


LA COMMUNE DE GALLUIS FAIT EVOLUER SON PLU

P L A N
L O C A L
U R B A N I S M E



**en concertation
avec VOUS !**



RÉUNION

PUBLIQUE

21 mars 2025

...

QU'EST-CE QU'UN PLU



LE CALENDRIER



LES MODIFICATION APORTEES



Qu'est-ce qu'un PLU ?

- Le PLU est un document d'urbanisme et de planification mis en place par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain de 2000, destiné à **régir les droits à construire** sur l'ensemble du territoire communal
- Le PLU doit respecter **trois grands principes** :
 - L'équilibre entre le renouvellement et le développement de l'urbanisation
 - La diversité des fonctions du territoire
 - L'utilisation économe des espaces

Qu'est-ce qu'une révision allégée ?

- Une procédure d'évolution mineure du PLU sur un sujet spécifique
- Cette procédure ne remet pas en cause l'ensemble du PLU en vigueur

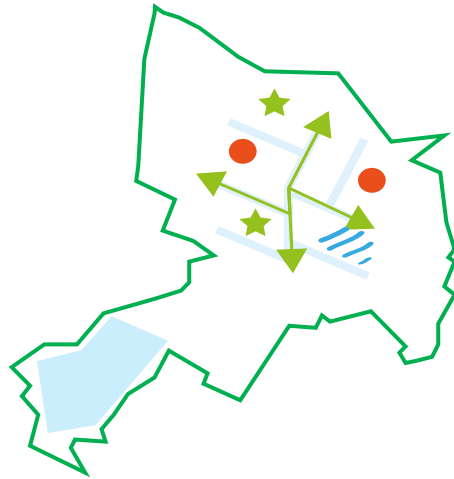
Le PLU est composé des documents suivants :

Un diagnostic

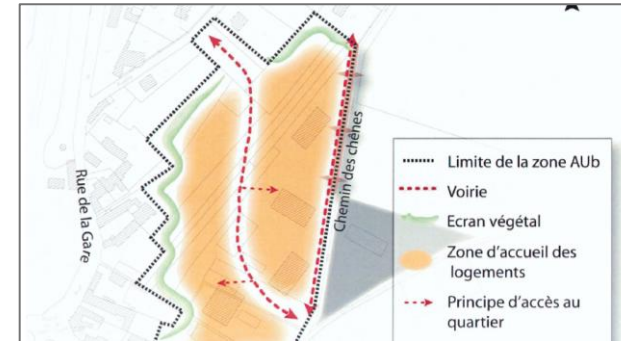


Permet de dégager les enjeux du territoire

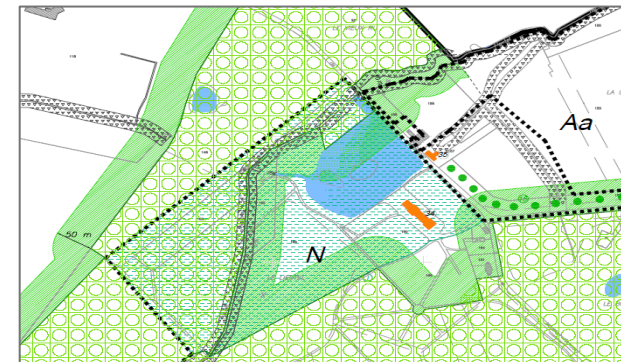
Le projet urbain



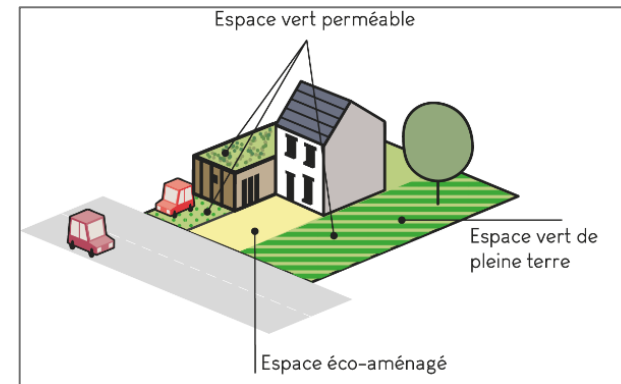
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation




Un plan de zonage



Un règlement

Le dispositif réglementaire

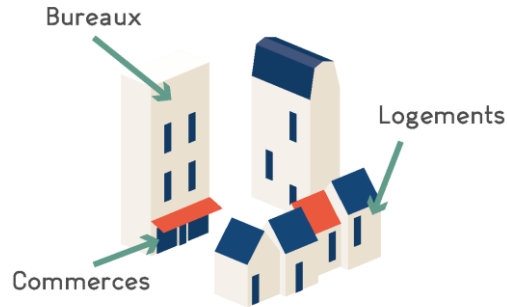
Pour chaque zone, le PLU fixe des règles que chaque nouvelle construction doit respecter

 **Les zones urbaines**
Déclinées suivant la spécificité des quartiers

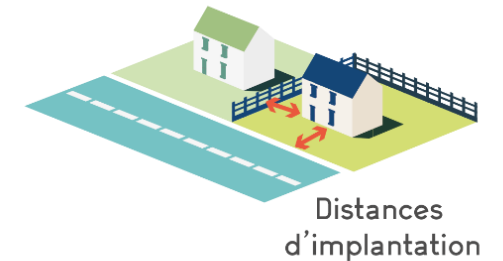
 **La zone A : les espaces agricoles**

 **La zone N : les espaces naturels**

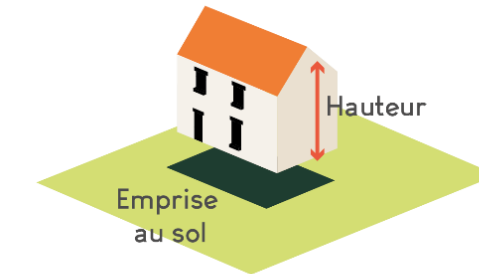
1 Les constructions autorisées ou interdites



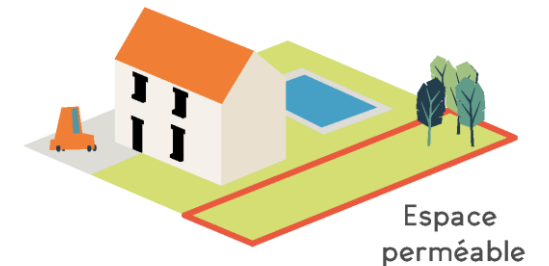
2 L'implantation des constructions



3 La hauteur et l'emprise au sol des constructions



4 La part obligatoire d'espaces perméables



S'IMPOSE À TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

LE CALENDRIER :

PHASE D'ÉTUDE

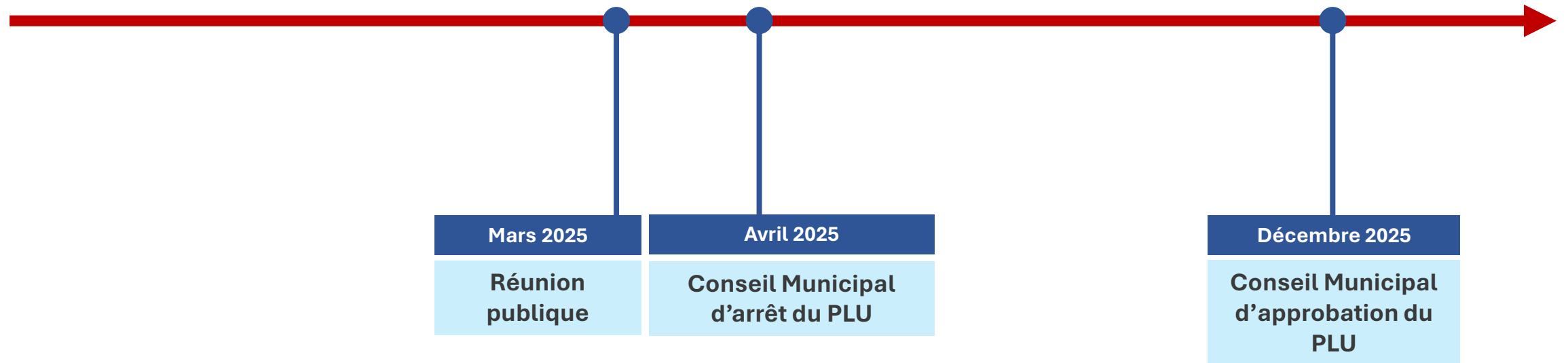
Elaboration du dossier de la révision allégée

Evaluation environnementale

PHASE ADMINISTRATIVE

Notification aux
PPA*
(3 mois)

Enquête
publique
(2 mois)



*Personnes publiques associées (Etat, PNR, Région, département....)

L'objectif de cette révision allégée est de permettre le développement d'un projet sur le domaine du château de Lieutel tout en assurant une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments dans leur environnement.

Concrètement, cette adaptation du PLU vise à :

- **Ouvrir le domaine du château à de nouvelles activités, en autorisant une offre hôtelière et de restauration**, tout en garantissant la tranquillité du village et en évitant toute nuisance sonore ou de circulation.
- **Réajuster certaines protections paysagères** afin de permettre l'implantation de bâtiments de taille limitée, nécessaires au bon fonctionnement du domaine.

Le PLU ajuste uniquement le plan de zonage et le règlement de la zone naturelle.

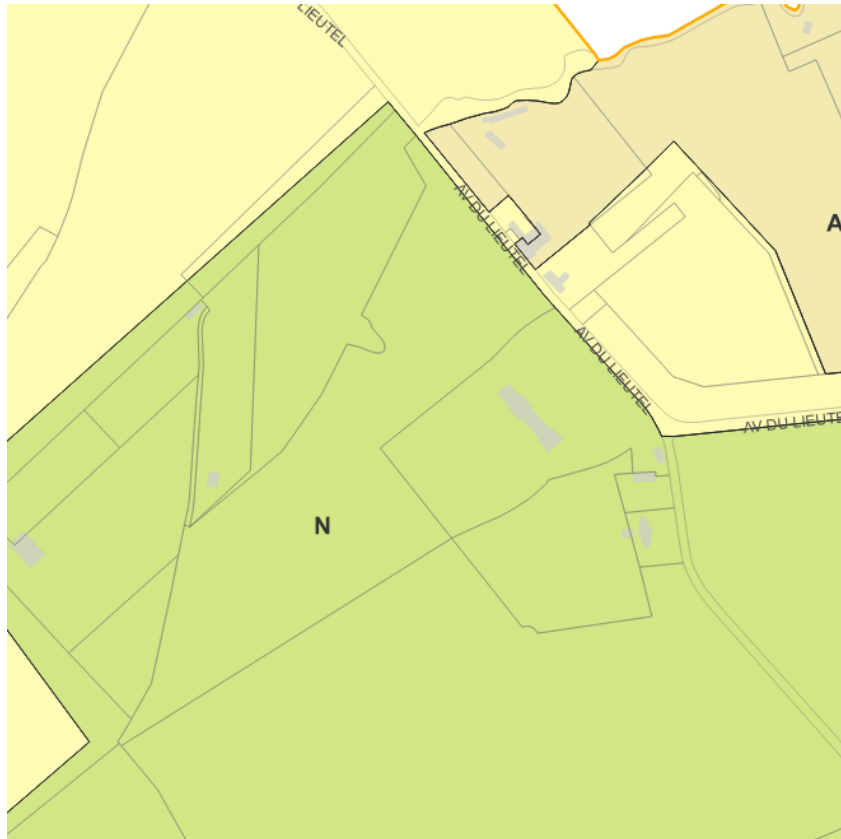


Périmètre concerné par la révision allégée :

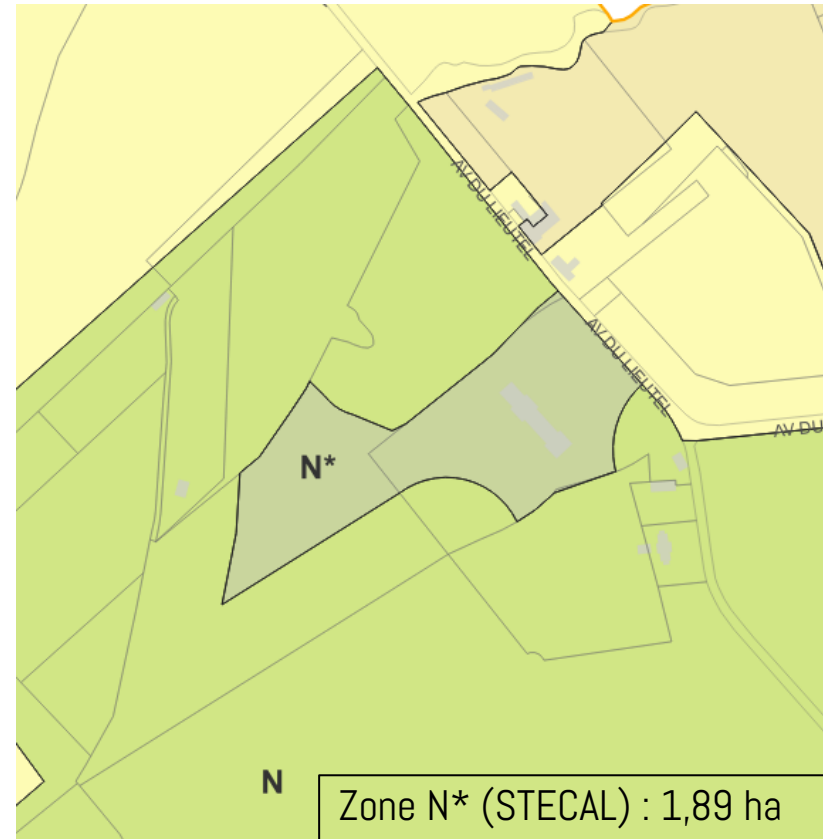


La révision allégée prévoit la création d'un sous-secteur N* (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées au titre du code de l'urbanisme) pour créer un règlement spécifique à cette zone.

Zonage actuel :

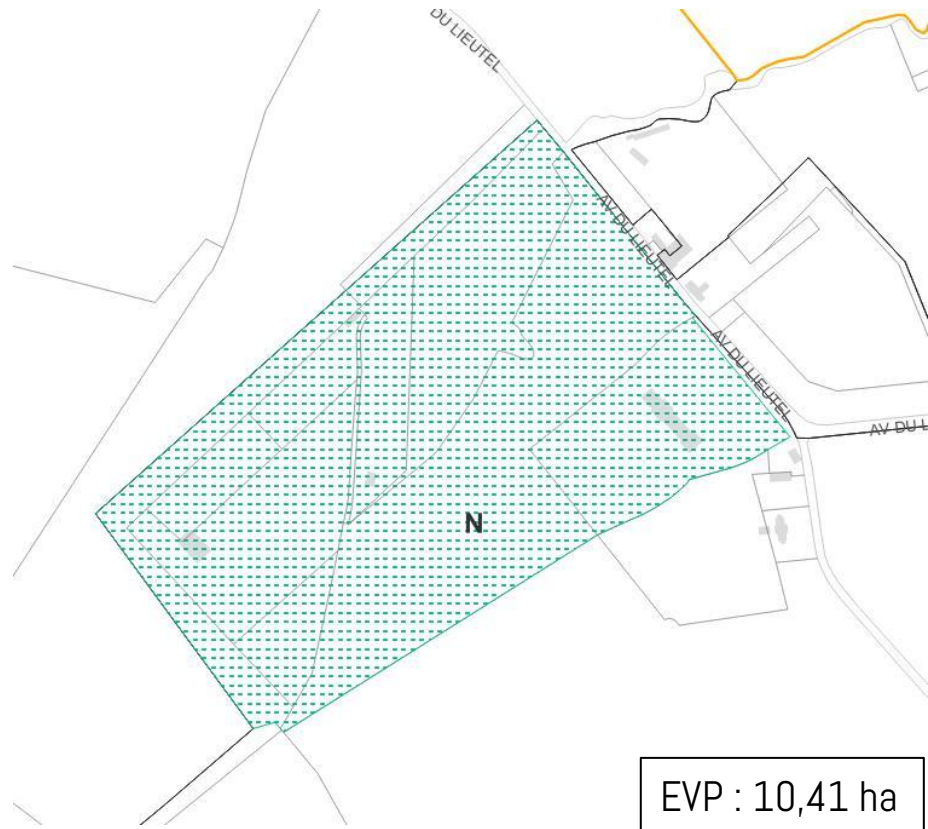


Futur zonage :

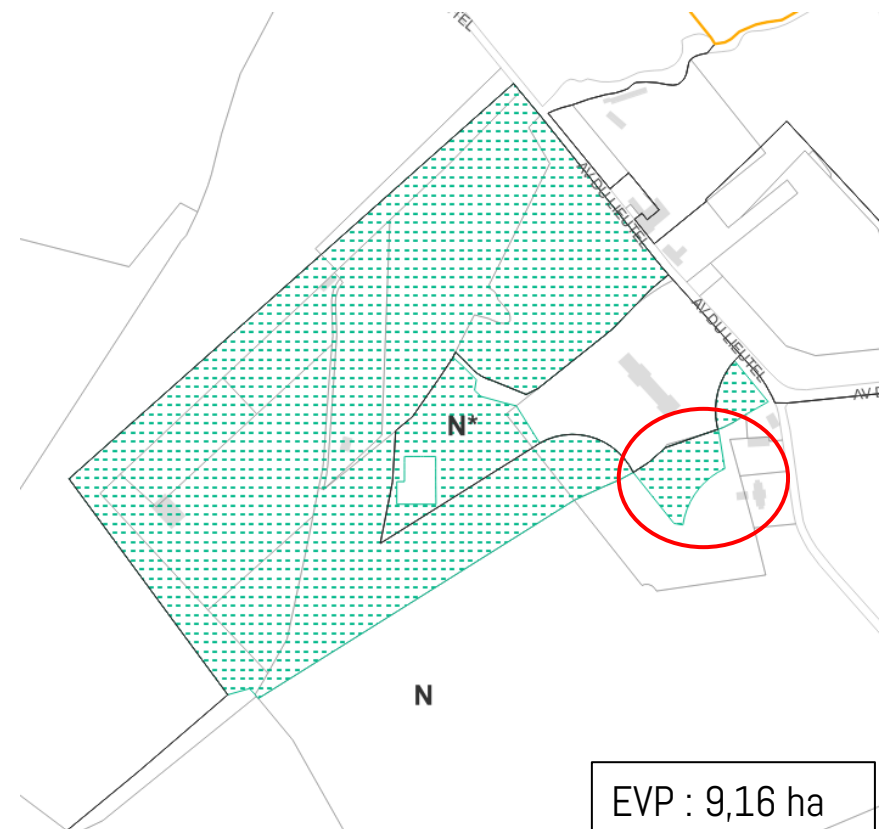



Les espaces verts protégés sont réduits pour laisser des possibilités de constructions à proximité du château.
(Pour rappel, les espaces verts protégés tels que définis dans le PLU sont inconstructibles).


Zonage actuel :



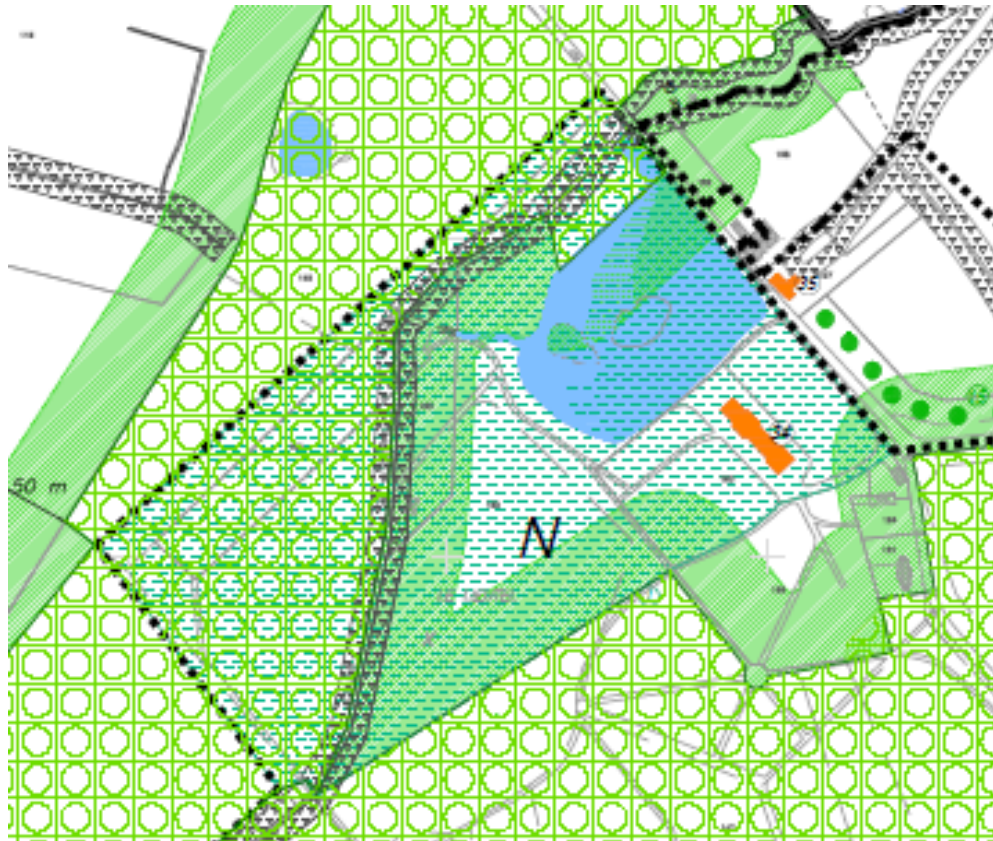
Futur zonage :





 Espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

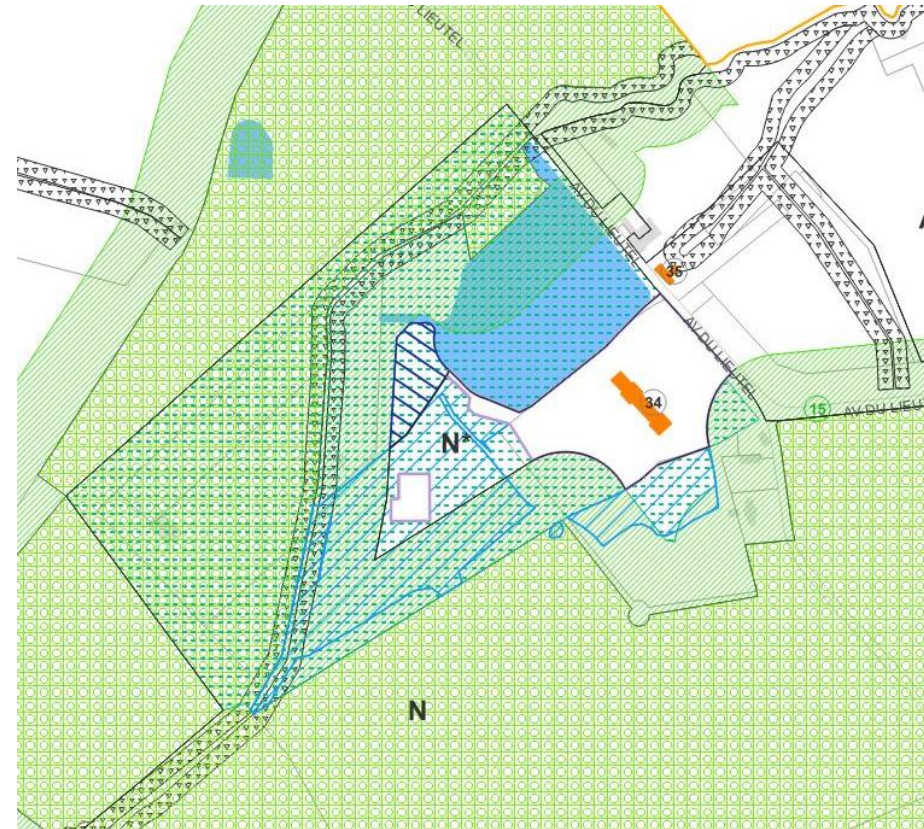
 Espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme






Zonage actuel :



-  Espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Futur zonage :



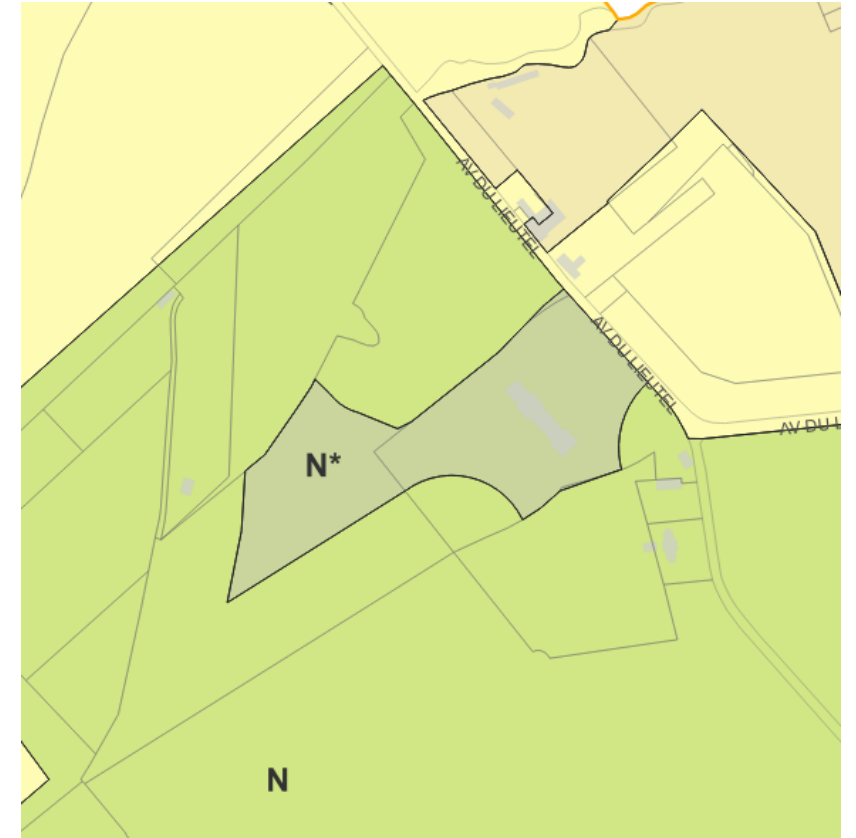
-  Espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme
-  Zone humide existante à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Zone humide de compensation
-  Secteur d'implantation

Ouvrir le domaine du château à de nouvelles activités, en autorisant une offre hôtelière et de restauration, tout en garantissant la tranquillité du village et en évitant toute nuisance sonore ou de circulation.

Pour rappel, la zone naturelle est inconstructible hormis pour certains équipements publics d'intérêts collectifs.

Ainsi, uniquement en STECAL N* sont autorisés :

- Le changement de destination en hôtel et restauration des constructions existantes est autorisé
- Les nouvelles constructions à destination d'hôtel et de restauration sont autorisées
- Les installations sportives sont autorisées
- Les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage relatifs aux activités du château



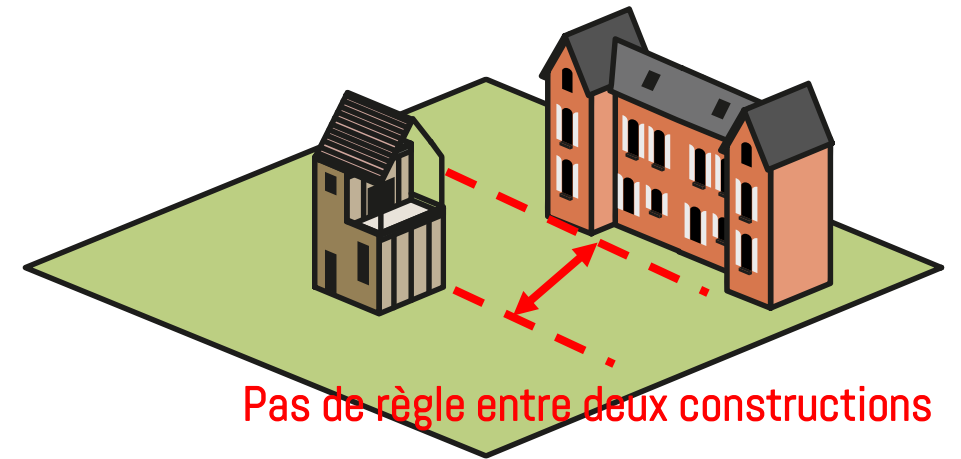
Création d'une règle spécifique pour le STECAL N* permettant de ne pas imposer de règle de retrait entre deux constructions sur un même terrain

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exception du secteur Na, pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article N.10, sans être inférieure à 8 m.

Secteur Na : il n'est pas fixé de règles.

En STECAL N* : Il n'est pas fixé de règle.



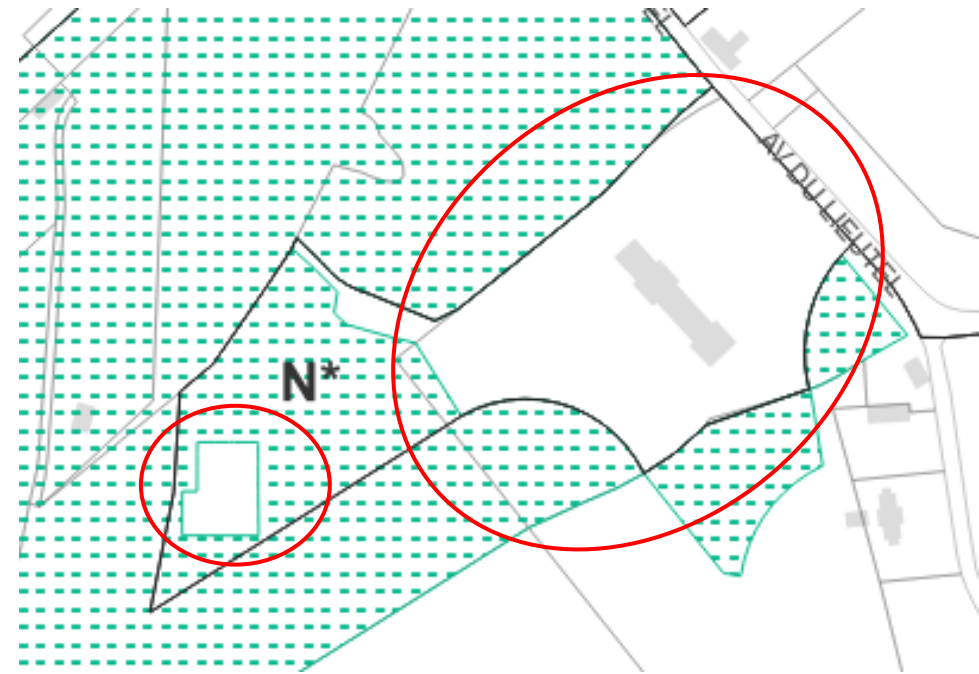
Dans le secteur N* l'emprise au sol est limitée à 3 700 m²

Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

EN STECAL N* :

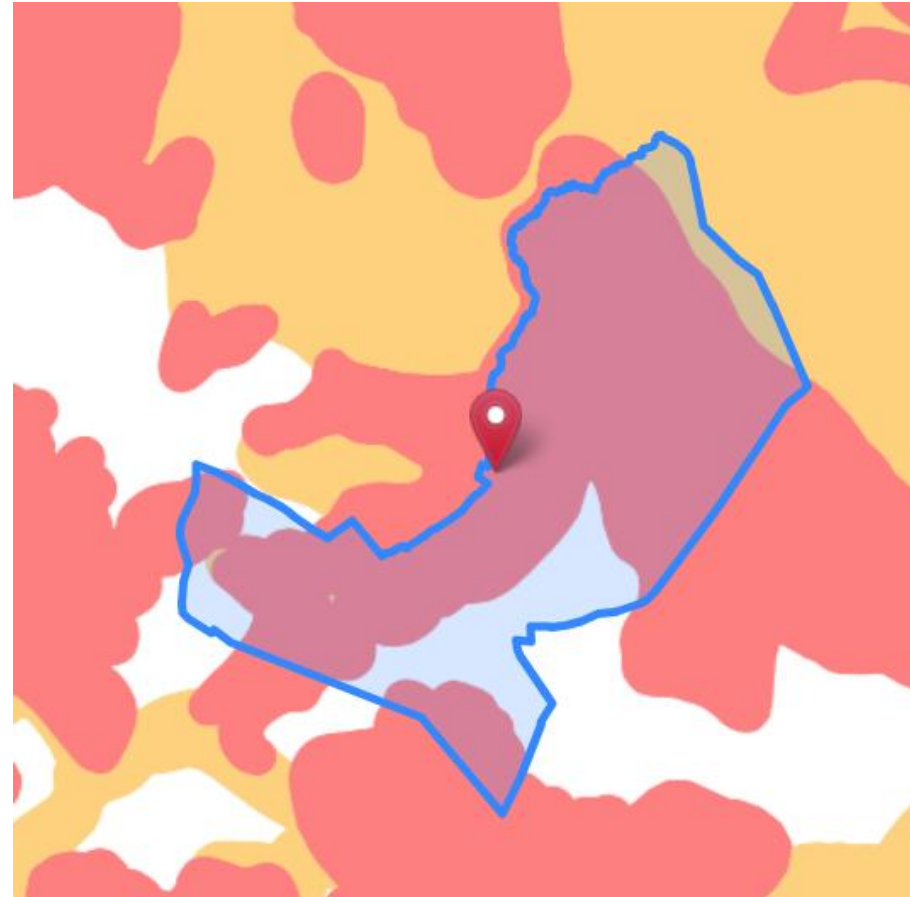
- L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est limitée à 3 700 m².
- Les constructions doivent être implantées dans le secteur d'implantation identifié sur le plan de zonage.



○ Secteurs d'implantation

Ajout dans le PLU de dispositions visant à prévoir le risque de retrait gonflement des argiles.

- Aléa moyen
- Aléa fort



LA COMMUNE DE GALLUIS FAIT EVOLUER SON PLU

P L A N
L O C A L
U R B A N I S M E

en concertation
avec VOUS !

