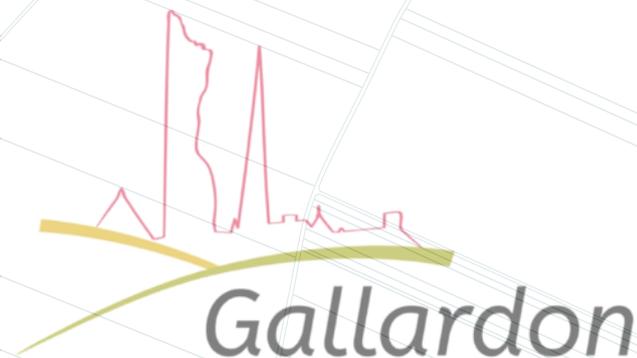


DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,
COMMUNE DE



1^{ère} déclaration de projet et mise en compatibilité du plan
local d'urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 30 mars 2017

1^{ère} déclaration de projet et mise en compatibilité du
PLU prescrite le 29 décembre 2023

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
XXX
adoptant la 1^{ère} déclaration
de projet avec mise en
compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme de la commune
de Gallardon

Le président,
Stéphane LEMOINE

Date : 25 juin 2024

Phase : Etude

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 DU PROJET	4
3. UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	6
4. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PLU DE GALLARDON	7
5. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CCPEIDF	9
6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	10

PRÉAMBULE

La modification simplifiée du PLU de Gallardon est portée par la décision de l'État d'implanter sur la commune de Gallardon, dans la zone d'activités Saint-Mathieu une gendarmerie avec des logements intégrés.

La commune, le porteur de projet, ainsi que les services de l'État se sont d'ores et déjà réunis en novembre 2023 afin de clarifier la procédure à mettre en œuvre pour répondre à la demande du porteur de projet.

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.

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (CCPEIDF), compétente pour l'urbanisme fait aujourd'hui appel à la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU afin de permettre la construction des logements attenants au projet de gendarmerie dans une zone 1AUx qui actuellement n'autorise pas la destination «logement».

1.2. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

L'ordonnance du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2013 relatifs aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme ont donné une place nouvelle à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet, laquelle peut être mise en œuvre pour la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général.

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme. et par les articles L. 153-54 et suivants et R. 153-13 et suivants du même code, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme (procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme décrite en annexe).

La procédure choisie lors de la délibération de prescription de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gallardon est définie par les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 du Code de l'urbanisme.

Article R.153-15 du code de l'urbanisme

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :
1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Justification

L'implantation d'une gendarmerie avec logements intégrés sur la zone d'activités (ZA) de Saint-Mathieu est un projet d'intérêt général.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. LES PORTEURS DE PROJET

Suite à un appel à candidature de l'État, la commune de Gallardon et la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (CCPEIDF) ont été retenues pour accueillir une Brigade fixe de gendarmerie. La CCPEIDF est compétente pour la construction des gendarmeries. Elle déléguera la maîtrise d'ouvrage de la construction à Eure-et-Loir Habitat, qui construira également les logements de fonction des gendarmes.

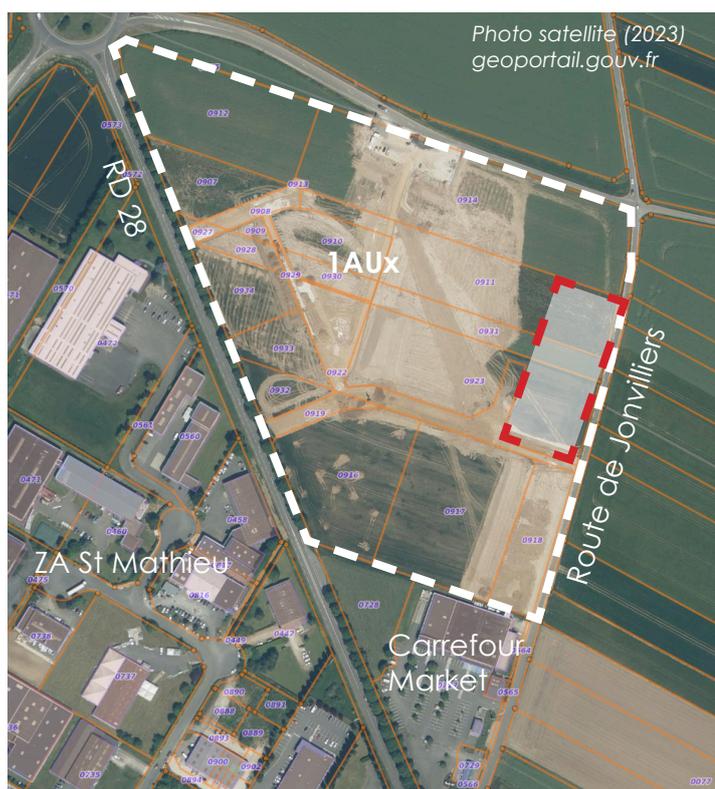
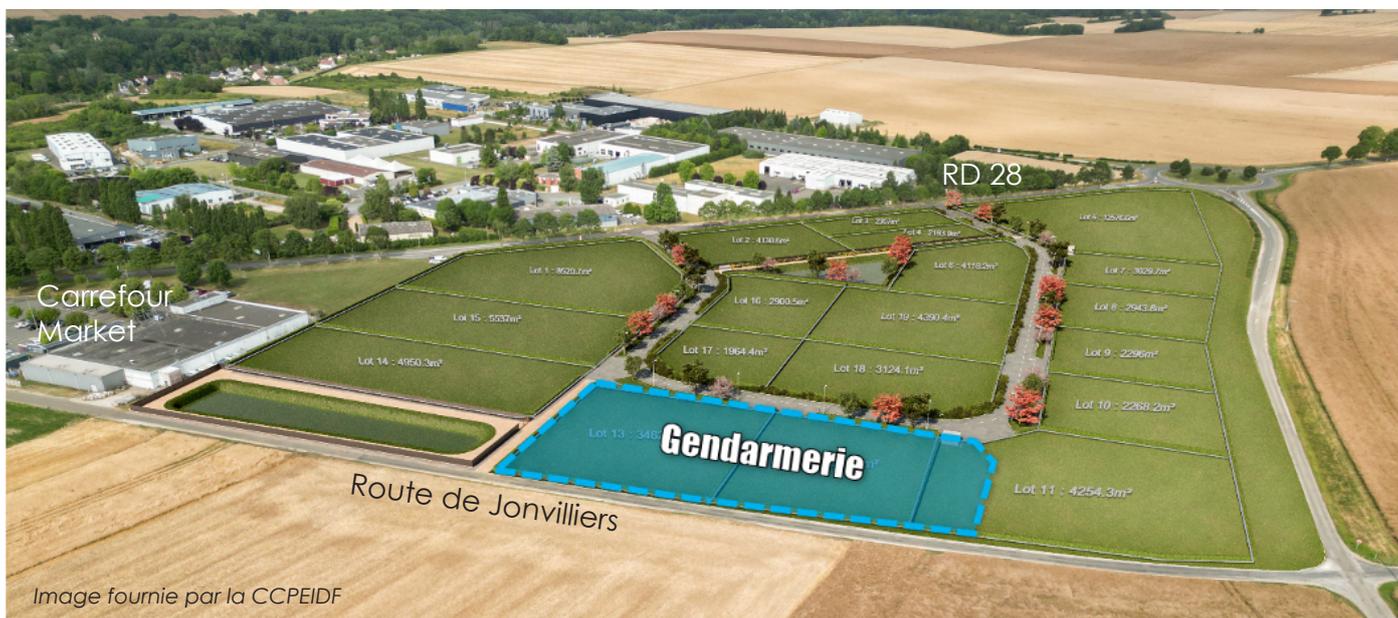
La CCPEIDF sera propriétaire des locaux de la future gendarmerie, tandis que Eure-et-Loir Habitat sera propriétaire des logements de fonction.

La Gendarmerie Nationale est partenaire en tant que destinataire du projet.

La commune de Gallardon est partenaire en tant que commune accueillant le futur équipement.

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France est compétente pour faire évoluer le PLU de Gallardon.

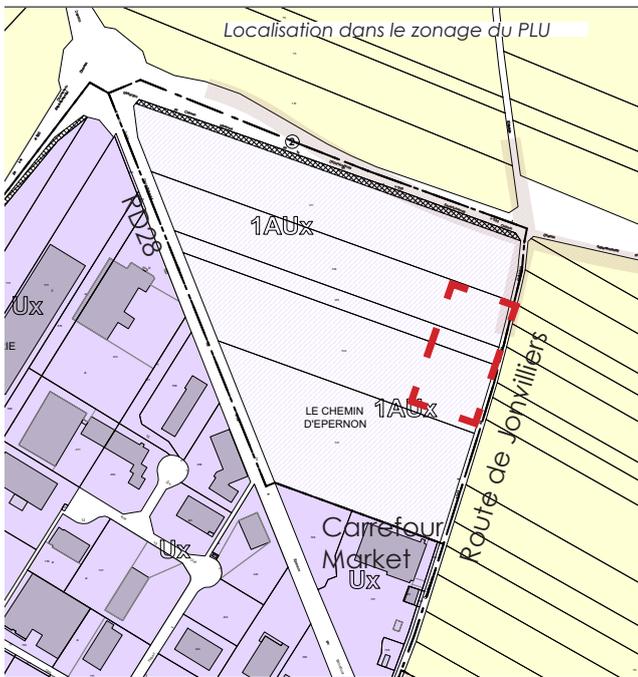
2.2. LOCALISATION DU SITE



Le site de la future gendarmerie a été arrêté conjointement entre la commune de Gallardon et la gendarmerie à l'issue d'une visite sur site.

Le site de la future gendarmerie est composé des parcelles cadastrales section ZK n° 911p, 923p, et 931p d'une superficie totale de 6800 m². Il est localisé au nord-ouest de la commune de





Gallardon, dans l'extension de la ZA Saint-Mathieu, au bord de la route de Jonvilliers (RD 122.3), et à proximité immédiate de la RD28 reliant Gallardon à Epernon.
 Dans le PLU actuel, l'extension de la ZA de Saint-Mathieu est en zone 1AUX «une zone



Le recensement parcellaire graphique de 2022 recensait des cultures de blé, de colza et d'orge.

2.3. LE PROJET

La future brigade fixe de la gendarmerie de Gallardon sera composée des locaux de la caserne, ainsi que de 10 logements de fonction pour les gendarmes. Ces logements sont répartis comme suit : 2 logements T3, 5 logements T4 et 3 logements T5.



Situation des périmètres délimités des abords des monuments historiques

d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales...». La zone est déjà en cours d'aménagement. (voir photos aériennes p.4)
 Le site ne se situe pas au sein des périmètres des abords des monuments historiques présents dans le bourg de Gallardon (Tour de l'Épaule, Église St-Pierre et St-Paul, maison en bois).

Avant que la zone de projet soit aménagée, des parcelles céréalières étaient cultivées.

3. UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'annexe de la délibération de prescription de la présente déclaration de projet explique l'intérêt général de l'implantation de la future brigade fixe de gendarmerie à Gallardon.

« Du fait de la situation géographique et de l'évolution récente et prévisionnelle de la commune, la présence d'une Brigade fixe de gendarmerie à Gallardon est devenue incontournable pour répondre au besoin de maillage territorial. »

- La commune de Gallardon est un « pôle structurant » de la communauté de communes. «C'est un "nœud routier" situé au carrefour des axes Chartres/Rambouillet et Epernon/Auneau-Bleury-Saint-Symphorien.»



- «Une circulation en centre-bourg gangrenée par les flux de semi-remorques, créant des risques aux abords de la Place du Jeu-de-Paume et de l'école maternelle» En l'absence de contournement routier, les poids lourds venant du sud ou de la route de Germonval doivent traverser des zones fréquentées par les piétons (mairie, école) pour accéder à la ZA de Saint-Mathieu.
- «Une population à l'image de la situation nationale», avec une part importante de familles monoparentales (10,8% des ménages en 2021), de retraités et d'habitants sans activité professionnelle (38,5 % des catégories socioprofessionnelles en 2021), nécessitant des actions de prévention et de lutte contre le sentiment d'insécurité. »
- La croissance démographique prévue dans le PLU et le schéma de cohérence territoriale de la communauté de communes va renforcer le rôle de ville-centre au milieu du territoire intercommunal et en limite des Yvelines.
- La présence de «zones d'activité en fort développement, avec des entreprises à forte valeur ajoutée». D'après le schéma de cohérence territoriale, la ZA de Saint-Mathieu est une «zone d'équilibre» (niveau 2). En effet, la mairie et l'intercommunalité confirment que les résultats de la commercialisation de la première phase de l'extension de la ZA Saint-Mathieu permettent

de réaliser la 2ème phase d'extension où se situe la future gendarmerie.

L'emplacement de la future gendarmerie « permet un accès direct :

- aux zones d'activités situées de part et d'autre de la D 28 (entourées en violet) ;
- aux différents quartiers de Gallardon ;
- «aux communes situées au nord (Gas, Yermenonville, Epernon, Droue-sur-Drouette) et de part et d'autre d'un axe est/ouest (Ecrosnes, Bleury-Saint-Symphorien, Levainville, Le Gué-de-Longroi, Ymeray, Bailleau-Armenonville). » (zone en rouge).



4. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PLU DE GALLARDON

4.1. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

Gallardon est l'un des quatre «pôles structurants» du schéma de cohérence territoriale. Par l'accueil de la gendarmerie, la commune a la volonté d'asseoir ce statut (...)

- en renforçant l'offre de services,

«À l'échelle communale, la commune veut (...) :

-renforcer l'activité économique développer l'emploi local par une politique volontaire vis-à-vis des zones industrielles et commerciales relevant de la compétence de la commune et de la communauté de communes,»

2.2 - Intégrer le projet d'extension de la zone d'activités Saint-Mathieu

«Prévue par le Scot, le Plu intègre l'extension de la zone d'activités située en entrée de ville côté Épernon, dans la continuité du supermarché existant. Ce projet, piloté par la communauté de communes, a pour objet d'offrir une surface d'activités complémentaire pour des projets industriels, artisanaux et commerciaux.»

JUSTIFICATIONS :

Le projet de la future brigade fixe de gendarmerie se situe dans l'extension de la zone d'activités Saint-Mathieu prévue dans le PLU ainsi que dans le SCoT. La future gendarmerie, équipement d'intérêt général et d'intérêt collectif, va permettre de renforcer le statut de «pôle structurant» de la commune au sein de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

Ce projet permet d'améliorer la sécurité dans un territoire où la population a fortement augmenté ces 30 dernières années, et d'améliorer le maillage territorial de ce service. De plus, le fort développement des zones d'activités dans l'intercommunalité avec des activités à forte valeur ajoutée, telle que la ZA Saint-Mathieu valorisent la présence d'une brigade de gendarmerie à proximité.

De plus l'accueil de la gendarmerie dans la zone d'activité en cours d'aménagement évite de consommer de nouveaux espaces agricoles.

Cette évolution du PLU est compatible avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Gallardon, il nécessite toutefois de l'ajuster à la marge pour formaliser l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. ÉVOLUTIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

2.2 - Intégrer le projet d'extension de la zone d'activités Saint-Mathieu

Prévue par le Scot, le Plu intègre l'extension de la zone d'activités située en entrée de ville côté Épernon, dans la continuité du supermarché existant. Ce projet, piloté par la communauté de communes, a pour objet d'offrir une surface d'activités complémentaire pour des projets industriels, artisanaux et commerciaux. **Cela n'exclut pas d'autres fonctions compatibles, par exemple un équipement collectif.**

JUSTIFICATIONS

Actuellement, le règlement de la zone 1AUx autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cet ajustement du Padd ne remet absolument pas en cause les orientations générales débattues par le conseil municipal et ne concerne que l'adaptation d'un objectif par cohérence avec le règlement et le projet proposé.

4.3. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification des articles 1AUx1 et 1AUx2

RÈGLEMENT ACTUEL :

Article 1AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination d'habitation,
2. Les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
4. l'aménagement de terrains de camping,
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
6. l'ouverture et exploitation de carrières,
7. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

Article 1AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Les modifications au règlement figurent en rouge.

Article 1AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination d'habitation **autres que celles mentionnées à l'article 1AUx2,**
2. Les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
4. l'aménagement de terrains de camping,
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
6. l'ouverture et exploitation de carrières,
7. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

Article 1AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. **Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone.**

JUSTIFICATIONS

Actuellement, le règlement de la zone 1AUx permet de construire la caserne de gendarmerie, mais il ne permet pas de réaliser des logements de fonctions pour les gendarmes.

Le règlement modifié autorise dans la zone 1AUx les constructions à destination d'habitation uniquement à destination du personnel qui assure l'exploitation de la gendarmerie qui est un «service public» et «d'intérêt collectif.»

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1. FAUT-IL RÉALISER UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

Article R.104-13 du Code de l'urbanisme

La mise en compatibilité :

- permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; Pas d'évaluation environnementale
- est menée le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, pour laquelle l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de ses incidences environnementales ; Pas d'évaluation environnementale
- emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 et : Pas d'évaluation environnementale
 - change les orientations définies par le PADD ;
 - dont l'incidence porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU, pour une superficie totale supérieure à :
 - 5 ha ; le site fait **0,68 ha** Pas d'évaluation environnementale
 - 1 ‰ du territoire communal ; la superficie du territoire communal est de 11,3km², la superficie du site est de 0,0068km² soit **0,601 ‰** du territoire communal
 - 0,1 ‰ du territoire intercommunal (si PLUi).

Cette déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Gallardon n'est pas soumise à une évaluation environnementale systématique.

5.2. AUTO-ÉVALUATION

L'évolution pressentie dans le cadre de cette déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU peut entraîner des incidences négatives 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 déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Gallardon fait l'objet d'un examen au cas par cas.

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

THÉMATIQUE	IMPACTS	MESURES
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	NEUTRE	<p>Gallardon est concernée par un espace protégé : la ZNIEFF Vallées de la Voise et de l'Aunay. Le site du projet se situe à 1 km de celui-ci. Le projet prévu sur ce lieu n'aura pas d'impact sur cet espace protégé.</p> <p>Le projet, qui fait partie de l'extension de la ZA Saint-Mathieu va s'étendre sur des parcelles agricoles : il consomme de l'espace mais ces espaces sont inclus dans l'extension de la zone d'activités Saint-Mathieu inscrite au PLU et au SCoT.</p>
EAU	NEUTRE	<p>Eau potable : Le projet se situe dans une zone à urbaniser (1AUx) du PLU. Le PLU a prévu que la ressource en eau potable soit suffisante pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. D'autre part l'actuel PLU permettait d'accueillir un tel équipement mais pas ses logements. Ainsi cette évolution du PLU n'a pas d'impact sur l'eau.</p> <p>Eaux usées : Si le projet est raccordé au réseau d'assainissement collectif, la capacité de la station d'épuration Gallardon-2 (capacité nominale 5800 EH) permet l'implantation du projet. Par rapport au PLU actuel, cette évolution n'a pas d'impact.</p> <p>Eaux pluviales : L'article 1AUx4 régit les dispositifs à privilégier pour recueillir les eaux pluviales. Par rapport au PLU actuel, cette évolution n'a pas d'impact.</p>
ZONES ET MILIEUX HUMIDES	NEUTRE	<p>Aucune zone humide n'est identifiée à cet endroit. Il n'y aura aucun impact à ce sujet.</p>

THÉMATIQUE	IMPACTS	MESURES
RISQUES ET NUISANCES	NEUTRE	<p>Le risque de retrait-gonflement des argiles est faible sur le site du projet.</p> <p>La future gendarmerie peut générer des nuisances sonores, toutefois elle est située dans une zone d'activités à distance du tissu résidentiel (env. 300m). Par rapport au PLU actuel, cette évolution n'a pas d'impact.</p>
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	NEUTRE	<p>L'article 1AUx15 encadre les « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.»</p> <p>Le projet devra « prendre en compte dans la mesure du possible » les objectifs du développement durable inscrits au règlement (ex : matériaux, isolation thermique, dispositif de production d'énergies renouvelables).</p> <p>Le déploiement de gendarmeries sur l'ensemble du territoire a notamment pour enjeu la proximité. Ainsi, les interventions sont locales et limitent les émissions liés aux transports.</p> <p>D'autres part, la future gendarmerie occupera un espace initialement prévues pour des entreprises potentiellement livrées par poids-lourds. Ainsi, par rapport à l'actuel Plu, l'implantation d'une gendarmerie n'aura pas d'impact sur l'environnement.</p>
CADRE DE VIE, PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	NEUTRE	<p>Proximité (400m) du site archéologique «la maladrerie Saint-Mathieu (site médiéval?) - objet de fouilles partielles dans les années 1980. Aucune incidence lié à cet élément.</p> <p>Les impacts sur le paysage sont analysés page suivante.</p> <p>Les articles 1AUx11 et 1AUx13 du règlement prescrivent des mesures afin d'intégrer les constructions et les aménagements dans leur environnement, et dans le paysage. Ils réglementent le type de clôtures, de haies et de plantations à intégrer dans la futur projet. Par rapport au PLU actuel, cette évolution n'a pas d'impact.</p>

Ainsi, par rapport au Plu actuel, les évolutions proposées n'ont pas d'incidence directe sur l'environnement.

Vue 1, en arrivant par le nord par la D28, en premier plan seront implantées les futures bâtiments de la zone d'activité.



Vue 2, idem, en arrivant par le nord par la RD 122.3, en premier plan seront implantées les futures bâtiments de la zone d'activité.



Vue 3, en arrivant par la Rd330.1, la future gendarmerie, constituera la future frange urbaine avec l'ensemble des autres bâtiments de la zone d'activité.

