



# BILAN DE LA CONCERTATION

Révision allégée de PLU arrêtée par le conseil municipal le 10 avril 2025





## Introduction

Le PLU de la Commune de Galluis a été **approuvé** par délibération du Conseil Municipal en date du **12 décembre 2011**.

Il a été **modifié le 7 février 2018** puis le **13 avril 2023**.

Par délibération en date du 28 novembre 2024, le conseil municipal de la commune de Galluis a engagé la procédure de **révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme**.

Cette révision allégée s'inscrit dans la volonté de permettre **la création d'un STECAL en zone N**. Elle porte plusieurs objectifs :

- **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.

À la demande de la mairie de Galluis, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) s'est rapproché 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.



## La mise en œuvre de la concertation

La concertation avec les habitants a été mise en œuvre jusqu'au 10 avril 2025.

**Une page dédiée à la révision du PLU a été mise en place.** Elle met à disposition des habitants des délibérations et des éléments permettant de s'informer sur les évolutions du PLU.

Sur ce site, un article a été écrit pour expliquer la démarche de révision allégée du PLU et inviter à la réunion publique.

La commune a également déposé dans les boîtes aux lettres un flyer pour inviter à la réunion publique.

### **Une réunion publique a eu lieu :**

- Le 21 mars 2025 à 19h à la salle des Marronniers, route de Montfort à Galluis

Un registre public du recueil d'observations a été ouvert et disponible en mairie.

Il est à noter que la procédure de révision allégée est contrainte par un délai très court notamment en raison du délai de la promesse de vente. Si la procédure n'est pas finalisée avant la fin de l'année, le propriétaire ne sera plus sous le couvert de la SAFER et pourra disposer de son bien librement.

Cela explique que les modalités de concertation n'ont pas été diversifiées et multipliées.



# La mise en œuvre de la concertation

## LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
<i>Environnement</i>	
Comment est envisagée l'évacuation des eaux usées ?	<p>Sur la question de l'assainissement, deux solutions sont envisagées par les porteurs du projet :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. La mise en place d'une mini-station d'épuration au sein de la propriété.</li><li>2. La création d'un réseau sous le domaine public, avenue du Lieutel.</li></ol> <p>Si cette seconde option est retenue, elle sera encadrée par le syndicat (SIARNC), à qui la compétence a été déléguée il y a plus de vingt ans. Les coûts inhérents à ces travaux seront intégralement pris en charge par le porteur du projet. La commune n'a pas vocation à financer des travaux qui ne relèvent pas de sa responsabilité.</p>
Comment a été réalisé le repérage de l'implantation des zones humides ?	<p>Le repérage a directement été fait par un cabinet d'études, l'Institut d'Ecologie Appliquée, qui a effectué un travail de terrain sur site. Ce bureau d'études est spécialisé dans l'environnement.</p>



# La mise en œuvre de la concertation

## LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
<i>Présentation du projet</i>	
<p>Qu'est-ce que la SAFER a prévu dans son cahier des charges ?</p>	<p>Il y aura une interdiction de modifier les éléments structurants du paysage et le projet sur le terrain devra forcément être un projet hôtelier et une activité respectueuse de l'environnement. Il a été précisé que le cahier des charges rédigé doit être respecté pendant 20 ans de la part du porteur de projet.</p> <p>Bien que ce cahier des charges ne puisse être rendu public, il a été conçu dans le souci :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De préserver le caractère naturel du site.</li><li>• De limiter strictement tout débordement dans l'exploitation du château.</li><li>• De contrôler la cession de la propriété, même partielle, sur cette période.</li></ul> <p>En plus du cahier des charges de la SAFER, la nouvelle activité hôtelière est également encadrée par le PLU et s'inscrit dans un cadre légal et réglementaire, contrairement à la précédente exploitation du Lieutel qui était illégale.</p> <p>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.</p>
<p>Une certaine inquiétude a été évoquée de la part des riverains qui vivent juste à côté du château. Un souhait d'obtenir le cahier des charges précis a été partagé.</p>	<p>La promesse unilatérale d'achat, qui intègre le cahier des charges, est un document validé et signé entre la SAFER et le porteur de projet. La commune n'a ni autorité ni possibilité de le porter à la connaissance du public.</p> <p>La commune souhaite rassurer les habitants en rappelant que l'objectif est de protéger le village de toute nuisance, comme il en a existé par le passé, tout en veillant au respect de l'environnement et au bien-être des habitants.</p>



# La mise en œuvre de la concertation

## LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
<i>Présentation du projet</i>	
Quand l'étude de faisabilité sera-t-elle finie ?	C'est au moment où le permis de construire sera lancé et que le plan de chantier sera mis en place que l'étude de faisabilité se finira. Il faut compter au moins 1 an avant que le chantier ne commence.
Qu'en est-il de la hauteur autorisée pour le projet ?	La hauteur reste la même que celle autorisée aujourd'hui au sein du PLU actuel qui s'élève à 12 mètres au point le plus haut.
Que se passe-t-il si un nouvel acquéreur arrive ? La SAFER devra-t-elle de nouveau intervenir ?	La procédure devra être relancée et le processus reprend à zéro. Par ailleurs, le cahier des charges est prévu pour 20 ans. Néanmoins le PLU sera modifié malgré tout, c'est une procédure complètement indépendante.
Les séminaires ne risqueraient-ils pas de provoquer des débordements ?	De leur expérience, les séminaires restent très calmes. Des choix très précis sur le public cible sont faits.
Le souhait d'avoir une ébauche du projet plus technique a été évoqué.	A ce jour, il n'y a pas plus de précisions que ce qui a été présenté sur les plans d'intention.
Combien de personnes sont attendues ?	Une cinquantaine de chambres sont envisagées.  Dans des hôtels comparables, le taux d'occupation en moyenne annuelle est de 50%. Il faut prévoir la présence de 80/90 personnes quand ce sera plein.
Il a été demandé si des accès par hélicoptère sont prévus ?	Non, cela n'est pas du tout prévu et ce ne serait pas possible en termes d'espace.



# La mise en œuvre de la concertation

## LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
<i>Voirie</i>	
<p>Comment les personnes vont se rendre à l'hôtel ? La rue Labarraque n'a pas été refaite depuis des années, va-t-elle être refaite ?</p>	<p>Concernant la circulation et le flux routier, de nombreux questionnements ont été soulevés et les inquiétudes sont comprises. Un travail en interne sur cette problématique a été réalisé, notamment en raison de la vitesse excessive, malgré la limitation à 30 km/h sur l'ensemble de la commune. Il a été proposé au conseil municipal de faire appel à des experts qualifiés afin d'établir un schéma directeur de circulation pour l'intégralité du village. L'objectif est de quantifier les flux, de définir des aménagements adaptés et de mettre en place une politique viable de circulation, garantissant la sécurité et la pérennité des infrastructures, tout en maîtrisant les coûts financiers grâce à un plan pluriannuel de travaux. Le financement de cette prestation sera intégré au budget de cette année. Une réunion publique sera organisée pour présenter et échanger sur les différents scénarios envisagés.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'amélioration de l'état de la voirie.</li><li>• L'optimisation de la gestion du trafic et des flux.</li><li>• L'aménagement des espaces publics pour garantir la sécurité et la tranquillité des habitants.</li></ul> <p>Dès le mois d'avril, un cabinet spécialisé en ingénierie et mobilité sera mandaté 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.</p>
<p>La loi sur les limitations des poids lourds n'est pas respectée rue de la Gare ce qui transmet certaines vibrations, qu'en sera-t-il pendant les travaux ?</p>	<p>Il faut prévoir 12 à 18 mois de travaux. La question sur la façon dont le chantier va se vivre est trop précoce. Les plans vont être travaillés avec toute l'équipe de la mairie. Les architectes vont veiller à ce que l'approvisionnement du chantier soit fait de manière respectueuse.</p>



# La mise en œuvre de la concertation

## LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
<i>Voirie</i>	
Y a-t-il une étude d'impact sur le village par rapport à la révision allégée ? Par exemple, des flux importants de véhicules vont être provoqués, des solutions pour éviter les nuisances sont-elles prévues ?	Aucune étude d'impact à l'échelle de la commune n'a été prévue mais une réflexion sur les flux est en cours. Il a été ajouté qu'au titre de la révision allégée du PLU, une étude environnementale est réalisée mais le projet est en dessous du seuil avec l'obligation de réaliser une étude d'impact. Néanmoins, le porteur de projet propose de réfléchir à la réalisation d'une étude d'impact.
Comment vont se passer les travaux ? les livraisons ? par rapport à la voirie.	Le plan de chantier n'est pas encore fait, il y a d'autres options pour la circulation que celle de passer par la rue principale. Le questionnement reste trop précoce à cette phase du projet.





## La mise en œuvre de la concertation

### LES CONTRIBUTIONS PAR THÉMATIQUE

Contributions des participants	Réponse de la commune et prise en compte dans le PLU
<i>Qualité de vie</i>	
Qu'est-ce que le projet va apporter dans le village ?	<p>La mise en place de ce projet va permettre de créer de l'emploi, il va participer au rayonnement de Galluis. Il permettra aussi la création de services accessibles aux habitants.</p> <p>La priorité est de protéger le village contre toute nuisance comme celles vécues par le passé, tout en veillant à préserver l'environnement et à garantir le bien-être des habitants.</p>
Des privatisations festives sont-elles prévues ?	<p>Cela n'a pas encore été intégré dans leur business plan. A ce jour, le projet prévoit une offre de restauration, de wellness et la possibilité de faire des séminaires en semaine. Les nuisances sonores seront évitées au maximum.</p>



## Conclusion

La concertation a permis d'informer le public des évolutions de leur PLU.

Le dossier de concertation a été mis à disposition en mairie. Durant la période de révision allégée du PLU, toutes les personnes intéressées pouvaient communiquer leurs observations sur le registre de concertation du public.

Au cours de cette concertation préalable :

- Aucune contribution dans le registre n'a été reçue.
- Une cinquantaine d'habitants se sont déplacés le 21 mars 2025 pour assister à la réunion publique de la révision allégée.

Le présent bilan des observations émises par le public sera présenté au conseil municipal afin qu'il en prenne connaissance et l'approuve.

Les participants à la concertation ont eu l'occasion de contribuer à la révision allégée du projet de PLU en apportant leurs observations sur différents aspects du projet.

La réunion publique a mobilisé des habitants intéressés et actifs, ce qui a permis d'informer les Galluisiens et de prendre conscience d'un certain nombre de préoccupations.

Les contributions portaient non pas sur des apports mais essentiellement sur des questionnements et des inquiétudes.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de clarifier certains points du projet et de mener à bien la révision allégée du PLU. Il a été ajouté au sein de la révision allégée du PLU que « 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. »



## Annexes de la mise en œuvre de la concertation

### Article pour présenter la réunion publique – mars 2025

#### GALLUIS FAIT EVOLUER SON PLU

Galluis a prescrit par délibération en date du 28 novembre 2024 la révision allégée de son Plan local d'urbanisme arrêté le 10 avril 2025



#### Le PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui fixe les règles de constructibilité et d'utilisation des sols tout en préservant l'environnement et les espaces naturels et agricoles.

#### C'est quoi une révision allégée ?

Il s'agit d'une procédure d'évolution mineure du PLU sur un sujet spécifique. Cette procédure ne remet pas en cause l'ensemble du PLU en vigueur. Cette procédure est utilisée pour adapter le PLU à des besoins spécifiques, comme faciliter un projet tout en respectant l'équilibre général du territoire. En clair, c'est une mise à jour ciblée sur un secteur qui permet de faire évoluer le PLU sans en bouleverser l'ensemble !

#### Quels sont les objectifs de cette révision allégée ?

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.



## Annexes de la mise en œuvre de la concertation

### Article pour présenter la réunion publique – mars 2025

#### Comment je peux donner mon avis ?



Dans le registre PLU

**en mairie**



Par mail :

**mairie@galluis.fr**

La ville de Galluis invite tous ses habitants à une réunion publique d'information et d'échanges sur la révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme. Cet évènement est l'occasion de vous exprimer sur cette révision.

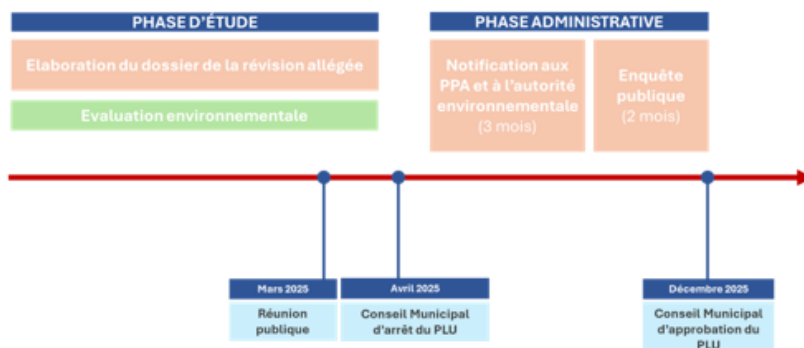
Date : **21 mars 2025**

Heure : **19h**

Lieu : **Salle des Marronniers**

#### Quel est le calendrier de cette procédure ?

##### LE CALENDRIER :





## Annexes de la mise en œuvre de la concertation

Publication sur le site de la mairie de Galluis – mars 2025



### Révision allégée n° 1 de son Plan local d'urbanisme

La ville de Galluis invite tous ses habitants à une réunion publique d'information et d'échanges sur la révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette réunion publique se tiendra le :

Date : **21 mars 2025**

Heure : **19h**

Lieu : **Salle des Marronniers, route de Montfort à Galluis**

