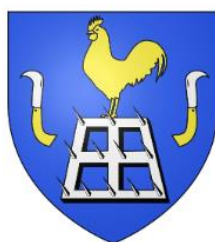


REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GALLUIS

Enquête publique du 3 novembre au 3 décembre 2025

(E250000683/ 78)



Tome 2

Conclusions et avis du Commissaire-enquêteur

Le dossier est composé de trois tomes à savoir :

- **Tome 1 : Rapport du Commissaire-enquêteur**
- **Tome 2 : Conclusions et avis du Commissaire-enquêteur**

Sommaire du tome 2

Préambule.....	p 3
I Remarques générales portant sur l'enquête.....	p 3
1-1 Rappel de l'objet de l'enquête.....	p 3
1-2 Sur le déroulement administratif de l'enquête.....	p 3
1-3 Sur les documents mis à disposition du public.....	p 4
1-4 Sur les observations émises.....	p 4
II Conclusions sur le projet.....	p 5
2-1 Compatibilité de la révision allégée du PLU de Galluis.....	
avec les documents supra-communaux approuvés sur son territoire...p	5
2-2 Avis des Personnes Publiques Associées.....	p 6
2--3 Sur l'intérêt générale la conservation du patrimoine.....	p 7
2-4 Sur le mémoire en réponse de la commune.....	p 7
III Avis du Commissaire-enquêteur.....	p 8

**REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GALLUIS
Conclusions et avis du Commissaire-enquêteur**

Préambule

Les présentes conclusions sont établies par le Commissaire-enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Galluis.

Cette consultation s'est déroulée du lundi 3 novembre au mercredi 3 décembre 2025 inclus.

Le Commissaire-enquêteur a été désigné par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 26 septembre 2025 à la demande de la commune de Galluis, autorité organisatrice de l'enquête.

Ces dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité Juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du Commissaire-enquêteur, à l'égard de l'Autorité Organisatrice que du Maître d'Ouvrage, de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

Le Commissaire-enquêteur a mené sa mission en veillant au respect des objectifs qui lui sont fixés, à savoir :

- Conduire de manière impartiale l'enquête-publique
- Veiller au respect de la procédure et à la bonne information du public,
- Peser de manière objective le pour et le contre, puis donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

Le Commissaire-enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes et règlements fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs et a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

I Remarques générales portant sur l'enquête publique

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête

La révision allégée du PLU de la Commune de Galluis a pour objectifs de :

- 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 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.
- Ajuster les protections paysagères du PLU afin de permettre l'implantation de bâtiments de taille limitée nécessaires à l'activité du château.

1-2 Sur le déroulement administratif de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 2025-15 du 2 octobre 2025.

L'affichage administratif obligatoire de la commune a été dûment effectué.

Les annonces dans la presse ont été publiées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux.

Le dossier d'enquête était consultable sur place aux heures d'ouvertures de la mairie ainsi que sur le site dématérialisé mis à la disposition du public.

Le registre « papier » de recueil des observations coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, était mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la mairie siège de l'enquête.

Le registre dématérialisé était opérationnel dès le 1^{er} jour de l'enquête et consultable sur une adresse internet spécialement dédiée.

Le Commissaire-enquêteur a effectué trois permanences, aux jours et heures prévus permettant au public de le rencontrer et d'échanger, de poser des questions, d'obtenir des éclaircissements sur les objectifs de la consultation et formuler ses remarques.

Le 3 décembre 2025, à l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté n° 2025-15, le Commissaire-Enquêteur, en présence de Mme Céline SCHWARZ secrétaire Générale de la commune a clôturé l'enquête publique. Parallèlement, l'enquête est clôturée sur le registre dématérialisé.

L'enquête publique est régie principalement par les codes, lois et règlements suivants :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'environnement, notamment ses articles : L.123-1 à L.129-19 ; L.581-14-1 et R.123-1 à R.123-46,
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles : L 153-49 et suivants et R 153-14 et suivants, L 153-54 et suivants et R153-8 et suivants ; R 153-15 ; L 300-6.

1-3 Sur les documents mis à disposition du public

Les dossiers soumis, par ailleurs de qualité, rencontrent des difficultés de lisibilité, notamment en ce qui concerne les documents graphiques. La superposition d'informations — qu'il s'agisse de textes, de légendes ou de données visuelles — rend certains éléments illisibles ou difficiles à interpréter, ce qui altère la clarté globale des supports et peut nuire à leur compréhension.

1-4 Sur les observations émises

105 observations/contributions ont été déposées durant l'enquête publique qui se répartissent de la façon suivante :

-
- Sur le registre en mairie de Galluis : 19
- Sur le registre dématérialisé : 86

Le contexte préélectoral des prochaines élections municipales, combiné aux souvenirs douloureux liés aux usages antérieurs du site, a nourri une méfiance quant au futur aménagement en hôtel.

Ces éléments ont donné lieu à des contributions et observations parfois virulentes ou en marge du cadre strict de l'enquête publique.

La plus grande partie des contributions recueillies s'opposent au projet hôtelier, en avançant des arguments similaires contre la réalisation de l'hôtel par la société porteuse, sans aborder directement la pertinence de la révision de la zone N en STECAL.

Les oppositions ciblent le projet d'hôtel et son promoteur, plutôt que la modification du PLU en elle-même. Dans le cadre d'une enquête publique, la qualité des arguments prime sur leur quantité. Ainsi, une contribution précise, documentée et étayée par des faits ou des études, a autant de poids dans l'analyse, même que la récurrence d'avis répétitifs.

II Conclusions sur le projet

2-1 Compatibilité de la révision allégée du PLU de Galluis avec les documents supra-communaux approuvés sur son territoire

L'Institut d'Écologie Appliquée atteste, dans son rapport du 3 avril 2025, que la révision allégée du PLU de Galluis est pleinement compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux en vigueur sur son territoire.

Cette révision allégée est déclarée :

- Compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et du SDRIF-E,
- Conforme à la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse,
- En accord avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie pour la période 2022-2027,
- Alignée sur les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie pour 2022-2027,
- Respectueuse des objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre,
- Sans remise en cause des prescriptions du Schéma Régional des Carrières d'Île-de-France,

- Cohérente avec les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France,
- Prenant en compte les objectifs du Plan des Mobilités d'Île-de-France.

2-2 Avis des Personnes Publiques Associées

2-2-1 Examen conjoint des PPA

En application des dispositions de l'article L153-54-2 du code de l'urbanisme, la commune de Galluis a convié le 23 mai 2025 l'Etat et les Personnes Publiques Associées, à un examen conjoint du projet dont il ressort que la création d'un Stecal peut être retenue sous réserve de la prise en compte des ajustements et recommandations formulés ci-après.

- Finaliser les mesures compensatoires pour les zones humides et les intégrer au dossier.
- Préciser les délimitations des espaces protégés sur les plans de zonage.
- Engager un dialogue avec le CAUE et les ABF pour affiner les prescriptions architecturales autour du château.
- Étudier des solutions d'assainissement adaptées et confirmer les modalités de construction sur pilotis.

2-2-2 Avis de la MRAe et des P.P.A

a) Avis de la MRAe

Aucun avis de l'autorité environnementale n'a été formellement produit dans le délai de trois mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier.

b) Avis des P.P.A

- La Chambre d'Agriculture d'Ile de France par courrier du 26 avril 2026, indique que le projet est sans incidence sur l'agriculture.
- La Commission Départementale de Prévention des Espaces Naturels et Forestiers des Yvelines (CDPENAF) émet en date du 16 juin 2025 un avis favorable
- La Commission Départementale de Prévention des Espaces Naturels et Forestiers des Yvelines (CDPENAF) émet en date du 16 juin 2025 un avis favorable
- Le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse en date du 8 aout 2025 met un avis favorable.

Ces différents avis sont assortis de réserves techniques et environnementales portant sur :

- L'Étude des zones humides (CDPENAF, PNR).
- Le Réajustement du périmètre du STECAL pour éviter les compensations (CNPf, CDPENAF).

- Un Dialogue avec le porteur de projet pour intégrer les recommandations (CDPENAF, PNR).

2-3 Sur l'intérêt générale la conservation du patrimoine :

La création d'un STECAL sur le site du Lieutel s'inscrit dans une démarche d'intérêt général, articulée autour de trois enjeux majeurs :

1. Préservation d'un patrimoine architectural emblématique : Le château du Lieutel, porteur de la mémoire collective et de l'identité territoriale de Galluis, constitue un héritage à protéger. Le STECAL vise à en assurer la reconversion durable, en garantissant que toute transformation respecte son intégrité historique et symbolique.
2. Développement économique maîtrisé et vertueux : Le projet ambitionne de faire du site un levier de dynamisme local, en encadrant son développement pour qu'il serve l'économie du territoire sans la déstabiliser. L'objectif est de créer des activités compatibles avec la vocation du lieu, tout en évitant une exploitation excessive qui nuirait à son équilibre.
3. Protection des équilibres écologiques et paysagers : En accord avec les engagements environnementaux locaux et nationaux, le STECAL intègre une gestion responsable des espaces naturels et des paysages.

2-4 Sur le mémoire en réponse de la commune :

À travers ses réponses, la Commune de Galluis démontre une volonté claire de conduire le projet STECAL selon une démarche équilibrée, où la préservation du patrimoine, le respect de l'environnement et le développement économique s'articulent de manière cohérente et complémentaire.

Les ajustements proposés — réduction de l'emprise au sol, protection des zones humides, suppression des terrains de padel et de tennis, ainsi que la clarification des prescriptions graphiques — illustrent une écoute attentive des préoccupations exprimées. Ils reflètent également une recherche active de solutions constructives pour répondre aux enjeux soulevés.

La révision allégée du PLU de Galluis propose un équilibre entre développement touristique et préservation environnementale, avec :

- Des mesures compensatoires claires (prairie humide, corridors écologiques).
- Un projet de taille limitée (3 700 m² max), sans extension urbaine.
- Une conformité aux réglementations (SAGE, trame verte et bleue, Code de l'urbanisme).

III Avis du Commissaire-enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur après avoir :

- Etudié le dossier d'enquête,
- Rencontré les responsables locaux concernés par cette dernière,
- Visité les lieux,
- Vérifié que, tout au long de l'enquête, toute personne intéressée pouvait prendre connaissance du dossier et y faire des observations sans restriction.

Et après avoir procédé à sa propre analyse, il considère que :

Les conditions de l'enquête respectent la législation et la réglementation en vigueur et que les termes de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ont été respectés.

Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de révision ont eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations.

Il est pris acte de l'engagement de la commune, consistant à retirer du périmètre du STECAL la partie en zone humide, est prise en compte. Cette adaptation permet de lever les objections soulevées dans plusieurs contributions et par les acteurs publics, relatives au respect des zones humides et à la mise en œuvre de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser).

Au vu de toutes les constatations détaillées ci-dessus et après une étude approfondie de l'ensemble des pièces du dossier, des études complémentaires, d'une analyse de toutes les observations et des réponses apportées par la commune de Galluis sur son projet de révision allégée n°1 du PLU de Galluis, le Commissaire-enquêteur exprime les recommandations suivantes :

- Recommandation 1 : Associer l'ABF et le Parc Naturel de Chevreuse à la finalisation des documents (PLU, règlements) pour garantir leur conformité avec les enjeux patrimoniaux et écologique.
- Recommandation 2 : Assurer la stricte application des obligations environnementales existantes (caractérisation des zones humides, respect des SAGE et SDAGE) dans le cadre des autorisations d'urbanisme.
- Recommandation 3 : Communiquer clairement sur les évolutions du projet auprès des habitants et des parties prenantes pour favoriser son appropriation par les Gallusiens et éviter les malentendus.

- **Recommandation 4** : Prendre en considération les préoccupations exprimées par les Gallusiens en particulier sur le bruit et la circulation, afin de préserver leur quiétude et d'intégrer ces enjeux dans les mesures d'accompagnement du projet hôtelier.
- **Recommandation 5** : Anticiper l'évolution du projet sur l'élargissement des destinations possibles (logements, résidences pour seniors) pour sécuriser la viabilité économique du château, tout en encadrant strictement leur impact.

En conséquence de quoi, le Commissaire-enquêteur émet **un avis favorable à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Galluis.**

Le 19 janvier 2026

Bruno FOUCHER

Commissaire-enquêteur