



## 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



### RAPPORT

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

RAPPORT



## Table des matières

1.	CHAPITRE I – GENERALITES .....	4
.1.1	Contexte administratif et juridique de l'enquête .....	4
.1.2	Présentation de la Commune .....	6
.1.3	Objectifs de l'enquête présentés par la Commune .....	8
.1.3.1	Arrêté et avis en amont de l'enquête .....	8
.1.3.2	Justification de la procédure de modification .....	8
.1.3.3	Présentation des modifications par la commune .....	9
.1.3.3.1	Modifications apportées au plan de zonage du PLU .....	10
.1.3.3.1.1	Mise à jour cadastrale d'une maison Rue des bois .....	10
.1.3.3.1.2	Déclassement de la zone AUa en zone 2AU et correction d'une erreur matérielle d'un jardin impasse du petit Méré .....	11
.1.3.3.1.3	Rue de la Tuilerie .....	12
.1.3.3.1.4	Mettre à jour ponctuellement le fond de plan du cadastre, support du plan de zonage et le tracé du Lieutel .....	13
.1.3.3.2	Modifications du règlement proposées par la Commune .....	14
.1.3.3.2.1	ZONES UA et UH .....	14
.1.3.3.2.2	ZONES UH /Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	14
.1.3.3.2.3	ZONE UI et ZONE AU <sub>i</sub> .....	14
.1.3.3.2.4	Annexes 1 du règlement : Prescriptions architecturales .....	17
2.	CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	19
.2.1	Désignation du commissaire .....	19
.2.2	Lancement de l'enquête .....	19
.2.2.1	Contacts préliminaires et réunion d'initialisation .....	19
.2.2.2	Arrêté, avis d'affichage et texte de publication dans les journaux .....	25
.2.2.3	Visite de la Commune et vérification du dossier et des actions de publicité et de l'affichage .....	25
.2.2.3.1	Réunion et visite du 11/10/2022 à 14h00 .....	25
.2.2.3.2	Actions de la maîtrise d'ouvrage suite à la réunion / visite du 11 octobre 2022 .....	27
.2.2.3.3	Réunion et visite du 25/10/2022 à 14h00 .....	27
.2.2.3.4	Réunion téléphonique sur la mise en ligne du dossier de l'enquête le 04/11/2022 à 14h00 .....	29
.2.2.4	Mesures de publicité et d'information du public .....	31
.2.2.5	Composition du dossier soumis à enquête .....	32
.2.2.6	Contrôle avant démarrage de l'enquête .....	33
.2.2.7	Déroulement des permanences de l'enquête .....	33
.2.4.8	Incidents au cours de l'enquête .....	33
.2.4.9	Clôture de l'enquête .....	33
.2.4.10	Incident après la clôture de l'enquête .....	33
.2.4.11	Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête .....	34
.2.4.12	Réponses de la maîtrise d'ouvrage .....	35
3.	CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS .....	36
3.1.	Personnes Publiques Associées .....	36
3.1.1.	Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France .....	37
3.1.2.	Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France .....	38
3.1.3.	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines .....	38
3.1.4.	Commission Locale de l'Eau .....	38
3.1.5.	Avis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse du 4 novembre 2022 .....	39
3.1.6.	Direction Départementale des Territoires .....	41

### RAPPORT



3.1.7.	Conseil Départemental des Yvelines .....	43
3.1.8.	Réponse de la Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines » du 4 novembre 2022 ....	45
3.2.	Observations du public, réponses de la Maîtrise d'ouvrage et commentaires du Commissaire enquêteur .....	46
3.2.1.	Synthèse récapitulative des inscriptions sur le registre .....	46
3.2.2.	Détail des observations .....	47
3.3.	Appréciations du commissaire enquêteur .....	68
.3.3.1	Sur le choix de la procédure de modification .....	68
.3.3.2	Sur la soumission à enquête publique .....	69
.3.3.3	Sur la conformité du dossier au code de l'urbanisme .....	70
.3.3.4	Sur la concertation préalable à l'enquête publique .....	71
.3.3.5	Sur l'évaluation environnementale .....	71
.3.3.6	Sur les incidences de la modification n° 2 du PLU.....	73
.3.3.7	Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....	75
.3.3.8	Sur les observations du public .....	81
.3.3.8.1	Comptabilisation des observations .....	81
.3.3.8.2	Thèmes des observations .....	81
.3.3.8.3	Sentiment général.....	82
.3.3.9	Sur les modifications préconisées par la commune.....	83
.3.3.9.1.1	Mise à jour cadastrale d'une maison Rue des bois .....	83
.3.3.9.1.2	Correction d'une erreur matérielle d'un jardin impasse du petit Méré .....	84
.3.3.9.1.3	Déclassement de la zone AUa en zone 2AU .....	85
.3.3.9.1.4	Rue de la Tuilerie .....	86
.3.3.9.1.5	Mettre à jour ponctuellement le fond de plan du cadastre, support du plan de zonage et le tracé du Lieutel .....	87
.3.3.9.1.6	Modifications du règlement proposées par la Commune .....	88
.3.3.10	Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations des Personnes Publiques Associées et du public.....	91
.3.3.11	Résumé des actions attendues de la part de la maîtrise d'ouvrage .....	98

RAPPORT



## 1. CHAPITRE I – GENERALITES

### Navigation dans ce document :

Afin de faciliter la lecture de ce rapport, les observations du public sont synthétisées dans le § 3.2.1 et détaillées dans le § 3.2.

Les avis des Personnes publiques Associées se trouvent dans le § 3.1

Les réponses et les engagements de la Maîtrise d'ouvrage sont consignés dans la colonne :

« **Réponses de la Maîtrise d'ouvrage** » des § 3.1 et 3.2.

Les appréciations du Commissaire enquêteur sont décrites dans le § 3.3, en particulier sur les avis des PPA (3.3.7), les observations du public (3.3.8), sur les modifications proposées (3.3.9) et enfin sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage (3.3.10).

Le résumé des actions attendues de la part de la maîtrise d'ouvrage sont consignées dans le § 3.11

### 1.1 Contexte administratif et juridique de l'enquête

- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ayant pour objet les enquêtes publiques ;
- 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 ;
- 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-2, L.151-4, L.151-5, L.151-19, L.151-23, L.153-19 (1) et suivants, R.151-5, R.153-8 et suivants, les articles L.104-2 et L.103-2 (2) ;
- Le Code de l'Urbanisme, articles L.151-41 et R.151-48 (3) ;
- Le Code de l'Urbanisme, article L.151-15 (4) ;
- Le Code de l'Urbanisme, articles L.153-40, L.132-7 et 9 (5) ;
- La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- La Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- L'arrêté du 1er juillet 2022 du Conseil Municipal de la commune de Galluis, prescrivant la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme [cf. **annexe A1**] ;
- L'avis de l'autorité environnementale n° MRAe DKIF-2022-127 du 11 août 2022 [cf. **annexe A17**] ;
- L'avis de la Direction Départementale des Territoires de la Préfecture des Yvelines du 13 septembre 2022 réf.  
Sut\_up\_20220804\_mairie\_avis\_modification\_n°2\_plu\_galluis\_pref\_v4.odt [Cf. **annexe A18-2**] ;

RAPPORT

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

4/98



- L'avis de la Chambre d'agriculture Région Ile-de-France du 16 août 2022 réf. n° 2022\_ST\_238\_DH\_ES [Cf. **annexe A18-1**] ;
- L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines du 14 septembre 2022 réf. Courrier MB/TL 2022 – 267 [Cf. **annexe A18-4**] ;
- La Décision n° E22000086 / 78 en date du 12 septembre 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles me désignant en qualité de commissaire-enquêteur [cf. **annexe A3**] ;
- L'arrêté de Madame le Maire de la commune de Galluis n° 2022-43 du 23 septembre 2022 [cf. **annexe A5**].

(1) Les articles L.151-2, L.151-4, L.151-5, L.151-19, L.151-23 et L.153-19 concernent respectivement la composition d'un PLU, le rapport de présentation, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), le règlement et la soumission du PLU à l'enquête publique.

(2) Les articles R.151-5, R.153-8, L. 104-2 et L.103-2 concernent respectivement, le rapport de présentation (motifs des changements lorsque le PLU est révisé, modifié ou mis en compatibilité), la composition du dossier soumis à enquête, l'évaluation environnementale et la concertation préalable.

(3) Les articles L.151-41 et R.151-48 concernent les emplacements réservés.

(4) L'article L.151-15 « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».




(5) Les articles L.153-40, L.132-7 et 9 concernent la notification du projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

RAPPORT



## 1.2 Présentation de la Commune

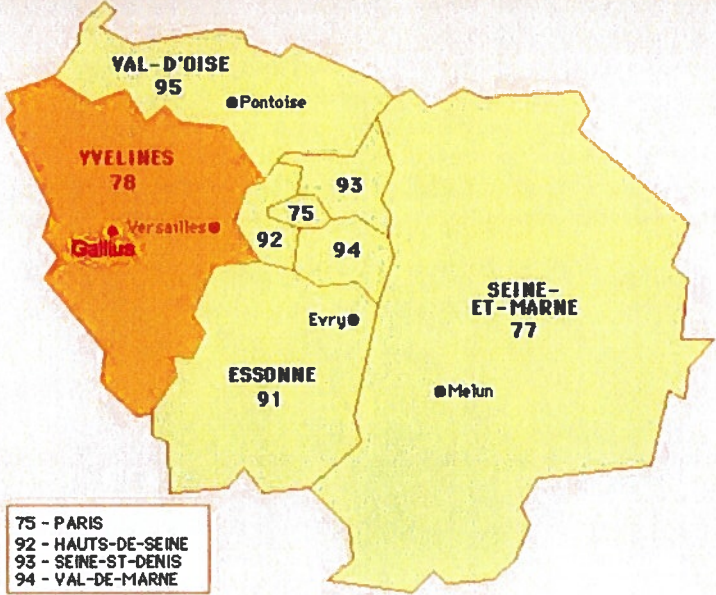
### GALLUIS



La commune de Galluis est localisée au coeur du département des Yvelines, au Nord du plateau de la Beauce. Elle se trouve à 22 km au Nord de Rambouillet, à 28 km à l'Ouest de Versailles (préfecture), et à 46 km de Notre-Dame de Paris. La principale zone d'emploi de l'Ouest parisien, Saint-Quentin-en-Yvelines, se situe à 20 km.

Galluis est une commune d'environ 452 hectares qui comptait 1 218 habitants en 2018 d'après le recensement de l'INSEE, et représente 2,44% de la population de la Communauté de communes « Cœur d'Yvelines ». (49 962 habitants).

Elle est bordée par les communes de : Boissy-Sans-Avoir au Nord, Méré à l'Est, Grosrouvre au Sud et La Queue-Lez-Yvelines à l'Ouest.



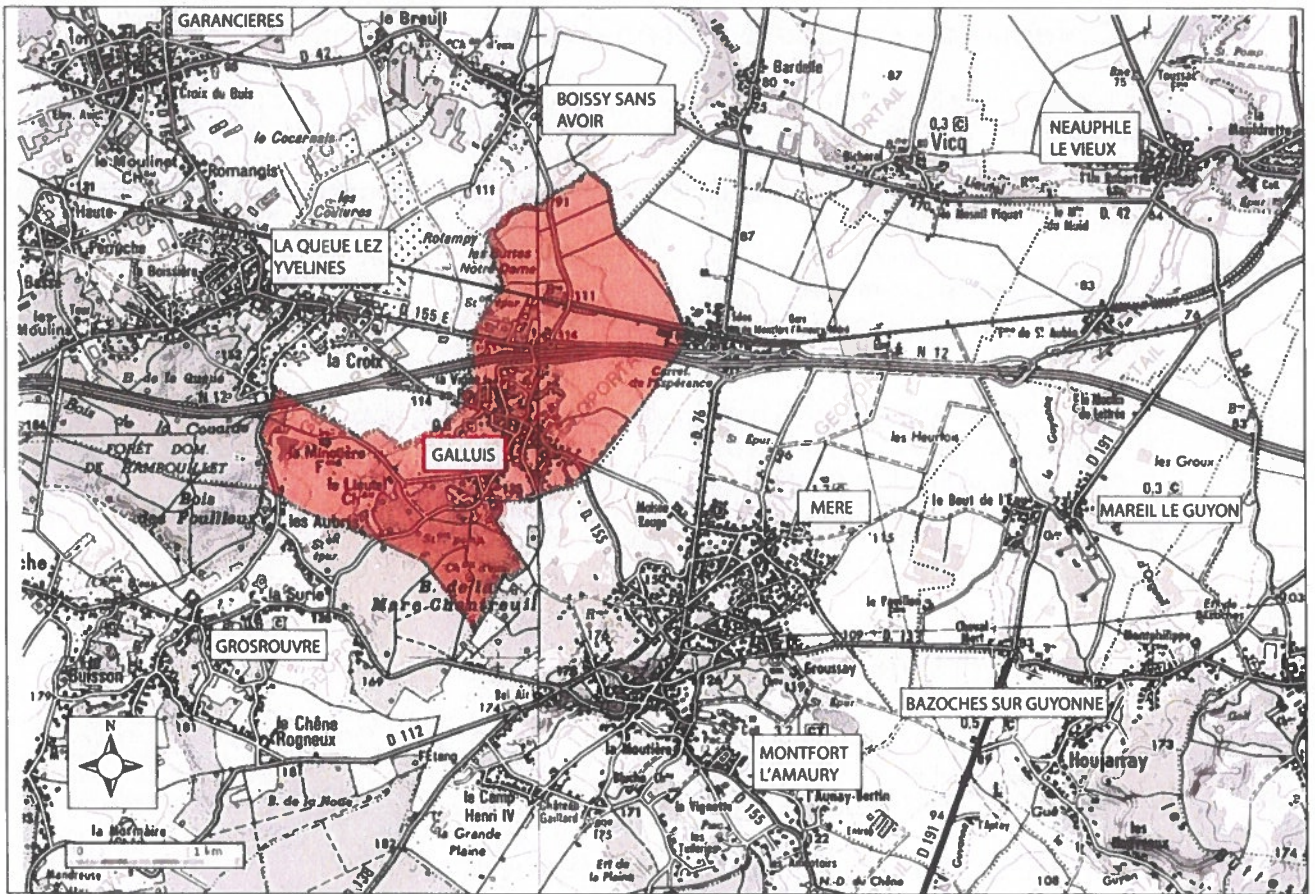
75 - PARIS  
92 - HAUTS-DE-SEINE  
93 - SEINE-ST-DENIS  
94 - VAL-DE-MARNE

- **Région** Île-de-France
- **Département** des Yvelines (78)
- **Arrondissement** de Rambouillet
- **Intercommunalité** Communauté de communes Cœur d'Yvelines

RAPPORT

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

6/98



RAPPORT



### .1.3 Objectifs de l'enquête présentés par la Commune

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.

#### .1.3.1 Arrêté et avis en amont de l'enquête

L'arrêté du 1er juillet 2022 du Conseil Municipal de la commune de Galluis, prescrivant la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme	[cf. <b>annexe A1</b> ]
Avis de l'autorité environnementale n° MRAe DKIF-2022-127 du 11 août 2022	Cf. <b>annexe A17</b>

#### .1.3.2 Justification de la procédure de modification

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 ».

RAPPORT

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

8/98





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.**

### .1.3.3 Présentation des modifications par la commune

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**.

RAPPORT

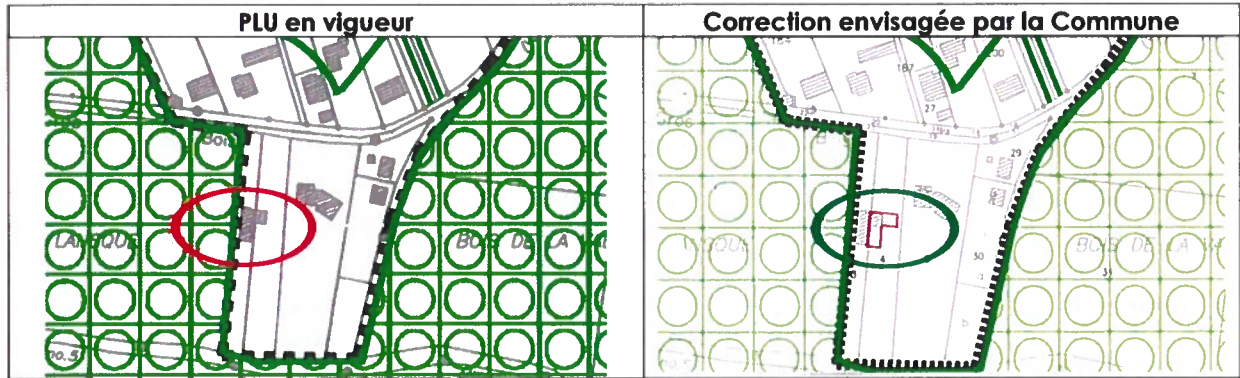
Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

**9/98**



### .1.3.3.1 Modifications apportées au plan de zonage du PLU

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



RAPPORT

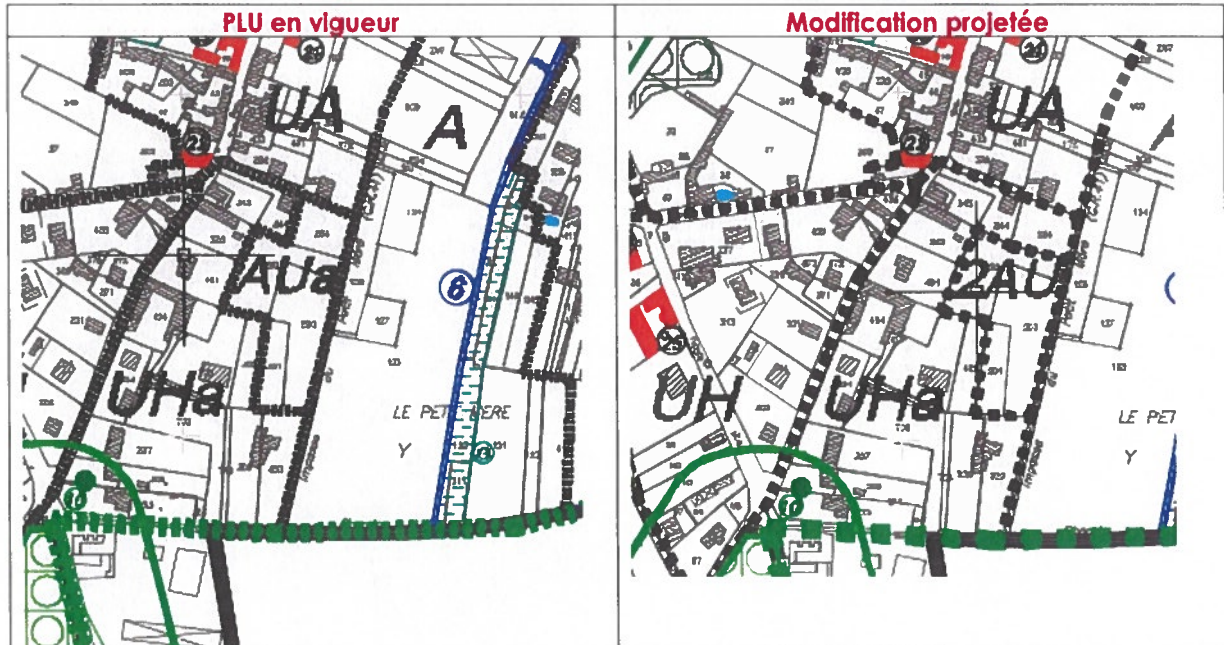
Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

10/98



### .1.3.3.1.2 Déclassement de la zone AUa en zone 2AU et correction d'une erreur matérielle d'un jardin impasse du petit Méré

Déclassement de la zone AUa en zone 2AU et correction d'une erreur matérielle d'un jardin impasse du petit Méré, qui avait été intégré en zone AUa pour le reclasser en zone UHa comme est classée la maison de cette **propriété** en UHa.



RAPPORT

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

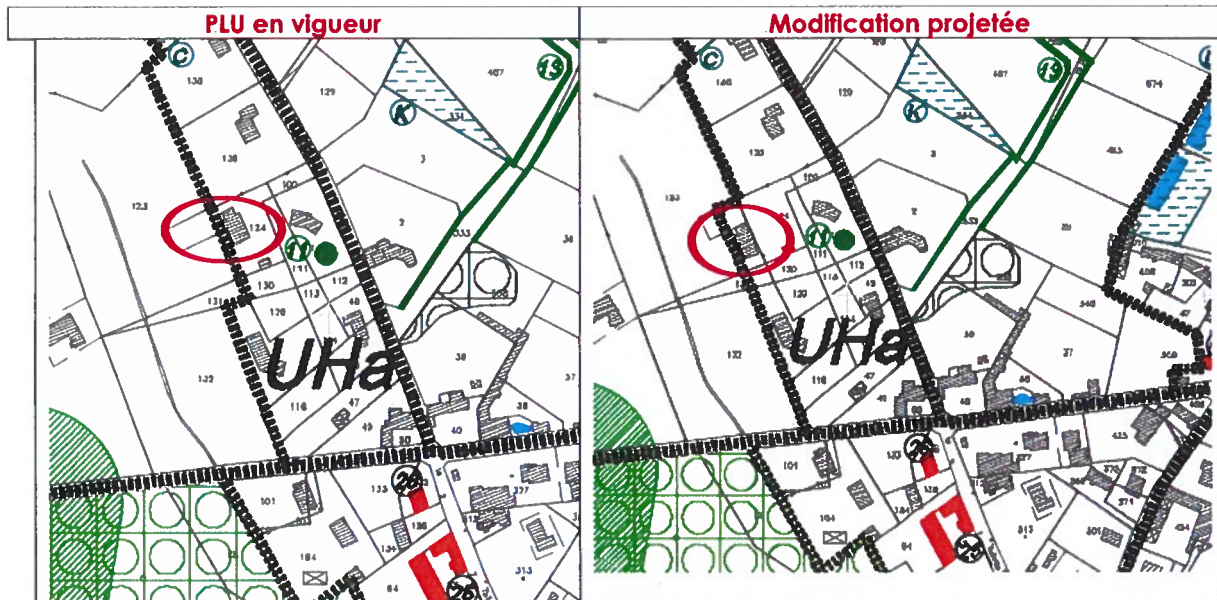
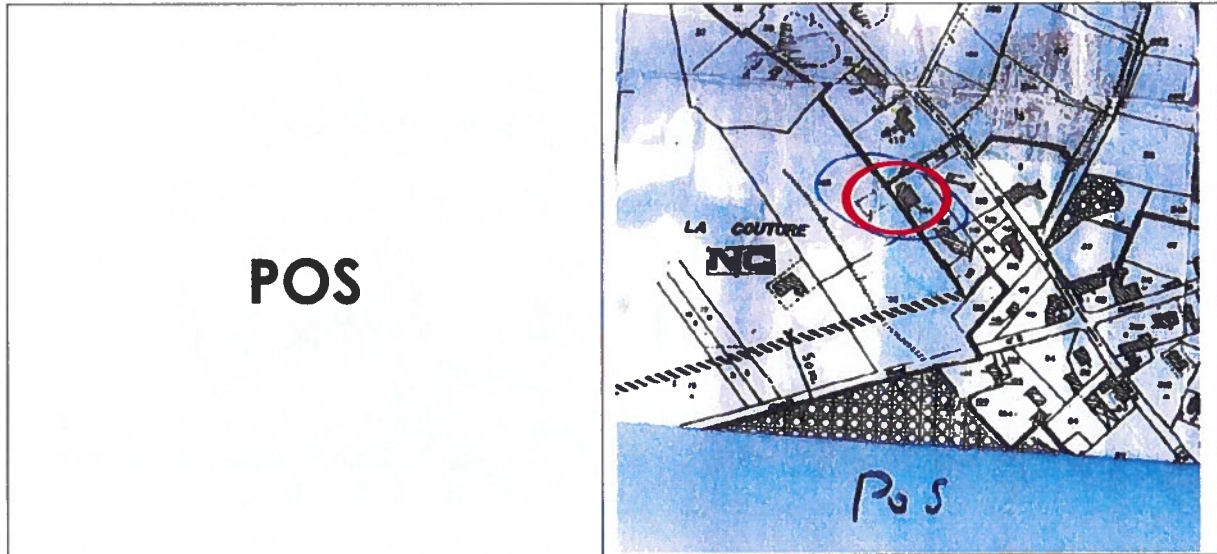
11/98



### .1.3.3.1.3 Rue de la Tuilerie

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.

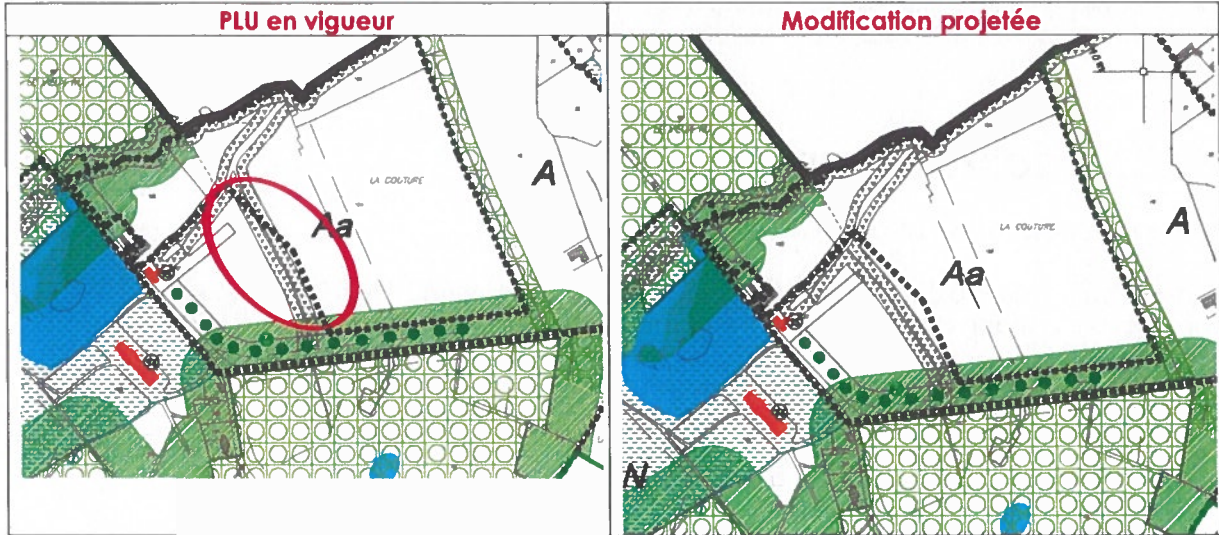
La présente modification corrige cette erreur d'implantation et modifie également la limite de la zone UHa afin de respecter le classement initial de la maison. Un courrier de la mairie attestant auprès du propriétaire de cette erreur matérielle est joint à l'additif au rapport de présentation – page 43.



#### RAPPORT



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



#### RAPPORT



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

Nota : la justification de la règle est indiquée en **bleu** et les compléments ou adaptations à la règle sont indiqués en **rouge**.

La modification n°2 du PLU vise à ajuster le règlement des zones UA, UH, UI et AUi sur les articles suivants :

#### .1.3.3.2.1 ZONES UA et UH

**Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

La modification du PLU consiste à augmenter légèrement les normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation : passant de 1pl/70m<sup>2</sup> à 1pl/60m<sup>2</sup> afin de limiter la place de la voiture dans l'espace public et assurer ainsi une plus grande fluidité de la circulation. Cette nouvelle norme reste compatible avec les orientations du PDUiF.

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. »

#### .1.3.3.2.2 ZONES UH /Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Une dérogation est introduite à l'article UH7 afin de permettre l'implantation des abris de Jardin en limite de fond.**

• Implantation en limites de fond :

Les constructions respecteront une marge de recul de 8m par rapport à la limite de fond de lot. **Les abris de jardin sont autorisés en limite de fond.**

#### .1.3.3.2.3 ZONE UI et ZONE AUi

**ARTICLE UI.1 et AUi.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*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.*

*En effet, la mutation probable d'une partie des activités dans les zones UI et AUi conduisent la municipalité à engager une réflexion pour encadrer cette évolution. Il s'agit de fonciers importants ayant une position stratégique particulièrement attractive (accès et parcelles constituant partiellement une vitrine depuis la RN12).*

**Une évolution maîtrisée de ces parcelles est un enjeu majeur pour améliorer la qualité des sites et des paysages en entrée de ville.**

**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.**

RAPPORT

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

14/98



Extrait du règlement :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les activités du type primaire (activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agricultures, pêche, forêts, mines, gisements) et de type secondaire (industries de transformation des matières premières en produits finis).
- Les installations ou établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture et l'extension de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, **dépôt de matériaux de construction**, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures. »

**ARTICLE AUI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

AVANT	APRES
<p>- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activité, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations.</p> <p>- Les constructions d'entrepôts liées aux activités autorisées.</p> <p>- Les installations classées soumises à autorisation sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.</p> <p>- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers. 48</p> <p>- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.</p> <p>...</p>	<p>- <del>Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activité, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations.</del></p> <p>- Les constructions d'entrepôts liées aux activités autorisées.</p> <p>- Les installations classées soumises à autorisation sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.</p> <p>- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers. 49</p> <p>- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.</p> <p>...</p>

**ARTICLE UI.7 et AUI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*La règle actuelle qui interdit l'implantation sur deux 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.*

RAPPORT



Extrait du règlement :

« Les constructions peuvent être implantées ~~une des~~ sur ~~deux~~ limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative, seront obligatoirement aveugles. Les constructions qui ne sont pas édifiées sur ~~une des les~~ limites séparatives, seront implantées à une distance au moins égale à la hauteur définie à l'article 10, sans être inférieure à 8m. Cette distance est portée à 10m par rapport à la limite séparative avec la ligne SNCF. »

#### **ARTICLE UI.8 et AUI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

*L'enjeu de cette modification est d'apporter une grande souplesse d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière. Le caractère économique des deux zones le permet.*

*C'est pourquoi, il a été décidé de ne plus prescrire de règle entre 2 constructions.*

Extrait du règlement :

~~« Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 6m. Sans objet. ».~~

#### **ARTICLE UI.10 et AUI.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur plafond de 10m est aujourd'hui une contrainte pour certaines activités. Une augmentation de la hauteur à 12m est plus compatible avec une fonction tertiaire des constructions.*

Extrait du règlement :

« La hauteur des constructions ne peut excéder ~~12~~ **10m** au faîtage.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera **mesurée au point le plus haut du terrain naturel.** »

#### **ARTICLE UI.11 et AUI.11 - ASPECT EXTERIEUR**

*La modification de cet article consiste à adapter la constitution de la clôture en remplaçant le muret + grillage par un simple grillage doublé de végétation ; le muret de 40cm n'étant pas forcément pertinent dans la zone d'activité. L'augmentation de la hauteur passant de 2.00m à 2.50m émane d'une demande spécifique des entreprises pour assurer la sécurité de leurs locaux.*

~~Les clôtures d'alignement seront obligatoirement constituées par un muret de 40 cm de hauteur maximum, derrière lequel seront plantées de haies paysagères sur toute la longueur de la façade, elles-mêmes doublées par un grillage d'une hauteur de **2,00 m.** maximum.~~

~~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 sur toute la longueur de la façade du terrain.~~

RAPPORT





#### 4/ ZONE 2AU

Il s'agit d'une **nouvelle zone créée au règlement en lieu et place de la zone 1AUa**. 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.

### **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

Il s'agit d'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.

#### **.1.3.3.2.4 Annexes 1 du règlement : Prescriptions architecturales**

...

##### **5. Les percements**

*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.*

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.  
Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides : **(+2/3)**.  
Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont de couleur uniforme et non vive.

##### **6. Les toitures**

.../...

*Des précisions sont apportées sur la typologie et la couleur des tuiles des constructions à usage d'habitation.*

Extrait des prescriptions architecturales :

**Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques à pureau plat et brouillé donnant un aspect sensiblement équivalent.**

Les couvertures des constructions nouvelles seront réalisées soit en tuiles mécaniques de terre cuite « petit moule », de pureau plat donnant un aspect ressemblant à la tuile plate traditionnelle, de teinte beige à rouge, à raison de 20U/m<sup>2</sup> environ soit en tuiles plates traditionnelles 60U/m<sup>2</sup> minimum de couleur choisie entre le beige et le rouge.  
La couleur noire imitant les ardoises est interdite.

RAPPORT

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

**17/98**



## Les capteurs solaires

Extrait des prescriptions architecturales :

Une disposition spécifique sur les **capteurs solaires** est introduite ; ils sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'esthétique de la toiture. 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.

La pose de capteurs solaires ~~pourra être~~ sera autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés, **si possible**, sur les versants de toiture de manière à éviter **au maximum** qu'ils soient visibles de l'espace public.

**L'esthétisme des capteurs solaires sera recherché afin de s'harmoniser au mieux à la toiture existante.**

## Eoliennes, Pompes à Chaleur

**Les pompes à chaleur seront interdites, en façade, sur la voie publique**

RAPPORT

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

**18/98**



## 2. CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### .2.1 Désignation du commissaire

Suite à la demande de Madame le Maire de la Commune de Galluis du 2 septembre 2022 [cf. *annexe A2*], sollicitant auprès du Tribunal Administratif de Versailles la nomination d'un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique portant sur le projet de « modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis », Madame la Présidente de ce Tribunal, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, décision E22000086 / 78 du 12 septembre 2022 [cf. *annexe A3*]. Une déclaration sur l'honneur a été établie suite à cette décision [cf. *annexe A4*].

### .2.2 Lancement de l'enquête

#### .2.2.1 Contacts préliminaires et réunion d'initialisation

**09/09/2022** : J'étais sollicité par le Tribunal Administratif de Versailles (TA) pour la conduite de l'enquête publique du « *Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis* » ;

**09/09/2022** : Reçu de la part du TA de Versailles des documents suivants :

- Courrier du 2 septembre 2022 de la mairie de Galluis adressé au TA de Versailles pour la désignation d'un commissaire enquêteur [cf. *annexe A2*] ;
- L'arrêté du 1er juillet du Conseil Municipal de la commune de Galluis, prescrivant la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme. [cf. *annexe A1*] ;

**12/09/2022** : Réception par courriel de la décision du TA de Versailles E22000086 / 78 du 12/09/2022, me désignant en qualité de commissaire enquêteur. [cf. *annexe A3*] ;

**13/09/2022** : Réception du dossier de l'enquête par messagerie ;

**14/09/2022** : Souhait de Madame le Maire de Galluis de démarrer l'enquête à partir du 7 novembre 2022 ;

**14/09/2022** : Envoi par le commissaire enquêteur d'une note de cadrage et d'un planning prévisionnel pour le déroulement de l'enquête ;

**15/09/2022** : Décision d'un rendez-vous d'initialisation avec Madame le Maire le 19 septembre 2022 à 10h00 ;

**19/09/2022** : Réunion d'initialisation.

Ci-après le compte-rendu ainsi que les corrections du 23/09/2022 (envoyés par messagerie électronique les 19/09/2022 le 23/09/2022 :

RAPPORT

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

19/98



**DEBUT**

**Initialisation de l'enquête publique « Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis »**

Siège de l'enquête : Mairie de GALLUIS - 1 rue de la Mairie, 78490 GALLUIS  
Tel: 01.34.57.03.90 • Fax: 01.34.57.03.99 – mairie@galluis.fr

La mairie est ouverte au public aux horaires suivants :

LUNDI, MERCREDI, VENDREDI et SAMEDI de 9H00 à 12H00  
MARDI 9H00 – 12H00 – 15H – 17H  
JEUDI 9H00 – 12H00 – 15H – 17H

Contacts :

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

**La réunion d'initialisation a eu lieu en présence de :**

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

**□ Dates de début et de fin de l'enquête :**

**Début : LUNDI 7 novembre à 9h00**

(Conformément au code de l'environnement, la publication dans deux journaux doit se faire **15 jours au moins avant le début de l'enquête et doit être rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête.**

L'affichage de l'avis d'enquête dans la Commune, doit se faire **15 jours au moins avant le début de l'enquête → fin impérative de toutes les actions de communication : le SAMEDI 22 octobre 2022 (affichage terminé et 1<sup>ère</sup> publication dans les journaux réalisée).** La 2<sup>ème</sup> publication doit avoir lieu dans les huit premiers jours de l'enquête.

**Fin : JEUDI 8 décembre à ~~18h00~~ 17h00**

Durée de l'enquête : 32 jours

**□ Permanences :**

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

**P2 – Jeudi 17 novembre 2022 de 15h00 à ~~17h30~~ 17h00**

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

**P4 – Jeudi 8 décembre 2022 de 15h00 à ~~18h00~~ 17h00**

**□ Décision du Tribunal Administratif de Versailles (TAV) :** Référéncée E22000086 / 78 du 12 septembre 2022. Décision reçue par courriel le 12 septembre 2022.

RAPPORT

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

**20/98**



**Points de contacts :**

Les documents formels de l'enquête (courriers officiels, procès-verbal de synthèse, rapport et conclusions) seront adressés à Madame le Maire.

**Arrêté municipal :**

L'arrêté sera élaboré en concertation avec le commissaire enquêteur, en prenant en compte les dates de début et de fin de l'enquête, ainsi que celles des permanences. Un modèle pourrait être proposé par le commissaire enquêteur en cas de besoin.

**Modalités logistiques :**

Salle de tenue des permanences : les permanences auront lieu dans le siège de la mairie de Galluis.

**Modalités de recueil des observations du public :**

- Observations inscrites sur le registre lors et en dehors des permanences ;
- Observations par courriers adressés au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Galluis ;
- Observations par courriel et éventuellement sur le registre dématérialisé à l'attention du commissaire enquêteur. **Une adresse de messagerie dédiée à l'enquête publique sera créée par la mairie.**

Dans l'objectif de tout mettre à disposition du public, que ça soit sur le site web de la Commune ou sur le registre papier :

**Actions à la charge de la Maîtrise d'Ouvrage**

Pour le registre papier :

- o Attacher chaque courrier au registre, en indiquant la date de réception ainsi que le nom de l'expéditeur.
- o Imprimer les observations dématérialisées (reçues sur le registre dématérialisé ou/et par courriels) et les attacher au registre (date d'arrivée, nom et adresse de messagerie de l'expéditeur).

Pour les observations consignées sur le registre dématérialisé ou/et les observations reçues par courriels :

- o Permettre au public de les consulter à distance sur le site web de la commune et dans le siège de l'enquête sur un poste dédié (poste informatique, tablette...).

A la fin de chaque journée de l'enquête, clore la page concernée du registre papier et ouvrir une nouvelle pour le jour suivant.

Faire une copie quotidienne de toutes les observations. Le commissaire enquêteur souhaite avoir des scans périodiques des observations (inscrites sur le registre, reçues par courrier ou dématérialisées).

**Dossier d'enquête :**

**DEUX** exemplaires seront mis à disposition du public.

**RAPPORT**



**UN** exemplaire papier à prévoir pour le commissaire enquêteur.

Le dossier de l'enquête a été adressé au commissaire enquêteur par messagerie le 13/09/2022. Il comprend les éléments suivants :

1. PAGE DE GARDE ET LISTE DES PIÈCES
2. Arrêté modification n°2 PLU 1er juillet 2022
3. Certificat affichage de l'arrêté de modification n°2 PLU
4. Notice Explicative
5. PLU additif au rapport de présentation
6. Règlement PLU modification n°2
7. Plan de zonage juin 2022
8. Accusé de réception demande cas par cas modification PLU
9. Décision 2022-08-11 Galluis (78) modification n°2 PLU \_délibéré DISPENSE (002)
10. Réponse PPA chambre agriculture modification n° 2 PLU
11. Annonces légales modification PLU avec remarques Nathalie NITCHKE V3 DEF
12. Attestation de parution annonce légale arrêté prescrivant modification n°2 PLU
13. Publication dans « TOUTES LES NOUVELLES » page 26 de l'arrêté de modification n°2 PLU GALLUIS \_ 3 aout 2022

Le 09 septembre 2022, le commissaire enquêteur a reçu de la part du TA de Versailles les documents suivants :

1. Courrier du 2 septembre 2022 de la mairie de Galluis adressé au TA de Versailles pour la désignation d'un commissaire enquêteur ;
2. L'arrêté du 1<sup>er</sup> juillet du Conseil Municipal de la commune de Galluis, prescrivant la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

**Concernant les pièces à mettre à disposition du public, le commissaire enquêteur souhaite disposer des éléments suivants :**

1. Un ou des panneaux pédagogiques mettant en évidence les modifications avant et après ;
2. Le dossier de présentation du projet ;
3. Une chemise des pièces administratives (courrier adressé au TA et décision du TA, délibération du conseil municipal, arrêté municipal d'ouverture de l'enquête) ;
4. Une chemise sur les actions de communications (presse, affiches, parution sur le site internet de la commune, panneaux lumineux, constat de la police municipale, bulletin municipal...) ;
5. Une chemise sur les retours des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat ;
6. Une chemise sur les actions éventuelles de concertation (réunions publiques...) ;

Le **dossier de l'enquête** (éventuellement paraphé par le commissaire enquêteur) sera mis en ligne sur le **site web** de la commune dès la publication dans la presse de l'arrêté d'ouverture de l'enquête et la pose des affiches.

Dès le premier jour de l'enquête : Il est à la charge de la mairie de permettre au public de consulter le dossier sur un [poste informatique dédié](#).

Le **registre sera coté et paraphé** par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête. D'autres registres seront initialisés par le commissaire enquêteur et mis à disposition du public en cas de besoin.

#### RAPPORT



#### ❑ Visite de la ville et contrôle de l'affichage :

Un rendez-vous de principe est souhaité en **semaine 41**. Les objectifs proposés par le commissaire enquêteur sont les suivants :

- Visite de la ville, en particulier les zones urbaines et urbanisables impactées par la modification n° 2 du PLU ;
- Contrôle de l'affichage.

#### ❑ Visite de contrôle du dossier et des modalités logistiques :

Un rendez-vous de principe est souhaité en **semaine 41** à la Mairie de Galluis. Les objectifs proposés par le commissaire enquêteur sont les suivants :

- **Vérification du dossier** à mettre à disposition du public / salle des permanences / **signature du registre et éventuellement le dossier d'enquête (DEUX exemplaires)** ;
- Vérification des dispositions prises pour la **mise en ligne du dossier de l'enquête sur le site web de la commune et de l'opérabilité de la saisie dématérialisée** des observations (**adresse de messagerie dédiée** et éventuellement le **registre dématérialisé**) ;
- Récupération des retours éventuels des PPA (support papier et scans) ;
- **Contrôle des points d'affichage dans la ville** ;

#### ❑ Communication et information du public

- Publication dans deux journaux (**15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappel dans les huit premiers jours de l'enquête**) : 1ère publication le 19/10/2022, 2ème publication le 09/11/2022 ;
- Affichage dans des lieux de la commune à grande visibilité (**15 jours au moins avant le début de l'enquête**) – voir lien et dimensions en dernière page.
- Le commissaire enquêteur souhaite avoir les projets de l'avis d'affichage et du texte de publication dans les journaux avant d'engager la communication.

#### ❑ Clôture de l'enquête :

A l'issue de la dernière permanence, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le Maître d'Ouvrage remet le ou les registre(s) ainsi que les annexes attachées au(x) registre(s) au commissaire enquêteur conformément au Code de l'environnement.

#### ❑ Procès-verbal :

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur doit adresser le procès-verbal de l'enquête dans les huit jours calendaires suivant la date de fin de l'enquête. La Mairie disposera de 15 jours pour faire part de ses remarques. **Le commissaire enquêteur souhaite que le traitement des remarques soit engagé par la commune dès les premières observations.**

Un premier bilan de synthèse est proposé par le commissaire enquêteur le **jeudi 8 décembre 2022 entre 18h00 et 19h00** entre **17h00 et 18h00**

Un autre rendez-vous prévisionnel pour la remise du procès-verbal de synthèse est proposé le **vendredi 16 décembre 2020 à 9h00** à la Mairie de Galluis.

#### RAPPORT



### Rapport et Conclusions :

Etant donné les vacances de Noël du 17 décembre 2022 au 3 janvier 2023, le commissaire enquêteur propose de neutraliser cette période de fêtes de fin d'année. Le commissaire enquêteur propose une date de remise prévisionnelle au plus tard le : **jeudi 26 janvier 2023 à 15h00.**

Conformément à l'article R123-20 du Code de l'environnement, le Tribunal Administratif de Versailles dispose d'un délai de 15 jours pour faire part de ses remarques sur les conclusions. Le Maître d'Ouvrage doit attendre l'expiration de ce délai avant de mettre le rapport et les conclusions à disposition du public.

### Résumé des échéances :

**Début : LUNDI 7 novembre à 9h00** (les actions de publicité doivent se terminer avant le **SAMEDI 22 octobre 2022**)

**Fin : JEUDI 8 décembre à ~~18h00~~ 17h00**

**Visite de la ville, contrôle de l'affichage, contrôle du dossier et des modalités logistiques** : Un rendez-vous de principe est souhaité en **semaine 41** → le **mardi 11 octobre 2022 à 14h00**

#### Permanences :

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

P2 – Jeudi 17 novembre 2022 de 15h00 à ~~17h30~~ **17h00**

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

P4 – Jeudi 8 décembre 2022 de 15h00 à ~~18h00~~ **17h00**

Un premier bilan de synthèse est proposé par le Commissaire enquêteur le **jeudi 8 décembre 2022 entre ~~18h00~~ et ~~19h00~~ entre 17h00 et 18h00**

**Procès-verbal de synthèse** : Un rendez-vous prévisionnel est proposé le **vendredi 16 décembre 2020 à 9h00** à la Mairie de Galluis.

**Remise du rapport et des conclusions (1)** : Date de remise prévisionnelle au plus tard le **jeudi 26 janvier 2023 à 15h00.**

- (1) En cas de remarques ou/et de commentaires conséquents du Maître d'Ouvrage sur le PROCES-VERBAL de synthèse, un report de 15 jours de la date de remise du RAPPORT et des CONCLUSIONS, pourrait être demandé par le commissaire enquêteur.

#### Affichage et publication :

<https://www.actu-environnement.com/ae/news/enquetes-publiques-avis-affichage-lieu-projet-15609.php4>

Un arrêté du 24 avril 2012, publié le 4 mai au Journal officiel, fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

**Les affiches doivent être apposées 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Elles doivent être visibles et lisibles de la voie publique.**

Elles doivent mesurer au moins 42 × 59,4 cm (format A2) et comporter le titre "avis d'enquête publique" en caractères gras **majuscules d'au moins 2 cm de hauteur** et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune.

#### RAPPORT





L'article R. 123-11 du code de l'environnement, en application duquel est pris cet arrêté, 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.

**Documents remis en séance au Commissaire enquêteur :**

- Un registre / exemplaire papier et dématérialisé du dossier d'enquête / évaluation environnementale ...

**FIN**

## **.2.2.2 Arrêté, avis d'affichage et texte de publication dans les journaux**

19/09/2022 : Réception du projet de l'arrêté ;

Du 19 au 23/09/2022 : Finalisation du texte de l'arrêté [Cf. annexe A5] ;

30/09/2022 : Réception de l'arrêté validé par la commune et le commissaire enquêteur réf. 2022-43 du 23 septembre 2022 [Cf. annexe A5] ;

Du 21 au 23/09/2022 : Finalisation des textes de l'avis d'affichage et de publication dans la presse [Cf. annexe A6 et A7] ;

## **.2.2.3 Visite de la Commune et vérification du dossier et des actions de publicité et de l'affichage**

### **.2.2.3.1 Réunion et visite du 11/10/2022 à 14h00**

**Compte-rendu de la visite du 11 octobre 2022 à 14h00** envoyé par courriel le 12/10/2020 :

----- **Début** -----

A l'attention de Madame le Maire

Je vous prie de bien vouloir noter les points de ma visite d'hier dans votre commune (14h00) :

- Visite de la ville avec Madame Schwarz et contrôle des points d'affichage. Un **complément d'affichage** à la demande du commissaire enquêteur sera posé par la commune dans trois entrées de la ville, afin d'améliorer la visibilité des affiches à partir des voies publiques.
- **Remise du registre initialisé**, côté et paraphé par le commissaire enquêteur. Deux pages ont été ajoutées concernant la clôture de l'enquête et la remise du dossier par Mme le Maire.

RAPPORT



- Une copie de l'arrêté d'ouverture de l'enquête (n° 2022-43 du 23/09/2022) avec le retour de la Préfecture des Yvelines a été remis au commissaire enquêteur. Deux copies ont été ajoutées dans les chemises des pièces administratives des dossiers à mettre à disposition du public.
- Publication dans deux journaux : La commune confirme que la 1<sup>ère</sup> publication aura lieu le 19/10/2022, et la 2<sup>ème</sup> le 09/11/2022.
- La consultation du dossier est opérationnelle à partir d'un poste informatique installé dans le hall d'accueil de la mairie.
- Au-delà des affiches et des publications dans deux journaux, la communication auprès du public sera aussi assurée par :
  - o Le site internet de la commune ;
  - o L'application Illiwap d'alerte et d'information en temps réel des habitants inscrits ;
  - o Le panneau lumineux.
- Dossier d'enquête :
  - o La mise en ligne du dossier est assurée par Mme Corine Lason (conseillère municipale). Le commissaire enquêteur a vérifié l'opérabilité de cet accès en ligne et a demandé de compléter les éléments du dossier déjà sur le site, en y ajoutant la note explicative, l'additif au rapport de présentation, le règlement et le plan de zonage ;
  - o Deux exemplaires du dossier seront mis à disposition du public. Chaque dossier est composé des éléments suivants :
    - Le dossier de présentation du projet :
      - Notice Explicative
      - PLU additif au rapport de présentation
      - Règlement PLU modification n°2
      - Plan de zonage juin 2022
    - Une chemise des pièces administratives (arrêté de prescription de la modification n°2 du PLU daté du 1er juillet 2022, courrier adressé au Tribunal Administratif de Versailles, décision de désignation du commissaire enquêteur, arrêté municipal d'ouverture de l'enquête 2022-43 du 23/09/2022) ;
    - Une chemise sur les actions de communications (presse, affiches, parution sur le site internet de la commune, Illiwap, panneaux lumineux, ...) ;
    - Une chemise sur les retours des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat :
      - Accusé de réception demande cas par cas modification PLU - Décision 2022-08-11 Galluis (78) modification n°2 PLU \_délibéré DISPENSE (002) ;
      - ...
- Traitement des observations déjà reçues par des personnes publiques associées :  
**Le commissaire enquêteur souhaite que le traitement des observations émises par le Conseil Départemental et la Direction Départementale des Territoires soit engagé dès maintenant ;**
- Etant donné les observations de la Direction Départementale des Territoires et du Conseil Départemental des Yvelines sur les utilisations et occupations des sols dans les zones UI et AUi, et leurs demandes de saisir la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines - CCCY, 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 : **le commissaire enquêteur recommande de préparer un courrier formel** de la part de la commune à l'attention du CCCY (un projet de courrier a été proposé le 11/10/2022 à l'issue de la réunion) ;

RAPPORT



- Le commissaire enquêteur souhaite **disposer de tout écrit, courriers ou courriels**, concernant les modifications suivantes :
- o Mettre à jour ponctuellement le fond de plan du cadastre, support du plan de zonage et le tracé du Lieutel ;
  - o Corriger une erreur matérielle d'implantation d'une maison sur le cadastre située rue des bois ;
  - o Corriger une erreur matérielle qui classait un jardin en zone AUa alors que la maison de la propriété est classée en zone UHa ;
  - o Corriger une erreur d'implantation d'une maison rue de Tuilerie et ainsi étendre légèrement la limite de la zone UHa afin de respecter le classement initial (depuis le POS) de la maison ;
  - o Modifier le classement de la zone AUa en zone 2AU.

----- **FIN** -----

### **.2.2.3.2 Actions de la maîtrise d'ouvrage suite à la réunion / visite du 11 octobre 2022**

Suite aux observations de la Direction Départementale des Territoires et le Conseil Départemental des Yvelines et la recommandation du commissaire enquêteur : un courrier de Mme Le Maire a été adressé à la Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines » CCCY, le 12 octobre 2022. Cf. **annexe [A19-1]** dans le Dossier des ANNEXES.

La CCCY a répondu le 04/11/2022, en précisant l'absence de remarques de sa part Cf. **annexe [A18-7]** dans le Dossier des ANNEXES.

### **.2.2.3.3 Réunion et visite du 25/10/2022 à 14h00**

Ci-après le compte-rendu de cette réunion, envoyé par messagerie électronique le 25/10/2022 à M. Willemot (maire adjoint).

----- **Début** -----

Veillez trouver ci-après le résumé des différents points abordés lors de notre réunion à 14h00 dans les locaux de la mairie de Galluis.

Cette réunion a eu lieu à ma demande, afin de passer en revue les points suivants :

1. **L'erreur que j'ai identifiée dans la publication du Parisien du 19 octobre 2022** (1ère parution) ;
2. L'historique et les motivations des modifications souhaitées par la mairie dans la "modification n° 2 du PLU" ;
3. Observation de M. Peyaud reçue en recommandé avant le début de l'enquête ;
4. Traitement des avis du Conseil Départemental et de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines ;
5. Courrier adressé à la CCCY (Communauté de Communes Cœur Yvelines) à ma demande. Courrier de réponse ?

**RAPPORT**

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

**27/98**



6. Courriel à adresser à M. Peyaud, confirmant que son courrier a bien été vu et lu par le commissaire ?

**Hors réunion : Point 5 – Le CCCY a répondu le 04/11/2022 – annexe A18-7 (absence de remarques). Point 6 – Un message a été adressé à M. Peyaud le 02/11/2022.**

#### **Point 1 : Publication du Parisien**

Les publications dans les journaux régionaux le Parisien et Toutes les Nouvelles ont été réalisées le 19/10/2022 et m'ont été adressées le 21/10/2022. Dès réception, j'ai alerté la commune sur une erreur que j'ai identifiée dans l'écriture de l'adresse du site internet de Galluis et demandé en urgence la correction de cette erreur :

J'étais informé le vendredi 21/10/2022 dans l'après-midi sur la prise en compte de cette erreur par l'éditeur et de la publication d'un rectificatif de la parution du 19/10/2022, planifié le 26/10/2022.

L'éditeur m'a confirmé qu'un incident informatique est à l'origine de l'erreur dans l'écriture de l'adresse du site internet de Galluis (affichage du codage informatique de l'adresse du site). J'ai bien précisé à M. Willemot que le rectificatif prévu le 26 octobre ne sera plus dans les délais des 15 jours avant le début de l'enquête, mais l'ensemble des dates de l'enquête sont déjà correctement indiquées dans la parution du 19/10/2022.

#### **Point 2 et 3 : L'historique et les motivations des modifications**

J'ai demandé toute documentation liée aux modifications du plan de zonage.

M. Willemot m'a remis :

- Un courrier qui lui a été adressé le 30 octobre 2021 par M. Christophe Blondel "Jardin petit Méré" ;
- Un ensemble de documents échangés avec M. Peyaud, concernant la modification "rue de la Tuilerie" ;
- **En attente** : tout document concernant Mme Nelly Gautier "ru se jetant dans le Lieutel".

#### **Point 4 : Traitement des avis du Conseil Départemental et de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines**

J'ai demandé à M. Willemont les réponses de la commune suite aux avis du Conseil Départemental et de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines. J'ai précisé que toute réponse anticipée de la commune me permettra d'avancer sur la préparation du procès-verbal de synthèse et du rapport de l'enquête : mes attentes de réponses portent à ce stade sur les avis précités et l'observation de M. Peyaud.

RAPPORT



**Point 5 :** Je voudrais savoir si la CCCY (Communauté de Communes Coeur Yvelines) a répondu au courrier de la commune qui lui a été adressé à la demande du commissaire enquêteur ?

**Point 6 :** Est-ce que le texte suivant a bien été adressé à M. Peyaud (mon courrier du 20/10/2022 à 8h49) :

\*\*\*\*Le commissaire enquêteur Monsieur Joseph Abiad, vous informe qu'il a bien pris connaissance de votre courrier. Il sera à disposition de toute personne qui souhaite le rencontrer lors des permanences dès le 7 novembre 2022. Toute observation sera tracée dans le registre dès le début de l'enquête.

----- Fin -----

#### **.2.2.3.4 Réunion téléphonique sur la mise en ligne du dossier de l'enquête le 04/11/2022 à 14h00**

Contrôle par le commissaire enquêteur de tous les éléments du dossier et de l'opérabilité d'accès au site web de la Commune.

L'échange a eu lieu sur la base du courriel suivant du 30/10/2022 adressé à Madame Lason :

----- Début -----

Bonsoir Madame Lason,

J'ai parcouru les éléments mis en ligne sur le site internet de la commune.

Dans la page "ACTUALITES", j'aurais aimé voir le titre suivant : "MODIFICATION N° 2 PLU GALLUIS du 7 novembre au 8 décembre 2022" au lieu de "MODIFICATION N° 2 PLU GALLUIS".

...

L'organisation que je souhaite sur le site est la suivante (les pièces manquantes sont en texte couleur **rouge**) :

- **Dossier de la modification n° 2 du PLU :**

- Notice Explicative
- PLU additif au rapport de présentation
- Règlement PLU – modification n°2
- Plan de zonage – juin 2022

- **Une chemise des pièces administratives :**

- Arrêté de modification n°2 du PLU – 1er juillet 2022 ;
- Courrier adressé au Tribunal Administratif de Versailles (TA) et décision du TA ;
- Décision n° E22000086/78 du TA de désignation du commissaire enquêteur ;
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° 2022-43 du 23 septembre 2022 ;

RAPPORT

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

**29/98**



- **Une chemise sur les actions de communications** : publications presse des 19 octobre, rectificatif du 26 octobre, parution à venir du 9 novembre, attestation de pose des affiches de l'enquête ;
- **Une chemise comprenant les avis des Personnes Publiques Associées** et des Services de l'Etat :
  - Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France : Décision n° MRAe DKIF-2022-127 du 11/08/2022 ;
  - Retour de la Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France n° 2022\_ST\_238\_DH\_ES du 16 août 2022 ;
  - Avis de la Direction Départementale des Territoires du 13 septembre 2022 ;
  - Avis de la Commission Locale de l'Eau du 20 septembre 2022 ;
  - Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines du 14 septembre 2022 ;
  - Avis du Conseil Départemental du 23 septembre 2022
  - ...
- **Une chemise comprenant le ou les courriers de la maîtrise d'ouvrage** suite aux avis des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat :
  - Courrier adressé à la CCCY par la commune – Communauté de Communes Cœur d'Yvelines le 12/10/2022.

\*\*\*\*\*

PS. Les documents relatifs à l'affichage et la publication dans la presse de l'arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2022, ne sont pas indispensables pour l'enquête publique.

...

----- **Fin** -----

RAPPORT

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

**30/98**



## .2.2.4 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.*



## .2.2.5 Composition du dossier soumis à enquête

Adressé par courriel le 13 septembre 2022 au commissaire enquêteur. Il est composé des éléments suivants :

1. Page de garde et liste des pièces
2. Arrêté de modification n°2 du PLU - 1er juillet 2022
3. Certificat d'affichage de l'arrêté de modification n°2 du PLU
4. Notice Explicative
5. PLU additif au rapport de présentation
6. Règlement PLU - modification n°2
7. Plan de zonage - juin 2022
8. Accusé de réception de la demande cas par cas de la modification n°2 du PLU
9. Décision 2022-08-11 Galluis (78) - modification n°2 du PLU \_délibéré DISPENSE (002)
10. Réponse PPA - Chambre agriculture - modification n°2 du PLU
11. Annonces légales modification n°2 du PLU avec remarques Nathalie NITCHKE V3 DEF
12. Attestation de parution annonce légale de l'arrêté prescrivant la modification n°2 du PLU
13. Publication dans « TOUTES LES NOUVELLES » page 26 de l'arrêté de modification n°2 du PLU de GALLUIS \_ 3 août 2022

Le dossier mis à disposition du public est composé des éléments suivants :

- Notice Explicative
- PLU additif au rapport de présentation
- Règlement PLU - modification n°2
- Plan de zonage - juin 2022
- Une chemise des pièces administratives :
  - Arrêté de modification n°2 du PLU - 1er juillet 2022 [Cf. *annexe A1*] dans le Dossier des ANNEXES ;
  - Courrier adressé au Tribunal Administratif de Versailles (TA) [Cf. *annexe A2*] dans le Dossier des ANNEXES ;
  - Décision n° E22000086/78 du TA de désignation du commissaire enquêteur [Cf. *annexe A3*] dans le Dossier des ANNEXES ;
  - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° 2022-43 du 23 septembre 2022 [Cf. *annexe A5*] dans le Dossier des ANNEXES ;
- Une chemise sur les actions de communications : publications presse, affiches, parution sur le site internet de la commune, panneau lumineux... ;
- Une chemise comprenant les avis des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat :
  - Avis 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 ;
  - Retour de la Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France n° 2022\_ST\_238\_DH\_ES du 16 août 2022 [Cf. *annexe A18-1*] dans le Dossier des ANNEXES ;
  - Avis de la Direction Départementale des Territoires du 13 septembre 2022 [Cf. *annexe A18-2*] dans le Dossier des ANNEXES ;
  - Avis de la Commission Locale de l'Eau du 20 septembre 2022 [Cf. *annexe A18-3*] dans le Dossier des ANNEXES ;

RAPPORT





- Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines du 14 septembre 2022 [Cf. **annexe A18-4**] dans le Dossier des ANNEXES ;
- Avis du Conseil Départemental du 23 septembre 2022 [Cf. **annexe A18-5**] dans le Dossier des ANNEXES ;
- Avis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse du 4 novembre 2022 [Cf. **annexe A18-6**] dans le Dossier des ANNEXES ;
- Réponse de la Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines » CCCY du 4 novembre 2022 [Cf. **annexe A18-7**] dans le Dossier des ANNEXES ;
  
- Une chemise comprenant le ou les courriers de la maîtrise d'ouvrage suite aux avis des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat :
  - Courrier adressé à la CCCY – Communauté de Communes Cœur d'Yvelines le 12/10/2022 [Cf. **annexe A19-1**] dans le Dossier des ANNEXES ;
  
- Un **registre** paraphé par le commissaire enquêteur pour le recueil des observations du public.

#### **.2.2.6 Contrôle avant démarrage de l'enquête**

Les contrôles ont eu lieu les 11 et 25 octobre 2022, ainsi que le 4 novembre 2022.

#### **.2.2.7 Déroulement des permanences de l'enquête**

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

#### **.2.4.8 Incidents au cours de l'enquête**

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

#### **.2.4.9 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 (voir chapitre suivant) 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.

#### **.2.4.10 Incident après la clôture de l'enquête**

Néant.

RAPPORT

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

**33/98**



## **.2.4.11 Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête**

Compte-rendu de la réunion de remise du procès-verbal de synthèse le 13 décembre 2022 envoyé par courriel à Madame le Maire de Galluis :

-----**Début**-----

Courriel de Joseph ABIAD du 13/12/22 22h17

CR de la réunion de remise du procès-verbal de synthèse v1.0 de ce jour

à : annie gonthier  
cc : willemot georges, mairie

Madame le Maire,

Veillez trouver ci-après le compte-rendu de la réunion de remise du procès-verbal de synthèse :

Cette réunion a eu lieu ce jour à 14h30 à la Mairie de Galluis, avec votre participation et celles de M. Willemot – maire adjoint et Mme Schwarz secrétaire de mairie.

Je vous ai présenté la synthèse des observations principales, en particulier celles des Personnes Publiques Associées PPA et les contestations du public :

-----Résumé global 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 LRAR de la SELARL ASCB AVOCAT et de M. Didier Boudeele

- Huit PPA ont adressé leurs avis. La DDT, le Conseil Départemental et le PNR ont donné des avis favorables avec des observations (M. Willemot a déjà esquissé quelques éléments de réponse).

- Les contestations principales des modifications projetées, sont celles de M. Peyaud et MM. Boudeele (lettre recommandée de leur avocat).

- 3 observations sont hors périmètre.

J'ai daté et paraphé le procès-verbal de synthèse et le dossier des annexes. Ces documents vous ont été remis en version 1.0.

Le procès-verbal de synthèse ainsi que le courrier d'accompagnement sont désignés respectivement par A15 et A14 dans le dossier des annexes.

RAPPORT

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

**34/98**



Conformément au code de l'environnement, la réponse de la maîtrise d'ouvrage est attendue dans un délai de 15 jours.

Vous avez considéré que le délai légal des 15 jours coïncide avec la période des fêtes de fin d'année.

J'ai précisé à juste titre que cette période a été neutralisée en commun accord lors de l'élaboration de l'arrêté d'ouverture de l'enquête et la date prévisionnelle de remise du rapport a été reportée en conséquence (23 janvier 2023 au plus tard).

Je reste à votre disposition pour toute correction ou omission de ma part.

Cordialement,  
Joseph ABIAD  
Commissaire enquêteur

-----  
**FIN**  
-----

#### **.2.4.12 Réponses de la maîtrise d'ouvrage**

Deux courriels de réponses ont été reçus par le commissaire enquêteur datés du 26/12/2022 et 03/01/2023. Voir § 1'annexe A16 dans le dossier des annexes ou le § 3.10 dans ce document.

RAPPORT

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

**35/98**



### 3. CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les réponses de la maîtrise d'ouvrage sont consignées dans l'annexe A16 du dossier des annexes et dans le § 3.10 de ce document.

#### 3.1. Personnes Publiques Associées

Le dossier a été adressé aux destinataires suivants pour avis :

Préfet des Yvelines, Sous-Préfecture des Yvelines de Rambouillet,  
Région IDF, Département des Yvelines, DDT,  
Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture,  
Communauté de communes Cœur d'Yvelines,  
Communauté de communes Gally-Mauldre,  
Communauté de communes Pays houdanais,  
Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse,  
Ile de France Mobilité,  
Rambouillet territoriales,  
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines,  
COBAHMA (Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents),  
DRIEAT,  
Mairie de La Queue-Lez-Yvelines, Mairie de Méré, Mairie de Boissy-sans-Avoir, Mairie de Grosrouvre.

RAPPORT

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

36/98



### 3.1.1. Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France

	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur
<p><b>Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France</b> Décision n° MRAe DKIF-2022-127 du 11/08/2022 [Cf. annexe A17] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>« ... <b>Article 1<sup>er</sup>:</b> La modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Galluis, telle que présentée dans le dossier de demande, <b>n'est pas soumise à évaluation environnementale.</b></p> <p><b>Article 2:</b> La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Galluis peut être soumise par ailleurs. Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du PLU de Galluis est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.</p> <p><b>Article 3:</b> En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France. [Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A17] dans le Dossier des ANNEXES</p>	Le dossier présenté à la MRAe <b>n'est pas soumis à évaluation environnementale</b> en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement.



### 3.1.2. Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France

<b>Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France</b> Sut_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>Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur</b>
...En l'absence d'impact négatif sur l'activité agricole, ce projet de modification ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie. [Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-1] dans le Dossier des ANNEXES	Absence de remarque tant que le projet n'impacte pas l'activité agricole.

### 3.1.3. Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines

<b>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines</b> Courier MB/JL 2022 - 267 du 14 septembre 2022 [Cf. annexe A18-4] dans le Dossier des ANNEXES	<b>Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur</b>
« ... Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que je n'ai pas d'observation particulière à émettre sur ce projet de modification n°2... » [Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-4] dans le Dossier des ANNEXES	Aucune observation

### 3.1.4. Commission Locale de l'Eau

<b>Commission Locle de l'Eau</b> COUR 2022/MS/079 du 20 septembre 2022 [Cf. annexe A18-3] dans le Dossier des ANNEXES	<b>Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur</b>
« La modification du PLU de GALLUIS assure la compatibilité avec le SAGE de la MAULDRE. » [Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-3] dans le Dossier des ANNEXES	Compatibilité avec le SAGE de la Mauldre



### 3.1.5. Avis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse du 4 novembre 2022

Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse Dossier des ANNEXES	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires 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 prendre en compte les remarques et suggestions suivantes :</p> <p><b>Modification du règlement de la zone UH</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>Modification du règlement de la zone AU12</b> Concernant les clôtures situées à l'alignement, il conviendrait de préciser le doublement des grillages 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> 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.</p>	<p><b>Courriel réponse de M. Willemot du 3 janvier 2023 à 14h30 (voir § 3.10):</b></p> <p><b>Modification du règlement de la zone UH</b> 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; 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> 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> 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 &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</p>	<p><b>J'adhère aux réponses de la maîtrise d'ouvrage.</b></p> <p>Les réponses sur les haies végétales et les pompes à chaleur ne correspondent pas parfaitement à la demande du PNR, mais elles me semblent satisfaisantes.</p> <p>(La charte et la fiche solaire du PNR seront annexées au règlement).</p>

RAPPORT



<ul style="list-style-type: none"><li>- Concernant les <u>capteurs solaires</u>, il conviendrait de <u>s'appuyer sur les fiches solaires<sup>1</sup> du PNR, à annexer au règlement du PLU.</u></li><li>- Concernant les <u> pompes à chaleur</u>, il faudrait <u>préciser qu'elles doivent être masquées par un caisson en bois.</u></li><li>.... »</li></ul>	<p>tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome et foncé. Les couvertures en fibrociment et tuiles béton sont interaltes. 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>
--	---

Fiches solaires<sup>1</sup> 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)





### 3.1.6. Direction Départementale des Territoires

Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
<p><b>Direction Départementale des Territoires du 13 septembre 2022</b> n° 2022_ST_238_DH_ES du 16 août [Cf. annexe A18-2] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>... 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 : <u>Observation de la DDI</u> : « ...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> : <u>Observation de la DDI</u> : « ... 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> : <u>Observation de la DDI</u> : « ... La rédaction des prescriptions architecturales portant sur les toitures <b>devra donc être adaptée</b></li></ul>	<p><b>Commentaires du Commissaire Enquêteur</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur la <u>correction d'une erreur matérielle</u> ... 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 : « <b>Dans la rédaction de la notice, l'expression « erreur matérielle » sera remplacée par « anomalie ».</b> » <b>Il ne s'agit ni d'erreur matérielle, ni d'anomalie.</b></li><li>- Sur les <u>occupations et utilisations du sol en zone UI et AUI</u> : 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></li></ul>

RAPPORT

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

41/98



<p><b>afin d'encadrer l'aspect des couvertures sans imposer formellement un matériau particulier. »</b></p> <p>- Sur les <b>nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux capteurs solaires</b> : ... Mieux encadrer l'installation de capteurs solaires.</p> <p><u>Observation de la DDI</u> : « ... 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 sur le fondement de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.</b> »</p> <p>[Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-2] dans le Dossier des <b>ANNEXES</b></p>	<p>7] dans le Dossier des <b>ANNEXES</b>.</p> <p>- Sur les <b>nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux toitures et aux capteurs solaires</b> :</p> <p>Voir les réponses apportées aux observations du PNR (§ 3.1.5)</p>	<p>La réponse du 4/11/2022 de la CCCY est satisfaisante :</p> <p>« ... 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> »</p> <p>[Voir l'intégralité de la réponse dans l'annexe A18-7] dans le Dossier des <b>ANNEXES</b>.</p> <p>- Sur les <b>nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux toitures et aux capteurs solaires</b> :</p> <p>Réponses satisfaisantes de la maîtrise d'ouvrage (voir les réponses apportées aux observations du PNR dans le § 3.1.5.</p>
--	---	--



### 3.1.7. Conseil Départemental des Yvelines

#### Conseil Départemental des Yvelines

Réf. 2022-09 du 23 septembre 2022 [Cf. annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES

[Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES

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	Commentaires du Commissaire Enquêteur
<p><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>.</p> <p><b>2-</b> Le Département suggère que l'évolution réglementaire des zones d'activités économiques existante et future (UI et AU1) « <u>soit justifiée avec une exposition plus développée dans la notice de présentation...</u> »</p> <p><b>3-</b> Afin de s'assurer que l'évolution réglementaire de ces zones (UI et AU1), s'appuie sur une stratégie d'ensemble territoriale et/ou communautaire... <u>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...</u></p> <p><b>4-</b> Les interfaces de tout projet d'aménagement impactant le réseau routier départemental,</p>	<p>Attente de l'avis du Conseil Municipal</p> <p><u>Voir les réponses de la maîtrise d'ouvrage au § 3.10 :</u></p> <p>La modification du règlement des zones UI &amp; AU1 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 AU1 :</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> </ul>	<p><b>Point 1 :</b> J'ai pris l'initiative de demander au Conseil Départemental des précisions sur l'observation : « <b>Satisfaction du Département quant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa</b> (qui devient 2AU) <b>sous forme d'une opération d'ensemble</b> » : Le Conseil Départemental confirme son attachement au caractère <b>d'opération d'ensemble</b>, mais ne demande pas le déclassement AUa en 2AU. (Voir l'annexe A18-5-1 dans le Dossier des ANNEXES).</p> <p><b>Point 2 :</b> La maîtrise d'ouvrage propose de</p>

RAPPORT

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

43/98



	<p>devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 87-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de <u>délivrances de permissions</u> de voirie par ce même service.</p> <p>Suite à l'observation du Conseil Départemental 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 [A 19-1] dans le Dossier des ANNEXES.</b></p> <p>La CCCY a répondu le 04/11/2022 :</p> <p>« ...Ce projet de modification du PLU ne remettant pas en <u>cause la 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>-Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés par l'article 2.</p> <p>-L'ouverture et exploitation de carrières.</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>	<p>justifier les évolutions dans les zones UI et AUI avec une exposition plus développée dans la notice de présentation.</p> <p>Le <b>point 3</b> est déjà traité. La réponse de la CCCY est <b>favorable</b> au projet de modification de la commune (voir l'intégralité de la réponse dans l'annexe A18-7 <b> dans le Dossier des ANNEXES</b>).</p> <p><b>Point 4 :</b> La maîtrise d'ouvrage <b>doit prendre en compte</b> la demande de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 87-92 et leurs réalisations <u>devront faire l'objet de délivrances de permissions</u> de voirie par ce même service.</p>
--	---	---	--



	[Voir l'intégralité de la réponse dans l'annexe A18-7] dans le Dossier des ANNEXES.	
--	---	--

### 3.1.8. Réponse de la Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines » du 4 novembre 2022

<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 Courrier réf. HP/SL/ Dév.Eco et Emploi [Cf. annexe A.18-7] dans le Dossier des ANNEXES « ... Ce projet de modification du PLU <u>ne remettant pas en cause la 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> ... » [Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A.18-7] dans le Dossier des ANNEXES	<b>Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur</b>  <b>Avis favorable.</b> 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
---	--

RAPPORT

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

45/98



### 3.2. Observations du public, réponses de la Maîtrise d'ouvrage et commentaires du Commissaire enquêteur

#### 3.2.1. Synthèse récapitulative des inscriptions sur le registre

Nom, Prénom	Canal d'arrivée	Pièce jointe	Déposée le	Nature de l'observation
Mme Priscila Monery Fonciers experts - Aménageur du groupe Nexity	Inscription sur le registre			Demande de renseignements
M. Peyaud	Inscription sur le registre et pièce jointe	<b>DOC1</b>	<b>07/11/2022</b>	Contestation
M. et Mme Didier Boudeele	Inscription sur le registre			Contestation
M. Julien Oudot	Inscription sur le registre			Demande de renseignements
Mme Marie-Odile Moreau	Inscription sur le registre			Capteurs solaires Demande que l'avis de la DDI soit pris en compte
M. Peyaud	Inscription sur le registre et pièce jointe	<b>DOC2</b>	<b>17/11/2022</b>	Contestation
M. Peyaud	<b>Courriel</b>	<b>DOC3</b>	<b>18/11/2022</b>	Contestation
M. Peyaud	Inscription sur le registre et pièce jointe	<b>DOC4</b>	<b>26/11/2022</b>	Contestation
M. et Mme Benoît Boudeele 7 Place Corot 78530 BUC	Inscription sur le registre et pièce jointe	<b>DOC5</b>	<b>26/11/2022</b>	Contestation
Mme Danielle Salliy 6 rue de la Tuilère 78490 Galluis - M. Cynl Salliy	Inscription sur le registre			Modification du zonage
Mme Jessica Myard	Inscription sur le registre			Modification du zonage - demande JEICAL
M. Didier Boudeele	<b>Courrier LRAR</b>	<b>DOC6</b>	<b>28/11/2022</b>	Contestation
M. Didier Boudeele	<b>Courriel</b>	<b>DOC7</b>	<b>05/12/2022</b>	Contestation
Anne-Sophie CHEVILLARD-BUISSON - SELARL ASCB AVOCAT - conseil des MM. Boudeele	<b>Courriel</b>	<b>DOC8</b>	<b>07/12/2022</b>	Contestation
Association SYSAM - Clinique juridique	<b>Courriel</b>	<b>DOC9</b>	<b>07/12/2022</b>	Modification du zonage - demande JEICAL
Anne-Sophie CHEVILLARD-BUISSON - SELARL ASCB AVOCAT - conseil des MM. Boudeele	<b>Courrier LRAR</b>	<b>DOC10</b>	<b>08/12/2022</b>	Contestation
M. Gerard Myard et Mme Elisa Lormain	Inscription sur le registre			Modification du zonage - demande JEICAL
Mme Sophie GAUVIN	Inscription sur le registre			Contestation de la réduction du pourcentage de la
Mme Priscila Monery Fonciers experts - Aménageur du groupe Nexity	Inscription sur le registre			Demande de renseignements
M. Christophe Blondel	Inscription sur le registre			Favorable à la modification du zonage de la parcelle
M. Patrick Tissot	Inscription sur le registre			Demande de renseignements
M. Cédric Gouache	Inscription sur le registre			Demande de renseignements
<b>22 inscriptions sur le registre</b>	<b>4 courriels</b> <b>2 courriers LRAR</b>			
				<b>10 pièces</b>

RAPPORT

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

46/98



### 3.2.2. Détail des observations

Les réponses de la maîtrise d'ouvrage sont consignées dans l'annexe A16 du dossier des annexes et dans le § 3.10 de ce document.

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation
7/11/2022 1 <sup>ère</sup> permanence	Madame Pricila Monéry nexity transformation des territoires	Inscription sur le registre	« Pricila Monéry, Foncier Conseil, dans le cadre de mes fonctions de Responsable de développement, je m'intéresse aux différentes évolutions des documents d'urbanisme des communes de mon périmètre, le Sud Yvelines. »	Demande de renseignements

RAPPORT

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

47/98



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
7/11/2022 1 <sup>ère</sup> permanence	Monsieur Bernard Peyaud	Inscription sur le registre et remise de documents (Annexe A21-1 dans le dossier des ANNEXES).  <b>Pièce jointe [DOC1]</b>	« Je soussigné Bernard PEYAUD certifie avoir remis à M. ABIAD, commissaire enquêteur, des documents complémentaires au dossier concernant le 11 ter rue de la Tuilerie. Ce dossier fait suite à ma lettre du 17/10/2022 qui a été adressée en recommandé à la Mairie de Galluis et à l'attention du commissaire enquêteur. (12 pages ont été remises en séance). Remarque : l'additif au rapport de présentation n'est pas totalement en respect du classement de ma propriété qui au total est de ~2400 m2 constructible (+ zone agricole), voir page 5 du document. »	Contestations : - Tracé erroné de la zone UHa - Emplacement erroné de l'habitation - Emplacement erroné de la cabane (parcelle 130 et non pas 124) - Amputation de la superficie totale acquises  M. Peyaud justifie ses réclamations à travers des documents remis en séance (annexe A21-1).	Courriel de M. Willemot 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.	La réponse de la maîtrise d'ouvrage sera en <b>conformité</b> avec les précisions suivantes :  - Le plan de masse de l'habitation de M. Peyaud du 17/09/1985 - annexe A21-1-3 - <b>défini avec précision la limite de la zone UHa</b> sur le terrain constructible de 2000m <sup>2</sup> composé des parcelles 109 (186 m <sup>2</sup> ), 124 (1004 m <sup>2</sup> ) et partiellement la parcelle 123 (810 m <sup>2</sup> ).  - L'acte d'acquisition des parcelles 130 et 131 du 13/12/1990 - annexe A21-1-6 - <b>confirme l'existence d'une « construction légère à usage d'atelier ».</b>





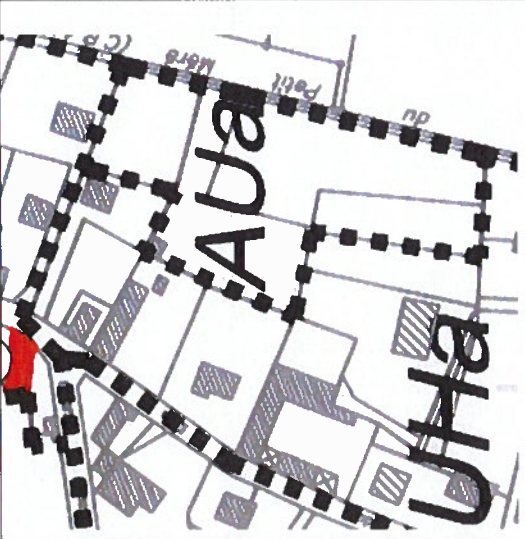
Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
17/11/2022 2ème permanence	M. Didier Boudeele Mme Boudeele	Inscription sur le registre	« Concerne l'additif au rapport de présentation p4 paragraphe 2.1. Modification et déclassement de la zone AUa en 2AU : <b>Je ne suis pas d'accord avec ce déclassement, car il n'existe plus de règlement d'urbanisme et je ne peux plus construire. Notre demande est soit de rester en AUa ou passer en UHa comme les terrains autour.</b> Un courrier détaillé sera adressé au commissaire enquêteur. »	<b>Contestation</b> de la modification et contre- proposition	<b>Attente de l'avis du Conseil Municipal</b>	- <b>Absence de justification</b> du déclassement AUa vers 2AU : le déclassement est présenté en une seule phrase « Modifier le classement de la zone AUa en zone 2AU ». Cf. Additif au Rapport de Présentation page 4.  - A noter que le cadrage actuel de la zone AUa à travers le caractère « d'opération d'ensemble », est déjà présent dans le règlement du PLU en vigueur. Le Conseil Départemental confirme sa demande de <u>maintenir ce caractère « d'opération d'ensemble » de la zone AUa, sans réclamer pour autant son classement en 2AU (annexe A18-5-1 dans le dossier des annexes).</u>

RAPPORT

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

49/98



Résumé de la modification		
PLU en vigueur	Modification projetée par la commune	
		<p><b>Consistance et conséquences de la modification projetée</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Reclassement de la parcelle 284 en UHa au lieu de AUA ;</li><li>- Déclassement des parcelles 289,290, 291 et 384 de M. et Mme Boudeele en 2AU au lieu de AUA ;</li><li>- Le présent projet de modification n° 2, préconise la suppression du règlement en vigueur sur la zone AUA et qui permet aux propriétaires de construire à court terme dans le cadre d'une opération d'ensemble.</li><li>- Le classement en zone 2AU de la zone AUA, reporte tout éventuel projet de construction à long terme et le conditionne par une <b>procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme.</li></ul>
	<p><b>Extrait du règlement en vigueur :</b> Cette zone correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être <b>urbanisée à court ou moyen terme</b>, 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 <b>opération d'ensemble</b>.</p>	<p><b>Extrait du règlement projeté :</b> Il s'agit d'une Zone <b>d'urbanisation future</b> correspondant à une zone insuffisamment équipée, destinée à être <b>urbanisée à long terme sous forme d'opération d'ensemble</b> à usage d'habitation. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est <b>conditionnée par une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme</p>

RAPPORT

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

50/98



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
17/11/2022 2 <sup>ème</sup> permanence	M. Julien Oudot	Inscription sur le registre	« Demande d'information concernant les changements impactant la zone UH ».	Demande de renseignements		

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
17/11/2022 2 <sup>ème</sup> permanence	Mme Marie-Odile Moreau	Inscription sur le registre	« § capteurs solaires Projet PLU P10. Je souhaite que dans ce paragraphe, que l'avis de la DDT du 13/09/2022 soit repris y compris la fin de l'avis de la DDT, qui précise que : moyennant la prise en compte des observations de la DDT, alors elle émet un avis favorable ».	Capteurs solaires : <b>Demande que l'avis de la DDT soit pris en compte</b>	<b>L'avis de la DDT sera pris en compte.</b>	



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
17/11/2022 2 <sup>ème</sup> permanence	M. Bernard Peyaud	Inscription sur le registre et <b>remise d'une photo aérienne</b> <b>Pièce jointe [DOC2]</b>	« Dépôt d'un document photo montrant la position de la maison et de la cabane. <b>E-mail à venir</b> pour compléments d'information. » Cf. annexe A21-2 dans le dossier des ANNEXES	Contestation de la modification au 11 ter rue de la Tuilerie	Voir l'observation de M. Peyaud du 7 novembre 2022	Voir l'observation de M. Peyaud du 7 novembre 2022.

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
18/11/2022	M. Bernard Peyaud	<b>Courriel</b> Du 18/11/2022 à 14h33 avec 4 pièces jointes (*) <b>Pièce jointe [DOC3]</b>	Courriel du 18/11/2022 14h33 Cf. annexe A22-1 dans le dossier des ANNEXES	Contestation de la modification au 11 ter rue de la Tuilerie	Voir l'observation de M. Peyaud du 7 novembre 2022	Voir l'observation de M. Peyaud du 7 novembre 2022.

(\*) Les pièces jointes se trouvent aussi dans les courriers du 17/10/2022 et du 19/08/2022 remis lors de la visite du 7 novembre 2022.  
Réponses à des questions du commissaire enquêteur (positionnement de l'habitation et de la cabane). Photo aérienne.



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Mairie d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
26/11/2022 3 <sup>ème</sup> permanence	M. Bernard Peyaud	Inscription sur le registre et remise de trois documents (14 pages) (Annexe A21-3 dans le dossier des ANNEXES). <b>Pièce jointe [DOC4]</b>	« Dépôt de 3 documents, résumés des remarques et observations de Mr. Peyaud. Document n°1-3 pages Document n°2-10 pages Document n°3-Une page ».	Contestations : - Tracé erroné de la zone UHa - Emplacement erroné de l'habitation - Emplacement erroné de la cabane	Voir l'observation de M. Peyaud du 7 novembre 2022	Les documents remis sont identiques à ceux qui ont été remis lors des visites précédentes de M. Peyaud.  Voir l'observation de M. Peyaud du 7 novembre 2022

RAPPORT

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

53/98



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
26/11/2022 3 <sup>ème</sup> permanence	M. et Mme Benoît Boudeele 7 Place Corot 78530 BUC	Inscription sur le registre et dépôt d'un document (12 pages)  (Annexe A21-4 dans le dossier des ANNEXES). <b>Pièce jointe [DOC5]</b>	« Concerne l'additif au rapport de présentation p4 § 2.1 <b>Modification et déclassement de la zone AUa en 2AU. Je ne suis pas d'accord avec ce déclassement</b> (courrier remis ce jour au commissaire enquêteur *). En effet, il n'existe pas de règlement d'urbanisme et je ne peux plus construire. <b>Nous demandons donc à ce que cette zone reste classée en AUa ou passer en UHa</b> à l'identique des terrains alentour. Document joint de 12 pages »	Contestation du déclassement de la zone AUa.  Demande de classement des parcelles 289, 290, 291 et 384 en zone UHa comme les parcelles voisines ou de les maintenir en zone AUa.	Attente de l'avis du Conseil Municipal.	Voir les commentaires lors de la visite de M. et Mme Didier Boudeele du 17/11/2022 (2 <sup>ème</sup> permanence).



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Mairie d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
26/11/2022 3 <sup>ème</sup> permanence	Mme Danielle Saily 6 rue de la Tuilerie 78490 Galluis M. Cyril Saily	Inscription sur le registre	« Notre question concerne ma parcelle 334 qui a été classifiée en <u>non constructible</u> , alors que les parcelles autour et notamment la 487 (qui est de même nature = <u>taillis</u> ) a en revanche été classifiée en <u>constructible</u> lors du passage du POS en PLU. Et ce malgré mes demandes répétées depuis 2011 (demandes auprès du Maire). Nous comprenons pas Monsieur le Commissaire enquêteur, qu'une modification ne peut être demandée que lors d'une <u>procédure de révision</u> du PLU (alors que nous sommes dans une <u>procédure de modification</u> à l'heure actuelle. Nous demandons donc :	Modification du zonage	La demande ne peut être examinée dans le cadre d'une modification.	J'ai expliqué à Mme Saily que la <u>modification du zonage d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière</u> ne peut être abordée que dans le cadre d'une <u>procédure de révision</u> du PLU.

RAPPORT

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

55/98



			<ul style="list-style-type: none"><li>- Que notre question et demande actuelle soit correctement consignée au registre (la précédente demande n'a pas été consignée et la réponse apportée ne répondait absolument pas à notre demande ;</li><li>- Que notre demande <b>soit formellement analysée et étudiée lors de la procédure de révision du PLU.</b></li></ul> <p>Pour faire valoir ce que de droit Mme Danielle Saily »</p>		
--	--	--	--	--	--





Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
26/11/2022 3 <sup>ème</sup> permanence	Mme Jessica Myard	Inscription sur le registre	« Je demande à ce que ma parcelle en zone A N° X 211-215, soit ouverte à l'urbanisation pour des constructions agricoles. Je vous envoie les observations par mail ».	Modification du zonage	La demande ne peut être examinée dans le cadre d'une modification.	J'ai expliqué à Mme Myard que la modification du zonage d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ne peut être abordée que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
28/11/2022	M. Didier Boudeele	Courrier recommandé « LETTRE RECOMMANDEE AR N° 1A 203 302 1383 3 »  (Annexe A23-1 dans le dossier des ANNEXES). <b>Pièce jointe [DOC6]</b>	Ce courrier est composé d'une lettre de 3 pages signée par M. <u>Didier Boudeele</u> + 9 pages schémas ou texte). Le texte de la lettre ainsi que les 9 pages sont <u>identiques</u> à ceux remis par M. Benoît Boudeele lors de la permanence du 26 novembre 2022 (voir l'annexe A21-4). La lettre remise le 26/11/2022 est signée par M. <u>Benoît Boudeele</u> .	Contestation du déclassement de la zone AUa. Demande de classement des parcelles 289, 290, 291 et 384 en zone UHa comme les parcelles voisines ou de les maintenir en zone AUa.	Attente de l'avis du Conseil Municipal.	Voir les commentaires lors de la visite de M. et Mme Didier Boudeele du 17/11/2022 (2 <sup>ème</sup> permanence).

RAPPORT



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
05/12/2022	M. Didier Boudeele	<b>Courriel</b> 05/12/2022 à 10h37 (Annexe A22-1 dans le dossier des ANNEXES). <b>Pièce jointe [DOC7]</b>	Ce <b>courriel</b> est composé d'une lettre de 3 pages signée par M. <u>Didier Boudeele</u> + 9 pages schémas ou texte). Le texte de la lettre ainsi que les 9 pages sont <u>identiques</u> à ceux remis par M. Benoît Boudeele lors de la permanence du 26 novembre 2022 (voir l'annexe A21-4). La lettre remise le 26/11/2022 est signée par M. <u>Benoît Boudeele</u> .	Contestation du déclassement de la zone AUa. Demande de classement des parcelles 289, 290, 291 et 384 en zone UHa comme les parcelles voisines ou de les maintenir en zone AUa.	Attente de l'avis du Conseil Municipal.	Voir les commentaires lors de la visite de M. et Mme Didier Boudeele du 17/11/2022 (2 <sup>ème</sup> permanence).

RAPPORT

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

**58/98**



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
07/12/2022	Anne-Sophie CHEVILLARD-BUISSON SELARL ASCB AVOCAT Avocat Spécialiste en Droit immobilier et de la construction	Courriel de 9h39 Avec courrier (Annexe A22-3 dans le dossier des ANNEXES). <b>Pièce jointe [DOC8]</b>	« A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe la copie du <b>courrier que je vous envoie ce jour en RAR.</b> J'adresse copie de ce courrier à Madame le Maire. Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée. »	Contestation du déclassement des parcelles 289, 290, 291 et 384 de la zone AUa en 2AU appartenant aux MM. Dider Boudeele et Benoît Boudeele. Voir le détail dans l'Annexe A22-3 dans le dossier des ANNEXES).	<b>Attente de l'avis du Conseil Municipal.</b>	Voir les commentaires lors de la visite de M. et Mme Didier Boudeele du 17/11/2022 (2 <sup>ème</sup> permanence).

RAPPORT

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

59/98



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
07/12/2022	Mme Syndie DEBARRE, Présidente de l'association SYSAM, La Clinique Juridique, 7 rue du Docteur Hénouille, 94230 CACHAN. Mail : <a href="mailto:contact@associationsysam.org">contact@associationsysam.org</a>	<b>Courriel</b> de 17h59 Avec 2 courtiers (Annexe A22-4, A22-4-1 et A22-4-2 dans le dossier des ANNEXES). <b>Pièce jointe [DOC9]</b>	« ...Suite à l'enquête publique en cours, vous trouverez ci-joint les <b>demandes de STECAL</b> que j'adresse à la Mairie de GALLUIS concernant les parcelles de mes clients, <b>M. Gérard MYARD</b> et Mme <b>Jessica MYARD</b> , puisque ces dernières sont situées, conformément au PLU, dans une zone A très restrictive, voire inconstructible...»	Demands de STECAL sur les parcelles : X 210, 212, 213, 214 et 216 de M. Gérard MYARD. Et X 211 et 215 de Mme Jessica MYARD	La demande ne peut être examinée dans le cadre d'une modification.	Je partage la réponse de la maîtrise d'ouvrage.



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Mairie d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
08/12/2022	Anne- Sophie CHEVILLARD -BUISSON SELARL ASCB AVOCAT Avocat Spécialiste en Droit immobilier et de la construction	Courrier recommandé « LETTRE RECOMMANDÉE AR N° 1A 19464169017 » daté du 6/12/2022. Reçu par la mairie le 8/12/2022.  (Annexe A23-2 dans le dossier des ANNEXES).	Courrier identique à celui reçu par courriel le 07/12/2022.	Contestation du déclassement des parcelles 289, 290, 291 et 384 de la zone AUa en 2AU appartenant aux MM. Dider Boudeele et Benoît Boudeele. Voir le détail dans l'Annexe A22-3 dans le dossier des ANNEXES).	<b>Attente de l'avis du Conseil Municipal.</b>	Voir les commentaires lors de la visite de M. et Mme Didier Boudeele du 17/11/2022 (2 <sup>ème</sup> permanence).

RAPPORT

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

**61/98**



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
08/12/2022 4 <sup>ème</sup> permanence	M. Gérard Myard et Mme Elisa Lorrain	Inscription sur le registre	« ...Je demande que mon terrain passe à l'urbanisation en faisant une demande STECAL. M. le commissaire enquêteur nous confirme avoir reçu par la messagerie électronique la lettre de l'avocat du 07/12/2022 à ce jour ».	Demandes de STECAL sur les parcelles : X 210, 212, 213, 214 et 216 de M. Gérard MYARD. Et X 211 et 215 de Mme Jessica MYARD.	Voir l'observation du 07/12/2022 de Mme Syndie DEBARRE, Présidente de l'association SYSAM, La Clinique Juridique.	J'ai expliqué à M. Myard et Mme Lorrain que la modification du zonage d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ne peut être abordée que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
08/12/2022 4 <sup>ème</sup> permanence	Mme Sophie GAUVIN 10 Ter rue des Bois Galluis	Inscription sur le registre	« Demande de construction/agrandissement sur terrain existant en zone UHA/UHB : Suite à la première modification du PLU, construction massive sur des petits terrains. 2 <sup>ème</sup> modification du PLU, réduction du pourcentage de la surface plancher. A ce jour, impossible pour nous sur cette zone de construire abri de jardin ou agrandissement. C'est vraiment dommageable sachant que toute la zone a été sur-construite »	Contestation de la réduction du pourcentage de la surface plancher	Il n'y a pas de réduction du pourcentage, et, au contraire, la construction d'un abri de jardin devient possible.	Je partage la réponse de la maîtrise d'ouvrage.  <u>Page 6 de l'Additif au Rapport de Présentation :</u> « Les constructions respecteront une marge de recul de 8m par rapport à la limite de fond de lot. <b>Les abris de jardin sont autorisés en limite de fond</b> ».

RAPPORT

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

**63/98**



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'amivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
08/12/2022 4 <sup>ème</sup> permanence	Madame Pricila Monéry nexity transformation des territoires	Inscription sur le registre	« ... Se renseigner au sujet de l'évolution du PLU ».	Demande de renseignements	-----	-----





Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
08/12/2022 4 <sup>ème</sup> permanence	M. Christophe Blondel	Inscription sur le registre	« ... Suite à un entretien de ce jour avec M. le Commissaire Enquêteur, j'ai demandé en quoi consistait la modification du zonage de ma parcelle 284, à laquelle je souscris parfaitement et les délais approximatifs de mise en oeuvre. J'ai précisé à M. le Commissaire enquêteur que l'impasse du petit Méré est le seul passage possible pour accéder à ma propriété. Ce faisant, je ne peux pas être tributaire d'une opération d'ensemble si ma parcelle devait rester en AUa ».	Contestation de la condition d'une <b>Opération d'ensemble</b> sur la parcelle 284 (condition associée à la zone AUa).  Très favorable au projet de la mairie de remettre cette parcelle en zone UHa.	Coumel de M. Willemot du 3 janvier 2023 à 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 pouvons affirmer que le seul accès utilisable ce jour par M. Blondel est le Chemin Rural 41 (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 ».	Voir mes commentaires ci-après (*)

(\*) Commentaires du commissaire enquêteur sur la « correction de l'erreur matérielle » et la modification du zonage de la parcelle 284 :

Suite à ma visite de la parcelle 284 et la consultation du permis de construire de la propriété de M. Blondel, ainsi que la cadastre de la parcelle 344 sur laquelle est édifée cette propriété, mon constat est le suivant :

RAPPORT

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

65/98



- Je partage l'avis de la DDI 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 ».
- Le permis de construire de la maison qui a été acquise par M. Blondel a été fait sur la base d'un **accès à partir de la rue des Bois**. Les raisons du **non aménagement** de cet accès restent inconnues.
- La maison de M. Blondel se trouve sur la parcelle 344 en zone UHa. La parcelle 284 qui donne sur le chemin rural 41 est en AUa.
- Vu le **non aménagement** de l'accès vers la rue des Bois, en **conformité avec le permis de construire**, j'ai visité la parcelle 284 (980 m²) et constaté que le seul accès possible est par le chemin rural 41. M. Blondel a fourni à l'issue de l'enquête, un extrait de l'acte d'acquisition de sa maison, qui désigne l'accès à partir du chemin rural 41.

A ce jour, je considère qu'il ne s'agit pas d'une erreur matérielle, ou d'anomalie.

La question de l'accès à la maison de M. Blondel à travers la parcelle 284, ne justifie pas à mon sens la modification du zonage AUa en UHa et quelle que soit la nature du zonage de la parcelle 284 (AUa, Agricole, N....).

Si la commune maintient le changement de zonage de la parcelle 284 : Deux points importants sont à instruire :

- Quelles sont les raisons du non aménagement de l'accès vers la rue des Bois en conformité avec le permis de construire de la maison construite avant son acquisition par M. et Mme Blondel ?
- Quelles sont les obligations de la commune si le zonage de la 284 passe en UHa --> voiries....
- Comment répondre au courrier recommandé des avocats des MM. Boudeele « LETTRE RECOMMANDÉE AR N° 1A 19464169017 » daté du 6/12/2022. Reçu par la mairie le 8/12/2022 (Annexe A23-2 dans le dossier des ANNEXES), qui conteste le déclassement des parcelles 289, 290, 291 et 384 de la zone AUa en 2AU et met l'accent sur le manque de justification de ce déclassement ainsi que l'équité de traitement des administrés... ?

RAPPORT

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

**66/98**



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
08/12/2022 4 <sup>ème</sup> permanence	M. Patrick TISSOT	Inscription sur le registre	« ... Demande au Commissaire enquêteur si la zone Aub du PLU sera modifiée ou non ».	Demande de renseignements	-----	La zone Aub n'est pas impactée par le projet de modification n° 2 du PLU.

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
08/12/2022 4 <sup>ème</sup> permanence	M. Cédric GOUACHE	Inscription sur le registre	« J'ai demandé des renseignements sur les modifications de la zone UH. Réponses ».	Demande de renseignements	-----	-----



### 3.3. Appréciations du commissaire enquêteur

#### 3.3.1 Sur le choix de la procédure de modification

Rappel des articles qui définissent les cas de révision ou de modification d'un Plan Local d'Urbanisme :

Article L153-36 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 156.

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 L153-31 Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

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 procédure de **modification** du PLU retenue est **conforme** à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme :

La modification n° 2 n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (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.**

Rappel de la modification n° 2 du PLU soumise à la présente enquête :

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

RAPPORT

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

**68/98**



#### - Sur le plan de zonage :

- Correction d'une **erreur matérielle** d'implantation cadastrale d'une maison située rue des bois ;
- Suite à une vente ;
- 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 U1 et AU1** notamment les articles 1, 7, 8, 10 et 11 ;
- Mieux **encadrer la pose d'antennes de télécommunication** et l'installation de **capteurs solaires**.

### .3.3.2 Sur la 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 1.3.3 et reprises dans le 3.3.9, 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 (VI)**

- 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.

RAPPORT

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

**69/98**



### .3.3.3 Sur la conformité du dossier au code de l'urbanisme

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 :

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)

RAPPORT

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

**70/98**



### **.3.3.4 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 ;
- 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.

### **.3.3.5 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.

RAPPORT

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

**71/98**



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.

RAPPORT

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

**72/98**





### 3.3.6 Sur les incidences de la modification 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

RAPPORT

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

73/98



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).



### 3.3.7 Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

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	<b>Observations</b>
3. Direction Départementale des Territoires	<b>Observations</b>
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	<b>Observations</b>

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).

RAPPORT

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

**75/98**



<b>Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France</b> Décision n° MRAe DKIF-2022-127 du 11/08/2022 [Cf. annexe A.17] dans le Dossier des ANNEXES Voir § 3.1.1	<b>Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur</b> Le dossier présenté à la MRAe <b>n'est pas soumis à évaluation 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> Suf_up_20220804_mairie_avis_modification_n°2_plu_galluis_pref_v4.odt du 13 septembre 2022 [Cf. annexe A.18-1] dans le Dossier des ANNEXES Voir § 3.1.2	<b>Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur</b> <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> Courier/MB/TL 2022 – 267 du 14 septembre 2022 [Cf. annexe A.18-4] dans le Dossier des ANNEXES Voir § 3.1.3	<b>Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur</b> Aucune observation
<b>Commission Locle de l'Eau</b> COUR 2022/MS/079 du 20 septembre 2022 [Cf. annexe A.18-3] dans le Dossier des ANNEXES Voir § 3.1.4	<b>Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur</b> Compatibilité avec le SAGE de la Mauldre



<b>Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse</b> COUR URB/AC/EG – 2022-04 [Cf. annexe A18-6] dans le Dossier des ANNEXES Voir § 3.1.5	<b>Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage</b>	<b>Commentaires du Commissaire Enquêteur</b>
	<p><u>Courriel réponse de M. Willemot du 3 janvier 2023 à 14h30. Voir toutes les réponses de la maîtrise d'ouvrage dans le § 3.10 :</u></p> <p><b>Modification du règlement de la zone UH</b> Les constructions respecteront une marge de recul de 8m par rapport à la limite de fond de lot. <b>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.</b></p> <p><b>Modification du règlement de la zone AUJ2</b> 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> 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/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 &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. Les couvertures en fibrociment et tuiles béton sont interdites. 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>).  Les <b>pannes 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 AUJ2 et prescriptions architecturales)</p> <p><b>Les réponses sur les haies végétales</b> (essences locales sur toute la longueur de la façade du terrain) <b>et les pompes à chaleur</b> (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 caisson en bois), <b>mais elles me semblent satisfaisantes.</b> (La fiche solaire et la charte du PNR seront annexées au règlement).</p>

Fiches solaires<sup>1</sup> 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)

RAPPORT

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

77/98



Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
<p><b>Direction Départementale des Territoires du 13 septembre 2022</b> n° 2022_ST_238_DH_ES du 16 août [Cf. annexe A18-2] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>... 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 : <u>Observation de la DDT</u> : « ...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> : <u>Observation de la DDT</u> : « ... 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> : <u>Observation de la DDT</u> : « ... 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></ul>	<p>- Sur la <u>correction d'une erreur matérielle...</u> Je <b>partage l'avis de la DDT</b> concernant la parcelle 284 : « ...<b>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.</b> »</p> <p><b>Je ne partage pas la réponse de la maîtrise d'ouvrage</b> : « 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> »</p> <p>- Sur les <b>occupations et utilisations du sol en zone UI et AUI</b> : 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> La réponse du 4/11/2022 de la CCCY est satisfaisante :</p>



<p>- Sur les <b>nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux capteurs solaires</b> : ... Mieux encadrer l'installation de capteurs solaires. <u>Observation de la DDT</u> : « ... 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 sur le fondement de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.</b> »</p> <p>[Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-2] <b>dans le Dossier des ANNEXES</b></p>	<p>- Sur les <b>nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux toitures et aux capteurs solaires</b> : Voir les réponses apportées aux observations du PNR (§ 3.1.5)</p>	<p>[Voir l'intégralité de la réponse dans l'annexe A18-7] <b>dans le Dossier des ANNEXES.</b></p> <p>- Sur les <b>nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux toitures et aux capteurs solaires</b> : <b>Réponses satisfaisantes</b> de la maîtrise d'ouvrage (voir les réponses apportées aux observations du PNR dans le § 3.1.5).</p>
---	--	---



<b>Conseil Départemental des Yvelines</b> Réf. 2022-09 du 23 septembre 2022 [Cf. annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
[Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES  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.	Voir § 3.1.7	Voir § 3.1.7	La maîtrise d'ouvrage apporte des <b>réponses satisfaisantes</b> à toutes les observations du Conseil Départemental.  Elle <u>conditionne</u> néanmoins sa réponse sur le déclassement de la zone AUa à l'avis du <u>Conseil Municipal</u> .  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 devront faire l'objet de <u>délivrances de permissions de voirie</u> par ce même service.

<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 Courrier réf. HP/SL/ Dév.Eco et Emploi [Cf. annexe A18-7] dans le Dossier des ANNEXES	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur
« ... 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, il ne suscite pas de remarques particulières de ma part. ... » [Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-7] dans le Dossier des ANNEXES	<b>Avis favorable.</b> 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





### .3.3.8 Sur les observations du public

#### .3.3.8.1 Comptabilisation 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).

#### .3.3.8.2 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 Saily) → (4 inscriptions sur le registre) ;

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

Point « 2 » : 6 inscriptions concernant les parcelles de M. et Mme Boudeele Didier et benoit ;

RAPPORT

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

81/98



### 3.3.8.3 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.

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.

RAPPORT

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

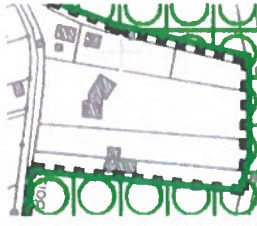
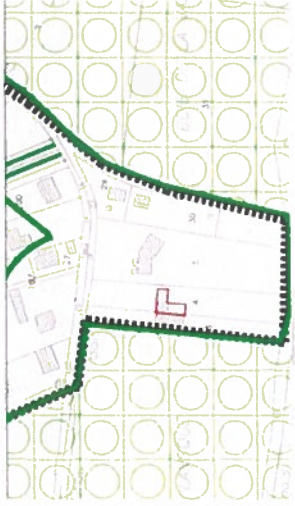
82/98



- 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 AUg, 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).

### 3.3.9 Sur les modifications préconisées par la commune

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

Modifications	PLU en vigueur	Commentaires du commissaire enquêteur	Points d'attention
<p>Mise à jour cadastrale d'une maison Rue des bois</p>	<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 <u>conformément au schéma ci-après</u> :</p> 	

RAPPORT

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

83/98



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

Modifications	PLU en vigueur	Commentaires du commissaire enquêteur	Points d'attention
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 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 responsabilité de la commune 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><b>Etant donné que les parcelles (344 et 284) 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 ne me paraît pas aberrante.</b></p>	<p><b>RECOMMANDATION :</b> 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>





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

Modifications	PLU en vigueur	Commentaires du commissaire enquêteur	Points d'attention
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. La <b>justification du déclassement AUa en 2AU est absente dans l'Additif du rapport de présentation § 2.1.</b></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 - qui est restée à ce jour sans réponse de la part de la maîtrise d'ouvrage (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 vis-à-vis</b> des administrés, le <b>préjudice possible d'un tel déclassement</b>, 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> 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>Vu ce qui précède, le commissaire enquêteur demande à la commune d'abandonner le déclassement de la zone AUa.</b></p>	

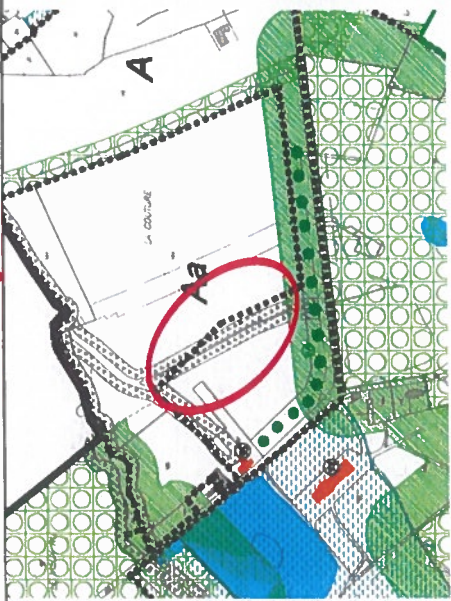
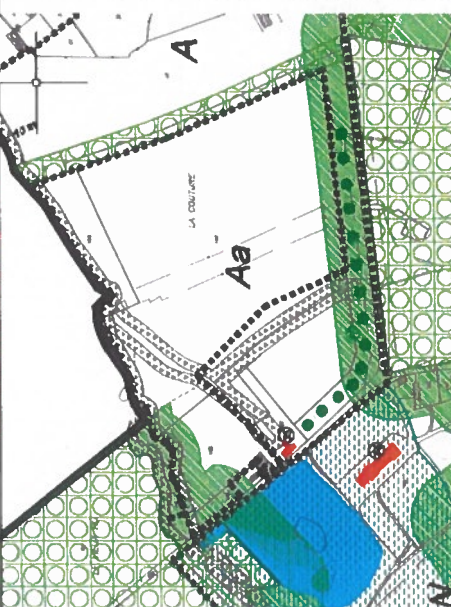


### 3.3.9.1.4 Rue de la Tuilerie

Modifications	PLU en vigueur	Corrections à apporter à la zone UHa	Commentaires 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. La présente modification <u>corrige cette erreur d'implantation et modifie également la limite de la zone UHa</u> 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>H-PEYAUD 7/11/2022 3/8</p>  <p>ecm / 500</p> <p>(10150m2)</p> <p>Lot cédé 10150 m2</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 m<sup>2</sup> 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 sur le terrain constructible de 2000m<sup>2</sup> composé des parcelles 109 (186 m<sup>2</sup>), 124 (1004 m<sup>2</sup>) et partiellement la parcelle 123 (810 m<sup>2</sup>).</b></p> <p><b>L'acte d'acquisition des parcelles 130 et 131 du 13/12/1990 – annexe A21-1-6 – confirme l'existence d'une « construction légère à usage d'atelier ».</b></p> <p><b>La correction a opérée par la mairie doit être en conformité avec le plan de masse et l'acte d'acquisition mentionnés ci-dessus.</b></p>



### 3.3.9.1.5 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	Commentaires du commissaire enquêteur
		Modification justifiée.



### 3.3.9.1.6 Modifications du règlement proposées par la Commune

	Modification envisagée	Justification de la maîtrise d'ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
ZONES UA et UH - <b>Article 12</b> - 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. Cette nouvelle norme reste compatible avec les orientations du PDUJF.  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 / <b>Article 7</b> : 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	Commentaires du commissaire enquêteur
ZONE UI et ZONE AUj	<b>ARTICLE UI.1 et AUI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> <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>Une évolution maîtrisée de ces parcelles est un enjeu majeur pour améliorer la qualité des sites et des paysages en entrée de ville.</p> <p>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.</p>	Je partage la justification de la municipalité.
ZONE UI et ZONE AUj	<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 AUj	<b>ARTICLE UI.8 et AUI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> <b>Hauteur plafond</b>	<p>L'enjeu de cette modification est d'apporter une grande souplesse d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière. Le caractère économique des deux zones le permet. C'est pourquoi, il a été décidé de ne plus prescrire de règle entre 2 constructions.</p> <p>La hauteur plafond de <b>10m</b> est aujourd'hui une contrainte pour certaines activités. Une augmentation de la hauteur à <b>12m</b> est plus compatible avec une fonction tertiaire des constructions.</p>	Je partage la modification envisagée.
ZONE UI et ZONE AUj			Je partage la modification envisagée.



	Modification envisagée	Justification de la maîtrise d'ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
ZONE UI et ZONE AUJ	<b>ARTICLE UI.11 et AUJ.11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	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. <u>Les percements:</u> 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 <b>2/3</b> . <u>Les toitures:</u> Des précisions sont apportées sur la typologie et la couleur des tuiles des constructions à usage d'habitation. <u>Les capteurs solaires et les pompes à chaleur:</u> Une disposition spécifique sur les <b>capteurs solaires</b> est introduite ; ils sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'esthétique de la toiture. 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.	<b>Je ne partage pas la création de cette zone</b> en remplacement de la zone AUa. Voir le § .3.3.9.1.3 Déclassement de la zone AUa en zone 2AU Aucune modification envisagée sur ce paragraphe.  Les modifications proposées répondent aux observations de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines et du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Voir § 3.1.5 et 3.1.6
Annexes 1 du règlement	Prescriptions architecturales		
Annexes 1 du règlement	Prescriptions architecturales		



### 3.3.10 Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations des Personnes Publiques Associées et du public

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 § 3.3.10 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, qui conteste le déclassement de leurs parcelles ;
- **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 Aublé – 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.

RAPPORT

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

**91/98**



Les éléments détaillés des réponses sont consignés dans les tableaux suivants :

## Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

<p><u>Modification du règlement de la zone UH :</u></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><u>Modification du règlement de la zone AUI2</u></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><u>Modification des annexes du règlement concernant les prescriptions architecturales</u></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</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. 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</p>

RAPPORT

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

92/98



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.

Concernant les **capteurs solaires**, il conviendrait de s'appuyer sur les fiches solaires [1] du PNR, à annexer au règlement du PLU.  
Concernant les **pompes à chaleur**, il faudrait préciser qu'elles doivent être masquées par un caisson en bois.

pose de tuiles mécaniques à effet plat sera autorisée. (Tuiles de terre cuite plates de teintes rouge-clair nuancé au brun-rouge pur ou 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

RAPPORT

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1  
**93/98**



## 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.** »

**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 :**

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

### **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

RAPPORT

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

**94/98**



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

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

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).

RAPPORT

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

**95/98**



## 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.

RAPPORT

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

96/98





OBSERVATIONS du PUBLIC	REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
<b>DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS</b> - Madame Pricila MONERY - Nexity 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. 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	<b>Attente de l'avis du Conseil Municipal.</b>
<b>DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS</b> - M. 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> - Madame Pricila Monéry Nexity Transformation des Territoires	Les modifications sont explicites.
<b>OBSERVATION</b> de M. Christophe BLONDEL	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> (impassé 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. Patrick TISSOT	La zone Aub n'est pas concernée par cette modification du PLU.
<b>DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS</b> - M. Cédric GOUACHE	Les modifications sont explicites.



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

#### A prendre en compte :

- Les réponses consignées dans le chapitre 3.3.10 du RAPPORT, 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.
- **Abandonner** la modification du déclassement AUa en 2AU ;
- **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 :**
  - 5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU N°2 et non pas N°3
- **RECOMMANDATION :**  
La commune doit 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 (Annexe A23-2 dans le dossier des ANNEXES)
- **RECOMMANDATION :**  
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).

RAPPORT

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

98/98