

Commune de

Gallardon

(Département d'Eure-et-Loir)

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

Pos approuvé le 12 mars 1987

1^{re} révision du Pos approuvée le 18 mai 1995

2^e révision du Pos approuvée le 26 mars 1998

1^{re} modification approuvée le 13 janvier 2000

2^e modification approuvée le 16 septembre 2004

3^e modification approuvée le 20 septembre 2005

Plu approuvé le 30 mars 2017

1^{ère} déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU approuvée le



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du

Adoptant la première déclaration de projet et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Gallardon

La président, Stéphane Lemoine

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

25 juin 2024

Phase :

étude

2.1

Communauté de communes des portes euréliennes d'Île-de-France,
6 place Aristide Briand, 28230 Épernon

Tél : 02 37 83 49 33 courriel : contact@porteseureliennesidf.fr
Agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

À l'échelle régionale, la frange est du département d'Eure-et-Loir subit une forte pression démographique générée par l'extension de la grande couronne parisienne.

À l'échelle du schéma de cohérence territoriale, actuel et futur, Gallardon est l'un des trois pôles structurants. Au travers du Plu, la commune a la volonté d'asseoir ce statut :

- en renforçant l'assise de Gallardon par une croissance démographique maîtrisée, s'inscrivant dans les principes du Scot,
- en renforçant l'activité économique,
- en renforçant l'offre de services,
- en anticipant la réalisation de la déviation.

À l'échelle communale, la commune veut :

- assurer la croissance démographique en permettant la construction et la réhabilitation de suffisamment de logements adaptés aux différents besoins et en favorisant le principe de mixité sociale,
- prendre en compte la capacité des équipements collectifs et en rationaliser l'organisation en fonction des évolutions en cours ou prévisibles,
- renforcer l'activité économique pour offrir de 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,
- dynamiser le centre ville en favorisant l'activité commerciale, notamment par une valorisation de son attrait et de ses caractéristiques architecturales,
- anticiper les évolutions induites par la future déviation,
- définir l'enveloppe urbaine à moyen et à long terme.

1 – Politique d'aménagement et d'urbanisme

1.1 – Les grandes orientations de l'aménagement et de l'urbanisme

Le Plu doit permettre un **développement de la ville tout en préservant son identité de ville de vallée.**

La limite de l'urbanisation à long terme sera définie en s'appuyant sur le projet de déviation inscrit dans le schéma de cohérence territoriale (Scot). Elle induit un débordement sur le plateau qui devra faire l'objet d'une prise en compte renforcée du paysage de plateau. À court terme, les extensions de l'urbanisation seront situées dans la continuité du tissu bâti existant, le plus près possible du centre ville.

Le hameau de Baglainval et la commune associée de Montlouet pourront être renforcés dans leurs limites actuelles.

L'une des caractéristiques de Gallardon est une **organisation des zones d'activités cohérente** : la zone industrielle Saint-Mathieu et la zone commerciale, toutes deux situées à l'entrée nord-ouest ainsi que la zone d'activités de Germonval, située en entrée est. En compatibilité avec les orientations du Scot, le Plu préserve cette organisation en permettant la densification de la zone industrielle, l'extension de l'actuelle zone d'activités et la requalification de la zone d'activités de Germonval.

Actuellement les équipements collectifs sont situés de la sorte :

- équipements scolaires intégrés à la ville et une partie à proximité de la mairie,
- équipements administratifs en centre ville,
- équipements sportifs à la périphérie sud-est de la ville.

L'organisation des équipements collectifs sera progressivement améliorée en favorisant leur regroupement par pôles d'activités (administratif, scolaires et périscolaires, sportifs, culturels) pour disposer d'outils cohérents susceptibles de pouvoir évoluer dans le temps.

La partie sud de la rue Guy-Pouillé est occupée par des activités économiques dont la pérennité sur le site n'est pas garantie : ce secteur devrait connaître des mutations, la salle polyvalente, une aire de stationnement et un parc y sont déjà implantés. Ce potentiel de renouvellement urbain sera utilisé pour créer un pôle d'équipements collectifs à vocation multiple : nouveaux équipements ou déplacement d'équipements existants.

Le pôle d'équipements sportifs du Champ-de-Tir sera maintenu et susceptible d'évoluer.

1.2 – Mettre en valeur le centre ville

Le centre ville doit être dynamisé, objectif transversal traduit de plusieurs manières :

- en favorisant l'activité commerciale, point est traité au *2.1 – Dynamiser le centre ville commercial*,
- en protégeant la qualité et la singularité du patrimoine bâti ; d'abord par la mise en œuvre des investissements nécessaires à la conservation des bâtiments dont la commune a la charge (église notamment) ensuite en veillant au respect des règlements liés au périmètre de protection des monuments historiques,
- en améliorant la qualité des espaces publics, notamment la place de l'Église et les rues la desservant ; cette place pourrait par exemple être réorganisée dans sa partie haute et libérée d'une partie des espaces de stationnement avec la création de zones de stationnements périphériques,
- en améliorant son accès par l'intermédiaire de liaisons douces, cette question devra être intégrée à la réflexion lors de l'élaboration des projets de travaux de voirie,
- en favorisant la reconquête des logements vacants,
- en permettant une diversification des occupations et utilisations dans le tissu bâti existant.

2 – L'activité économique

Pour renforcer l'emploi et permettre aux habitants de Gallardon et des communes voisines de disposer de commerces et services de proximité, l'activité économique sera favorisée aussi bien en secteurs dédiés qu'en tissu bâti existant. Car il est support d'une activité économique importante, l'espace rural est préservé pour faciliter l'activité agricole.

2.1 - Dynamiser le centre ville commercial

Le renforcement du rôle commercial du centre ville a été mis en lumière par le schéma de cohérence territoriale (Scot) : le centre ville doit offrir les services suffisants à la population de Gallardon et des communes voisines.

Pour faire vivre le centre, l'activité commerciale et artisanale au cœur de ville doit être maintenue.

Aux endroits stratégiques, comme la place de l'Église, les commerces en rez-de-chaussée feront l'objet d'un examen attentif, éventuellement de mesures appropriées, afin d'éviter qu'ils ne changent de destination au risque de les voir se transformer en logements, vidant ainsi le centre de son attractivité.

Les objectifs fixés au *1.2 – Mettre en valeur le centre ville* participent à la dynamisation du centre ville commercial : l'amélioration de la qualité des espaces publics, la création d'aires de stationnement périphériques, l'amélioration des accès par des liaisons douces.

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.**

2.3 – Requalifier la zone d'activités de Germonval

La zone d'activités de Germonval est en perte de vitesse : il est nécessaire d'améliorer son image d'autant qu'elle est située en entrée de ville à l'est côté Écrosnes.

La déviation devrait faciliter l'accès à cette zone, ce qui est un atout à mettre en valeur ; la requalification de cette zone d'activités pour améliorer l'entrée de ville et attirer de nouvelles activités artisanales est donc à favoriser. Cette amélioration devra nécessairement prendre en compte les vues en direction du clocher de l'église et de la tour.

Cette zone, compte tenu de son espace et de sa situation, sera essentiellement destinée aux activités artisanales ou aux activités industrielles de petite capacité, les activités industrielles de plus grande importance ayant vocation à s'implanter dans la zone Saint-Mathieu.

2.4 – Permettre le développement diffus de l'activité économique

De manière générale, le plan local d'urbanisme permet un développement diffus de l'activité économique dans les secteurs bâtis.

Ce développement doit intégrer la cohabitation avec l'habitat proche.

Le développement des communications numériques sera favorisé sur le territoire.

Pour ce faire, la commune adhère au syndicat Eure-et-Loir numérique qui permettra le déploiement du très haut débit sur 100 % du territoire communal en 2016.

3 – L'habitat

3.1 – Permettre d'atteindre les objectifs de croissance démographique projetés

En compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale, le Plu doit permettre une croissance démographique d'environ 1 % par an. Pour information, en moyenne durant les dernières décennies, le taux de croissance démographique annuel moyen était de 1,5 %. La population augmenterait d'un peu moins de 400 habitants passant de 3 500 à quelque 3 900 habitants en dix ans. Pour loger ces nouveaux habitants et pour tenir compte des phénomènes de desserrement des ménages, environ 250 logements seront nécessaires dans les dix prochaines années.

Le potentiel du tissu bâti existant ne suffit pas, l'extension mesurée de la ville est nécessaire.

Ces extensions seront déterminées en respectant les critères suivants :

- accessibilité au centre ville,
- intégration paysagère,
- facilité d'accroche au réseau viaire existant,
- variété des catégories d'habitat tant sur le plan typologique (individuel / petit collectif) que catégoriel (logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État, intermédiaire, privé, accession sociale et privée...),
- mixité sociale.

3.2 – Assurer la mixité sociale

Les habitants rencontrant le plus de difficultés à se loger sont notamment les jeunes ménages sans enfant, souvent par manque de moyens, les personnes à revenus moyens ou bas exclues du logement social et faisant face aux coûts élevés des logements privés, et enfin les personnes âgées seules qui souffrent d'un manque d'offre.

Le plan local d'urbanisme prévoit la construction de logements accessibles aux jeunes, des logements intermédiaires ainsi que des logements ou structures d'accueil pour les personnes âgées.

Aucun secteur n'est retenu pour renforcer ces types de logements, ils seront répartis dans l'ensemble des zones à urbaniser destinées à l'habitat.

Assurer la mixité sociale nécessite aussi le déploiement des communications numériques : télétravail ou accès aux techniques de l'information et de la communication par exemple.

4 – Les transports

4.1 – Intégrer le projet de déviation mis en œuvre par le conseil général

La déviation prévue par le conseil général devrait :

- exclure le transit des poids lourds dans la ville,
- limiter le transit de véhicules par le centre ville et notamment la rue de la Herse,
- renforcer l'entrée nord-ouest comme entrée principale,
- irriguer la zone d'activités Saint-Mathieu,
- mieux irriguer les franges est dont la zone d'activités de Germonval.

Pour compléter les possibilités de contournement, les voies structurantes au sud de la ville seront confortées en tant que réseau urbain principal.

L'entrée nord-ouest en arrivant d'Épernon sera renforcée dans son rôle de principale entrée ; elle devra refléter la qualité de la ville par la qualité des aménagements intégrant l'extension de la zone d'activités prévue par le Scot.

Les zones d'activités Saint-Mathieu et de Germonval bénéficieront de la desserte par la future déviation : les poids lourds pourront y accéder directement, sans transiter par la ville.

Le secteur d'activités de la rue Guy-Pouillé, qui n'a pas vocation à perdurer dans sa destination actuelle, ne bénéficiera pas de cette desserte.

4.2 – Favoriser les modes de déplacements doux pour les déplacements internes

Les modes de déplacements doux (marche, vélo...) prennent de plus en plus d'importance. Le Plu doit favoriser des liaisons douces¹ du centre ville vers les principaux secteurs résidentiels existants ou futurs et relier les aires de stationnement.

Ce point fera l'objet d'une réflexion d'ensemble, intégrant notamment la sécurité des piétons et des cyclistes.

4.3 – Améliorer le stationnement en centre ville

En centre ville, la priorité sera donnée au stationnement nécessaire pour les commerces. Pour le stationnement des habitants de l'hyper centre et des personnes y travaillant, des aires de stationnement localisées en périphérie immédiate seront aménagées en intégrant tous les paramètres de qualité utiles comme accessibilité et sécurité.

5 - Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation des continuités écologiques

5.1 – Protéger la biodiversité

La **protection de la biodiversité** passe notamment par la protection des milieux et des corridors écologiques qui les relient, ensembles pouvant également présenter des intérêts économiques (réduction des intrants dans les cultures, mise en valeur touristique...), sociaux (zones humides

¹ Une **liaison douce** est un cheminement dédié aux modes de transports doux comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche... Elle est séparée des voies pour véhicules dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

support d'actions pédagogiques...), écologiques, hydrauliques (mares améliorant la qualité des eaux, haies ralentissant le ruissellement des eaux et participant à la recharge des nappes) et agronomiques (limitation de l'érosion, agroforesterie).

Les vallées et zones humides seront protégées en y limitant strictement occupations et utilisations du sol et en n'y permettant pas de développement de l'urbanisation au-delà des limites actuelles.

Le pôle des Oseraies est un site d'équipements collectifs futurs à privilégier, les projets à mettre en œuvre seront intégrés dans les limites actuelles.

Dans le cadre de la prise en compte des trames verte et bleue, les corridors écologiques seront protégés : il s'agit essentiellement de protéger la vallée, certains boisements des coteaux et les corridors qui les relient à la vallée notamment à Baglainval.

La nature en ville² sera préservée, certains cœurs d'îlot seront protégés et les futurs quartiers devront être organisés pour favoriser cet aspect de la biodiversité.

5.2 - Pérenniser l'alimentation en eau potable

À l'échelle intercommunale, compte tenu des difficultés rencontrées, la commune de Gallardon pourrait se retrouver en situation de relative fragilité pour l'alimentation en eau potable. Le plan local d'urbanisme doit rendre possible toute opération visant à garantir la sécurité de l'alimentation.

5.3 – Assurer une gestion cohérente des eaux pluviales

En compatibilité avec les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage³) et schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage⁴), la limitation des débits d'eaux de ruissellement le plus en amont possible est imposée pour ne pas accentuer les phénomènes d'inondation en aval.

Les volumes d'eau de ruissellement, notamment ceux rejetés dans l'Ocre, seront limités.

5.4 – Préserver le caractère de *ville de vallée*

L'extension de la ville sur le plateau agricole doit être limitée afin de ne pas banaliser le paysage et pour garder à la commune son identité forte.

À Gallardon, le relief génère de très belles vues lointaines d'un coteau à l'autre : le traitement des futures franges urbaines et l'adaptation des caractéristiques du bâti au contexte paysager local seront imposés.

Deux points focaux renforcent l'identité de la commune, la tour et le clocher : leurs silhouettes saillantes ne pourront pas être concurrencées.

Le paysage de vallée de la Voise a tendance à se refermer depuis plusieurs dizaines d'années : sa réouverture doit être recherchée.

Un traitement paysager –favorable à la nature en ville (voir plus haut)- devra, par des franges plantées, insérer les zones d'activités dans le paysage ; les vues lointaines devront être préservées.

Les entrées de ville devront être qualifiées notamment lors de l'aménagement de la déviation.

² La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs...– est la richesse constitutive de la *nature en ville*. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

³ Le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux** (Sdage) fixe les orientations fondamentales de la gestion et de la protection des ressources en eau.

⁴ Le **schéma d'aménagement et de gestion des eaux** (Sage) décline à l'échelle d'un bassin versant et de son cours d'eau, appelés unité hydrographique ou d'un système aquifère les grandes orientations définies par le Sdage.

5.5 – Préserver le patrimoine bâti

Gallardon jouit d'un patrimoine remarquable notamment dans le centre ville, il participe à l'identité de la commune, atout important pour la dynamisation commerciale du centre ville. Ce patrimoine doit donc être préservé, de manière réaliste, en encadrant son évolution pour ne pas porter atteinte à sa qualité.

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**. À Gallardon, les besoins en logements devront être satisfaits par la mobilisation du potentiel existant, par la construction sur les terrains encore vierges dans le tissu bâti, par l'optimisation du potentiel du renouvellement urbain et des logements vacants.

Ce potentiel n'étant pas suffisant, le recours à des extensions du tissu bâti sera nécessaire. Pour en limiter l'impact, les extensions de l'urbanisation devront se développer dans le tissu bâti existant ou sa continuité immédiate et les formes urbaines devront être peu consommatrices d'espace.

Dans le plan d'occupation des sols, la commune compte actuellement environ 25 hectares de zones à urbaniser destinées à l'habitat et 18 hectares destinés aux activités économiques. Le plan local d'urbanisme permet une réduction significative de ces superficies à urbaniser.

Ainsi, compte tenu des objectifs démographiques de la commune, des nouveaux logements en extension du tissu bâti seront nécessaires dans les dix années à venir. Les opérations d'urbanisation des années 60-70 étaient basées sur une densité moyenne brute⁵ d'environ 15 à 20 logements à l'hectare. Pour les zones à urbaniser prévues au Plu en périphérie de la ville, la densité brute moyenne minimum sera d'environ 25 logements à l'hectare.

Pour les zones à urbaniser en périphérie immédiate du centre ville, la densité brute moyenne minimum sera de quelque 30 logements à l'hectare.

⁵ **Densité brute** : densité de logements rapportée non au terrain d'assiette de construction mais à un espace *brut* à urbaniser et à aménager qui accueillera en plus des nouveaux logements des infrastructures, des espaces publics, des ouvrages hydrauliques, des stationnements, des trottoirs, des chaussées...