

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,
COMMUNE DE



1^{ère} modification simplifiée du plan local d'urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 30 mars 2017

1^{ère} modification simplifiée du PLU prescrite le 1^{er} février 2024

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
XXX

Adoptant la 1^{ère} modification
simplifiée 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 ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS	5
3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU	8
4. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CCPEIDF	8
5. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-ÉVALUATION	9

PRÉAMBULE

La modification simplifiée du PLU de Gallardon est motivée par le projet d'un futur accueil de loisirs sans hébergement qui regroupera les différents sites d'accueil de l'enfance et de la jeunesse de la commune.

La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a approuvé en décembre 2022 une délibération approuvant la création d'un «équipement enfance-jeunesse» à Gallardon.

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. Le lancement de la présente modification simplifiée est motivée par une modification du règlement graphique afin de permettre la création d'un futur accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) au niveau de la rue des Cavaliers. En tant qu'équipement public, le secteur de l'école Émile-Pottier qui se situe à côté de ce projet serait incluse également dans cette modification par cohérence.

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 évoquées 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.

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 ;

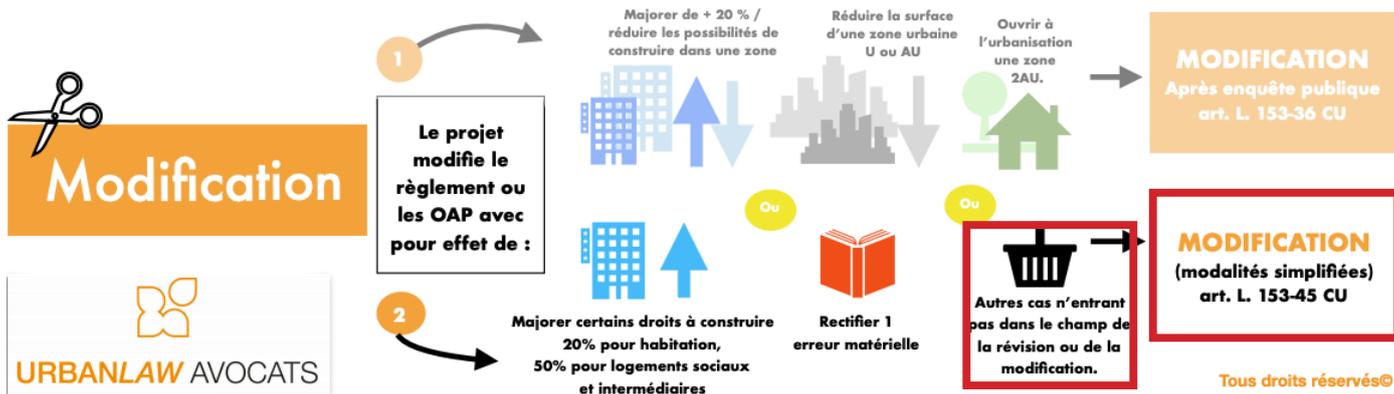
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

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

[...]

Justification

Les évolutions induites auront uniquement pour objet de changer le type de zone (passage de Ua, Uaa à Ue). 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 niveau de la rue des Cavaliers, sur la frange ouest du centre historique de Gallardon à proximité immédiate du site de la Tour de l'Épaule.

Il englobe l'école primaire Emile-Pottier ainsi que des parcelles situées au-dessus de l'école. Ces dernières ont pour vocation la construction du futur accueil de loisir sans hébergement.



2.2. CONTEXTE

Sur le secteur de Gallardon, l'accueil des enfants se fait dans différents sites selon leur âge. (voir carte page suivante).

L'accueil des enfants de 0 à 3 ans est assuré par des assistantes maternelles libérales. De plus, depuis son ouverture en 2019, la Maison d'Assistants Maternelles (12 berceaux) affiche « complet ». Par ailleurs, le Relais Petite Enfance (RPE) «Graine de Bambins» (qui concerne les communes de Bailleau-Armenonville, Ecrosnes, Gallardon et Ymeray), situé dans la Maison des services communale (1), n'offre pas les conditions d'accessibilité adéquates, notamment pour les poussettes.

Les enfants de 3 à 6 ans sont accueillis à l'ALSH (accueil de loisirs sans hébergement) «Les Petits Loups» située place du Jeu-de-Paume, à côté de l'école maternelle du Jeu-de-Paume.

Les enfants de 6 à 11 ans sont accueillis à l'ALSH «Les Grands Loups» dans le réfectoire de l'école élémentaire Emile-Pottier (2), ce qui pose des difficultés de fonctionnement et des contraintes en termes de protocoles d'hygiène à respecter.

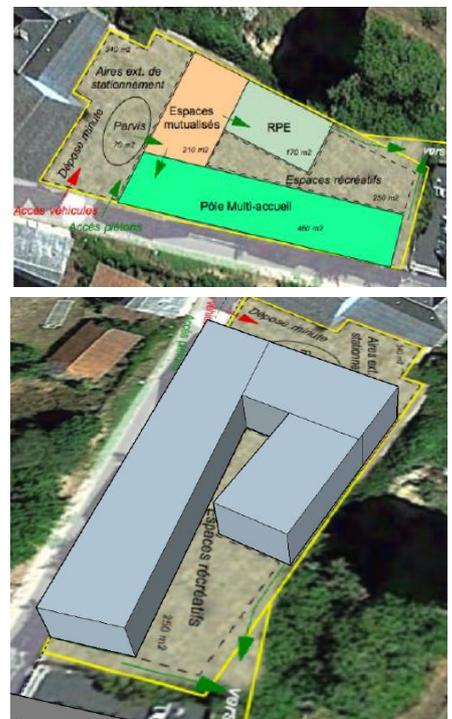
Pour l'accueil des adolescents (11 à 17 ans), différentes structures communales sont utilisées pour pallier l'absence d'une structure spécifique, dont la maison des associations à Montlouet (3).



La communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France (CCPEIF) a pour projet de construire un «équipement enfance-jeunesse» à côté de l'école élémentaire Emile-Pottier.

Le futur site d'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) permettra d'assurer l'accueil de tous les jeunes de la commune et ses alentours sur un même et seul site. Des études ont été diligentées pour concevoir l'équipement qui se composera d'espaces mutualisés, d'un relais petite enfance, d'un pôle multi-accueil, d'un pôle Enfance et d'un pôle adolescents.

Le passage en zone Ue concernera également l'école Emile-Pottier par cohérence avec le projet de centre de loisirs.



Rez-de-chaussée
Esquisses du projet
Document fourni par la CCPEIDF

2.3. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

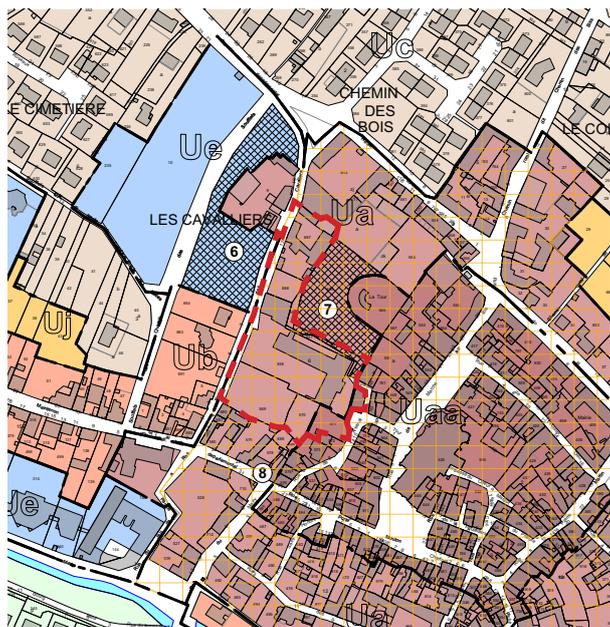
Le terrain d'assiette du projet de l'ALSH ainsi que le foncier correspondant à l'école élémentaire Emile Pottier passent de la zone Ua ou Uaa vers la zone Ue

Les parcelles AC 569, 570, 571, 838, 840, 841, 887 et 888, soit un terrain d'assiette de 8062m², vont passer de la zone Ua et Uaa (AC 571) à la zone Ue.

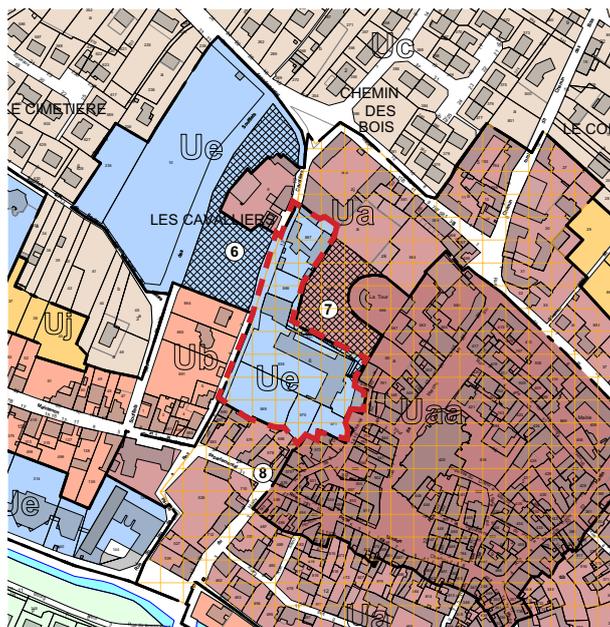
JUSTIFICATIONS

Les parcelles soumises à la modification sont actuellement en zone urbaine de centre-ville (Ua) ou de centre-ville historique (Uaa) où le règlement ne permet pas de construire un tel projet.

Le passage en zone Ue permettra d'une part de réaliser le projet d'ALSH, et d'autre part faire correspondre le zonage au type d'occupation de l'école et du futur ALSH qui sont des «équipements collectifs».



ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION

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 du nouvel ALSH a pour but de rassembler en un seul et même lieu tous les sites d'accueil des jeunes enfants et adolescents. Actuellement, cela se fait sur trois sites dans la commune.

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 du nouvel ALSH ne consomme pas d'espace car il se réalise dans le tissu urbain à la périphérie immédiate du centre historique de Gallardon.

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 ce pôle d'accueil et de loisirs a pour but d'améliorer la qualité et l'efficacité des services d'accueil de l'enfance pour les habitants de Gallardon et de son bassin de vie.

Cette évolution du PLU va permettre la réalisation d'un projet d'ALSH qui ne consommera pas d'espace puisqu'il se réalise dans le tissu urbain à la périphérie immédiate du centre historique 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 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.



www.geoportail.gouv.fr

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

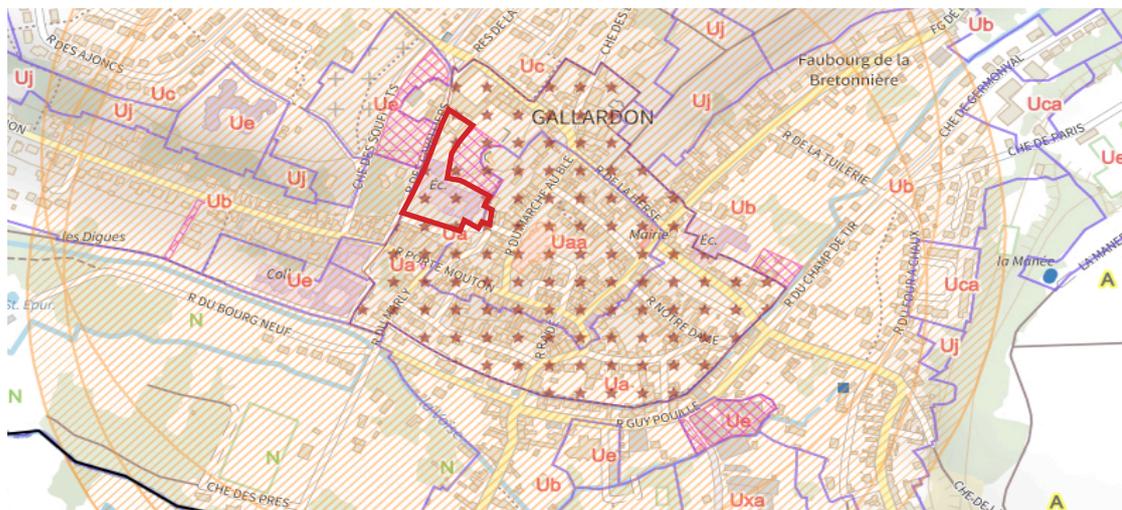
La commune est traversée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallées de la Voise et de l'Aunay » (n°240003957).

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 les évolutions se situe à 350m de cette ZNIEFF.

La modification simplifiée n'aura aucun impact sur les objectifs d'urbanisation porté par le PADD du PLU approuvé en 2017. Elle n'induirait 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. Ce périmètre interdit pour les constructions en zone Ua «les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques».



www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

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 8 parcelles, correspondant à un terrain d'assiette de 8062m². Cette évolution du PLU permettra la construction d'un équipement de type ALSH à côté de l'école Emile-Pottier, rue des Cavaliers.

THÉMATIQUE	IMPACTS	MESURES
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	POSITIF	Gallardon est concernée par un espace protégé : ZNIEFF Vallées de la Voise et de l'Aunay La zone concernée par la présente modification se situe à 350m 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 de projet se situe en plein centre-ville, où certaines parcelles sont déjà bâties.
EAU	NEUTRE	Les évolutions prévues auront un impact négligeable. En effet le futur ALSH va remplacer l'activité présente sur les anciens sites d'ALSH dans la commune. La consommation d'eau sera donc similaire. Pour les mêmes raisons, l'impact sur l'assainissement collectif sera neutre.
ZONES ET MILIEUX HUMIDES	NEUTRE	Aucune zone humide n'est identifiée à cet endroit. Il n'y aura aucun impact à ce sujet.

THÉMATIQUE	IMPACTS	MESURES
RISQUES ET NUISANCES	NEUTRE	La construction du futur ALSH devra prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles, et celui de mouvement de terrain qui est présent sur ce secteur. Le futur ALSH ne générera pas de nuisances spécifiques.
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	POSITIF	Le passage en zone Ue va permettre l'installation de panneaux photovoltaïques et solaires, sous réserve toutefois de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le projet étant localisé dans le périmètre des vues de la Tour de Gallardon.
CADRE DE VIE, PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	NEUTRE	<p>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.</p> <p>La présente modification va faire passer le secteur de Ua (et Uaa) à Ue, zonage qui n'est pas concerné par cette restriction. Le périmètre de protection des monuments historiques impliquera toutefois de recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France.</p> <p>Contrairement à la zone Ua (et Uaa), le règlement écrit en zone Ue est peu restrictif en termes de volumétrie, d'implantation, d'emprise au sol, d'aspect extérieur.</p> <p>Toutefois, le site du projet se trouve à l'intérieur de périmètre des abords de 3 monuments historiques. La future construction devra respecter l'avis de l'architecte des bâtiments de France.</p> <p>Par conséquent, le futur projet n'aura pas d'impact négatif sur le paysage et le patrimoine du centre historique de la commune.</p>

Ainsi, la 1ère modification simplifiée du PLU de Gallardon ne produit donc 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.

