



Rambouillet, le 2 janvier 2025

MONSIEUR JEAN-MICHEL VERPLAETSE  
MAIRE D'ORGERUS  
HOTEL DE VILLE  
PLACE DES HALLES  
78910 ORGERUS

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

Affaire suivie par : Céline Cadet  
Courriel : [ccadet@yvelines.fr](mailto:ccadet@yvelines.fr)  
Téléphone: 06 67 15 19 45

Référence : CDL/012025

MAIRIE D'ORGERUS

COURRIER ARRIVÉ LE

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 4 décembre, la Commune d'Orgerus a transmis pour avis le projet de modification n° 1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure entraîne des ajustements du règlement écrit et graphique et vise à :

- Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel,
- Redéfinir les destinations interdites de certaines zones,
- Modifier les limites de la zone UAa, réduite au profit de la zone UG,
- Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones,
- Améliorer des règles d'aspect extérieur des constructions,
- Lever des ambiguïtés sur la rédaction du règlement d'urbanisme,
- Procéder à diverses autres modifications.

**Le Département note avec intérêt plusieurs évolutions positives allant dans le sens notamment :**

- **De la mixité sociale :** abaissement à 500 m<sup>2</sup> au lieu de 750 m<sup>2</sup> du seuil de surface de plancher des opérations au-delà duquel elles sont soumises à l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux, ce qui contribuera à mieux répondre aux besoins diversifiés de la population,
- **Du renforcement de la protection du patrimoine naturel et bâti :** ajouts de périmètres de cœurs d'îlots arborés, protections supplémentaires de mares et d'arbres, protection des serres du Château de Ifs, référence aux préconisations du guide des couleurs du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse, ...
- **De l'approfondissement de dispositions d'ordre écologique,** en particulier sur les espaces verts de pleine terre et pour la réalisation de clôtures,
- **De la transition énergétique :** assouplissement relatif à l'implantation des panneaux photovoltaïques,...

Concernant l'interdiction des entrepôts et bureaux en zone UIa afin de protéger le patrimoine bâti du Château des Ifs, le Département s'interroge sur l'interdiction totale de ces deux types de constructions notamment dans un contexte d'évolution du Château. Ces destinations sont admises aujourd'hui à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions de l'équipement implanté dans la zone, rédaction permettant d'encadrer leur construction et de les lier à la destination principale du Château.

A défaut d'éléments complémentaires de justification et de compréhension du contexte et du devenir pressenti du site, **le Département suggère un encadrement renforcé des activités d'entrepôt et de bureau au travers de dispositions réglementaires à la fois strictes et fines** (visant notamment l'implantation, la surface de plancher et les prescriptions architecturales,...), **davantage que leur interdiction totale** pour l'ensemble du site du Château des Ifs, car elles pourraient notamment demeurer utiles sinon nécessaires au fonctionnement d'autres types de constructions dont la destination reste admise sous conditions (ex : résidences avec services,...).

Concernant la voirie départementale traversant la commune d'Orgerus, les modifications apportées au PLU sont sans impact et n'appellent aucune observation.

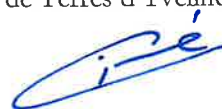
Dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD 42, RD 45 et RD 130) et les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 (STYR, 13 chemin de la Gommerie 78120 RAMBOUILLET – Tel : 01 34 57 32 40) et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet de modification du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

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

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

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



Isabelle CISSE