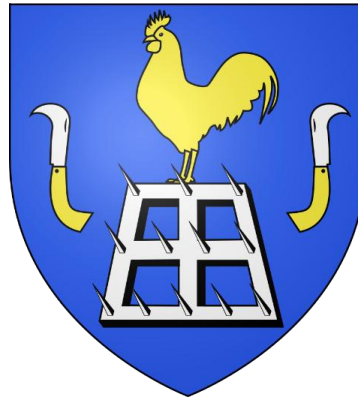


Département des Yvelines
Commune de Galluis



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Révision allégée n°1 : projet de PLU arrêté par délibération
du conseil municipal du 10 Avril 2025**

SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION

1. Le choix de la procédure.....	p.4
2. Le secteur concerné par la révision allégée.....	p.6
3. La comptabilité du projet avec les documents supra-communaux.....	p.8
4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU DOSSIER.....	p.13

INTRODUCTION



1. Le choix de la procédure

1. Le choix de la procédure

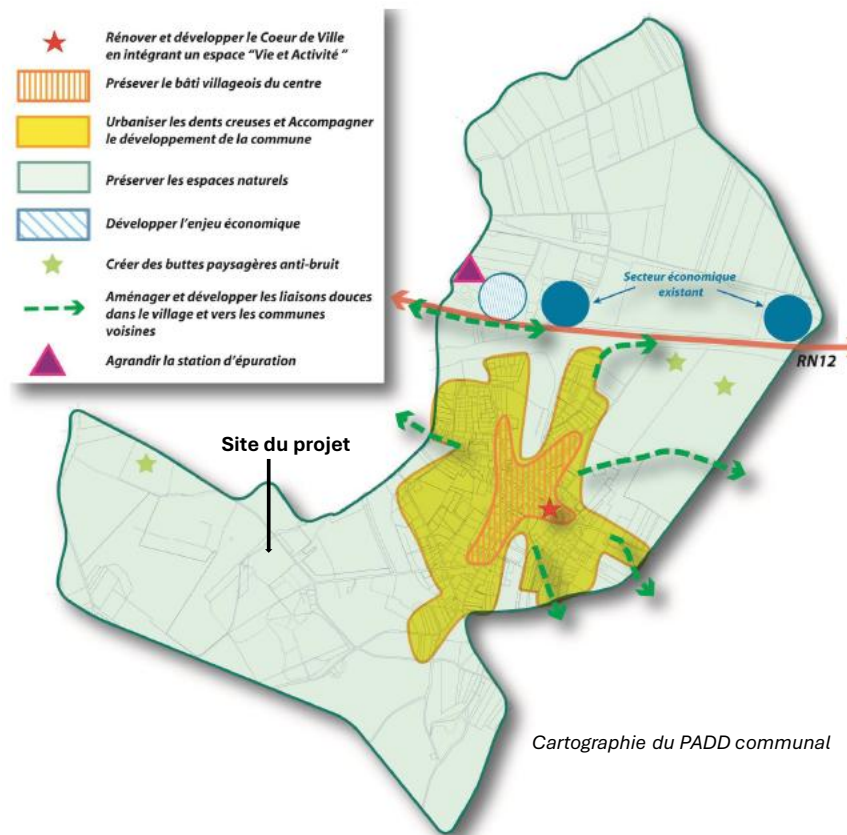
La commune de Galluis a approuvé son Plan Local d'Urbanisme révisé en date du 12 décembre 2011, modifié le 7 février 2018 et le 13 avril 2023.

Au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la « révision allégée » du PLU est possible dès lors que la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.





Le projet de révision allégée du PLU de Galluis s'inscrit dans les points précédemment cités puisque l'unique objet de la procédure d'évolution consiste à réduire une protection et définir un STECAL sans modifier le PADD du PLU en vigueur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Galluis fixe des orientations qui doivent être traduites dans le dispositif réglementaire. Dans le cadre de la révision allégée, le projet s'inscrit dans ces orientations sans impacter le PADD. L'orientation spécifique au domaine de Lieutel, qui vise à « préserver les espaces naturels » sera pleinement respectée.

L'objectif de la révision allégée est compatible avec le PADD du PLU en vigueur. En effet, les principales modifications de la révision allégée visent à rendre possible l'activité hôtelière et de restauration en autorisant un agrandissement du château sur une superficie très limitée.



2. les objectifs de la procédure de révision allégée :

-  - **Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique de Galluis** afin d'assurer sa pérennité en permettant une nouvelle vocation au site du château de Lieutel.
-  - **Créer un STECAL** (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) sur le site du château de Lieutel pour permettre une activité hôtelière et de restauration respectant la tranquillité du village et ne générant aucune nuisance sonore et de circulation.
-  - **Autoriser une constructibilité** sur les espaces du château de Lieutel en opérant une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments dans l'environnement.
-  - **Ajuster les protections paysagères du PLU** afin de permettre l'implantation de bâtiments de taille limitée nécessaires à l'activité du château.

2. Le secteur concerné par la révision allégée

Localisation du site :

Le site concerné par la révision allégée du PLU se situe à Galluis, petite commune des Yvelines d'environ 1 300 habitants. La commune est située au sein du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le domaine est le château du Lieutel, qui se trouve à l'ouest de la commune. Il représente environ 6 hectares. Le site du projet est bordé par l'Avenue du Lieutel. Le domaine se rattache à la forêt domaniale de Rambouillet, l'une des principales forêts d'Ile-de-France couvrant environ 22 000 hectares.

Le château présent sur ce domaine est protégé au titre du PLU.



2. Le secteur concerné par la révision allégée



Le plan masse historique du château du Lieutel met en évidence la présence passée de constructions sur une grande partie de la parcelle.

Bien que ces bâtiments aient été démolis par la suite, leur existence est avérée.

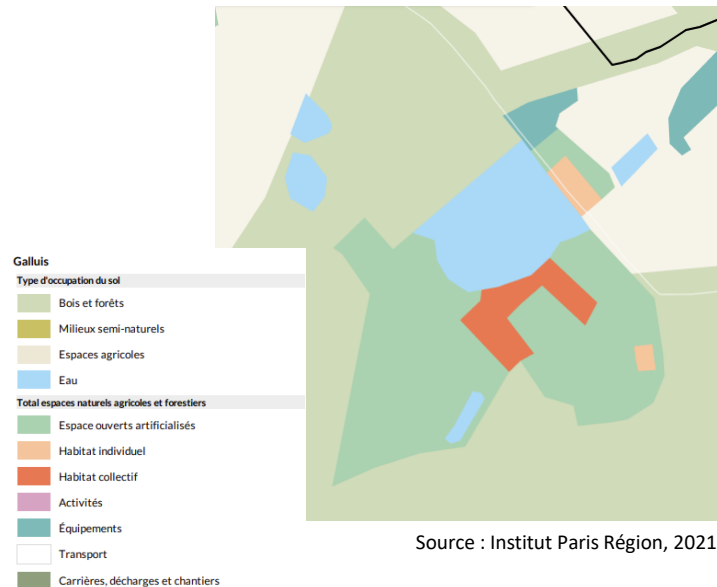


Le domaine du Château du Lieutel est aujourd'hui composé d'un bâtiment principal historique et d'un terrain de tennis abandonné au sud.



L'occupation du château a évolué ces dernières années. Le château a accueilli pendant quelques années des constructions (cf. vue satellite). Ces constructions ont été récemment démantelées, mais les traces de cette occupation restent visibles, comme en témoigne le remaniement des sols (voir vue aérienne).

Ces bâtiments annexes représentaient environ 1 200 m² d'emprise au sol.



L'extrait du MOS (Mode d'Occupation du Sol) montre que le secteur du château est divisé entre des espaces ouverts artificialisés et des zones d'habitat. Aux abords, le paysage est dominé par des bois et des forêts. Il y a une majorité d'espaces qui sont classés en bois et forêts, une partie importante est recouverte par l'eau et une autre partie du secteur concerné est couverte par une zone classée en habitat.

En effet, l'espace à proximité du château a déjà fait l'objet de remaniement de sol, et de constructions au fil des siècles mais aussi ces dernières décennies.

Cette occupation du sol est vérifiée par les vues aériennes et les cartes anciennes présentées ci-contre.

Cela confirme que le secteur aux abords du château est déjà considéré comme artificialisé.

3. La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF-e) :

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e) est un document de planification qui fixe les grandes orientations pour l'aménagement et le développement durable de l'Île-de-France à l'horizon 2030 - 2040.

La commune de Galluis (78), située en Île-de-France, est concernée par plusieurs orientations du Schéma Directeur Régional Environnemental (SDRIF-e) à l'horizon 2040, récemment adopté pour structurer l'aménagement du territoire avec des priorités environnementales.

Le nouveau SDRIF-e institue pour la 1ère fois l'environnement comme un pilier fondamental du développement francilien. Dans la lignée du Plan vert et du Plan régional d'adaptation au changement climatique, le SDRIF-e adopte de nouvelles règles pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers. Partant de ce constat, le SDRIF-e constitue, maintenant définitivement adopté, le document de référence pour l'aménagement de l'Île-de-France et la planification stratégique du territoire.

Le principal objectif du SDRIF-e sur le domaine du Lieutel est la préservation des espaces naturels et agricoles. Comme pour d'autres communes périurbaines, le SDRIF-e vise à limiter l'artificialisation des sols en intégrant l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).

Cela implique la sanctuarisation des espaces naturels et agricoles présents dans la commune, qui sont essentiels pour la biodiversité et l'autonomie alimentaire régionale.

3. La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Le SDRIF-e :

Placer la nature au cœur du développement régional :

Parmi les orientations écrites principales qui concernent la commune de Galluis, celles ci-dessous peuvent être citées :

Orientation 1 : La grande armature paysagère à conforter consiste en des unités paysagères regroupant une large majorité d'espaces naturels, agricoles et forestiers, entretenant des liens fonctionnels entre eux et avec d'autres espaces similaires. L'urbanisation autorisée dans cette armature ne doit pas porter atteinte à la fonctionnalité des espaces ouverts constitutifs de l'armature identifiée sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional ». Cette exigence s'articule avec les orientations réglementaires relatives aux éléments constitutifs de l'armature verte régionale, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager dans les espaces agricoles concernant les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau. Les ruptures doivent être évitées, de même que la fragmentation en îlots. Les projets doivent impacter le moins possible les vues principales et les paysages.

Compatibilité : le projet pour le château du Lieutel n'aura pas d'incidence sur l'unité paysagère du site. Le site est classé en zone naturelle, les protections paysagères sont maintenues sur le plan de zonage ainsi que les zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Orientation 3 : Les continuités d'espaces ouverts au sein de l'armature verte à sanctuariser, comme de la grande armature paysagère, doivent être maintenues ou créées dans les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation des espaces ouverts et de leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle, secteurs de développement industriel d'intérêt régional, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités dont les fonctionnalités sont essentielles à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.), leur rétablissement doit être prévu à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, en prenant appui notamment sur les liaisons identifiées dans la carte « Placer la nature au cœur du développement régional ». Une attention particulière doit être apportée aux continuités d'espaces ouverts supports de corridors écologiques.

Compatibilité : la révision allégée porte une attention particulière à la préservation des continuités d'espaces ouverts. Les protections paysagères sont maintenues sur le plan de zonage ainsi que les zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



3. La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Orientation 7 : Les lignes de rupture géographique, naturelle (ex : cours d'eau) ou artificielle (ex : infrastructures de transport) constituent des repères pour fixer la limite à l'urbanisation. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Les fronts verts d'intérêt régional sont intangibles.

Compatibilité : le site sur lequel la révision allégée s'applique n'est pas concerné par l'orientation « encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional ».

Orientation 17 : Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-e. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces.

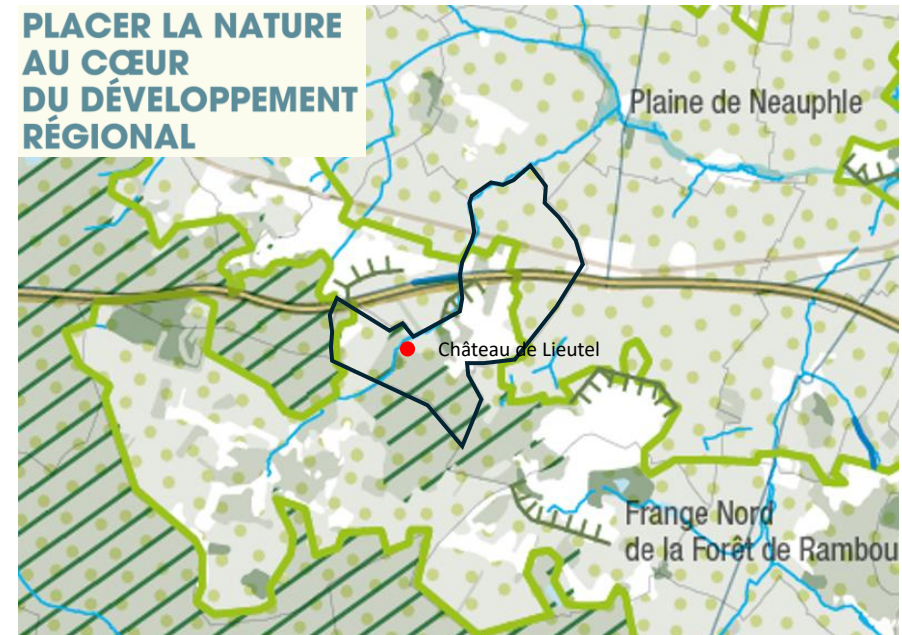
Compatibilité : le site sur lequel la révision allégée s'applique n'est pas concerné par l'orientation « valoriser les forêts de protection ».

Orientation 19 : Les lisières des espaces boisés doivent être protégées de toute urbanisation. En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le calcul des 50 mètres s'effectue à partir de la lisière observée à la date d'approbation du SDRIF-e.







Compatibilité : les lisières sont identifiées et protégées sur le plan de zonage actuel et elles sont maintenues sur le plan de zonage de la révision allégée. Le règlement du PLU actuel rappelle que ces lisières définissent une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares.

Orientation 21 : L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et préserver les berges non imperméabilisées. À cette fin, les documents d'urbanisme définissent une marge de recul adaptée, dans laquelle sont exclues les constructions et installations imperméabilisantes. Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer les fonctions en lien avec la voie d'eau (port, zone de logistique multimodale, etc.), les continuités écologiques doivent être restaurées à proximité. Par ailleurs, le rétablissement des berges non imperméabilisées des cours d'eau doit être favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Compatibilité : le PLU actuel protège les berges du ru du Lieutel grâce à une identification sur le plan de zonage. La révision allégée ne modifie pas ces dispositions.



RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

-  Sanctuariser l'armature verte
-  Conforter les unités paysagères
-  Valoriser les forêts de protection
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
-  Renforcer la liaison
-  Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
-  Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
-  Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges

3. La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Le Plan de Parc de la Haute vallée de Chevreuse :

Le plan de parc, en tant que document de rang supérieur, s'applique directement au Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre d'un rapport de compatibilité. Il fixe des orientations spécifiques concernant le domaine du château du Lieutel. Ces orientations visent à préserver la vocation naturelle et agricole des espaces, à protéger les paysages des zones naturelles, et à contenir le bâti isolé en le limitant à des évolutions modérées de l'existant.

Sur le périmètre du projet, trois grandes orientations sont présentes :

- Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces

Compatibilité : le secteur du projet est classé en zone naturelle. Il y a un réel souhait de préserver les espaces naturels. En effet, sur le plan de zonage du PLU actuel et sur le plan de zonage de la révision allégée, une majorité du secteur du projet est classée en Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le site n'est pas réglementé en termes d'espace de pleine terre mais la présence des espaces verts protégés permet de préserver les espaces naturels et de protéger la biodiversité.

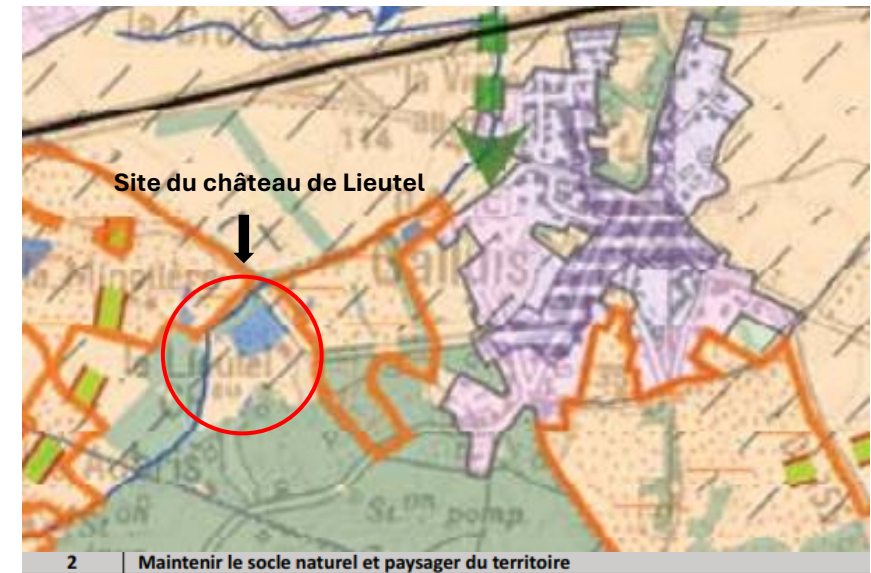
- Préserver les paysages des espace naturels

Compatibilité : le projet envisagé ne dénaturera pas le paysage actuel. Par exemple, les hauteurs maximales autorisées restent identiques à celles du PLU actuel et ne seront pas supérieures à celles de la partie centrale du château existant. Les perspectives paysagères ne seront pas impactées par de nouvelles constructions. Le projet portera une attention particulière aux espaces verts déjà présents tout en les impactant le moins possible et en compensant les impacts occasionnés par l'installation de nouvelles constructions.

- Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant

Compatibilité : le bâti construit pour réaliser le projet sera localisé à des endroits qui ont déjà été artificialisés précédemment. En effet, les anciennes photographies permettent de montrer que d'autres bâtiments ont déjà été implantés sur la parcelle. Les nouvelles constructions seront donc installées à un endroit qui a déjà été artificialisé.

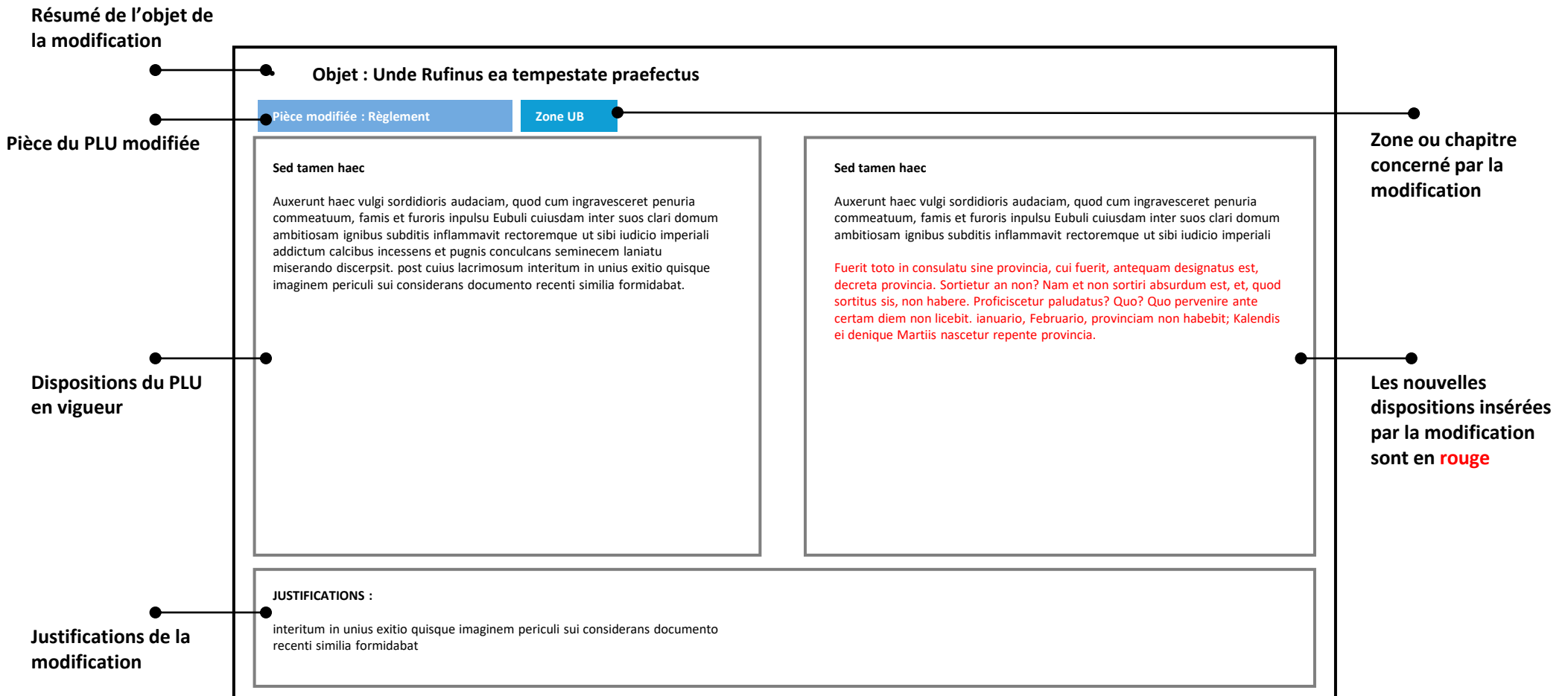
L'objectif de la révision allégée s'inscrit dans l'orientation du Plan de parc visant à « maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels ». En effet, cette révision allégée a pour but de préserver la vocation naturelle du domaine du château tout en permettant des évolutions modérées de l'existant.



2	Maintenir le socle naturel et paysager du territoire
	Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels
	<ul style="list-style-type: none">- Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces- Préserver les paysages des espaces naturels- Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant- Favoriser la pérennité de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles
	Objectifs complémentaires :
	<ul style="list-style-type: none">- Préserver les fermes (Objectif 9)- Maintenir l'activité agricole (Objectif 13)
	Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés
	<ul style="list-style-type: none">- Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas le maintien de l'état boisé des espaces naturels enrichis- Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant- Favoriser la pérennité de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicole
	Objectif complémentaire :
	<ul style="list-style-type: none">- Maintenir l'activité sylvicole (Objectif 13)

4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU DOSSIER

Grille de lecture du document

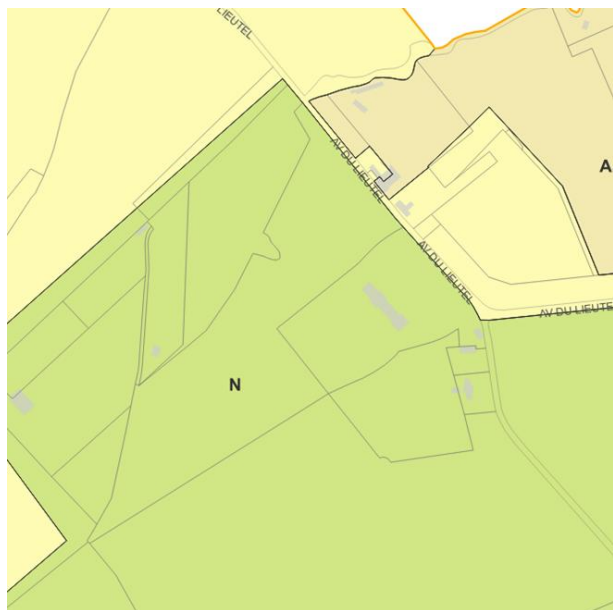


4. Les modifications apportées au zonage

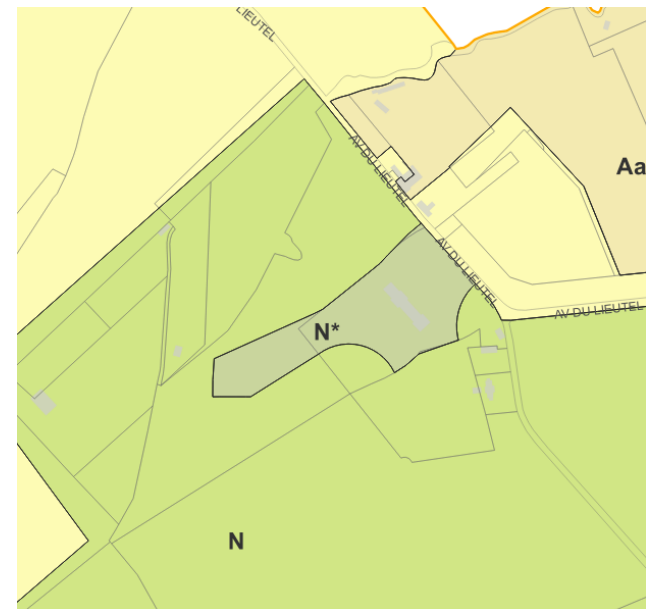
Objet : La création d'un STECAL N* :

Pièce modifiée : Zonage

Zonage actuel :



Futur zonage :



Justifications :

Pour mettre en œuvre l'objectif porté par la révision allégée d'ouvrir le château de Lieutel à des activités hôtelière et de restauration, le plan de zonage est modifié pour y intégrer un nouveau STECAL N*. En effet, dans le PLU actuel, toutes constructions et toutes destinations hors équipements sont interdites. Conformément, à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.* » .

Concernant les hauteurs et les implantations, le STECAL N* adopte les règles de la zone naturelle. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, correspondant à la partie centrale du château. Les constructions doivent respecter un retrait de 6 mètres par rapport à la voie et aux limites séparatives. Bien que le STECAL couvre une superficie de 1,59 hectare, l'emprise au sol des bâtiments y est strictement limitée à 3 700 m² maximum et elle est clairement identifiée sur le plan de zonage par des secteurs d'implantation. Le périmètre du STECAL est conçu pour inclure deux zones d'implantation distinctes : la majorité des constructions seront situées à proximité du château, tandis qu'une autre partie sera implantée à l'ouest, près de la forêt. Par ailleurs, 1/4 de la superficie du STECAL est inconstructible en raison des espaces verts protégés.

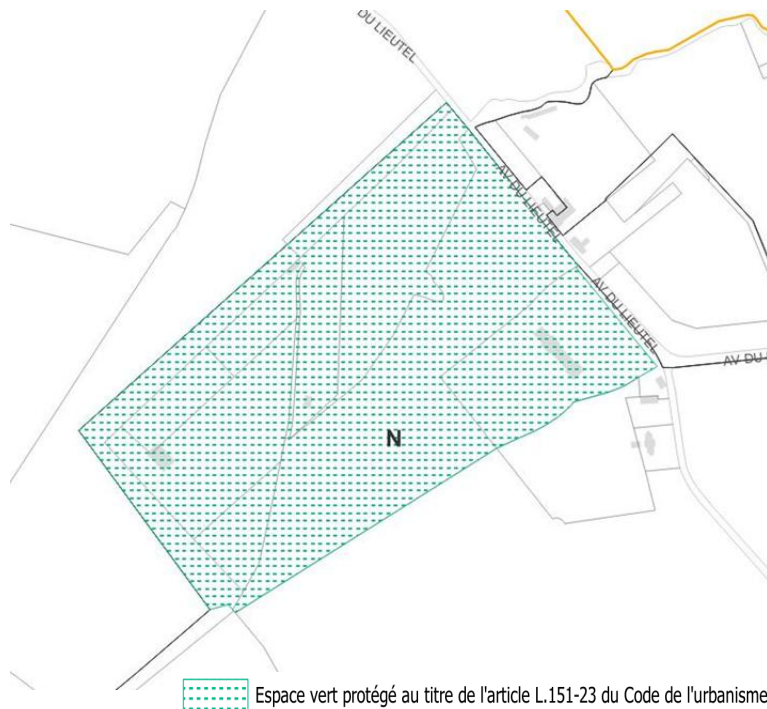
Concernant l'évacuation des eaux usées, deux possibilités sont étudiées : la création d'une station d'épuration autonome ou le raccordement prévu au tout à l'égout. Il est à noter que le choix ne dépend pas du PLU mais qu'il se fera fait au moment de la mise en place du permis de construire. L'assainissement du site est à la charge du porteur de projet, l'option retenue dépendra de la faisabilité du projet. Sur la question de la sécurité du projet, l'Avenue du Lieutel permet de desservir le centre de Galluis mais aussi les communes voisines. Il y a donc un accès rapide au site possible de la part des services publics (pompiers, services de l'ordre...).

4. Les modifications apportées au zonage

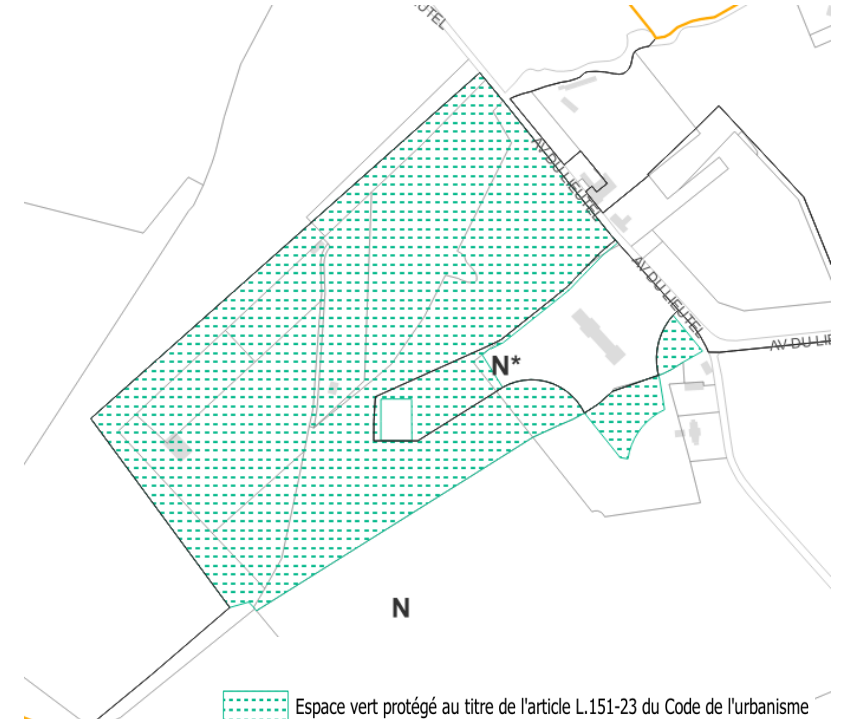
Objet : La suppression d'espaces verts paysagés

Pièce modifiée : Zonage

Zonage actuel :



Futur zonage :



Justifications :

La délimitation du STECAL N*, impacte certains espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment sur les secteurs d'implantation. En effet, pour permettre une activité hôtelière et de restauration sur ce secteur, il est nécessaire de réduire légèrement les espaces verts protégés. En effet, la définition des secteurs d'implantation identifié sur le plan de zonage réduit la superficie des espaces verts protégés passant de 10,41 hectares à 9,48 hectares. A noter que le périmètre de espaces verts protégés est légèrement agrandi en contrepartie sur la zone sud du domaine (+ 2 300 m² d'espaces verts protégés).

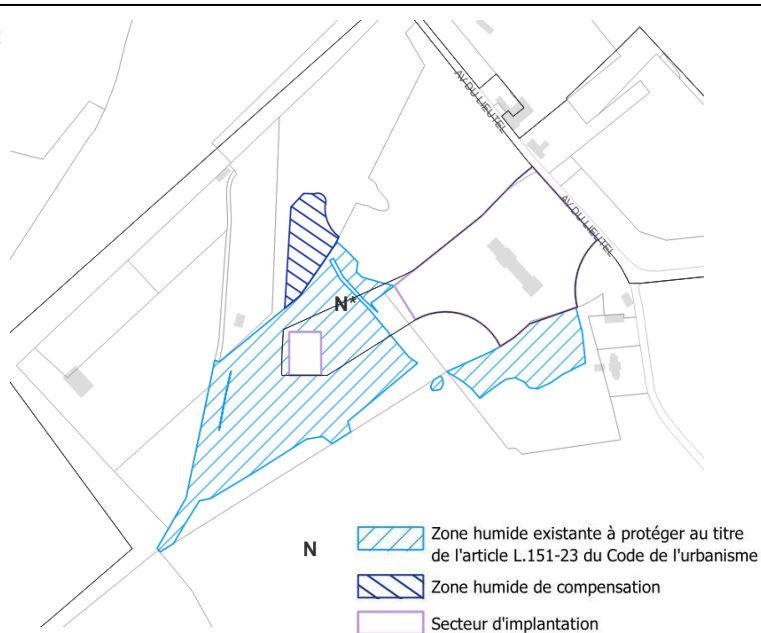
Il est important de relever qu'un espace vert protégé est préservé au bord de l'étang de façon à protéger les berges de toute construction sur une épaisseur de 3 mètres minimum.

4. Les modifications apportées au zonage

Objet : La compensation d'une zone humide

Pièce modifiée : Zonage

Futur zonage :



Justifications :

Le secteur a fait l'objet de prospections écologiques qui ont révélé la présence de zones humides sur une partie du domaine. Ces zones humides ont été identifiées sur le plan de zonage en complément de ceux déjà identifiés dans le PLU en vigueur.

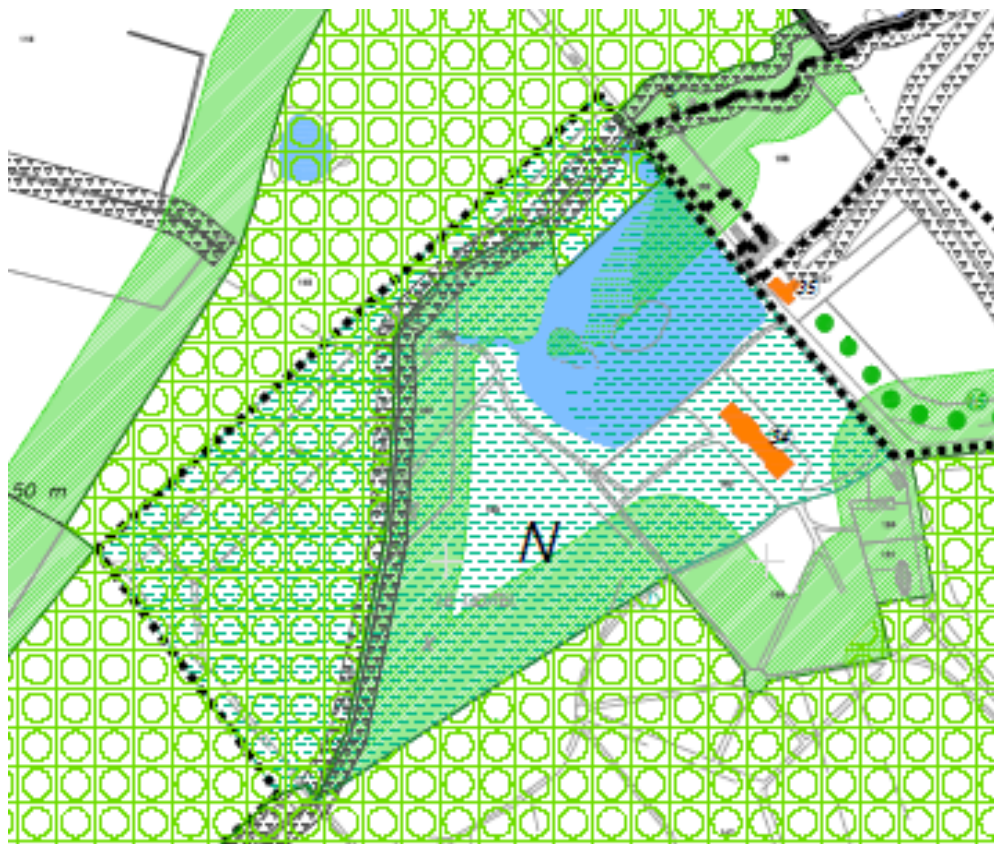
Le projet de révision allégée prévoit de localiser sur une partie de la zone humide avérée des constructions et installations sportives et de loisirs sur une surface d'environ 850 m². Ces installations et constructions font partie des aménités nécessaires à un projet hôtelier et de restauration dans ce type de domaine. Ces installations et constructions sont contraintes d'être localisées à cet endroit pour éloigner ces pratiques des espaces de détente et de repos localisés à proximité du château. Par ailleurs, il est également préférable de ne pas localiser ce type d'installations (peu intéressantes architecturalement) à proximité immédiate du château pour préserver le paysage patrimonial et naturel du château. Ainsi, environ 850 m² de zone humide seront impactés, il est donc nécessaire de compenser cette altération de zone humide selon le principe ERC (Eviter, réduire, compenser). Le SAGE de la Mauldre qui traduit à l'échelle plus locale du SDAGE impose que « ces mesures compensatoires, à hauteur de 250 % de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion), ou la création d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité ».



Selon les orientations du SAGE, la compensation implique la création d'une zone humide représentant 250 % de la superficie impactée, soit une compensation de 2 125 m². Cette superficie compensatoire pourrait être réalisée dans le prolongement de la zone humide existante, c'est-à-dire au nord et en contact avec l'étang. Il est proposé d'utiliser l'ensemble de l'espace au nord de la zone humide soit environ 2 200 m².

De plus, une étude environnementale a été réalisée de façon à identifier les habitats présents sur le secteur du projet. Cette expertise de terrain a permis notamment d'écartier la présence de végétations caractéristiques de zone humide et d'habitats sensibles et/ou importants au regard de leur fonctionnalité écologique.

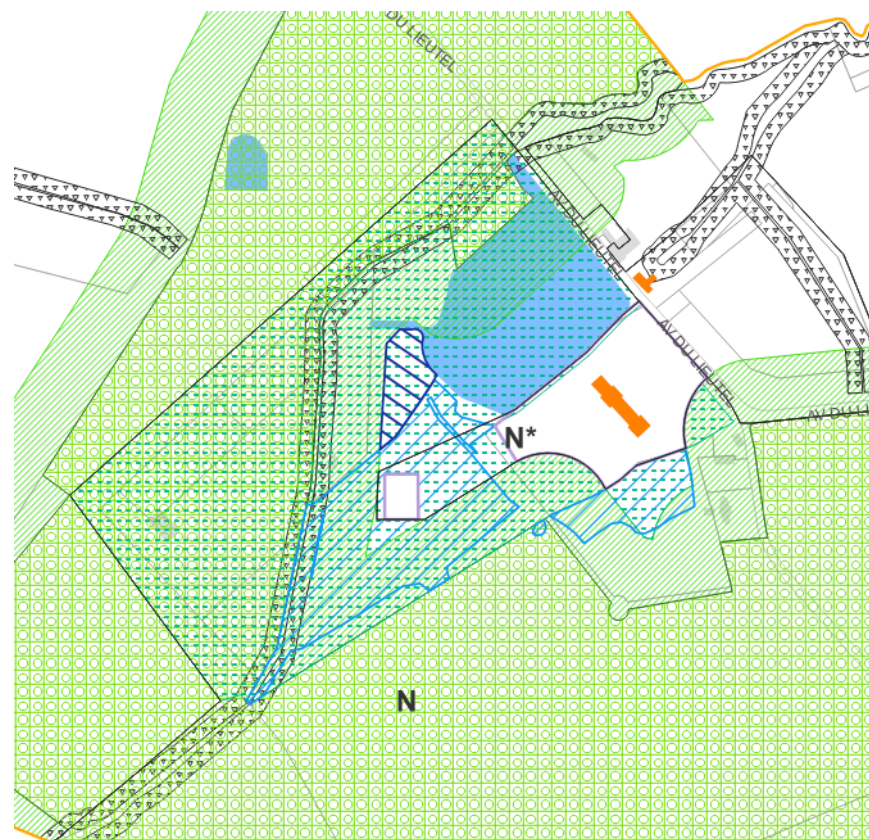
4. Les modifications apportées au zonage






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

Objet : Autoriser le changement de destination en hôtel et restauration des constructions existantes

Pièce modifiée : Règlement

Zone N

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions existantes dans une limite de 50m² de Surface de plancher supplémentaire par rapport à la SDP existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Les aménagements de parking pour l'accueil de réceptions occasionnelles dans le secteur identifié par une étoile au plan de zonage du PLU.
- Dans les bâtiments existants non utilisés par l'exploitation agricole, les installations à usage d'activités, classées ou non, notamment liées aux activités équestres, sous réserve qu'il s'agisse :
 - de camping à la ferme ou de gîtes ruraux dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des Ministères chargés de l'Agriculture et du tourisme ;
 - d'abris à chevaux à condition de se situer à l'intérieur d'une propriété bâtie, de s'insérer discrètement dans le site, et de rester strictement réservé à cet usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique.
- Les installations classées liées aux activités forestières ainsi qu'à la gestion des rivières.
- Les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisées dans la zone.
- Les constructions d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation d'un centre équestre, uniquement dans le secteur Na.
- Dans le secteur NI, les installations, aménagements et constructions à vocation sportive ou de loisir sous réserve qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions [...]

- Les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisées dans la zone.
- Les constructions d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation d'un centre équestre, uniquement dans le secteur Na.
- Dans le secteur NI, les installations, aménagements et constructions à vocation sportive ou de loisir sous réserve qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

Uniquement en STECAL N*:

- Le changement de destination en hôtel et restauration des constructions existantes est autorisé à condition qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel du voisinage et qu'il ne génère pas de nuisances sonores.
- Les nouvelles constructions à destination d'hôtel et de restauration sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores.
- 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.

Justifications :

Pour que le projet puisse répondre aux objectifs, il est nécessaire d'autoriser en STECAL N* le changement de destination en hôtel et restauration des constructions existantes et des constructions nouvelles. Les installations sportives ou constructions légères seront aussi autorisées. Concernant les nuisances sonores, les installations sportives seront implantées en retrait, à proximité de la forêt et en recul des constructions voisines. Le projet envisagé porte une attention particulière à la tranquillité du voisinage et ne développera pas d'activités trop bruyantes.

4. Les modifications apportées au règlement

Objet : Ne pas fixer de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein du STECAL N*

Pièce modifiée : Règlement

Zone N

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.

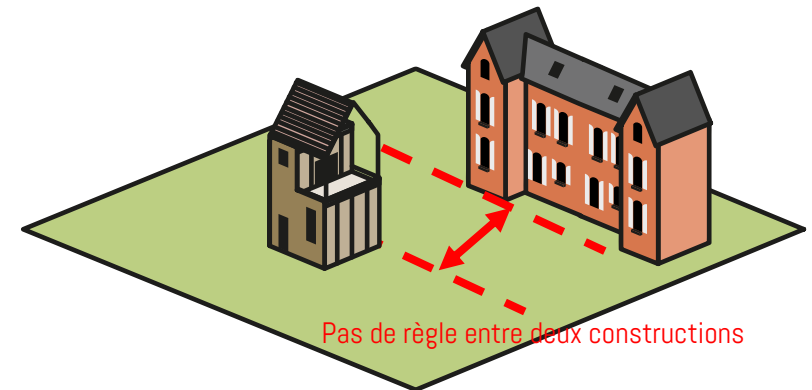
Secteur Na : il n'est pas fixé de règles.

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.

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



Justifications :

En STECAL N*, les réglementations sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont supprimées pour faciliter la mise en place du projet. En ne réglementant pas l'implantation des constructions, cela permet de la souplesse tout en comptant sur l'intelligence du projet qui sera porté par des architectes consciencieux.

4. Les modifications apportées au règlement

Objet : Fixer une emprise au sol maximale des constructions

Pièce modifiée : Règlement

Zone N

Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Uniquement en STECAL N*:

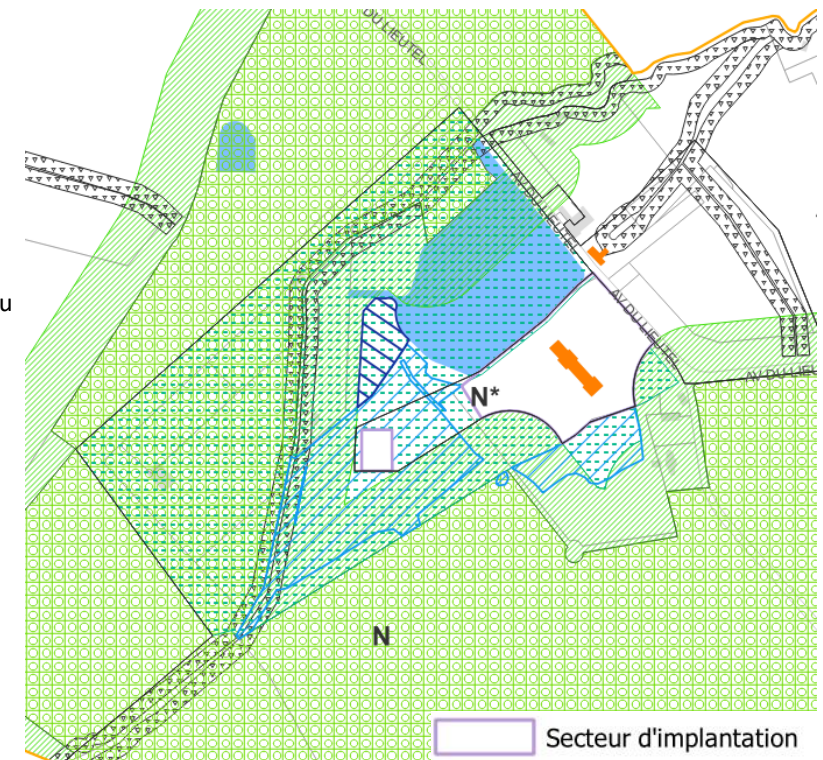
L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est limitée à 3 700 m².

Les constructions doivent être implantées dans le secteur d'implantation identifié sur le plan de zonage.

Justifications :

Bien que le STECAL couvre une superficie de 1,59 hectare, l'emprise au sol des bâtiments y est strictement limitée à 3 700 m² maximum et elle est clairement identifiée sur le plan de zonage par des secteurs d'implantation. En effet, pour que le projet hôtelier puisse se faire dans les meilleures conditions, il faut autoriser la création de différents bâtiments, chambres, espaces de stockage, bâtiment de réception et autres.

Il est intéressant de rappeler que la hauteur autorisée en zone N ne sera pas modifiée. La hauteur maximale autorisée reste 12 mètres au faitage ce qui correspond à la même hauteur que l'allée centrale du château existant.



4. Les modifications apportées au règlement

Objet : Ajout de dispositions générales liées aux risques de retrait-gonflement des argiles

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Règlement

Le règlement ne prévoit pas règle.

ARTICLE 12 : ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

Justifications :

La réglementation impose la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles. En effet, conformément à la loi ELAN et depuis le décret du 22 mai 2019 sur la prévention de l'aléa "retrait/gonflement" des sols argileux, une étude géotechnique préalable est obligatoire dans les zones d'aléa moyen ou fort de la nouvelle carte d'exposition. Il est donc pertinent de profiter de la révision allégée du PLU de Galluis pour rappeler ces obligations.