



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
d'Eure-et-Loir

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 14 mai 2025

Monsieur Alexis Pérot
22 rue de Savonnière

28 230 Epernon

OBJET : Avis sur la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Gallardon (28)

Monsieur,

Vous nous avez transmis pour avis la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Gallardon par courrier électronique en date du 31 mars 2025.

Je vous informe que l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine n'a aucune remarque à formuler sur cette modification.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées,

L'Architecte des Bâtiments de France
chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine

Stéphane Pilon

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 5 mai 2025

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Gallardon (28) , en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme.

Cet avis conforme confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale s'agissant de la modification simplifiée n°2 du PLU de Gallardon (28).

Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

Il devra par ailleurs être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, être mis à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire



Jérôme PEYRAT

M. Stéphane LEMOINE
Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France
22, rue de Savonnière
28230 EPERNON



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification simplifiée n°2
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Gallardon (28)**

N°MRAe 2025-5078

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 5 mai 2025, en présence de

Jérôme PEYRAT, Jérôme DUCHÊNE, Christophe BRESSAC, Stéphane GATTO et Isabelle La JEUNESSE

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Gallardon (28), reçue le 14 mars 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 11 avril 2025 ;

Considérant que la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Gallardon a pour objectif de permettre la réalisation d'une maison médicale pluridisciplinaire sur le site d'une ancienne supérette au croisement de la rue de la Porte de Chartres et de la rue Basse du Bardet (parcelles AC 704, 707 et 753) dans le centre-ville de Gallardon ;

Considérant que, dans cet objectif, la modification a pour objet de :

- changer le zonage du site d'environ 1 200 m² de Ua (zone urbaine de centre-ville) à Ue (zone à dominante d'équipements collectifs), pour permettre l'extension,
- modifier l'article Ue 2 du règlement écrit pour rendre possible la construction de la future maison médicale pluridisciplinaire, pour permettre la réalisation de logements de fonction ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5078 en date du 5 mai 2025

Modification simplifiée n°2 du PLU de Gallardon (28)

Considérant que le projet est situé dans le tissu urbain de Gallardon, sur un site déjà anthropisé, en dehors de tout zonage d'inventaire ou de protection concernant la biodiversité, et à 260 m de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 « Vallée de la Voise et de l'Aunay » ;

Considérant que le site du projet se situe à l'intérieur du périmètre des abords de 3 monuments historiques : la tour de l'Épaulle, l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, et la maison à pans de bois ; qu'il se situe également dans le périmètre de protection des vues vers la tour de Gallardon et l'église, inscrit dans le PLU ;

Considérant que dans ce périmètre, le PLU interdit, pour les constructions en zone Ua, « les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques » ; que le changement du site en zone Ue enlèverait cette interdiction pour le projet ;

Considérant toutefois que l'intégration de panneaux photovoltaïques au bâtiment dépendra de l'avis de l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant que le projet de maison de santé pluridisciplinaire vise une préservation et une restructuration totale du bâtiment actuel (supérette et logement adjoint), associée à une extension de 100 m² incluant une salle de réunion et un second logement de fonction ;

Considérant que l'extension, relativement réduite, est située en partie sur un ancien espace de parking imperméabilisé et sur un espace qui semble enherbé ;

Considérant que la modification du règlement de la zone Ue prévue permettra la réalisation de toute construction à usage d'habitation dans toutes les zones Ue ; que toutefois, une surface limitée de la zone Ue est aujourd'hui inoccupée ;

Considérant que le projet de modification ne remet pas en cause les équilibres généraux du PLU ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification simplifiée n°2 du PLU de Gallardon (28) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France,.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5078 en date du 5 mai 2025

Modification simplifiée n°2 du PLU de Gallardon (28)

Fait à Orléans, le 5 mai 2025,
Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,
son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Peyrat', with a horizontal line extending to the right.

Jérôme PEYRAT

De: Laurence PLAIGE <laurence.plaige@cnpf.fr>
Envoyé: mardi 1 avril 2025 15:27
À: alexis perot
Objet: Re: Examen des personnes publiques associées de la seconde modification simplifiée du PLU de Gallardon

Monsieur,

Le projet de modification simplifiée du PLU de Gallardon ne porte pas sur une zone "N". Nous ne sommes donc pas compétents pour émettre un avis.

Vous souhaitant bonne réception de ce mail, veuillez recevoir mes sincères salutations,

Laurence PLAIGE
Technicienne Urbanisme
Région Ile-de-France Centre-Val de Loire

5 rue de la Bourie Rouge - CS 52349
45023 Orléans Cedex 1
Tél. : 06.27.63.13.74
www.cnpf.fr



De: "alexis perot" <alexis.perot@porteseureliennesidf.fr>

À: ddt-sauh@eure-et-loir.gouv.fr, "justine kirch" <justine.kirch@eure-et-loir.gouv.fr>, "stephanie beaur" <stephanie.beaur@eure-et-loir.gouv.fr>, "udap eure-et-loir" <udap.eure-et-loir@culture.gouv.fr>, "hadrien nafilyan" <hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr>, "ut28 dreal-centre" <ut28.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr>, "secretariat-sra drac-centre" <secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr>, "ce dos28" <ce.dos28@ac-orleans-tours.fr>, ARS-CVL-DD28-UNITE-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr, "marie legru" <marie.legru@eurelien.fr>, "Helene force" <Helene.force@centrevaleloire.fr>, "adrien croizier" <adrien.croizier@cci28.fr>, cma28@cma-cvl.fr, tandre@cma-cvl.fr, "laurence.plaige" <laurence.Plaige@crpf.fr>, "sylvain marcuzzi" <sylvain.marcuzzi@agglo-ville.chartres.fr>, "julien vincent" <julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr>, "a lefay" <a.lefay@eure-et-loir.chambagri.fr>, "yohanan reber" <yohanan.reber@eure-et-loir.gouv.fr>, "marie-jeanne gouy" <marie-jeanne.gouy@eurelien.fr>
Cc: "M. Marie Gallardon" <yvesmarie.mairie.gallardon@orange.fr>, "Frédérique GABLIER" <frederique.gablier@porteseureliennesidf.fr>, "Arthur Dutilloy" <arthur.dutilloy@gilsonpaysage.com>

Envoyé: Lundi 31 Mars 2025 09:16:42

Objet: Examen des personnes publiques associées de la seconde modification simplifiée du PLU de Gallardon

Objet:

TR: Modification simplifiée PLU Gallardon

De : DDT 28/SAH/AU/BPAT (Bureau Planification et Aménagement du Territoire) emis par KIRCH Justine - DDT 28/SAH/AU/BPAT <ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr>

Envoyé : vendredi 2 mai 2025 18:22

À : contact <contact@porteseureliennesidf.fr>

Cc : mairie.gallardon@wanadoo.fr

Objet : Modification simplifiée PLU Gallardon

Monsieur le Président,

Vous avez prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU de Gallardon le 23 décembre 2024, le dossier complet a été réceptionné le 31 mars 2025.

L'objet de la procédure est de changer le zonage et de modifier un article du règlement afin de permettre la réalisation d'une maison médicale pluridisciplinaire ainsi que deux logements de fonction.

Le passage de la zone Ua sur un secteur d'une surface de 1 200 m² à la zone Ue est justifié par la mention suivante : « le règlement ne permet pas de construire un tel projet, notamment l'extension ».

Cette justification n'est pas suffisamment étayée d'autant plus que la destination équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée en zone Ua. En effet, le déclassement de la zone Ua entraîne la suppression d'une autre contrainte sur ce périmètre sans qu'il soit mentionné dans le dossier (Article Ua7 « le long des rivières, des bandes d'inconstructibilité sur les berges de chaque rive (30 mètres) »). Cette bande inconstructible de 30 m empêcherait l'extension prévue pour la maison médicale. De plus, le document n'est pas complété d'une étude qui démontre le caractère « hors d'eau du projet » sur ces terrains déclassés en Ue. L'article Ue7 est beaucoup moins restrictif à ce sujet : « Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m ».

Ainsi, à moins d'une démonstration qui prouve que les parcelles AG707, 753, 704 ne risquent pas d'accueillir l'eau qui déborde du ruisseau d'Ocre. La zone Ue devra prescrire une distance minimale entre la berge et les constructions. Il est possible que la largeur de cette bande inconstructible soit inférieure, voir nulle, mais cela nécessite une démonstration appropriée.

Les services de la DDT, et notamment le Service Aménagement et Habitat (SAH), se tiennent à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer et pour continuer à vous accompagner.

Cordialement,

--

Justine KIRCH

SAH/BPU

Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir

17, Place de la République 28019 CHARTRES CEDEX
www.ecologie.gouv.fr

