



# MAIRIE DE GALLUIS

---

Galluis, le 7 avril 2025

Chères Gallusiennes, chers Gallusiens,

À la suite de la réunion publique du vendredi 21 mars 2025, organisée pour tous les habitants de Galluis dans le cadre de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je souhaitais, en tant que maire et au nom du Conseil municipal, m'adresser à vous par ce Flash Info afin de vous livrer un compte-rendu et de vous faire part de nos actions en réponse à vos réactions et questions.

## 1. Compte-rendu

### ◇ *La modification du Plan Local d'Urbanisme de Galluis*

La modification du PLU envisagée est une procédure allégée, car elle concerne une zone très limitée. Son objectif est de :

- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique de Galluis** afin d'assurer sa pérennité en permettant une nouvelle vocation au site du Château du Lieutel.
- **Rendre possible une activité hôtelière et de restauration** en autorisant un agrandissement limité du château du Lieutel, tout en garantissant la tranquillité du village.
- **Préserver la vocation naturelle du domaine** tout en permettant des évolutions modérées de l'existant.

À la demande de la mairie de Galluis, la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) s'est rapprochée du propriétaire afin de maîtriser la cession du bien et d'orienter la vente vers un projet en adéquation avec les attentes de la commune. Un cahier des charges a été établi sur une durée de 20 ans, afin de garantir un cadre strict au futur usage du site, et de prévenir tout débordement ou nuisance excessive. Cette démarche vise à tirer les leçons des incidents et troubles rencontrés lors de la précédente exploitation du château.

Le projet de développement du Château de Lieutel, retenu par le comité de la SAFER, repose sur **un concept hôtelier de luxe** d'une cinquantaine de chambres, axé sur le bien-être (« Wellness à la française »). Il s'articule autour de cinq piliers : la nature, la récupération, la pleine conscience, l'accompagnement physique et mental, et la nutrition.

### *Vos préoccupations et inquiétudes*

Deux préoccupations majeures ont émergé à la suite de notre présentation :

1. **L'état actuel de la voirie** et les conséquences de la modification du PLU sur l'avenue du Lieutel, ainsi que sur l'ensemble des routes de la commune.

2. **L'inquiétude quant aux nuisances sonores**, notamment en raison du souvenir de l'épisode traumatisant de l'exploitation précédente du Château du Lieutel, marqué par des nuisances excessives et incontrôlées ayant conduit à une fermeture administrative.

## 2. Nos réponses et notre plan d'action

### ◇ *Prévention des nuisances sonores*

Nous avons choisi d'encadrer la future exploitation du château par **un cahier des charges strict, rédigé par la SAFER**, engageant les futurs acquéreurs pour une durée de 20 ans. Bien que ce cahier des charges ne puisse être rendu public, soyez assurés qu'il a été conçu dans le souci :

- **De préserver le caractère naturel du site.**
- **De contrôler la cession de la propriété, même partielle, sur cette période.**

Depuis la réunion publique du vendredi 21 mars 2025, **des mentions spécifiques sur « les nuisances sonores et de circulation ainsi que sur le respect de la tranquillité du village » ont été intégrées dans les textes** du bilan de consultation et du règlement du PLU, consultable après l'approbation de la révision lors du prochain conseil municipal.

Enfin, le concept même du projet hôtelier retenu apporte des garanties : **un lieu dédié au bien-être et à la quiétude, à l'opposé des événements bruyants de l'ancienne exploitation**. Les porteurs du projet ont clairement exprimé leur volonté d'en faire un **espace de ressourcement et de sérénité**.

La Mairie sera particulièrement **attentive et réactive** à toute forme de dérive susceptible de perturber la tranquillité des riverains et des habitants de Galluis.

### ◇ *Amélioration de la voirie et des infrastructures de notre village*

Nous souhaitons aller **au-delà de la simple gestion des routes** en travaillant sur un véritable projet **d'aménagement et de qualité de vie** pour les habitants. Celui-ci inclura :

- **L'amélioration de l'état de la voirie.**
- **L'optimisation de la gestion du trafic et des flux.**
- **L'aménagement des espaces publics** pour garantir la sécurité et la tranquillité des habitants.

Dès le mois d'avril, **nous mandaterons un cabinet spécialisé en ingénierie et mobilité** afin de réaliser une **étude d'impact**, incluant l'intégration du futur projet hôtelier. Cette étude permettra de proposer **des solutions d'aménagement innovantes et durables**, tout en assurant une maîtrise des coûts grâce à un **plan pluriannuel de travaux**.

➡ *Le financement de cette étude sera intégré au budget de cette année. Une réunion publique sera organisée pour vous présenter les différents scénarios envisagés.*

➡ *Il est clairement entendu que les acquéreurs du Château du Lieutel assumeront seuls les coûts liés à l'évacuation des eaux usées du projet hôtelier et aux travaux associés.*

→ Les coûts d'aménagement des voiries et le budget associé feront l'objet d'une étude préalable spécifique, menée avec l'appui de cabinets d'experts. Leur gestion sera planifiée, anticipée et réfléchie afin d'assurer une mise en œuvre progressive et maîtrisée sur les prochaines années. S'agissant de la réfection de la voirie, la commune a la possibilité de réévaluer la taxe d'aménagement afin de financer tout ou partie des travaux.

◇ Notre engagement : un développement maîtrisé et respectueux

Soyez assurés que **nous restons vigilants et à votre écoute**. Notre priorité est de **protéger notre village contre toute nuisance** comme celles vécues par le passé, tout en veillant à **préserver notre environnement et à garantir le bien-être des habitants**.

**Votre avis et votre implication sont essentiels à la réussite de ce projet !**

**Nous vous tiendrons informés des prochaines étapes et restons disponibles pour répondre à vos questions.**

**Bien à vous,**

*Votre Maire et le Conseil Municipal*