

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,
COMMUNE DE



2^{ème} modification simplifiée du plan local d'urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 30 mars 2017

2^{ème} modification simplifiée du PLU prescrite le

2^{ème} modification simplifiée du PLU approuvée le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du

adoptant la 2^{ème} modification
simplifiée du Plan Local
d'Urbanisme de la commune
de Gallardon

Le président,
Stéphane LEMOINE

Date : 11 mai 2025

Phase : Approbation

N° de pièce : 1

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS	5
3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU	9
4. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CCPEIDF	9
5. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-ÉVALUATION	10

PRÉAMBULE

La deuxième modification simplifiée du PLU de Gallardon a pour but de permettre la réalisation d'une maison médicale pluridisciplinaire située sur le site d'une ancienne supérette dans le centre-ville de la commune.

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1.1. PROCÉDURE ANTÉRIEURE ET ÉVOLUTIONS SOUHAITÉES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gallardon a été approuvé le 30 mars 2017.

Une première modification simplifiée permettant la création d'un futur accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) et une déclaration de projet permettant l'implantation d'une gendarmerie dans la zone d'activités de Saint-Mathieu ont été engagées en 2024.

La deuxième modification simplifiée du PLU de Gallardon a pour but de changer le zonage et de modifier un article du règlement pour rendre possible la construction d'une future maison médicale pluridisciplinaire, qui inclut deux logements de fonction.

1.2. PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET JUSTIFICATION

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Justification

La présente modification a pour objet de modifier le règlement graphique, et de modifier un article du règlement écrit.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

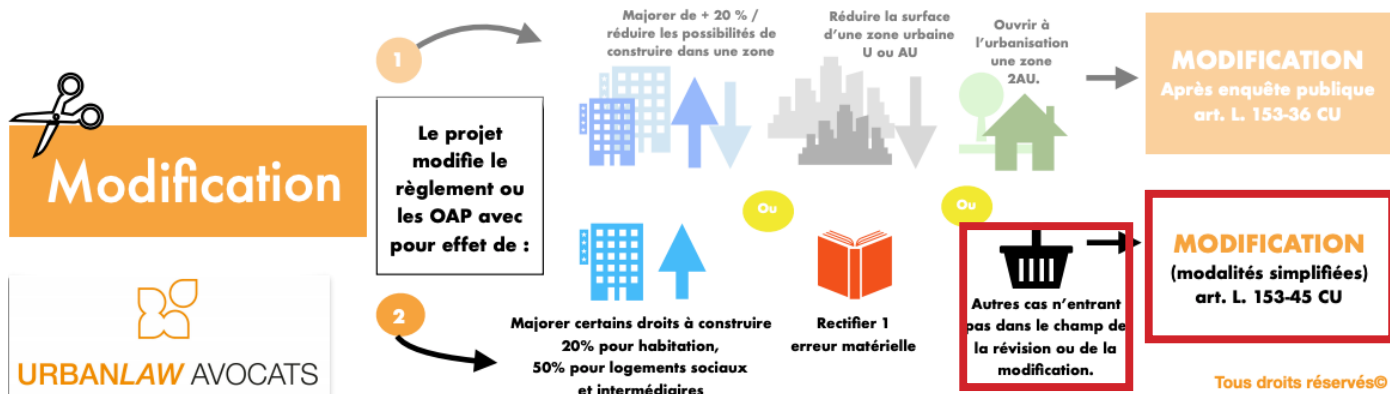
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

[...]

Justification

Les évolutions induites auront pour objet de changer le type de zone (passage de Ua à Ue) et la modification de l'article Ue 2 du règlement écrit. Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent donc faire l'objet d'une modification simplifiée.



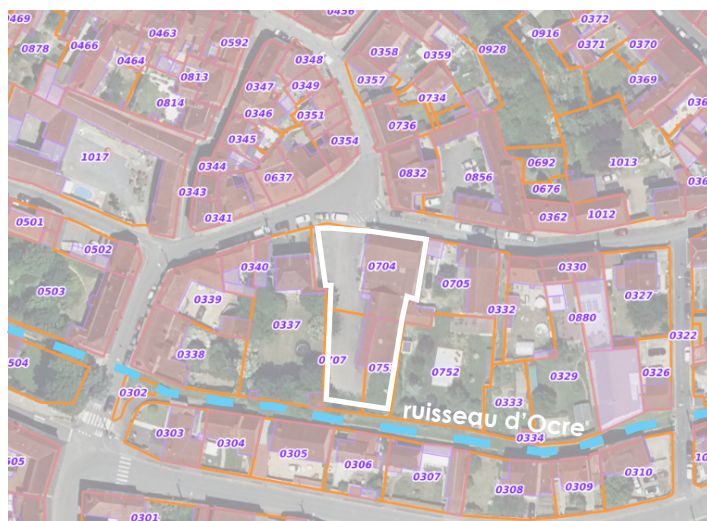
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS

2.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le secteur concerné par la présente modification (*entouré en blanc*) se situe au croisement de la rue de la Porte de Chartres et de la rue Basse du Bardet, au sud-est du centre historique de Gallardon.

Le ruisseau d'Ocre se situe en contrebas du secteur.

La procédure concerne trois parcelles AC 704, 707 et 753, sur une surface d'environ 1200m²,



www.geoportail.gouv.fr



La supérette actuellement
(source : CCPEIDF)

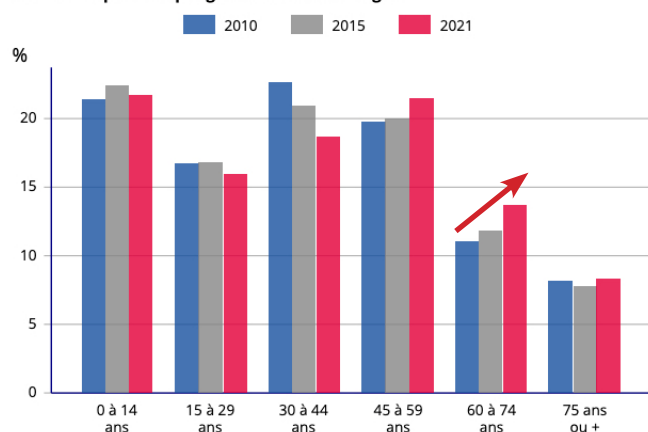
qui englobe une ancienne supérette et son parking.

2.2. CONTEXTE

La commune de Gallardon compte 3589 habitants en 2021 (INSEE). Elle connaît un développement démographique important depuis les années 2000, même si depuis 2010 la population tend à se stabiliser entre 3500 et 3600 habitants. La part de sa population de plus de 60 ans reste élevée et tend à augmenter ces dernières années (19,3 % en 2010, 19,6 % en 2015 et 22,1 % en 2021).

En termes d'équipements liés à la santé, la commune possède un Centre de secours et un EHPAD «Les Coteaux Saint-Mathieu». Gallardon est une commune qui est dotée de

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

nombreux praticiens. D'après le site internet de la commune on en compte une vingtaine.

Les praticiens sont localisés sur plusieurs sites dans le centre historique ou à proximité. Deux sites principaux regroupent plusieurs praticiens :

- le 8 rue du Champ de Tir avec 2 médecins généralistes, 4 masseurs-kinésithérapeutes et 1 pédicure-podologue ;
- le 11, place du Jeu de Paume avec 1 médecin généraliste, 1 psychologue, 1 diététicienne-nutritionniste et 1 ostéopathe.
- Dans le reste de la commune sont répartis : un quatrième médecin généraliste, un cabinet de 3 infirmières, 3 dentistes, une sophrologue et une naturopathe.

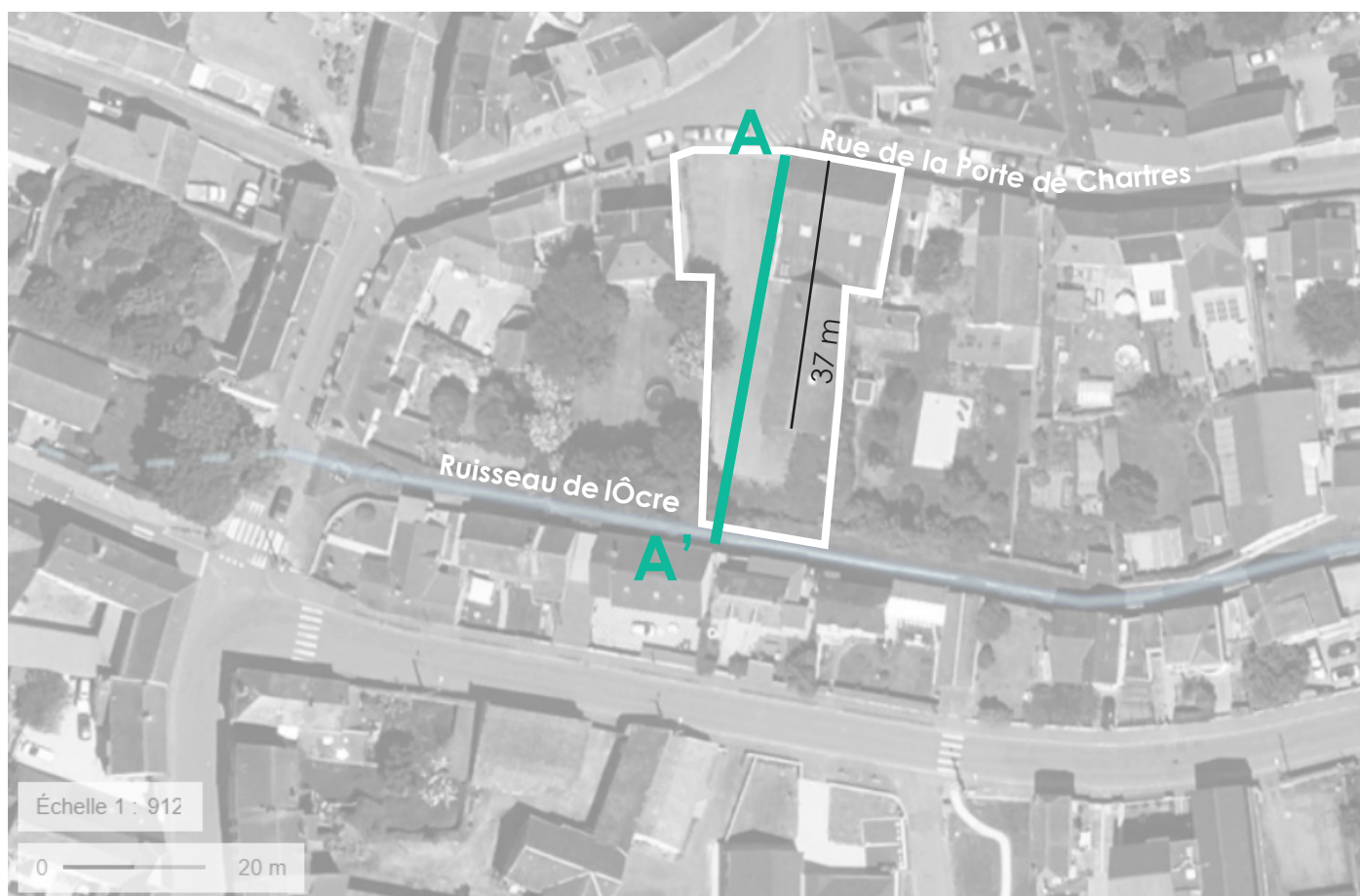
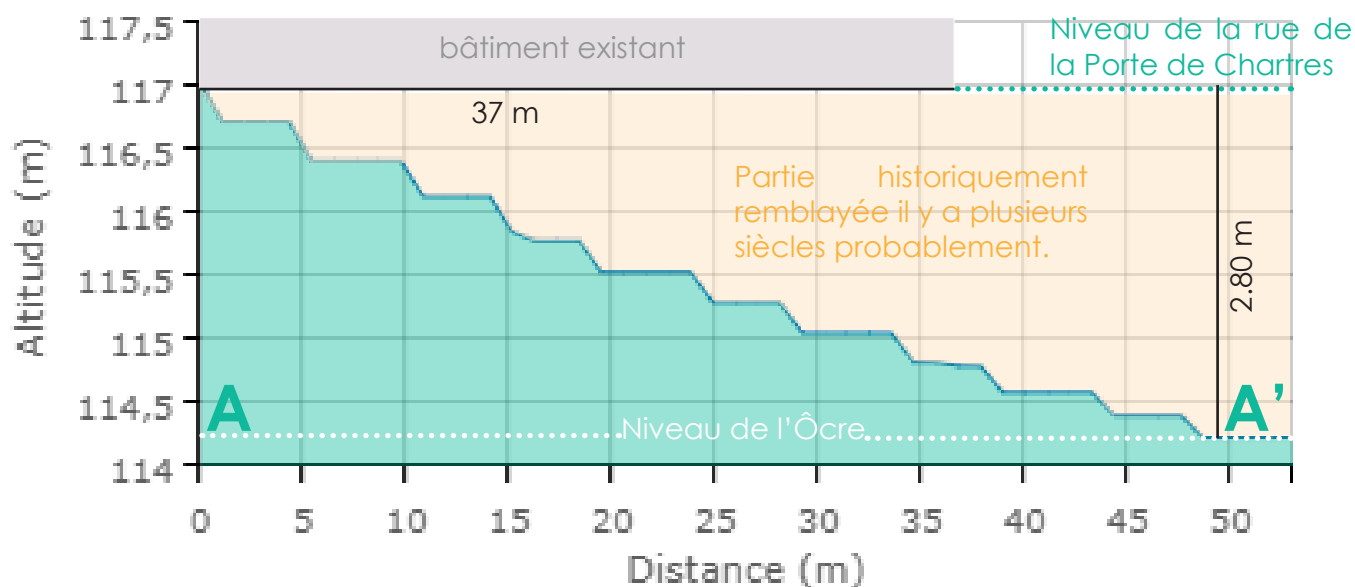


en rouge : le site du projet de maison de santé pluriprofessionnelle

en jaune : les implantations des praticiens

2.3. LE RISQUE INONDATION ET LA TOPOGRAPHIE

L'analyse ci-dessous ne s'appuie pas sur un levé topographique réalisé par un géomètre mais sur les données du Geoportail de l'urbanisme. Il s'agit donc de données approximatives.





L'analyse de la page précédente et les photos démontrent que l'extension d'environ 100 m² du bâtiment existant, qui sera réalisée au même niveau de plancher que la construction actuelle puisqu'il s'agit d'une maison médicale, devrait être au dessus du niveau de l'Ôcre d'environ 2.5 à 3m.

Ainsi le risque liées aux débordement de l'Ôcre sont inexistantes

2.4. PRÉSENTATION DU PROJET DE MAISON MÉDICALE



ÉTAT ACTUEL



PROJET AVEC L'EXTENSION

Sur l'emprise du projet, l'ancienne supérette présente une superficie totale utile de 303,68 m², à laquelle s'adjoint un logement de 79,70 m².

Pour l'accueil de professionnels de santé adapté aux habitants de Gallardon et de son bassin de vie, et lutter contre la désertification médicale, il est projeté la création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP) de 509 m².

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (CCPEIDF) a réalisé une étude de programmation. Le scénario retenu consiste dans la restructuration totale du bâtiment actuel, associée à une extension de 100 m² qui inclurait notamment une salle de réunion et un second logement de fonction à l'étage. Les extérieurs seront repensés pour permettre aux patients de se garer à proximité immédiate de la MSP, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Le tableau ci-dessous exprime le potentiel aménagement de la future maison médicale selon les besoins exprimés par les praticiens qui souhaiteraient s'y installer.

Scénario d'aménagement de la MSP

REF	Dénomination	NB	SU unit en m ²	SU en m ²
Rez-de-chaussée				
A.1	Accueil	1	15	15
A.2	Salle d'attente 1	1	30	30
A.3	Cabinet médical	3	20	60
A.4	Cabinet libre	1	20	20
A.5	Cabinet d'infirmières	1	40	40
A.6	Cabinet dentaire	3	23	69
A.7	Cabinet kiné	1	50	50
A.8	Salle radio	1	9	9
A.9	Salle DASRI	1	5	5
A.10	Salle de stérilisation	1	5	5
A.11	Cabinet de psychologue	1	20	20
A.12	Bureau libre	1	20	20
A.13	Salle d'attente 2	1	25	25
A.14	Salle de repos personnel	1	30	30
A.15	Sanitaires privés	1	13	13
A.16	Sanitaires publics	2	8	16
A.17	Local ménage	1	4	4
A.18	Local technique + Local poubelles	1	12	12
A.19	Circulations	1	54	54
Superficie utile RDC				479 m ²
Etage				
B.2	Studio (logement)	1	30	30
Superficie utile étage				30 m ²
Superficie utile globale				509 m ²

Extrait de la Mission d'étude de faisabilité architecturale réalisée par accèsométrie – groupe optimétrie

2.5. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

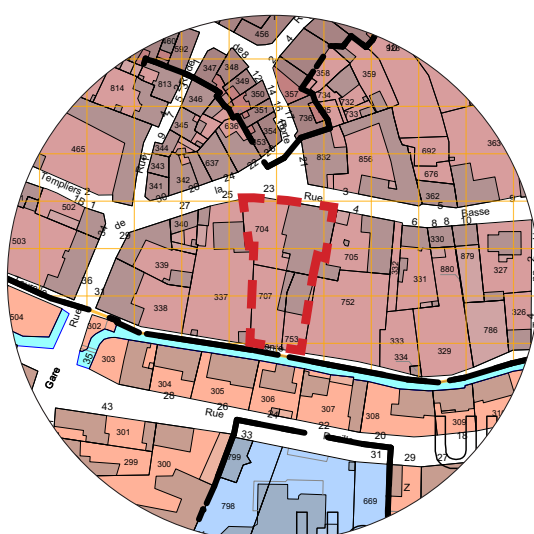
Le terrain d'assiette du projet de la future maison médicale pluriprofessionnelle, soit environ 1200m² (parcelles AC 704, 707 et 753) passe de la zone Ua vers la zone Ue

JUSTIFICATIONS

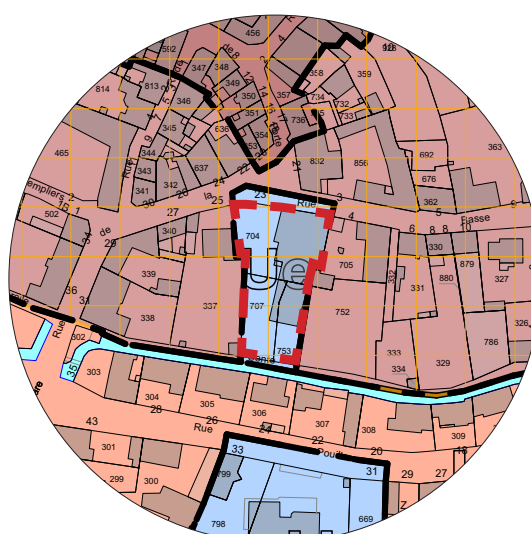
Tout d'abord, la future maison de santé pluridisciplinaire étant un équipement collectif, son zonage doit être en zone Ue, car définie comme une «zone à dominante d'équipements collectifs».

Ensuite, le règlement les parcelles soumises à la modification sont actuellement en zone urbaine de centre-ville (Ua). Le règlement de cette zone (article Ua7) empêche la réalisation de l'extension prévue dans le projet. Il interdit de construire des extensions «dans une bande d'une largeur de 30 m mesurés à partir du haut de la berge sur chacune des rives» du ruisseau d'Ocre (dans ce cas) qui coule en contrebas du site.

Le classement en zone Ue permettra de réaliser le projet porté par la commune et la communauté de communes car l'article Ue7 est moins contraignant 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 ».



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION

2.6. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Il est retiré du règlement de la zone Ue l'interdiction de faire du logement, sauf si nécessaire au gardiennage (point 1). Cette évolution permettra au projet de maison médicale d'avoir des logements à destination des praticiens (un ou deux).

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- ~~1. Les constructions à usage d'habitation si leur surface de plancher est égale ou inférieure à 50 m² et si elles sont nécessaires au gardiennage ;~~
2. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

JUSTIFICATIONS

Le secteur de projet, tout comme les autres zones Ue est maîtrisé par la collectivité.

Les projets d'équipements collectifs intègrent de plus en plus des programmes de logements permettant de rendre possibles ces projets du point de vue financier.

Dans le cadre d'équipements médicaux, les praticiens souhaitent de plus en plus pouvoir habiter à toute proximité, voire sur place.

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU

Partie 1.1 : Les grandes orientations de l'aménagement et de l'urbanisme

«L'organisation des équipements collectifs sera progressivement améliorée **en favorisant leur regroupement par pôles d'activités** (administratif, scolaire et périscolaire, sportif, culturel) pour disposer d'outils cohérents susceptibles de pouvoir évoluer dans le temps.»

JUSTIFICATION

Le projet de la maison de santé pluridisciplinaire a pour but de regrouper dans le centre-ville de Gallardon les différents praticiens de santé.

Partie 1.2 - Mettre en valeur le centre-ville

«Le centre ville doit être dynamisé, objectif transversal traduit de plusieurs manières : {...}

- en favorisant la reconquête des logements vacants,

- en permettant une diversification des occupations et utilisations dans le tissu bâti existant.»

JUSTIFICATION

Le projet de la maison de santé pluridisciplinaire va remobiliser le logement de la supérette pour le proposer en tant que logement de fonction pour un praticien. Il a pour but de regrouper dans le centre-ville de Gallardon les différents praticiens de santé.

Partie 6 - Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

«L'un des principaux enjeux de la planification urbaine est d'économiser l'espace.»

JUSTIFICATION

Le projet de la maison de santé pluridisciplinaire ne consomme pas d'espace, car il se réalise en plein centre-ville. Le projet réutilise les locaux d'une ancienne supérette.

Cette évolution du PLU est compatible avec le PADD du PLU de Gallardon.

4. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CCPEIDF

1.1 - Renforcer une armature territoriale au service de la proximité

La première partie du document d'orientation et d'objectif du SCoT prône de «consolider les pôles structurants du territoire» qui concentrent des services, équipements et commerces, dont Gallardon fait partie.

Il est écrit dans le SCoT que «ces communes doivent être renforcées pour maintenir cette offre de services qui répond aux besoins de l'ensemble du bassin de vie».

1.2 - Encourager une intensification urbaine renforçant le dynamisme des bourgs

1.2.1 - Définir les secteurs urbains stratégiques : « Focaliser les objectifs d'intensification urbaine dans les secteurs centraux des pôles du territoire »

JUSTIFICATIONS

L'aménagement de cette maison de santé pluridisciplinaire a pour but d'améliorer la qualité et l'efficacité des services de santé pour les habitants de Gallardon et de son bassin de vie.

Cette évolution du PLU va permettre ce projet qui ne consommera pas d'espace puisqu'il se réalise dans le tissu urbain du centre-ville de Gallardon.

Cette évolution du PLU est compatible avec le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

5. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-ÉVALUATION

L'évolution pressentie dans le cadre de la modification simplifiée du PLU n'entraînera aucun impact négatif sur l'environnement au sens large.

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. La deuxième modification simplifiée du PLU de Gallardon fait l'objet d'un examen au cas par cas 'ad hoc'.

L'objectif de cet examen au cas par cas est de montrer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.



La commune n'est pas traversée par un site Natura 2000.

La commune est traversée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallées de la Voise et de l'Aunay » (n°240003957).

Le sud du bourg est traversé par la vallée de la Voise qui présente un grand ensemble marécageux qualitatif localisé dans sa partie sud depuis la confluence avec l'Aunay. Dans ces milieux se trouvent des aulnaies inondables qui présentent de belles populations de Fougère des marais (*Thelypteris palustris*), petite fougère protégée au niveau régional.

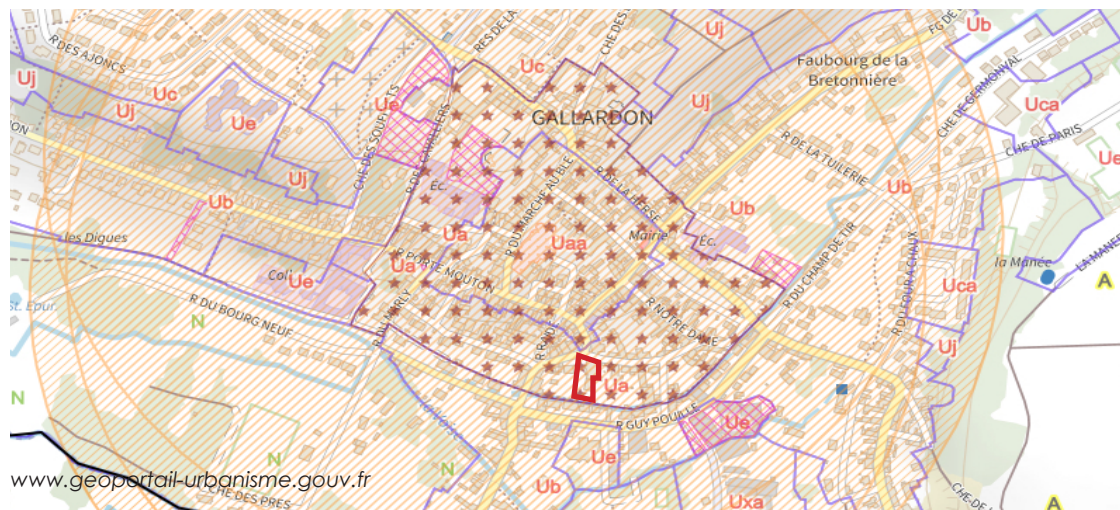
La zone concernée par la procédure se situe à 260m de cette ZNIEFF.

Le ruisseau d'Ocre, qui prend sa source dans la commune voisine d'Ecrosnes, coule en contrebas du parking de l'ancienne supérette. Il y a une différence de niveau importante entre le secteur de projet et le lit du ruisseau.

La modification simplifiée n'aura aucun impact sur les objectifs d'urbanisation portés par le PADD du PLU approuvé en 2017. Elle n'induit ni étalement urbain, ni consommation d'espace.

Le site du projet se trouve à l'intérieur de périmètre des abords des 3 monuments historiques de la commune : la tour de l'Épaule, qui se situe à proximité immédiate ; l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, et la maison à pans de bois.

De plus, le secteur se situe dans le périmètre de protection des vues vers la tour de Gallardon et l'église inscrit dans le PLU. Dans ce périmètre, il est interdit pour les constructions en zone Ua «les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques». Le changement en zone Ue enlèverait cette interdiction pour le projet.



L'incidence de la modification simplifiée sur l'environnement est étudiée au regard de plusieurs thématiques environnementales.

Pour rappel, cette modification simplifiée implique un changement de zonage sur 3 parcelles, correspondant à un terrain d'assiette de 1200m². Cette évolution du PLU permettra la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire en réhabilitant les locaux d'une ancienne supérette et en réalisant une extension de 100m².

THÉMATIQUE	IMPACTS	MESURES
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	POSITIF	Gallardon est concernée par un espace protégé : la ZNIEFF «Vallées de la Voise et de l'Aunay». La zone concernée par la présente modification se situe à 260m de cette ZNIEFF. Le projet prévu sur ce lieu n'aura pas d'impact sur cet espace protégé. La présente modification n'augmente pas la consommation d'espaces naturels dans la commune. Le site se situe en plein centre-ville, et le projet a pour but de réhabiliter d'anciens locaux commerciaux. L'extension prévue dans le projet de MSP se fait en partie sur un parking.
EAU ET ASSAINISSEMENT	NEUTRE	Les évolutions prévues auront un impact négligeable. La future maison de santé va remplacer l'activité commerciale de la supérette. La consommation d'eau sera probablement légèrement supérieure qu'auparavant au vu de la concentration de praticiens dans l'équipement et de l'occupation des logements de fonction. Pour les mêmes raisons, l'impact sur l'assainissement collectif sera neutre.

THÉMATIQUE	IMPACTS	MESURES
ZONES ET MILIEUX HUMIDES	NEUTRE	Aucune zone humide n'est identifiée à cet endroit. Il n'y aura aucun impact à ce sujet.
RISQUES ET NUISANCES	NEUTRE	Le projet de maison médicale pluriprofessionnelle devra prendre en compte les risques de retrait-gonflement des argiles, de mouvement de terrain, et de remontée de nappe. L'extension prévue se fait en direction du ruisseau d'Ocre qui coule en contrebas du site du projet. La différence de niveau très importante entre le terrain du projet de modification et le ruisseau de l'Ocre induit l'absence totale de risque lié au débordement et l'extension se faisant au même niveau topographique, cela permet de conclure que ce projet d'extension ne renforce pas ce risque. La future MSP ne générera pas de nuisances spécifiques et tous cas pas plus voire moins que la supérette qui y existait.
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHERIQUE, SANTÉ	POSITIF	Le passage en zone Ue va permettre l'installation de panneaux photovoltaïques. Toutefois, sachant que le secteur de projet se situe dans des périmètres de monuments historiques et dans le périmètre des vues de la Tour de Gallardon, l'intégration de panneaux photovoltaïques se fera sous réserve d'un avis positif de l'architecte des bâtiments de France.
CADRE DE VIE, PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	NEUTRE	Le site du projet se trouve dans le périmètre de protection des vues de la tour de Gallardon. Il interdit «les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques» en zone Ua, zonage actuel du site. La présente modification va faire passer le secteur de Ua à Ue, zonage qui n'est pas concerné par cette restriction. Contrairement à la zone Ua, le règlement écrit en zone Ue est peu restrictif en termes de volumétrie, d'implantation, d'emprise au sol, d'aspect extérieur. Cependant, le site du projet se trouve à l'intérieur des périmètres des abords de 3 monuments historiques. Le projet se basant sur la réhabilitation de bâtiments existants et une extension devra respecter l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Par conséquent, le futur projet n'aura pas d'impact négatif sur le paysage et le patrimoine du centre historique de la commune.

Ainsi, la 2ème modification simplifiée du PLU de Gallardon ne produit pas d'incidences notables directes (risques de dégradation par des occupations et utilisations du sol non compatibles avec les protections du milieu naturel) ou indirectes sur l'environnement.

