DEPARTEMENT DES YVELINES **Arrondissement de RAMBOUILLET** **Commune de GAZERAN** **Tél. : 01.34.83.19.15**	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL** L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatre novembre à vingt heures, le Conseil municipal, légalement convoqué le 30 octobre 2025, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. SALIGNAT, Maire.
date de convocation *30/10/2025* *Date d'affichage* *30/10/2025*	**Présents :** M. Emmanuel SALIGNAT, M. Jean BRÉBION, Mme Stéphanie PETIT, M. Daniel MOREAU, M. Bertrand GUÉRIN, Mme Camélia CHALLOY, M. Gilles MERCIER, Mme Ingrid BERNIER-DUPUY, Mme Rachel CARRÉ, M. Antoine HOIZEY.
Nombre de Conseillers En exercice : 13 Présents : 10 *Pouvoirs : 2* *Votants : 12*	**Pouvoirs :** M. Christophe CAQUOT à Mme Stéphanie PETIT, Mme Véronique HERITIER-DRAY à M. Bertrand GUÉRIN. **Absente excusée** : Mme Nadia HUARD DE LA MARRE.
Délibération N°**2025.55**	M. GUÉRIN a été élu secrétaire de séance

PRESCRIPTION D'UNE DECLARATION DE PROJET AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR UN PROJET DE REHABILITATION ET DE VALORISATION DU DOMAINE DE VOISINS, AFIN D'Y DEVELOPPER DES ACTIVITES HOTELIERES ET DE LOISIRS.

Monsieur le Maire expose les objectifs suivants :

Le Domaine de Voisins s'étend sur une superficie de 230 hectares, et revêt un intérêt historique et patrimonial exceptionnel : le château est classé Monument Historique depuis le 30 décembre 1983, et l'ensemble du domaine est reconnu comme site classé au titre des paysages depuis la même année. Ces protections attestent de la reconnaissance de la valeur architecturale, environnementale et culturelle de ce lieu emblématique.

Le projet envisagé sur le domaine de Voisins vise avant tout à assurer l'entretien, la préservation et la mise en valeur de ce site patrimonial d'une grande richesse sur le plan architectural et paysager.

Ce projet ambitionne également de réhabiliter et de valoriser l'environnement du site tout en repensant sa gestion de manière à concilier durabilité écologique et activités humaines. L'objectif est de transformer le domaine en un espace modèle où la préservation des milieux naturels et le développement d'activités respectueuses de l'environnement coexistent harmonieusement.

Le projet intègre par ailleurs la réhabilitation et la mise en valeur du chemin de Grande Randonnée (GR) 655, qui traverse le Domaine de Voisins, et qui constitue l'un des quatre itinéraires menant vers Saint-Jacques-de-Compostelle. Ce chemin est actuellement difficile d'utilisation une large partie de l'année du fait de son impraticabilité par temps de pluie. Sa réhabilitation contribuera ainsi à préserver et à dynamiser un itinéraire emblématique de pèlerinage et de randonnée, et permettra aussi aux habitants et aux employés du domaine de se rendre plus rapidement à la gare de Gazeran (moins de 15 min en vélo).

Il s'agit également de renforcer l'attractivité de notre territoire, notamment sur le plan économique, dans une dynamique de croissance durable.

Durant la phase de construction, comme en phase d'exploitation, le projet générera une augmentation notable de l'offre d'emploi, dans le domaine du BTP, puis dans les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration et des loisirs.

L'objectif étant de faire du Domaine de Voisins un pôle de référence en matière d'hôtellerie haut de gamme, de loisirs, de bien-être et de golf, cela permettra de dynamiser l'économie touristique de notre territoire en attirant une clientèle variée, allant des particuliers à la recherche d'expériences uniques aux entreprises souhaitant organiser séminaires et événements dans un cadre prestigieux. Cette nouvelle offre sera ainsi un vecteur de dynamisme économique local, en permettant aux entreprises d'offrir à leurs clients et salariés cette expérience unique, ce qui contribuera à leur bonne santé économique.

L'activité de chasse perdurera par ailleurs, dans les bois attenants au domaine, avec pour objectif de remettre en place une qualité de chasse telle qu'elle s'effectuait sur le site au début du XXème siècle.

Enfin, le projet constituera une source de revenus pour la commune et la Communauté d'Agglomération grâce aux taxes générées par l'activité économique du domaine. Ces contributions financières viendront soutenir les budgets des collectivités concernées permettant de financer des projets publics et de renforcer les services offerts à la population.

En conclusion, la réalisation de ce projet s'inscrit dans une logique d'intérêt général qui dépasse le cadre du document d'urbanisme de la commune et nécessite la mise en œuvre d'une procédure adaptée, à même de permettre son évolution.

En effet, lorsqu'un projet, incompatible avec le document d'urbanisme en vigueur, revêt un caractère d'intérêt général, la collectivité compétente en matière de document d'urbanisme a la possibilité de se prononcer sur l'intérêt général du projet et ainsi de mettre en compatibilité le document d'urbanisme concerné. Elle doit alors passer par une procédure dite de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.
Les dispositions du code de l'urbanisme au travers des articles L.300-6 et suivants et L.153-54 et suivants permettent ainsi, au regard de l'intérêt général d'un projet, de procéder à une mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné afin de permettre la réalisation de l'opération projetée.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en résulte, mais aussi l'examen conjoint de conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. La procédure sera ensuite approuvée par délibération du conseil municipal.

Pour ces raisons, il est proposé au Conseil municipal de délibérer afin de prescrire une procédure de Déclaration de Projet au titre de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, L. 300-6 et suivants et L.103-2 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.122-13 et L.122-14 concernant la procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gazeran approuvé le 04/04/2017, et dont la dernière procédure d'évolution a été approuvée le 21/06/2023 ;

VU le projet de réhabilitation du Domaine de Voisins, afin d'y développer des activités hôtelières et de loisirs ;

CONSIDERANT que le projet de réhabilitation du Domaine de Voisins, afin d'y développer des activités hôtelières et de loisirs présente un intérêt général non seulement pour la commune mais également à une échelle plus large ;

CONSIDERANT que lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme ne permettent pas la réalisation d'un projet d'intérêt général, une procédure de mise en compatibilité est prévue par l'article L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que la mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet, prise en application de dispositions de l'article L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre du R. 104-13 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune nécessite la réalisation d'une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et en vertu de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, et qu'en application de l'article L.153-54 du même code, l'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de la commune ;

CONSIDERANT que lorsque la collectivité compétente en matière de PLU décide de se prononcer, par une délibération de projet sur l'intérêt général d'un projet, il appartient au Conseil municipal de délibérer pour adopter la déclaration de projet. La délibération approuvant la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil municipal par 9 voix pour, et 3 voix contre (Mme BERNIER-DUPUY, Mme CARRÉ, M. HOIZEY) :

ARTICLE 1 : prescrit, conformément aux dispositions des articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Gazeran, afin de permettre la réhabilitation et la mise en valeur du Domaine de Voisins, afin d'y développer des activités hôtelières et de loisirs ;

ARTICLE 2 : approuve les objectifs poursuivis par la procédure de déclaration projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, tels que définis ci-dessus ;

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, décide que la concertation revêtira la forme suivante :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- Diffusion d'une plaquette d'information,
- Mise à disposition d'un registre destiné au recueil des observations, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public

ARTICLE 4 : Donne délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la réalisation de cette procédure de déclaration de projet.

ARTICLE 5 : La copie de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur/Madame le Préfet des Yvelines
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France
- Monsieur/Madame le Président de l'autorité organisatrice des transports (Ile-de-France mobilités)
- Monsieur/Madame le Président du Conseil Départemental des Yvelines
- Monsieur le Président de la CA Rambouillet Territoire
- Monsieur/Madame le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur/Madame le Président de la Chambre de l'Agriculture
- Monsieur/Madame la Présidente des Chambres de Métiers et de l'Artisanat
- L'autorité compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale et de PLH

Elle sera également transmise pour information aux maires communes voisines.

ARTICLE 6 : dit que la présente délibération, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme fera l'objet :

- D'un affichage en mairie de la commune concernée durant un mois,
- D'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Transmis le : **Publié le :** **Notifié le :**	**Certifié conforme au registre des délibérations** **Gazeran, le 12 novembre 2025** **Le Maire** **Emmanuel SALIGNAT**

