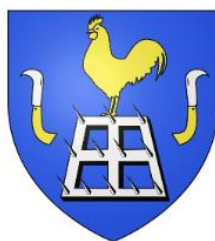


REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GALLUIS

Enquête publique du 3 novembre au 3 décembre 2025

(E250000683/ 78)



Tome 1

Rapport du Commissaire-enquêteur

Le dossier est composé de deux tomes à savoir :

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

SOMMAIRE

Préambule	4
1 Présentation de l'enquête et de son contexte	
1-1 Introduction.....	6
1-2 Objet de l'enquête publique.....	6
1-3 Cadre administratif et juridique.....	6
1-4 Nature et caractéristiques du projet.....	7
1-5 Composition du dossier présenté à l'enquête publique.....	13
1-6 Concertation préalable à l'enquête publique	14
2 Organisation et déroulement de l'enquête	
2-1 Ordonnance de nomination du Commissaire-enquêteur.....	15
2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête.....	16
2-3 Réunions préparatoires et visites des lieux.....	16
2-4 Mesures de publicité et information du public.....	17
2-5 Le registre d'enquête	17
3-Déroulement de l'enquête publique	
3-1 Permanences du Commissaire-enquêteur.....	17
3-2 Clôture de l'enquête et transfert des dossiers et registres.....	18
3-3 Comptabilisation des observations.....	18
3-4 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse..	19
4- Avis des Personnes Publiques impliquées dans le projet	
4-1 Avis de la MRAe.....	19
4-2 Observations des Personnes Publiques associées (PPA).....	19
5 Analyse des observations	
5-1 Généralités.....	22
5-2 Synthèse des thématiques.....	23
5-3 Analyse des observations et commentaire de la commune.....	24
6 Conclusion.....	36

7 Annexes pages 37 à 70

- 1 Arrêté de nomination du commissaire-enquêteur.
- 2 Extrait des délibérations du conseil municipal de Galluis du 10 avril 2025 approuvant la modification du PLU.
- 3 Arrêté 2025-15 prescrivant l'enquête publique
- 4 Lettre ATMA du 26 septembre 2025
- 5 Procès-verbal de synthèses

Préambule

1. Le cadre général des enquêtes publiques

Dans le cadre d'un projet susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, une phase de concertation peut être organisée en amont. Celle-ci permet au public d'être consulté et de formuler des propositions. Une fois cette étape achevée, le projet est finalisé, souvent avec l'appui d'un bureau d'études spécialisé.

Lorsque le projet est clairement défini — ses enjeux et ses impacts ayant été évalués par des études techniques — il est soumis à l'Enquête Publique. Cette procédure offre à toute personne ou organisme la possibilité d'exprimer son avis sur le projet. Ces contributions sont recueillies, analysées et synthétisées par le Commissaire-enquêteur.

2. Le statut et les missions du Commissaire-enquêteur

Le Commissaire-enquêteur est un citoyen indépendant, sélectionné pour sa neutralité et son impartialité. Il est inscrit sur une liste d'aptitude après un entretien devant une commission présidée par le Président du tribunal administratif. Pour garantir son objectivité, il doit être totalement étranger au projet :

- Il ne réside pas sur la commune concernée.
- Il n'y possède aucun bien.
- Il n'entretient aucune relation avec les parties prenantes du projet.

Agissant comme collaborateur occasionnel du service public dans le cadre de l'enquête, cette mission ne constitue pas son activité principale.

3. Le déroulement de l'enquête et la rédaction de l'avis

À l'issue de l'enquête, le Commissaire-enquêteur dispose d'un mois pour rédiger un rapport. Pour ce faire, il :

- Étudie le dossier d'enquête publique.
- Écoute les avis et les préoccupations des participants.
- Peut, de sa propre initiative, consulter des personnes susceptibles d'éclairer le projet.

Son avis, motivé et indépendant, peut-être :

- **Favorable, éventuellement assorti de recommandations** pour améliorer le projet.
- **Favorable sous réserves**, si certains points lui semblent critiques pour l'équilibre du projet. Dans ce cas, si les réserves ne sont pas levées, l'avis pourrait devenir défavorable.
- **Défavorable**, notamment si les inconvénients pour l'environnement l'emportent sur les avantages pour la collectivité.

4. La portée de l'avis du Commissaire-enquêteur

L'avis rendu est consultatif : il émane d'une personne indépendante, ayant recueilli et analysé de nombreux avis publics. Bien qu'il ne soit pas contraignant, il offre un éclairage externe aux décideurs, qui restent libres de le suivre ou non.

Les enquêtes publiques sont encadrées par les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-26 du code de l'environnement. Le Commissaire-enquêteur s'est attaché à respecter strictement ces textes, qui définissent sa mission et les limites de ses pouvoirs. Son avis final est personnel, motivé, et rendu en toute conscience et indépendance.

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

Enquête publique du 3 novembre au 3 décembre 2025

1 Présentation de l'enquête et de son contexte

1-1 Introduction

La préservation du patrimoine architectural et historique constitue un enjeu majeur pour les territoires, tant sur le plan culturel qu'économique et social. Les châteaux, témoins de notre histoire et éléments structurants du paysage, sont souvent confrontés à des défis de conservation liés à leur fréquentation, leur entretien et leur intégration dans un environnement en constante évolution.

Afin de concilier la valorisation de ces monuments avec la nécessité de les protéger, la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) s'avère une solution adaptée.

1-2 Objet de l'enquête publique

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.

La procédure de révision allégée impactera uniquement le dispositif réglementaire du PLU afin de le rendre compatible avec les objectifs énoncés ci-dessus.

1-3 Cadre administratif et juridique

La mise en œuvre d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) s'inscrit dans un cadre juridique strict, défini notamment par :

- Le Code de l'urbanisme (articles L. 111-1-1 à L. 111-1-4 et R. 111-1 à R. 111-19), qui encadre les règles d'aménagement et de constructibilité, ainsi que les conditions de création de secteurs à capacité limitée ;
- Le Code du patrimoine (articles L. 621-1 à L. 621-32), pour les monuments historiques classés ou inscrits, imposant des règles spécifiques de protection et de mise en valeur ;

- Le Code de l'environnement (articles L. 123-1 à L. 123-18), qui régit les enquêtes publiques et l'évaluation des incidences environnementales ;
- Les documents d'urbanisme locaux (PLU, SCOT, carte communale), qui précisent les orientations d'aménagement du territoire et les règles de densité
- Les règlements spécifiques des sites classés ou protégés (parcs naturels, secteurs sauvegardés, etc.), le cas échéant.

Le territoire communal de Galluis n'est ni couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ni par un Plan Local de l'Habitat, ni par un schéma de mise en valeur de la mer. La commune est intégrée dans le Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France dont la période d'application s'est achevée.

Toutefois, le plan des mobilités en Ile-de-France à 2030 est en cours d'élaboration. Le PLU de Galluis devra prendre en compte la constitution de ce document

Par ailleurs, la révision allégée du PLU de Galluis doit être compatible avec les documents supra-communaux approuvés sur son territoire, soit :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;
- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - Environnemental (SDRIF-E) arrêté le 11 septembre 2024 ;
- La Charte du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse 2011-2026 adoptée par décret du ministère de l'écologie et du développement durable, des transports et du logement en date du 3 novembre 2011 ;
- Les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 ;
- Les objectifs de gestion » du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- Les objectifs de protection du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre révisé approuvé par arrêté préfectoral le 10 août 2015
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) d'Île-de-France ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013.

1-4 Nature du projet, biodiversité et enjeux écologiques du secteur du Lieutel.

1-4-1 Nature du projet

La commune de Galluis se situe est 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 6hectares. 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 classé au PLU « Bâtiment remarquable »

protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le site du Lieutel possède une longue histoire qu'il est essentiel de valoriser. Il a été acquis au XIIIe siècle par l'Abbaye de Saint-Magloire de Paris. Un manoir, mentionné dès le XIVE siècle, servait de siège à la justice seigneuriale, témoignant de l'importance du site dans la région.



L'actuel château, de style néo-Louis XIII avec brique, chaînages en pierre, toits d'ardoise et composition symétrique flanquée de deux pavillons latéraux, a été aménagé à la fin du XIXe siècle sur l'emprise de l'ancien château, aujourd'hui disparu. Le château conserve un bon état général en extérieur, ce qui en fait un site propice à une réhabilitation exemplaire

respectueuse de son caractère historique.

Le château est inscrit au PLU actuel comme « élément bâti répertorié » et protégé par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



Le parc, marqué par des aménagements et remblais successifs ayant altéré son intégrité paysagère, pourrait, grâce à une restauration réfléchie et respectueuse de son environnement actuel, retrouver son esprit d'origine tout en s'adaptant aux usages contemporains.

Le projet de transformation du château du Lieutel en établissement hôtelier, au travers de la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), représente une démarche équilibrée entre la valorisation du patrimoine et la préservation du site et de son cadre naturel. Cet outil d'aménagement permet d'encadrer le développement du projet tout en garantissant le respect des spécificités historiques et environnementales du lieu.

Le périmètre du STECAL N* ne correspond pas à l'entièreté de la propriété mais a été dimensionné de manière à correspondre au plus proche aux espaces déjà artificialisés.

1-4-2 Biodiversité et enjeux écologiques du secteur du Lieutel

Situé au cœur du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute-Vallée de Chevreuse, le secteur du Lieutel, bien que non classé en zone d'intérêt écologique prioritaire, bénéficie d'une attention particulière pour la préservation de ses milieux aquatiques et boisés. L'accueil d'une activité touristique, tout en nécessitant une gestion active du site, contribue au maintien des milieux ouverts existants. Aucune désignation en Natura 2000 ou ZNIEFF ne pèse sur ce secteur. Des prospections écologiques ont été menées par l'Institut d'Ecologie Appliquée en avril et juillet 2024 (rapport en date du 3 avril 2025) ont révélé la présence d'habitats remarquables :

- Une prairie humide, d'un enjeu fort pour la biodiversité.
- Une prairie mésophile et un boisement alluvial, d'enjeu faible, mais contribuant à la diversité des milieux. Bien que les potentialités pour les amphibiens, mammifères, insectes et chiroptères soient limitées, la flore ne présente aucun enjeu particulier. La protection des Espaces Boisés Classés, des zones humides et des prairies dans le PLU garantit la pérennité de ces habitats.

Ces mêmes prospections ont permis d'identifier :

- Une faune patrimoniale discrète mais significative comme le Verdier d'Europe, le Roitelet huppé, le Chardonneret élégant (enjeu faible), qui trouvent des zones de repli dans les boisements environnants,

la Piéride du Lotier (enjeu faible), inféodée aux prairies préservées et la Grenouille commune (enjeu faible), dont l'habitat est protégé par le ruisseau de Lieutel, bien que la proximité de zones constructibles puisse menacer son maintien.

- De Zones humides et de continuités écologiques dont la présence est désormais protégée par le PLU en application des préconisations du SAGE de la Mauldre. Une compensation écologique est prévue pour pallier la dégradation partielle d'une prairie humide, conformément aux exigences réglementaires.

Par ailleurs Le secteur s'inscrit dans la Trame verte et bleue régionale (SRCE Île-de-France) :

- Un corridor bleu associé au ruisseau de Lieutel et à l'étang, essentiel pour la continuité écologique.
- Un corridor boisé fonctionnel, reliant des réservoirs de biodiversité.
- Des lisières urbaines et agricoles, interfaces entre milieux ouverts et boisés, à préserver pour maintenir les continuités.

Des mesures de protection renforcées ont été mises en place d'un recul de 10 mètres de part et d'autre du ruisseau de Lieutel, une protection des espaces boisés par le statut d'Espace Boisé Classé et la préservation des zones humides, incluant l'étang et les prairies associées.

La consommation d'espaces est circonscrite limitant l'artificialisation des sols, La révision du PLU introduisant une zone N*, réduisant l'emprise constructible à 3 700 m² supplémentaires, sur un secteur déjà partiellement urbanisé.

Les Ressources et nuisances potentielles analysées portent sur :

- L'eau : Bien que le projet puisse entraîner une hausse des prélèvements, son ampleur limitée exclut un tourisme de masse, préservant ainsi les ressources locales.
- Les risques naturels : Le secteur n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) , et les mesures de préservation des zones humides et des espaces naturels limitent les risques de ruissellement. Un aléa retrait-gonflement des argiles est pris en compte dans la révision du PLU.
- Les nuisances sonores et pollutions : Aucune nuisance sonore n'est anticipée, et la pollution lumineuse reste contenue grâce au maintien du caractère naturel du site.
- La gestion des déchets et la qualité de l'eau sont encadrées par le maintien de la perméabilité des sols et la protection des milieux aquatiques.
- L'énergie et les déplacements : La réhabilitation du château améliorera ses performances énergétiques, tandis que l'absence de tourisme de masse limite l'impact sur les émissions de gaz à effet de serre.

Après évaluation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation appliquées, les impacts résiduels sur l'environnement sont classés ci-dessous en fonction de leur niveau d'importance :

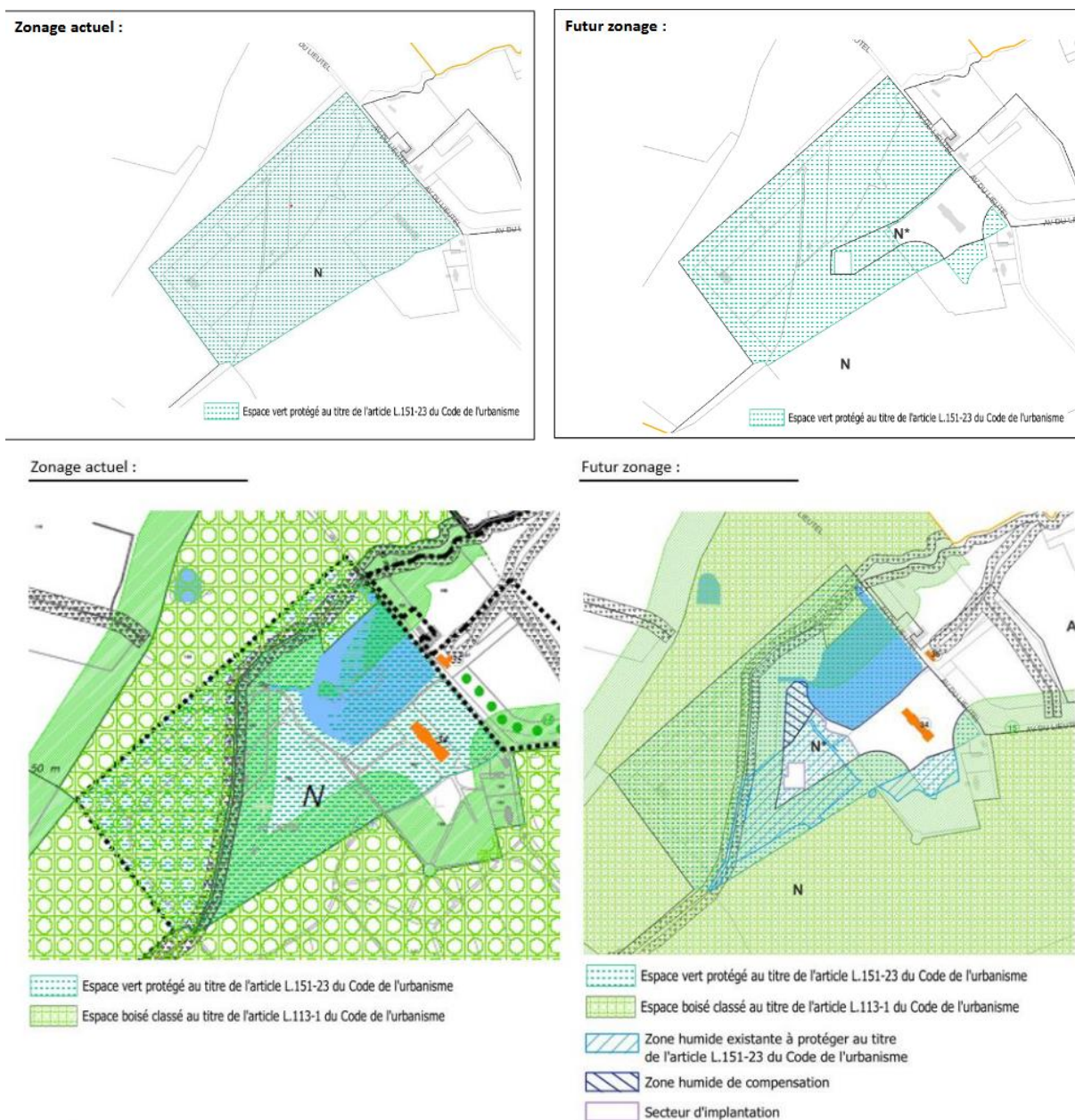
Incidences potentielles retenues	Niveau d'enjeu à l'état initial	Niveau d'enjeu après mesures
Potential d'inondation par remontées de nappe sur le secteur concerné par la procédure.	Modéré	Faible
Augmentation des besoins en énergie (chauffage, électricité, etc.) suite au développement urbain d'une activité touristique sur la commune de Galluis.	Faible	Faible
Destruction d'habitats naturels à enjeu présents sur le secteur (prairie humide, prairie mésophile et boisement alluvial) par la modification des prescriptions graphiques et du règlement du PLU.	Modéré	Très faible
Impact sur la présence de la Grenouille commune et du Pléride du Lotier à la suite de la destruction éventuelle de l'habitat qui serait permise par la modification des prescriptions graphiques et du règlement du PLU.	Faible	Très faible (Grenouille commune)
Augmentation de la pression sur la ressource en eau potable par le développement d'une activité touristique sur la commune de Galluis.	Très faible	Très faible
Exposition des constructions futures à un niveau fort de retrait-gonflement des argiles.	Modéré	Très faible
Dégradation de la qualité de la ressource en eau consécutive de l'implantation d'une activité de tourisme permise la modification des prescriptions graphiques et du règlement du PLU.	Modéré	Très faible
Production supplémentaire de déchets liée au développement d'une activité touristique sur la commune de Galluis.	Très faible	Très faible
Augmentation des émissions de GES suite au développement urbain d'une activité touristique sur la commune de Galluis.	Faible	Très faible



1-4-3 les articles modifiés du PLU de Galluis.

Les modifications réglementaires apportées au PLU de Galluis concernent le plan de zonage et le règlement écrit.

a) le règlement graphique est modifié sur le secteur de projet, passant d'un zonage naturel N à un zonage STECAL N*.



La zone naturelle N est réduite pour permettre la création d'un STECAL N*. Ce secteur N* correspond au château existant est à des dalles artificialisées.

b) Modification des articles du PLU

Les articles ci-après énoncés font l'objet d'une modification règlementaire :

- Au titre 1 dispositions générales du PLU il est ajouté un article 12 portant sur le gonflement des argiles.
- Au chapitre VIII - dispositions applicables à la zone N, il est rajouté en introduction la mention : « *Un STECAL N*, dont la vocation est de permettre l'accueil d'une activité hôtelière et de restauration respectant la tranquillité du village et ne générant aucune nuisance sonore et de circulation.* »
- A l'article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions la mention suivante est insérée : *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*
- Aux articles N6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, N7 implantation des constructions par rapport aux Limites séparatives, et N10 - hauteur maximale des constructions, il est ajouté la mention suivante : *En secteur N, Na, Nl et en STECAL N*....*
- A l'article N8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété la mention suivante est ajoutée : *Uniquement en STECAL N* : Il n'est pas fixé de règle.*
- A l'article N9 Emprise au sol. La mention suivante est insérée : *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.*

1-5 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

Conformément aux termes de l'Arrêté Municipal 02 Octobre 2025, et pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier d'enquête consultable en version papier au siège de l'enquête en Mairie de Galluis et en version numérique comprenait les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation de la réunion de concertation du 21 mars 2025.
- L'évaluation environnementale.
- Le Résumé non technique.
- Le règlement modifié arrêté par délibération du conseil municipal du 10 avril 2025.
- Le plan de zonage à l'échelle 1/4000.
- Arrêté prescrivant l'enquête publique portant sur la Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme n°2025-15.
- L'approbation projet révision allégée n1 PLU GALLUIS en date du 10 avril 2025.
- La délibération du 28 novembre 2024 portant sur la révision allégée n°1 PLU.
- Le Bilan de la concertation 10 avril 2025.
- Le procès-verbal de la MRAe du 16 juillet 2025.
- Le Porté à connaissance de l'unité architecturale et du patrimoine des Yvelines du 10 juin 2025.
- La note de Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPFF) sur la prise en compte du PLU- SCOT d'Ile de France (21/09/2016).
- L'avis favorable CDPENAF 23 juin 2025
- L'avis CNPFF du 14 mai 2025.
- L'avis de la chambre agriculture du 30 avril 2025.
- Avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR HVC) du 8 aout 2025.
- Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 23 mai 2025.

Les dossiers présentés, bien que de qualité, souffrent de difficultés de lecture liées à plusieurs facteurs :

- Réduction d'échelle : Certaines légendes deviennent illisibles ou difficiles à interpréter.
- Codes couleurs inadaptés : Des teintes trop proches ou superposées rendent la distinction des informations complexe.
- Superposition des éléments graphiques : Cela engendre des confusions visuelles et nuit à la clarté globale des documents

1-6 Concertation préalable à l'enquête publique

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) visant à intégrer la création d'un Stecal, la Commune a organisé une concertation préalable afin d'informer et d'associer les Galluisiens aux évolutions proposées.

Cette phase de dialogue, menée du 28 novembre 2024 au 10 avril 2025, a reposé sur trois dispositifs principaux :

- Un dossier explicatif consultable en mairie, présentant les objectifs, les enjeux et les modalités du projet ;

- Un registre d'expression mis à disposition en mairie pour recueillir les remarques et questions des habitants. *Aucune contribution écrite n'a cependant été enregistrée.*
- Une réunion publique, tenue le 21 mars 2025, qui a rassemblé une cinquantaine de participants. Les échanges tenus lors de la réunion publique, tels que restitués dans le rapport communal sur la concertation, ont révélé des « questionnements et inquiétudes ». L'objectif de la commune était de rassurer les habitants sur les nouvelles constructions (hôtel et restauration) qui ne seront autorisées qu'à la condition de respecter le caractère résidentiel du voisinage et d'éviter toute nuisance sonore tout en veillant au respect de l'environnement et au bien-être des habitants.

Ces préoccupations relèvent principalement de cinq thèmes :

- En matière d'environnement et d'assainissement, les interrogations ont porté sur la gestion des eaux usées, pour laquelle deux options sont proposées — une mini-station d'épuration sur site ou un raccordement au réseau public, avec une prise en charge intégrale des coûts par le porteur de projet. Et sur la préservation des zones humides, désormais cartographiées par l'Institut d'Écologie Appliquée, afin d'en garantir la protection.
- Sur le plan juridique et l'encadrement du projet, en particulier sur la pérennité des engagements de la SAFER dont le cahier des charges impose un engagement sur 20 ans pour un projet hôtelier respectueux du site et de son caractère naturel et en cas de changement de propriétaire, la procédure SAFER devra être obligatoirement relancé .la limitation de la hauteur des constructions à 12 mètres, est conforme au PLU actuel,
- La circulation et la voirie. Un cabinet spécialisé devrait être mandaté pour élaborer un schéma directeur visant à améliorer la sécurité et la gestion des flux en ce compris la rue de Labarraque et le futur projet hôtelier . Par ailleurs, un plan de chantier sera établi pour minimiser les nuisances pour les riverains.
- La qualité de vie et le bien-être. Le projet devrait générer la création des emplois locaux et des services accessibles, tout en évitant les nuisances. Le projet, axé sur le « *wellness* » et excluant les événements bruyants, a été perçu comme une réponse à ces attentes, sous réserve d'un encadrement strict des nuisances sonores

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2-1 Ordonnance de nomination du Commissaire-enquêteur

En date du 26 septembre 2025, la Présidente du Tribunal de Versailles désigne M. Bruno FOUCHER en qualité de Commissaire-enquêteur et M. Jean Yves LAFFONT en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision allégée du Plan Local de la commune de Galluis.

2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête

Les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation avec le Commissaire-enquêteur et publiées dans l'arrêté n°2025-15 du 2 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique portant sur la Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Outre le rappel du cadre législatif dans lequel s'insère l'enquête, cet arrêté précise notamment :

- L'objet et la durée de l'enquête, du 3 novembre 9h00 au 3 décembre 2025 soit 31 jours consécutifs ;
- Les modalités de publicité de l'enquête publique, d'affichage de l'avis d'enquête et d'insertion dans les journaux ;
- Le siège de l'enquête qui se situe en mairie en Mairie de Galluis sis 1, rue de la Mairie 78490 GALLUIS.
- Les heures de consultation du dossier aux horaires d'ouverture de la mairie durant les 31 jours d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, exceptés les dimanches et jours fériés du Lundi au samedi de 9h à 12h et les mardis et jeudis de 15h à 17h.
- La consultation le site internet de la Ville de Galluis : <https://galluis.fr/> ou sur le registre dématérialisé : <https://www.registrenumerique.fr/enquetepubliquegalluis>
- Les permanences du Commissaire-enquêteur ;
- Les modalités de clôture, de transmission du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur ;
- La mise à disposition du public du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

2-3 Réunions préparatoires et visites des lieux

Dans le cadre de la présente enquête publique, le commissaire-enquêteur a rencontré à plusieurs reprises Madame le Maire de la commune ainsi que la secrétaire générale. Ces rencontres ont permis de définir les modalités générales de l'enquête publique, les enjeux de la modification proposée et de comprendre le contexte spécifique du site de Lieutel au regard de son usage antérieur tumultueux.

Le Commissaire-enquêteur a par ailleurs rencontré le bureau d'étude « Espace Ville » en charge de l'étude et de la modification du PLU.

Des visites sur site ont été réalisées en amont du lancement de la consultation, ainsi qu'avant ou après les permanences, afin de prendre en compte les remarques du public et comprendre/anticiper les questions qu'il pourrait soulever.

2-4 Mesures de publicité et information du public

Conformément aux dispositions légales, le public était informé de la tenue de l'enquête publique quinze jours avant le début de la consultation et sur toute la durée de l'enquête par voie d'affichage en mairie, sur les panneaux administratifs et sur le site du Lieutel. Les affiches étaient conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par la loi et visible de la voie publique. Un procès-verbal de constat d'affichage a été signé par Madame le Maire en date du 7 octobre 2025.

Le Commissaire-enquêteur a constaté la régularité de l'affichage en mairie, sur les panneaux administratifs de la commune, sur le site du Lieutel.

- La publicité de l'enquête a aussi fait l'objet d'une insertion d'un avis d'enquête dans deux journaux régionaux diffusés sur le département des Yvelines, quinze jours avant le début de l'enquête publique et huit jours après son ouverture, à savoir : Le Parisien : le 17 octobre et le 17 novembre 2025
- Toutes les nouvelles : le 15 octobre et le 5 novembre 2025

Par ailleurs l'avis d'enquête était accessible sur le site de la commune :

<https://galluis.fr/>

ou sur le registre numérique : <https://www.registrenumerique.fr/enquetepubliquegalluis>

2-5 Le registre d'enquête

Le registre d'enquête a été côté et paraphé le par le Commissaire-enquêteur. Durant le déroulement de l'enquête, la commune de Galluis a communiqué au Commissaire-enquêteur une copie du registre et des courriers et courriels arrivés à son intention en ce compris les observations figurant dans le registre dématérialisé.

3-Déroulement de l'enquête publique

Conformément du l'arrêté n°2025-15 du 2 octobre 2025, l'enquête s'est déroulée du 3 novembre 9h00 au 3 décembre 2025 12h00 soit 31 jours consécutifs sans incident majeur.

Néanmoins le contexte préélectoral des prochaines élections municipales, combiné aux souvenirs douloureux liés aux usages antérieurs du site, a nourri une méfiance quant à son 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 communication de Publilégal et par voie d'affiches était claire et bien visible. La mairie de Galluis a communiqué régulièrement au commissaire-enquêteur les contributions du registre papier. Le registre numérique a été accessible durant toute la durée de l'enquête publique.

3-1 Permanences du Commissaire-enquêteur

Conformément à l'arrêté n°2025-15 du 2 octobre 2025, le Commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recueillir ses observations lors des permanences suivantes organisées en mairie de Galluis :

- Le lundi 03 Novembre 2025 de 09h00 à 12h00.
- Le samedi 22 Novembre 2025 de 09h00 à 12h00.
- Le mercredi 03 Décembre 2025 de 09h00 à 12h00.

Lors des permanences, le Commissaire-enquêteur a reçu 26 personnes. Toutefois, la plupart des visiteurs sont venus principalement pour obtenir des précisions sur l'enquête publique ou pour porter à sa connaissance le dépôt de leur contribution, tout en cherchant à en renforcer la portée.

3-2 Clôture de l'enquête et transfert des dossiers et registres

A l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté n°2025-15 du 2 octobre 2025, l'enquête est clôturée le 3 décembre 2025 à 12 h en présence de Mme Céline SCHWARZ, Secrétaire Générale de la Mairie de Galluis.

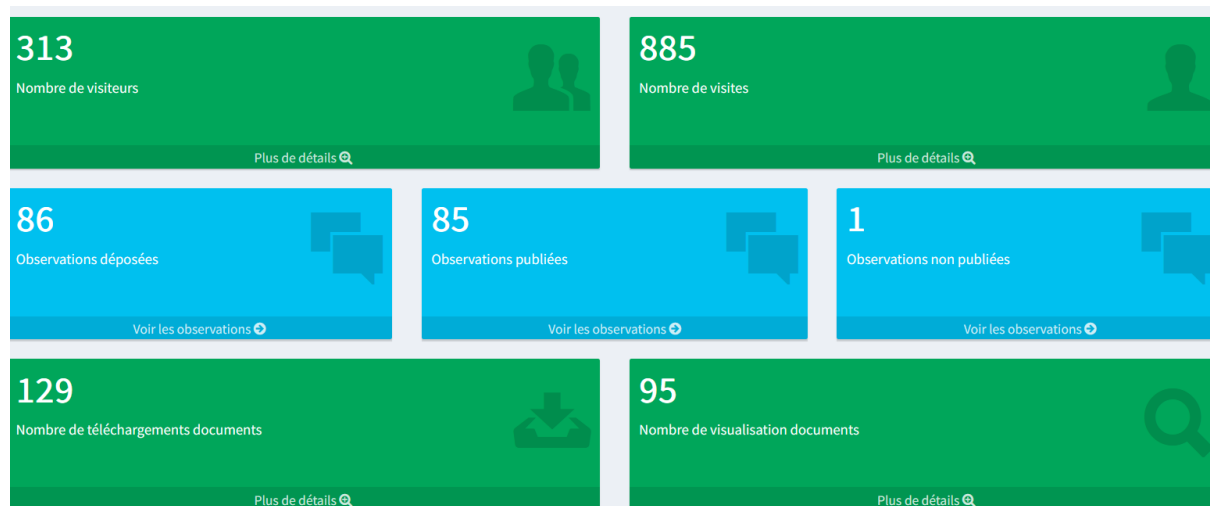
Le dossier d'enquête a été remis au Commissaire-enquêteur le 4 décembre 2025.

3-3 Comptabilisation des observations.

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 indicées R1, R2...R19.
- Sur le registre dématérialisé : 86, indicées @1,@2...@86.

Une contribution n'a pas été publiée du fait d'une inscription hors délais.



(Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes. Le nombre de visiteur n'augmentera pas mais le nombre de visites augmentera).

3-4 Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponses

Le procès-verbal de synthèse a été établi en deux exemplaires, l'un en format papier et l'autre en format électronique. Sa présentation par le Commissaire-enquêteur, en présence de Madame la Maire de Galluis, a eu lieu le 16 décembre 2025.

À la suite des échanges avec la mairie, le Commissaire-enquêteur a complété son procès-verbal et a invité la commune à produire leurs réponses et commentaires dans un délai de 15 jours.

Compte tenu des fêtes de fin d'année et de la fermeture du bureau d'études (maître d'œuvre de la commune), les parties ont convenu de reporter la transmission du mémoire en réponse au 13 janvier 2026. Ce report a été notifié au Tribunal administratif de Versailles par le Commissaire-enquêteur.

Le mémoire en réponse de la Commune a été reçue par courriel en date du jeudi 15 janvier 2025.

4 Avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (PPA).

4-1- Avis de la MRAe

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 28 avril 2025 par la commune de Galluis (Yvelines) pour avis sur le projet de révision « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme, aucun avis de l'autorité environnementale n'ayant 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. Cette information est à porter à la connaissance du public dans le cadre de la consultation prévue par le code de l'urbanisme.

4-2 Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

4-2-1 Examen conjoint des P.P.A.

En application des dispositions de l'article L153-54-2 du code de l'urbanisme, la commune de Galluis, a convoqué l'Etat et les Personnes Publiques Associées, à un examen conjoint du projet en date du 23 mai 2025. Les associations « Agathe et Jade ont participé à cette réunion avec l'accord de la commune.

Les interrogations qui ont émergé des débats, ainsi que les réponses et orientations apportées pour chacun d'entre eux sont résumées ci-après :

1. L'avis de la MRAe, sollicité depuis le 28 avril 2025, fera l'objet d'une communication après la rédaction et l'envoi du mémoire en réponse.
2. La zone humide : entre étude environnementale et préservation des milieux naturels

L'étude environnementale, réalisée par l'Institut d'Écologie Appliquée (IEA), a été menée en deux jours, soulevant des interrogations sur son exhaustivité. Bien qu'une étude sur quatre saisons ne soit pas obligatoire dans le cadre d'une révision allégée du PLU, la compensation écologique sera intégrée lors de la phase opérationnelle du projet, sous la responsabilité du porteur. Par ailleurs, la relocalisation du terrain sportif sur l'ancien terrain de tennis est envisagée pour préserver l'équilibre des milieux naturels et limiter les impacts sur la zone humide.

3. Le périmètre du Secteur Touristique et Économique (STECAL) : flexibilité et adaptation aux enjeux du territoire

Le périmètre longitudinal du STECAL a été questionné quant à sa cohérence avec la configuration latérale du château. Il a été souligné que la délimitation actuelle offre une flexibilité nécessaire au futur porteur de projet. Toutefois, une révision du périmètre pourrait être engagée si l'équipement sportif venait à être relocalisé, afin de limiter les impacts sur les écosystèmes sensibles et d'assurer une meilleure intégration paysagère.

4. L'implantation du terrain sportif : concilier accessibilité et respect des milieux naturels

L'implantation du terrain sportif au nord-ouest de l'étang a été écartée, car elle aurait affecté les berges des deux côtés, entre le château et le terrain sportif. En revanche, une relocalisation sur l'ancien terrain de tennis est envisagée. Cette solution permettrait de concilier l'accessibilité sportive et la préservation des zones humides, tout en évitant une pression excessive sur l'étang.

5. L'espace vert protégé : une délimitation à clarifier pour une protection effective

La délimitation de l'espace vert protégé, actuellement fixée à trois mètres le long de l'étang, doit être mieux représentée sur le plan de zonage. Cette clarification vise à éviter toute ambiguïté et à garantir une protection effective de cet espace naturel, conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

6. L'implantation des bâtiments : équilibre entre liberté urbanistique et harmonie paysagère

La suppression de la distance réglementaire entre les bâtiments dans le STECAL soulève la question d'une éventuelle construction mitoyenne. Dans le secteur hôtelier, les bâtiments sont souvent regroupés pour des raisons fonctionnelles. Même sans cette contrainte, un porteur de projet pourrait opter pour une architecture unifiée, soulignant l'importance d'un dialogue approfondi sur les choix urbanistiques futurs pour préserver l'harmonie du site.

7. Le château : protection et valorisation d'un patrimoine remarquable

Le château, classé "bâtiment remarquable" au titre du PLU, nécessite une protection renforcée. Pour préserver son intégrité architecturale et paysagère, des cônes de vue pourraient être introduits sur le plan de zonage, interdisant toute construction dans ces percées visuelles. Une marge de recul pour les constructions accolées est également envisagée. Enfin, une collaboration avec le CAUE ou les Architectes des Bâtiments de France pourrait être engagée pour affiner ces prescriptions et garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions.

8. Assainissement : des solutions adaptées aux contraintes environnementales

La question de l'adéquation d'une station d'épuration individuelle en présence d'une zone humide a été soulevée. Le porteur de projet est invité à étudier des solutions alternatives, plus respectueuses de l'environnement, afin de choisir une méthode d'assainissement adaptée aux spécificités du site.

9. Risque d'inondation : prévention et adaptation aux contraintes naturelles

Bien qu'aucun PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) ne s'applique sur le secteur, les futures constructions seront édifiées sur pilotis pour réduire leur vulnérabilité. Cette mesure vise à anticiper les risques tout en permettant le développement du projet dans des conditions sécurisées.

4-2-2 Avis des P.P.A

- La Chambre d'Agriculture d'Ile de France : Par courrier en date du 26 avril 2026, la chambre d'agriculture indique que « ...le projet est sans incidence sur l'agriculture, il ne suscite pas d'observation de la part de notre compagnie. »
- Le Centre National de la Propriété Forestière Île-de-France - Centre-Val de Loir par courrier en date du 14 mai 2025 indique « ... signale que le périmètre du STECAL englobe dans sa partie sud une partie de la parcelle cadastrale X 0147.
Celle-ci appartient à un ensemble plus vaste de parcelles forestières grevées d'un engagement fiscal, qui induit la soumission à un document de gestion durable, comme le Pan Simple de Gestion. Si cette partie devait être défrichée, cela occasionnerait une autorisation et le paiement d'une taxe ainsi que la compensation (en argent ou en nature) avec un coefficient de 1 à 5. Le remboursement des bénéficiaires fiscaux incomberait aussi au propriétaire ».
- La Commission Départementale de Prévention des Espaces Naturels et Forestiers des Yvelines (CDPENAF) émet en date du 16 juin 2025 un avis favorable sous réserve de :
Réaliser avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation des zones humides conformément à l'arrêté du 24 juin 2008

modifié, en application des articles L 214-7-1 et R 211-108 du code de l'environnement.

Revoir la forme du STECAL pour que son emprise soit en dehors de la zone humide afin d'éviter les compensations en cohérence avec la séquence ERC, « Eviter, Réduire, Compenser ».

La CDPENAF recommande à la commune de se rapprocher du porteur de projet pour retravailler ces éléments

- L'Architecte des bâtiments de France émet un avis favorable en précisant :
 - Une réduction du périmètre du STECAL limiter à la seule parcelle X0160, impliquant la suppression de la zone d'implantation de futurs bâtis au centre du parc.
 - L'intégration des règles de constructibilités propres au STECAL telles que :
 - Les futures constructions soient traitées comme des annexes ou des dépendances avec leur logique architecturale de taille et d'implantation.
 - Les gabarits soient minimisés par rapport au château
 - Les hauteurs soient inférieures au château.
- Le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse en date du 8 août 2025 émet un avis favorable sur le projet de PLU accompagnées de recommandations portant sur l'identification de la zone humide, l'implantation du tennis en zone humide avérée, la valorisation de l'intérêt patrimonial du site et la protection des zones humides.

5- Analyse des observations

Cette analyse est faite sous 3 critères : synthèse des propos, les thématiques et l'avis. Au regard du climat dans lequel s'est déroulé la consultation, toutes les contributions ont été anonymisées.

5-1 Généralités

Il est rappelé dans le présent rapport qu'une enquête publique évalue la pertinence et la solidité des arguments, pas leur répétition. Une contribution bien documentée, précise et étayée par des faits ou des études, aura plus de poids qu'une centaine de contributions au contenu similaire/identiques.

L'enquête publique porte sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à requalifier une zone classée en N (naturelle) en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Cette modification a pour objectif de permettre la réhabilitation d'un château en hôtel.

Cependant, les contributions recueillies s'opposent systématiquement au projet hôtelier, en reprenant 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 ainsi le projet d'hôtel et son promoteur, plutôt que la modification du PLU en elle-même, ce qui soulève une interrogation sur la légitimité des arguments avancés au regard de l'objet réel de l'enquête publique.

5-2 Synthèse des thématiques

a) Environnement et artificialisation.

- Destruction des zones humides, impact sur la biodiversité, artificialisation des sols.
- Références : @9, @12, @26, @31, @51, @54, @61, @83, R-4, R-8, R-14.

b) Intérêt général et légalité du STECAL

- Absence de démonstration de l'intérêt général, compatibilité avec le SDRIF/PNR, légalité du STECAL.
- Références : @2, @4, @5, @7, @11, @13, @20, @22, @24, @34, @41, @50, @52, @58, R-17, R-20.

c) Circulation et flux routiers

- Saturation des axes, dégradation de la voirie, coûts pour les habitants, absence d'études.
- Références : @3, @6, @17, @23, @37, @42, @49, @55, @57, @59, @67, @70, @76, @83, R1, R5, R12, R18.

d) Nuisances

- d-1 sonores
Bruit des événements, nuisances passées (2019–2021), absence de garanties.
Références @3, @42, @49, @66, @71, @74, @75, @83, R3, R9, R15.
- d-2 Assainissement
Risques majeurs, nuisances olfactives, absence d'installations adaptées.
Références : @9, @17, @26, @31, @54, @61, R-7, R-11.

e) Transparence et manque d'informations

- Absence d'études publiques, manque de transparence sur les engagements, cahier des charges SAFER inaccessible.
- Références : @2, @8, @16, @22, @32, @33, @36, @46, @50, @58, @62, @64, @65, @77, @83, R-2, R-6, R-13, R-19.

f) Structure juridique et économique du projet

- Financeurs non identifiés, viabilité financière du projet, risque de dérive (revente pour des activités festives).
- Références : @2, @8, @10, @25, @40, @52, @65, @68, R-10, R-16.

g) Qualité de vie et impacts sociaux

- Dégradation du cadre de vie, division des habitants, stress pour les riverains.

- Références : @12, @35, @42, @49, @53, @66, @71, @74, @75,
- h) Finances communales et coûts
 - Coûts des travaux de voirie, hausse des impôts locaux, sous-estimation des recettes.
 - Références : @6, @11, @23, @28, @33, @40, @52, @62, @70,
- i) Critiques des méthodes de concertation
 - Absence de consultation des habitants, omission de contributions dans le bilan, précipitation.
 - @1, @15, @18, @25, @32, @33, @38, @48, @64, @69.

5-3 Analyse des observations et commentaires de la Commune de Galluis

Les thèmes abordés dans les contributions sont pris en compte au travers de l'analyse du règlement du PLU.

5-3-1 Thèmes liés au STECAL (a et b)

De l'intérêt Général du STECAL.

Le code de l'environnement en son article L 110-1, précise que la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine culturel est reconnue comme un objectif d'intérêt général.

Le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse énonce dans son avis que « le projet de PLU arrêté reflète une vision stratégique et des ambitions communales cohérentes avec les objectifs de la Charte du Parc. Il met en avant la protection de l'identité, du patrimoine bâti, naturel et paysager, en valorisant le château du Lieutel ainsi que son parc ».

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Par-delà l'intérêt général de la protection du château du Lieutel et son parc, quels leviers d'action la Commune de Galluis envisage-t-elle pour faire de ce patrimoine un moteur de développement durable (attractivité, économie locale...).

Commentaire de la Commune de Galluis.

La valorisation du château du Lieutel constitue un levier de développement durable, au-delà de sa seule protection patrimoniale. Le projet de reconversion en hôtel vise à renforcer l'attractivité touristique du territoire et sa renommée, en cohérence avec les orientations de la Charte du Parc naturel régional, tout en mettant en valeur le patrimoine bâti et paysager.

Ce projet contribue au dynamisme économique local par la création d'emplois et par des retombées positives pour les entreprises et acteurs de proximité. Il s'inscrit par ailleurs dans une démarche respectueuse de l'environnement et du site, encadrée par le PLU, afin d'assurer la préservation du parc et du paysage.

Ainsi, la Commune entend faire du château du Lieutel un patrimoine vivant, conciliant protection, attractivité et développement économique

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur reconnaît la démarche ambitieuse de la Commune de Galluis, qui vise à transformer le château du Lieutel en un levier de développement durable, alliant préservation patrimoniale, attractivité touristique et dynamisme économique local. Le projet de reconversion en hôtel s'inscrit dans une logique de valorisation du patrimoine bâti et paysager, en cohérence avec les orientations de la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. La création d'emplois et les retombées économiques locales, ne doivent pas occulter les impératifs de protection des milieux naturels et du cadre de vie des riverains.

5-3-2 Thèmes « connexes » liés à une/des conséquence(s) possible(s) induits par la modification du PLU à savoir le projet hôtelier ATMA (c et d).

En parallèle de l'enquête publique, la Commune de Galluis a mené une étude sur la circulation et le stationnement, incluant une analyse spécifique des impacts du projet ATMA.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les conclusions de cette étude n'étant pas disponibles à la clôture de l'enquête, La Commune de Galluis peut-elle d'indiquer quelles mesures sont envisageables pour répondre aux préoccupations identifiées, notamment en matière de sécurité et de fluidité du trafic ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

Une étude de circulation a été commandée et présentée à la population par le biais d'une réunion publique. Elle permet d'estimer l'impact du projet sur la circulation et de prendre des mesures le cas échéant visant à réduire les impacts pour les gallusiens. Ainsi, selon l'étude, un projet hôtelier de 56 chambres aura un impact limité et maîtrisé sur la circulation et le stationnement à Galluis. Les infrastructures existantes sont adaptées pour absorber le trafic supplémentaire, et les préconisations visent à minimiser les nuisances pour les riverains et l'environnement. La fluidité du trafic et la qualité de vie dans le bourg ne devraient pas être significativement affectées.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur note que l'étude conclut à un impact limité et maîtrisé sur le trafic local, les infrastructures existantes étant estimées suffisantes. Toutefois, il regrette que les préconisations concrètes visant à réduire les éventuelles nuisances pour les riverains et l'environnement ne soient pas détaillées dans les éléments communiqués.

5-3-3 Thèmes jugés hors sujets (e à i).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les points référencés de « e à i » sont estimés sans rapport avec l'objet de l'enquête publique, strictement limitée à la modification simplifiée du PLU par la création d'un STECAL.

Leur inclusion, souvent liée à un contexte local extrêmement sensible issu du traumatisme 2019-2022, relèverait d'une utilisation abusive de la procédure, transformant l'enquête en tribune pour des débats politiques ou contextuels étrangers aux règles encadrant cette consultation. Ces contributions sont donc écartées de l'analyse, car elles dénaturent la finalité même de la démarche.

Néanmoins, le commissaire-enquêteur porte ces éléments à la connaissance de la Commune de Galluis, afin qu'elle en mesure pleinement la portée et le contexte dans lequel s'inscrit le projet ATMA.

Commentaire de la Commune de Galluis.

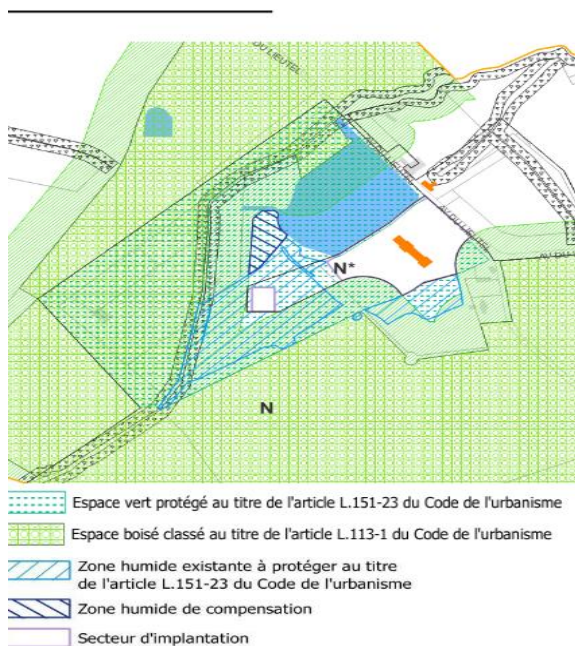
La commune a pris connaissance de ces éléments. Les réponses et changements apportés au dossier prennent en compte ces éléments.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la Commune indiquant avoir intégré les éléments soulevés par les contributions dans les ajustements du dossier.

5-3-4 Analyse des observations au travers des articles modifiés du PLU.

a)-Sur la cartographie et les légendes.



La cartographie générale rencontre des difficultés de lecture, dues principalement :

à la réduction d'échelle, qui rend certaines légendes illisibles ou difficiles à interpréter ;

➤ à l'utilisation de codes couleurs trop proches ou superposés, ce qui nuit à la distinction des informations ;

➤ à la superposition des éléments graphiques, source de confusions visuelles.

Commentaires du Commissaire-enquêteur :

- a) Les limites de la zone du STECAL sont peu claires. Deux traits noirs semblent la définir : un trait en pointillé renvoyant à la légende « limiter de zone » et trait plein ne renvoyant à aucune légende.
- b) La CDPENAF dans son arrêté du 10 avril 2025 émet un avis favorable sous la réserve de revoir la forme du STECAL pour que son emprise soit en dehors de la zone humide afin d'éviter les compensations.
- c) L'Architecte des Bâtiments de France demande la suppression de la petite zone d'implantation du futur bâti située au centre du parc.
- d) La Direction Départementale des Territoires donne un avis favorable, mais sous réserve :
 - D'approfondir des zones humides justifiant un besoin de revoir la délimitation et la caractérisation des zones humides du site ; (2)
 - de revoir la forme du STECAL afin d'avoir une emprise hors zone humide, afin d'éviter des mesures de compensation et de respecter la séquence Éviter – Réduire – Compenser.
- e) Le syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse dans son avis favorable du 8 août 2025 évoque la création d'une mesure compensatoire de 2125 m² en compensation de l'implantation de padel et tennis dans un secteur probablement zone humide.

La société ATMA dans sa lettre aux habitants du 26 septembre 2025 joint en annexe confirme l'abandon du padel et des tennis incompatibles selon leur courrier avec la quiétude et les zones humides. Cet engagement de la société ATMA permet de lever la réserve de la CDPENAF et du Parc de la Vallée de Chevreuse.

Ne serait-il pas pertinent d'envisager une mise à jour de la cartographie de la zone et des légendes associées, notamment en :

- Redéfinissant la zone selon les remarques énoncées ci-dessus, en se limitant aux secteurs déjà bâtis et non humides ;
- Simplifiant les légendes, afin d'améliorer la clarté du document.

Commentaire de la Commune de Galluis.

Le projet a ainsi été retravaillé dans une logique de conformité avec la séquence ERC « éviter, réduire, compenser ».

L'emprise du STECAL a été réduite et redéfinie de manière à exclure toute intervention au sein de la zone humide. En conséquence, celle-ci ne sera plus impactée par le projet, permettant de répondre prioritairement au principe d'évitement. Cette évolution rend sans objet toute mesure de compensation liée à une atteinte à la zone humide. Par ailleurs, bien qu'une compensation de zone humide ait initialement été envisagée, la révision du projet conduit à l'abandon des aménagements de padel et du terrain de tennis, qui ne sont donc plus prévus.

Cette adaptation permet d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de préservation des milieux naturels.

De plus, le plan de zonage sera remanié pour améliorer la lisibilité des différentes prescriptions graphiques.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte des évolutions du projet STECAL, qui priorise désormais l'évitement des impacts environnementaux. Ces ajustements se traduisent par l'exclusion de toute intervention dans la zone humide, la suppression des emprises initialement prévues pour les terrains de padel et de tennis, ainsi que par un recentrage du projet sur ses infrastructures essentielles, redéfinissant ainsi son emprise. Il relève par ailleurs la clarification des prescriptions graphiques afin d'améliorer la lisibilité du projet et en facilite la compréhension.

b Sur les dispositions générales du plan local d'urbanisme.

b-1 Rapport de présentation

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur invite la Commune de Galluis à procéder à une relecture du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 12 décembre 2011, afin d'en vérifier la cohérence avec la création du STECAL N* et les articles qui en découlent, notamment par rapport aux orientations définies dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 10 juin 2025, aux articles se rapportant à l'assainissement (article 9 « Desserte et réseaux », alinéa 9.2.2) et aux secteurs archéologiques (article 3.3), le château du Lieutel étant l'un des cinq secteurs archéologiques recensés sur la commune (indice H03) et devant donc faire l'objet d'une attention particulière dans cette révision. A ce titre ne doit-il pas faire l'objet d'un article spécifique se rapportant au STECAL N*.

Commentaire de la Commune de Galluis

La réglementation des secteurs archéologiques s'applique nonobstant les règles du PLU. Pour autant, un rappel sera ajouté dans les dispositions générales du règlement écrit.

Il en est de même pour l'assainissement régit par les règles en vigueur du règlement du SIARNC.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

La réponse de la Commune de Galluis acte de ses obligations réglementaires en matière d'archéologie et d'assainissement. Cependant, le commissaire-enquêteur s'interroge si ces propositions - rappels dans les dispositions

générales- suffisent à garantir une cohérence explicite et opérationnelle entre le PLU, le STECAL N°, et les documents supra-communaux.

b-2 Sur le Titre 1 Disposition générale

Article 3 Division du territoire en zone

Cet alinéa précise que les zones agricoles et naturelles comprennent :

- la zone agricole A.....
- la zone naturelle N avec les secteurs Na et NI.

Commentaire du Commissaire-enquêteur : Ne faudrait-il par rajouter le Stecal ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

Les éléments demandés seront rajoutés.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Il en est pris acte de ces ajouts dans le règlement du STECAL.

Article 11 marges de retrait par rapport aux cours d'eau

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Ces marges s'appliquent elles à l'étang en bordure du château ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

La disposition commune actuelle s'applique uniquement aux rus et cours d'eau. La règle de retrait de 10 mètres est matérialisée sur le plan de zonage. De plus, une règle de retrait de 6 mètres sera applicable autour de l'étang.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Cette clarification permet d'assurer une meilleure cohérence entre les prescriptions du PLU et les enjeux environnementaux locaux.

Article 12 Aléa retrait-gonflement des argiles.

Commentaire du Commissaire-enquêteur. La rédaction de cette article aussi complet soit-il, ne mériterait-il pas une rédaction plus claire et concise afin d'en faciliter la compréhension ?

Par ailleurs un tel article ne devrait-il pas renvoyer à une cartographie d'aléas établie au niveau communal permettant d'identifier et d'informer de façon claire le ou les secteurs sensibles au retrait-gonflement ?

Commentaire de la Commune de Galluis

La carte des risques de retraits et gonflement va être ajoutée en annexe du règlement du PLU.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de l'ajout de la carte des risques de retrait-gonflement en annexe du règlement du PLU.

Il recommande à la Commune de Galluis de revoir la formulation de l'article correspondant pour le rendre plus clair et concis, afin d'en faciliter la compréhension.

b-3 Annexes au règlement

a) Annexe 1 : Prescriptions architecturales

Commentaire du Commissaire-enquêteur : Une relecture des différentes recommandations s'impose afin de vérifier leur cohérence avec les spécificités propres au secteur couvert par le STECAL.

Quelle(s) signification(s) du (+2/3) à l'alinéa 5 Les percements ? un cavalier modificatif ?

Commentaire de la Commune de Galluis

Il s'agit d'une erreur de formulation du PLU déjà en vigueur. Cela signifie, à 2/3 plein et à 1/3 vide

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Il en est pris acte des éléments de réponse

b-4 Sur les dispositions applicables en zones N

Dans ce paragraphe de présentation de la zone N, trois secteurs sont distingués : Na, NI et STECAL N*.

Or, l'utilisation d'un astérisque, qui est habituellement un signe conventionnel de renvoi à une note, peut prêter à confusion dans ce contexte.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Ne serait-il pas plus judicieux d'adopter une nomenclature cohérente avec les deux premiers secteurs, en intitulant ce dernier **STECAL Ns** ?". Et si dans la mesure où l'astérisque renvoie à une note ou un article spécifique le rajouter à Ns ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

La dénomination du secteur STECAL va être revue.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Il en est pris acte de la prise en compte de cette observation par la commune.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumis à conditions

Le dernier alinéa uniquement en STECAL N*

"Cet alinéa précise, dans ses items 1 et 2, que les activités ou installations sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores."

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

Les conditions énoncées dans cet alinéa relèvent du pouvoir réglementaire de la commune, à condition qu'elles soient appliquées de manière objective et proportionnée.

Compte tenu du contexte local et des propos formulés à l'encontre du projet « ATMA » et pour limiter tout risque de subjectivité et renforcer leur applicabilité, mais aussi pour réduire les perturbations de la biodiversité ne serait-il pas judicieux de compléter ces dispositions en :

- Précisant les critères d'évaluation de limitation des nuisances indirectes
- Définissant des seuils quantifiables (ex. : niveaux sonores maximaux en dB(A), distances minimales par rapport aux habitations et zones naturelles, éclairage en lux, horaires...).
- Intégrant des dispositions suivantes pour limiter les nuisances lumineuses (orientation descendante obligatoire, interdiction des éclairages dirigés vers les milieux naturels et la canopée et en définissant des zones sans lumière ?
- Limitant et ou en encadrant les activités génératrices de bruit en période nocturne.
- Exigeant des études techniques préalables en rendant obligatoire la production d'études d'impact (acoustique, trafic, intégration paysagère) pour les projets dépassant un certain seuil (ex. : surface, capacité d'accueil) ?
- Complétant la phrase « ... soient compatibles avec son environnement naturel, le caractère résidentiel du voisinage, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores. ? et en précisant, conformément à l'avis de la CDPENAF évoqué plus avant, « de réaliser avant toute construction une étude de délimitation et de caractérisation des zones humides et en précisant les articles du code ». ?

Par ailleurs, L'article N2 mentionne un changement de destination limité à l'usage « Hôtel ». Or, le projet de Stecal a pour vocation première de sauvegarder le château, l'usage hôtelier n'étant qu'une possibilité parmi d'autres. Pour garantir la pérennité du site et s'adapter aux évolutions futures, ne serait-il pas opportun d'envisager une réhabilitation plus large, incluant notamment la possibilité d'une division en logements, en résidence pour personnes âgées... ? » et des équipements de loisir comme une piscine , un tennis...

Commentaire de la Commune de Galluis

L'ensemble des premiers points suggérés n'entrent pas dans le champ d'application d'un PLU. Ainsi, il n'est pas possible de définir ces dispositions.

Le PLU prévoit des dispositions à l'article 10 des dispositions générales, qui renvoie notamment au SAGE et SDAGE, qui impose de caractériser les zones humides lorsqu'une autorisation d'urbanisme impacte leur périmètre.

En outre, la procédure de révision allégée porte sur un projet d'hôtel. Au vu de la procédure mise en place, il n'est plus possible de modifier les destinations/sous destinations du projet à ce stade.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Il est pris acte que les dispositions suggérées pour renforcer la protection de l'environnement et limiter les nuisances (critères quantifiables, études techniques préalables, etc.) n'entrent pas dans le cadre réglementaire d'un PLU. Il est noté que les obligations existantes, notamment celles liées à la caractérisation des zones humides dans le cadre des autorisations d'urbanisme (article 10 des dispositions générales, SAGE et SDAGE), restent applicables et doivent être strictement respectées. Le Commissaire-enquêteur constate que la procédure de révision allégée du PLU se limite, à ce stade, à un usage hôtelier.

Article N4 : Desserte par les réseaux Alinéa II Assainissement.

Aux regards des contributions formulées, des propos rapportés, des différents avis formulés, il apparaît difficile de se faire un avis tranché sur le raccordement du château au réseau d'assainissement collectif ou non collectif. Par ailleurs l'article N4 évoque des zones relevant de tel ou tel assainissement, zones non répertoriées dans le plan de zonage au 1/4000.

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

Deux interrogations :

- La première porte sur une réponse précise sur le type d'assainissement relevant du Château collectif ou non, ?
- La seconde, dans le cadre du STECAL, il serait pertinent de créer un item spécifique au château, en envisageant deux scénarios :
 - S'il est classé en assainissement collectif, préciser les règles applicables pour un usage hôtelier (, capacité du réseau , etc.).
 - S'il relève de l'assainissement non collectif, identifier et cartographier la ou les zones adaptées à l'installation d'un système autonome, en respectant les contraintes techniques et environnementales.

Commentaire de la Commune de Galluis

Les dispositions relatives à l'assainissement ne relèvent pas du PLU mais du règlement d'assainissement en vigueur, à savoir le règlement du SIARNC.

Ainsi, le PLU n'a pas à dupliquer les dispositions de ce règlement, puisque la réglementation peut évoluer également.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Il est acté que la commune apporte des informations utiles pour une meilleure compréhension du dossier. Cependant, il est regrettable que la question du régime d'assainissement applicable au Château (collectif ou non collectif) ne soit pas tranchée de manière explicite.

Cette absence de clarification est d'autant plus problématique que, si le Château relève d'un assainissement non collectif, cela pourrait-il impacter la préservation des zones humides environnantes ?"

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cet article énonce : « ...Secteur Na : il n'est pas fixé de règle, » puis à la ligne suivante « uniquement en STECAL N* il n'est pas fixe de règle. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

La rédaction ne manque-t-elle pas de clarté en particulier par l'emploi du terme « uniquement ».

La première phrase « Secteur Na : il n'est pas fixé de règle » suggère une absence totale de règles pour ce secteur.

La seconde phrase, « uniquement en STECAL N* il n'est pas fixé de règle », utilise « uniquement », ce qui sous-entend que seul le secteur STECAL N* est exempt de règles, et donc que le secteur Na en a bel et bien. Cela annule implicitement la première affirmation.

Si l'objectif de l'article N8 est de préciser que dans le secteur Na et STECAL, il n'y a pas de règle, ne serait-il pas plus simple d'écrire : Dans les secteurs Na et STECAL N*, aucune règle spécifique n'est fixée ?

Par ailleurs le terme « uniquement » pourrait être remplacé par la phrase : en STECAL...en cohérence avec les autres formulations ?

L'architecte des bâtiments de France (A.B.F), dans son avis du 10 juin 2025, évoque « ...dans l'intérêt de la préservation et valorisation du château... » d'intégrer des règles de constructibilité propre au périmètre du STECAL telles que :

« Les futures constructions soient traitées comme des annexes ou des dépendances avec leur logique architecturale, de taille et d'implantation, Les gabarits soient minimisés par rapport au château

Les hauteurs soient inférieures au château
L'architecture présente une sobriété de composition et de matériaux rappelant les matériaux locaux du secteur,
La perspective avant et arrière dans l'axe du château soit dégagée. »
Ces recommandations rejoignent celles évoquées par le Parc Naturel de Chevreuse dans son courrier du 8 août 2025.
Ne serait-il pas pertinent d'inclure dans cet article ces prescriptions ? ou bien cela pourrait-il faire l'objet d'un nouvel article de la zone propre au STECAL portant sur les orientations de compositions architecturales. ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

L'écriture du règlement va être retravaillée pour plus de clarté.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la Commune concernant la révision du règlement pour en améliorer la clarté. Cependant, cette réponse ne précise pas explicitement si les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France seront effectivement intégrées dans la version retravaillée du règlement.

Article N9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle...uniquement en STECAL*

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

Ne serait-il pas plus simple d'énoncer : secteur STECAL : Aucune règle spécifique n'est fixée ?

Pour le secteur STECAL N*, l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est limitée à 3.700m² ? Sur quelle hypothèse est évaluée cette emprise ? Comprend-elle les surfaces destinées au padel et tennis ?

Ce même article précise que les constructions doivent être implantées uniquement dans le secteur d'implantation identifié sur le plan de zonage avec comme légende « polygone d'implantation » figurant en violet sur la carte.

Compte tenu de l'échelle réduite du plan de zonage et de la densité des informations qui y figurent, ne serait-il pas opportun de juxtaposer et non pas de superposer les différents secteurs et d'insérer dans cet article un extrait du plan à plus grande échelle, afin de permettre une identification précise et sans ambiguïté des limites du secteur concerné ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

Le règlement va être retravaillé pour être plus lisible.

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est évaluée à partir d'une faisabilité permettant un équilibre économique d'un éventuel projet. L'emprise au sol est réduite suite au retrait du terrain de padel et de tennis, passant à environ 3 000 m².

Il est proposé, pour simplifier, de supprimer la référence au secteur d'implantation, puisqu'il sera identique à celui du STECAL, après réduction de celui-ci (retrait des terrains de tennis et padel).

L'instruction est réalisée à partir du Géoportail de l'urbanisme qui est prévu pour avoir une précision à l'échelle du centimètre.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte de la clarification et la simplification du règlement suite à la réduction de l'emprise au sol à environ 3 000 m², consécutive au retrait des terrains de padel et de tennis, ainsi que la suppression de la référence au secteur d'implantation désormais aligné sur celui du STECAL.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Commentaire du Commissaire-enquêteur. Voir la cohérence avec les recommandations de l'A.B.F. en date du 10 juin 2025 évoquées à l'article N8, et la recommandation du Parc de Chevreuse qui propose « une limite inférieure « afin de préserver l'autonomie visuelle du château ».

Commentaire de la Commune de Galluis.

Il est proposé de fixer une distance de retrait entre le château, patrimoine repéré au titre du L151-19, et les futures constructions d'au moins 6 mètres.

De plus, sur le plan de zonage, il est proposé d'identifier deux cônes de vue depuis le château Nord et Sud afin d'empêcher toute construction en élévation.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte des propositions de la Commune de Galluis concernant la fixation d'un retrait minimal de 6 mètres autour du château et l'identification de cônes de vue pour préserver les perspectives visuelles.

Article N12. Stationnement des véhicules

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

Au regard de l'usage hôtelier ou autre prévu dans le secteur STECAL N*, ne serait-il pas nécessaire de préciser les exigences en matière de stationnement pour garantir la compatibilité du projet avec les infrastructures locales et éviter les nuisances liées à la circulation en énonçant une disposition fixant le nombre minimal de places de stationnement à prévoir pour les établissements hôteliers ou autre, en fonction de leur capacité d'accueil ?

Par ailleurs ne serait-il pas opportun d'identifier et cartographier la ou les zones adaptées à l'implantation des stationnements, en respectant les contraintes techniques et environnementales ?

A ce titre, l'ancien terrain de tennis aurait été envisagé comme futur zone de stationnement. Bien qu'il soit situé dans un espace boisé classé, ce terrain a été imperméabilisé par son usage passé. Or, il est exclu du périmètre du STECAL N*. Il apparaît nécessaire de clarifier son statut afin d'éviter toute ambiguïté sur son usage futur

Commentaire de la Commune de Galluis

Dans le règlement, il sera fixé comme règle une place de stationnement par chambre afin de répondre aux besoins des clients. De plus, des places pour les employés de l'hôtel devront également être à disposition.

Appréciation du Commissaire-enquêteur

La commune propose pour les stationnement une règle précise tant pour la partie hôtellerie que pour le personnel. Il serait néanmoins utile de préciser où seront situées ces places (sur le site même de l'hôtel, sur l'ancien terrain de tennis, ou ailleurs) pour éviter toute confusion et de clarifier le statut de l'ancien terrain de tennis pour lever toute ambiguïté (Bien qu'exclu du périmètre STECAL N*).

6 Conclusion

Le Commissaire-enquêteur atteste que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions régulières, conformément à la législation en vigueur. Le dossier présenté respectait les exigences réglementaires.

Tout au long de la procédure, la commune et ses services ont fait preuve de réactivité et de coopération. Cette implication a permis d'assurer le bon déroulement des permanences prévues et de fournir au Commissaire-enquêteur toutes les informations sollicitées.

Les avis et conclusions relatifs à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Galluis sont détaillés dans le tome 2 « Conclusions et avis du commissaire-enquêteur, joint au présent rapport.

À la demande du tribunal de Versailles, et avec l'accord du Commissaire-enquêteur, une commissaire-enquêtrice inscrite sur la liste d'aptitude 2025 du Tribunal administratif de Versailles, a participé à l'enquête en qualité d'observatrice.

Le 19 janvier 2026

Bruno FOUCHER

Commissaire-enquêteur.

Annexes

1 Arrêté de nomination du commissaire-enquêteur.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

26 septembre 2025

N° E25000068 /78

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

CODE : type n°1

Vu enregistrée le 22 septembre 2025, la lettre par laquelle la commune de Galluis demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Enquête publique sur le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de Galluis. ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Bruno Foucher est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Jean-Yves Laffont est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Galluis, à M. Bruno Foucher et à M. Jean-Yves Laffont.

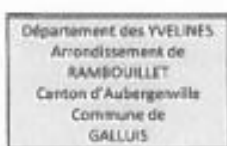
Fait à Versailles, le 26 septembre 2025

La présidente du tribunal,


J. Grand'etnon



2 Extrait des délibérations du conseil municipal de Galluis du 10 avril 2025 approuvant la modification du PLU.



N°2025/05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GALLUIS

Date de Convocation
4 avril 2025

Le Conseil Municipal, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Mme Annie LOBSTEIN, Maire
L'an deux mille vingt et cinq, le jeudi 10 avril 2025 à 20h30,

Date d'Affichage
17 avril 2025

Étaient présents :

Messieurs et Mesdames les Conseillers Municipaux :
Jean-Louis MARTINELLI, Fanny CECILLE-HERRERAS, Georges WILLEMOT, Carol ALONSO, Suzanne GIRAULT, Christian VALLEE, Corine LASON, Dominique MURIEL, Jennifer FORT, Aurélie PIACENZA.

Nombre de Conseillers

En exercice	15
Présents	10
Votants	14

Absents excusés ayant donné un pouvoir :

Robin TISNE ayant donné procuration à Jean-Louis MARTINELLI,
Christophe ANDRUSZKOW ayant donné procuration à Aurélie PIACENZA,
Sébastien BOULANGER ayant donné procuration à Fanny CECILLE-HERRERAS.

Absent non excusé :

Stan RIGAUDEAU

Désignation d'un Secrétaire de séance

Jean-Louis MARTINELLI est élu secrétaire de séance.

**DELIBERATION N°
2025/05 ;
APPROBATION
REVISION ALLEGEE N°1
PLU ;**

DELIBERATION N° 2025/05 : APPROBATION REVISION ALLEGEE N°1 PLU ;

Madame le maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de révision du PLU selon une forme allégée a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe et présente ledit projet.

Elle explique qu'en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet la révision sous forme allégée du projet de PLU et, qu'en application de l'article L.153-14 du même code, ledit document doit être arrêté par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-16 à L.153-18 du code de l'urbanisme.

En préambule Mme le Maire donne lecture d'un texte qu'elle a préparé pour expliquer l'urgence à délibérer :

« Avant de vous présenter le bilan de la concertation, je souhaite être claire, honnête et transparente — contrairement à certaines affirmations récentes.

Ne pas valider aujourd'hui le bilan de la concertation, ou choisir de le reporter, entraînerait l'arrêt immédiat de la procédure de révision du PLU et la fin du projet porté par ATMA.

Nous sommes soumis à des délais incompressibles : la promesse d'achat signée entre la SAFER et ATMA expire fin décembre.

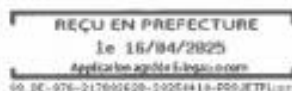
Le calendrier de la révision s'étale sur environ 10 mois :

Prochaine étape : consultation des services extérieurs (MRAE et PPA) – délai de 3 mois ;

Suivant : l'enquête publique, le rapport du commissaire enquêteur, et les ajustements éventuels – soit environ 3 mois supplémentaires ;

Enfin, le Conseil municipal devra approuver (ou non) la révision d'ici novembre.

Si ces échéances ne sont pas respectées, le propriétaire retrouvera la pleine



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE GALLUIS

jouissance de son bien et pourra le vendre à l'acquéreur de son choix, sans que ni la SAFER, ni la Mairie ne soient en mesure d'encadrer ou de maîtriser la vente, ni le projet qui en découlerait. »

Madame le Maire rappelle ensuite les objectifs de cette révision :

Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique de Galluis afin d'assurer sa pérennité et l'attractivité du territoire en permettant au site du château de Lieutel d'accueillir une nouvelle vocation d'exploitation économique et de valorisation de ce patrimoine (hôtellerie, restauration, séminaires, ...).

Créer un STECAL et ajuster les protections paysagères du PLU recouvrant le site du château de Lieutel pour autoriser les constructions, aménagements et destinations strictement nécessaires à la mise en place de cette nouvelle activité. Assurer que les futures activités du Château soient compatibles avec le cadre paysager et bâti du site, et ne génèrent aucune nuisance venant troubler la tranquillité des habitants.

Madame le maire rappelle les modalités de concertation figurant sur la délibération de prescription et donne lecture de l'entièreté du bilan de ladite concertation qui lui a été transmis par « ESPACE VILLE », cabinet d'urbanisme mandaté pour assister la commune dans la procédure de révision allégée du PLU. :

Ce bilan, qui sera joint à la présente délibération, précise :

- La liste des contributions, remarques exprimées en séances publiques ou inscrites sur le registre mis à disposition du public et le compte rendu des réunions publiques.

D'une manière générale, la suite qui leur a été réservée.

Ayant entendu, l'exposé du dit bilan par Mme le Maire,

Après avoir entendu l'exposé du maire,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-14 et suivants et R.153-3 à R.153-7 ;

Vu la délibération en date du 28 novembre 2024 prescrivant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

Vu le bilan de la concertation détaillé joint à la présente délibération,

Vu le projet de révision du PLU et notamment le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

M. Jean-Louis MARTINELLI refuse de participer au vote.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à la majorité absolue des suffrages,

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE GALLUIS

Ont voté pour :

Annie LOBSTEIN, Georges WILLEMOT, Suzanne GIRAULT, Christophe ANDRUSZKOW, Carol ALONSO, Jennifer FORT, Aurélie PIACENZA

Se sont abstenus :

Fanny CECILLE-HERRERAS, Corine LASON, Dominique MURIEL, Robin TISNE, Sébastien BOULANGER, Christian VALLEE, Jean-Louis MARTINELLI

TIRE

Le bilan de la concertation conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme,

ARRETE

Le projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de Galluis tel qu'il est annexé à la présente délibération, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme

PRECISE

Que le projet de PLU arrêté est prêt à être transmis pour avis :

Aux personnes publiques associées,

Aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur le projet,

À la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPFNAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (si le territoire est situé en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et si son PLU a pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles).

Conformément à l'article R.153-6 du code de l'urbanisme, à la chambre d'agriculture, de l'Institut national des appellations d'origine contrôlée (INAO) et du Centre national de la propriété forestière (CNPF). À défaut de réponse au plus tard deux mois après transmission du projet de PLU, ces avis sont réputés favorables.

INFORME

Que les maires des associations agréées en application des articles L.132-12 et L.132-13 pourront en prendre connaissance, s'ils le demandent.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme la délibération sera affichée en mairie pendant le délai d'un mois.

A Galluis, le 10 avril 2025

Annie LOBSTEIN, Maire



Jean-Louis MARTINELLI, adjoint au maire



REÇU EN PREFECTURE
Le 15/04/2025
04_20_478-21700220-1054444-700JETPLU05

3 Arrêté 2025-15 prescrivant l'enquête publique



Département des Yvelines

Arrondissement de Rambouillet

Canton de d'Aubergenville

MAIRIE DE GALLUIS

Arrêté prescrivant l'enquête publique portant sur la Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme n°2025- 15

Le Maire de la Commune de Galluis ;
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-40, L.153-47, R.153-21 et R.153-48 ;
Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement n°2009-967 du 03 août 2009 ;
Vu la loi portant engagement national pour l'environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;
Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le Plan local d'urbanisme de la Commune de Galluis approuvé le 12 décembre 2011, modifié le 7 février 2018 et le 13 avril 2023 ;
Vu la délibération du conseil municipal du 28 novembre 2024 prescrivant la Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2025 ;
Vu la notification du projet de Révision allégée du PLU aux personnes publiques associées ;
Vu les pièces du dossier de Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique ;
Vu les avis des personnes publiques associées rendus en application de l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme ;
Vu l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
Vu la désignation du commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de Versailles.

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Galluis du **3 novembre 2025 9h au 3 décembre 2025 12h inclus** en Mairie de Galluis, soit une durée de 31 jours consécutive.

La révision allégée n°1 du PLU, dans les conditions prévues à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme, avec pour objectifs :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique de Galluis afin d'assurer sa pérennité et l'attractivité du territoire en permettant au site du château de Lieutel d'accueillir une nouvelle vocation d'exploitation économique et de valorisation de ce patrimoine (hôtellerie, restauration, séminaires, ...).
- Créer un STECAL et ajuster les protections paysagères du PLU recouvrant le site du château de Lieutel pour autoriser les constructions, aménagements et destinations strictement nécessaires à la mise en place de cette nouvelle activité.
- Assurer que les futures activités du Château soient compatibles avec le cadre paysager et bâti du site, et ne génèrent aucune nuisance venant troubler la tranquillité des habitants.

Article 2 :

Monsieur Bruno FOUCHER, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le Tribunal Administratif de Versailles (E25000068/78).

Monsieur Jean-Yves LAFFONT, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif de Versailles.

Article 3 :

Le siège de l'enquête se situe en Mairie de Galluis sis 1, rue de la Mairie 78490 GALLUIS.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, pourront être consultés en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, exceptés les dimanches et jours fériés :

- ***Du Lundi au samedi de 9h à 12h et les mardis et jeudis de 15h à 17h***

Le dossier pourra également être consulté sur le site internet de la Ville de Galluis : <https://galluis.fr/>

Toute personne pourra, sur sa demande, obtenir à ses frais communication du dossier d'enquête auprès de la mairie, dès la publication du présent arrêté, auprès du service urbanisme.

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre ouvert à cet effet à la mairie de Galluis ;
- sur le registre dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/enquetepubliquegalluis>
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir à la Mairie à l'adresse suivante :

**« Monsieur le commissaire enquêteur
Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Galluis
1, rue de la Mairie 78490 GALLUIS »**

- par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante <https://www.registre->

Article 4

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales en mairie :

- **Le lundi 3 novembre 2025 de 9h à 12h,**
- **Le samedi 22 novembre 2025 de 9h à 12h,**
- **Le mercredi 3 décembre 2025 de 9h à 12h.**

Article 5 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le maire de la commune de Galluis et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés. Le maire de la commune de Galluis disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Article 6 :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire de la commune de Galluis, le dossier d'enquête, le registre et pièces annexées ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le préfet des Yvelines.

Article 7 :

Pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public en mairie de Galluis, aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site Internet.

Article 8 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis, pour approbation, au Conseil Municipal de Galluis.

Article 9 :

La Commune portera à la connaissance du public, par affichage sur les panneaux publics et en mairie, sur le site internet de la Commune, ainsi que par presse écrite, l'objet de l'enquête, les noms et qualités du commissaire enquêteur, les dates et lieu de l'enquête publique.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, son objet, les noms et qualités du commissaire enquêteur, les dates et lieu de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie et en tous lieux habituels, ainsi que sur le site Internet de la Commune.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 10 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de Versailles ;
- Monsieur le Sous-Préfet de Rambouillet ;
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles ;
- Monsieur le commissaire enquêteur.

Galluis, le 2 octobre 2025

Le Maire,



Annie LOBSTEIN

4 Lettre ATMA du 26 septembre 2025

Lettre aux habitants de Galluis du vendredi 26 septembre 2025 Projet ATMA – Château du Lieutel

Chères Galluisiennes, chers Galluisiens,

Nous vous écrivons pour vous présenter le projet que nous portons depuis trois ans pour le **Château du Lieutel**. Ce projet d'hôtel est l'aboutissement d'une **vie professionnelle dans le bien-être (25 ans d'expérience)** et d'une **énergie entrepreneuriale** au service d'un lieu qui nous inspire autant qu'il nous oblige.

Depuis deux ans et demi, nous avons **écouté et ajusté** : échanges nourris avec Madame la **Maire** et ses équipes, le **Collectif du Lieutel**, et les **services publics compétents**. Nous avons tenu compte des **contraintes écologiques du site**, de la **nature des sols**, et surtout des **traumatismes passés** liés aux nuisances sonores et à la circulation. Cette lettre apporte des réponses claires et des **engagements vérifiables**.

ATMA, l'esprit du projet

ATMA signifie « âme » en sanskrit — la conscience au-delà du simple confort matériel.

Notre ambition : faire du Lieutel une destination de ressourcement authentique, où l'on ralentit, se reconnecte à la nature et retrouve le temps long.

- 56 chambres (dont 18 dans le château et 38 dans une extension mesurée).
- Un restaurant "farm-to-table", approvisionné par un potager régénératif dans les jardins du château et par des producteurs locaux.
- Une piscine naturelle (filtration bio-minérale, zéro chlore).
- Des activités douces : yoga, méditation, marches en pleine conscience, vélo en forêt, barque sur l'étang.
- Pas de tennis ni de padel (incompatibles avec la quiétude et les zones humides), pas d'événementiel festif (mariages/soirées).

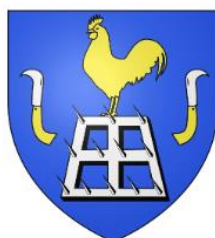
ATMA n'est pas un lieu de fête : nous nous engageons à préserver la tranquillité du site et de son voisinage, aujourd'hui et demain.

5 Procès-verbal de synthèse

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

Enquête publique du 3 novembre au 3 décembre 2025
Procès-verbal de synthèse

(E250000683/ 78)



SOMMAIRE

I Cadre général de l'enquête : p 4

II Deroulement de l'enquête : p 4

III Fréquentation des permanences : p 5

IV Utilisation du dossier et du registre numérique : p 5

V Recueils des observations. : p 5

5-1 Généralités.

5-2 Synthèse des thématiques

5-3 Thèmes liés au STECAL (a et b)

5-4 Thèmes « connexes » liés à une/des conséquence(s) possible(s) induits par la modification du PLU à savoir le projet hôtelier ATMA (c et d).

5-5 Thèmes jugées hors sujets (e à i).

VI Analyse des observations et commentaires à la Commune de Galluis : p 8

6-1 Sur les dispositions générales du plan local d'urbanisme.

6-2 Sur les dispositions générales du plan local d'urbanisme.

Annexes : p 16

I Cadre général de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme visant à requalifier une zone classée en N (naturelle) en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Cette modification a pour objectif de permettre la réhabilitation du château du lieutel en hôtel.

Cette révision allégée avait pour objectifs :

- De préserver et valoriser le patrimoine bâti historique de Galluis, afin d'assurer sa pérennité et de renforcer l'attractivité du territoire,
- De permettre au site du Château du Lieutel de développer une nouvelle vocation d'exploitation économique, notamment dans les domaines de l'hôtellerie, de la restauration et des séminaires ;
- D'ajuster les protections paysagères et réglementaires du PLU afin d'autoriser les constructions et aménagements strictement nécessaires à cette nouvelle activité et d'assurer la compatibilité de la future activité avec le cadre paysager et bâti existant, sans générer de nuisances susceptibles de troubler la tranquillité des habitants.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 novembre au 3 décembre 2025 inclus soit 31 jours consécutifs.

A l'expiration du délai énoncé dans l'arrêté, l'enquête est clôturée le 3 décembre 2025 à 12 h en présence de Mme Céline SCHWARZ, Secrétaire Générale de la Mairie de Galluis. Le dossier d'enquête a été remis en main propre au Commissaire-enquêteur le 4 décembre 2025.

II Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident majeur mais le contexte préélectoral des prochaines élections municipales, combiné aux souvenirs douloureux liés aux usages antérieurs du site, a nourri une méfiance quant à son 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 communication de Publilégal et par voie d'affiches était claire et bien visible. La mairie de Galluis a communiqué régulièrement au commissaire-enquêteur les contributions du registre papier. Le registre numérique a été accessible durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier présenté est de qualité, mais son exploitation se heurte à des difficultés de lecture des cartes, liées à la réduction d'échelle, qui rend certaines légendes illisibles ou difficilement interprétables, à l'utilisation de codes couleurs parfois trop proches ou superposés, nuisant à la distinction des informations. La superposition des éléments graphiques peut créer des confusions visuelles.

III Fréquentation des permanences

Le Commissaire-enquêteur a rencontré :

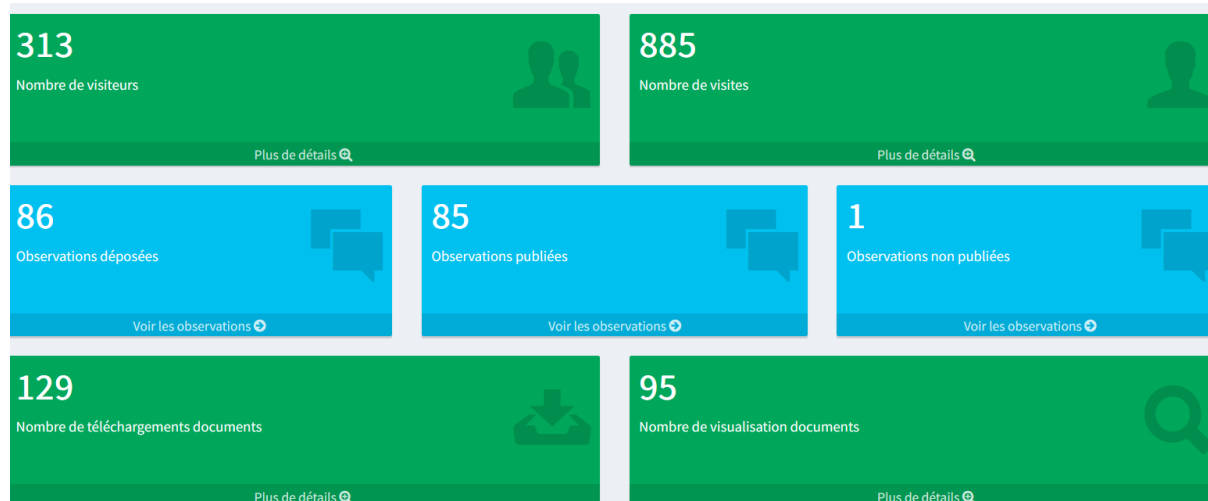
- Lors de la permanence du 3 novembre 2025 : 6 personnes.
- Lors de la permanence du 22 novembre 2025 : 12 personnes.
- Lors de la permanence du 3 décembre 2025 : 8 personnes.

IV Utilisation du dossier et du registre numérique

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 indicées R1, R2...R19.
- Sur le registre dématérialisé : 86, indicées @1,@2...@86.

Une contribution n'a pas été publiée du fait d'une inscription hors délais.



(Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes. Le nombre de visiteur n'augmentera pas mais le nombre de visites augmentera).

L'analyse synthétique des 105 contributions est présentée en annexes 1 et 2. Cette analyse est faite sous 3 critères : synthèse des propos, les thématiques et l'avis. Au regard du climat dans lequel s'est déroulée la consultation, toutes les contributions ont été anonymisées.

V Recueils des observations.

5-1 Généralités

Les Commentaires énoncés dans le présent procès-verbal regroupent d'une part celles exprimées par le public sur les registres (papiers, électroniques) ou orales lors des permanences, et d'autre part celles du Commissaire-enquêteur.

Il est rappelé dans le présent rapport qu'une enquête publique évalue la pertinence et la solidité des arguments, pas leur répétition. Une contribution bien documentée, précise et étayée par des faits ou des études, aura plus de poids qu'une centaine de contributions au contenu similaire/identiques.

L'enquête publique porte sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à requalifier une zone classée en N (naturelle) en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Cette modification a pour objectif de permettre la réhabilitation d'un château en hôtel. Cependant, les contributions recueillies s'opposent systématiquement au projet hôtelier, en reprenant 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 ainsi le projet d'hôtel et son promoteur, plutôt que la modification du PLU en elle-même, ce qui soulève une Commentaires sur la légitimité des arguments avancés au regard de l'objet réel de l'enquête publique.

5-2 Synthèse des thématiques

c) Environnement et artificialisation.

- Destruction des zones humides, impact sur la biodiversité, artificialisation des sols.
- Références : @9, @12, @26, @31, @51, @54, @61, @83, R-4, R-8, R-14.

d) Intérêt général et légalité du STECAL

- Absence de démonstration de l'intérêt général, compatibilité avec le SDRIF/PNR, légalité du STECAL.
- Références : @2, @4, @5, @7, @11, @13, @20, @22, @24, @34, @41, @50, @52, @58, R-17, R-20.

c) Circulation et flux routiers

- Saturation des axes, dégradation de la voirie, coûts pour les habitants, absence d'études.
- Références : @3, @6, @17, @23, @37, @42, @49, @55, @57, @59, @67, @70, @76, @83, R1, R5, R12, R18.

d) Nuisances

- d-1 sonores

Bruit des événements, nuisances passées (2019–2021), absence de garanties.

Références @3, @42, @49, @66, @71, @74, @75, @83, R3, R9, R15

➤ d-2 Assainissement

Risques majeurs, nuisances olfactives, absence d'installations adaptées.

Références : @9, @17, @26, @31, @54, @61, R-7, R-11.

e) Transparence et manque d'informations

➤ Absence d'études publiques, manque de transparence sur les engagements, cahier des charges SAFER inaccessible.

➤ Références : @2, @8, @16, @22, @32, @33, @36, @46, @50, @58, @62, @64, @65, @77, @83, R-2, R-6, R-13, R-19.

f) Structure juridique et économique du projet

➤ Financeurs non identifiés, viabilité financière du projet, risque de dérive (revente pour des activités festives).

➤ Références : @2, @8, @10, @25, @40, @52, @65, @68, R-10, R-16.

g) Qualité de vie et impacts sociaux

➤ Dégradation du cadre de vie, division des habitants, stress pour les riverains.

➤ Références : @12, @35, @42, @49, @53, @66, @71, @74, @75,

h) Finances communales et coûts

➤ Coûts des travaux de voirie, hausse des impôts locaux, sous-estimation des recettes.

➤ Références : @6, @11, @23, @28, @33, @40, @52, @62, @70,

i) Critiques des méthodes de concertation

➤ Absence de consultation des habitants, omission de contributions dans le bilan, précipitation.

➤ @1, @15, @18, @25, @32, @33, @38, @48, @64, @69.

5-3 Thèmes liés au STECAL (a et b)

De l'intérêt Général du STECAL.

Le code de l'environnement en son article L 110-1, précise que La protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine culturel est reconnue comme un objectif d'intérêt général.

Le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse énonce dans son avis que « le projet de PLU arrêté reflète une vision stratégique et des ambitions communales cohérentes avec les objectifs de la Charte du Parc. Il met en avant la protection de l'identité, du patrimoine bâti, naturel et paysager, en valorisant le château du Lieutel ainsi que son parc ».

Commentaire du commissaire-enquêteur.

Par-delà l'intérêt général de la protection du château du Lieutel et son parc, quels leviers d'action la Commune de Galluis envisage-t-elle pour faire de ce patrimoine un moteur de développement durable (attractivité, économie locale...).

Commentaire de la Commune de Galluis.

Les thèmes abordés dans les contributions sont pris en compte au travers de l'analyse du règlement du PLU au point VI.

5-4 Thèmes « connexes » liés à une/des conséquence(s) possible(s) induits par la modification du PLU à savoir le projet hôtelier ATMA (c et d).

En parallèle de l'enquête publique, la Commune de Galluis a mené une étude sur la circulation et le stationnement, incluant une analyse spécifique des impacts du projet ATMA.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les conclusions de cette étude n'étant pas disponibles à la clôture de l'enquête, La Commune de Galluis peut-elle d'indiquer quelles mesures sont envisageables pour répondre aux préoccupations identifiées, notamment en matière de sécurité et de fluidité du trafic ? »

Commentaire de la Commune de Galluis.

Les thèmes abordés dans les contributions sont pris en compte au travers de l'analyse du règlement du PLU au point VI.

5-5 Thèmes jugées hors sujets (e à i).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les points référencés de « e à i » sont estimés sans rapport avec l'objet de l'enquête publique, strictement limitée à la modification simplifiée du PLU par la création d'un STECAL. Leur inclusion, souvent liée à un contexte local extrêmement sensible issu du traumatisme 2019-2022, relèverait d'une utilisation abusive de la procédure, transformant l'enquête en tribune pour des débats politiques ou contextuels étrangers aux règles encadrant cette consultation. Ces contributions sont donc écartées de l'analyse, car elles dénaturent la finalité même de la démarche.

Néanmoins, le commissaire-enquêteur porte ces éléments à la connaissance de la Commune de Galluis de Galluis, afin qu'elle en mesure pleinement la portée et le contexte dans lequel s'inscrit le projet ATMA.

Commentaire de la Commune de Galluis.

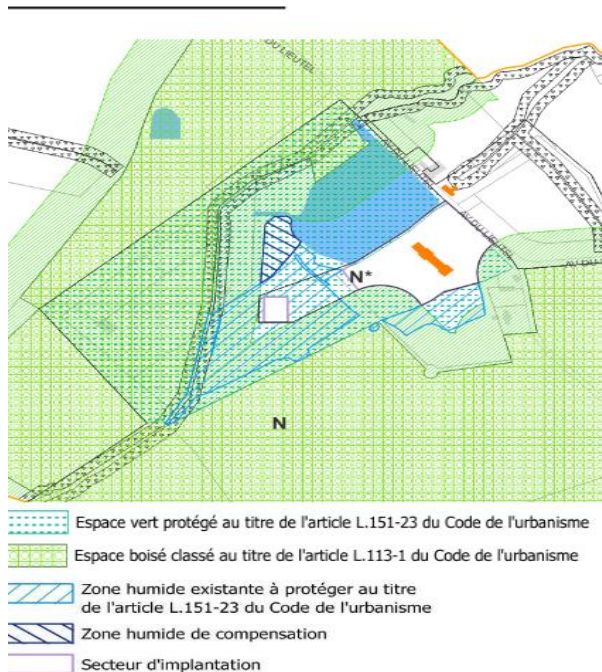
VI Analyse des observations et commentaires à la Commune de Galluis.

Les thèmes soulevés dans les contributions sont examinés à travers l'analyse des articles du règlement du PLU, en particulier ceux relatifs à la modification de la zone « N ».

6-1-Sur la cartographie et les légendes.

La cartographie générale rencontre des difficultés de lecture, dues principalement :

- à la réduction d'échelle, qui rend certaines légendes illisibles ou difficiles à interpréter ;
- à l'utilisation de codes couleurs trop proches ou superposés, ce qui nuit à la distinction des informations ;
- à la superposition des éléments graphiques, source de confusions visuelles.



Commentaires du Commissaire-enquêteur :

- e) Les limites de la zone du STECAL sont peu claires. Deux traits noirs semblent la définir : un trait en pointillé renvoyant à la légende « limiter de zone » et trait plein ne renvoyant à aucune légende.
- f) La CDPENAF dans son arrêté du 10 avril 2025 émet un avis favorable sous la réserve de revoir la forme du STECAL pour que son emprise soit en dehors de la zone humide afin d'éviter les compensations.
- g) L'Architecte des Bâtiments de France demande la suppression de la petite zone d'implantation du futur bâti située au centre du parc.
- h) La Direction Départementale des Territoires donne un avis favorable, mais sous réserve :
 - D'approfondir des zones humides justifiant un besoin de revoir la délimitation et la caractérisation des zones humides du site ; (2)

- de revoir la forme du STECAL afin d'avoir une emprise hors zone humide, afin d'éviter des mesures de compensation et de respecter la séquence Éviter – Réduire – Compenser.

e) Le syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse dans son avis favorable du 8 août 2025 évoque la création d'une mesure compensatoire de 2125 m² en compensation de l'implantation de padel et tennis dans un secteur probablement zone humide.

La société ATMA dans sa lettre aux habitants du 26 septembre 2025 joint en annexe confirme l'abandon du padel et des tennis incompatibles selon leur courrier avec la quiétude et les zones humides. Cet engagement de la société ATMA permet de lever la réserve de la CDPENAF et du Parc de la Vallée de Chevreuse.

Ne serait-il pas pertinent d'envisager une mise à jour de la cartographie de la zone et des légendes associées, notamment en :

- Redéfinissant la zone selon les remarques énoncées ci-dessus, en se limitant aux secteurs déjà bâtis et non humides ;
- Simplifiant les légendes, afin d'améliorer la clarté du document.

Commentaire de la Commune de Galluis.

6-2 Sur les dispositions générales du plan local d'urbanisme.

6-2-1 Rapport de présentation

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur invite la Commune de Galluis à procéder à une relecture du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 12 décembre 2011, afin d'en vérifier la cohérence avec la création du STECAL N* et les articles qui en découlent, notamment par rapport aux orientations définies dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 10 juin 2025, aux articles se rapportant à l'assainissement (article 9 « Desserte et réseaux », alinéa 9.2.2) et aux secteurs archéologiques (article 3.3), le château du Lieutel étant l'un des cinq secteurs archéologiques recensés sur la commune (indice H03) et devant donc faire l'objet d'une attention particulière dans cette révision. A ce titre ne doit-il pas faire l'objet d'un article spécifique se rapportant au STECAL N* ?

Commentaire de la Commune de Galluis

6-2-2 Sur le Titre 1 Disposition générale

Article 3 Division du territoire en zone

Cet alinéa précise que les zones agricoles et naturelles comprennent :

- la zone agricole A.....
- la zone naturelle N avec les secteurs Na et NI.

Commentaire du Commissaire-enquêteur : Ne faudrait-il par rajouter le Stecal ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

Article 11 marges de retrait par rapport aux cours d'eau

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Ces marges s'appliquent elles à l'étang en bordure du château ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

Article 12 Aléa retrait-gonflement des argiles.

Commentaire du Commissaire-enquêteur. La rédaction de cette article aussi complet soit-il, ne mériterait-il pas une rédaction plus claire et concise afin d'en faciliter la compréhension ?

Par ailleurs un tel article ne devrait-il pas renvoyer à une cartographie d'aléas établie au niveau communal permettant d'identifier et d'informer de façon claire le ou les secteurs sensibles au retrait-gonflement ?

Commentaire de la Commune de Galluis

Annexes au règlement

a) Annexe 1 : Prescriptions architecturales

Commentaire du Commissaire-enquêteur : Une relecture des différentes recommandations s'impose afin de vérifier leur cohérence avec les spécificités propres au secteur couvert par le STECAL.

Quelle(s) signification(s) du (+2/3) à l'alinéa 5 Les percements ? un cavalier modificatif ?

Commentaire de la Commune de Galluis

6-2-3 Sur les dispositions applicables en zones N

Dans ce paragraphe de présentation de la zone N, trois secteurs sont distingués : Na, NI et STECAL N*.

Or, l'utilisation d'un astérisque, qui est habituellement un signe conventionnel de renvoi à une note, peut prêter à confusion dans ce contexte.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Ne serait-il pas plus judicieux d'adopter une nomenclature cohérente avec les deux premiers secteurs, en intitulant ce dernier **STECAL Ns** ?". Et si dans la mesure où l'astérisque renvoi à une note ou un article spécifique le rajouter à Ns ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumis à conditions

Le dernier alinéa uniquement en STECAL N*

"Cet alinéa précise, dans ses items 1 et 2, que les activités ou installations sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores."

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

Les conditions énoncées dans cet alinéa relèvent du pouvoir réglementaire de la commune, à condition qu'elles soient appliquées de manière objective et proportionnée.

Compte tenu du contexte local et des propos formulés à l'encontre du projet « ATMA » et pour limiter tout risque de subjectivité et renforcer leur applicabilité, mais aussi pour réduire les perturbations de la biodiversité ne serait-il pas judicieux de compléter ces dispositions en :

- Précisant les critères d'évaluation de limitation des nuisances indirectes
- Définissant des seuils quantifiables (ex. : niveaux sonores maximaux en dB(A), distances minimales par rapport aux habitations et zones naturelles, éclairage en lux, horaires...).
- Intégrant des dispositions suivantes pour limiter les nuisances lumineuses (orientation descendante obligatoire, interdiction des éclairages dirigés vers les milieux naturels et la canopée et en définissant des zones sans lumière ?
- Limitant et ou en encadrant les activités génératrices de bruit en période nocturne.
- Exigeant des études techniques préalables en rendant obligatoire la production d'études d'impact (acoustique, trafic, intégration paysagère) pour les projets dépassant un certain seuil (ex. : surface, capacité d'accueil) ?
- Complétant la phrase « ... soient compatibles avec son environnement naturel, le caractère résidentiel du voisinage, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores. » et en précisant, conformément à l'avis de la CDPENAF évoqué plus avant, « de réaliser avant toute construction une étude de délimitation et de caractérisation des zones humides et en précisant les articles du code ». ?

Par ailleurs, L'article N2 mentionne un changement de destination limité à l'usage « Hôtel ». Or, le projet de Stecal a pour vocation première de sauvegarder le château, l'usage hôtelier n'étant qu'une possibilité parmi d'autres. Pour garantir la pérennité du site et s'adapter aux évolutions futures, ne serait-il pas opportun d'envisager une réhabilitation plus large, incluant notamment la possibilité d'une division en logements, en résidence

pour personnes âgées... ? » et des équipements de loisir comme une piscine , un tennis....

Commentaire de la Commune de Galluis

Article N4 : Desserte par les réseaux Alinéa II Assainissement.

Aux regards des contributions formulées, des propos rapportés, des différents avis formulés, il apparaît difficile de se faire un avis tranché sur le raccordement du château au réseau d'assainissement collectif ou non collectif. Par ailleurs l'article N4 évoque des zones relevant de tel ou tel assainissement, zones non répertoriées dans le plan de zonage au 1/4000.

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

Deux interrogations :

- La première porte sur une réponse précise sur le type d'assainissement relevant du Château collectif ou non, ?
- La seconde, dans le cadre du STECAL, il serait pertinent de créer un item spécifique au château, en envisageant deux scénarios :
 - S'il est classé en assainissement collectif, préciser les règles applicables pour un usage hôtelier (, capacité du réseau , etc.).
 - S'il relève de l'assainissement non collectif, identifier et cartographier la ou les zones adaptées à l'installation d'un système autonome, en respectant les contraintes techniques et environnementales.

Commentaire de la Commune de Galluis

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cet article énonce : « ...Secteur Na : il n'est pas fixé de règle, » puis à la ligne suivante « uniquement en STECAL N* il n'est pas fixe de règle. »

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

La rédaction ne manque-t-elle pas de clarté en particulier par l'emploi du terme « uniquement ».

La première phrase « Secteur Na : il n'est pas fixé de règle » suggère une absence totale de règles pour ce secteur.

La seconde phrase, « uniquement en STECAL N* il n'est pas fixé de règle », utilise « uniquement », ce qui sous-entend que seul le secteur STECAL N* est exempt de règles, et donc que le secteur Na en a bel et bien. Cela annule implicitement la première affirmation.

Si l'objectif de l'article N8 est de préciser que dans le secteur Na et STECAL, il n'y a pas de règle, ne serait-il pas plus simple d'écrire : Dans les secteurs Na et STECAL N*, aucune règle spécifique n'est fixée ?

Par ailleurs le terme « uniquement » pourrait être remplacé par la phrase : en STECAL...en cohérence avec les autres formulations ?

L'architecte des bâtiments de France (A.B.F), dans son avis du 10 juin 2025, évoque « ...dans l'intérêt de la préservation et valorisation du château... » d'intégrer des règles de constructibilité propre au périmètre du STECAL telles que :

« Les futures constructions soient traitées comme des annexes ou des dépendances avec leur logique architecturale, de taille et d'implantation,

Les gabarits soient minimisés par rapport au château

Les hauteurs soient inférieures au château

L'architecture présente une sobriété de composition et de matériaux rappelant les matériaux locaux du secteur,

La perspective avant et arrière dans l'axe du château soit dégagée. »

Ces recommandations rejoignent celles évoquées par le Parc Naturel de Chevreuse dans son courrier du 8 août 2025.

Ne serait-il pas pertinent d'inclure dans cet article ces prescriptions ? ou bien cela pourrait-il faire l'objet d'un nouvel article de la zone propre au STECAL portant sur les orientations de compositions architecturales. ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

Article N9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle...uniquement en STECAL*

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

Ne serait-il pas plus simple d'énoncer : secteur STECAL : Aucune règle spécifique n'est fixée ?

Pour le secteur STECAL N*, l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est limitée à 3.700m² ? Sur quelle hypothèse est évaluée cette emprise ? Comprend-elle les surfaces destinées au padel et tennis ?

Ce même article précise que les constructions doivent être implantées uniquement dans le secteur d'implantation identifié sur le plan de zonage avec comme légende « polygone d'implantation » figurant en violet sur la carte.

Compte tenu de l'échelle réduite du plan de zonage et de la densité des informations qui y figurent, ne serait-il pas opportun de juxtaposer et non pas de superposer les différents secteurs et d'insérer dans cet article un extrait du plan à plus grande échelle, afin de permettre une identification précise et sans ambiguïté des limites du secteur concerné ?

Commentaire de la Commune de Galluis.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Commentaire du Commissaire-enquêteur. Voir la cohérence avec les recommandations de l'A.B.F. en date du 10 juin 2025 évoquées à l'article N8, et la recommandation du Parc de Chevreuse qui propose « une limite inférieure » afin de préserver l'autonomie visuelle du château ».

Commentaire de la Commune de Galluis.

Article N12. Stationnement des véhicules

Commentaire du Commissaire-enquêteur.

Au regard de l'usage hôtelier ou autre prévu dans le secteur STECAL N*, ne serait-il pas nécessaire de préciser les exigences en matière de stationnement pour garantir la compatibilité du projet avec les infrastructures locales et éviter les nuisances liées à la circulation en énonçant une disposition fixant le nombre minimal de places de stationnement à prévoir pour les établissements hôteliers ou autre, en fonction de leur capacité d'accueil ?

Par ailleurs ne serait-il pas opportun d'identifier et cartographier la ou les zones adaptées à l'implantation des stationnements, en respectant les contraintes techniques et environnementales ?

A ce titre, l'ancien terrain de tennis aurait été envisagé comme futur zone de stationnement. Bien qu'il soit situé dans un espace boisé classé, ce terrain a été imperméabilisé par son usage passé. Or, il est exclu du périmètre du STECAL N*. Il apparaît nécessaire de clarifier son statut afin d'éviter toute ambiguïté sur son usage futur.

Commentaire de la Commune de Galluis

Ce procès-verbal est établi en deux exemplaires dont l'un est transmis par courrier et un autre par courriel en invitant le maître d'ouvrage à produire ses réponses et commentaires dans un délai de 15 jours.

En application des dispositions de l'article R-23.18 du Code de l'environnement, le présent procès-verbal sera intégré dans son rapport par le Commissaire-enquêteur ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire, complétées par ses propres commentaires.

Le 15 décembre 2025

Bruno FOUCHER

Commissaire-enquêteur

ANNEXE 1 Résumé des contributions sur le registre numérique

1@ Synthèse : Opposition totale à la révision du PLU pour un projet privé. Critique l'absence d'études, les coûts pour la commune, les risques de nuisances, et évoque des soupçons de collusion entre la mairie et les porteurs de projet. **Thématiques** : Transparence, finances, nuisances, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

2@ Synthèse : Interrogations sur la gestion des déchets et des horaires de chantier, ainsi que sur les mesures pour garantir la tranquillité du village (bruit, circulation, incivilités). **Thématiques** : Nuisances, sécurité, gestion des chantiers. **Avis** : **Réserves**.

3@ Synthèse : Inquiétudes sur la circulation (intensification, dangers), l'assainissement (saturation, coûts), et l'impact environnemental (zones humides, biodiversité). Absence de pré-projet chiffré et de plans d'architecte. **Thématiques** : Circulation, assainissement, environnement, transparence. **Avis** : **Opposition**.

4@ Synthèse : Doublon de la contribution 3@. **Thématiques** : Circulation, assainissement, environnement, transparence. **Avis** : **Opposition**.

5@ Synthèse : Opposition à la création d'un STECAL, craignant une banalisation du site et des nuisances environnementales (bruit, circulation, éclairage nocturne). Absence d'études d'impact et de garanties sur les usages futurs. **Thématiques** : Patrimoine, environnement, nuisances. **Avis** : **Opposition**.

6@ Synthèse : Opposition au projet pour la perte de tranquillité, la circulation accrue, et l'inadéquation avec le cadre de vie recherché par les familles. Critique un projet purement commercial. **Thématiques** : Qualité de vie, circulation, cohérence communale. **Avis** : **Opposition**.

7@ Synthèse : Analyse financière démontrant que les retombées fiscales annoncées (1M€) sont surévaluées. Critique l'absence de garanties juridiques, les risques de nuisances, le manque de transparence, et évoque des soupçons de conflits d'intérêts. **Thématiques** : Finances, transparence, nuisances, éthique. **Avis** : **Opposition**.

8@ Synthèse : Signalement de pressions et désinformation de la part d'un collectif de riverains. Demande de consignation dans le rapport pour neutralité du débat. **Thématiques** : Neutralité du débat, éthique, pression locale. **Avis** : **Neutre**.

9@ Synthèse : Opposition au projet pour son inadéquation avec les préoccupations écologiques et la taille humaine du village. Critique le risque de transformation en lieu touristique et l'impact sur la circulation. **Thématiques** : Écologie, qualité de vie, circulation. **Avis** : **Opposition**.

10@ Synthèse : Méfiance envers le projet pour l'inadéquation des infrastructures, la perte de tranquillité, et les risques pour la biodiversité. Critique l'absence de garanties sur les nuisances. **Thématiques** : Circulation, biodiversité, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

11@ Synthèse : Opposition au projet pour l'absence de plans clairs, de maquette, et de transparence sur les coûts. Critique un projet instable et des risques financiers pour la commune. **Thématiques** : Transparence, finances, urbanisme. **Avis** : **Opposition**.

12@Synthèse : Opposition en raison des nuisances passées (bruit, circulation) et des risques accrus pour la sécurité. Demande un accès privé pour le personnel et les clients. **Thématiques** : Sécurité, circulation, nuisances. **Avis** : **Opposition**.

13@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour un projet dont la Commune de Galluisne pourrait absorber les conséquences. Critique l'accès limité au château, les coûts élevés pour la commune, et les risques environnementaux. **Thématiques** : Circulation, environnement, finances. **Avis** : **Opposition**.

14@Synthèse : Opposition au projet pour l'absence de détails sur les travaux, la circulation, les parkings, et les nuisances sonores. Critique un projet non finalisé et des risques financiers pour la commune. **Thématiques** : Urbanisme, finances, nuisances. **Avis** : **Opposition**.

15@Synthèse : Réserves sur la révision du PLU pour un projet commercial de grande ampleur. Critique l'absence d'investisseurs finaux identifiés et les risques de nuisances. **Thématiques** : Finances, nuisances, transparence. **Avis** : **Réserves**.

16@Synthèse : Avis favorable au projet ATMA, soulignant ses bénéfices : valorisation du patrimoine, dynamisme économique, création d'emplois, et respect de l'environnement. **Thématiques** : Patrimoine, économie, environnement, tourisme. **Avis** : **Favorable**.

17@Synthèse : **Avis favorable** au projet ATMA, critiquant les oppositions "hargneuses". Souligne le potentiel économique et patrimonial du projet. **Thématiques** : Économie, patrimoine, attractivité. **Avis** : **Favorable**.

18@Synthèse : Opposition au projet pour son manque de clarté, son évolution constante, et l'absence de garanties sur les nuisances. Critique les retombées économiques surévaluées et le mépris des habitants. **Thématiques** : Transparence, nuisances, finances, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

19@Synthèse : Contributions des associations AGATE et JADE. Opposition au projet pour ses impacts environnementaux, l'absence de prise en compte des commentaires des PPA, et les risques de nuisances. **Thématiques** : Environnement, biodiversité, nuisances, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

20@Synthèse : Demande d'informations sur les travaux de sonorisation, les engagements écrits contre les nuisances, et les chiffres du projet. **Thématiques** : Transparence, nuisances, gouvernance. **Avis** : **Neutre**.

21@Synthèse : Opposition au projet pour la perte de tranquillité, la circulation accrue, et la dégradation de la voirie. Critique l'inadéquation du projet avec la taille du village. **Thématiques** : Qualité de vie, circulation, finances. **Avis** : **Opposition**.

22@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour la circulation accrue, les risques d'accidents, et les problèmes d'assainissement. **Thématiques** : Circulation, assainissement, sécurité. **Avis** : **Opposition**.

23@Synthèse : Avis favorable sous conditions : valorisation du patrimoine et création d'emplois, mais vigilance sur la circulation. **Thématiques** : Patrimoine, économie, circulation. **Avis** : Favorable.

24@Synthèse : Opposition au projet pour les infrastructures inadaptées et les risques pour la sécurité des piétons. **Thématiques** : Sécurité, circulation, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

25@Synthèse : Opposition au projet pour la préservation des zones humides, la circulation accrue, et l'absence de trottoirs. **Thématiques** : Environnement, circulation, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

26@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour la circulation accrue, les risques pour les enfants, et l'absence de bénéfices pour la commune. **Thématiques** : Circulation, environnement, sécurité. **Avis** : **Opposition**.

27@Synthèse : Opposition au projet pour la sécurité, la circulation, et les nuisances. Critique la rue de la Tuilerie déjà dense et les risques pour les piétons. **Thématiques** : Sécurité, circulation, nuisances. **Avis** : **Opposition**.

28@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour la précipitation, l'impréparation, et l'opacité. Critique les risques financiers et l'absence de bénéfices pour la commune. **Thématiques** : Transparence, nuisances, finances, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

29@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour les risques pour la sécurité, l'absence de bénéfices, et les nuisances passées. **Thématiques** : Sécurité, environnement, nuisances, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

30@Synthèse : Opposition au projet pour l'absence d'éléments clairs, les risques financiers, et le mépris des habitants. **Thématiques** : Transparence, finances, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

31@Synthèse : Opposition au projet pour la perte de tranquillité, la circulation accrue, et l'absence de garanties. **Thématiques** : Environnement, qualité de vie, circulation. **Avis** : **Opposition**.

32@Synthèse : Opposition au projet pour les infrastructures inadaptées, les risques pour les piétons, et les coûts pour la commune. **Thématiques** : Sécurité, circulation, finances, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

33@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour les zones humides, la circulation, et l'absence de bénéfices pour la commune. **Thématiques** : Environnement, biodiversité, nuisances, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

34@Synthèse : Opposition à la modification du PLU pour l'inadéquation avec la taille du village et l'absence de contrepartie économique. **Thématiques** : Qualité de vie, circulation, économie, intérêt général. **Avis** : **Opposition**.

35@Synthèse : Opposition au projet pour les nuisances passées, les routes étroites, et l'absence de trottoirs. **Thématiques** : Sécurité, circulation, qualité de vie, environnement. **Avis** : **Opposition**.

36@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'impact sur la biodiversité, la circulation accrue, et l'absence d'intérêt public. **Thématiques** : Environnement, circulation, intérêt général. **Avis** : **Opposition**.

37@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour les zones humides, les coûts pour la commune, et l'absence de rentabilité. **Thématiques** : Environnement, finances, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

38@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'absence de clarté, les risques financiers, et la circulation non maîtrisée. **Thématiques** : Transparence, finances, circulation, assainissement. **Avis** : **Opposition**.

39@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour la préservation des terres agricoles, la dette communale, et l'absence de bénéfices. **Thématiques** : Environnement, finances, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

40@Synthèse : Opposition au projet pour l'impact sur la biodiversité, les zones humides, et les nuisances pour les habitants. **Thématiques** : Environnement, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

41@Synthèse : Réserves sur le projet pour la circulation accrue rue Labarraque et les risques pour les piétons. **Thématiques** : Sécurité, circulation, qualité de vie. **Avis** : **Réserves**.

42@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'absence de garanties et le mépris des porteurs de projet. Présentation du collectif "Le Lieutel Apaisé". **Thématiques** : Transparence, circulation, environnement, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

43@Synthèse : Demande d'ajournement de la révision du PLU en raison de l'imprécision et de la variabilité du projet. Critique l'absence de clarté et les débats houleux parmi les administrés. **Thématiques** : Transparence, gouvernance. **Avis** : **Réserves**.

44@Synthèse : Analyse détaillée des carences du projet : absence de descriptif clair du projet immobilier, flou artistique sur les constructions, absence de cadre contractuel, risques financiers pour la commune, et manque de transparence. Propose un projet alternatif moins ambitieux et plus respectueux de l'environnement. **Thématiques** : Transparence, finances, environnement, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

45@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet ATMA avec la configuration et la géographie de Galluis. Critique les nuisances de circulation, de bruit, et l'absence de respect des zones humides. Évoque l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

46@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les risques pour les piétons (notamment les enfants), et l'absence de trottoirs. **Thématiques** : Circulation, sécurité, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

47@Synthèse : Réserves sur la révision du PLU pour un projet privé flou, sans plans précis ni données chiffrées. Critique les risques environnementaux (zones humides, inondations), les nuisances sonores, et l'augmentation du trafic. Évoque les nuisances passées et l'absence de garanties pour les riverains. **Thématiques** : Environnement, circulation, nuisances, transparence. **Avis** : **Réserves**.

48@Synthèse : Opposition à la révision du PLU en tant qu'élue dissidente. Critique la gestion du dossier par le conseil municipal, l'absence de transparence, et les risques financiers pour la commune. Évoque les nuisances passées et l'absence de garanties pour les riverains. **Thématiques** : Transparence, finances, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

49@Synthèse : Opposition à la révision du PLU et au projet hôtelier pour les nuisances sonores, la circulation, et l'impact environnemental. Évoque les nuisances passées (2019-2020) et l'absence de bénéfices économiques pour la commune. **Thématiques** : Nuisances, circulation, environnement, finances. **Avis** : **Opposition**.

50@Synthèse : Opposition au projet pour son inadéquation avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

51@Synthèse : Réserves sur le projet pour l'absence d'informations complètes et opposables. Demande des précisions sur les impacts environnementaux, les nuisances sonores, la circulation, et les garanties pour les riverains. Critique l'absence de transparence et de cadre réglementaire clair. **Thématiques** : Transparence, environnement, nuisances, circulation. **Avis** : **Réserves**.

52@Synthèse : Opposition au projet pour son caractère disproportionné et son impact sur la tranquillité du village. Critique les travaux de voirie à financer par les contribuables, la destruction des zones humides, et l'augmentation du trafic. **Thématiques** : Environnement, circulation, finances, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

53@Synthèse : Contribution détaillée proposant des prescriptions complémentaires pour le PLU : limitation de l'emprise au sol, respect des zones humides, gestion des nuisances sonores, et intégration paysagère. **Thématiques** : Environnement, urbanisme, nuisances, qualité de vie. **Avis** : **Réserves**.

54@Synthèse : Opposition au projet pour les nuisances passées (2019-2021) et les risques de nuisances sonores, de circulation, et d'impact environnemental. Évoque l'absence de transparence et de garanties pour les riverains. **Thématiques** : Nuisances, circulation, environnement, transparence. **Avis** : **Opposition**.

55@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

56@Synthèse : Opposition au projet pour les nuisances passées (2019-2021) et les risques de nuisances sonores, de circulation, et d'impact environnemental. Évoque l'absence de transparence et de garanties pour les riverains. **Thématiques** : Nuisances, circulation, environnement, transparence. **Avis** : **Opposition**.

57@Synthèse : Opposition au projet pour son inadéquation avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

58@Synthèse : Réserves sur le projet pour l'absence d'informations complètes et opposables. Demande des précisions sur les impacts environnementaux, les nuisances sonores, la circulation, et les garanties pour les riverains. Critique l'absence de transparence et de cadre réglementaire clair. **Thématiques** : Transparence, environnement, nuisances, circulation. **Avis** : **Réserves**.

59@Synthèse : Opposition au projet pour son caractère disproportionné et son impact sur la tranquillité du village. Critique les travaux de voirie à financer par les contribuables, la destruction

des zones humides, et l'augmentation du trafic. **Thématiques** : Environnement, circulation, finances, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

60@Synthèse : Contribution détaillée proposant des prescriptions complémentaires pour le PLU : limitation de l'emprise au sol, respect des zones humides, gestion des nuisances sonores, et intégration paysagère. **Thématiques** : Environnement, urbanisme, nuisances, qualité de vie. **Avis** : **Réserves**.

61@Synthèse : Opposition au projet pour son impact sur la biodiversité, les zones humides, et les nuisances pour les habitants. **Thématiques** : Environnement, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**

62@Synthèse : Opposition au projet pour l'absence de transparence financière et l'absence de budget municipal certifié. Critique les estimations de recettes et de coûts non vérifiées. **Thématiques** : Finances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

63@Synthèse : Opposition au projet pour les nuisances passées (2019-2021) et les risques de nuisances sonores, de circulation, et d'impact environnemental. Évoque l'absence de transparence et de garanties pour les riverains. **Thématiques** : Nuisances, circulation, environnement, transparence. **Avis** : **Opposition**.

64@Synthèse : Demande d'ajournement de la révision du PLU en raison de l'imprécision et de la variabilité du projet. Critique l'absence de clarté et les débats houleux parmi les administrés. **Thématiques** : Transparence, gouvernance. **Avis** : **Réserves**.

65@Synthèse : Analyse détaillée des carences du projet : absence de descriptif clair du projet immobilier, flou artistique sur les constructions, absence de cadre contractuel, risques financiers pour la commune, et manque de transparence. Propose un projet alternatif moins ambitieux et plus respectueux de l'environnement. **Thématiques** : Transparence, finances, environnement, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

66@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

67@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les risques pour les piétons (notamment les enfants), et l'absence de trottoirs. **Thématiques** : Circulation, sécurité, qualité de vie. **Avis** : **Opposition**.

68@Synthèse : Réserves sur la révision du PLU pour un projet privé flou, sans plans précis ni données chiffrées. Critique les risques environnementaux (zones humides, inondations), les nuisances sonores, et l'augmentation du trafic. Évoque les nuisances passées et l'absence de garanties pour les riverains. **Thématiques** : Environnement, circulation, nuisances, transparence. **Avis** : **Réserves**.

69@Synthèse : Opposition à la révision du PLU en tant qu'élue dissidente. Critique la gestion du dossier par le conseil municipal, l'absence de transparence, et les risques financiers pour la commune. Évoque les nuisances passées et l'absence de garanties pour les riverains. **Thématiques** : Transparence, finances, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

70@

Synthèse : Opposition au projet pour son inadéquation avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de

transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

71@Synthèse : Opposition à la révision du PLU et au projet hôtelier pour les nuisances sonores, la circulation, et l'impact environnemental. Évoque les nuisances passées (2019-2020) et l'absence de bénéfices économiques pour la commune. **Thématiques** : Nuisances, circulation, environnement, finances. **Avis** : **Opposition**.

72@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'absence de clarté, les risques financiers, et la circulation non maîtrisée. Analyse détaillée des carences du projet et des risques pour la commune. **Thématiques** : Transparence, finances, circulation, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

73@Synthèse : Interrogations sur la gestion des déchets et des horaires de chantier, ainsi que sur les mesures pour garantir la tranquillité du village (bruit, circulation, incivilités). **Thématiques** : Nuisances, sécurité, gestion des chantiers. **Avis** : **Réserves**.

74@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour les nuisances passées (2019-2021) et les risques de nuisances sonores, de circulation, et d'impact environnemental. Évoque l'absence de transparence et de garanties pour les riverains. **Thématiques** : Nuisances, circulation, environnement, transparence. **Avis** : **Opposition**.

75@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

76@Synthèse : Réserves sur la fiabilité et la pertinence de l'étude de circulation. Critique la période de l'étude (vacances scolaires) et l'absence de données représentatives. **Thématiques** : Circulation, transparence. **Avis** : **Réserves**.

77@Synthèse : Complément à la contribution **72@** pour une pièce jointe manquante. **Thématiques** : Transparence, finances, circulation, gouvernance. **Avis** : **Opposition**.

78@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

79@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

80@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

81@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées. **Thématiques** : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

82@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées.
Thématiques : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

83@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées.
Thématiques : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

84@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées.
Thématiques : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

85@Synthèse : Opposition à la révision du PLU pour l'inadéquation du projet avec la taille du village. Inquiétudes sur la circulation accrue, les nuisances sonores, et l'impact environnemental. Critique l'absence de transparence et de précision dans les informations communiquées.
Thématiques : Circulation, environnement, nuisances, transparence. **Avis** : **Opposition**.

ANNEXE 2 Résumé des contributions sur le registre papier

R01 Synthèse : Deux préoccupations majeurs la circulation par la rue du Lieutel et les problèmes d'alimentation en eau et électricité **Thématiques :** Circulation, enclavement du site, infrastructure **Avis : non exprimé**

R02 Synthèse : Le contributeur n'est pas opposé à la modification du château en soi, mais souligne un énorme problème : la circulation dans le village et ce quel que soit es que soient les options choisies. **Thématiques :** Circulation, impact sur la vie quotidienne **Avis : Favorable**

R03 Synthèse : Les répercussions du projet en termes de circulation, nuisances sonores posent problème pour la révision du PLU. Le contributeur demande des solutions pour l'assainissement, déjà saturé. **Thématiques :** Trafic, assainissement, nuisance. **Avis : Défavorable**

R04 Synthèse : Le projet ATMA est perçu comme bien encadré et comme un atout pour le village. **Avis : Favorable**

R05 Synthèse : La modification du PLU sous forme de STECAL est considérée comme indispensable pour l'avenir du village. Elle offre une opportunité unique d'évolution pour le château du Lieutel, actuellement en déshérence. **Avis : Favorable**

R06 Synthèse : la modification du PLU sous forme de STECAL permet une nouvelle construction tout en préservant les sols agricoles et les espaces naturels et des retombées positives pour le village **Thématiques :** Préservation des sols agricoles. Sauvegarde des espaces naturels, Retombées économiques et patrimoniales. **Avis : Favorable**

R07 Synthèse : adhère totalement à l'évolution induite par le Stecal qui apportera du nouveau à notre environnement tout en conservant l'esprit de « village à vivre ». **Avis : Favorable.**

R08 Synthèse : La création d'un STECAL est perçue comme une solution raisonnable et mesurée, permettant de redonner vie et utilité au château sans dégrader les espaces agricoles, sylvicoles ou naturels avec des retombées positives attendues pour le village. **Thématiques :** Préservation du patrimoine. Dynamisme économique. Attractivité touristique. Préservation d'un édifice emblématique. **Avis : Favorable**

R09 Synthèse : La zone concernée par le STECAL n'entraîne aucune dégradation des espaces agricoles, sylvicoles ou naturels et permettrait une construction maîtrisée et adaptée au site. Les bénéfices attendus incluent la valorisation du château du Lieutel, une amélioration de l'image et de l'attractivité du village, la création d'emplois locaux et durables ... **Thématiques :** Cohérence avec l'environnement. Valorisation du patrimoine. Création d'emplois. Attractivité touristique. **Avis : Favorable**

R10 Synthèse : Deux avis : Pour la modification du STECAL, afin de préserver le château et éviter et contre une exploitation non maîtrisée **Thématiques : Avis : Favorable au STECAL**

R11 Synthèse : Les voisins directs du château du Lieutel expriment des préoccupations majeures concernant la circulation et les nuisances sonores. **Thématiques :** Circulation. Bruit. **Avis : exprime de l'inquiétude.**

R12 Synthèse : Le contributeur est opposé à toute modification du château en soulignant les conséquences jugées néfastes pour la commune . **Thématiques :** Circulation. Impact sur la vie quotidienne. Absence de transparence **Avis : Opposition.**

R13 Synthèse : Il faut réveiller notre beau village et lui donner la renommée qu'il mérite **Avis : favorable**

R14) Synthèse : Inquiétudes exprimées, problèmes de circulation, d'assainissement, les nuisances sonores, et l'impact financier du projet sur les habitants. Il formule des interrogations sur la structure juridique et économique du porteur de projet, les financements, et les garanties offertes aux riverains. **Thématiques :** Circulation. Assainissement. Nuisances sonores. Structure juridique et économique du projet. **Avis : Défavorable**

R15 Synthèse : Absence d'étude sur la circulation. **Thématiques :** Circulation **Avis : Défavorable**

R16 Synthèse : s nécessaires ? **Thématiques :** Nuisances sonores. Circulation. Infrastructures... **Avis : Défavorables.**

R17 Avis : Propose de sursoir à statuer

R18 Synthèse : Inquiétudes sur la circulation accrue sur la rue du Lieutel. **Thématiques :** circulation **Avis : Contre**

R19 Avis : Défavorable

Lettre aux habitants de Galluis du vendredi 26 septembre 2025 Projet ATMA – Château du Lieutel

Chères Gallusiennes, chers Gallusiens,

Nous vous écrivons pour vous présenter le projet que nous portons depuis trois ans pour le **Château du Lieutel**. Ce projet d'hôtel est l'aboutissement d'une **vie professionnelle dans le bien-être (25 ans d'expérience)** et d'une **énergie entrepreneuriale** au service d'un lieu qui nous inspire autant qu'il nous oblige.

Depuis deux ans et demi, nous avons **écouté et ajusté** : échanges nourris avec Madame la **Maire** et ses équipes, le **Collectif du Lieutel**, et les **services publics compétents**. Nous avons tenu compte des **contraintes écologiques du site**, de la **nature des sols**, et surtout des **traumatismes passés** liés aux nuisances sonores et à la circulation. Cette lettre apporte des réponses claires et des **engagements vérifiables**.

ATMA, l'esprit du projet

ATMA signifie « âme » en sanskrit — la conscience au-delà du simple confort matériel.

Notre ambition : faire du Lieutel une destination de ressourcement authentique, où l'on ralentit, se reconnecte à la nature et retrouve le temps long.

- 56 chambres (dont 18 dans le château et 38 dans une extension mesurée).
- Un restaurant "farm-to-table", approvisionné par un potager régénératif dans les jardins du château et par des producteurs locaux.
- Une piscine naturelle (filtration bio-minérale, zéro chlore).
- Des activités douces : yoga, méditation, marches en pleine conscience, vélo en forêt, barque sur l'étang.
- Pas de tennis ni de padel (incompatibles avec la quiétude et les zones humides), pas d'événementiel festif (mariages/soirées).

ATMA n'est pas un lieu de fête : nous nous engageons à préserver la tranquillité du site et de son voisinage, aujourd'hui et demain.