COMPTE-RENDU DE RÉUNION	
Révision allégée du PLU de Galluis	
Réunion examen conjoint	23.05.2025
Objet : Présentation de la révision allégée aux personnes publiques associées	

Participants :

Prénom Nom	Fonction
Annie Lobstein	Maire de Galluis
George Willemot	Adjoint au Maire
Céline Schwarz	Secrétaire de la Mairie
Stéphane Borguignon	DDT78
Alexandra Faucomprez	DDT78
Cécile Terrien	Association AGATE
Jean-Jacques Aubert	Association JADE (trésorier)
Claude Grajeon	Association JADE (président)
Monsieur Aublé	Conseil départemental des Yvelines – « ville et habitat »
Marc Soulez	Animateur du SAGE de la Mauldre
Astrid De Largentaye	Architecte des Bâtiments de France – adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines
Serge Mendes	Directeur d'études – Espace Ville
Tiphaine Lesage	Chargée d'études – Espace Ville

Absents excusés :

Prénom Nom	Fonction
Sophie Courtois	Assistante administrative ARS
Ludovic de Miribel	Responsable d'équipe – service territoires – Chambre d'agriculture de région Ile-de-France

Retours envoyés par mail :

- Chambre de l'Agriculture
- Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

Ordre du jour :

- Présentation de la révision allégée du PLU
- Temps d'échanges avec les différents retours des personnes présentes

Echanges avec les personnes publiques associées :

Différentes Personnes Publiques Associées (PPA) étaient présentes pour donner leur avis sur le dossier de révision allégée du PLU de Galluis. Les échanges qui en sont ressortis sont les suivants :

Sera-t-il possible de prendre connaissance de l'avis de la MRAe ?

Une fois que le mémoire en réponse aura été rédigé et envoyé, l'avis pourra être partagé. La consultation est en cours, la saisine a été reçue à la date du 28 avril 2025 et l'avis sera transmis dans un délai de 3 mois à compter de cette date. Il est à noter qu'il est obligatoire de l'annexer au dossier de la révision allégée.

Plusieurs remarques ont été faites quant à l'étude sur la zone humide :

- **Qui a réalisé l'étude ?**
- **L'étude réalisée semble légère au vu de la réalité du terrain. Le repérage des espèces présentes sur le secteur ne semble pas exhaustif. L'étude environnementale a été réalisée en 2 jours alors qu'il faut qu'elle soit faite sur les 4 saisons pour être exhaustive.**
- **La compensation de la zone humide dans une zone qui n'est pas du tout répertoriée comme humide à ce jour est compliquée.**
- **Pour accéder au terrain de sport, il faudra traverser la zone humide, comment le passage est-il envisagé ?**

C'est l'Institut d'Ecologie Appliquée (IEA) qui a réalisé l'étude environnementale.

La compensation sera mise en œuvre dans la phase de projet. Le porteur de projet sera dans l'obligation de la respecter.

Au titre de la procédure de révision allégée du PLU, il n'y a aucune obligation de réaliser une étude 4 saisons. De plus, lorsque le porteur de projet sera connu, selon l'ampleur du projet, des études complémentaires seront peut-être nécessaires.

Plusieurs remarques ont été faites sur le périmètre du STECAL :

- **Serait-il possible d'arrêter le STECAL avant la zone humide ?**
- **Le périmètre actuel est plutôt longitudinal alors que le château est lui plutôt latéral.**

S'il est envisagé in fine de relocaliser l'équipement sportif, le STECAL sera forcément redéfini. Cela dépendra de l'impact ou non sur la zone humide.

Le périmètre du STECAL proposé a été retenu pour permettre une certaine liberté au futur porteur de projet.

Implantation du terrain sportif :

- **Pourquoi ne pas avoir implanté le terrain sportif à droite de la zone où la compensation est envisagée, au nord-ouest de l'étang pour éviter d'être installé sur une zone humide ?**

L'étang serait affecté des deux côtés si cette option était retenue. D'un côté par le château et de l'autre par le terrain de sport alors qu'il est plutôt intéressant de le préserver et de le protéger.

Néanmoins, une piste pourrait être exploitée pour relocaliser le terrain de sport sur l'ancien terrain de tennis.

Espace vert protégé :

- **La délimitation de l'espace vert protégé n'est pas très claire sur le plan de zonage, il serait intéressant qu'on la voie plus.**

Il y a en effet à ce jour un espace vert protégé de 3 mètres le long de l'étang. Comme indiqué dans le règlement, ce dernier interdit toute construction sur cet espace. Cette protection pourra être représentée de manière plus claire sur le plan de zonage de façon à éviter toute confusion.

Implantation des bâtiments :

- **La distance entre les bâtiments n'est plus réglementée. Cela signifie que les bâtiments pourront être construits les uns collés aux autres ?**

En effet, la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété a été supprimée pour le STECAL N*. Néanmoins, il est important de rappeler que dans l'hôtellerie, le besoin d'être en retrait par rapport à la construction voisine est moins présent. De plus, même si la règle était effective en STECAL N*, le porteur de projet pourrait faire le choix de construire un seul et unique grand bâtiment.

Des remarques sur le château ont été faites :

- **Le château est-il classé ?**
- **Serait-il possible de protéger la perspective depuis le château ?**
- **Il est questionnant d'autoriser la construction de bâtiments accolés au château dans le cadre du PLU – ne faudrait-il pas imposer une marge de recul ?**
- **Il est important de s'assurer que les nouvelles constructions ne viennent pas en concurrence avec la présence du château** (→ il est envisageable que la commune se

tourne vers le CAUE qui pourra la rediriger vers les architectes des bâtiments de France qui pourront conseiller la commune sur le projet)

- **Des prescriptions paysagères pourraient être indiquées au sein du PLU concernant la préservation du château**

Le château est classé bâtiment remarquable mais uniquement au titre du PLU.

Une piste pourrait être d'ajouter des cônes de vue de part et d'autre du château sur le plan de zonage avec une interdiction de construire dans cette percée visuelle.

Par ailleurs, le projet vise à valoriser le patrimoine présent sur le terrain. Concernant les nouvelles constructions, elles seront construites en harmonie avec le patrimoine déjà existant.

Sujet de l'assainissement :

- **Une station d'épuration individuelle semble complétement inadaptée dans le cas de la présence d'une zone humide.**

Le porteur de projet est en train d'étudier les différentes possibilités envisageables et il choisira celle la plus adaptée.

Le risque d'inondation :

- **Seules les caves du château sont évoquées comme sujettes au risque d'inondation alors que s'il y avait une inondation cela impacterait tout le terrain.**

Il est important de rappeler qu'il n'y a pas de PPRI (plan de prévention des risques naturels d'inondation) sur le secteur du projet.

De plus, les constructions sont essentiellement imaginées sur pilotis.

Madame Le Maire clos la séance et remercie les participants.