



Rambouillet, le 23 septembre 2022

REÇU LE 05 OCT. 2022

**MADAME ANNIE GONTHIER
MAIRE DE GALLUIS
HOTEL DE VILLE
1 RUE DE LA MAIRIE
78490 GALLUIS**

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Céline Cadet

Courriel : ccadet@yvelines.fr

Téléphone: 06 67 15 19 45

Référence : PLU - 202209

Madame le Maire,

Par courrier du 27 juillet 2022 réceptionné le 29 juillet, la Commune de Galluis a transmis pour avis au Département, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette modification n°2 vise à modifier à la fois le règlement graphique et le règlement écrit.

S'agissant du règlement graphique, outre quelques corrections d'erreurs matérielles et mises à jour ponctuelles du fond du plan cadastral, la modification consiste à faire évoluer le classement de la zone AUa (située au sud-est du bourg) en zone 2AU.

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future correspondant à une zone actuellement 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 PLU qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme.

Pour rappel, le Département avait émis, dans le cadre de son avis du 28 février 2017 sur un projet de modification (n° 1) antérieurement arrêté par le Conseil municipal, une recommandation relative à l'évolution du règlement de la zone à urbaniser AUa alors proposée. Cette recommandation visait à maintenir la condition d'un aménagement d'ensemble de la zone AUa pour qu'elle soit ouverte à l'urbanisation, précédemment inscrite dans le règlement, afin de maintenir la cohérence de son aménagement, compte tenu de sa localisation (en front d'espace agricole) et de sa superficie.

Au regard de cette recommandation exprimée en 2017, **le Département note donc avec satisfaction que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (devenue 2AU), repoussée à long terme et non dotée de règlement précis dans l'immédiat, devra bien se faire sous forme d'une opération d'ensemble**, et que les conditions réglementaires en seront précisées par une future procédure d'évolution du PLU.

S'agissant du règlement écrit, la modification n° 2 du PLU consiste plus particulièrement à :

- modifier les règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation en zones UA et UH,
- modifier l'implantation des constructions en limite de fond de parcelles en zone UH,
- compléter les prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions pour l'habitat,
- compléter les prescriptions réglementaires des zones UI et AU_i,
- mieux encadrer la pose d'antennes de télécommunication et l'installation de capteurs solaires.

Le Département souhaite émettre des suggestions relatives à l'évolution réglementaire des zones à vocation d'activités économiques existante et future (UI et AU_i). L'évolution réglementaire consiste à interdire totalement dans ces 2 zones plusieurs types d'activités, notamment celles définies comme « secondaires » (industries de transformation des matières premières en produits finis).

Le Département s'interroge sur l'exclusion, semble-t-il complète des activités industrielles, voire possiblement de certaines activités artisanales dans ces zones, et **suggère que cette évolution significative soit justifiée avec une exposition plus développée dans la notice de présentation**, afin de bien en comprendre la motivation.

Afin de s'assurer que l'évolution réglementaire de ces zones, s'appuie sur une stratégie d'ensemble territoriale et/ou communautaire partagée et cohérente en matière d'activités, **il est proposé que la commune se rapproche de l'ensemble des chambres consulaires concernées et de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines (CCCY)** à ce sujet, afin d'évaluer l'opportunité qui demeure, le cas échéant, autorisées pour certains types d'activités artisanales et/ou industrielles, sous conditions qualitatives (accès, intégration environnementale,...), sur tout ou partie de ces zones bien desservies (proximité de la RN12 et de gares sur la voie ferrée Paris-Dreux).

Les modifications portées au PLU sont sans impact sur les voiries départementales traversant la commune de Galluis, aussi celles-ci n'appellent aucune observation.

Dans le cadre général, tout projet d'aménagement (communal ou privé), impactant le réseau routier départemental (RD 155, RD 156 et RD 912), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet de modification du PLU.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

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

P/ Le président du Conseil départemental
La directrice du Territoire d'Action Départementale
Terres d'Yvelines



Isabelle CISSÉ

