



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

REÇU LE 15 SEP. 2022

Versailles, le **13 SEP. 2022**

Service de l'urbanisme des territoires / UP
Affaire suivie par : Gaëtan SÉBASTIEN
Tél. : 01 30 84 31 20
Mél. : gaetan.sebastien@yvelines.gouv.fr
Réf :
sut_up_20220804_mairie_avis_modification_n°2_plu_galluis_pref_V4.odt

Madame Annie GONTHIER
Maire de Galluis

Hôtel de ville
1 rue de la Mairie,
78490 GALLUIS

PJ : annexe à la fiche « les destinations et sous destinations des constructions »

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification du PLU de Galluis.

Pour rappel, votre procédure a pour objet de :

- Corriger deux erreurs matérielles et une erreur d'implantation ;
- Mettre à jour le plan cadastral ;
- Modifier le classement de la zone AUa en 2AU, zone pour laquelle les règles seront définies à l'occasion d'une procédure ultérieure ;
- Modifier les règles de stationnement dans les zones UA et UH ;
- Modifier l'implantation des constructions en limites de fond de la zone UH ;
- Mieux encadrer les activités autorisées dans les zones UI et Aui,
- Compléter les prescriptions de l'aspect extérieur des constructions pour l'habitat et les prescriptions réglementaires des zones UI et Aui ;
- Mieux encadrer l'installation de capteurs solaires en toiture pour s'assurer de leur bonne intégration.

Vous trouverez ci-après mes observations qui portent sur quatre points.

- Concernant le périmètre de la nouvelle zone 2AU :

À l'occasion du passage de la zone AUa en zone 2AU, vous entendez également reclasser la parcelle cadastrée section OV n°284, de la zone 2AU à la zone UHa. Vous justifiez cette modification comme étant la correction d'une erreur matérielle : la parcelle étant en réalité un jardin, elle a vocation à être intégrée à la même zone UHa que la maison de la propriété.

À titre indicatif, je vous rappelle qu'une erreur matérielle se caractérise par une « *malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable¹* ».

En l'espèce, 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.

- Concernant les occupations et utilisations du sol interdites / soumises à conditions en zone UI et AUi :

Vous prévoyez de modifier le règlement afin d'interdire « *Les activités du type primaire [...] et de type secondaire...* »

Pour rappel, le PLU ne peut se baser que sur les destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Il ne peut pas en créer d'autres.

Or, les activités de type primaire et secondaire ne forment pas une destination au sens des articles précités.

Vous trouverez en annexe un tableau récapitulatif résumant les destinations et sous destinations du code de l'urbanisme reprenant la nomenclature contenue dans l'arrêté du 10 novembre 2016 et vous permettant de corriger votre document sur ce point.

Sur le fond, il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction².

En l'espèce, la volonté communale d'interdire toutes « *activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles* » et les « *industries de transformation des matières premières en produits finis* » en zone UI ne tient pas compte de l'implantation sur le site de l'entreprise « WSDTP » (entreprise de BTP et de construction, effectuant des travaux de terrassement courants et travaux préparatoires) et pourrait faire obstacle à l'évolution ultérieure de l'activité de cette dernière.

Plus globalement, 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 prendre l'attache de la communauté de communes Cœur d'Yvelines, compétente en la matière.

- Concernant les nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux toitures :

La procédure prévoit de modifier les prescriptions architecturales en matière de toiture. Il est notamment prévu que « *les couvertures des constructions nouvelles seront réalisées soient en tuiles mécaniques de terre cuite « petit moule »...* ».

1- CE, 2ème - 7ème chambres réunies, 31/01/2020, 416364

2- TA Versailles, 12 juillet 2022, req n°2002/806

Le PLU ne peut pas comprendre de dispositions relatives aux matériaux utilisés ou aux techniques de constructions (en ce sens, Rép., Min. quest. écrite n° 55265 : JOAN Q 16 nov. 2010, p. 12460).

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.

Concernant les nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux capteurs solaires :

Une disposition spécifique est introduite visant à autoriser les capteurs solaires en toitures sous réserves qu'ils ne dénaturent pas l'esthétique de celles-ci. Selon les dispositions des articles L.111-16 et R.111-23 CU, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas faire obstacle au développement des énergies renouvelables qui contribuent à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre et à la lutte contre le réchauffement climatique.

En conséquence, il conviendra de faire une application mesurée de la prescription architecturale prévoyant que « l'esthétisme des capteurs solaires sera recherchée afin de s'harmoniser au mieux à la toiture existante ».

Si les autorisations peuvent être assorties de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, 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.

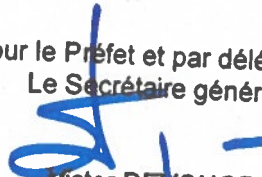
Moyennant la prise en compte de ces observations, j'émetts un avis **favorable** sur le projet de modification du PLU présenté.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Pour le Préfet
et par délégation,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire général



Victor DEVOUGE