Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

REÇU LE 27 JUIN 2025

Direction départementale des territoires

service de l'économie agricole

P.J :Avis de la CDPENAF

Affaire suivie par : Eunice NTOGONO
n° telephone: 01 75 27 82 88
eunice-lois.ntogono-mezui@yvelines.gouv.fr

Madame le Maire
Hotel de Ville
1 Rue de la Mairie
78490 Galluis

Versailles, le 23 JUIN 2025

Madame le Maire,

Le 16 juin 2025, le projet de révision allégée du PLU de la commune du Galluis a été examiné par les membres de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Yvelines (CDPENAF).

Vous trouverez ci-joint l'avis rendu par la commission, adopté à l'unanimité.

Je vous rappelle que ce document doit être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la directrice de la DDT des Yvelines
Le chef du service de l'économie agricole

Maxence CLEMENT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Projet de révision allégée du PLU de la commune de Galluis
arrêté le 10 avril 2025

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 16 juin 2025
Adopté à l'unanimité

Commission présidée par Madame BLANC
directrice adjointe à la direction départementale des territoires des Yvelines et représentant Monsieur le préfet,

La CDPENAF émet un **favorable*** sous réserve de:

- **Réaliser, avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation des zones humides**, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- **Revoir la forme du STECAL** pour que son emprise soit en-dehors de la zone humide afin d'éviter les compensations, en cohérence avec la séquence ERC « éviter-réduire-compenser »

La CDPENAF recommande à la commune de se rapprocher du porteur de projet pour retravailler ces éléments, la DDT se tenant à sa disposition en tant que de besoin.

La directrice-adjointe,

Sylvie BLANC

*** Si les réserves ne sont pas levées, l'avis devient défavorable.**

PRÉSIDENTE

À Chevreuse, le 8 août 2025

Madame Annie Lobstein
Maire de Galluis
1 Rue de la Mairie
78490 Galluis

Objet : Avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la révision allégée du Plan Local d'urbanisme de Galluis
Affaire suivie par : Rayen ZAOUALI, Chargé d'études Mission Urbanisme
r.zaouali@parc-naturel-chevreuse.fr
Réf : URBA/AC/2025-113

Madame le Maire,

Nous avons reçu, par courriel, le 22/05/2025, le projet de PLU arrêté par délibération le 10/04/2025. Je vous prie de bien vouloir trouver l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Parc naturel régional est classé par décret du Premier Ministre sur la base de son projet pour un aménagement et un développement durable du territoire. En approuvant la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les 55 communes, les 5 communautés de communes, les 2 communautés d'agglomération, les départements des Yvelines et de l'Essonne, la Région Ile-de-France et l'Etat se sont engagés à participer à sa mise en œuvre au regard de leurs compétences respectives. Aussi, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes doivent être compatibles avec les dispositions contenues dans la Charte, tant dans son rapport que dans son Plan de Parc (article L123-1 du Code de l'Urbanisme et L333-1 du Code de l'Environnement). C'est au regard de la Charte 2011-2026 du Parc que le présent avis est formulé.

Le projet de PLU arrêté reflète une vision stratégique et des ambitions communales cohérentes avec les objectifs de la Charte du Parc. Il met en avant la protection de l'identité, du patrimoine bâti, naturel et paysager, en valorisant le château du Lieutel ainsi que son parc.

.../...

Le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc émet un avis favorable sur le projet de PLU.

Pour assurer une opérationnalisation optimale des objectifs de la Charte du PNR, quelques observations, accompagnées de recommandations, sont émises en annexe afin d'accompagner la commune dans cette démarche.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Madame Anne CABRIT,
Présidente du Parc naturel régional
de la Haute Vallée de Chevreuse
Conseillère régionale d'Ile-de-France

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la révision allégée du Plan Local d'urbanisme de Galluis

1. Règlement graphique

Identification des zones humides

- **Observations**
  - ***Secteur 1 « Château »*** : Les terrains remaniés (zone de démontage récent d'anciennes infrastructures) ne permettent pas d'écarter la présence d'une zone humide. La forte humidité, notamment alimentée par des écoulements provenant du bois, indique une zone humide existante à l'amont. Des sondages en points hauts topographiquement ne suffisent pas à exclure cette hypothèse. (cf. carte en annexe)

    La présence des deux puisards dans la zone remaniée, entièrement remplis d'eau, suggère une nappe d'eau peu profonde (~-30 cm), alimentée soit par l'étang, soit par des écoulements issus des sources ou suintements du bois. (cf. carte en annexe)

    Il apparaît ainsi qu'une partie de la zone remaniée est constituée de remblais déposés sur un terrain humide préexistant.

Implantation du terrain de tennis en zone humide avérée

- **Observations**
  - La révision du PLU prévoit la création d'un terrain de tennis et de paddle de 850 m² sur une prairie humide identifiée. Ce projet s'inscrit dans le périmètre du STECAL N*, en respectant les lisières de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares.
  - Mesure compensatoire : Une zone humide compensatoire de 2 125 m² est proposée entre la prairie humide et l'étang. Cependant, l'étude écologique n'a pas spécifiquement analysé ce secteur. Il est probable qu'une zone humide existe déjà dans cette zone, particulièrement entre la roselière et l'étang.

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

2. Règlement écrit

Valorisation de l'Intérêt patrimonial du site

- **Observations :** Le site du Lieutel possède une longue histoire qu'il est essentiel de valoriser. Il a été acquis au XIIIe siècle par l'Abbaye de Saint-Magloire de Paris, et un manoir, mentionné au XIVe siècle, y exerçait la justice. L'actuel château, de style néo-Louis XIII avec brique, chaînages en pierre, toits d'ardoise et composition symétrique flanquée de deux pavillons latéraux, a été aménagé à la fin du XIXe siècle sur l'emprise de l'ancien château, aujourd'hui disparu.
  Le château en lui-même conserve un bon état général de l'extérieur, tandis que le parc a été affecté par des aménagements et remblais successifs. La restauration de l'ensemble est souhaitable, compte tenu de la valeur architecturale et paysagère du site, ainsi que de sa protection conformément à l'article L 151-19 du CU.

→ Recommandations :

- Afin que le projet ne compromette pas la visibilité du château, il serait pertinent de modifier l'article N8, en intégrant une distance supérieure aux 6 mètres actuellement proposés entre les constructions, afin de préserver une perception visuelle du château.
- En l'absence de règle assurant un recul significatif des extensions par rapport au château, il serait judicieux de réexaminer l'article N10 relatif à la hauteur maximale des constructions, afin de proposer une limite inférieure et ainsi préserver l'autonomie visuelle du château.

Protection des zones humides

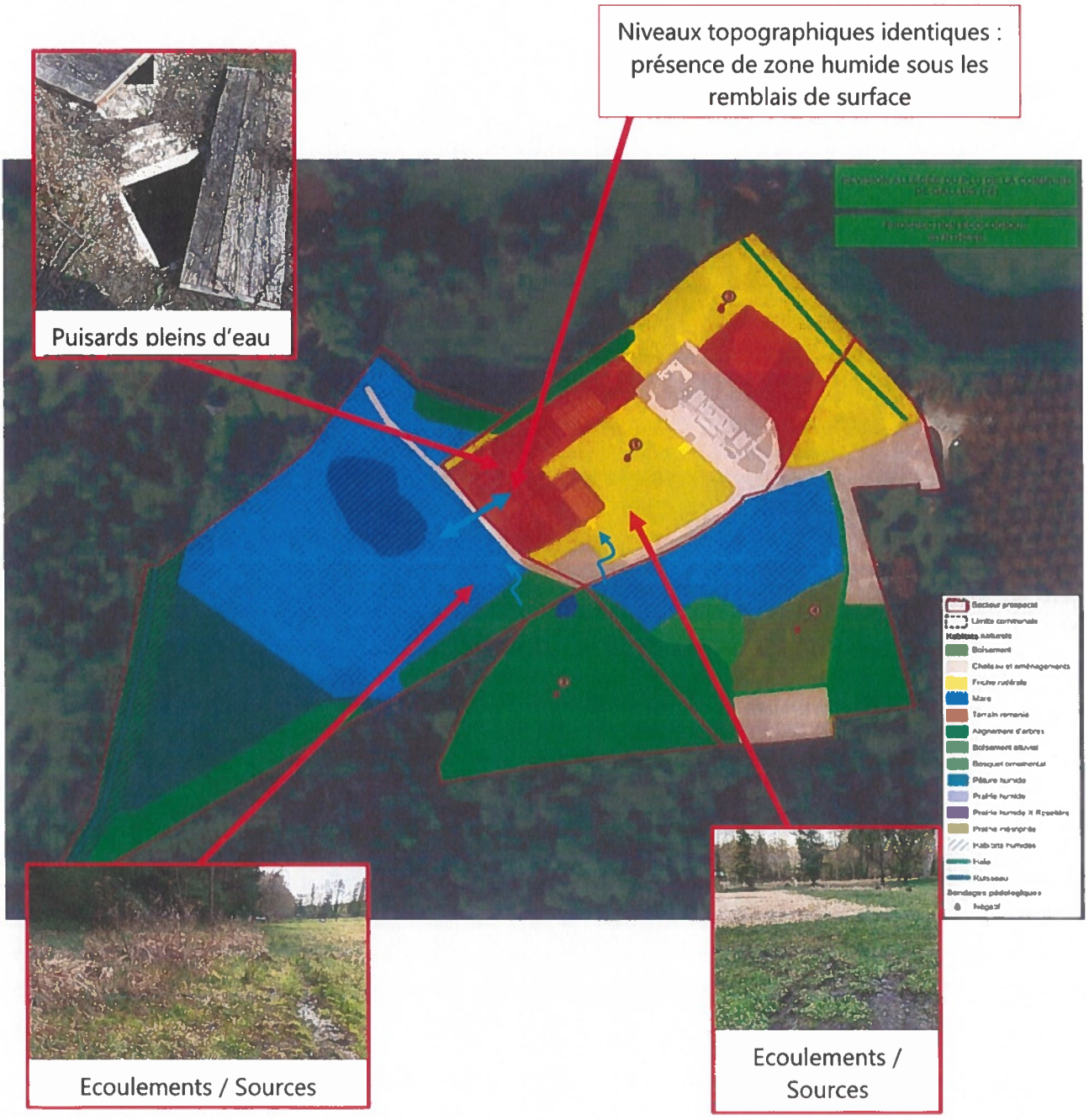
→ Recommandations :

- Il serait pertinent de limiter la construction d'ouvrages en profondeur (par exemple, une piscine) aux zones remaniées, en conditionnant leur réalisation à des études complémentaires, afin de contrôler les impacts potentiels sur la zone humide et les écoulements.

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la révision allégée du Plan Local d'urbanisme de Galluis

Carte : Identification des zones humides



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CNPF

Centre National de la Propriété Forestière
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Mme. le Maire
Mairie
Place Verdun
78 Galluis

N/Réf : 77 LP.GL 816
Objet : Avis sur Révision allégée du PLU

Orléans, le 14 mai 2025

Madame le Maire,

Nous avons reçu par courrier électronique le 28 avril les documents de la Révision allégée du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

RESUME NON TECHNIQUE
Page 3 :
OBJET DE LA PROCEDURE :
« La révision allégée du PLU a pour objectifs de :

- (…)
- « Créer un STECAL sur le site du château de Lieutel pour permettre une activité hôtelière et de restauration (…) »

Nous souhaitons vous signaler que le périmètre du STECAL englobe dans sa partie sud une partie de la parcelle cadastrale X 0147 ; celle-ci appartient à un ensemble plus vaste de parcelles forestières grevées d'un engagement fiscal, qui induit la soumission à un document de gestion durable, comme le Pan Simple de Gestion.
Si cette partie devait être défrichée, cela occasionnerait une autorisation et le paiement d'une taxe ainsi que la compensation (en argent ou en nature) avec un coefficient de 1 à 5. Le remboursement des bénéfices fiscaux incomberait aussi au propriétaire.

Afin d'accompagner les élus pour une meilleure prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme, le Conseil du CRPF a adopté une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Centre National de la Propriété Forestière | Île-de-France - Centre-Val de Loire
5, rue de la Bourie Rouge - CS 52349 - 45023 Orléans cedex 1
+33 (0)2 38 53 07 91
ifc@cnpf.fr - ifc.cnpf.fr
Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 180 092 355 00478 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISES DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ILE-DE-FRANCE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière* (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) *des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières,(...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du* ***Centre national de la propriété forestière*** (en pratique du

*Centre régional de la propriété forestière). *Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*
*Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »*

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

Recommandations : La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « *(...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »*
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF *« peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »*

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1er facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forestière. Il indique :"*Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*"

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : *« Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières. »* et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). »*

- L'art. L. 113-1 indique : *« Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : *« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la*

*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

*conservation, la protection ou la création des boisements. … **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement**… ».*

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, ***sauf dans les cas suivants*** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- *« Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;*
- *« S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;*
- *« Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »*

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (…)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « *zone naturelle et forestière* »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations règlementaires du SDRIF.

2. Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :

   - Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.

   - Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU

3. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.
   Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

   La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

4. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classé pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.
   Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

5. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défruitement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.
   En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

   Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

6. **Les clôtures :**

   L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

   L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

   - *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
   - *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...) ;*
   - *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
   - Ou si :" *le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."*

   Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

7. **Le défrichement :**

   C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.
La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraine de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.
Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

8. La Trame Verte et Bleue :

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

***Sources** :*

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Marne et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAAF.

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Ile-de-France

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines
Affaire suivie par : Tiphaine Linares
Courriel : tiphaine.linares@culture.gouv.fr
Ref : AdL/TL 2025 – 137

Astrid de LARGENTAYE
Architecte des bâtiments de France
Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 10 juin 2025,

Objet : GALLUIS (78), révision allégée du PLU

Dans le cadre de votre consultation portant sur la révision allégée du PLU de la commune de Galluis, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les éléments suivants :

- La procédure prévoit des changements de zonage et des modifications réglementaires qui visent le domaine du Lieutel dont le château est identifié comme élément patrimonial remarquable à l'article L151-19 du code de l'urbanisme et dont le parc est identifié en espace vert protégé dans le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Bien que ce domaine ne soit pas situé dans les servitudes d'utilité publique sur lesquelles j'exerce mes compétences (abords de monuments historiques, site patrimonial remarquable ou sites naturels), la commune m'a conviée à suivre la procédure en tant que personne publique associée au regard des intérêts patrimoniaux et paysagers du site.

- Le STECAL proposé présente une forme longitudinale, par opposition au château implanté plutôt de matière transversale, à côté de l'étang et parallèle à l'avenue du Lieutel lui faisant face. Il s'étend sur les parcelles cadastrales X0160 et X0189. Deux zones d'implantation y sont envisagées pour des constructions : la première de taille assez conséquente autour du château (parcelle X0160) et la seconde au centre du parc dans l'axe des grandes perspectives du château vers le parc (parcelle X0189). Elles sont séparées par un espace vert protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

DRIEAT
SCDD/DEE
12 cours Louis Lumière – CS 70 027
94 307 VINCENNES CEDEX

En terme de valorisation des perspectives visuelles depuis et vers le château ainsi que des espaces verts protégés du site, il est demandé la réduction du STECAL envisagé, qui devra être limité à la parcelle X0160 déjà artificialisée, entrainant ainsi la suppression de la petite zone d'implantation de futurs bâtis au centre du parc.

Historiquement, la parcelle X0189 n'a jamais accueilli de bâtis contrairement à la parcelle X0160 du château (voir photographies et plan masse ci-après). En outre l'actuelle protection de la majorité du site en espace vert protégé au code de l'urbanisme ne justifie pas l'intégration d'une seconde zone d'implantation où l'artificialisation du sol serait permise en plein milieu du parc. Par conséquent, celle-ci doit être évitée en cet endroit.

Plan masse historique

Le plan masse historique du château du Lieutel met en évidence la présence passée de constructions sur une grande partie de la parcelle.

Bien que ces bâtiments aient été démolis par la suite, leur existence est avérée.

Photographie satellite du site en 2021

Vue aérienne en 2024

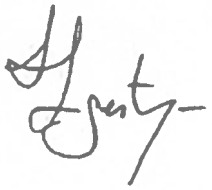
D'une manière générale, on privilégie l'implantation de nouveaux bâtis dans des zones bâties déjà constituées. Ainsi, il aurait pu être envisagé d'étendre la constructibilité vers des parcelles comprenant déjà des constructions, telles que celles cad. X0161 et X0164 près du château et de l'entrée du site (maison de gardien, dépendances, terrain de tennis etc.). Ainsi, je serai favorable à une implantation qui s'étende plus au sud-ouest en clairière de la parcelle X0166, aujourd'hui identifiée en zone humide mais dont l'histoire montre que l'eau avait été canalisée par bras d'eau reliant l'étang au nord vers l'avant et le côté sud-ouest du château. L'espace vert protégé par l'article L151-23 du code de l'urbanisme peut être compensé sur une plus grande étendue, sur le reste de la parcelle X0166, autour de la clairière où persiste un boisement.

- Au sein du futur STECAL N*, les règles de la zone naturelle N s'appliqueront. Les règles d'implantation n'y sont pas définies et il y est autorisé jusqu'à 12m de hauteur maximale pour les futurs constructions. Toutefois, dans l'intérêt de la préservation et valorisation du château, il est souhaitable d'intégrer des règles de constructibilité propres au périmètre STECAL, telles que :
    - les futures constructions soient traitées comme des annexes ou des dépendances avec leur logique architecturale, de taille et d'implantation,
    - les gabarits soient minimisés par rapport au château,
    - les hauteurs soient inférieures au château,

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines
7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France

- l'architecture présente une sobriété de composition et de matériaux rappelant les matériaux locaux du secteur,
- la perspective avant et arrière dans l'axe du château soit dégagée.

Astrid de LARGENTAYE



Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines
7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France

JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Auteuil le 06 juin 2025
Contact pour ce dossier
Jean-jacques Aubert trésorier de l'association
Jean-jacques.aubert78@orange.fr
0683355465
3 Impasse de la Beaumonnerie
78770 Auteuil

Objet : Réunion PPA du 23/05/2025 - Remarques de JADE
Copies
Association AGATE
Membres du bureau de JADE

A
Madame Annie LOBSTEIN
Mairie de Galluis
1 rue de la Mairie
78490 Galluis
Transmission en LA+AR

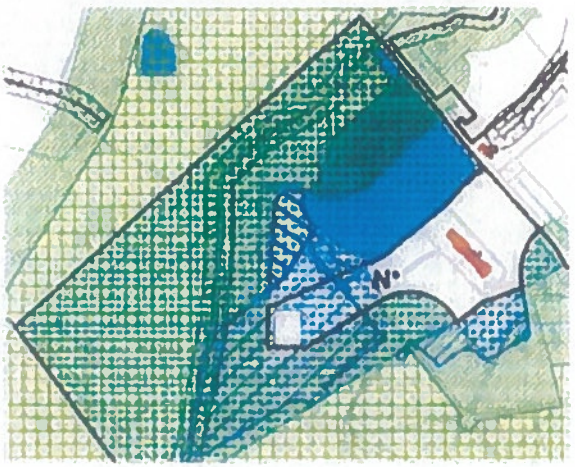
Madame le Maire

Veillez trouver ci-après les remarques et les questions de nos associations relatives au projet de révision allégée du PLU de la commune de Galluis dans le but d'intégrer un STECAL dans une zone préalablement classée humide.
Ces remarques et ces questions sont intégrées dans document qui , pour nous, fait office de compte rendu de la réunion.

⇒ JADE vous demande de transmettre ce document aux élus de la commune ainsi qu'aux porteurs de projet.

⇒ JADE 1 - Demande d'être mise en information du compte rendu officiel dde la Mairie s'il en a été établi un à l'issue de la réunion du 23/05/2025, et vous demande une réponse à toutes les questions et remarques mentionnées dans notre document (signalées par un ⇒)

Objectif : Modification du plan de zonage et du règlement, en vue d'une requalification d'une partie en zone N, dans l'emprise du Château du Lieutel, qui passerait en zone STECAL N*



compte du projet particulier présenté par ATMA, cette révision doit prendre en compte la réalité environnementale de la zone afin de protéger les différentes espèces, les boisements et les zones humides.

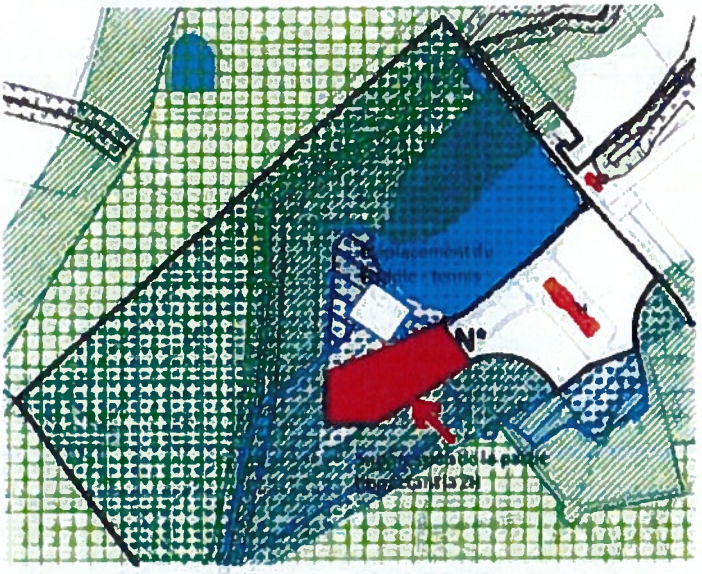
La Mairie mentionne qu'il existe des délais incompressibles compte tenu de la promesse d'achat signée entre la SAFER et le futur pétitionnaire ATMA qui devrait expirer fin décembre

PRÉSENTATION DU DOSSIER et ECHANGES

Afin de permettre une constructibilité, il est prévu un STECAL de 1,59 ha avec une zone de constructibilité de 3700 m2 pour des constructions diverses (chambres, lieux techniques et des installations sportives (tennis, paddle) . Ces dernières se situant dans une zone humide (850 m2) définie par une étude environnementale. Le projet prévoit une zone de compensation de 2200m2 soit 250% de la zone impactée imposée par le SAGE de la Vallée de la Mauldre. Il apparait donc clairement que cette zone (paddle-tennis) sera artificialisée par les installations et les chemins d'accès.

⇒ JADE 6 - Fait remarquer qu'une zone humide ne se déplace pas et que c'est une vue de l'esprit de prétendre qu'une zone humide peut être crée sans que les éléments générateurs de cette zone humide soient présents.

⇒JADE 7 - Le SAGE proposant de déplacer la zone pour le paddle sur la zone initialement prévue pour la compensation près de l'étang (zone non définie comme humide), JADE accepterait cette évolution en demandant que la zone N* s'arrête à la zone humide (Soit au niveau du trait violet du plan, sous la lettre N*). voir sur la figure ci-dessous.



⇒ JADE 8 - Demande la protection des bords de l'étang (Pas de constructions à moins de 3 mètres) et

Autre sujet, les déplacements :

- Les employés (70) ne seront, a priori, pas des Galluisiens(nes) et devront venir par leurs moyens personnels ce qui augmentera le trafic Avenue du Lieutel, qui est l'axe principal pour se rendre du centre de Galluis au château (liaison N12 - Galluis - château).

Cette avenue du Lieutel est très étroite de l'ordre de 3m ce qui rend difficile le croisement de 2 véhicules, elle débouche sur la Rue des Bois qui elle aussi est assez étroite.

⇒ **JADE 12 - Fait remarquer que l'accès incendie est au minimum de 4m.**
Question : Si élargissement nécessaire qui en supportera le coût ?
JADE estime que ce n'est pas à la collectivité de supporter cette charge.

⇒ **JADE 13 - Fait remarquer que les travaux qui pourraient être réalisés à l'intérieur de la propriété du Château en cette zone N* nécessiteront l'apport de beaucoup de matériaux et leurs transports par des camions, voire des semi-remorques seront très compliqués compte tenu de la voirie existante.**
Ceci amènera une forte gène aux riverains (Sonore, circulation, boue, poussière, etc..)

Pendant ces travaux, si ils se réalisent, la commune devra mettre en œuvre un plan de circulation.

S1P1S1S0G8000010606

Incidences potentielles retenues	Niveau d'enjeu à l'état initial	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'enjeu après mesures

⇒ JADE 17 - Pour l'ensemble des items mentionnés sur les pages 81 à 84 il est stupéfiant de lire que niveau d'enjeu initial qui peuvent être classé comme modéré ou fort soient dégradés à très faibles à non significatif après les mesures de réduction.

.

2) - Le règlement écrit

Page 61

- Un STECAL N*, dont la vocation est de permettre l'accueil d'une activité hotellière et de restauration respectant la tranquillité du village et ne générant aucune nuisance sonore et de circulation.

⇒ JADE 18 - Souhaiterait que cet ajout soit modifié car mentionner l'absence de nuisances n'est pour le moins que de la communication, les risques étant potentiellement avérés.
JADE demande à ce qu'aucune phrase de ce type "absence de nuisance" n'apparaissent dans les documents qui seront communiqués lors de l'enquête publique

- Toute construction nouvelle (exception faite pour la reconstruction en cas de sinistre et pour l'extension mesurée autorisée à l'article N1) ne pourra être implantée dans la zone Non Aedificandi (emprise de 10m) portée au plan de zonage du PLU.

⇒ JADE 19 - Au vu du plan de zonage ne retrouve pas ces zones non constructibles (non aedificandi) ?
Nous demandons donc de nous préciser :
- où sont situées ces zones ?
- à quelles dispositions légales elles font référence ?

Page 65 "eaux pluviales"
Voir JADE 8 -

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL
Il n'est pas fixé de règles.

Uniquement en STECAL N*:

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est limitée à 3 700 m².
Les constructions doivent être implantées dans le secteur d'implantation identifié sur le plan de zonage.

67

⇒ JADE 20 - Voir JADE 6 - et remarques sur le plan de zonage, JADE considère que cette marge de 10 m semble être adaptée à la protection de la faune de l'étang.

JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Madame le Maire nous vous demandons de communiquer ces questions / remarques à l'ensemble du conseil municipal et aux porteurs du projet.

Dans l'attente de vos réponses, veuillez agréer, Mme le Maire, l'expression de nos sentiments distinguées.

Claude GRAFEON
Président

Cécile Terrien
Présidente d'AGATE

Jean-Jacques AUBERT
Trésorier de JADE

51P15C0CSEM0000119006