

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Gallardon

Élaboration du plan local d'urbanisme



Pos approuvé le 12 mars 1987
1^{re} révision approuvée le 18 mai 1995
2^e révision approuvée le 26 mars 1998
1^{re} modif. approuvée le 13 janvier 2000
2^e modif. approuvée le 16 septembre 2004
3^e modif. approuvée le 20 septembre 2005

Plu prescrit le 9 novembre 2010
Plu arrêté le 17 décembre 2015
Plu approuvé le 30 mars 2017

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 30 mars 2017
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Gallardon

La présidente, Françoise Ramon

Rapport de présentation

Date :

17 mars 2017

Phase :

Approbation

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 et associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

PREMIÈRE PARTIE	
Généralités	7
1.1 - Le plan local d'urbanisme	9
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	
1.1.2 - Contenu	
1.2 - Présentation générale de la commune	11
1.2.1 - Situation géographique	
1.2.2 - Contexte intercommunal	
1.2.3 - Le Scot du canton de Maintenon	
1.2.4 - La communauté de communes du Val de Voise	
1.2.5 - Le syndicat mixte de la Voise et de ses affluents (Smva)	
DEUXIÈME PARTIE	
Diagnostic socio-économique	15
2.1 – La population	17
2.1.1 – Croissance démographique en net ralentissement mais toujours positive	
2.1.2 - Une production de logements insuffisante pour le maintien du point mort démographique	
2.1.3 – Une population jeune en cours de vieillissement	
2.1.4 – La taille des ménages diminue	
2.1.5- Les revenus de la population	
2.1.6 - Le renouvellement de la population	
2.2 – Le logement	24
2.2.1 – Une production de logements irrégulière depuis les années 1990	
2.2.2 – Un parc diversifié permettant un bon renouvellement de population mais une uniformisation en cours	
2.2.3 - Dynamique de la construction	
2.3 – L'activité économique et l'emploi	26
2.3.1 – Activité commerciale	
2.3.2 - Activités artisanales	
2.3.3 - Activités industrielles	
2.3.4 - Schéma départemental des zones d'activités	
2.3.5 - Perspectives envisagées à l'échelle du Scot	
2.3.6 – L'emploi	
2.3.7 - La population active	
2.3.8- Synthèse	
2.4 – Structure et dynamisme de l'activité agricole	36
2.5 – Services et équipements	40
2.6 – Le tourisme	42
2.7 – La mobilité	42
2.7.1 - Diagnostic du schéma départemental des déplacements	
2.7.2 - Le réseau	
2.7.3 - Mobilité liée au travail	
2.7.4 - Les transports en commun	
2.7.5 - Stationnement	
2.7.6 - Circulations douces	
2.8 - Données sanitaires	50
2.8.1 - Alimentation en eau potable	
2.8.2 - Assainissement	
2.8.3 - Collecte et traitement des déchets solides	
2.9 - Les réseaux de télécommunication	53
TROISIÈME PARTIE	
État initial de l'environnement	57
3.1 – Données naturelles du site	58

3.1.1 – Climatologie	
3.1.2 – Relief et géologie	
3.1.3 – Hydrographie et zones humides	
3.1.4 - Les protections de l'environnement, Znieff	
3.2 - Les trames verte et bleue	68
3.2.1 - Les continuités écologiques sur le territoire communal et ses alentours	
3.2.2 - Les enjeux liés aux trames verte et bleue à Gallardon	
3.3 – Paysage rural et urbain	76
3.3.1 – La structure du paysage	
3.3.2 - Les unités paysagères	
3.3.3 - Les enjeux liés au paysage	
3.4 - Risques	84
3.5 - Nuisances	87
3.6 – Analyse de la consommation d'espace et formes urbaines	94
3.6.1 - Histoire du développement de la commune	
3.6.2 - Analyse <u>quantitative</u> de la consommation d'espace des dix dernières années	
3.6.3 - Analyse <u>qualitative</u> de la consommation d'espace des dix dernières années	
3.6.4 - Synthèse de l'analyse de la consommation d'espace	
3.7 - Les potentialités du tissu bâti existant	102
3.7.1 - Pour le logement	
3.7.2 - Foncier à usage d'activité	
3.8 – Le patrimoine bâti	104
 QUATRIÈME PARTIE	
Les enjeux	107
4.1 - Position de Gallardon dans son environnement	108
4.2 - Démographie et logement	109
4.3 - Activité économique et emploi	109
4.4 - Déplacements	110
4.5 - Aménagement	111
4.6 - Consommation d'espace	111
4.7 - Potentialités du tissu bâti existant	111
4.8 - Paysage	112
4.9 - Protection de la biodiversité	113
4.10 - Protection du patrimoine	114
 CINQUIÈME PARTIE	
Justification du projet communal et de ses traductions réglementaires	117
5.1 – Le projet de la commune et ses justifications	118
5.1.1 – Rappels des objectifs initiaux des élus	
5.1.2 - Justifications des orientations générales de la politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	
5.1.3 - Justifications des orientations générales de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.	
5.1.4 - Justifications des orientations générales concernant l'habitat	
5.1.5 - Justifications des orientations générales concernant les transports et les déplacements	
5.1.6 - Justifications des orientations concernant le développement des communications numériques	
5.1.7 - Justifications des orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs	
5.1.8 - Justifications des orientations générales concernant le développement économique	
5.1.9 - Justifications des orientations générales concernant les équipements	

5.2 – Les scénarios proposés	128
5.2.1 - Scénarios proposés	
5.2.2 – Le scénario démographique retenu et ses conséquences en termes de production de logements	
5.3 - L'organisation spatiale proposée	130
5.3.1 - L'organisation spatiale pour la production des logements sous forme d'opérations d'ensemble	
5.3.2 - L'organisation spatiale pour l'accueil d'activités économiques	
5.4 - La consommation d'espace globale	135
5.5 – Justifications des orientations d'aménagement et de programmation	135
5.5.1 – Secteur ouest	
5.5.2 – Secteur du Moulin à Vent	
5.5.3 – Les arrières de la rue de Maintenon	
5.6 – Justifications du règlement et de son zonage	136
5.6.1 – Découpage du territoire	
5.6.2 – La politique d'équipement : les emplacements réservés	
5.6.3 – Motifs des prescriptions du règlement	
5.6.4 – Évolution du classement des boisements au titre des espaces boisés classés.	
 SIXIÈME PARTIE	
Compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux	151
6.1 - Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale	152
6.1.1 - Orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés	
6.1.2 - Les grands équilibres dans l'urbanisation	
6.1.3 - La localisation des activités économiques et commerciales	
6.1.4 - Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels	
6.1.5 - Les espaces naturels et sites à protéger	
6.1.6 - Optimisation des ressources et prévention des risques	
6.2 - Compatibilité avec les orientations du Sdage et du Sage	166
6.3 - Compatibilité avec l'article L111-1 4° (code de l'urbanisme)	168
6.4 - Compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique	169
6.5 - Compatibilité avec le plan climat-énergie territorial	170
 SEPTIÈME PARTIE	
Les incidences des orientations du document d'urbanisme	173
7.1 - Évaluation des incidences sur l'environnement et de leur prise en compte	174
7.1.1 - Limiter les extensions urbaines et les situer dans la continuité du tissu bâti existant dans une perspective de gestion économe de l'espace.	
7.1.2 - Préserver la biodiversité	
7.1.3 - Préserver l'eau	
7.1.4 - Incidence sur les zones natura 2000 les plus proches	
7.1.5 - Protéger les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural	
7.1.6 - Limiter la consommation d'énergie	
7.1.7 - Améliorer la qualité de l'air	
7.2 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu	179

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

Article L110 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Extrait de l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 129 (V)

IV.-Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

Lorsqu'un schéma de cohérence territorial ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article.

Lorsqu'un de ces documents ou objectifs est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles ou le prendre en compte dans un délai de trois ans.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 1-1 et suivants dans les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants dans les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer*, 2004).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?**

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régleme notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs), préserver la biodiversité, assurer les conditions d'une bonne mixité sociale, prendre en compte les risques. Le projet d'aménagement et de développement durables peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.

- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées de ville ou de bourg, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Le Plu définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;
- un règlement qui édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles constructions ;
- des documents graphiques qui précisent le règlement (plans de zonage, carte de situation...).

Il est accompagné d'annexes telles que les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique etc.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation, encadrée par l'article L300-2 du code de l'urbanisme, consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, la mise à disposition du public de documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations.

Article L300-2 du code de l'urbanisme

1 - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes

concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territorial ou du plan local d'urbanisme ;

b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;

c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'État détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public. [...]

1.2 - Présentation générale de la commune

1.2.1 - Situation géographique

Situé à l'est du département d'Eure-et-Loir, en limite du département des Yvelines et à quelques encablures de la région parisienne, le canton de Maintenon est en contact direct avec les franges franciliennes, entretenant donc avec cette région des rapports étroits.

1.2.2 - Contexte intercommunal

1.2.3 - Le Scot du canton de Maintenon

Gallardon est située dans l'aire du schéma de cohérence territorial (Scot) de Maintenon.

Les prescriptions du document d'orientation et d'objectifs avec lesquelles le Plu doit être compatible et les justifications de cette compatibilité figurent en fin du rapport.

Le syndicat intercommunal d'étude et de programmation du canton de Maintenon est en phase d'élaboration de son Scot. Ce syndicat est composé des représentants de la communauté de communes du Val Drouette, de la communauté de communes des Terrasses et Vallées de Maintenon et des communes de la communauté de communes du Val de Voise.

Le précédent schéma directeur du canton de Maintenon (Sdau), défini en juillet 1998, a été transformé de fait, en décembre 2000, en schéma de cohérence territorial du canton de Maintenon.

Le Scot est un document opposable au tiers, il constitue le document de référence et une réponse aux enjeux socio-économiques du territoire.

Le Scot de Maintenon regroupe 3 pôles relativement homogènes sur le Canton :

- * le pôle de Maintenon, avec 10 communes, qui représente plus de 11 500 habitants,
- * le pôle d'Épernon, avec 5 communes, qui représente plus de 11 000 habitants,
- * le pôle de Gallardon, avec 6 communes, qui représente plus de 7 600 habitants.

Les objectifs d'aménagement reposent sur trois axes :

- * Renforcer l'attractivité du territoire,
- * Organiser un développement respectueux du territoire,
- * Préserver et valoriser le cadre de vie et l'environnement.

Par délibération du 30 mai 2007, le syndicat intercommunal qui pilote ce Scot a décidé d'engager une procédure de révision de l'ancien schéma directeur, valant Scot.

Le 16 avril 2009, les délégués syndicaux ont validé deux documents : le diagnostic stratégique et l'état initial de l'environnement.

Dynamiques de développement

- Prendre en compte dans le SCoT les projets routiers existants pour améliorer le maillage actuel : reprendre le programme du Schéma Directeur de 1998 ;
- établir un positionnement économique propre au syndicat intercommunal du Scot, source de diversification et d'une offre compétitive (sites d'accueil, immobilier, services aux entreprises, ...).

Définir une stratégie commune de développement économique

- Améliorer le taux d'emploi en renforçant les capacités d'accueil en zones d'activités (quantitative-

ment et qualitativement).

- Développer le tourisme (création et développement de sites de loisirs attractifs, amélioration de l'hébergement).
- Assurer la préservation des espaces à vocation agricole et un bon fonctionnement des activités agricoles tout en préservant les éléments naturels.
- Prendre en compte la « multi-fonctionnalité » de l'agriculture : espace de production, lieu d'échanges (ventes directes à la ferme, ...), lieu d'évasion (espace de promenade, ...).

1.2.4 - La communauté de communes du Val de Voise

Le projet de territoire de la communauté du Val de Voise :

Axe 1 : dynamiser la politique de développement économique et de l'emploi du territoire.

Axe 2 : développer une offre de services adaptée à un territoire rural (*c'est-à-dire un territoire où se sont établis des citadins retournant vers les campagnes, à partir des années 1970, territoire proche des villes resté d'aspect rural*) en satisfaisant des besoins de la population diversifiés.

Axe 3 : assurer un développement du cadre de vie harmonieux et soucieux de l'environnement.

Axe 4 : promouvoir le logement locatif dans une logique de parcours résidentiel des jeunes actifs travaillant localement.

Axe 5 : valoriser les potentialités touristiques et sportives du territoire.

Parallèlement à l'élaboration du schéma de cohérence territorial, la communauté de communes du val de Voise envisage de réécrire son projet de territoire.

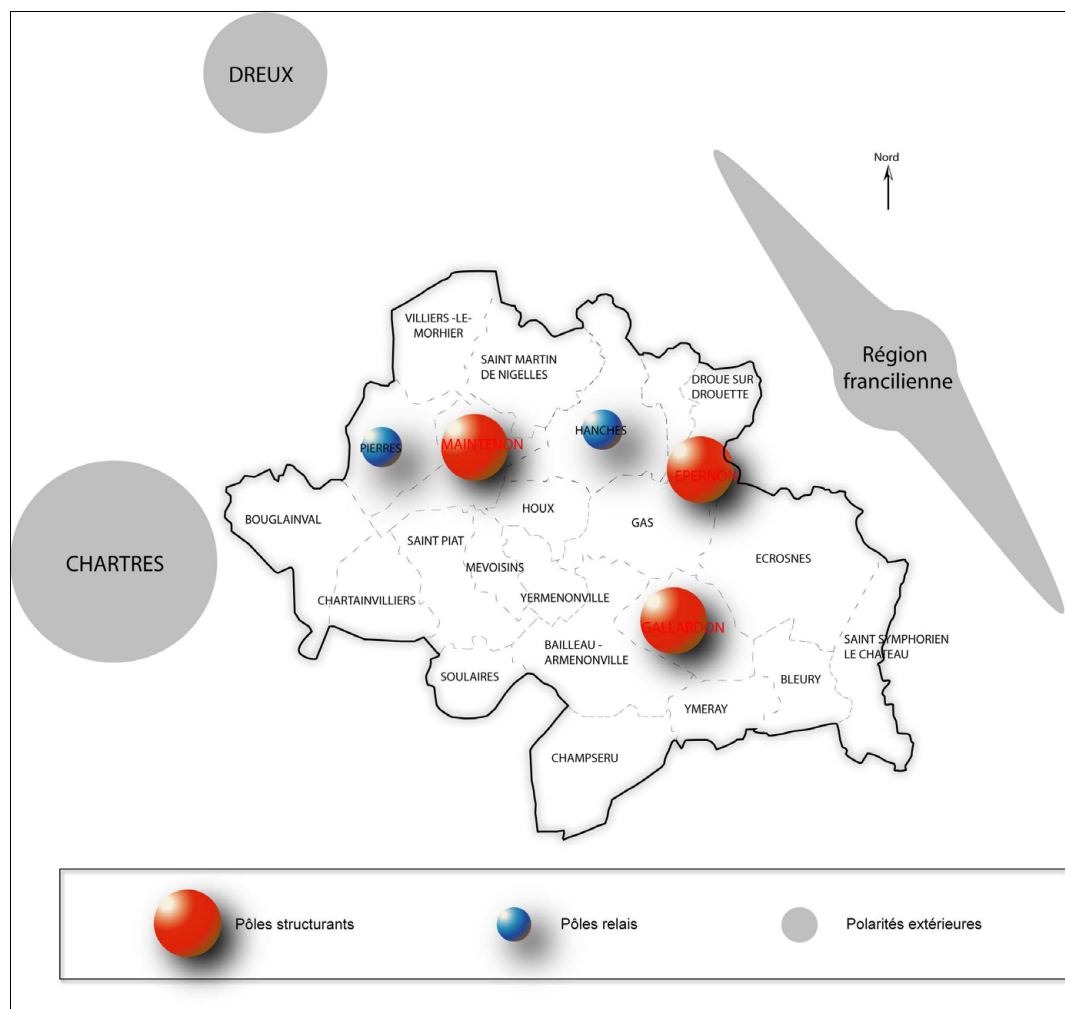
1.2.5 - Le syndicat mixte de la Voise et de ses affluents (Smva)

Il a pour compétence l'aménagement de la vallée de la Voise.

DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

La structuration du territoire

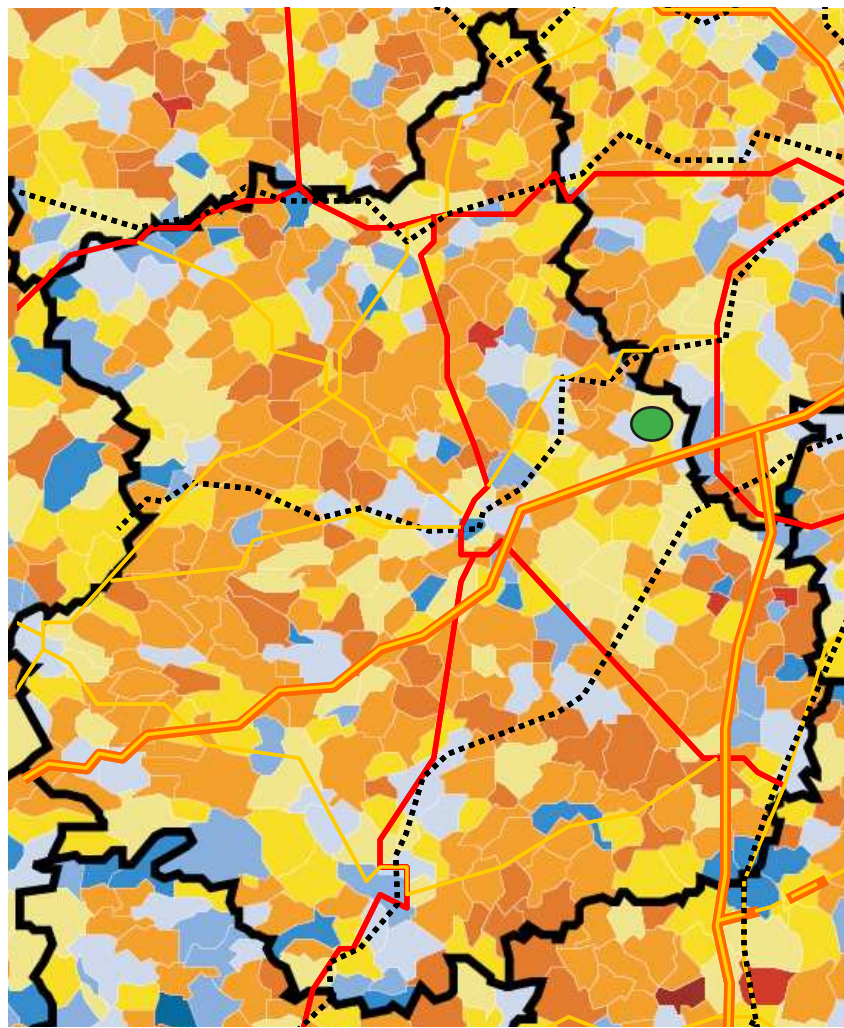


Source : Agence SIAM, 2008

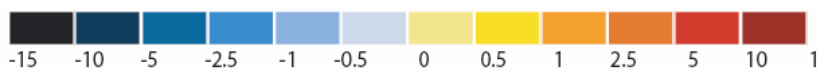
2.1 – La population

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

Taux de variation moyen annuel 1999-2006

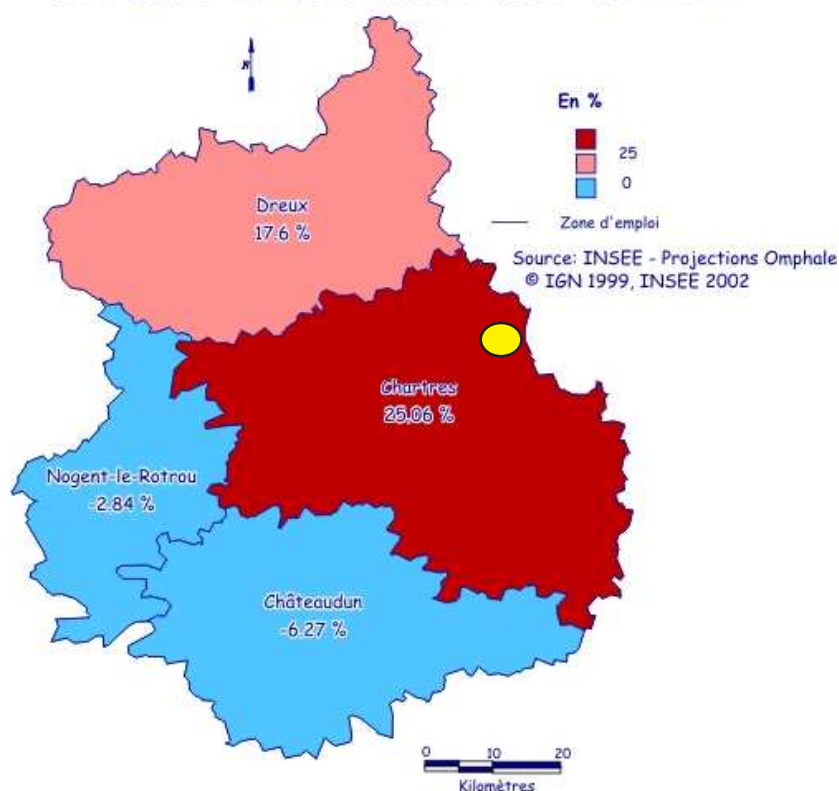


La pastille verte situe Gallardon



Les taux de variation démographique du secteur ont été très variables de 1999 à 2006 dans le secteur de Gallardon, globalement concerné par des taux de croissance supérieurs à 0,5 % par an.

Evolution de la population de l'Eure-et-Loir entre 1999 et 2030



La pastille jaune situe Gallardon

D'ici à 2030, l'agglomération chartraine et sa frange ouest connaîtront la plus forte croissance démographique du département. Elle devrait être de 25 % dans la partie ouest de Chartres.

Le syndicat du schéma de cohérence territorial a défini trois bassins de vie autour des trois villes les plus importantes, Maintenon, Épernon et Gallardon.

Le pôle de Gallardon regroupe les communes de Bailleau-Armenonville, Bleury, Écrosnes, Gallardon, Saint-Symphorien-le-Château et Ymeray.

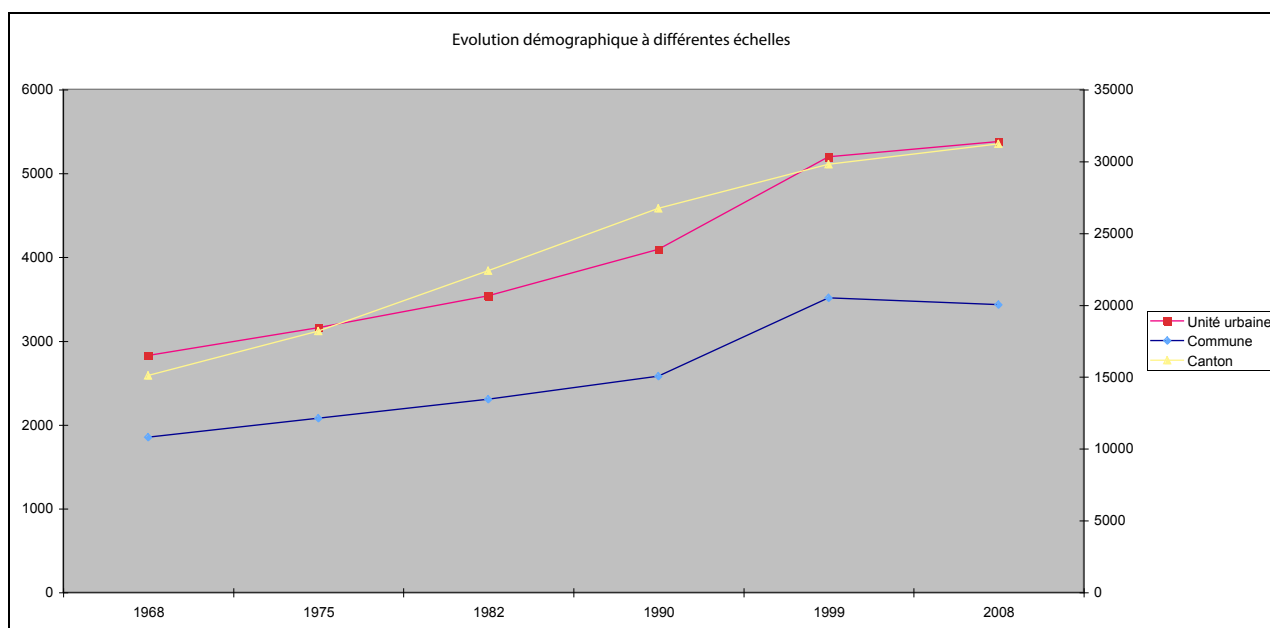
Le canton est le plus peuplé d'Eure-et-Loir. Il a connu l'accroissement démographique le plus important du département depuis dix ans. Les études conduites sous l'égide du syndicat du schéma de cohérence territorial montrent que cette expansion réside dans un mouvement de population en provenance essentiellement de la deuxième couronne d'Île-de-France. Ainsi, cet apport peut devenir un puissant levier pour le développement du canton.

2.1.1 – Croissance démographique en net ralentissement mais toujours positive

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2009
Canton	15 070	18 163	22 367	26 716	29 780	31 190	
Gallardon	1 850	2 076	2 303	2 576	3 510	*	3 554

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

* les données du recensement de la population à Gallardon en 2008 sont erronées.



La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Canton	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,7	+3,0	+2,2	+1,2	+0,5
- due au solde naturel en %	+0,7	+0,5	+0,6	+0,5	+0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,0	+2,5	+1,6	+0,7	-0,1

Gallardon	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,7	+1,5	+1,4	+3,5	+ 0,1
- due au solde naturel en %	+0,5	+0,3	+0,7	+0,3	
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,2	+1,2	+0,7	+3,1	

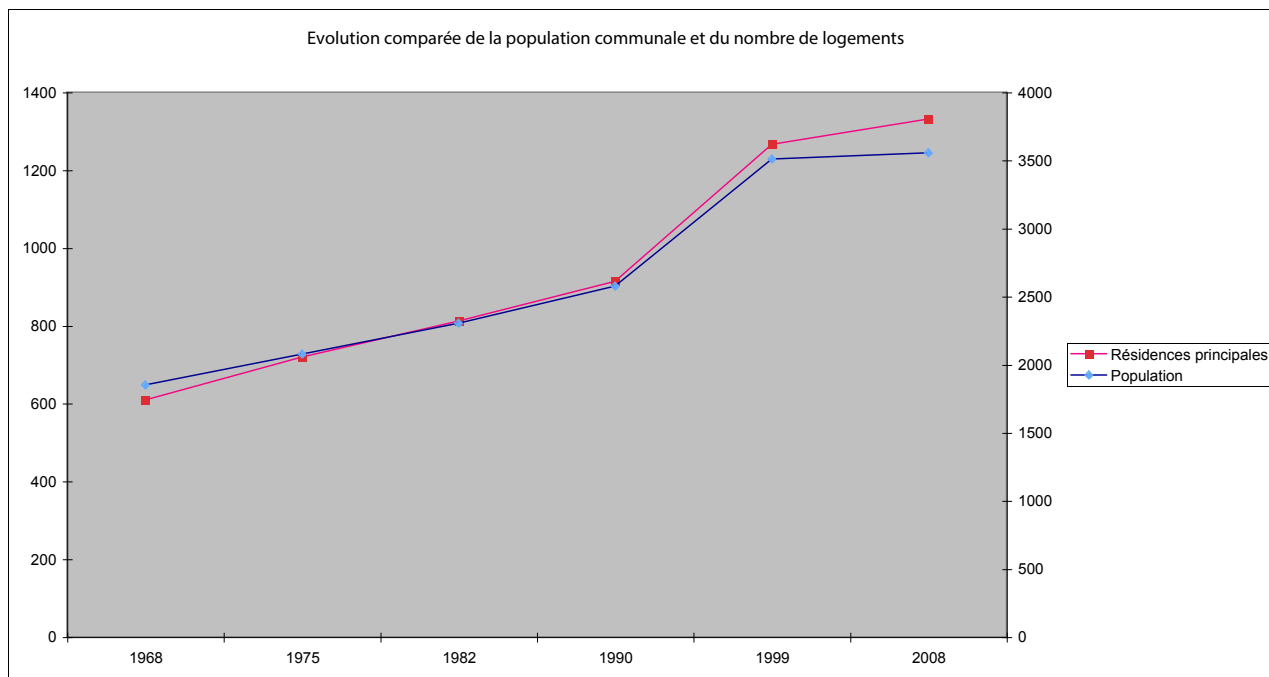
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

Le secteur de la frange francilienne du département connaît une croissance démographique régulière et les prévisions ne contredisent pas cette tendance. De 1990 à 1999, une accélération de la croissance démographique s'est toutefois produite, due notamment à une accélération de la production de logements, 125 logements en 3 ans, ces nouveaux logements étant pour la plupart des pavillons en lotissement.

À Gallardon la forte croissance démographique entre 1990 et 1999 a connu un net ralentissement depuis 1999, le taux étant tombé à + 0,1 % par an en moyenne. Ce ralentissement ou cette décroissance sont dus à une baisse du solde migratoire.

L'augmentation du coût du logement induite par l'expansion de la région parisienne pourrait renforcer ce phénomène de ralentissement de croissance démographique. Le maintien d'une faible croissance démographique est dû à la construction diffuse et la production de logements sociaux.

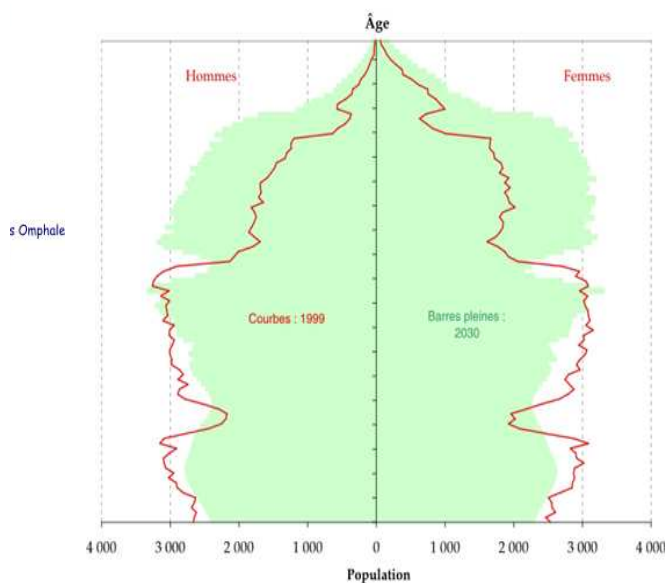
2.1.2 - Une production de logements insuffisante pour le maintien du point mort démographique



Le graphique ci-dessus indique que ce ralentissement de la croissance démographique correspond à un ralentissement de la construction de résidences principales qui n'ont pas suffi à maintenir le point mort démographique. Définition du point mort démographique selon l'Insee : le « *point-mort* » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement **maintenir le volume de sa population**, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

2.1.3 – Une population jeune en cours de vieillissement

Pyramide des âges de l'Eure-et-Loir (1999-2030)

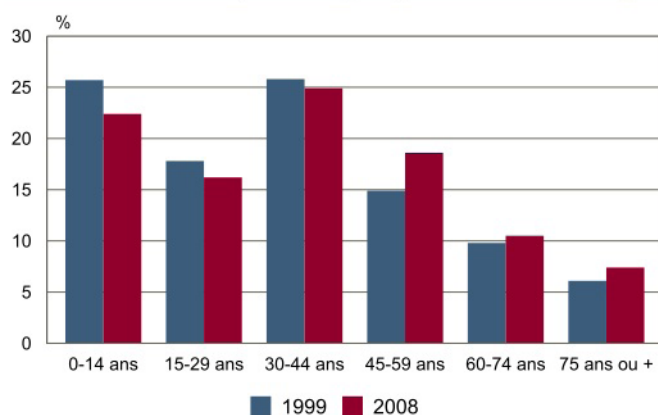


Source: INSEE - Etat-Civil 1999 - Projections Omphale

Fort vieillissement de population prévu d'ici à 2030.

Indice de jeunesse	Gallardon	France métropolitaine	Eure-et-Loir	Yvelines
en 1999		1,15	1,28	1,76
en 2008	1,6	1,14	1,21	1,59

L'indice de jeunesse est le rapport du nombre de jeunes de moins de 20 ans sur le nombre de personnes de plus de 60 ans.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Évolution de la répartition de la population en fonction des tranches d'âges de 1999 à 2008 à Gallardon

La population de Gallardon est jeune mais en cours de vieillissement, constat est identique à l'échelle cantonale. La population du centre ville a tendance à rajeunir, la division de grands logements en appartements expliquant entre autres ce phénomène.

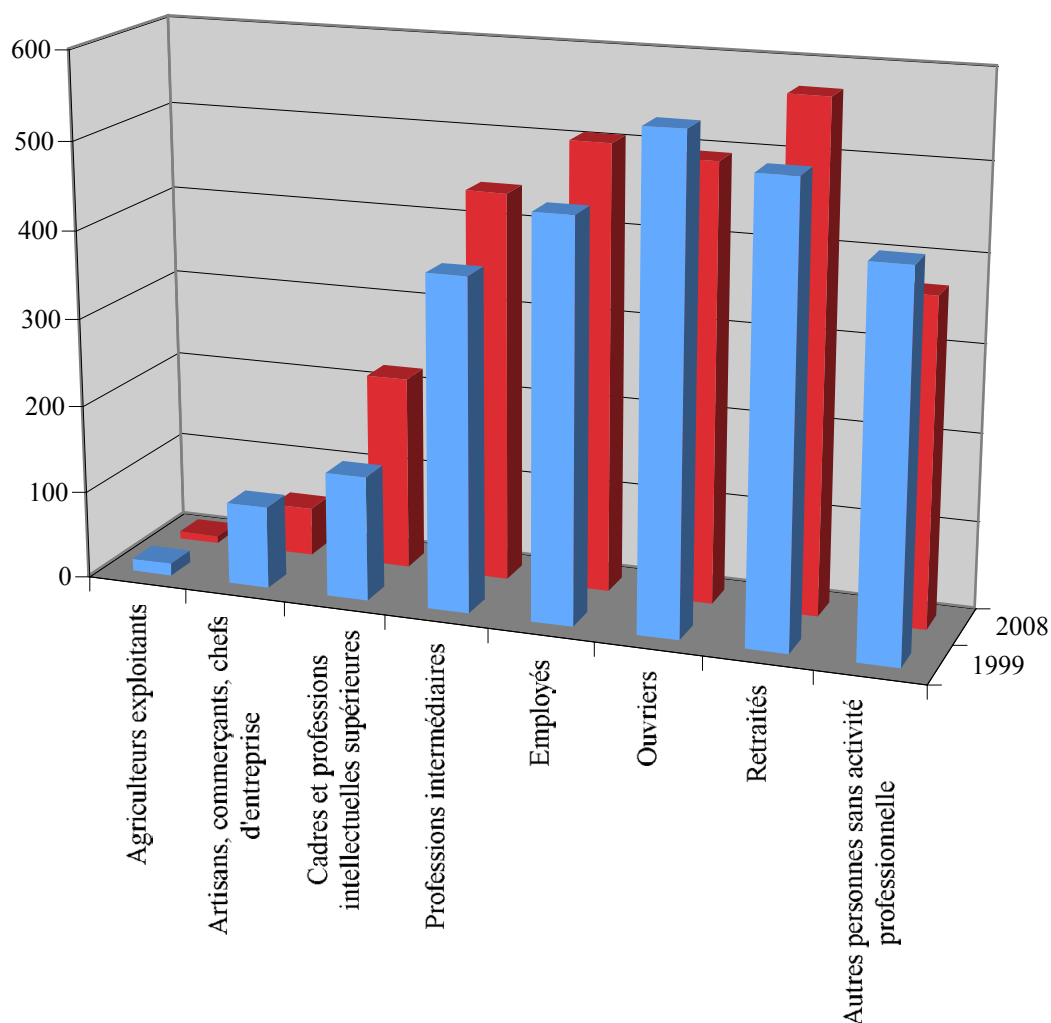
Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

à Gallardon	2008	%	1999	%
Ensemble	2 673	100,0	2 579	100,0
Agriculteurs exploitants	8	0,3	14	0,5
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	55	2,1	94	3,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	221	8,3	142	5,5
Professions intermédiaires	443	16,6	378	14,7
Employés	507	19,0	454	17,6
Ouvriers	496	18,5	553	21,4
Retraités	573	21,5	513	19,9
Autres personnes sans activité professionnelle	370	13,8	431	16,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires.

À Gallardon les retraités représentent environ 20 % de la population de plus de 15 ans, c'est la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée.

Répartition de la population de plus de 15 ans par catégorie socioprofessionnelle à



2.1.4 – La taille des ménages diminuée

	1982	1990	1999	2008
Population	2 303	2 576	3 510	3 430
Résidences principales	812	914	1 266	1 331
Nombre de personnes par ménage :				
à Gallardon	2,84	2,82	2,77	2,58
en Eure-et-Loir	2,89	2,71	2,54	2,41
dans les Yvelines	2,88	2,79	2,64	2,53
en France Métropolitaine	2,70	2,57	2,40	2,29

La diminution de la taille des ménages s'explique par le vieillissement de la population (le nombre de personnes seules augmentant), le desserrement des ménages dû au nombre croissant de familles monoparentales, au phénomène de décohabitation (les jeunes quittant le foyer parental)...

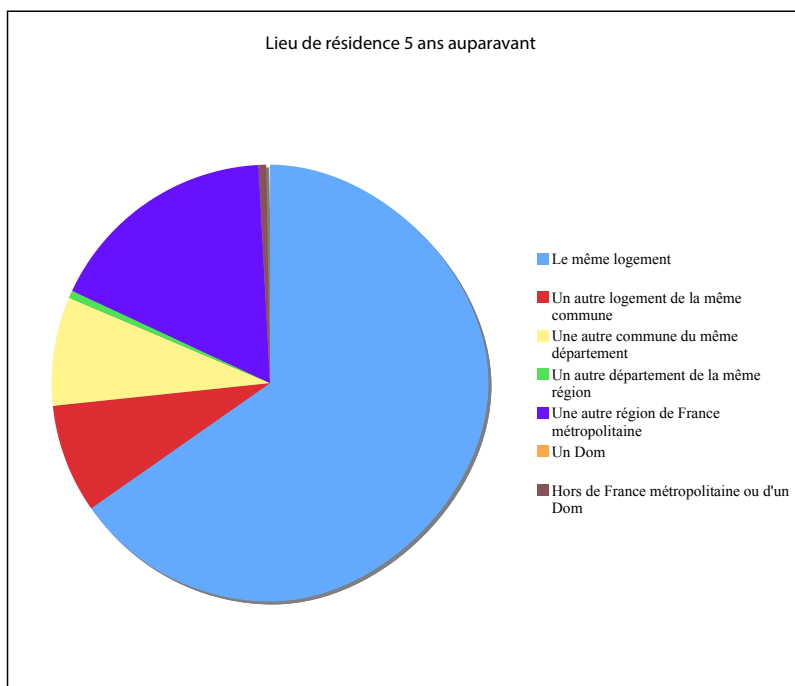
2.1.5- Les revenus de la population

La typologie de la population en termes de catégories socioprofessionnelles et de revenus correspond de plus en plus à celle de l'Île-de-France.

Le revenu moyen annuel par habitant du périmètre d'étude SCoT, égal à 20 500 € en 2005, est supérieur au revenu moyen départemental (16 924 €). Les écarts ne sont pas réellement significatifs entre les communes au sein du canton : des ménages en moyenne plus aisés sur les franges orientales et surtout des populations moins privilégiées au sein des trois pôles majeurs du secteur.

Agence Siam, Scot du Canton de Maintenon – Diagnostic – Avril 2009

2.1.6 - Le renouvellement de la population



Environ 25 % de la population habitaient dans une autre commune. Les 30 % de logements locatifs semblent donc permettre un renouvellement de population satisfaisant.

2.2 – Le logement

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

Le niveau élevé des prix dans l'immobilier exclut les ménages les plus modestes en terme de revenus. Par sa proximité avec l'Île-de-France, des coûts certes élevés mais qui s'avèrent concurrentiels par rapport à ceux pratiqués dans les Yvelines, une desserte ferroviaire vers Paris performante, le nord est du département est globalement porté par une pression résidentielle forte.

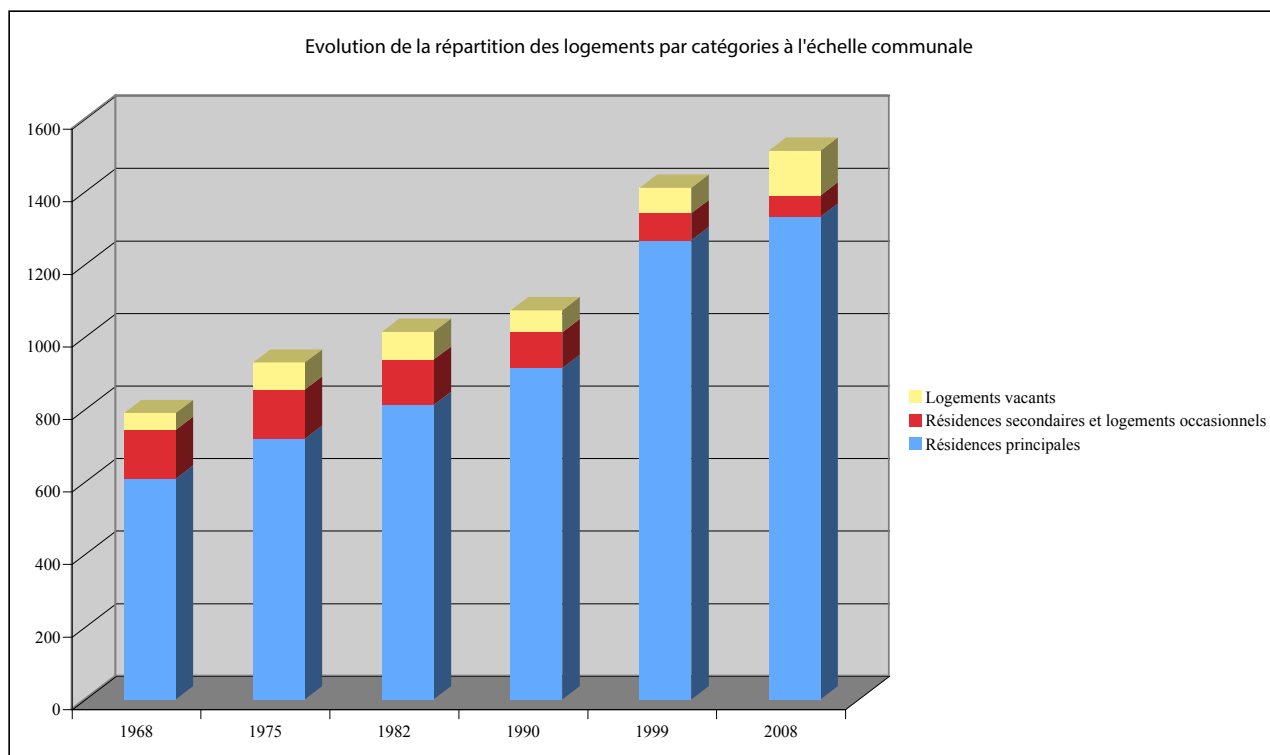
Sur la base des mutations bâties entre 2000 et 2004 (source Observatoire Foncier DDE28), on observe une augmentation moyenne des prix de 38 à 45% sur les bassins d'habitat de Chartres et de Maintenon.

Ce contexte immobilier, qui a eu tendance à évoluer à la hausse au niveau des prix ces dernières années, ne favorise pas l'installation de ménages disposant de revenus moyens ou modestes notamment en accession à la propriété.

Agence Siam, SCOT du Canton de Maintenon – Diagnostic – Avril 2009

2.2.1 – Une production de logements irrégulière depuis les années 1990

Évolution du nombre et de la catégorie de logements



L'évolution et la répartition du nombre de logements par catégorie est régulière à l'échelle cantonale. Elle l'était également à Gallardon jusqu'en 1990. Dans les années 90, la commune a connu une forte augmentation du nombre de résidences principales et une part stable des résidences secondaires et logements vacants. Ces nouvelles résidences principales ont donc été des constructions et non des résidences secondaires et logements vacants devenus résidences principales/

Depuis 1999, le nombre de résidences principales a insuffisamment augmenté et dans le même temps la vacance des logements a augmenté. Le tableau qui suit indique que les logements vacants ont presque doublé depuis le dernier recensement.

Évolution du nombre de logements par catégorie

Gallardon	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	790	929	1 014	1 073	1 411	1 513
Résidences principales	609	719	812	914	1 266	1 331
Résidences secondaires	134	135	125	99	75	59
Logements vacants	47	75	77	60	70	123
Proportion de logements vacants	5,9 %	8,1 %	7,6 %	5,6 %	4,9 %	8,1 %

Forte augmentation des logements vacants ces dernières années.

2.2.2 – Un parc diversifié permettant un bon renouvellement de population mais une uniformisation en cours

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale met en lumière l'insuffisance de production d'habitat social et collectif dans l'aire du Scot ce qui est un phénomène national et non pas propre à Gallardon. Cependant, des projets récents engagent une relance.

Le périmètre d'étude SCoT est caractérisé par un taux de propriétaires (71 %) supérieur à celui du département (62,5 %), proportion confortée par la production de logements constatée au cours des dernières années. Les pavillons ont représenté une part importante des nouveaux logements réalisés au cours des dix dernières années. Cette spécialisation du parc de logements concourt au départ des jeunes, départ favorisé par des niveaux de prix dans l'immobilier qui sont de plus en plus élevés. Le parc locatif dans son ensemble demeure insuffisant, cette situation complique le maintien ou l'accueil des jeunes et jeunes ménages.

L'activité de construction est essentiellement orientée vers la production de logements individuels, en majorité hors opérations groupées (86 % des logements individuels). Cette dynamique résidentielle favorise le phénomène de périurbanisation et la consommation d'espaces naturels. Cette production renforce la place déjà prépondérante du logement individuel dans le parc global sur le canton.

Agence Siam, Scot du canton de Maintenon – Diagnostic – Avril 2009

Résidences principales selon le statut d'occupation

Gallardon	2008				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1 331	100,0	3 352	14	1 266	100,0
Propriétaire	889	66,8	2 347	17	814	64,3
Locataire	416	31,2	950	8	419	33,1
dont d'un logement HLM	187	14,0	509	10	184	14,5
logé gratuitement	27	2,0	55	17	33	2,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Un tiers des logements est occupé par un locataire dont 15 % sont logés en Hlm. Cette proportion est bonne et permet un bon renouvellement de population, en effet plus de la moitié des ménages ont emménagé il y a moins de dix ans.

Les logements occupés par un locataire et les Hlm sont en baisse depuis le dernier recensement, les

loyers des logements aidés correspondent de moins en moins aux revenus des publics visés car de plus en plus élevés. Le logement social devrait augmenter grâce à l'aménagement du quartier du Moulin-à-Vent.

2.2.3 - Dynamique de la construction

Nombre de permis de construire déposés

Le thème de la dynamique démographique et de la dynamique de construction est délicat « car plusieurs écueils se présentent. D'abord celui de la fiabilité des sources qui reposent sur l'exploitation de résultats d'un recensement souvent dépassé. L'approche statistique pure est réductrice, les interprétations difficiles et souvent erronées. Il faut croiser des données de nature différente (démographie/logements/emplois) à différentes échelles (bassin d'habitat ou d'emploi/canton/communes de taille similaire) et procéder à des analyses qualitatives intégrant la connaissance des locaux pour comprendre les tendances d'évolution de la commune et ses spécificités dans son environnement. Il faut toujours relativiser les chiffres bruts concernant ces évolutions car il s'agit en général de petites masses. » (extrait de Diagnostic des petites communes, Stu, 1990)

Le tableau ci-dessous résume l'évolution démographique comparée à l'évolution du nombre de logements :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre d' habitants	1 850	2 076	2 303	2 576	données non valides	3 554
	-	Évolution 1975/1968 : + 226	Évolution 1982/1975 : + 227	Évolution 1990/1982 : + 273	Évolution 1999/1990 :	Évolution 2007/1999 : + 44
Nombre de résidences principales	609	719	812	914	données non valides	1331
	-	Évolution 1975/1968 : + 110	Évolution 1982/1975 : + 93	Évolution 1990/1892 : + 102	Évolution 1999/1990 :	Évolution 2007/1999 : + 65

2.3 – L'activité économique et l'emploi

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

La chambre de commerce et d'industrie demande que les documents d'orientations suivants soient intégrés au Plu :

- schéma de développement commercial du département d'Eure-et-Loir, 2005
- charte pour une gestion économe et durable des espaces agricoles et naturels d'Eure-et-Loir, 2010

Le périmètre du SCoT se situe dans la zone d'emploi de Chartres, secteur dynamique du nord de la région Centre, à proximité des bassins d'emplois du Drouais et de la région Île-de-France notamment Rambouillet.

Ces trois pôles développent une concurrence en matière d'accueil d'entreprises. On observe une polarisation très forte de la région parisienne mais qui a tendance à ralentir depuis 1990.

Agence Siam, SCOT du Canton de Maintenon – Diagnostic – Avril 2009

Trois grands secteurs économiques ressortent sur le territoire

L'économie sur le territoire du SCoT se caractérise par une forte présence d'activités industrielles et autres services à l'industrie (74 % des emplois) au détriment de l'économie résidentielle, sous-représentée. Quelques secteurs d'activité leaders ressortent du tissu économique local : le secteur automobile, le secteur pharmaceutique, le secteur cosmétique.

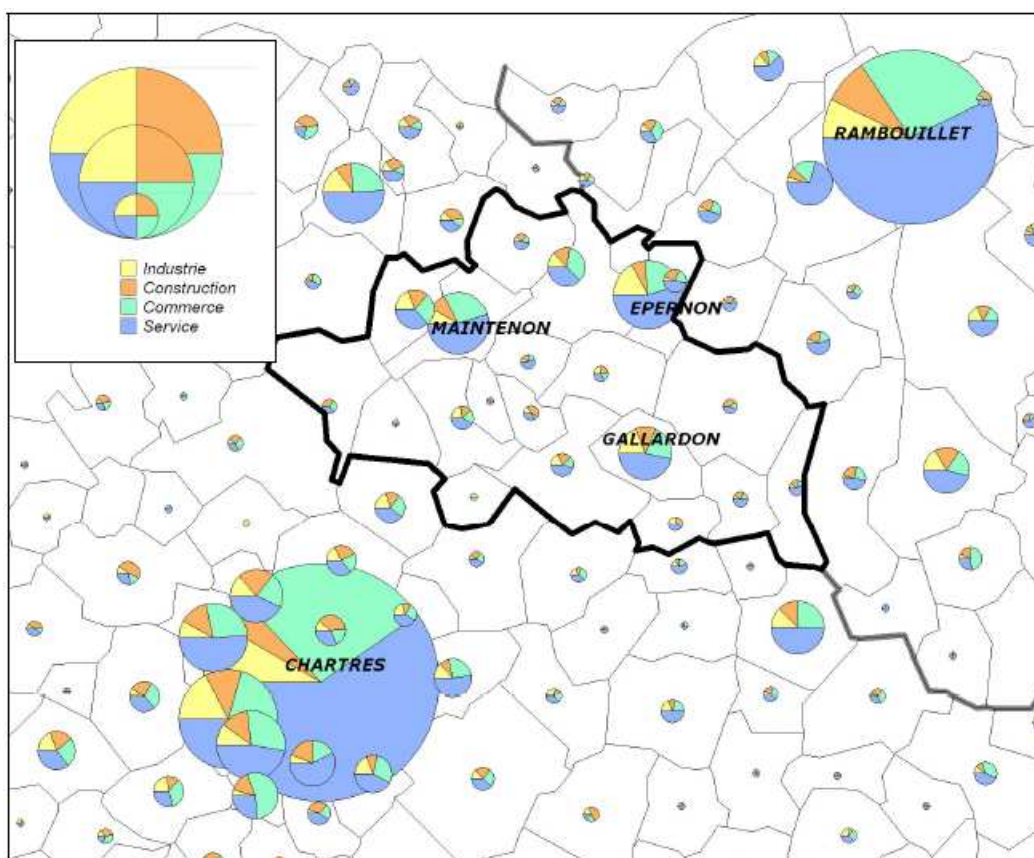
Les actifs du canton présentent un profil industriel encore assez marqué, alors que le profil de l'emploi évolue comme partout vers les services. Hanches est plus marquée par le commerce, avec Maintenon et Pierres. La proportion de cadres est relativement faible dans l'ensemble du canton.

Le solde de création d'entreprise n'est pas négligeable mais reste modeste.

Agence Siam, SCOT du Canton de Maintenon – Diagnostic – Avril 2009

La commune connaît une demande en locaux d'activité à laquelle elle ne parvient à répondre.

Les secteurs d'activité



Source : ACT Consultants, 2006

2.3.1 – Activité commerciale

Le document d'aménagement commercial du Scot

Dans le document d'aménagement commercial en cours de réalisation deux types de zones sont définies. Les zones de centralité et les Zacom (zone d'activités commerciale). Les zones de centralité devront être gérées par les Plu, le document d'aménagement commercial prévoit leur renforcement.

Résultats des ateliers des 14 et 21 juin 2011 :

1. Renforcer les centres villes et les centres bourgs et encourager les boucles commerciales.
2. Moderniser les zones périphériques :
 - a. Requalifier les zones commerciales (création d'espaces verts, de cheminements piétons pour

- relier les villes avec les zones commerciales, végétaliser les parkings ...)
- b. Arrêter le développement commercial au sein des zones d'activités industrielles existantes (Pierres, Gallardon, Épernon)
- c. Mettre en place des objectifs de densité, de qualité architecturale et environnementale
- 3. Limiter l'évasion vers Chartres et les Yvelines (Rambouillet, Coignières)
- 4. Répondre aux besoins de proximité.

Constats sur les habitudes de consommation des habitants du canton en dehors du canton :

Achats réguliers (alimentaire, beauté, presse, papeterie) 27 %

Achats occasionnels légers (équipement de la personne, culture, loisirs, optique, fleurs, déco) 71 %

Achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage) 63%

Achats exceptionnels (meubles, hi-fi, électroménager, informatique, matériel de sport) 83 %

Préconisations (avec possibilité d'intégration aux plans locaux d'urbanisme)

1. Intégration urbaine et paysagère
 - a. Prise en considération des aspects des façades, hauteur des bâtiments, limites des surfaces commerciales
 - b. Création d'espaces verts et aires de stationnements communes aux commerces
 - c. Traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements liés aux aménagements permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage des déchets
2. Économie de l'espace
 - a. Privilégier la construction sur plusieurs niveaux
 - b. Intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol ou toit terrasse
 - c. Intégrer les services
3. Économie de l'énergie
 - a. Préconisations sur l'enveloppement des bâtiments, système de vitrage, ventilation éclairage, revêtement des zones de stationnement
 - b. Réduire les surfaces imperméabilisées et assurer une rétention des eaux pluviales.

Offre commerciale de la commune

Le centre ville commercial a tendance à décliner, ce problème est commun à toutes les villes de la taille de Gallardon, cela dit le centre ville de Gallardon possède des atouts :

- une vraie centralité
- une offre de commerces et services
- un vrai cachet architectural et urbain.

Plusieurs solutions sont envisageables pour soutenir l'activité du centre ville. L'accessibilité et notamment les possibilités de stationnement, le maintien de la qualité urbaine (espace public, patrimoine, aspect des constructions), les possibilités de se rendre en ville à pied ou à vélo.

Un marché de plein vent a lieu tous les mercredis sur la place de l'Église, un second tous les premiers dimanches matin de chaque mois sur la place du Jeu-de-Paume, ces marchés répondent maintenant à un véritable besoin des habitants.

2.3.2 - Activités artisanales

Des entreprises de la commune ne pouvant se développer in situ, souhaiteraient pouvoir déménager tout en restant sur le territoire communal.

2.3.3 - Activités industrielles

L'activité industrielle à Gallardon est historique. Favorisée par la voie ferrée, implantée à la fin du XIX^e siècle et la présence de la gare de Pont-sous-Gallardon, l'industrie de la brique et l'exploitation du bois ont jeté les premières bases des zones industrielles locales. À la suite des premières implantations d'entreprises rue Guy-Pouillé, la zone industrielle de Germonval a marqué définitivement l'activité industrielle de Gallardon. Dès le début des années 1990, la zone de la Croix Saint Mathieu s'est développée pour accueillir des entreprises modernes et performantes qui génèrent de nombreux emplois et des ressources appréciables. Cette zone continue son développement et constitue aujourd'hui un ensemble cohérent et dynamique.

Peu d'entreprises de la commune sont en lien avec les activités industrielles dominantes du département, la cosmétique et la sous-traitance automobile.

Ce qui manque à Gallardon, c'est l'offre de terrains destinés à l'implantation d'activités économiques. La commune a racheté les locaux de la Stralfor dont une partie serait destinée aux ateliers municipaux.

2.3.4 - Schéma départemental des zones d'activités

Le conseil général d'Eure-et-Loir a inscrit les projets suivants dans son schéma départemental des zones d'activités – zones d'activités d'équilibre approuvé en juin 2005 :

EPCI concerné	Localisation	Extension projetée (en hectares)
Communauté de Communes des Terrasses et Vallées de Maintenon	ZA des « Terrasses » à Pierres	17
Communauté de Communes du Val de Voise	ZA de Bailleau – Armenonville	20
Communauté de communes du Val Drouette	ZA « La queue d'hirondelle » à Epernon, Droué sur Drouette et Hanches	88
TOTAL		125

La zone d'activités de la Croix Saint-Mathieu a connu d'importantes évolutions à compter de 2010, traduites par l'occupation de tous les sites libérés antérieurement, et l'agrandissement de nombreuses entreprises existantes :

- En 2010, achat de la société Sab Diffusion par le groupe Dwg et construction d'un bâtiment d'environ 6 000 m². Transfert d'environ 50 personnes des entités parisiennes du groupe.
- Vente de l'emprise historique de Mth(entreprise qui s'était concentrée sur son nouveau site) à l'entreprise Terpan installée à Épernon. À l'issue des travaux, prévue fin mars 2014, Terpan transférera ses activités et son personnel (10 personnes environ) sur le site réhabilité et agrandi.
- Vente du site occupé auparavant par l'entreprise Génie Industries (1800 m²) à la société Pet-food dans le cadre du développement de son activité.
- installation et réhabilitation en 2013 de l'entreprise Mpbt, entreprise de bâtiment d'environ 25 personnes, de l'ancien site de Setap Color qui avait quitté le site en 2008.

- Projet abouti de vente du site Emerson d'environ 7000 m² bâti, d'une part à la société Soprema, société d'environ 55 personnes implantée à Saint-Piat (28) et exerçant son activité dans le domaine de l'usinage aéronautique, d'autre part à la société USINA 28 qui conforte son implantation et transférera la société SMG d'environ 10 personnes implantée aujourd'hui à Houx (28).
- Agrandissement en 2013 de la société Revoluplast dans le cadre du développement de son activité.
- Agrandissement programmé de la société Systech dans le cadre de son développement.
- Agrandissement en 2012 de la société Vertumne dans le cadre de son développement.
- Agrandissement en 2013 de la société Sisp dans le cadre du développement de son activité.
- Implantation du cabinet comptable Astre avec transfert d'environ 10 personnes de son site en centre-ville de Gallardon et d'environ 10 personnes de Chartres à Gallardon.

Dans cette situation, la commune de Gallardon ne dispose à ce jour d'aucun bâtiment sur la zone d'activités Saint-Mathieu qui pourrait être proposé à un porteur de projet. Aussi, un effort est en cours pour tenter d'acquérir des surfaces non utilisées, qui sont rares, et d'essayer d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises notamment compte tenu de l'attractivité de Gallardon. Un terrain de 7000 m² a ainsi pu être acheté par la commune lors de la cession du site Génies Industries à la société Petfoods. Une réflexion est en cours pour acquérir une partie de terrain de la cession en cours par le groupe Emerson.

En tout état de cause, ces surfaces qui pourront être mobilisées sont très faibles au regard du besoin puisque deux dossiers sont en cours de réflexion pour transférer deux entreprises de Gallardon qui aujourd'hui sont implantées en zone urbanisée de la commune sur des sites qui ne sont plus voués à des activités industrielles. Ainsi, dès aujourd'hui, la commune de Gallardon n'est plus en mesure d'accueillir des projets d'entreprises sur la ZA Saint-Mathieu.

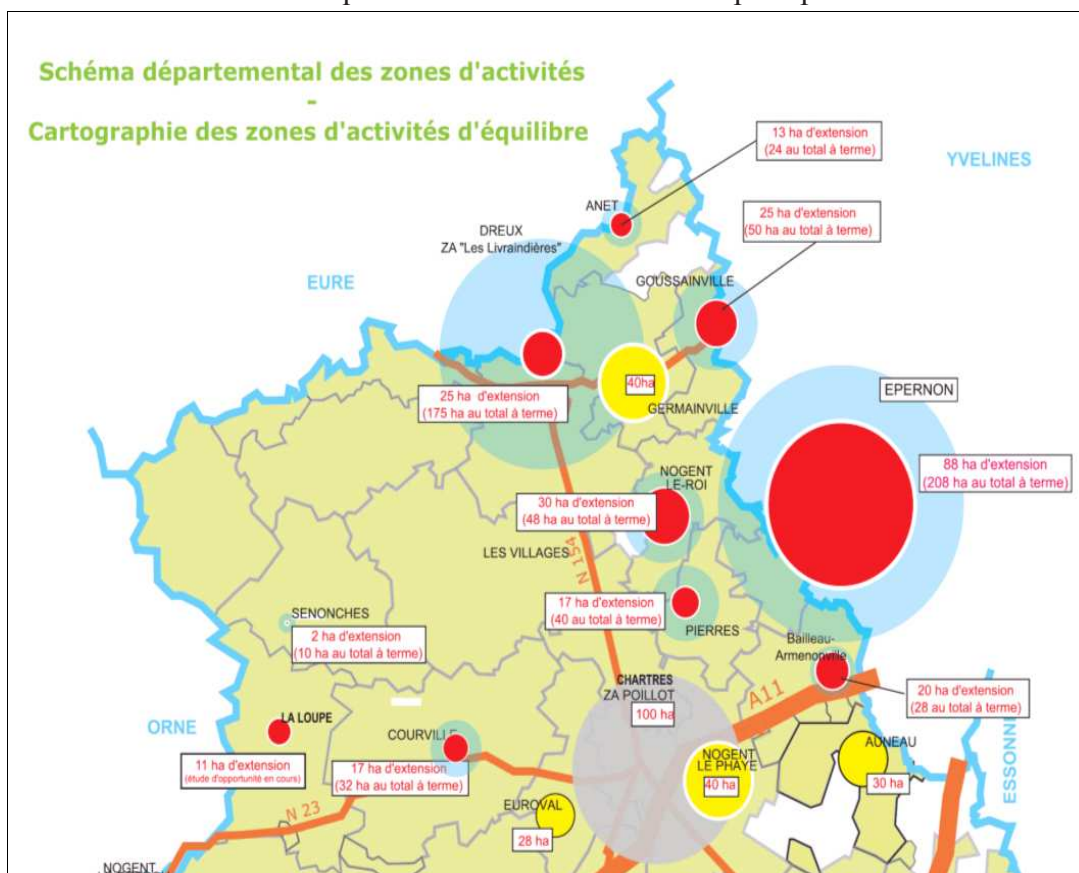
La Zone d'activités de Germonval, datant des années 1960, a connu des évolutions sensibles :

- La société Stralfors a quitté Gallardon en 2011. Le site contenant 5 500 m² bâtis, a été acheté par la commune pour implanter ses services techniques sur une surface de 2 000 m² environ. 1 000 m² sont utilisés par la société Petfoods. L'ensemble du site fait l'objet d'un projet complet de réhabilitation en vue de l'implantation des services techniques, mais aussi de l'aménagement sous forme d'un « hôtel d'entreprises ». Les travaux d'une durée d'environ un an devraient démarrer en fin de premier semestre 2014.
- Sur un terrain vendu par Stralfors, qui sera en partie occupé par un parking pour les services techniques, la commune a divisé environ 3 000 m² pour le vendre à la société Idéal, d'environ 10 personnes, qui exerce son activité dans les domaines de l'automatisme et de l'informatique. Cette société a déposé son permis de construire début mars 2014 pour une implantation programmée en décembre 2014.
- La société Proven, qui comptait environ 20 personnes, a quitté Gallardon en 2011. Le site a été vendu à un opérateur qui conduit actuellement des travaux de réhabilitation. D'ores et déjà, la société Verideco s'est implantée en 2013. Cette société compte 10 personnes environ. Deux entreprises de restauration se sont implantées, l'une en 2013, l'autre début 2014.
- La Fonderie de Gallardon qui occupait 7 personnes a fermé ses portes en décembre 2013. La commune a approché l'entreprise en vue de mettre en œuvre une requalification de ce site vétuste. La société n'a pas souhaité négocier avec la commune en vue d'une cession. Les bâtiments de ce site sont en mauvais état.
- La société Adt, entreprise de terrassement, est également sur un site vétuste. Cette implantation sera susceptible d'évoluer dans les prochaines années.

La zone d'activités de Germonval fait l'objet d'une réflexion en vue d'engager une requalification. Les trois projets en cours : site Stralfors actuellement traité par la commune, site Proven en cours

de restructuration, bâtiment en projet de la société Idéal, permettent de jeter les bases par l'exemple d'une requalification complète.

Cette zone d'activités, de surface modeste n'a sans doute pas vocation à accueillir de nouveaux projets industriels. L'orientation pressentie est de permettre à des activités artisanales de s'implanter ou de se re-localiser en considérant que la ville de Gallardon ne dispose pas d'autre site à cet effet.



Source : Conseil Général d'Eure-et-Loire

2.3.5 - Perspectives envisagées à l'échelle du Scot

Dans le cadre de l'étude d'Act Consultants (2006), les axes de développement économique suivants ont été envisagés :

1. Le desserrement industriel francilien

Définition : Migration d'entreprises fuyant des coûts d'exploitation trop élevés en Île-de-France. Phénomène en grande partie révolu. Une demande de PME subsiste, concentrée sur Épernon.

2. Le développement endogène des zones d'activités.

Définition : Croissance naturelle des entreprises déjà implantées sur le territoire.

Un moteur essentiel de la création d'emplois. Un développement peut se poursuivre sur sites existants ou extensions, qui concerne tout le territoire.

3 - Le développement des filières

Définition : Attraction d'entreprises donneuses d'ordres ou de sous-traitants dans des secteurs d'activités bien identifiés.

Deux filières sont promues à l'échelle du département (pharmacie et cosmétique) et deux filières sont solidement implantées (conditionnement alimentaire et automobile). Elles comportent des activités stratégiques aux retombées fortes.

4 - Une zone d'activités de grande capacité

Définition : Attirer de grands projets industriels ou logistiques par une offre foncière d'ampleur immédiatement disponible.

Il y a un potentiel dans la logistique, mais des opportunités qui demeurent occasionnelles. Des projets de 10 à 15 ha en moyenne sont possibles, avec des retombées limitées sur le territoire.

5 - La valorisation de l'économie résidentielle

Définition : Capter localement les dépenses des résidents et des employés du canton en proposant une offre de commerces et de services attractive.

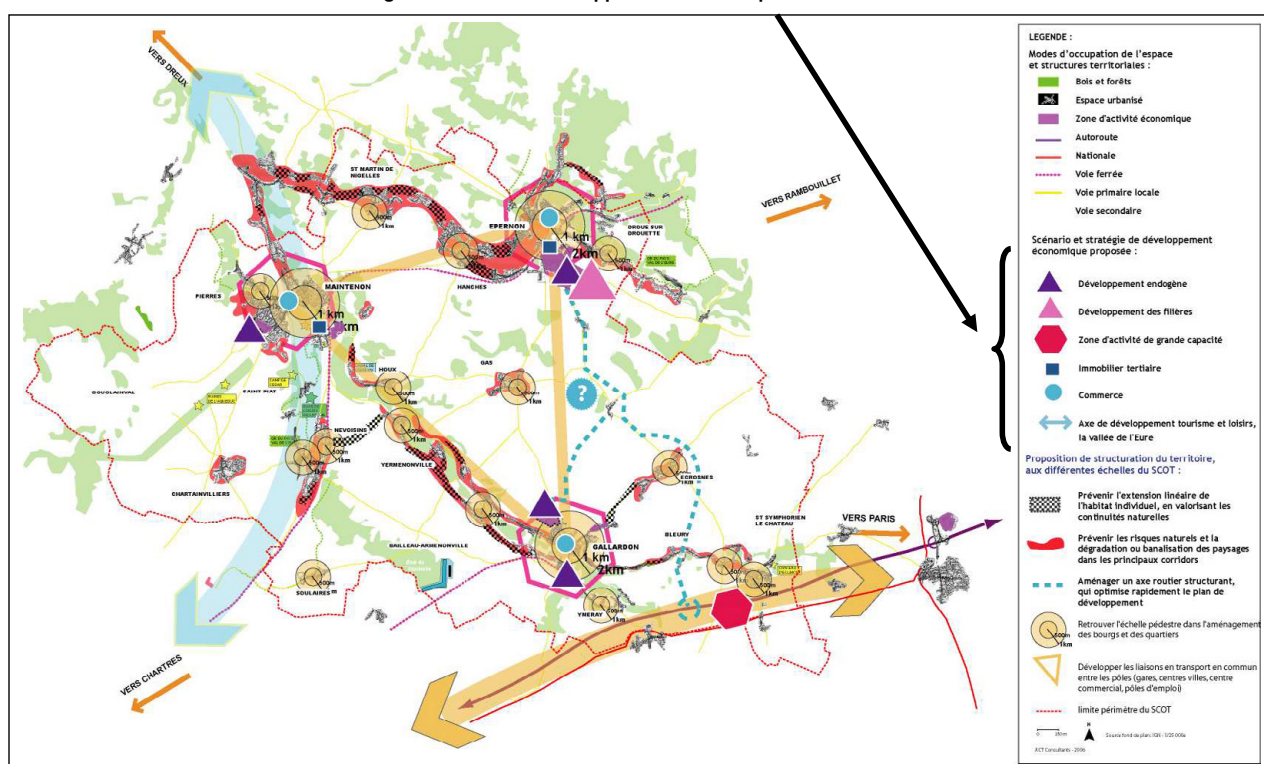
Un potentiel très important dans le canton. Une stratégie dans ce domaine peut avoir des conséquences fortes pour l'avenir du territoire et ses équilibres (redéploiement des pratiques commerciales par exemple...).

6. L'économie touristique

Une dynamique cantonale bien engagée, avec le soutien du comité départemental au tourisme. Des atouts locaux sont à valoriser pour une attractivité « mixte » (loisirs résidentiels et week-end) et pour le tourisme d'affaires, mais il y a actuellement un déficit d'offres.

Dans l'étude préalable d'Act Consultants de 2006, les perspectives de développement économique ont été identifiées de la manière suivante, dans le cadre général de l'organisation d'une nouvelle étape de développement :

Une stratégie commune de développement économique



Agence Siam, SCOT du Canton de Maintenon – Diagnostic – Avril 2009

2.3.6 – L’emploi

Nombre d’emplois...	2008	1999	Taux de variation
...à Gallardon	1298	1363	-4,77%
...dans le Canton	9204	8765	5,01%
...à Épernon	4082	3827	6,66%

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

L’offre d’emplois du canton a nettement augmenté, il semble que la croissance de l’offre d’emplois sparnonienne, un des plus important pôle d’emplois du département, n’y soit pas étrangère. À Gallardon elle a diminué.

Indicateur de concentration d’emplois	1999	2008
Gallardon	89,8	82,2
Canton	63,5	61,3
Maintenon	71,7	62,5
Épernon	140,6	148,9
France métropolitaine	98,8	98,7
Eure-et-Loir	87,2	83,8

L’indicateur de concentration d’emploi est égal au nombre d’emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

« Évasion » des actifs vers l’Île-de-France.

Les pôles d’emploi sont la région parisienne, les agglomérations chartraine et drouaise et, à l’échelle du canton, Épernon qui à l’échelle de sa commune offre 1,4 emploi pour 1 actif.

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

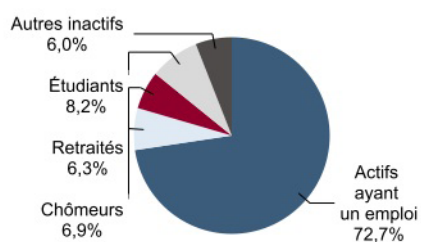
Taux de chômage en %	2008	1999
à Gallardon	8,6	8,4
en France	11,1	12,9
en Eure-et-Loir	10,1	10,9
dans le canton	6,8	6,4
à Épernon	7,3	9,2
à Maintenon	8,9	8,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le taux de chômage à l’échelle cantonale est relativement faible mais en légère hausse. Cette légère hausse est également constatée à Gallardon et Maintenon, seule Épernon a connu une baisse. Des 3 pôles définis par le Scot, Épernon présente le taux de chômage le plus faible et la baisse la plus importante de 1999 à 2008.

2.3.7 - La population active

La population active comprend, au sens de l'Insee, la population active ayant un emploi, les personnes à la recherche d'un emploi ainsi que, depuis 1990, les militaires du contingent.



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Répartition de la population des 15 à 64 ans par type d'activité, à Gallardon

Pratiquement les trois quarts de la population de 15 à 64 ans sont des actifs ayant un emploi. Le diagnostic est similaire à l'échelle du canton.

à Gallardon population de 15 à 64 ans selon la catégorie socio professionnelle	2011	dont actifs ayant un emploi	2006	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	1 772	1 588	1 732	1 572
Actifs ayant un emploi en %	78,0		79,5	
dont :				
agriculteurs exploitants	12	12	8	8
artisans, commerçants, chef d'entreprise	104	100	56	56
cadres et professions intellectuelles supérieures	224	204	216	208
professions intermédiaires	476	436	440	380
employés	504	440	504	476
ouvriers	448	396	492	444

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La part des actifs a légèrement augmenté de 1999 à 2008. Cette augmentation est induite par l'augmentation des actifs ayant un emploi et des chômeurs.

La part des inactifs (étudiants, mères au foyer...) a diminué dans les mêmes proportions.

À l'échelle cantonale le diagnostic est identique, seule la proportion de chômeurs a légèrement diminué alors qu'à Gallardon, elle a légèrement augmenté.

2.3.8 - Synthèse

Activité économique

- Secteur dynamique du nord de la région Centre à proximité de la région parisienne.
- Gallardon fait partie des 3 pôles structurants du Scot.
- Industrie, principal secteur d'activités à l'échelle du Scot avec notamment automobile, pharmacie, cosmétique.
- Le solde de création d'entreprises est modeste mais non négligeable.

Emploi

- Taux de chômage : Gallardon inférieur au taux de chômage du département et de la France, légère hausse de 1999 à 2008. Supérieur à celui du canton est d'Épernon.
- Les emplois de service sont en développement.
- L'offre d'emplois communale diminue.

Population active

- À Gallardon, trois quarts des 15-64 ans sont actifs, en légère augmentation depuis 1999.

Premiers éléments de réflexion sur le projet de Plu

- Gallardon située dans un secteur dynamique.
- Diminution du nombre d'emplois
- Augmentation du nombre d'actifs.
 - . Donc de moins en moins d'actifs de la commune résident et travaillent à Gallardon.
- Population jeune mais en cours de vieillissement.

Il faudrait donc :

- Renforcer l'activité économique, c'est ce que prévoit le Scot, nécessaire pour pérenniser un certain équilibre de la commune et ne pas laisser augmenter le chômage en offrant plus d'emplois, pour renforcer et préserver le rôle de pôle structurant défini par le Scot ;
- S'assurer de la qualité de l'offre en transport collectif en direction des principaux pôles d'emploi.
- L'offre en logements devra permettre de maintenir le point mort démographique et accueillir les nouveaux actifs.
- Intégrer le document d'aménagement commercial du Scot

2.4 – Structure et dynamisme de l’activité agricole

Contexte régional

- Au niveau du département

L’Eure-et-Loir représente le premier département céréalier de France ; la qualité des sols de Beauce en fait une des régions agricoles les plus riches. Autre atout de ce département, les céréales sont produites sur place et la plus grande concentration de consommateurs, constituée par la région parisienne, est à moins de 100 km. Cette activité agricole concourt à favoriser l’industrie agroalimentaire, essentiellement orientée vers la meunerie et l’alimentation animale, la transformation des œufs, du lait et des fruits. (Source : Porté à connaissance)

- Au niveau du Scot

- Aujourd’hui, le territoire du SCoT est marqué par une production agricole majeure, les grandes cultures céréalières.

- Les exploitations sont spécialisées en grandes cultures et leur taille augmente.

- La population active familiale agricole baisse.

- La surface agricole utile (SAU) exploitée sur le canton reste stable (14 177 hectares en 1988 contre 14 260 hectares en 2000).

Parallèlement, on enregistre une baisse du nombre d’exploitations agricoles de 28 % entre les recensements de 1988 et 2000. La SAU moyenne des exploitations augmente.

- L’élevage a quasiment disparu sur le canton, à l’exception des chevaux pour les loisirs.

Contexte local

Généralités

Gallardon est une commune rurale agricole.

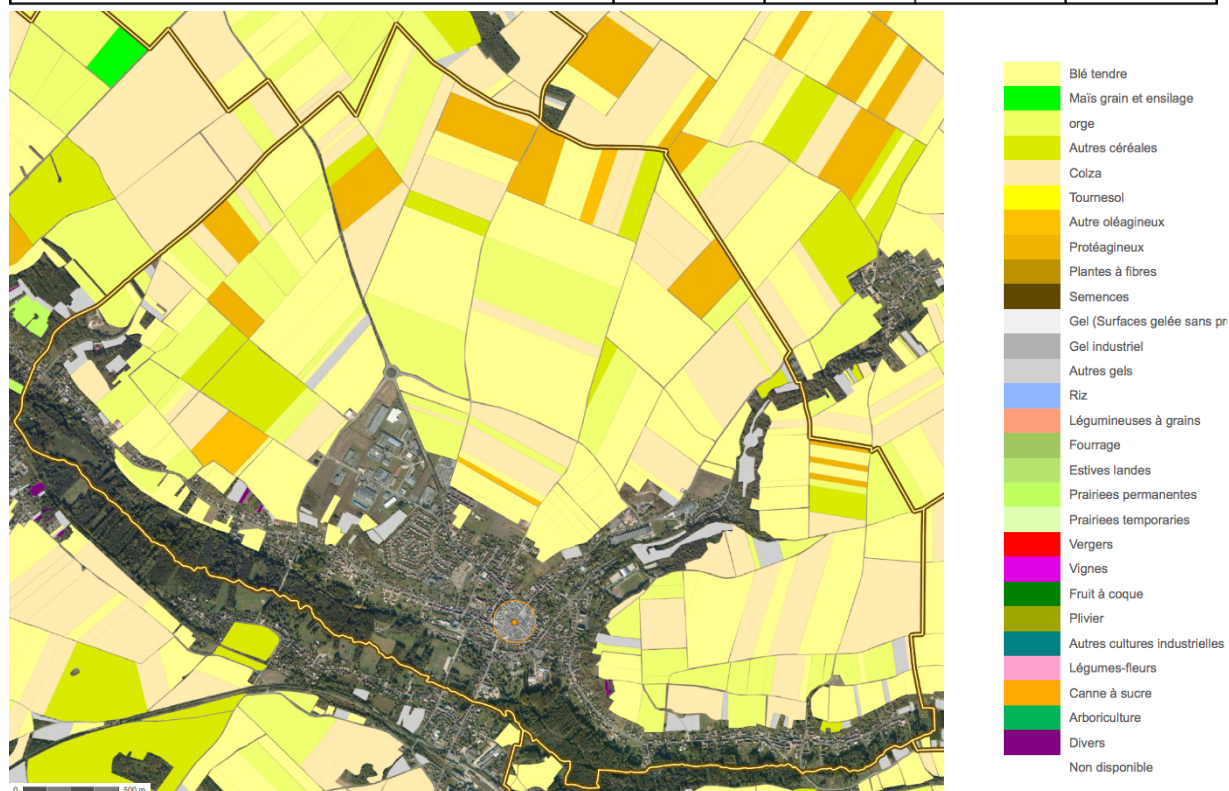
La commune compte environ 862 hectares de surface agricole utile soit environ 76% du territoire communal. Bien que cette superficie ait subi une importante baisse d’environ 31% entre 1988 et 2000, elle regagne en croissance depuis 2000, avec une hausse d’environ 16%.

Il reste 8 sites d’exploitation agricole de culture à Gallardon. La commune rassemblait 10 sites d’exploitation une dizaine d’années auparavant et 23 en 1988. Cette baisse des exploitations agricoles s’accompagne également d’une baisse générale des surfaces pour les exploitants.

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	8	10	23
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	7	9	23
Superficie agricole utilisée en hectare	862	741	1080
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	0	1	16
Superficie en terres labourable en hectare	862	741	1073

Type d’agriculture

	Exploitations en ayant		Superficie correspondante	
	2000	2010	2000	2010
Superficie agricole utilisée hors arbres de Noël	10	8	741	862
Céréales	10	8	535	592
Blé tendre	10	8	332	344
Orge et escourgeon	9	7	142	175
Jachères	9	8	24	27
Oléagineux	8	7	118	s
Colza	8	7	118	204



Aucun plan d'épandage ne concerne le territoire communal. La construction de la nouvelle station d'épuration, en cours, n'induit pas d'épandage sur le territoire communal

Au niveau des cultures :

- avec la baisse des exploitations agricoles entre 2000 et 2010, on constate que les productions sont réparties sur des superficies également plus importantes
- comme le soulève le tableau ci-après, les orientations de Gallardon sont depuis une dizaine d'années, principalement axées sur des cultures céréalières et oléoprotéagineuses.

Au niveau des élevages :

Bien que la commune ait connu un petit cheptel de 16 bêtes en 1988, elle ne produit aujourd'hui plus d'élevage.

Profil des exploitants

Concernant les emplois, les activités agricoles au sein de la commune engendraient en 2010, 7 unités de travail annuel¹ (Uta). Cette donnée est en baisse/hausse puisqu'en 2000, ces activités permettaient de créer 9 Uta et 23 en 1988.

La population des chefs d'exploitation à Gallardon est de manière générale assez âgée. En effet, par-

¹ Source Insee : l'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole.

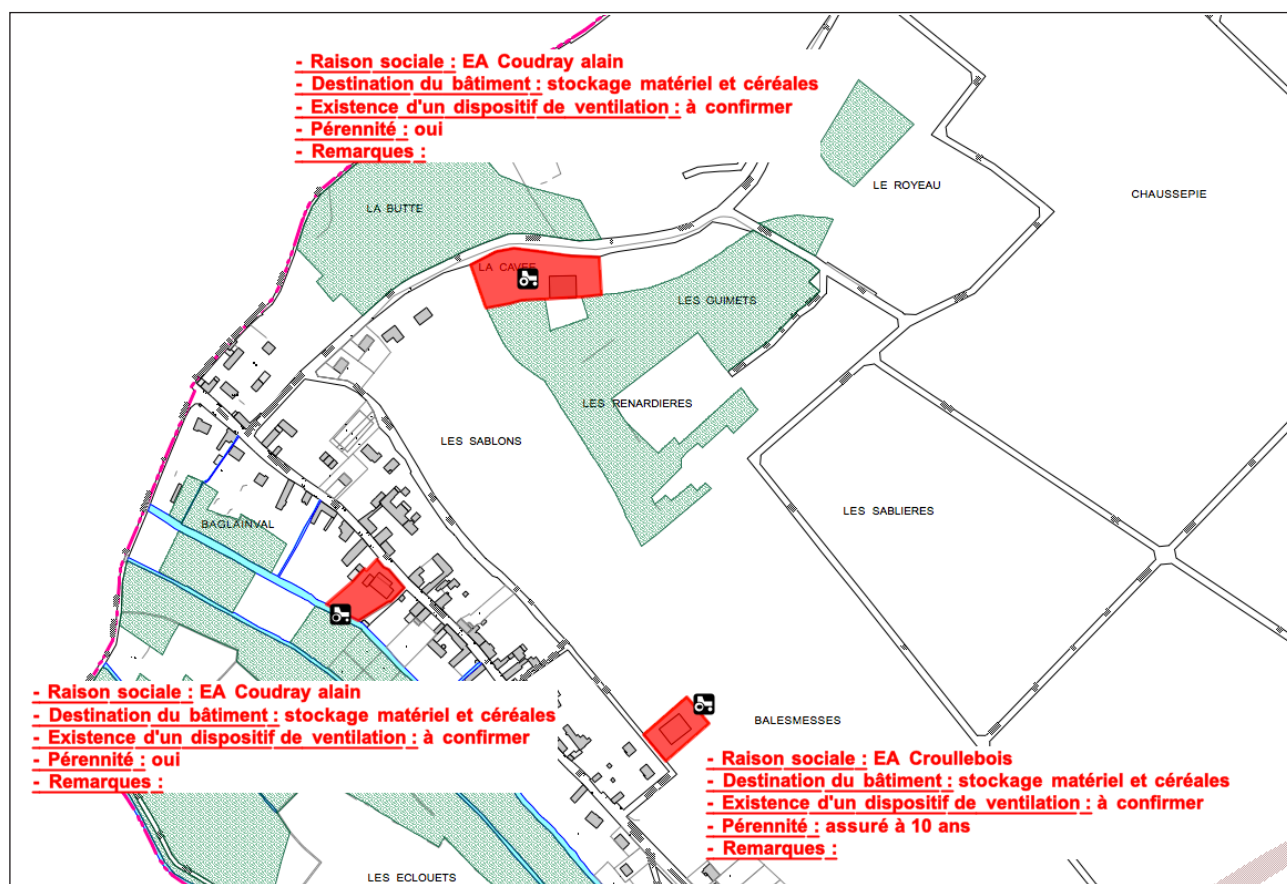
mi les 8 chefs d'exploitation, 3 ont entre 40 et moins de 50 ans et 3 autres ont entre 50 et moins de 60 ans. Les chiffres de l'Insee montrent que la totalité des agriculteurs à Gallardon ont entre 25 et 54 ans. De plus, 4 exploitations sur 8 au total ne sont pas concernées par la question de succession. Il est possible qu'à long terme, cela entrave à leur pérennisation.

0,7% de la population de Gallardon travaille, en 2009, dans le domaine agricole. Ce chiffre est régulier puisque en 1999, cette part représentait 0,8% de la population. En effet, on passe de 14 à 12 agriculteurs/exploitants travaillant dans le monde agricole et habitant à Gallardon entre 1999 et 2009. Il est intéressant de noter que parmi cette proportion d'agriculteurs, seulement 8 travaillent dans des exploitations situées sur la commune.

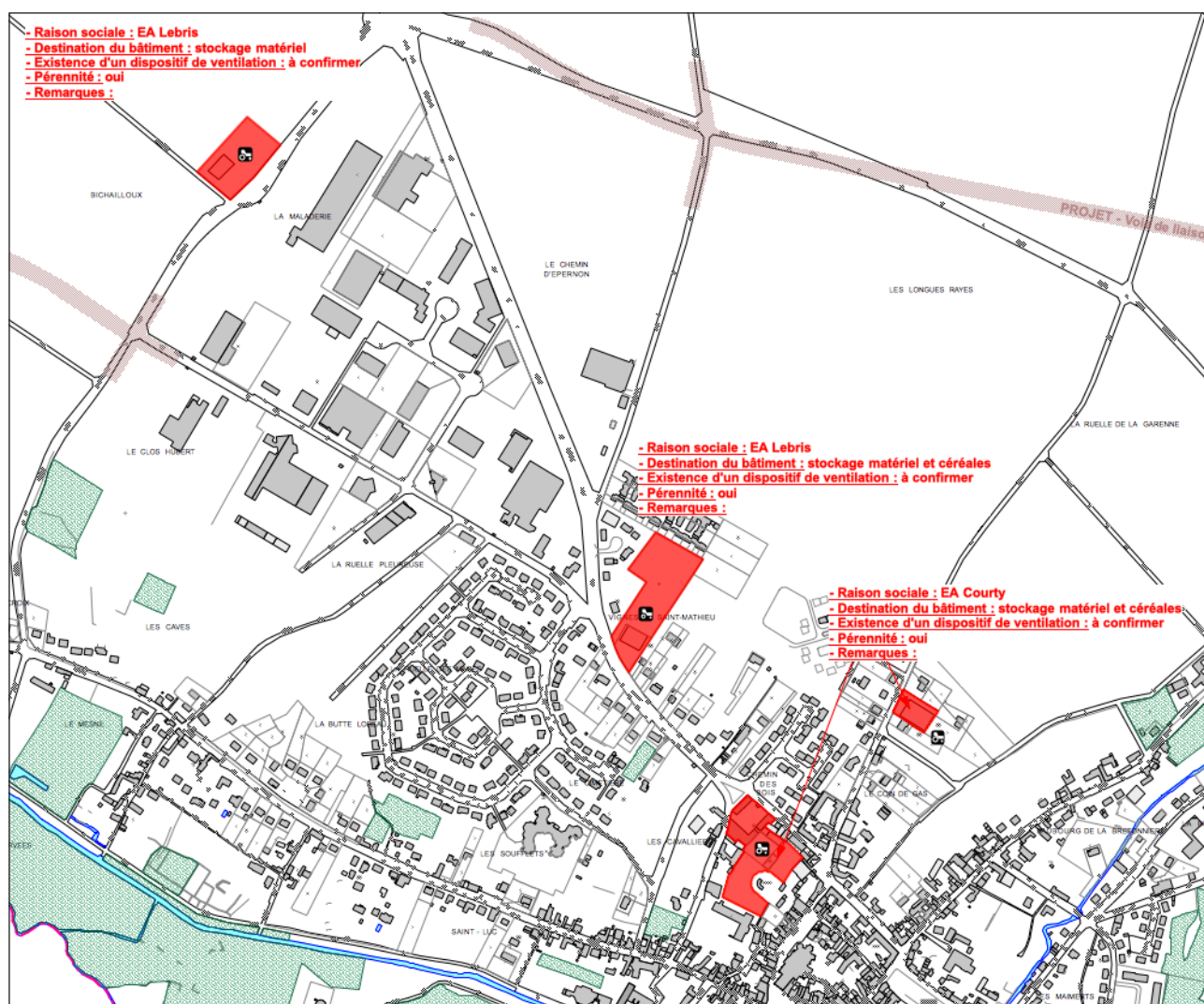
- Le domaine agricole crée au total un poste salarié à Gallardon

- 12 ménages d'agriculteurs soit une population des ménages de 39 personnes vivent au sein de la commune. Ces ménages représente 0,9% sur l'ensemble des ménages.

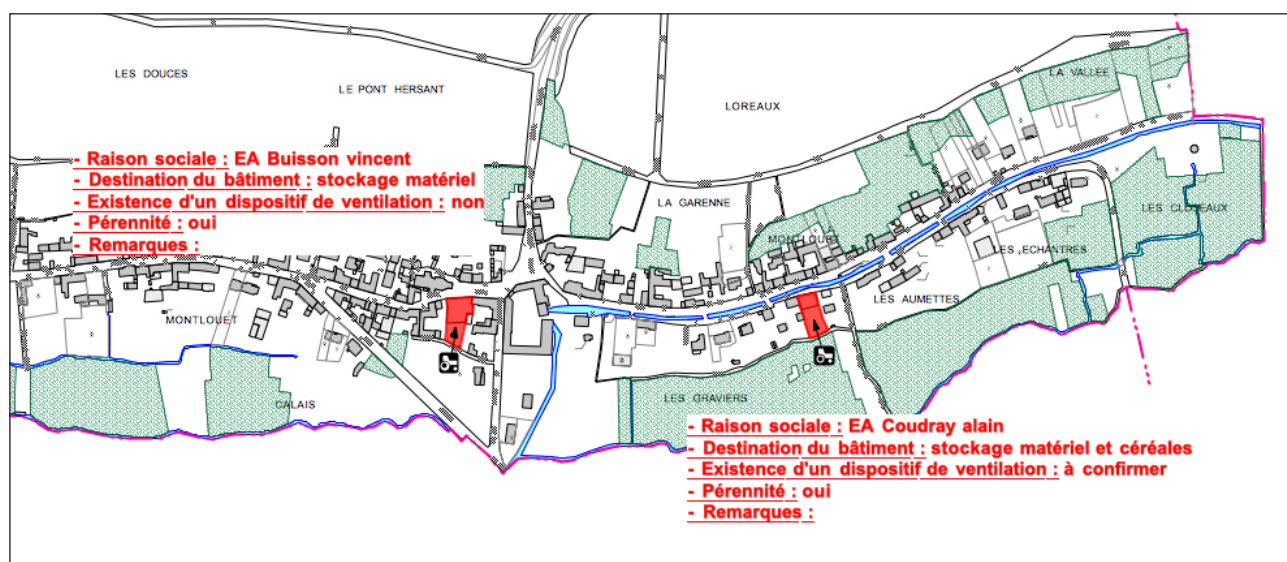
Le point durant la phase d'étude du plan local d'urbanisme a entre autres été fait sur l'avenir des différents sites d'exploitation. Les cartes suivantes font état de la pérennité de chacune des exploitations et de ses éventuels projets.



À Blaglainval



En ville et à proximité



À Montlouet

Le maintien d'une agriculture péri-urbaine est reconnue comme l'une des composantes essentielles d'un développement urbain équilibré. Cette agriculture remplit, en plus de sa fonction économique, une mission d'accueil et de gestion environnementale et paysagère. Cette multifonctionnalité atten-

due de l'agriculture appelle de nouvelles formes d'actions qui peuvent s'appuyer sur plusieurs volets :

- le volet foncier, qui permet de garantir la pérennité des exploitations et d'anticiper sur les mutations (création éventuelle de zone agricole protégée, renforcement du rôle des Safer dans ce domaine, création d'observatoires fonciers) ;
- le volet économique, à travers les aides à l'agriculture, qui permet de s'adapter aussi au contexte urbain (installation de jeunes agriculteurs, soutien aux filières de qualité et aux circuits courts de commercialisation, développement de la fonction d'accueil de l'agrotourisme, etc.) ;
- le volet environnemental et paysager, au travers de diverses procédures de contractualisation permettant de confirmer les agriculteurs dans leur rôle de gestionnaire de l'espace et des patrimoines (développement des contrats d'agriculture durable, par exemple).

(Source : PAC)

Une opération groupée pour une agriculture plus respectueuse de l'environnement, Ogare, est une action collective de développement agricole local qui s'inscrit dans l'esprit des nouvelles orientations de la politique agricole et d'aménagement du territoire et de l'environnement.

Elle doit susciter la création d'un groupe d'agriculteurs innovants et dynamiques se trouvant en situation de voisinage, gérant une surface significative au regard des enjeux environnementaux, et s'engageant dans une démarche de progrès vers un développement durable de l'agriculture. L'objectif est de rechercher les solutions qui peuvent améliorer les diverses composantes de l'environnement, maintenir les potentialités de l'outil de production agricole à long terme, et permettre aux exploitants de bien vivre sur leurs exploitations.

L'Ogare vallée de la Voise débutée en 2002/2003 concerne les vingt communes de l'ancien canton de Mantenon. Il s'agit d'une zone agricole de grandes cultures en milieu périurbain. Le porteur de projet est l'association Hommes et Territoires.

L'objectif de l'opération Ogare vallée de la Voise est, à terme, de définir un programme global de développement de l'espace rural, reposant sur les deux principes suivants :

- Un développement durable de l'agriculture, par la prise en compte de l'environnement sur une surface écologiquement significative.
- La valorisation de la diversité biologique et des ressources naturelles dans le respect des milieux, des paysages, de la qualité des eaux de rivières, et de la faune sauvage par une diversification touristique des activités agricoles.

Sur la zone Ogare vallée de la Voise, quatre enjeux environnementaux prioritaires ont été diagnostiqués :

- L'amélioration de la qualité de l'eau souterraine et celle des rivières.
- La qualité du paysage.
- Le maintien de la biodiversité.
- La lutte contre l'érosion des sols.

2.5 – Services et équipements

Équipements scolaires et extra-scolaires :

Comme souvent, la baisse des effectifs scolaires est conjoncturelle et le renouvellement de population en cours ou à venir devrait de nouveau augmenter gonfler les effectifs.

La compétence de l'extra-scolaire appartient depuis le 1^{er} janvier 2011 à la communauté de communes du val de Voise.

Le centre maternel «Les Petits Loups» situé au 17, place du Jeu-de-Paume à Gallardon a accueilli pour l'année 2012, 117 enfants de 3 à 6 ans en péri scolaire. Le centre est ouvert de 7h30 à 9h et de 16h30 à 19h.

Le centre primaire «Les Grands Loups» est situé rue des Cavaliers dans les locaux du restaurant scolaire de l'école Émile-Pottier. Il accueille les enfants âgés de 6 à 12 ans, scolarisés à l'école primaire

de Gallardon. Le centre est ouvert de 7h30 à 9h et de 16h30 à 19h.

L'école élémentaire Émile-Pottier accueille 260 élèves répartis dans 11 classes.

L'école maternelle de Gallardon accueille 188 élèves répartis sur 7 classes.

Le collège du val de Voise est situé place Saint-Luc à Gallardon et en 2008 accueillait 520 élèves et 507 élèves à la rentrée de septembre 2014 (site *l'étudiant* consulté en novembre 2014).

L'école maternelle de Gallardon est saturée, il faut prévoir son extension, sa relocalisation ou son extension dans les 10 ans

Équipements de services :

3 médecins généralistes, 1 cabinet infirmier, 5 kinésithérapeutes, 2 dentistes, sans compter pédicure, psychologue, ostéopathe,

Transport à la demande *Allobus* en taxi collectif organisé par la communauté de communes deux fois par semaine

Équipements culturels, sportifs et de détente :

La bibliothèque municipale liée à la bibliothèque départementale de prêt

La vie associative

La vie associative gallardonnaise est très dynamique et comporte en art et culture (consultation du site internet communal en novembre 2014):

Arts loisirs et création

Art floral/loisirs créatifs

Dessin «états d'âmes»

Espace libre (musique)

Groupe d'intérêt cynégétique de l'épaule de Gallardon

Mosaïques et créations

Syndicat d'initiative -

Les Tournesols (théâtre) -

Archers de la tour

Amicale de Gallardon

Basket-ball -

Espérance gallardonnaise (majorettes)

Football

Gallardon gym

Gym volontaire

Gaule gallardonnaise (pêche)

Judo

Pétanque gallardonnaise

Plume de Gallardon - badminton

Qigong

Taekwondo

Tennis

Tennis de table

Yogall-adhara

A.d.m.r. antenne de Gallardon

A.p.d.g. (déviation de Gallardon)

Amicale des sapeurs pompiers

Association communale de chasse agréée de Gallardon

Association communale de chasse de Montlouet
 Association de bienfaisance de Gallardon
 Association des anciens combattants et prisonniers de guerre
 Association des anciens combattants / anciens prisonniers de guerre interne et déportés
 F.n.a.c.a. (association des anciens combattants)
 Association des assistant(e)s maternel(le)s de Gallardon et ses environs
 Comite de jumelage du canton de Maintenon
 Club de l'amitié de Gallardon
 Les heures tendres de Saint-Mathieu (maison de retraite)
 Les trois p'tits pas (association des assistantes maternelles)
 Ucial (union commerciale industrielle artisanale et des professions libérales de Gallardon et environs)
 Association «Nathan, le combat d'un ange»

2.6 – Le tourisme

Le syndicat d'initiative de Gallardon et des communes environnantes va évoluer suite à l'étude en cours au sein de la communauté de communes pour évaluer les points forts et faibles du tourisme sur le plan local. Il y a un manque important d'hébergement mais la commune possède de nombreux atouts à mettre en valeur : les monuments, les animations de toutes natures, sportives, ludiques ou culturelles, la nature et ses promenades, la qualité de vie...

La route du blé

La route du blé permet de valoriser l'identité du territoire. Sur son parcours le château de Maintenon, le jardin médiéval de Bois-Richeux à Pierres et des détours vers Bailleau-Armenonville, Droue-sur-Drouette, Épernon, Gallardon, Hanches, Houx, Mévoisins, Saint-Piat, Yermenonville et Ymeray

Un patrimoine architectural et paysager

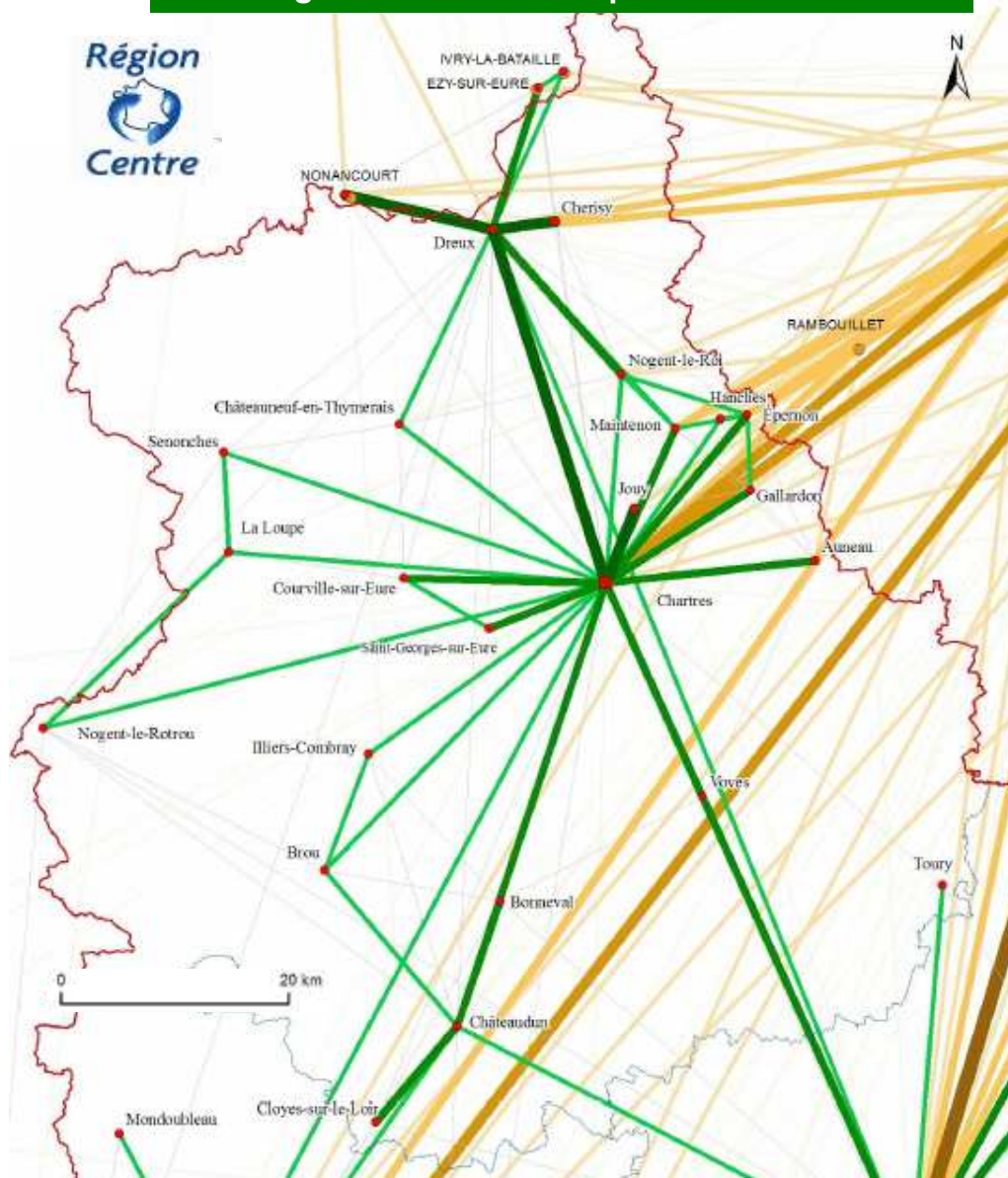
le donjon féodal du XII^e siècle dit l'Épaule de Gallardon,
 l'église, classée monument historique, vouée aux saints Pierre et Paul, romane, gothique et renaissance datant des XII^e, XIII^e et XV^e siècles,
 une maison à pans de bois sculptés du XVI^e siècle,
 des rues historiques,
 des paysages accueillants et contrastés entre la vallée de la Voise et le plateau cultivé,
 Le plan d'eau des Oseraies pour la pêche et la promenade, vue splendide sur l'église,
 Les promenades des bords de la Voise, lavoir, ponts, vannages, moulins.

2.7 – La mobilité

Grâce à un taux d'emploi élevé, les deux pôles d'Épernon et de Gallardon ont une évasion moins forte. Mais dans l'ensemble, les migrations jouent dans les deux sens. Chartres joue son rôle de pôle mixte-emploi et habitat, mais le canton est plus tourné vers l'Île-de-France.

2.7.1 - Diagnostic du schéma départemental des déplacements

Les migrations d'échelle départementale en 2006



Carte issue de la synthèse du diagnostic de l'étude du schéma départemental des déplacements

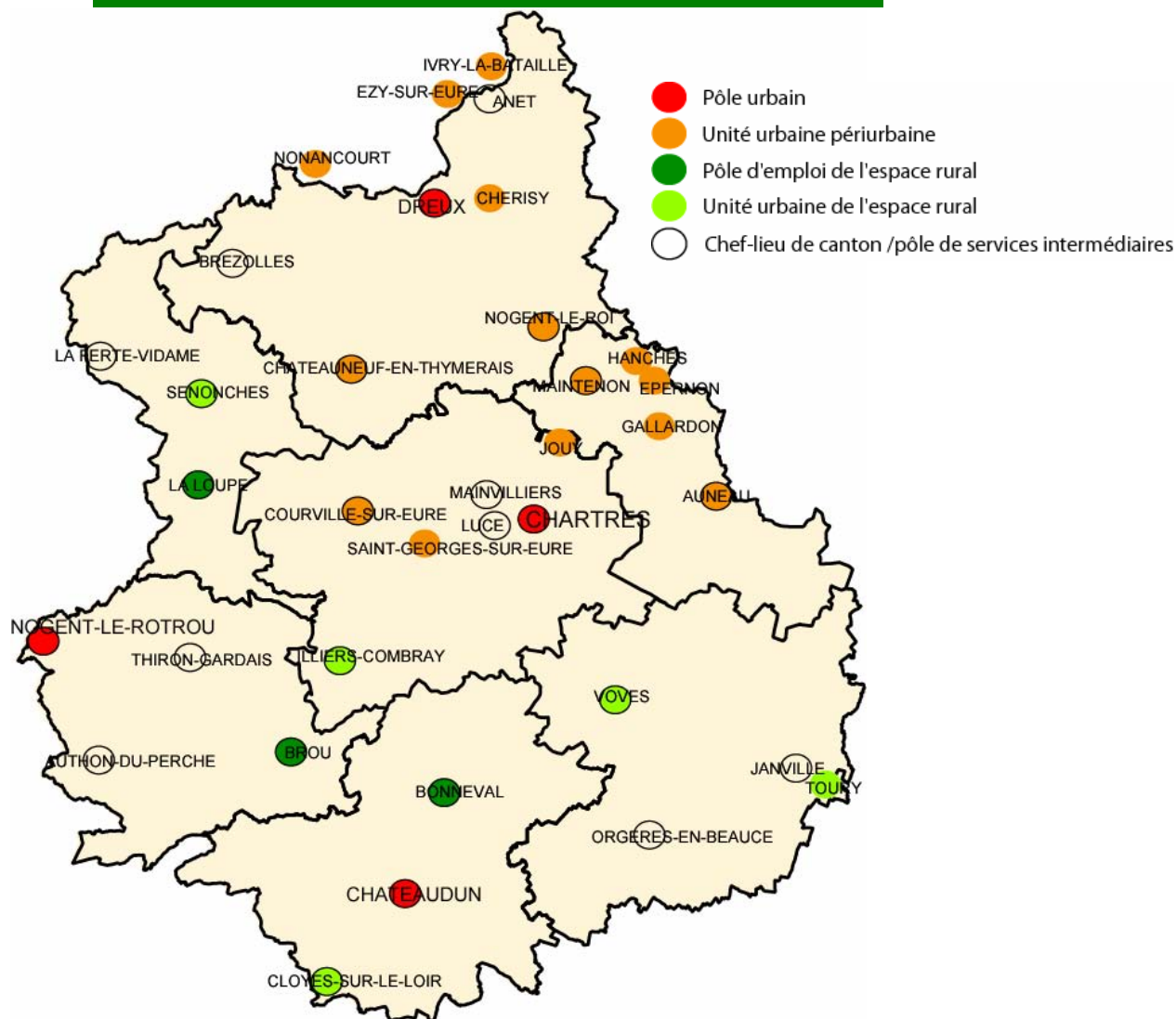
Secteur de Gallardon attiré vers la région parisienne, et dans une moindre mesure vers les agglomérations chartraine et drouaise.

Au moins 50 % de la frange est du département des actifs travaillent en Île-de-France

En plus des agglomérations chartraine et drouaise, trois autres secteurs de natures et volumes différents structurent également le paysage de la mobilité du département :

- le secteur Nogent-le-Roi, Maintenon, Épernon et Gallardon,
- à l'ouest celui du Perche avec Senonches, La Loupe et Nogent-le-Rotrou,
- enfin au sud, celui d'Illiers-Combray, Brou, Bonneval, Voves et Châteaudun.

Pôles et bassins de vie



Carte issue de la synthèse du diagnostic de l'étude du schéma départemental des déplacements

Gallardon est une des unités urbaines périurbaines de l'est du département.

Le Scot du canton de Maintenon prévoit :

- un projet de déviation de la Rd 18
- l'amélioration des liaisons entre Maintenon, Épernon et Gallardon.

2.7.2 - Le réseau

commune de
GALLARDON
(Eure-et-Loir)

Analyse

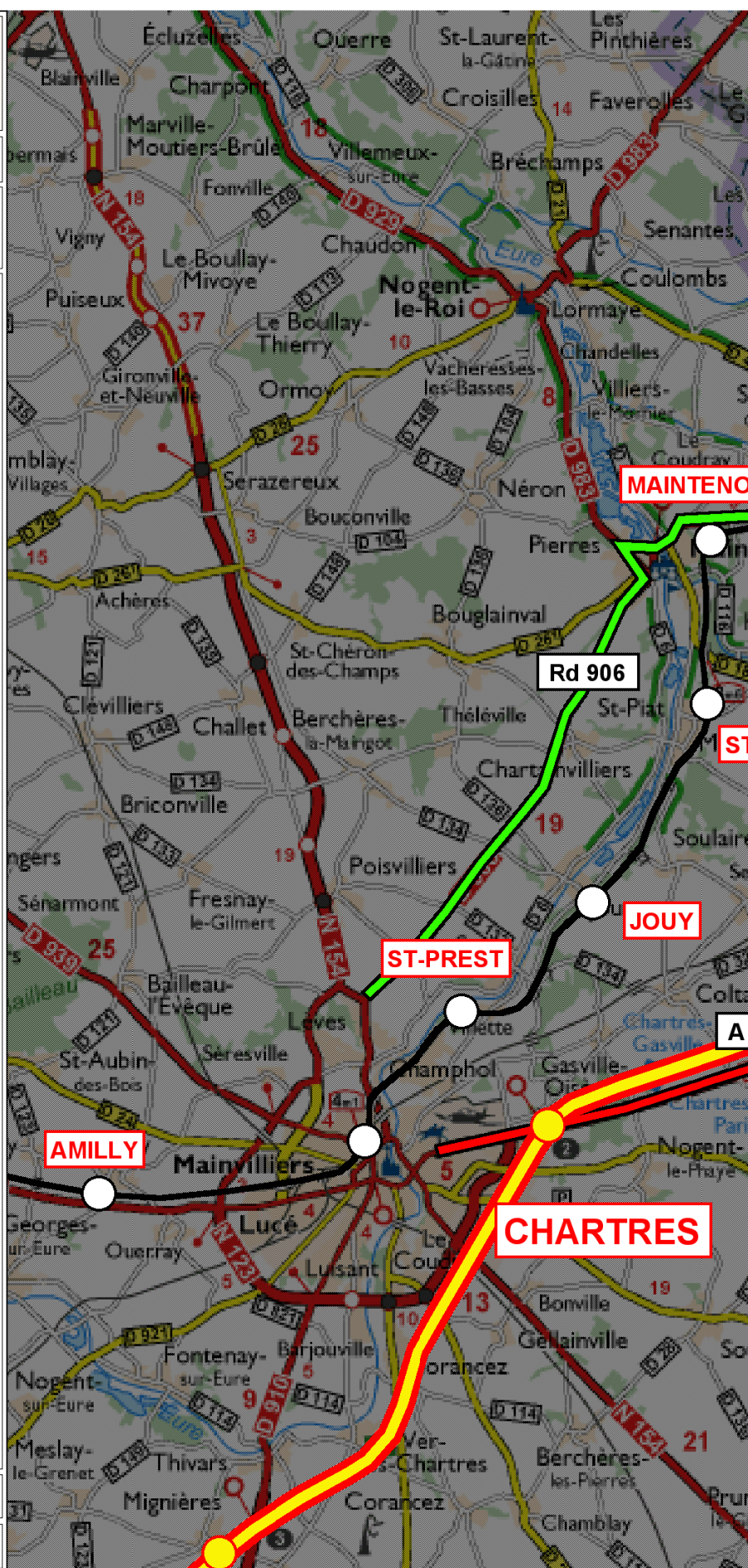
**Situation par rapport
aux réseaux de transport**

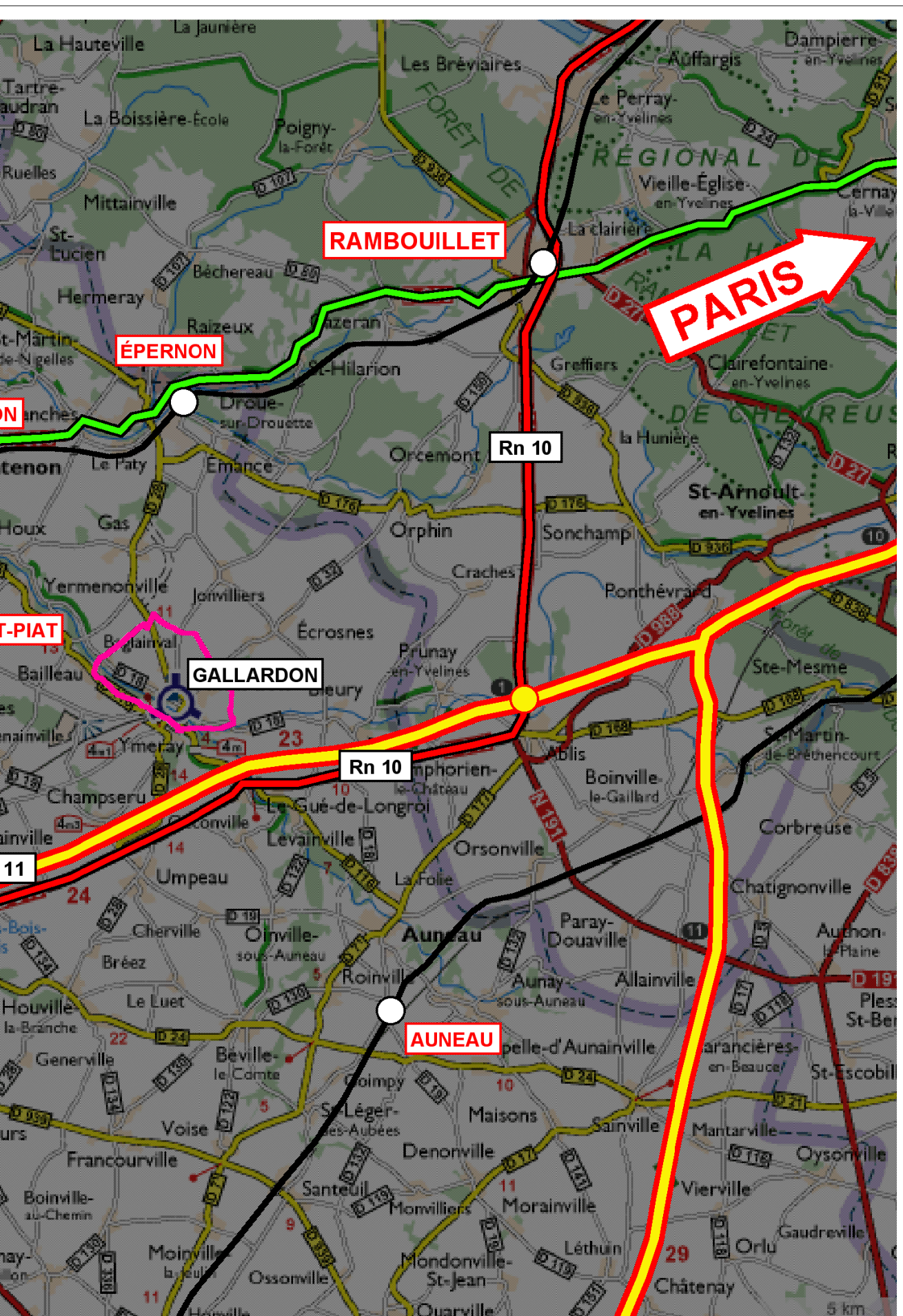
Légende :

- Limites communales
- Transports
 - Autoroute
 - Barrière de péage
 - Route nationale
 - Voie prochainement saturée
 - ligne Sncf
 - Gare

29 novembre 2011

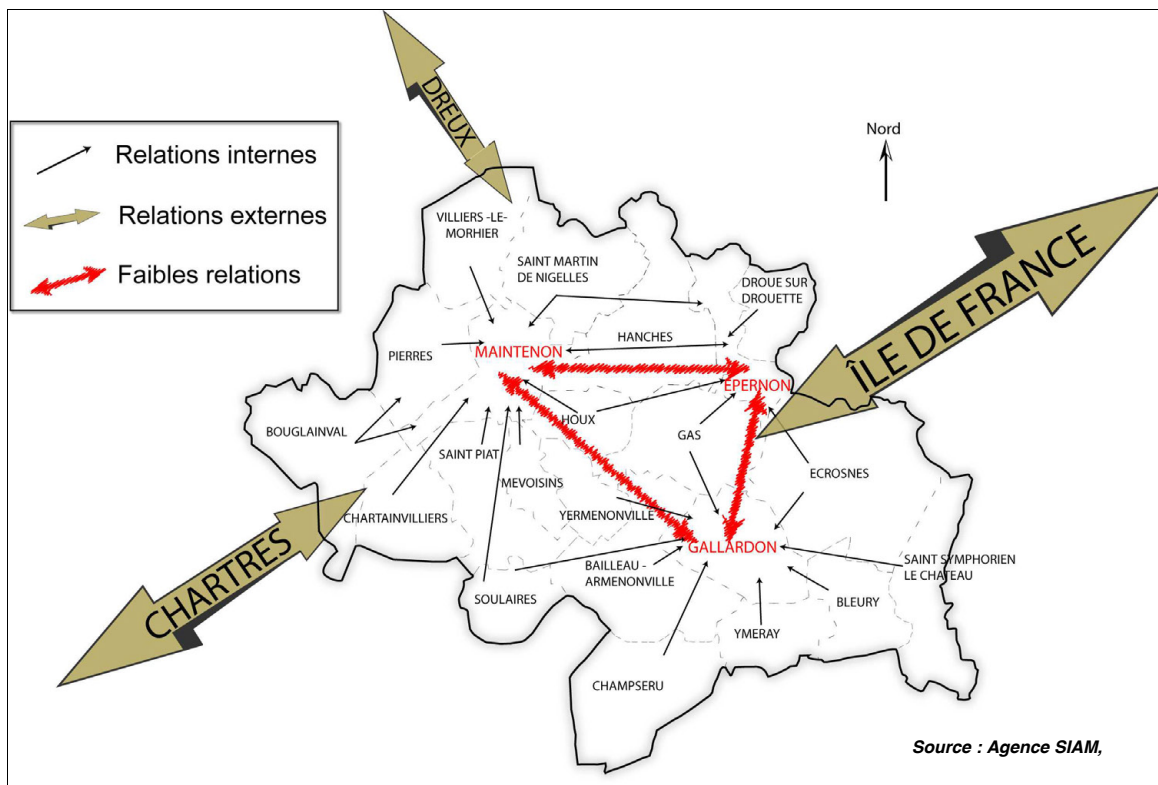
Thierry Gilson, architecte-paysagiste





2.7.3 - Mobilité liée au travail

Les zones d'influence sur le canton de Maintenon et les relations (internes et avec l'extérieur)



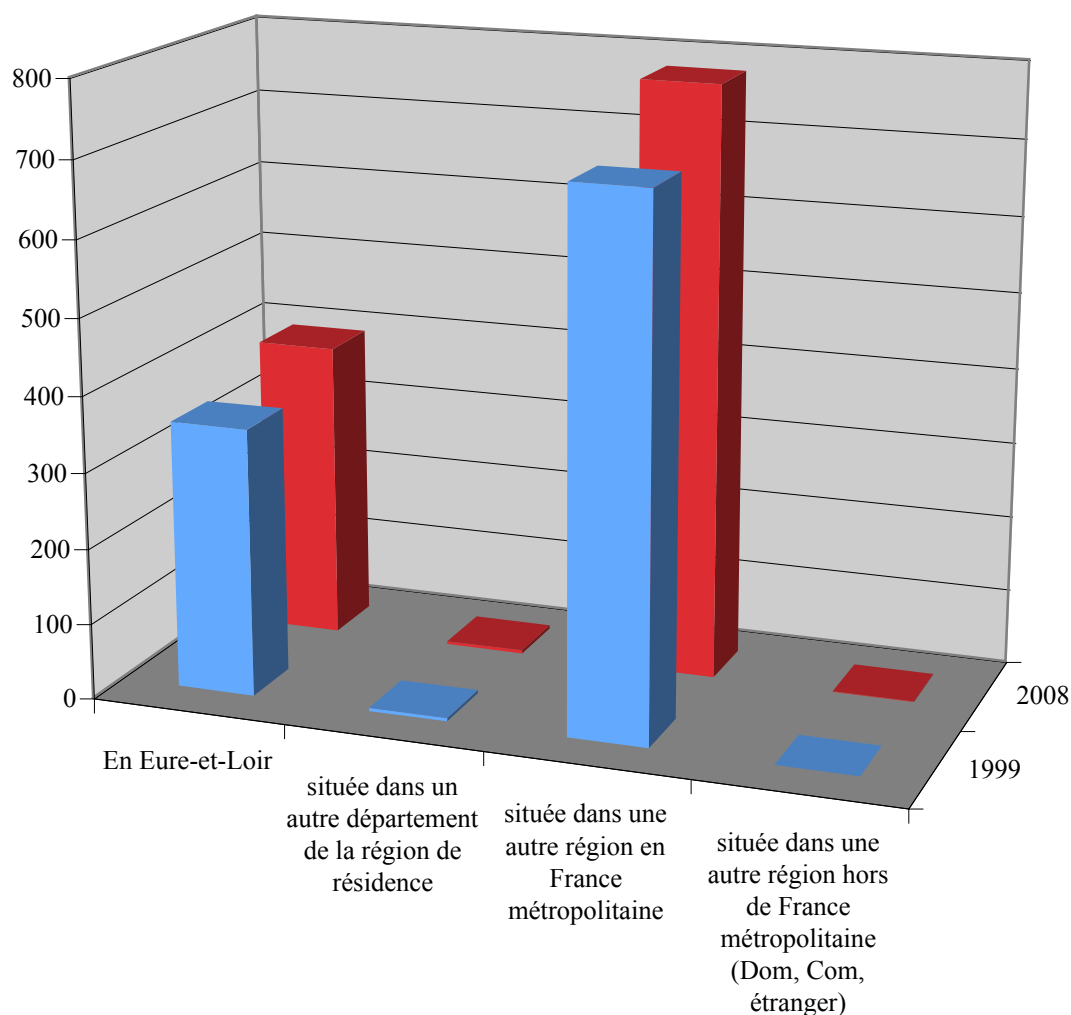
Lieu de résidence - lieu de travail

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Gallardon	2008	%	1999	%
Ensemble	1 579	100,0	1 518	100,0
Travaillent :				
à Gallardon	400	25,3	460	30,3
dans une commune autre que Gallardon	1 179	74,7	1 058	69,7
située en Eure-et-Loir	394	25,0	354	23,3
située dans un autre département de la région Centre	4	0,3	4	0,3
située dans une autre région en France métropolitaine	780	49,4	700	46,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En 2008, seul un quart des actifs de plus de 15 ans habitant Gallardon y travaille également, contre 30 % en 1999. Le graphique ci dessous indique qu'environ deux tiers des actifs de plus de 15 ans résidant à Gallardon mais n'y travaillant pas, travaillent dans une autre région, c'est-à-dire en région parisienne. Le tiers restant travaille en Eure-et-Loir, vraisemblablement, pour une majorité d'entre eux dans l'agglomération chartraine.

Lieu de travail des actifs de 15 ans et plus ne travaillant pas à Gallardon



Modes de transport résidence - travail

2.7.4 - Les transports en commun

Trajets quotidiens vers l'île de France possible, 45 minutes

Saint-Hilarion, à 15 km, est dans le périmètre de la carte orange.

Fréquentation des cars en direction de la gare d'Épernon : 10 à 15 personnes par voyage.

De nombreux véhicules stationnent sur le parking de l'ancienne gare de Pont-sous-Gallardon, leur propriétaire prenant le car.

Pas de bus vers Rambouillet

Les transports interurbains complètent cette offre.

Ligne structurante du réseau Transbeauce : ligne 14 Gallardon–Chartres

Ligne de rabattement vers les gares :

- ligne 21 : Ymeray/Épernon

- ligne 22 : Bailleau-sous-Gallardon/Maintenon

Ligne scolaire : D10 Gallardon/Chartres

En outre, le Transbeauce à la demande (transport à la demande), notamment accessible par les per-

sonnes à mobilité réduite, dessert les principaux lieux de vie de l'arrondissement de Chartres. Enfin la commune est desservie par les 4 circuits du transport à la demande de la communauté de communes (ligne 93).

Pour compléter l'offre de transport collectif, le département a mis en place un portail Internet permettant à tous les automobilistes du département de proposer des covoiturages. Le département développe progressivement un réseau d'aire de covoiturage labellisée, la plus proche se situe à Bailleau-Armenonville.

2.7.5 - Stationnement

Le centre ville se caractérise par un tissu urbain médiéval et par un relief très chahuté. Il n'est donc pas toujours aisé d'y circuler et d'y stationner.

Il existe un ensemble d'aires de stationnement disposées dans et tout autour du centre ville dans un rayon inférieur dans tous les cas à cinq minutes de marche : parking de la Tour (près de l'école élémentaire), parking du Jeu-de-Paume, parking de la place Saint-Luc (près du collège), parking au parc des Oseraies, parking Place de l'Église, parking rue du Marché-au-Blé, et de nombreux autres espaces de stationnement, notamment dans les rues périphériques, voir le plan suivant.

Une zone bleue permet de limiter le stationnement, elle a pour objectif de faciliter l'accès aux commerces. Elle participe ainsi à la pérennité du commerce local.

Des grands logements ont été divisés en plusieurs appartements. Ce phénomène, bien que favorable à l'économie d'espace et au renouvellement de population, peut toutefois poser des difficultés de stationnement aux abords. Le plan de la page suivante recense les poches de stationnement. Certaines aires de stationnement sont sous exploitées alors qu'elles sont toutes aussi proches du centre ville que d'autres surexploitées comme l'aire de stationnement de la place du Jeu-de-Paume.

Les principales rues dans lesquelles le stationnement est particulièrement prégnant sont :

- . rue Guy-Pouillé,
- . faubourg de la Bretonnière,
- . faubourg de la Fontaine.

Un potentiel de renouvellement urbain existe aux abords immédiats du centre ville. Voir leur localisation sur le plan ci-dessous.

Les distances de parcours à pied sont tout à fait raisonnables entre ces secteurs de renouvellement urbain possible et le centre ville.

L'amélioration du stationnement pourrait donc passer par le fléchage des aires de stationnement en périphérie du centre ville, pour les personnes pratiquant le covoiturage par exemple et en réalisant des aires de stationnement périphériques reliées au centre par des liaisons douces.

2.7.6 - Circulations douces

Le Scot du canton de Maintenon prévoit l'amélioration des liaisons, notamment des liaisons douces entre Maintenon, Épernon et Gallardon.

Gare de Saint-Piat à 9 km, 40 mn à vélo, 12 mn en voiture

Gare d'Épernon à 10 km, 45 mn à vélo, 12 mn en voiture

Du point de vue des déplacements domicile/travail, la création de liaisons douces entre Gallardon et les gares de Saint-Piat et Épernon semblent peu viable compte tenu des temps de parcours à vélo.

2.8 - Données sanitaires

2.8.1 - Alimentation en eau potable

La commune appartient au syndicat de l'eau (SIE) de Bleury – Gallardon qui assure la distribution d'eau potable. La compétence production a été transférée à la communauté de communes du Val de Voise à laquelle appartient le syndicat.

La communauté de communes assure l'alimentation en eau potable des 7 communes à partir des ressources d'alimentation en eau potable, dont 6 ont été retenus au schéma d'alimentation en eau potable d'Eure-et-Loir (SDAEP).

La source de la Poivrette d'un débit de 25 m³/h située sur Gallardon est une des ressources de la communauté de communes. Malgré son bas débit, cette ressource a été conservée au SDAEP d'Eure-et-Loir et par la communauté de communes. Il est protégé par des périmètre de protection objet d'une servitude d'utilité publique par Dup du 31 juillet 2000.

Le captage situé rue du Champ de Tir à Gallardon a été fermé en 2007.

L'eau distribuée dans la commune est conforme aux normes en vigueur, voir les rapports d'analyse figurant en annexe au dossier.

2.8.2 - Assainissement

Eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé.

La station d'épuration vient d'être réhabilitée et peut traiter les effluents des nouveaux habitants. Sa capacité nominale est de 5800 EH.

Le schéma directeur d'assainissement prévoit le zonage en assainissement collectif pour l'ensemble des secteurs bâtis sauf le Moulin-de-Richenou.

L'assainissement collectif est géré par la commune. Le plan du réseau de collecte des eaux usées figure ci-dessous.

Les eaux rejetés sont conformes aux normes, voir les rapport de visite figurant en annexe au dossier.



Réseau de collecte des eaux usées

L'assainissement non collectif est géré par la communauté de communes.

Les boues produites par la station d'épuration sont épandues à Saint-Martin-de-Nigelles. Cela ne changera pas avec la nouvelle station d'épuration. Elles seront épandues sous formes de granulé, réglant ainsi le problème des potentielles nuisances olfactives, et limitant les volumes transportés.

Eaux de ruissellement

Toute surface, qu'elle soit urbanisée ou naturelle, génère un ruissellement dès qu'il pleut. Ce ruissellement est plus ou moins important selon la nature des sols, la pente et le degré d'imperméabilisation. La multiplication des surfaces imperméabilisées (voies de circulation et de stationnement, constructions et toitures,...) conjuguée à la diminution des surfaces végétalisées absorbantes, augmente les écoulements que les collecteurs d'assainissement, les fossés ou les cours d'eau doivent évacuer. Lorsque la capacité de ces évacuateurs est dépassée, il y a débordement. L'influence des zones urbanisables doit être contrôlée.

Il existe un réseau d'eaux pluviales sur la partie la plus densément urbanisée du territoire communal (Voir notice technique des annexes sanitaires)



Réseau de collecte des eaux pluviales

2.8.3 - Collecte et traitement des déchets solides

(Voir notice technique des annexes sanitaires)

2.9 - Les réseaux de télécommunication

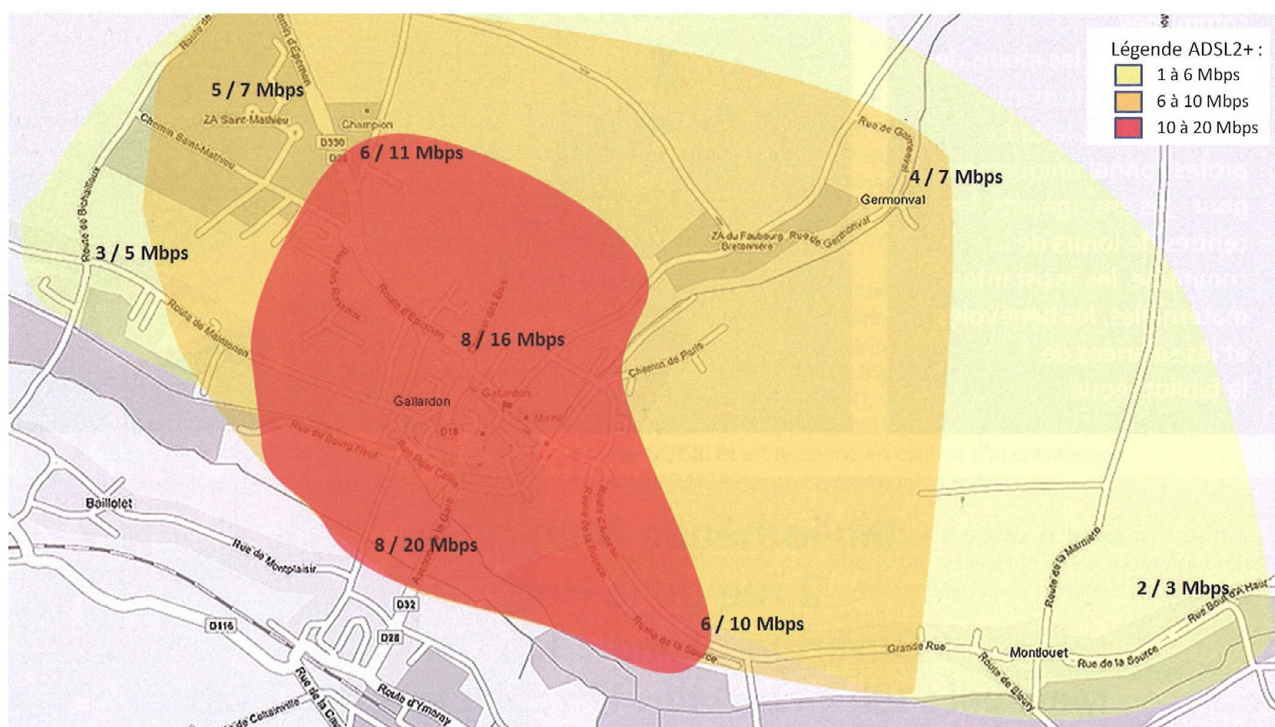
Grâce au dégroupage et à l'ADSL2+, les habitants et activités peuvent profiter d'internet, de la téléphonie par internet, mais également prétendre à d'autres services, comme la télévision par Adsl (avec des chaînes en haute définition si le débit internet le permet), ou encore la visioconférence personnelle (conversations avec image et son à l'aide de webcams) de bonne qualité.

La carte ci-dessous indique les débits théoriques auxquels les administrés peuvent prétendre (source: degrouptest.com).

La fibre optique (fil en verre ou plastique transportant les informations grâce à la lumière) est la solution de demain pour proposer l'internet à très haut débit. Elle permettra en effet des débits atteignant 100 Mbps pour les particuliers, et plusieurs centaines de Mbps pour les entreprises (soit 5 à 20 fois plus qu'avec l'ADSL).

Le deuxième avantage de la fibre optique est qu'elle propose le même débit pour tout le monde. Outre donc un accès beaucoup plus rapide à internet, cela permettra de proposer de nouveaux services à tous, comme le télétravail, la télévision haute définition pour tous les raccordés ou la visioconférence en haute définition.

La fibre optique passe déjà à Gallardon. Une étude financière est en cours pour proposer aux entreprises locales de pouvoir s'y raccorder, répondant ainsi à leurs besoins informatiques.



- (1) : Orange, Free, SFR, Bouygues, Alice, Darty, Numericable..., prix abonnements de 15 à 60 €/mois selon FAI et services proposés
 (2) : kbps = kilobit par seconde, unité de mesure de débit. Mbps = megabit par seconde. 1 Mbps = 1024 kbps

TROISIÈME PARTIE

État initial de l'environnement

3.1 – Données naturelles du site

Le territoire du SCoT présente un environnement d'une grande richesse qui lui a valu d'être qualifié de territoire stratégique, à enjeu de niveau régional dans le schéma de services collectifs des espaces naturels et ruraux de la région Centre de 2000. Actuellement, seuls 10,3 % du territoire sont artificialisés.

Ce secteur fait l'objet de nombreuses sollicitations :

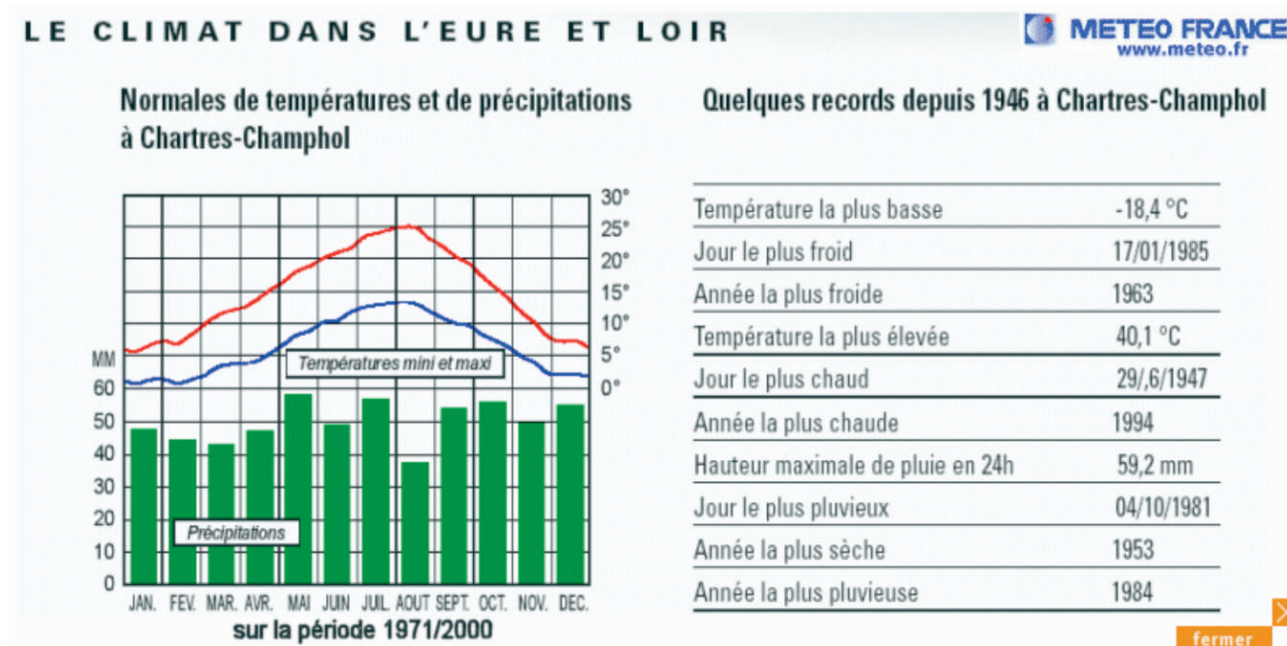
- en matière de développement de l'urbanisation ;
- en matière de pratiques touristiques et de loisirs ;
- en matière de déplacement.

Agence Siam, Scot du Canton de Maintenon – Diagnostic – Avril 2009

3.1.1 – Climatologie

L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques climatiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie liée au relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%.

Source : Bureau de recherches géologiques et minières



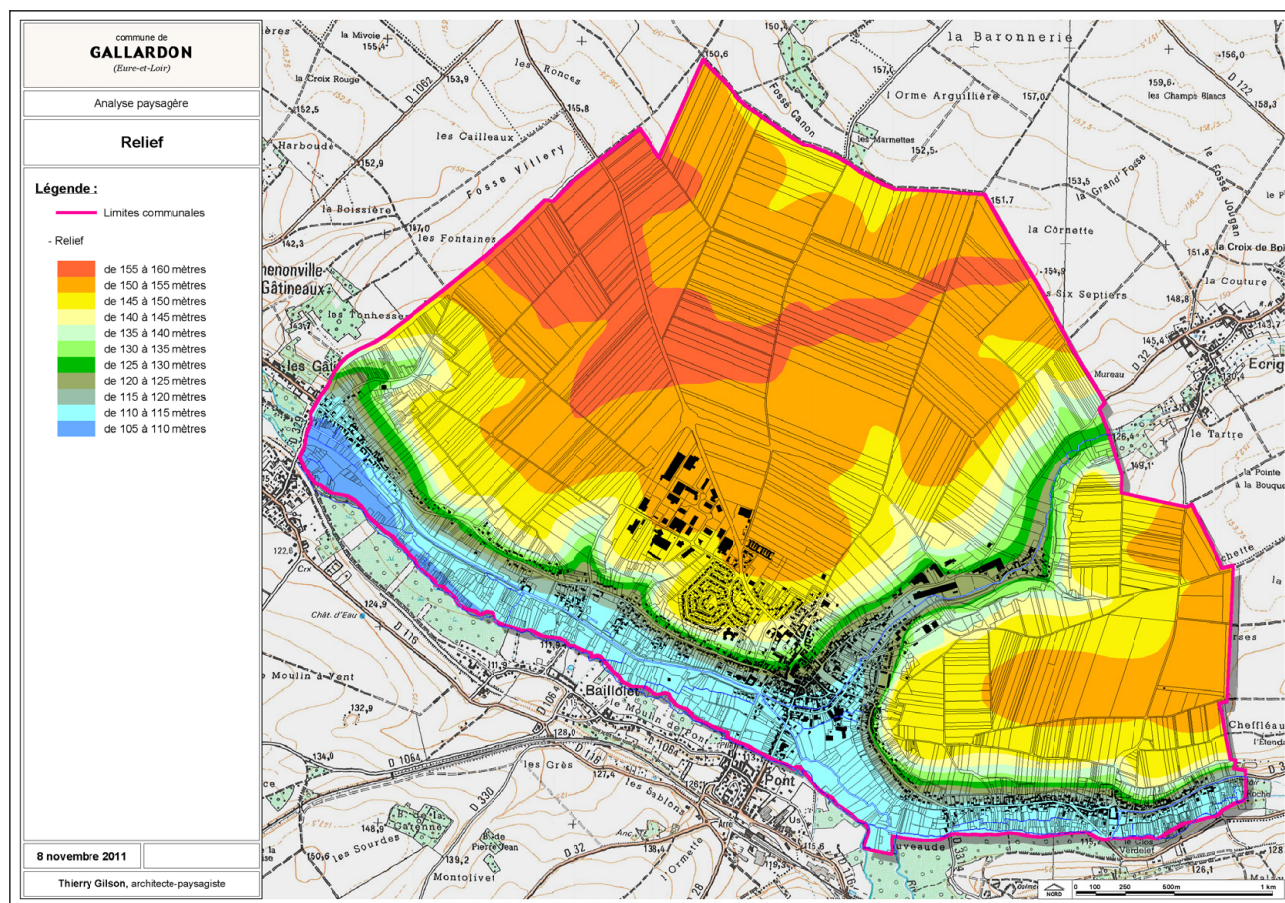
Le climat est de type océanique à tendance continentale. La pluviométrie moyenne est de 546 mm d'eau par an, le nombre de jours de pluie est en moyenne de 140 jours par an ; les vents dominants sont orientés sud/sud-ouest ; les températures moyennes sont d'environ 10°.

Source : Bureau de recherches géologiques et minières

3.1.2 – Relief et géologie

Relief

Bien que la commune soit essentiellement concernée par le plateau agricole au nord, la commune est marquée par son relief, la ville s'est développée sur le coteau nord de la vallée de la Voise.



3.1.3 – Hydrographie et zones humides

Au 1^{er} janvier 2007, en application de l'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs définis dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau, Sdage et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau, Sage. Le territoire communal est concerné par le Sage nappes de Beauce et milieux aquatiques associés.

Ressources en eau

Zone de répartition des eaux : nappes de l'Albien et du Néocomien et nappe de Beauce

3.1.4 - Les protections de l'environnement, Znieff

Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff)

Les Znieff de type 1 sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

Les Znieff de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Gallardon est concernée par une Znieff de deuxième génération de type 2 n° 40003957 - Vallées de la Voise et de l'Aunay, voir la carte suivante.



3.1.5 - Protections de l'environnement, sites d'intérêt communautaire (Natura 2000)

Deux types de sites Natura 2000 existent :

Les sites d'intérêt communautaire au titre de la directive Oiseaux ou Zps (zone de protection spéciale) établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière et les sites d'intérêt communautaire au titre de la directive Habitat, zone spéciale de conservation, Zsc, qui recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

La commune ne compte pas de zone Natura 2000 sur son territoire, mais deux habitats naturels d'intérêt communautaire constitutifs de cette zone Natura 2000 sont situées à proximité, voir le plan ci dessous en kaki.

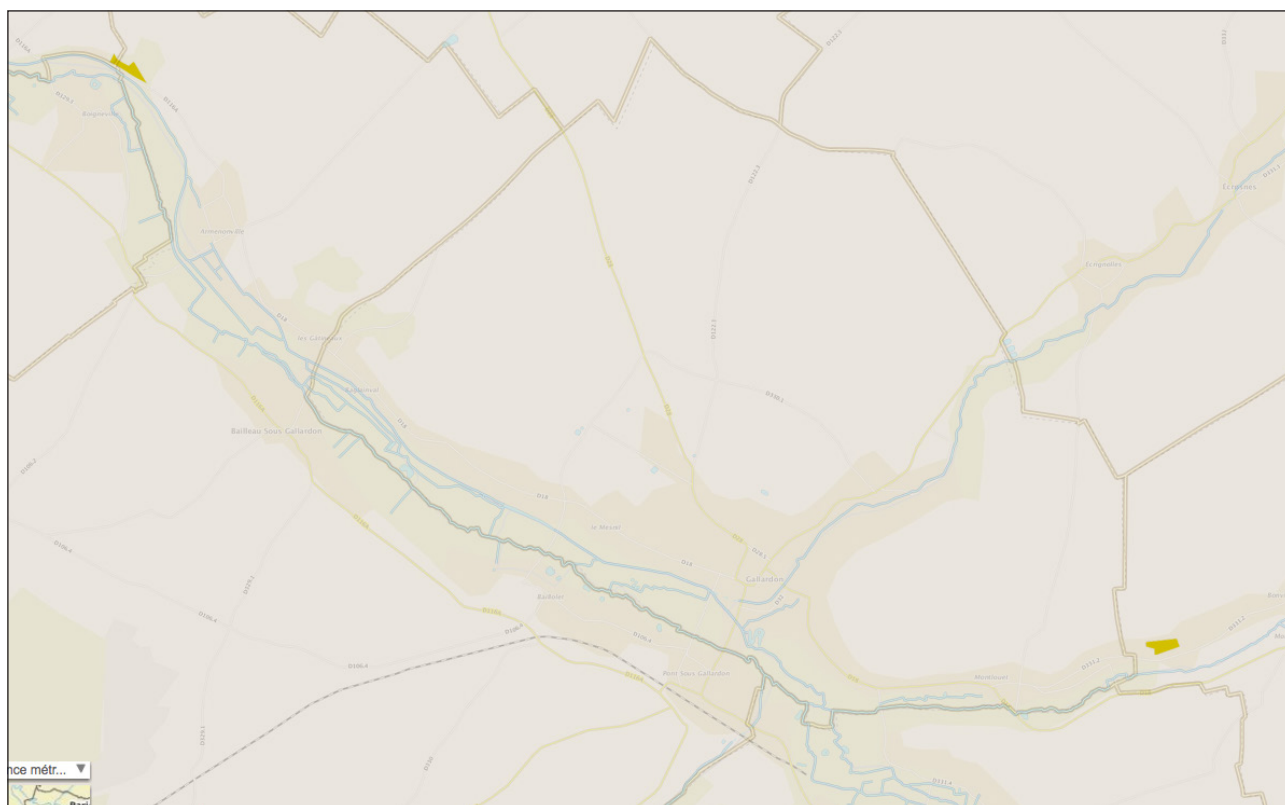
2,2 km à l'est sur la commune de Bleury/Saint-Symphorien, pelouse de Bonville

4,4 km à l'ouest sur les communes de Bailleau-Armenonville et Gas

La commune ne compte pas de zone Natura 2000 sur son territoire, mais deux habitats naturels d'intérêt communautaire constitutifs de cette zone Natura 2000 sont situées à proximité, voir le plan ci dessous en kaki.

2,2 km à l'est sur la commune de Bleury/Saint-Symphorien, pelouse de Bonville

4,4 km à l'ouest sur les communes de Bailleau-Armenonville et Gas



Localisation de la Pelouse de Bonville



Arrêté du



**Portant décision dispensant de réalisation d'une évaluation environnementale
dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas
en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme**

Le Préfet,

- Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10 et R.121-14 à R.121-16 ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Gallardon (28) reçue le 3 avril 2014 ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 19 mai 2014 ;

- Considérant que le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 7 hectares destinés à l'habitat et d'environ 9 hectares à des fins d'activité ;
- Considérant que les zones ouvertes à l'urbanisation et destinées à l'habitat sont localisées à l'intérieur ou en limite d'espaces déjà urbanisés ;
- Considérant que les secteurs destinés principalement aux activités constituent l'extension de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Saint-Mathieu située au nord-ouest du bourg ;
- Considérant que l'extension de cette ZAC s'inscrit dans les objectifs du projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) arrêté du Canton de Maintenon ;
- Considérant que la commune est concernée par la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Vallées de la Voise et de l'Aunay » ;
- Considérant que les zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas concernées par ce zonage ;
- Considérant la présence de la zone spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » sur la commune voisine de Bleury-Saint-Symphorien, à 130 m environ à l'est de Gallardon ;
- Considérant que le projet de PLU permettant l'urbanisation à l'est du bourg concerne des parcelles le long de la route reliant Gallardon à Bleury-Saint-Symphorien qui sont déjà largement urbanisées et qu'en conséquence il n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de ce site ;
- Considérant que l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est susceptible d'induire une augmentation des quantités d'eaux usées ;
- Considérant que la commune a statué pour un zonage d'assainissement collectif pour la quasi-totalité des zones ouvertes à l'urbanisation et que le développement de la commune a été intégré dans le projet de la nouvelle station d'épuration ;
- Considérant ainsi que le plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine ;

Arrête

Article 1^{er}

L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Gallardon n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme, ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

Article 3

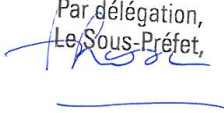
Les voies et délais de recours sont précisés en annexe du présent arrêté.

Article 4

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la préfecture.

Fait à Chartres, le **28 MAI 2014**

Le Préfet,
Pour le Préfet empêché,
Par délégation,
Le Sous-Préfet,


Frédéric ROSE

Zone 37 :

La Pelouse de Bonville

Commune concernée : Bleury

Surface de la zone : surface initiale : 1.45 ha
- surface proposée : 1.45 ha

Protection et reconnaissance actuelle :

- POS non constructible

Foncier :

- ◆ Nombre de parcelles : 3
- ◆ Nombre de propriétaires : 3
- ◆ Répartition foncière :
 - Propriétés privées

Habitats naturels de la Directive Habitats,
Faune, Flore

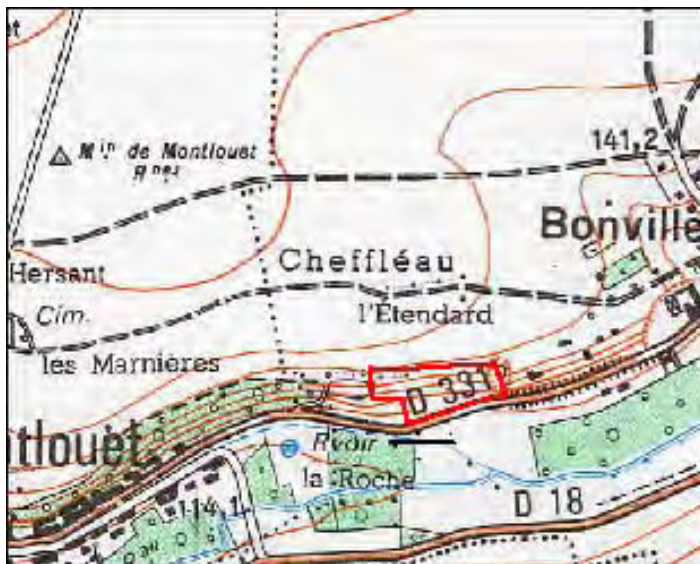
◇ Pelouses calcaires.....6210

Espèces remarquables

Orobanche améthyste, Spécularie
miroir-de-Vénus, Buplèvre en faux

Description

Coteau à faible pente en rive droite de la vallée de l'Eure. Petite zone qui forme cependant un milieu intéressant.



Objectifs de conservation

- II Restauration des pelouses calcaires
Opération de débroussaillage avec exportation de la matière organique
- I Maintenir les pelouses : préservation
Favoriser le retour à un milieu ouvert par débroussaillage
- V Favoriser la diversité des essences spontanées

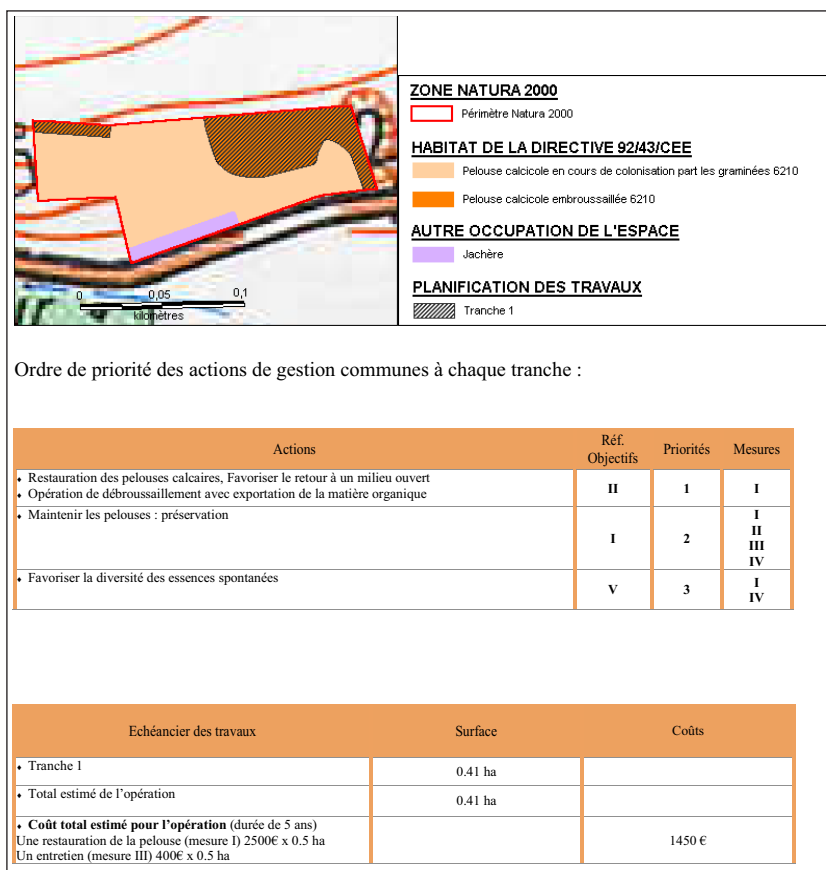
État de conservation



Pelouse en voie de fermeture.

Intérêt

★★



Source : document d'objectif de la zone Natura 2000, consultable sur internet http://www.donnees.centre.developpement-durable.gouv.fr/Natura2000/docob_Fr2400552/docob_fr2400552.pdf

Les objectifs de conservation ne concernent que le site proprement dit.

Le Plu de Gallardon ne peut donc avoir d'incidence sur ce site.

Zone 31 : Le Pré-bois de Boigneville

Description

Cote et vallon sec sur substrat crayeux, situé en rive droite de la vallée de l'Eure, présentant des expositions très diversifiées. Formation graminées (pelouses) thermophile calcicole sur affleurant avec faciès



Commune concernée : Bailleau-Armenonville-les-Gâtineaux

Superficie de la zone : - surface initiale : 1,44
- surface proposée : 1,1 ha

Protection et reconnaissance actuelle :

- ZNIEFF (type 1)
- POS : NC

Foncier :

- ♦ Nombre de parcelles : 10
- ♦ Nombre de propriétaires : 3

Habitats naturels de la Directive Habitats, Faune et Flore

(* = Habitat naturel)

♦ Pelouses calcaires *	6210
♦ Hêtre-chêne	9130

Espèce protégée :

Ophrys bourdon

Espèces remarquables :

Orchis bouc, Ophrys abeille, Ophrys mouche, Orchis pourpre, Vesce de Hongrie, Vesce jaune, Tabouret perforé

Objectifs de conservation

- II. Restauration des pelouses calcaires
Opération de débroussaillage avec exportation de la matière organique
- I. Maintenir les pelouses : préservation
Favoriser le retour à un milieu ouvert par débroussaillage et/ou mise en place de pastoralisme
- V Favoriser la diversité des essences spontanées
- V Exploiter de manière raisonnée le milieu boisé

État de conservation



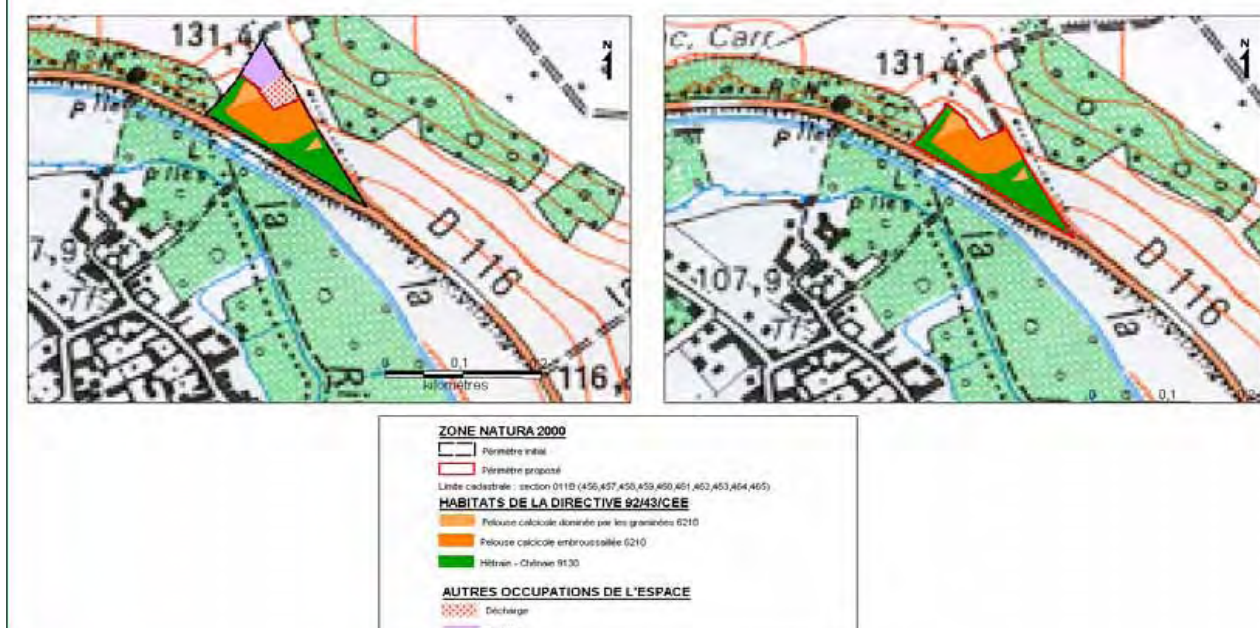
- La pelouse perd de son intérêt écologique en se naturellement par la colonisation de certaines (Brachypode), d'arbustes et d'arbres.
- La décharge sauvage de cette zone est source d'une forte dégradation du milieu. Elle détruit en effet de façon directe le cortège floristique de la pelouse et de façon durable les conditions édaphiques de ce

Intérêt





Caractérisation des différents types d'habitats



Source : document d'objectif de la zone Natura 2000, consultable sur internet http://www.donnees.centre.developpement-durable.gouv.fr/Natura2000/docob_Fr2400552/docob_fr2400552.pdf

Les objectifs de conservation ne concernent que le site proprement dit.

Le Plu de Gallardon ne peut donc avoir d'incidence sur ce site.

3.2 - Les trames verte et bleue

Les continuités écologiques

Les interactions spatiales sont vitales pour le maintien des populations animales ou végétales (brasage génétique, accès aux ressources, milieux de vie et de développement...) et doivent être conservées ou restaurées.

Sur la base du constat de ces interactions, l'écologie du paysage a fait émerger des concepts clés pour caractériser la fonctionnalité écologique d'un territoire :

- des espaces sources de biodiversité («réservoirs de biodiversité»), qui réunissent des conditions d'accueil optimales pour l'accueil et le développement des espèces, souvent spécialistes
- et des espaces participant à la dispersion et à l'accueil des espèces plutôt généralistes («corridors écologiques»).

Les réservoirs de biodiversité associés aux corridors écologiques forment les continuités écologiques du territoire.

Les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à planifier la restauration des continuités écologiques. Ils permettent en revanche :

- l'identification spatiale des trames verte et bleue ;
- la conservation de l'affectation des sols au regard des enjeux de continuités écologiques.

Le schéma régional de cohérence écologique est en cours d'élaboration.

3.2.1 - Les continuités écologiques sur le territoire communal et ses alentours

Les cinq sous trames retenues au niveau national sont :

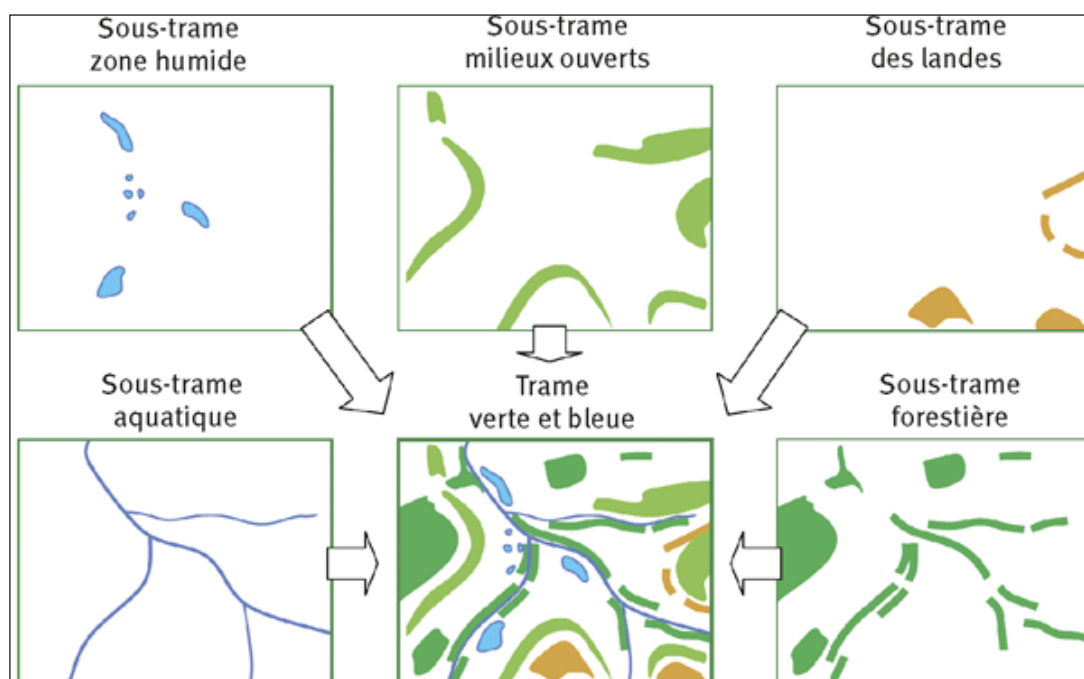
sous-trame des milieux ouverts,

sous-trame forestière,

sous-trame des zones humide,

sous-trame aquatique,

sous-trame littorale pour les régions concernées, nous pouvons considérer que Ver-lès-Chartres n'est pas concernée.



Les sous-trames déterminées par le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre Val-de-Loire sont :

- la sous-trame des milieux prairiaux ;
- la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires ;
- la sous-trame des milieux boisés ;
- la sous-trame des cours d'eau ;
- la sous-trame des milieux humides ;
- la sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides ;
- la sous-trame du bocage et autres structures ligneuses linéaires ;
- la sous-trame des espaces cultivés ;
- les gîtes à chiroptères d'importance nationale et régionale

Les sous trames concernant Gallardon sont les suivantes :

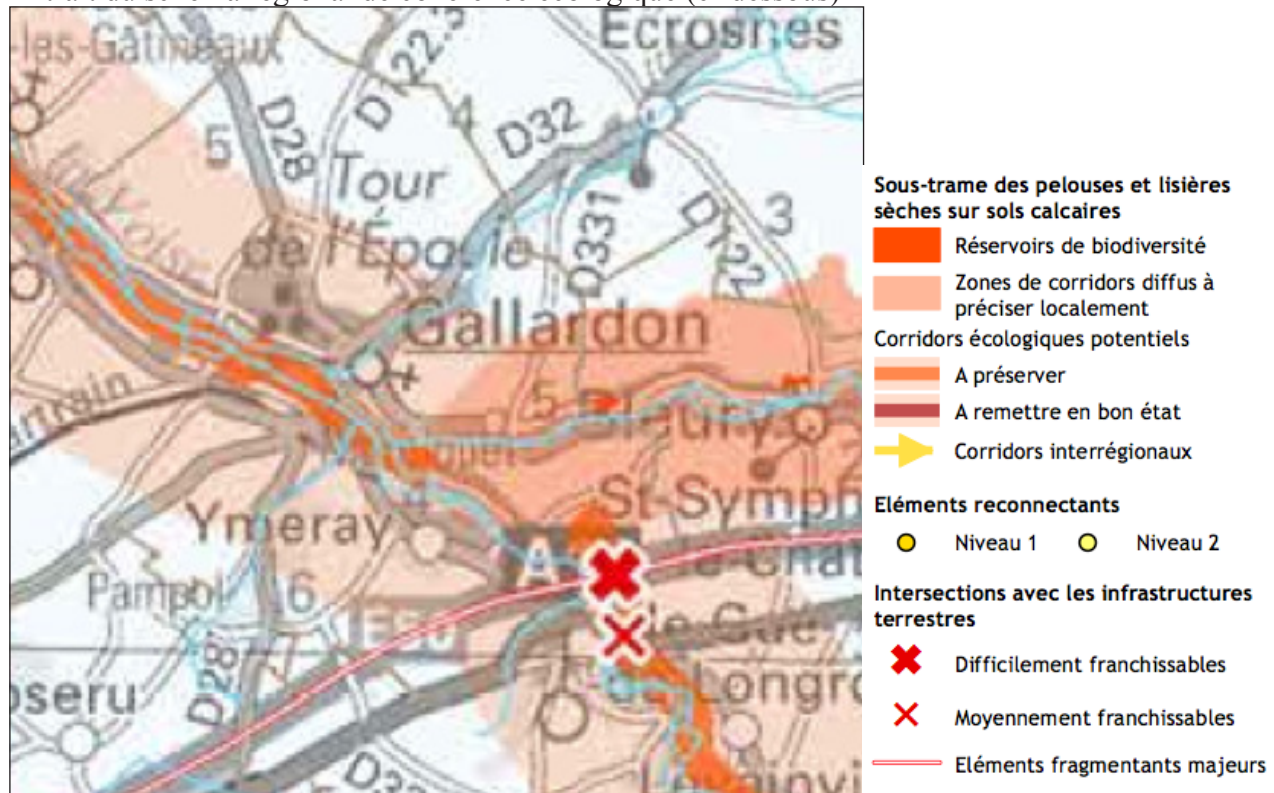
sous-trame des milieux prairiaux
 sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires
 sous-trame des milieux boisés
 sous-trame des cours d'eau
 sous-trame des milieux humides
 sous-trame des espaces cultivés

Sous-trame des milieux prairiaux

Voir la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires

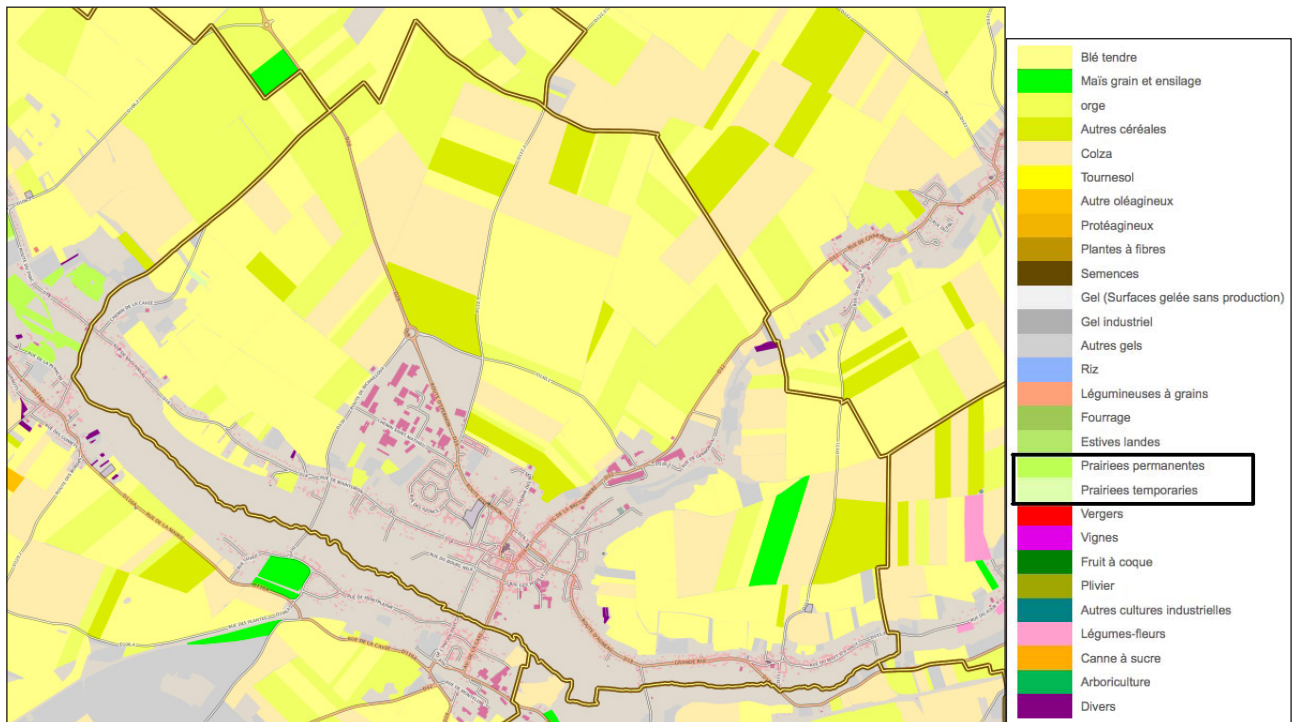
Sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires

Extrait du schéma régional de cohérence écologique (ci-dessous)



Le schéma régional de cohérence écologique localise des zones de corridors diffus à préciser sur le territoire communal.

À l'échelle communale, les pelouses calcaires sont représentées par les prairies permanentes figurant au registre parcellaire graphique de 2010, voir plan suivant. Il s'agit de reliquats de l'activité d'élevage qui occupaient les coteaux de la vallée de la Voise. Cette sous trame ne fait l'objet d'aucune continuité. Elle figure sur le plan ci dessous.



Plus précisément elles figurent en vert sur les photos aériennes suivantes.





Les pelouses calcaires sont disposées en *pas japonais*, il est donc difficile d'envisager le raccordement de ces milieux, par contre il est possible de préserver ces ensembles ponctuels.

Sous-trame des milieux boisés

Précisons en introduction qu'à l'Est d'Eure-et-Loir, l'arrêté préfectoral du 10/11/05 (voir en annexe) stipule « que tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 ha [...] ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale.

Les boisements de vallée

Les boisements occupent essentiellement les secteurs de déprise agricole, majoritairement dans les fonds de vallée. La sous trame forestière est donc principalement représentée par des ensembles de boisements et prairies significatifs des secteurs inondables et humides. Après la déprise agricole des secteurs de vallée par abandon de l'élevage, les peupleraies se sont développées mais ces cultures ne semblent plus susciter beaucoup d'intérêt économique. L'avenir dira si ces terrains sont de nouveau le support d'une activité agricole de proximité : certaines de ces prairies de la vallée de la Voise à proximité de Chartres sont à nouveau pâturées dans le cadre d'un élevage d'ovins.

Le texte qui suit évoque le problème représenté par les peupleraies en fond de vallée

« Cultivars de peupliers

Originaire des bords de la Méditerranée, le peuplier noir (*Populus nigra*), qui est certainement le peuplier le plus spontané le plus répandu en Europe, a atteint à l'aide de l'homme les pays scandinaves. Sous nos latitudes, il est difficile de savoir si sa répartition est imputable à la seule influence anthropique ou à une progression naturelle. Une chose est certaine, la populiculture l'a fortement avantage. Le peuplier noir forme des peupleraies naturelles et figure souvent en compagnie du saule blanc (*Salix alba*), comme composant d'associations végétales rivulaires typiques, généralement lié à un substrat grossier.

Mais il existe de nombreux peupliers hybrides et cultivés, de même que des espèces américaines pures (par ex. *Populus deltoides*, *Populus trichocarpa*). Les cultivars peuvent avoir pour origine un peuplier indigène, à l'exemple du peuplier d'Italie (*Populus nigra* var. *italica*), utilisé comme plante ornementale en raison de sa silhouette fuselée typique. Mais de nombreux cultivars sont des hybrides, et souvent d'espèces non indigènes.

De manière générale, les cultivars n'ont pas leur place dans les forêts riveraines. Leur port très élevé entraîne

souvent un masquage et une fermeture du paysage. De plus, avec le vent, un effet de bras de levier est produit sur les racines beaucoup trop superficielles pour une protection des berges qui provoque un déchaussement de l'arbre et une déstabilisation de la berge où l'eau peut commencer ses actions corrosives. Les peupliers étouffent aussi, souvent, la végétation indigène (étiolement et mort), notamment les aulnes et les frênes, et libèrent des substances qui inhibent leur croissance. La toxicité des peupliers est bien connue d'un point de vue piscicole.

Le peuplier noir s'avère être l'espèce la plus dangereuse pour la vie aquatique à cause d'un pouvoir désoxygénant enzymatique élevé et un contenu phénolique important. Les feuilles d'automne, très denses, s'enfoncent rapidement dans l'eau, libérant de grandes quantités de ces substances hydrosolubles.

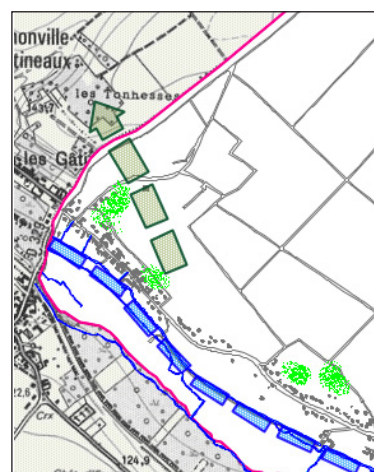
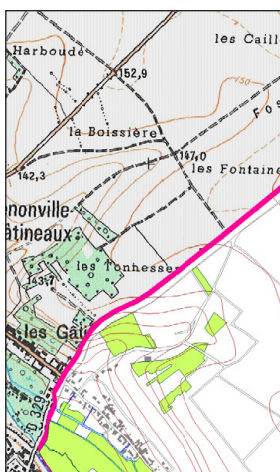
Le peuplier, de par sa physiologie, produit au cours de sa croissance rapide beaucoup de bois mort sous forme de branches sèches qui se détachent à tout moment. Cet arbre, incontestablement, est le plus gros producteur d'embâcles en cours d'eau. Sa forte prolifération en fait aussi une espèce redoutable dans l'appauvrissement de notre végétation indigène et la perte de diversité floristique. Les peupleraies pures, la plupart du temps dépourvues de sous-bois, offrent un intérêt biologique médiocre. Pour ces raisons, ces essences capables de rejeter sont à exclure de tout aménagement de berges.

Deux autres peupliers indigènes sont encore à signaler. Il s'agit tout d'abord du peuplier blanc (*Populus alba*), dont la spontanéité est incertaine malgré tout, et qui présente une tendance méditerranéenne. Quant au peuplier tremble (*Populus tremula*), qui est généralement assez disséminé, il n'est pas inféodé aux cours d'eau au même titre que *Populus nigra*, et forme rarement des peuplements importants. »

in « Guide de protection des berges de cours d'eau en techniques végétales » B. Lachat, Ministère de l'Environnement, Diren Rhône-Alpes, 1994.

Bosquets et boisements

À Gallardon, des bosquets diversifient le paysage au nord de Baglainval. À l'échelle communale, cet ensemble représente une micro trame qui toutefois n'a pas de connexion à plus grande échelle.



Toutefois, « les petits boisements sont souvent situés sur les parcelles où la mise en culture n'était pas ou n'est plus rentable. Ces milieux présentent de nombreux intérêts écologiques, paysagers, sociaux ou de production, notamment pour le bois de chauffage. [...]

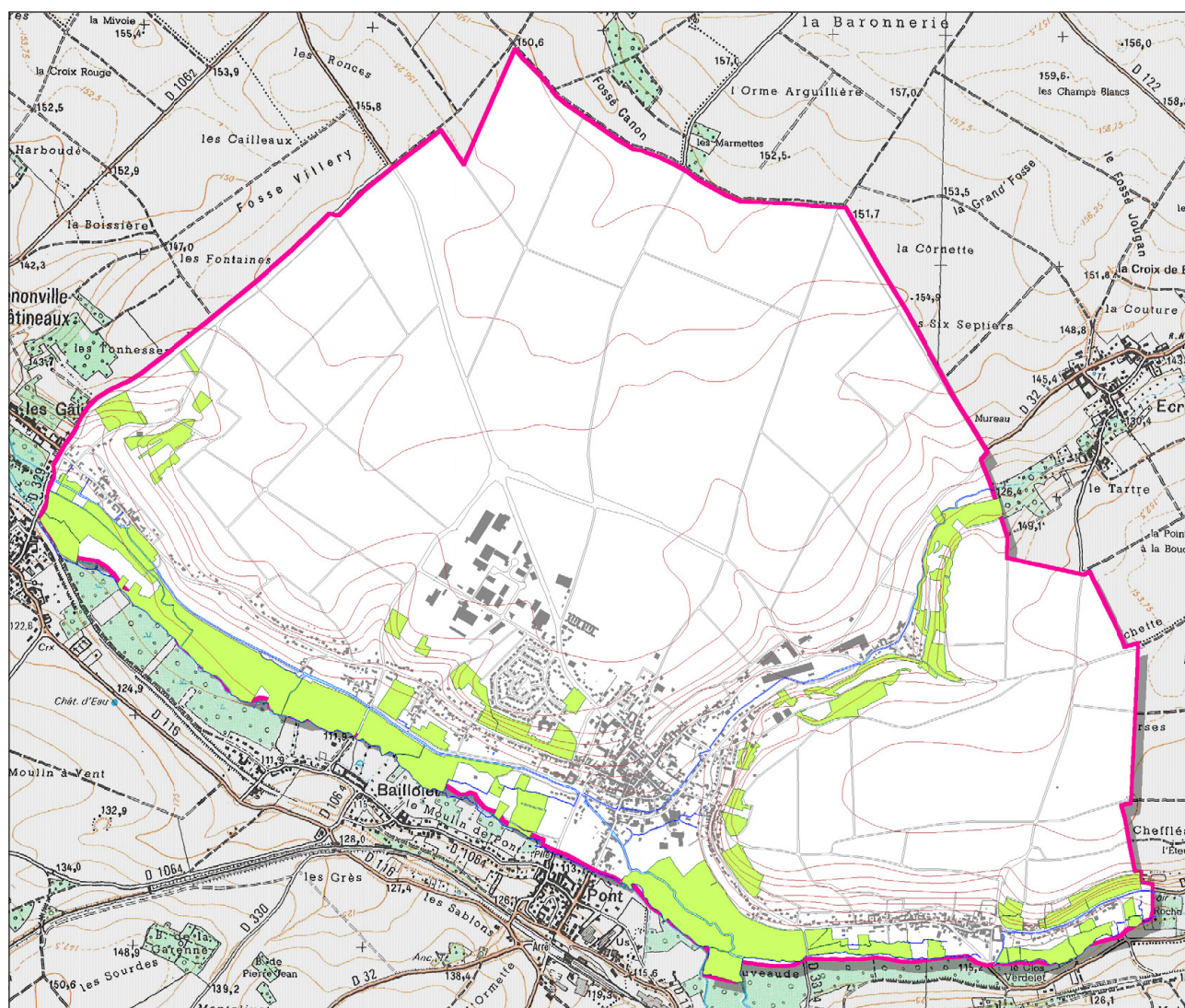
- *refuge de biodiversité* : les bosquets et boqueteaux sont souvent isolés et entourés de grandes zones agricoles. Ils contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales (gîte, refuge, alimentation et lieu de reproduction). Les arbustes pro-

duisent des fleurs qui attirent les insectes et des baies qui attirent oiseaux et mammifères. Ces espèces peuvent être utiles à l'agriculture en régulant les populations de ravageurs de cultures.

- chasse : certains bosquets confrontés à une décision de défrichement ont été préservés car ils présentaient un intérêt pour la chasse.
- production de bois de chauffage : la production de bois d'œuvre n'est pas envisageable compte tenu de la surface restreinte et des conditions difficiles pour le développement des arbres. En revanche, les coupes de taillis permettent de produire du bois de chauffage tout en régénérant le milieu boisé.
- agrément : les bosquets et boqueteaux, s'ils sont communaux, créent des lieux de promenade attractifs pour les habitants.
- paysager : au fil des saisons, fleurs, baies et feuilles colorent les boisements. [...]

La surface des petits boisements, en général privés, a baissé environ de moitié. Il est donc particulièrement important de sauvegarder l'existant et de favoriser la plantation sur de nouveaux espaces. En cas de défrichement, il n'existe aucune certitude de retrouver un jour la qualité écologique du boisement défriché. »

Extrait des *Cahiers du patrimoine naturel*, n° 12, avril 2007, «Les bosquets et les boqueteaux», publiés par le conservatoire du patrimoine naturel de la région Centre et le conseil général d'Eure-et-Loir.



Sous-trame des cours d'eau

Le réseau hydrographique est constitué des éléments suivants :

La Voise

L'Ocre

La Rémarde



Sous-trame des milieux humides

Au sens de l'article L211-1 du code de l'environnement, on entend par zone humide *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

Les zones humides de la commune sont exclusivement présentes dans le lit majeur de la Voise.

Sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides

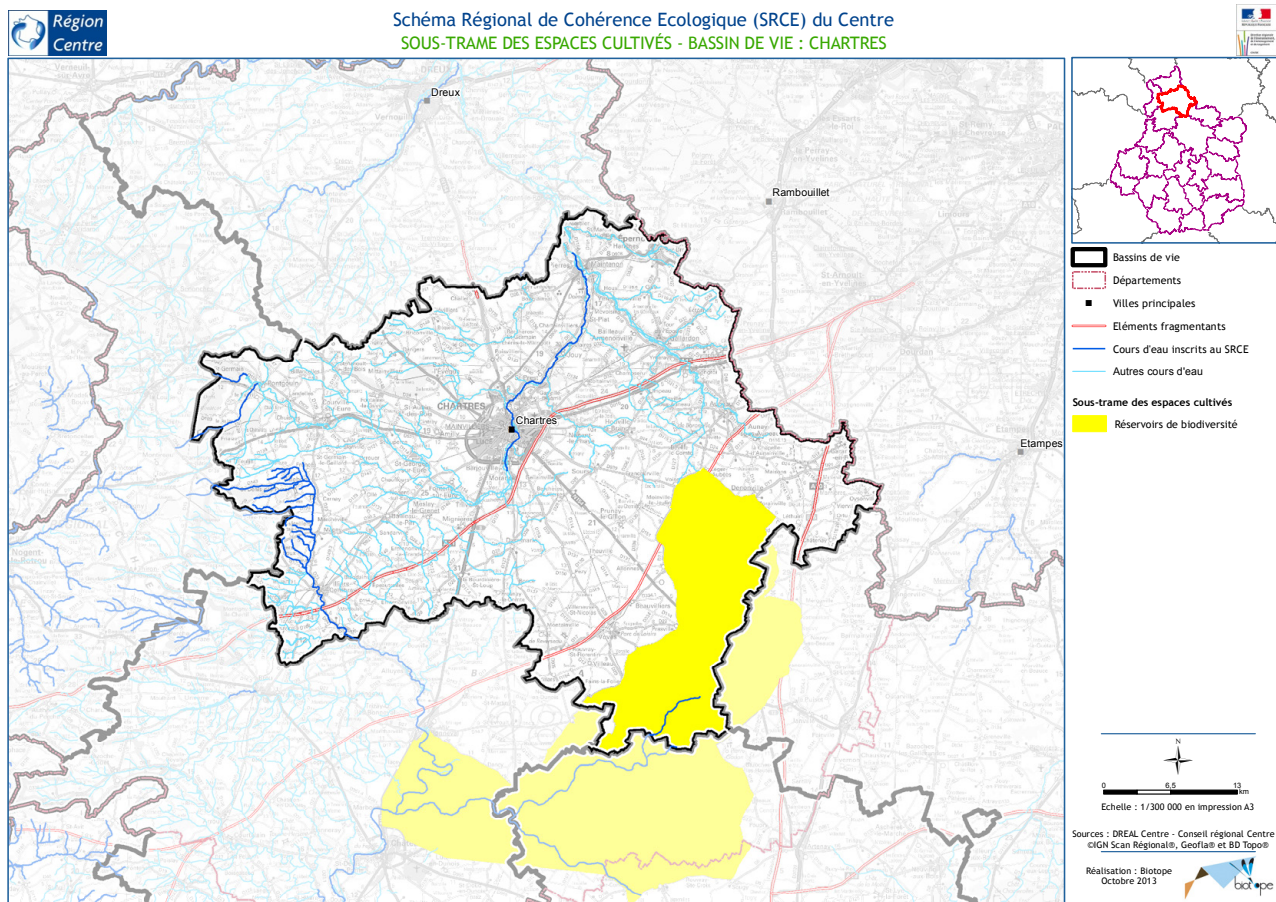
Cette sous trame n'est pas présente sur le territoire communal.

Sous-trame du bocage et autres structures ligneuses linéaires

Cette sous trame n'est pas présente sur le territoire communal.

Sous-trame des espaces cultivés

La carte ci-dessous issue du schéma régional de cohérence écologique indique que Gallardon et ses environs ne sont pas concernés.



Les gîtes à chiroptères d'importance nationale et régionale

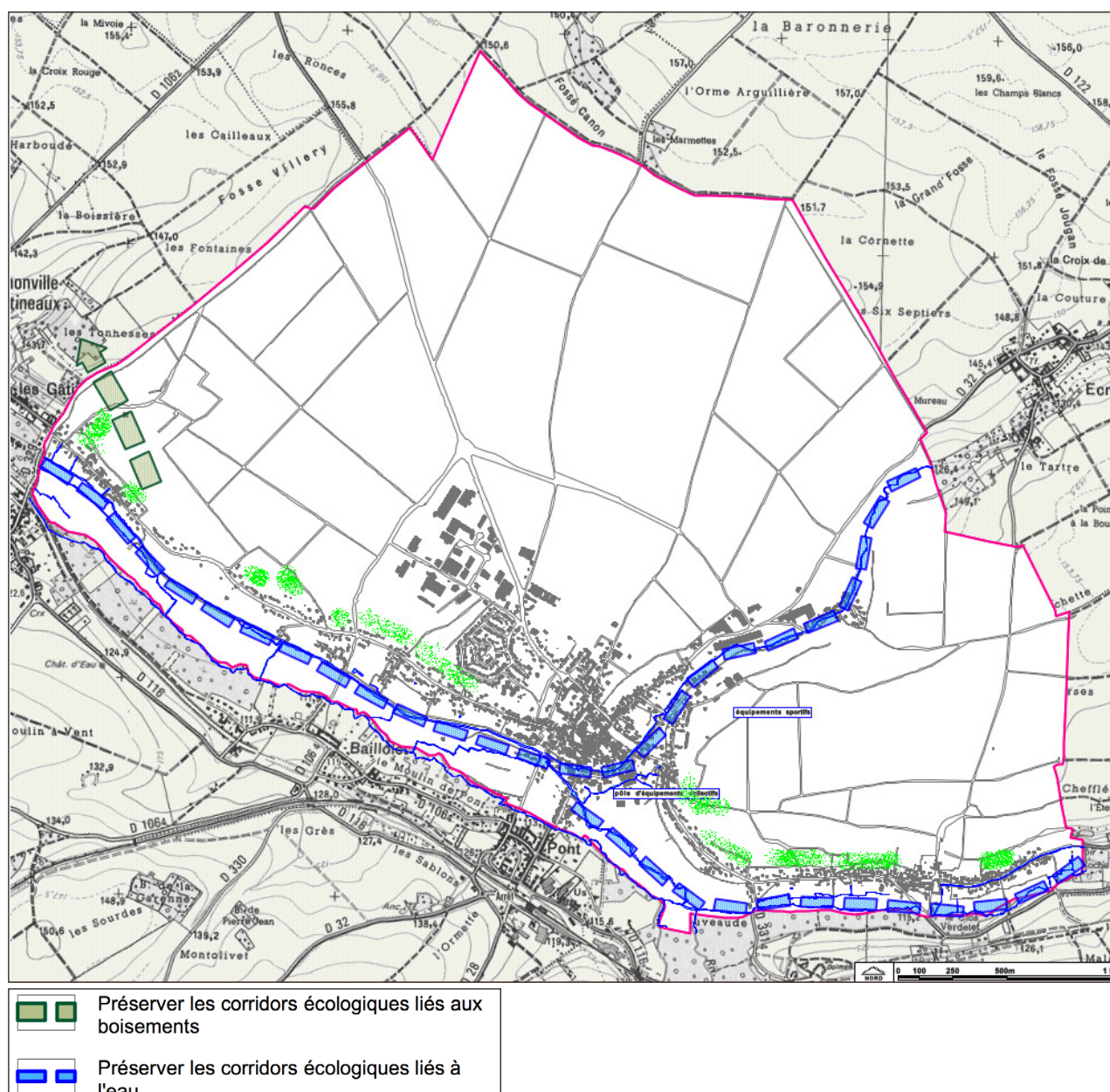
La commune n'est pas concernée.

3.2.2 - Les enjeux liés aux trames verte et bleue à Gallardon

Les trames bleues sont constituées par les vallées de la Voise, de l'Ocre et de la Rémarde

La trame verte a également pour «colonne vertébrale» les vallées. D'autre part, bien que ne constituant pas un réseau écologique à proprement parler, les bosquets et boisements situés au nord de Baglainval sont intéressants comme réserves ponctuelles de biodiversité.

Enfin, les reliquats de pelouses calcaires disparaissant sur le haut des coteaux par enfrichement, constituent un réseau en *pas japonais*. L'objectif est d'en tenir compte en limitant l'enfrichement et en préservant les derniers reliquats.



3.3 – Paysage rural et urbain

Le paysage s'inscrit dans une région de transition entre le bassin parisien avec ses terrains vallonnés, moitié nord-est du canton de Maintenon et la plaine de Beauce qui s'ouvre à partir d'une ligne Saint-Symphorien-le-Château / Gallardon / Mévoisins.

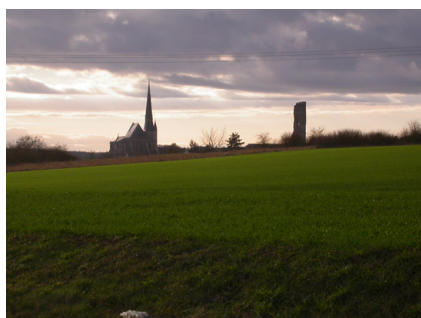
3.3.1 – La structure du paysage

La vallée de la Voise constitue la limite administrative sud de la commune. La majeure partie nord du territoire est constituée d'un plateau agricole. La ville, ses hameaux et ses extensions se sont développés dans les dépressions des vallées de la Voise et de l'Ocre, les secteurs bâtis sont donc invisibles du plateau agricole, quoique la ville ait eu tendance à déborder sur le plateau ces dernières années. Les parties les plus basses de la vallées sont dévolues à des espaces naturels, historiquement exploités par les élevages agricoles puis par les peupleraies au fur et à mesure de la disparition de cette activité.

3.3.2 - Les unités paysagères

Le plateau agricole

Marqué par des lignes tendues le plateau agricole dégage des vues lointaines. Les bosquets épars et les alignements d'arbres le long des voies, ne particulier le long de la Rd 28, révèlent sa structure.



Les coteaux habités

Les secteurs bâtis se sont développés sur les coteaux. Deux conséquences, ils sont invisibles du plateau agricoles et les vues d'un coteau à l'autre sont intéressantes.

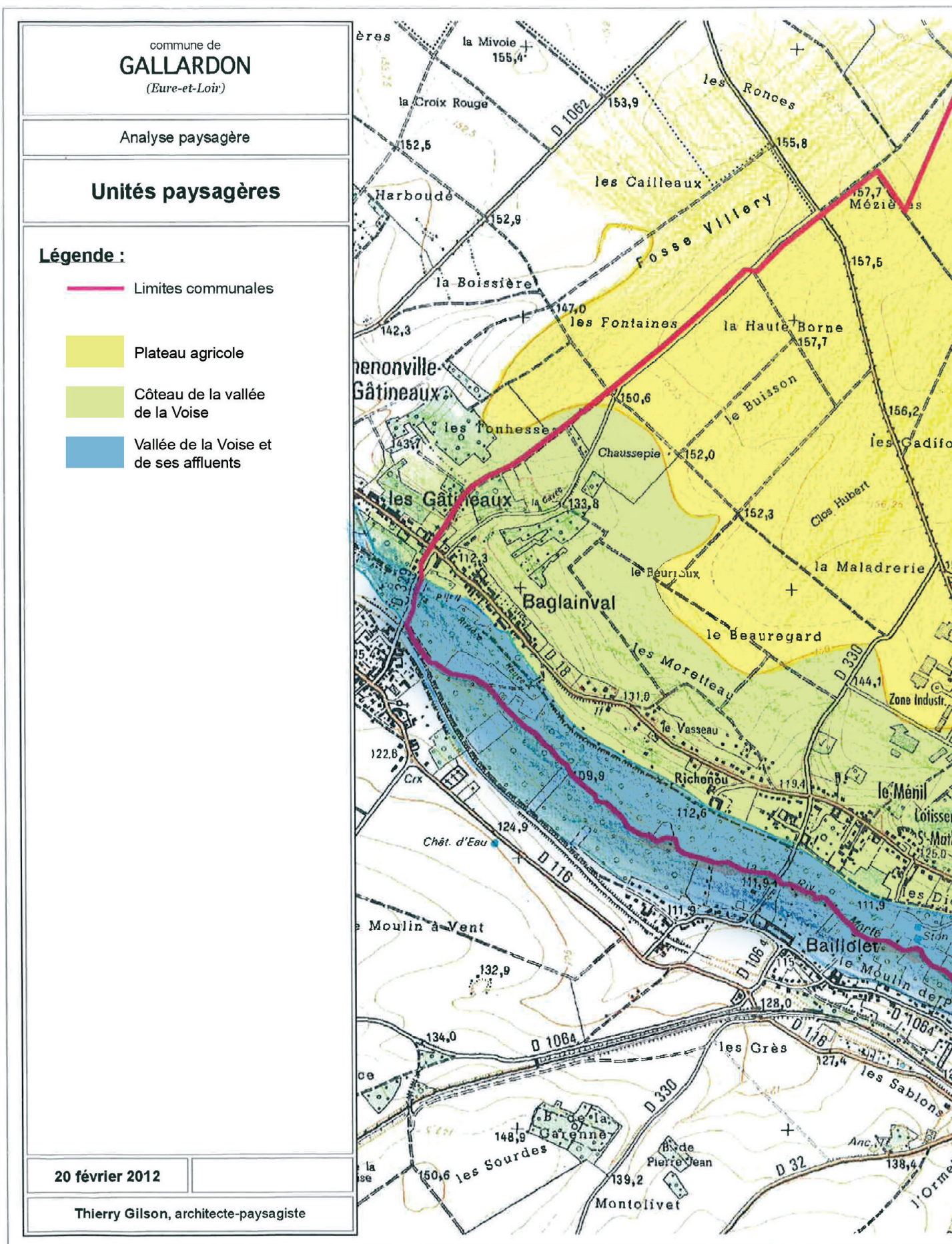




Les vallées de la Voise, de l'Ocre et de la Rémarde

Le paysage des vallées a tendance à se refermer du fait du développement des boisements. Ces boisements sont en évolution. Historiquement les secteurs de vallée étaient plutôt destinés aux pâturages (donc prairies donc paysage ouvert) et garantissaient des échappées visuelles. Le déclin de l'activité d'élevage a induit de nouvelles utilisations notamment la plantation de peupliers. Les quelques peupleraies ont eu pour effet de banaliser les paysages de vallées et de fermer les vues. Leur impact sur la qualité des rivières est négatif. Aujourd'hui, compte tenu de la valeur commerciale du bois de peuplier, ces plantations ne sont pas renouvelées et les vallées ont tendance à s'enfricher.





Commune de
GALLARDON
(Eure-et-Loir)

**Élaboration
du plan local d'urbanisme**

**ANALYSE PAYSAGÈRE
points forts / points faibles**

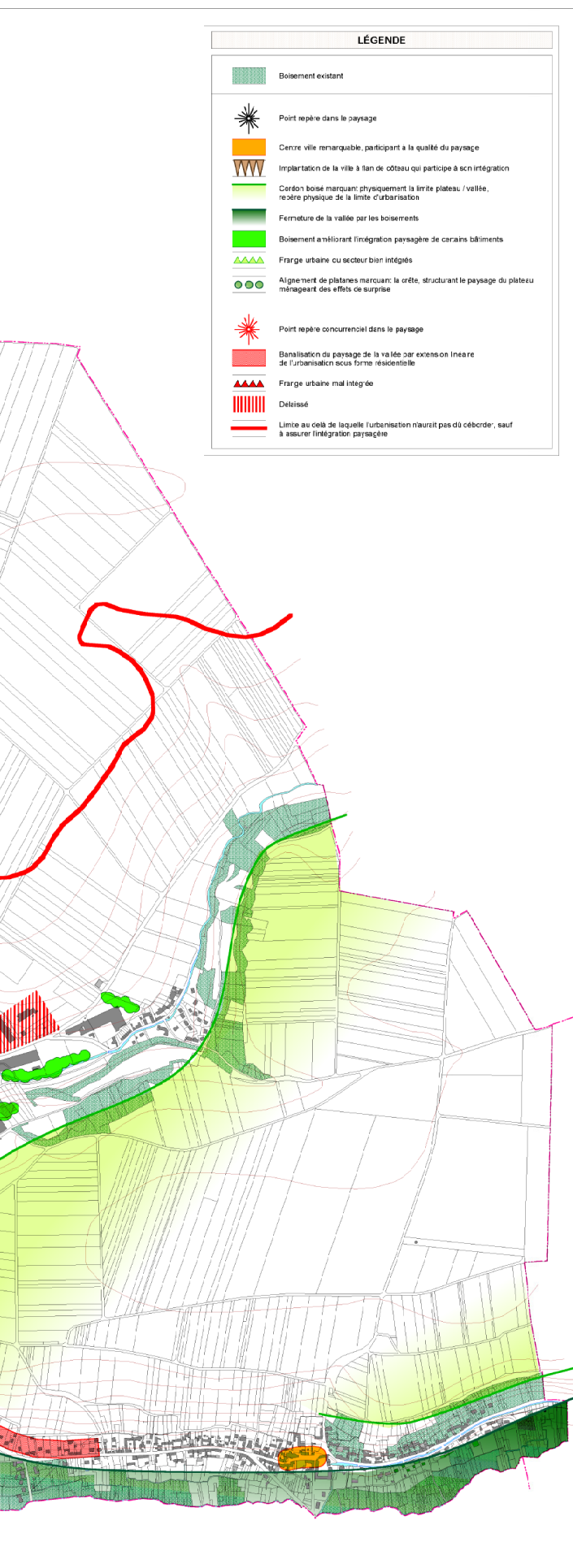
Préscription de l'élaboration
du P.L.U.
le
Projet arrêté
le
P.L.U. approuvé
le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
arrêté le plan local
d'urbanisme de la
commune de -
Le maire
M. Yves Marie

Date : 28 février 2012 Phase : projet Echelle : 1 / 5 000 Feuille n° :

Mairie de Gallardon, Place du Jeu de Paume (28300)
M : 02 31 31 40 72 / fax : 02 31 31 44 42 / e-mail : mairie.gallardon@eure-et-loir.fr
Thierry Gilson, architecte paysagiste, 2 rue des Côtes, 28030 Chartres
M : 02 37 91 01 03 / fax : 02 31 02 75 97 / e-mail : gilonpaysage@gallardon.fr





3.3.3 - Les enjeux liés au paysage

Vues d'un coteau à l'autre à préserver,

Qualité de la ville, paysage urbain magnifié par un socle géographique très sculpté

Respect de gabarits dans les secteurs à urbaniser pour préserver l'identité paysagère.

Qualité de l'entrée de ville nord ouest

Ouverture des principales vallées

3.4 - Risques

Cavités souterraines

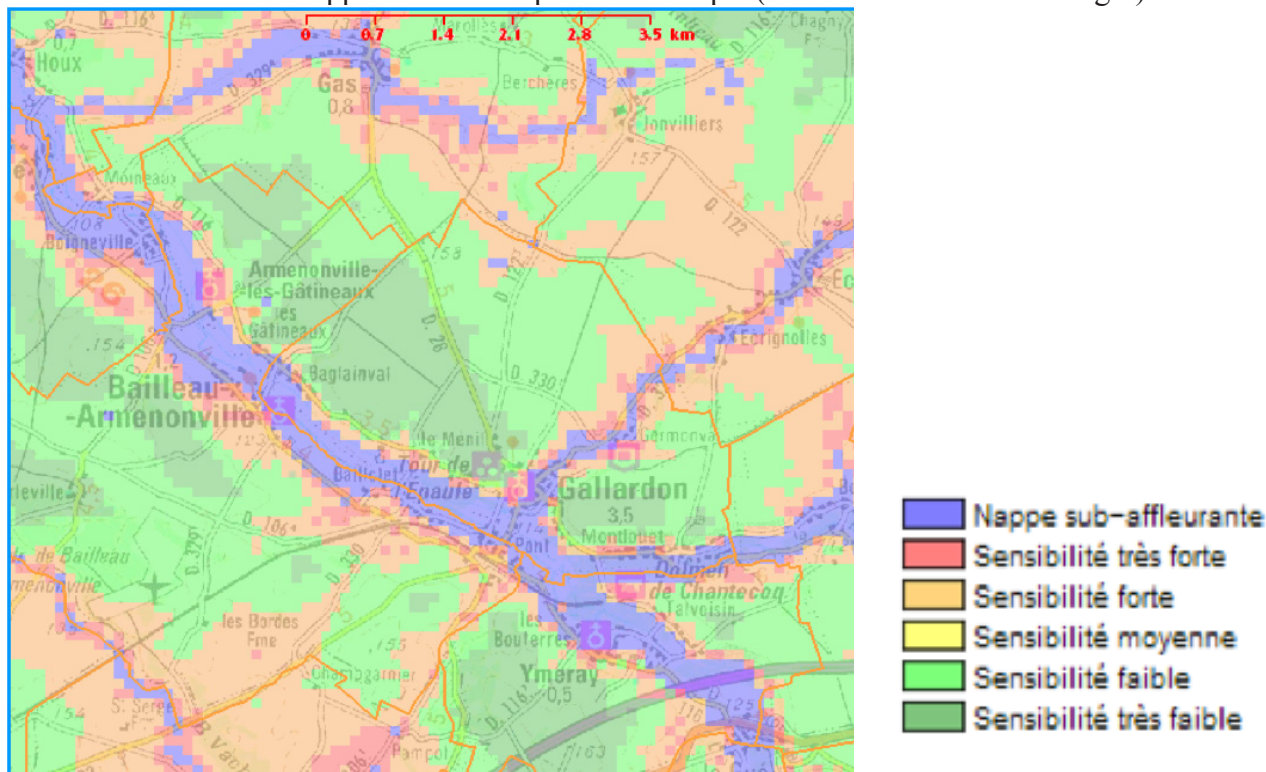
Malgré son nom, le secteur *les Caves*, à l'ouest du bourg, ne comporte pas de cavités souterraines.

Inondations

Risque inondation de la rivière la Voise, risque nettement plus faible de débordement de l'Ocre. La zone inondable concernant la commune figure au plan des contraintes.

Remontées de nappes

La carte remontées de nappes ci-dessous précise ce risque (consultation du site du Brgm).



Retrait gonflement des argiles

Aléa faible à moyen, la carte d'aléa figure en annexe au dossier.

Ancienne décharge

une ancienne décharge municipale existe au lieu-dit La Gargouille, sa localisation figure en annexe.

Risques industriels

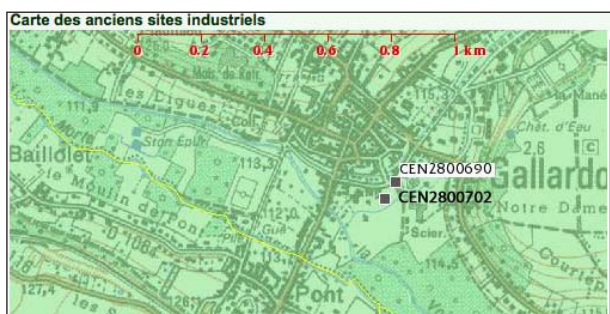
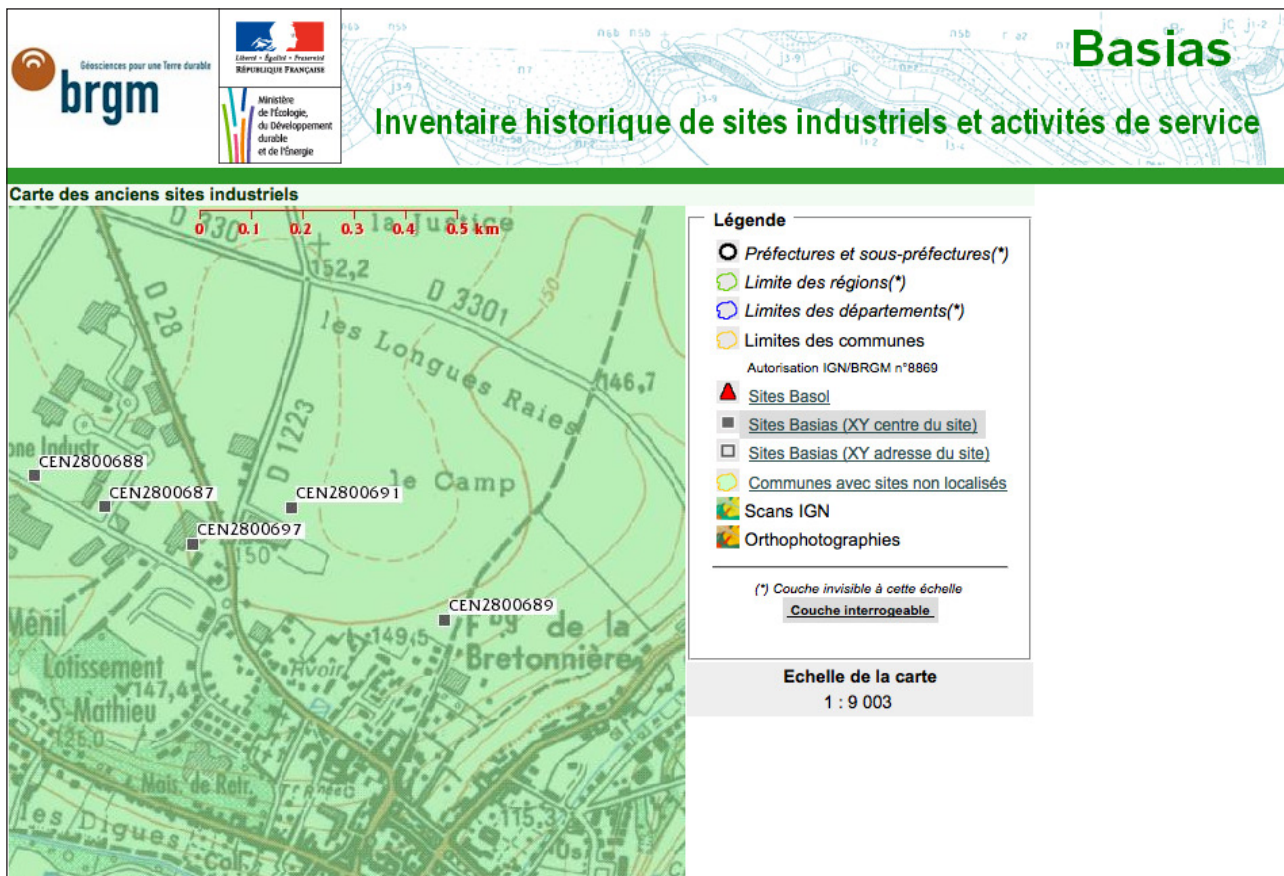
Une canalisation de transport de gaz traverse la commune ; Il s'agit de la canalisation: Houx/Auneau d'une pression maximale 67.7b, et d'un diamètre nominal de 100 mm (servitude I3). Le transporteur est GRT Gaz.

Elle induit une bande non-aedificandi de 4 m de large, de part et d'autre de l'axe de la canalisation dans laquelle aucune modification de profil de terrain, ni construction, ni plantation d'arbres ou d'arbustes, ni aucune façon culturale à une profondeur de 0,60 m ne pourra être réalisé.

Anciens sites industriels et activités de services

La base de données Basias est une œuvre collective protégée par le Code de la propriété intellectuelle, dont l'auteur est le bureau de recherches géologiques et minières.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Dernière adresse	Code activité	État d'occupation du site	État de connaissance
CEN2800699	Sté SPADO-BONODOR	64 Faubourg de la Bretonnerie	c21.10z	En activité	Inventorié
CEN2800693	Fonderie de Gallardon	Faubourg de la Bretonnerie , Le Camp	c24.54z, c25	En activité	Inventorié
CEN2800696	S.A. Imprimerie POIRIER-MURAT I.M.P.	Route d'Écrosnes (CD 32) - Zone industrielle	c18	En activité	Inventorié
CEN2800692	Entreprise DURAND Henri	18 Rue d'Épernon	c24.5	En activité	Inventorié
CEN2800691	S.A. Les Comptoirs Modernes	Chemin d'Épernon' (CD 28)	g47.30z	En activité	Inventorié
CEN2800697	S.A.R.L. SAGAL	Route Épernon d'	c20.41z	En activité	Inventorié
CEN2800701	FOGA Europe (Sté)	Faubourg de la Bretonnerie - Zone d'activités d'Écignolles	c24.5, c25.50a	En activité	Inventorié
CEN2800694	Garage du val de la Voise - BLANCHET Christian	23 Avenue de la Gare	g47.30z, g45.20	En activité	Pollué connu
CEN2800047	MARTIN Frères (Sté)	Le Moulin du Pont	a01.6, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
CEN2800050	ESSO STANDARD (Sté) - Ets CARILLON	RD 116 Pont sous Gallardon	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié
CEN2800048	HOUSSU Serge (Entreprise)	12 Rue Guy Pouille	v89.03z	En activité	Inventorié
CEN2800690	Entreprise HOUSSU Serge	14 Rue Guy Pouillé	v89.03z	En activité	Inventorié
CEN2800702	EURO PENTEL (Sté)	27 Rue Guy Pouillé	v89.01z	Activité terminée	Inventorié
CEN2800689	Entreprise LE CORBELEC Albert	Route de Rambouillet - Zone Industrielle de Germonval	c25.71z	Activité terminée	Inventorié
CEN2800700	Sté VERTUMNE	Zone artisanale Croix de la Saint Mathieu	a01.6	En activité	Inventorié
CEN2800698	S.A. S.I.S.P.	9 Zone artisanale de la Saint Mathieu	c28.2	En activité	Inventorié
CEN2800688	Sté PUBAPRESSE	Zone industrielle CD 330	c25.61z	En activité	Inventorié
CEN2800687	Sté M.T.H. (Mécanique Tour Héliogravure)	Zone industrielle de la Croix St Mathieu	c25.61z	En activité	Inventorié
CEN2800695	Entreprise HOUSSU Serge	Gare de Gallardon	g47.30z	En activité	Inventorié



3.5 - Nuisances

L'Ocre a tendance à déborder, il a été couvert par une dalle de béton lorsqu'il passe sous la rue.

Commune de
GALLARDON
(Eure-et-Loir)

**Élaboration
du plan local d'urbanisme**

**FONCTIONNEMENT URBAIN
diagnostic**

Prescription de l'élaborateur
du PLU
Objet arrêté
Rég. approuvé

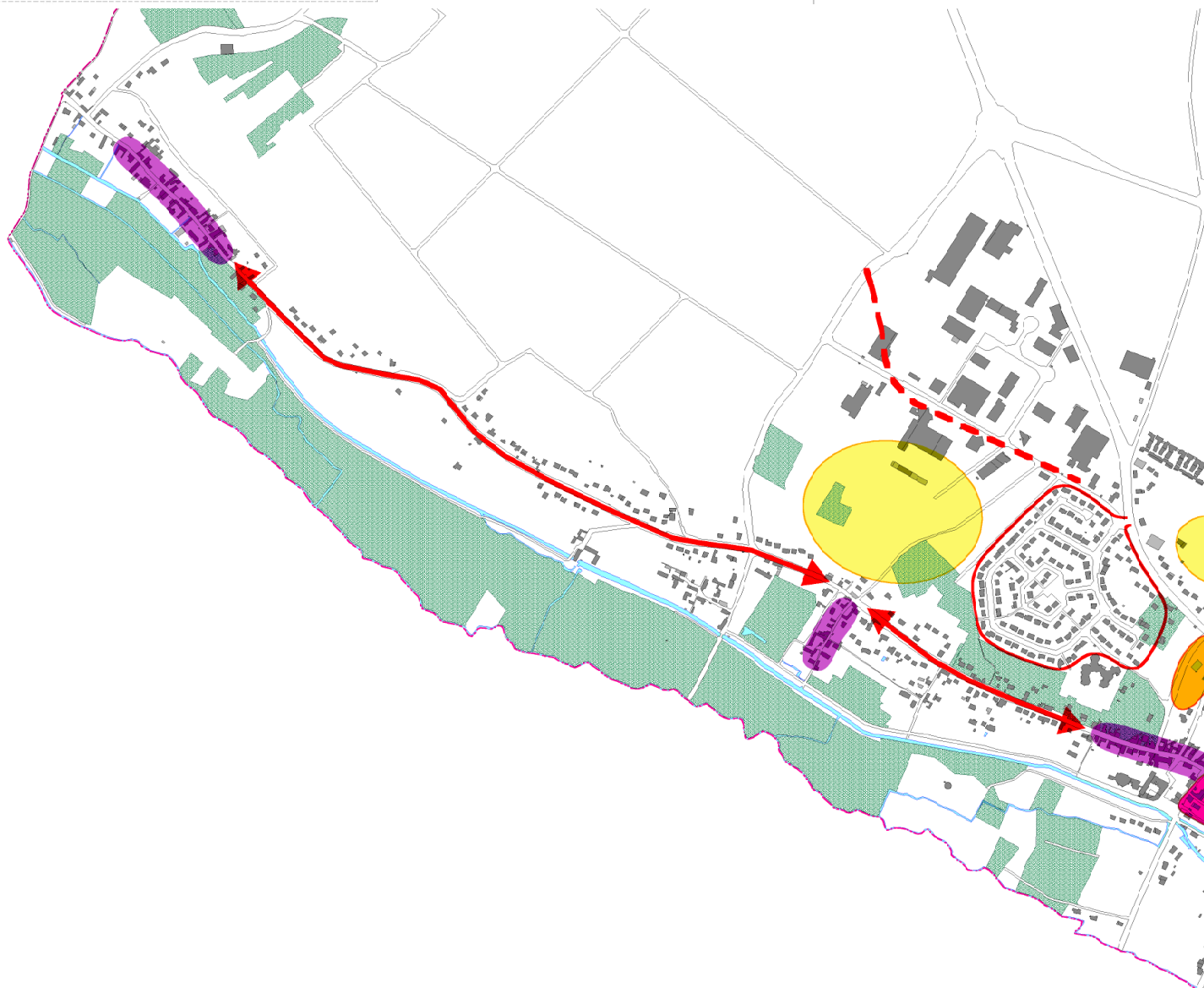
Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
arrêté le plan local
d'urbanisme de la
commune de
Le maire
M. Yves Mare

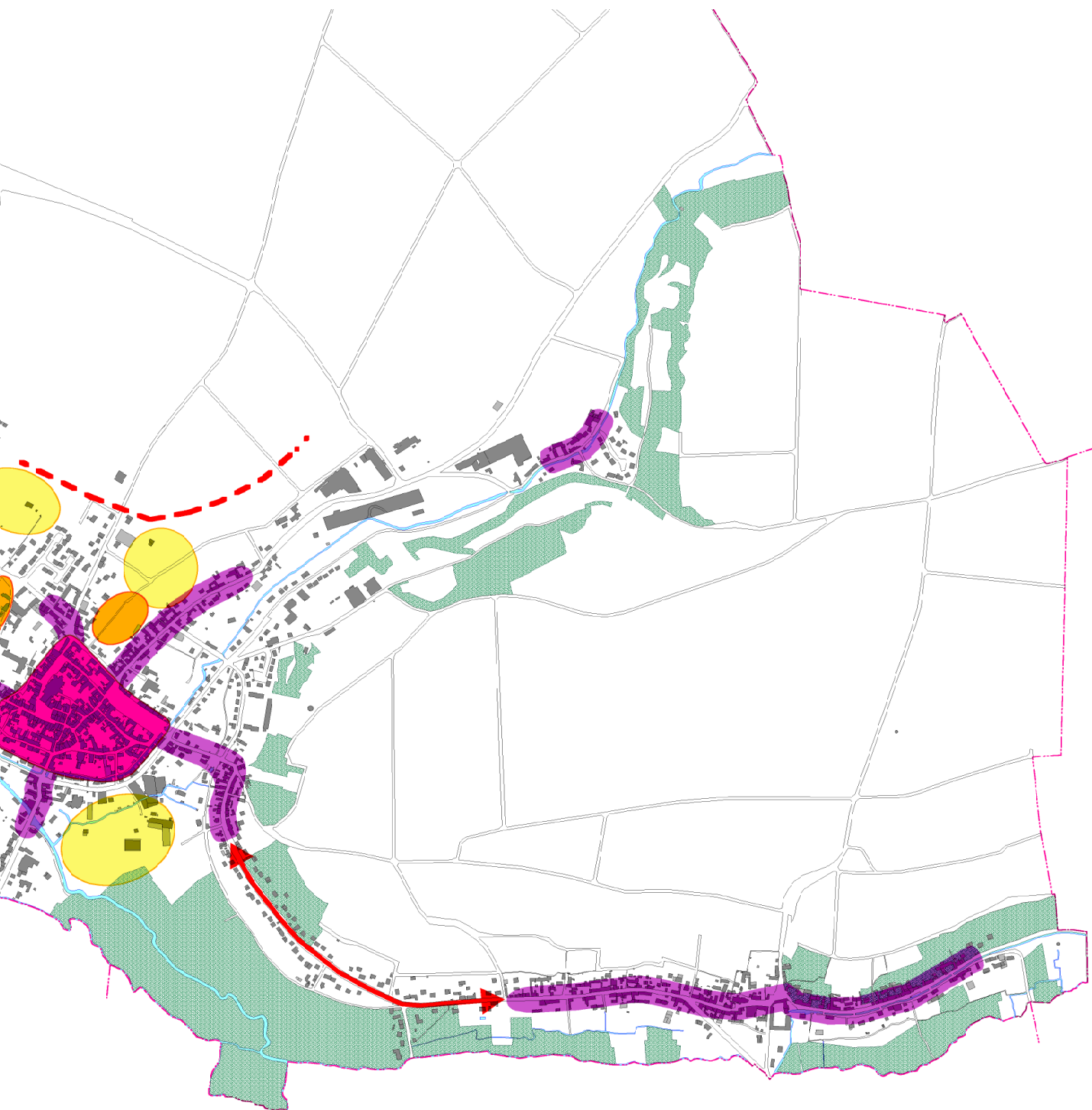
Date : 28 février 2012 Phase : projet Echelle : 1 / 5 000 Page n° :

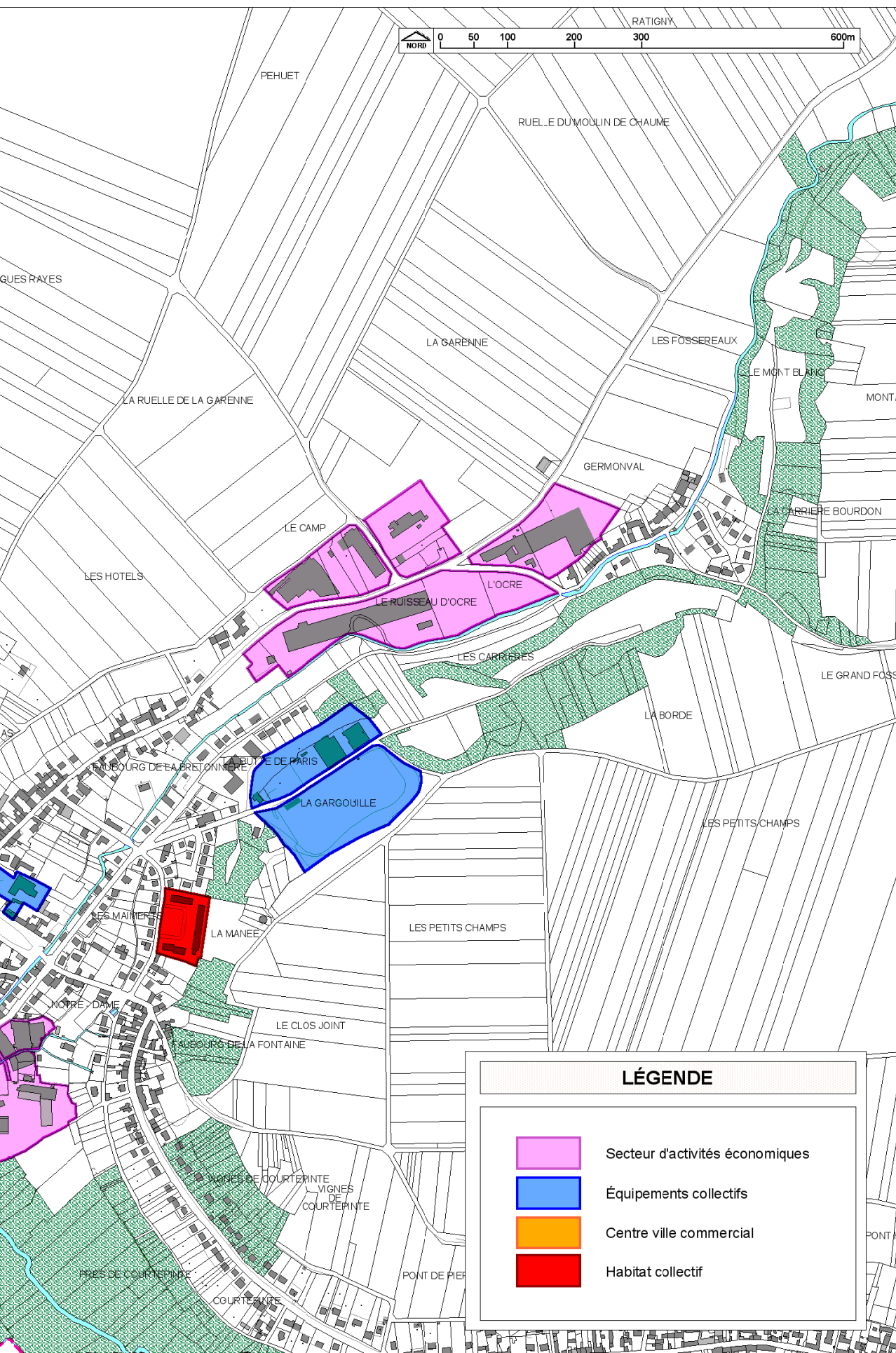
Maire de Gallardon, Place du Jeu de Paume (28120)
tél : 02 37 31 40 72 / fax : 02 37 31 44 42 / courriel : maire.gallardon@wanadoo.fr
Thierry Gilson, architecte paysagiste, 2, rue des Cloches, 28036 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 40 76 87 / e-mail : gilsonty@wanadoo.fr

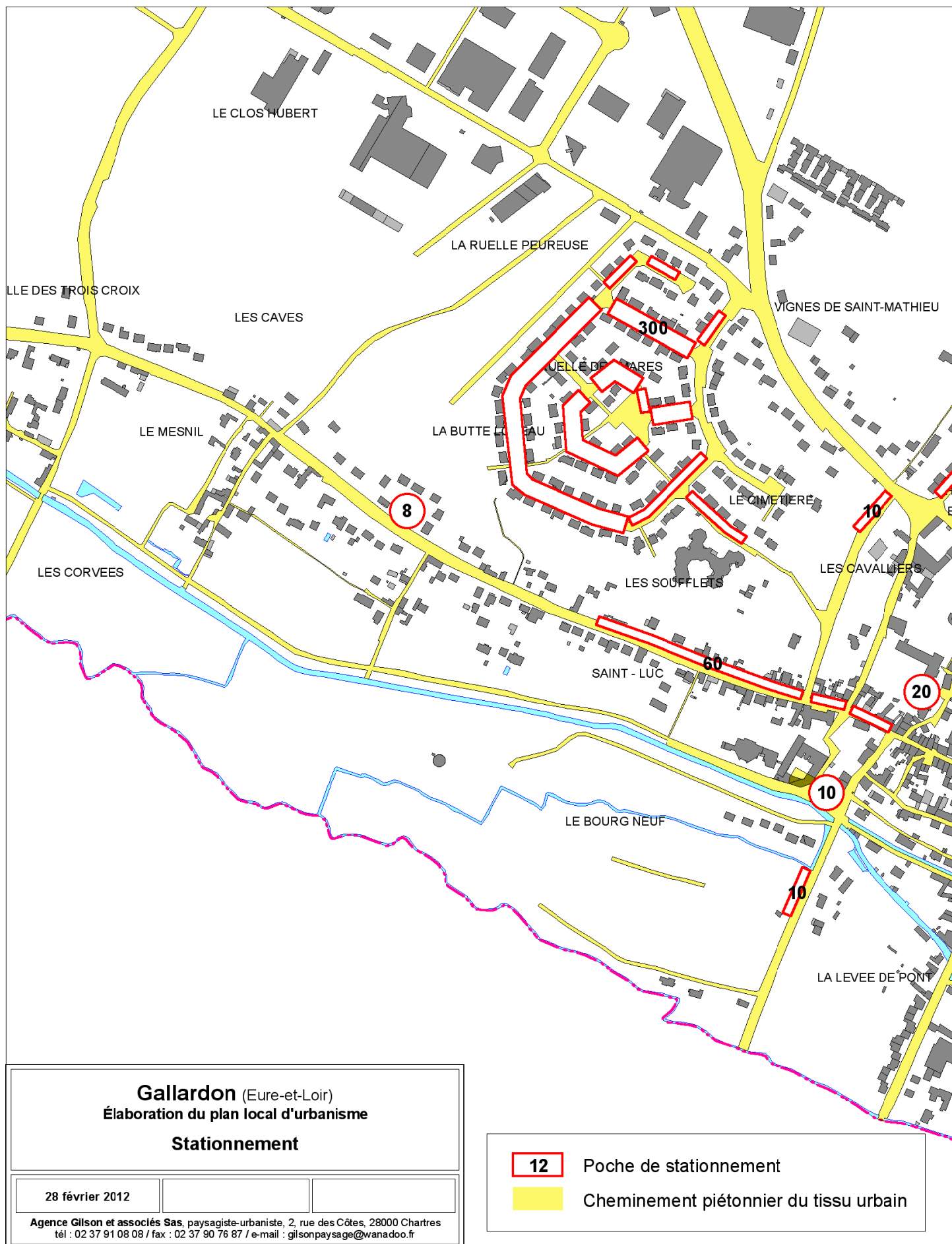
LÉGENDE

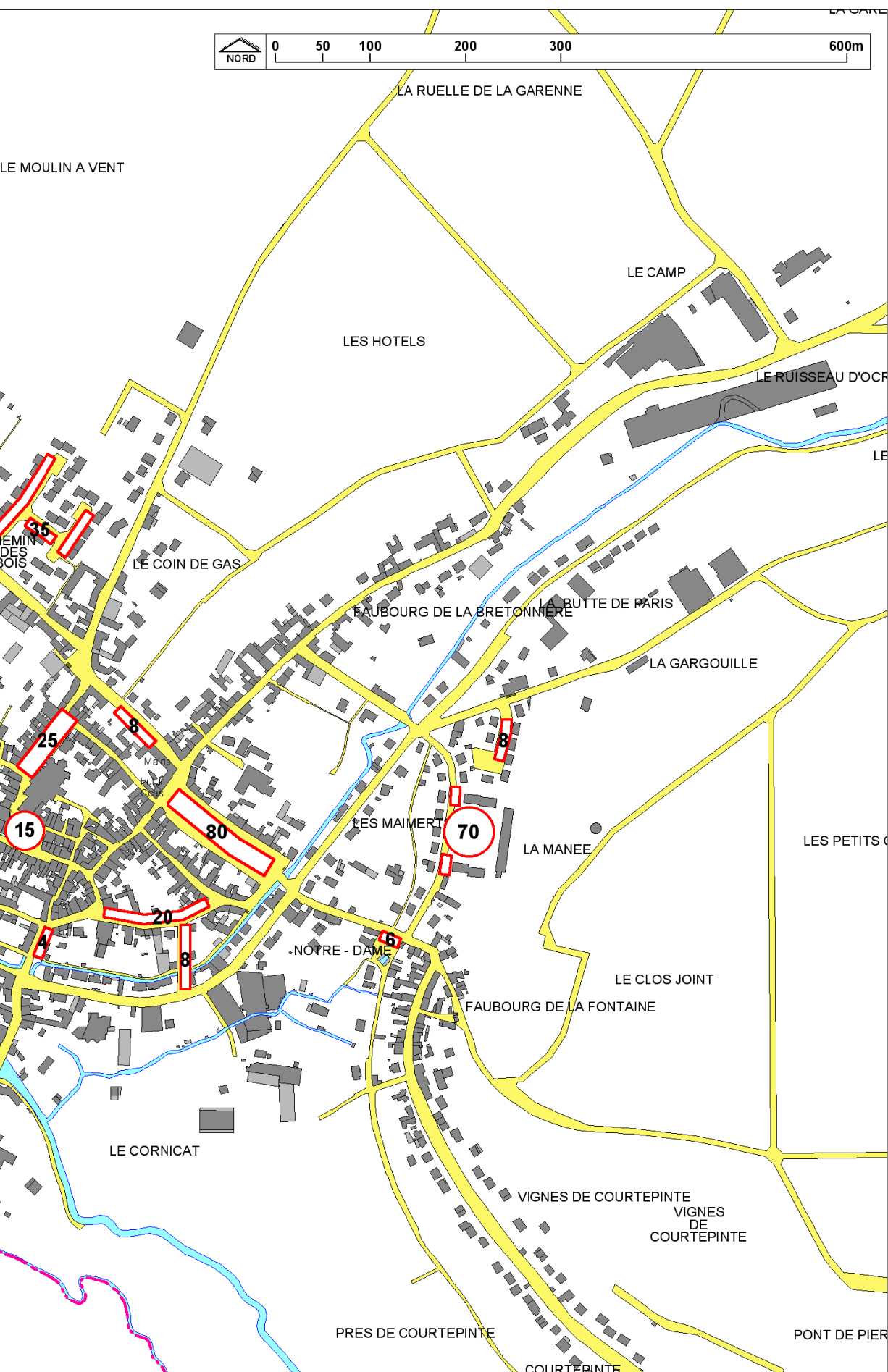
-  Boisement existant
-  Centre ville très bien constitué
-  Bourg et principaux hameaux historiques
-  Extension linéaire de l'urbanisation
-  Urbanisation en bulle
-  Secteur à enjeux fort et modérés
-  Limite au-delà de laquelle le tissu bâti ne devra pas se développer











3.6 – Analyse de la consommation d’espace et formes urbaines

À l’échelle du territoire du Scot, l’urbanisation est restée relativement modeste mais dispersée et insuffisamment équilibrée.

Cette urbanisation a eu pour conséquences :

- une consommation importante d’espace naturel : les terrains présentent des superficies comprises entre 700 et 1500 m²; le développement distendu le long de voies crée de nombreuses dents creuses et une impression d’urbanisation plus forte qu’en réalité,
- un allongement global des distances et une dépendance à la voiture accrue,
- une relative fragilisation des centres urbains, qui tendent à concentrer les petits logements et le locatif bon marché.,
- une pression sur les besoins en réseaux et en équipements.

Le développement diffus se poursuit à des rythmes divers selon les communes, mais n’est jamais nul. Les projets d’habitat en centre ville à Épernon et Maintenon vont cependant vers une meilleure densité.

Agence Siam, Scot du Canton de Maintenon – diagnostic – Avril 2009

3.6.1 - Histoire du développement de la commune

Des interruptions du tissu bâti existent entre la ville et les hameaux développés le long des voies longeant le coteau. Le cadastre napoléonien indique que l’étirement de l’urbanisation est une caractéristique historique de l’urbanisation à Gallardon et n’a fait que s’accélérer -sans grande maîtrise il est vrai- ces dernières décennies. Les tendances actuelles de l’urbanisme militeraient pour stopper ces étirements coûteux en espace et argent public. À Gallardon, il s’agira de combler des espaces interstitiels ou dents creuses voire de donner un peu d’épaisseur à cette urbanisation, très ponctuellement.

Un point faible de l’urbanisme récent, pointé par les élus, est la tendance au regroupement des logements sociaux au nord de la ville. Cette tendance devrait naturellement s’accroître, des bailleurs sociaux étant propriétaires de parcelles voisines : les élus se demandent s’il ne faudrait pas y limiter les logements sociaux et les reporter ailleurs. Si ce choix était retenu, le Plu devra le traduire.

Montlouet

Fort de ses 460 habitants, ce petit village reste bien vivant, et s’associe complètement à la commune de Gallardon.

3.6.2 - Analyse quantitative de la consommation d’espace des dix dernières années

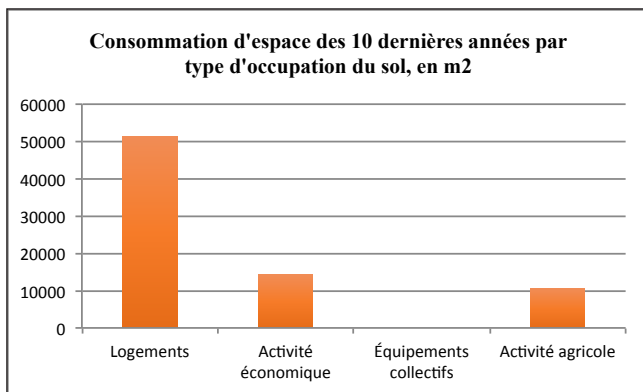
L’analyse quantitative de la consommation d’espace recense les constructions édifiées de 2004 à 2014. Elle est structurée en fonction de 4 types d’occupation et occupation du sol :

- le logement,
- l’activité économique,
- l’activité agricole,
- les équipements collectifs.

Elle ne concerne pas l’évolution du bâti existant qui par définition ne consomme plus d’espace.

Une première partie, la présente, est une analyse quantitative, elle ne s’intéresse qu’à la valeur absolue de la consommation. La deuxième partie, l’analyse qualitative, met en perspective les résultats pour évaluer l’efficacité de cette consommation.

L'analyse s'appuie sur le relevé des permis de construire ayant abouti à une construction.



Durant les dix dernières années par ordre décroissant :

La production de logements a induit la plus forte consommation d'espace pour environ 5 hectares.

L'activité économique avec environ 1,5 hectare correspondant à l'implantation d'une activité de contrôle technique automobile au sud du chemin Saint-Mathieu et à l'implantation d'un supermarché dans la zone d'activités Saint-Mathieu sur une unité foncière enclavée, voir ci-dessous.



L'activité agricole a consommé un peu plus d'un hectare par l'implantation de deux bâtiments agricoles en périphérie de zones bâties, sur d'importantes unités foncières.

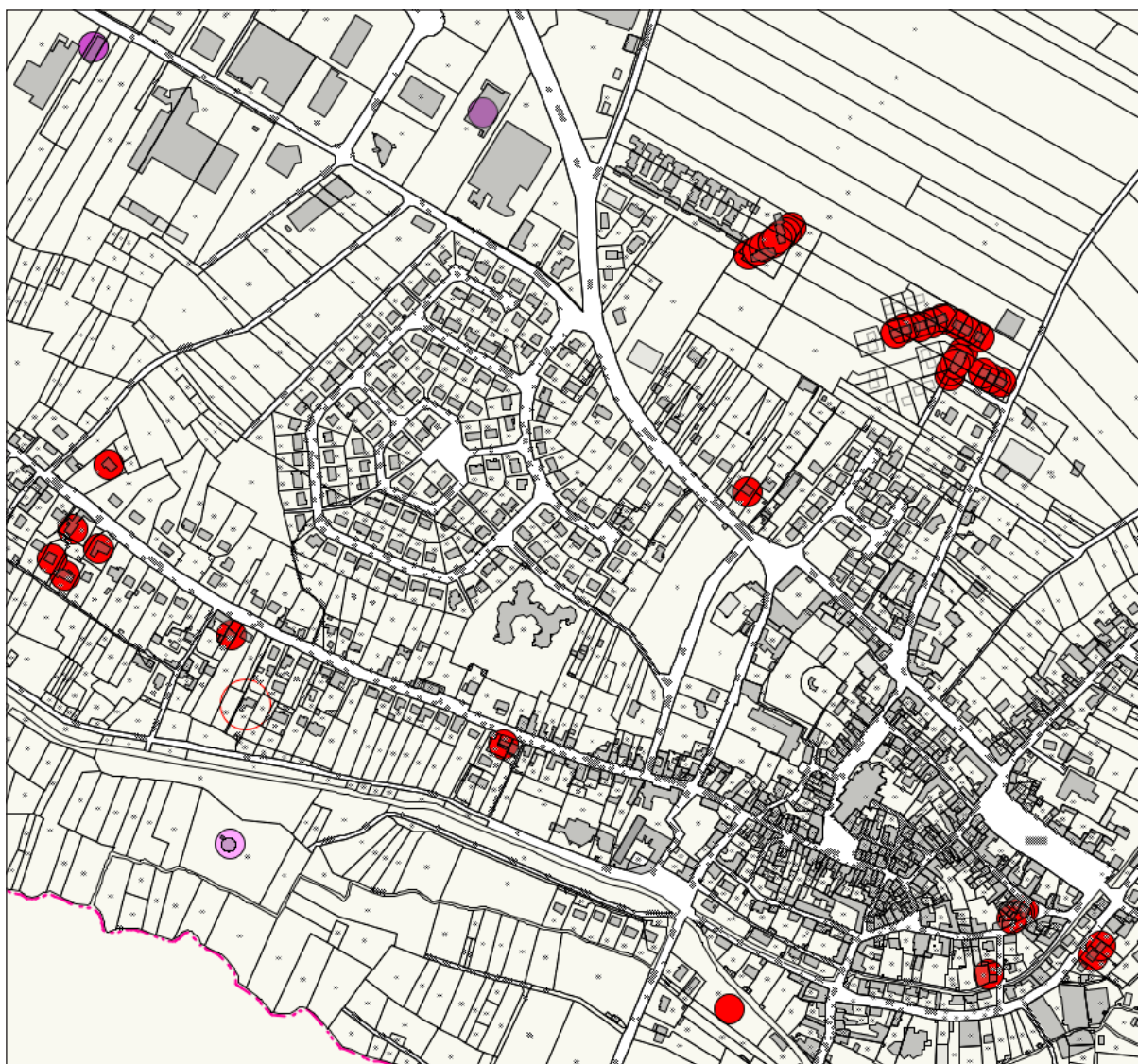
Les équipements collectifs (station d'épuration et réfectoire de l'école maternelle) n'ont pas consommé d'espace puisque réalisés par reconstruction ou densification d'unités foncières bâties. D'autre part aucune infrastructure n'a été créée.

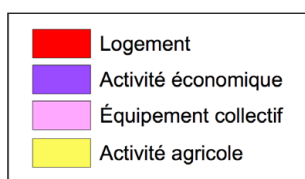
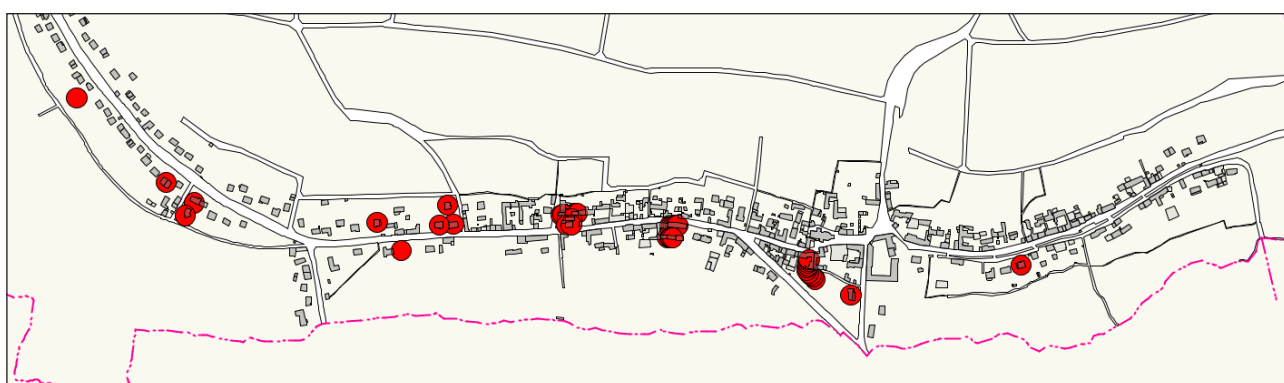
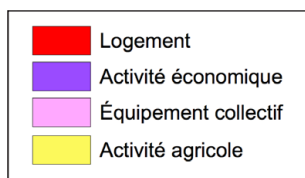
Finalement ce sont environ 7,5 hectares qui ont été consommés dans les 10 dernières années :

- 5,0 hectares pour le logement,
- 1,5 hectare pour l'activité économique,
- 1,0 hectare pour l'activité agricole.

Si l'on ne considère que la consommation d'espace en **dehors du tissu bâti actuel** seuls **3,5 hectares ont été consommés**.

3.6.3 - Analyse qualitative de la consommation d'espace des dix dernières années





Pour le logement

La production de logements a induit la plus forte consommation d'espace avec environ 5 hectares. L'extrême majorité des logements individuels a été créée par division d'unités foncières existantes, par renouvellement urbain -comme d'anciens petits corps de ferme à Montlouet - et par la restauration de grands logements du centre ville divisés en plusieurs logements locatifs.

Les divisions d'unités foncières, notamment celles, nombreuses, constatées rues de Baglainval et de Montlouet, ont produit l'implantation de constructions en deuxième voire troisième rideau, créant des formes urbaines mal maîtrisées, très propices aux conflits de voisinage. Ce type de renforcement du tissu bâti n'est pas à recommander dans l'avenir, densifier, oui, mais pas n'importe comment !



Exemple d'implantation en deuxième et troisième rideaux

La seule production de logements ayant **réellement consommé de l'espace** est celle des **logements sociaux** construits au nord est de la commune dans le secteur du Moulin-à-Vent sur un peu moins d'un hectare.

Analyse de la densité des logements produits de 2004 à 2014

	Nombre logements	Emprise au sol	Densité logements
Logements individuels	37	12 %	9
Logements collectifs	24	20 %	25
Logements en renouvellement urbain	48	18 %	44
Total ou moyenne	109	14 %	18

Les logements produits en renouvellement urbain ne consomment pas de terrain et, par rapport aux logements individuels et collectifs, optimisent l'espace : en effet leur densité atteint 44 logements à l'hectare.

La densité à l'hectare des logements collectifs atteint 25.

Enfin, bien que n'ayant pas consommé de terrain agricole et naturel dans les dix dernières années grâce à la densification du tissu bâti existant, le logement individuel aurait pu mobiliser plus efficacement l'espace puisque la densité moyenne constatée n'est que de 9 logements à l'hectare.

La densité moyenne des logements produits de 2004 à 2014 est de 18 logements à l'hectare.

Densité de logements dans les secteurs d'habitat plus anciens

Le logement individuel, lorsqu'il est réalisé sous forme de opération d'ensemble, est plus dense, en

- D'autre part la zone d'activités de Germonval, datant des années 1960, a connu des évolutions sensibles :
- la société Stralfors a quitté Gallardon en 2011. Le site contenant 5 500 m² bâti, a été acheté par la commune pour implanter ses services techniques sur une surface de 2 000 m² environ. La société Petfoods utilise 1 000 m². L'ensemble du site fait l'objet d'un projet de réhabilitation complet en vue de l'implantation des services techniques, mais aussi de l'aménagement sous forme d'un « hôtel d'entreprises ». Les travaux d'une durée d'environ un an devraient démarrer en fin de premier semestre 2014.
 - sur un terrain vendu par Stralfors, qui sera en partie occupé par un parking pour les services techniques, la commune a divisé environ 3 000 m² pour le vendre à la société Idéal (environ 10 employés), qui exerce son activité dans les domaines des automatismes et de l'informatique. Cette société a déposé son permis de construire début mars 2014 pour une implantation programmée en décembre 2014.
 - la société Proven, qui comptait environ 20 employés, a quitté Gallardon en 2011. Le site a été vendu à un opérateur qui conduit actuellement des travaux de réhabilitation. D'ores et déjà, la société Verideco s'est implantée en 2013. Cette société compte 10 emplois environ. Deux entreprises de restauration se sont implantées, l'une en 2013, l'autre début 2014.
 - la Fonderie de Gallardon qui comptait 7 personnes a fermé ses portes en décembre 2013. La commune a approché l'entreprise en vue de mettre en œuvre une requalification de ce site vétuste. La société n'a pas souhaité négocier avec la commune en vue d'une cession. Les bâtiments de ce site sont en mauvais état.
 - la société Adt, entreprise de terrassement, est également installée sur un site vétuste. Cette implantation sera susceptible d'évoluer dans les prochaines années.

La zone d'activités de Germonval fait l'objet d'une réflexion en vue d'engager une requalification. Les trois projets en cours : site Stralfors actuellement traité par la commune, site Proven en cours de restructuration, bâtiment en projet de la société Idéal, permettent de jeter les bases par l'exemple d'une requalification complète.

Cette zone d'activités, de superficie modeste, n'a sans doute pas vocation à accueillir de nouveaux projets industriels. L'orientation pressentie est de permettre à des activités artisanales de s'implanter ou de se relocaliser.

Cette zone accueille et continuera vraisemblablement à générer de l'emploi après une période difficile.

Globalement, la commune mène une politique de reconquête de l'emploi par l'accueil d'entreprises porteuses, notamment dans du bâti existant ce qui permet de limiter la consommation d'espace.

De 2004 à 2014, les nouvelles constructions de locaux à usage d'activité sur des unités foncières vierges ont permis la création de 6 emplois (1 au centre de contrôle technique et 5 au supermarché Aldi) pour une superficie totale consommée d'un hectare et demi soit 4 emplois par hectare.

Pour les équipements collectifs

Les équipements collectifs créés (réfectoire école maternelle) ou reconstruits (station d'épuration) l'ont été sur place n'induisant donc pas de consommation d'espace.

Pour l'activité agricole

L'activité agricole a consommé environ 1 hectare de terres agricoles pour seulement deux nouveaux bâtiments construits sur des espaces agricoles ou naturels. En effet les espaces non bâtis des unités foncières mobilisées sont très importants et induisent proportionnellement une forte consommation d'espace.

3.6.4 - Synthèse de l'analyse de la consommation d'espace

Les dix dernières années ont été marquées par une consommation d'espace assez bien réparties entre les différents types d'occupation et d'utilisation des sols que sont le logement, l'activité économique, l'activité agricole et les équipements collectifs.

En effet, bien que le logement ait consommé environ 5 hectares, seul 1 hectare a été réellement consommé en dehors des espaces déjà urbanisés.

Pour l'activité économique, la consommation a été mesurée, un hectare et demi, mais les dix dernières années ont majoritairement été marquée par des mutations dans les bâtiments existants ou des évolutions des bâtiments existants.

Les équipements collectifs n'ont pas consommé d'espaces.

Enfin, l'activité agricole a consommé un hectare pour seulement deux constructions, soit proportionnellement une forte consommation d'espace.

Au total ce sont donc 7,5 hectares qui ont été consommés les 10 dernières années dont 3,5 en dehors des espaces urbanisés.

Le renouvellement urbain

L'ancien collège de Gallardon représente un potentiel de renouvellement urbain en plein centre ville. Les élus imaginent, entre autres possibilités, d'y aménager une maison de retraite. Ainsi une dizaine de logements a été comptabilisée en potentiel de renouvellement urbain pour ce bâtiment.



Ancien collège de Gallardon

3.7.2 - Foncier à usage d'activité

La zone d'activités Saint-Mathieu a connu d'importantes évolutions à compter de 2010, qui se sont traduites par l'occupation de tous les sites libérés antérieurement, et l'agrandissement de nombreuses entreprises existantes comme indiqué au paragraphe 3.6.3.

Dans cette situation, la commune de Gallardon ne dispose à ce jour, dans la ZA Saint-Mathieu, d'aucun bâtiment qui pourrait être proposé à un porteur de projet. Aussi, un effort est en cours pour tenter d'acquérir des surfaces non utilisées, rares, et d'essayer d'accueillir de nouvelles entreprises notamment compte tenu de l'attractivité de Gallardon. En tout état de cause, ces surfaces qui pourront être mobilisées sont très faibles au vu des besoins puisque deux dossiers sont en cours de réflexion pour transférer deux entreprises de Gallardon aujourd'hui implantées en zone urbanisée sur des sites qui ne sont plus voués à des activités industrielles. Ainsi, dès aujourd'hui, la commune de Gallardon n'est plus en mesure d'accueillir des projets d'entreprises sur la ZA Saint-Mathieu.

La zone d'activités de Germonval fait l'objet d'une réflexion en vue d'engager une requalification. Cette zone d'activités, de surface modeste n'a sans doute pas vocation à accueillir de nouveaux projets industriels. L'orientation pressentie est de permettre à des activités artisanales de s'implanter ou de se relocaliser en considérant que la ville de Gallardon ne dispose pas d'autres sites à cet effet.

Tout ces éléments indiquent que la commune ne dispose plus de foncier que ce soit dans la zone d'activités Saint-Mathieu ou de celle de Germonval pour accueillir de nouvelles entreprises.

3.8 – Le patrimoine bâti

L'architecture résidentielle ou pavillonnaire, éloignée de l'architecture traditionnelle, ne s'intègre pas dans le paysage sans pour autant apporter une qualité de vie supérieure à l'intérieur du logement ; elle n'apporte pas non plus, et parfois tant s'en faut, d'avantages en termes d'énergie. Ces constructions résidentielles présentent souvent des caractéristiques qui les rendent peu insérées dans le site : couleur de la couverture différente des couvertures environnantes, «ton pierre» des façades trop clair et visible de très loin car réfléchissant la lumière, manque de proportion et d'unité dans les pleins et les vides qui fait que la construction récente ne s'intègre pas dans les lignes directrices de l'architecture locale traditionnelle.

Gallardon possède un important patrimoine médiéval dont les principaux monuments sont la maison à pans de bois, l'église et la tour. La maison à pans de bois est une propriété privée contrairement à l'église et la tour appartenant à la commune.

L'église de Montlouet, datée du XI^e siècle, est fermée au public depuis 1978 ; elle est entretenue par son propriétaire (réfection de la toiture en 2009).

La Tour de Gallardon

C'est l'emblème de la commune. La première forteresse de Gallardon date du début du X^e siècle et était probablement construite en bois. Elle est reconstruite en pierre en 1205 par Albert de Gallardon. Ses successeurs contribuent pendant deux siècles à l'extension des fortifications de Gallardon. À son apogée, le donjon, plus couramment appelée *épaule de Gallardon*, est haut de 38,40 m, le diamètre intérieur est de 9 m et le diamètre extérieur de 18 m. L'épaisseur des murs à la base est de 4,50 m. Elle servait de logis pour les gardes qui étaient au service du baron et était aussi utilisée comme vigie pour surveiller les alentours des fréquents dangers d'invasion[...]. Ce donjon complétait le système de défense général du château fortifié et de l'enceinte féodale, avec cinq portes, ses murailles, ses fossés et ses douves, dont l'ensemble avait une superficie de 9 800 m². [...] Il fut détruit en partie au cours du siège de Gallardon du 23 au 29 juin 1421, sur l'ordre du Dauphin, futur Charles VII. Il s'empare du château et fait ensuite détruire le donjon par un travail de sape des fondations : un tunnel étayé est creusé jusque sous les fondations. Le feu est mis aux étais laissant ainsi s'écrouler le bâti sous lequel le tunnel est situé, donnant la ruine actuelle qui curieusement tient toujours debout. <http://www.sigallardon.com>

L'église Saints-Pierre-et-Paul

Elle porte l'empreinte de trois époques architecturales : arts roman, gothique et renaissance. Elle fut fondée au cours du XI^e siècle par Herbert de Gallardon, puis est revenue aux religieux de Bonneval. Les parties basses de la nef et du cœur datent du XII^e siècle, la voûte en bois haute de vingt mètres, très ouvragée, date du XV^e siècle. <http://www.sigallardon.com>

Fief des Marmousets

Maison à pans de bois dite Fief des Marmousets, propriété privée dont on peut admirer la façade sculptée construite au XVI^e siècle. Elle est classée monument historique : la richesse et l'extrême variété de l'ornementation en font l'une des plus belles maisons de bois sculptée de France. <http://www.sigallardon.com>

Petit Louvre

Le Roi Louis XIV y aurait passé la nuit, lors de sa visite en mai 1686 des carrières de Germonval hameau de Gallardon, d'où étaient extraites les pierres servant à la construction de l'aqueduc de Maintenon qui devait permettre l'alimentation en eau du château de Versailles. L'acheminement de ces pierres s'effectuait sur la rivière canalisée la Voise. Il faut signaler que l'aqueduc ne fut jamais terminé. <http://www.sigallardon.com>

Place du Jeu-de-Paume

C'est la place du jeu de Paume ancien fossé comblé puis planté d'arbres en 1880, agréable à emprunter, pour aller voir, en continuant tout droit rue de la Fontaine, le lavoir avec la source et le mur d'une ancienne chapelle, lieu de pèlerinage autrefois très fréquenté.

QUATRIÈME PARTIE

Les enjeux

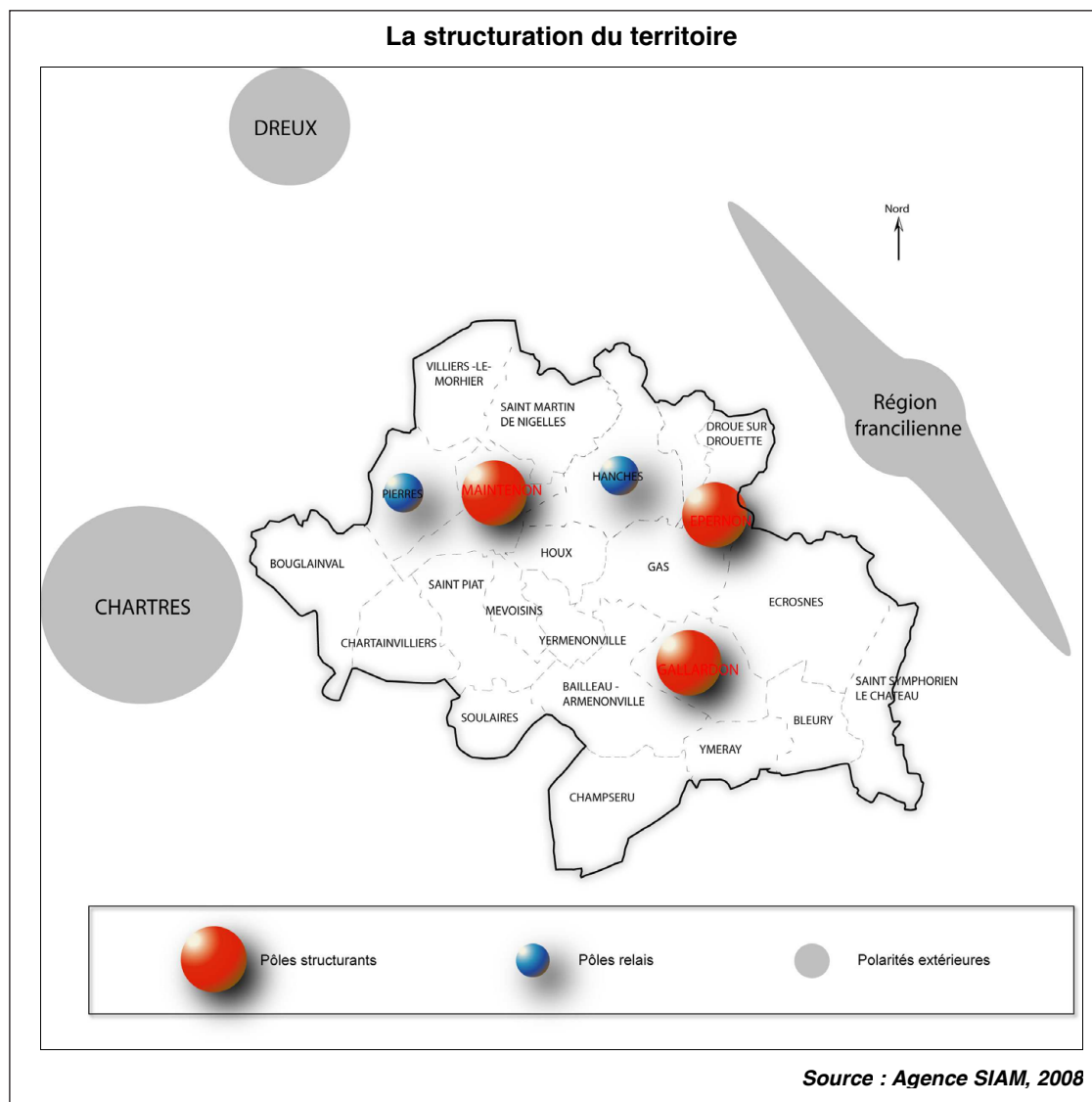
4.1 - Position de Gallardon dans son environnement

La proximité de la région parisienne est un atout en terme d'offre d'emplois et de services. Toutefois, l'absence du train rend plus difficile l'accès à la région parisienne.

Il existe déjà des bus reliant Gallardon aux gares. La qualité des transports est un enjeu pour la commune, mais les distances sont ce qu'elles sont et ne rendent pas toujours aisé l'accès au train.

L'emploi local est donc un enjeu majeur pour la commune.

Gallardon est un pôle relais qui permet d'offrir l'emploi, l'activité et les services de proximité non seulement à sa population mais également aux habitants des communes voisines. Le schéma de cohérence territorial intègre ce rôle de pôle.



4.2 - Démographie et logement

Pour limiter les déplacements, compte tenu de l'offre d'emplois et de services, il est efficace de rapprocher la population du pôle local que constitue Gallardon. Ainsi la croissance démographique est un enjeu, elle permettra également d'asseoir le rôle de pôle structurants (les deux autres étant Épernon et Maintenon).

La croissance démographique est régulière, le secteur attire, elle permettra à la commune de renforcer son rôle de pôle. Cette demande couplée au pouvoir d'achat plus élevé des actifs de la région parisienne concourent à une augmentation du coût du logement qui n'est pas propice aux jeunes. La poursuite d'une offre de logements diversifiée est donc une nécessité pour la commune.

Si la population est jeune elle est aussi en fort vieillissement, l'équilibre de la population en terme de classes d'âges est également importante. Attirer les jeunes devra être une orientation du projet forte, prévoir des équipements pour les personnes âgées permettra d'autre part de tenir compte du vieillissement structurel de la population.

4.3 - Activité économique et emploi

Le Scot affiche Gallardon comme l'un des trois pôles structurants du territoire.

Le nombre d'emplois a baissé, sans grande conséquence sur le taux de chômage.

La proximité de la région parisienne favorise à terme la résidentialisation de la commune.

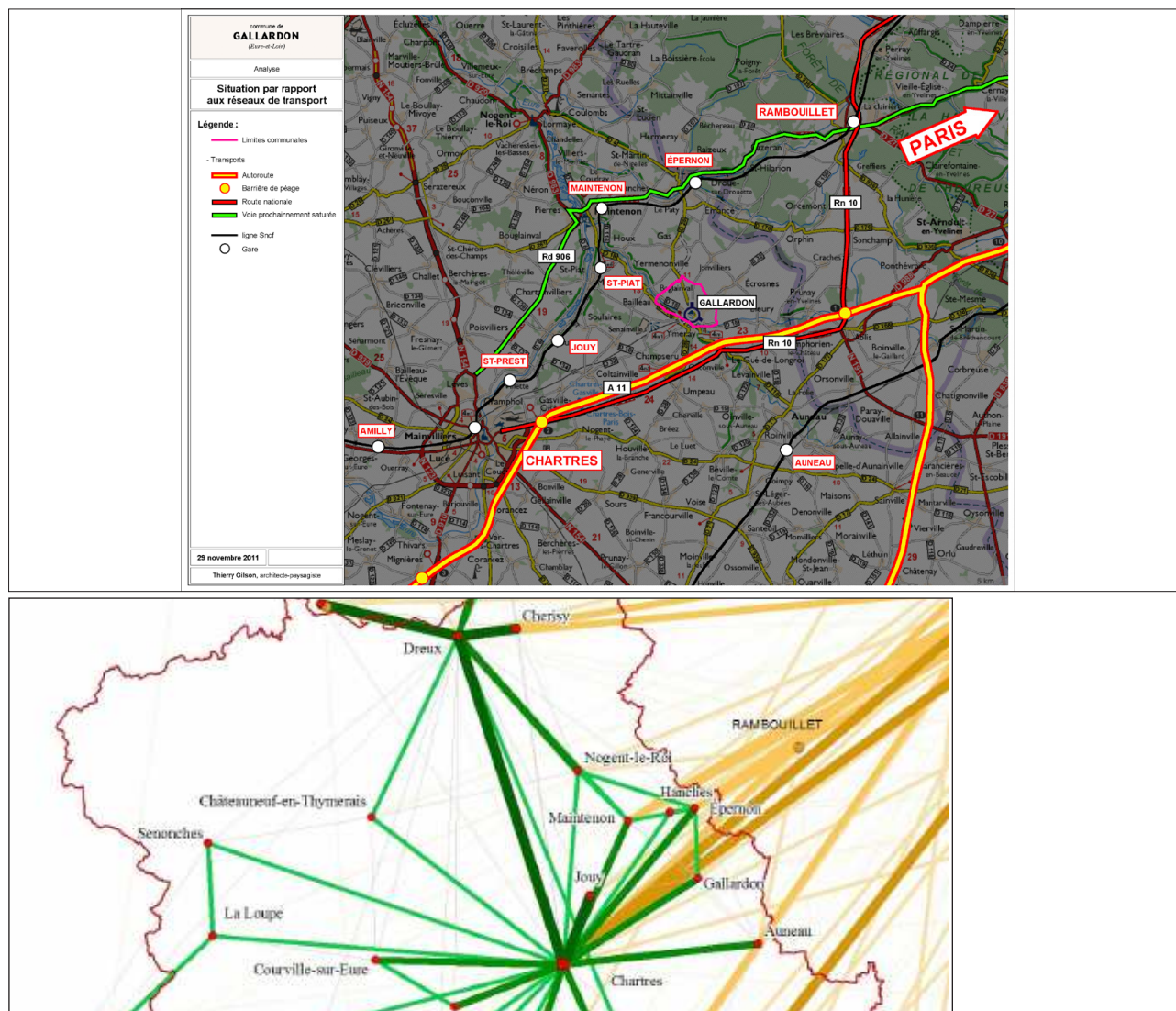
La desserte par les transports en commun est un point faible par rapport à Épernon et Maintenon qui bénéficient du train.

À l'échelle du Scot, Gallardon constitue un pôle d'emplois et services pour la partie sud du territoire.

Ainsi la création d'emplois et le renforcement de l'activité économique et commerciale est un enjeu fort pour dynamiser de la commune et limiter les transports.

L'agriculture est également un enjeu fort en terme d'activité économique, elle alimente des filières économiques locales, fait partie de l'identité locale et exploite notamment tout le plateau nord est.

4.4 - Déplacements



Les déplacements professionnels s'effectuent surtout en direction de la région parisienne, de la gare d'Épernon et de l'agglomération chartraine. Les déplacements liés à l'accès aux services et commerces s'effectuent majoritairement vers l'agglomération chartraine.

Gallardon joue un rôle de pôle commercial et de services pour ses habitants et ceux des communes voisines, à ce titre, les déplacements avec les communes voisines doivent être aisés. Se pose alors la question du stationnement, enjeu fort pour le centre ville, également en termes d'aménagement.

Les enjeux sont :

- l'offre d'emplois, de services, de commerces aux échelles communale et intercommunale,
- l'accès aux gares par des transports en commun, mais ce n'est pas une compétence communale,
- le contournement de Gallardon,
- l'amélioration des liaisons entre Maintenon, Épernon et Gallardon.

Pour les déplacements internes les enjeux sont :

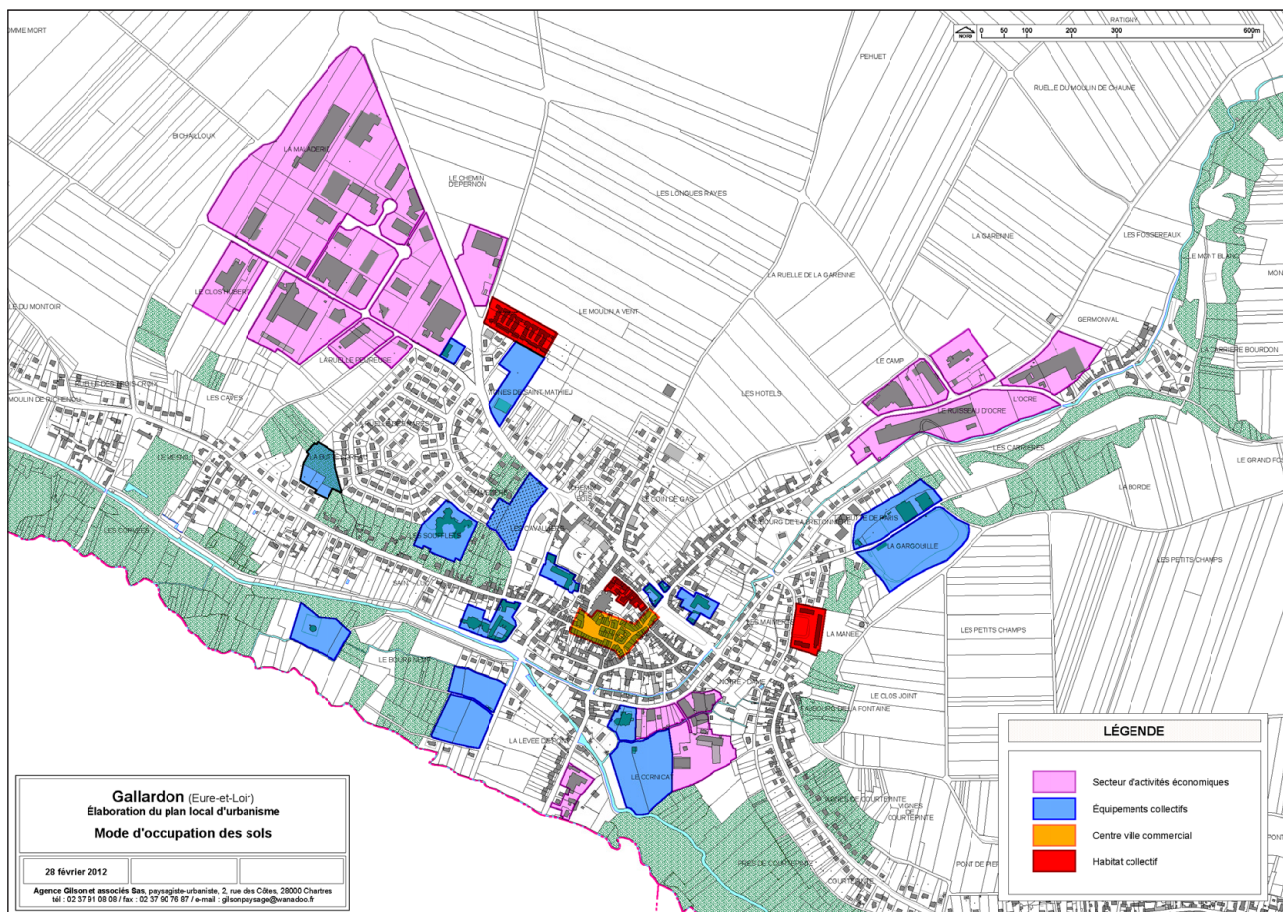
- l'accès au centre ville,
- la qualité des liaisons douces reliant les différents secteurs de la ville, notamment le centre ville, les pôles d'équipements collectifs, la zone commerciale et les secteurs d'habitat.

4.5 - Aménagement

La commune est composée de trois entités, la ville, Montlouet et Baglainval, ces deux derniers sont des hameaux aux caractéristiques de villages rues implantés dans les vallées. Au fil du temps, notamment durant la deuxième partie du XX^e, la ville et les hameaux se sont étirés le long des voies pour connecter ces entités. L'enjeu est maintenant l'affirmation de la ville.

L'organisation cohérente des zones d'activité

La bonne répartition des équipements collectifs



4.6 - Consommation d'espace

7,5 hectares consommés durant les 10 dernières années dont 3,5 hectares à l'extérieur du tissu bâti existant.

Le logement, l'activité économique et l'activité agricole ont contribué à hauteur à peu près égale à la consommation d'espace des dix dernières années : 1,5 hectare pour le logement, 1 hectare pour l'activité économique et 1 hectare pour l'activité agricole.

4.7 - Potentialités du tissu bâti existant

62 logements possibles en dents creuses

30 logements vacants pouvant être mobilisés dans les dix prochaines années

10 logements possibles en renouvellement urbain

Pas de possibilité de densification des zones d'activités Saint-Mathieu et de Germonval.

4.8 - Paysage

Les vues en direction de la tour -l'épaule- et l'église sont particulièrement mises en valeur par la topographie et leur hauteur : elles participent fortement à l'identité communale.

Une identité forte à préserver: ville de vallée, la tour, l'église, les vues lointaines, la vallée, le plateau agricole sensible.



Les vallées et leur coteaux sont des secteurs très favorables à la biodiversité. Les vallées de la Voise et de l'Ocre constituent une trame bleue favorable à la biodiversité. Leurs coteaux souvent occupés par des fonds de jardins et des pelouses (au sens écologique du terme) sont également très favorables à la biodiversité et constituent des zones de transition entre vallée et plaine agricole : ces *interfaces* sont essentielles aux échanges et préserver de la nature dans ces espaces s'avérera judicieux à ce point de vue.



4.10 - Protection du patrimoine

Un patrimoine bâti riche et de qualité participant à l'identité communale. Sa protection est donc un enjeu fort.



CINQUIÈME PARTIE

Justification du projet communal et de ses traductions réglementaires

5.1 – Le projet de la commune et ses justifications

5.1.1 – Rappels des objectifs initiaux des élus

Offrir un cadre de vie de qualité et fonctionnel aux habitants en prenant en compte la préservation des éléments de paysages remarquables ainsi que les risques d'inondation inhérents aux zones de vallées et la capacité des réseaux.

Profiter de l'aménagement foncier en cours pour constituer des réserves foncières afin de faciliter la mise en œuvre de politique d'aménagement durable

Réfléchir à la modification des monuments historiques

5.1.2 - Justifications des orientations générales de la politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Organisation territoriale		
Le Scot considère Gallardon comme l'un des 3 pôles du canton avec Maintenon et Épernon	- L'organisation du canton	Pérenniser Gallardon en tant que pôle structurant du canton. Activité, démographie, services
		Intégration du projet de contournement Rd 910-Épernon ?
Urbanisme communal		
La ville a tendance à déborder sur le plateau agricole	L'identité communale	Mieux intégrer au paysage de plateau les éventuels développements dans cette direction
La ville a tendance à s'étirer le long des voies notamment en direction de Baglainval et Montlouet, ces Deux bourgs sont maintenant quasiment reliés à la ville. Il est aujourd'hui constaté des phénomènes d'urbanisation en 2e et 3e rideau	L'identité communale La maîtrise des formes urbaines L'organisation de la ville autour d'un centre ville dynamique	Améliorer cette urbanisation-mal contrôlée.
Une ville organisée autour de son centre	Une organisation cohérente L'identité La réduction des transports Un centre ville dynamique	Renforcer le rôle majeur du centre ville commercial

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Le quartier résidentiel de l'ouest de la ville a été constitué en bulle.	Ouvrir le quartier sur le reste de la ville	- Pérenniser voire améliorer la liaison douce le reliant au centre ville - Si des zones à urbaniser sont nécessaires, dans la continuité de ce quartier, bien relier les deux quartiers.
Démographie		
Légère croissance démographique depuis 1999 L'agglomération chartraine et sa frange ouest devraient connaître la plus forte croissance démographique du département. 25 % de croissance d'ici 2030 dans la partie ouest de Chartres. Possibilité de se rendre quotidiennement en transports en commun en région parisienne.	- la limitation des déplacements - la cohérence du territoire - la protection du paysage	Favoriser la croissance démographique autour des pôles structurants (Gallardon, Épernon, Maintenon).
Canton soumis à une forte demande résidentielle.	Limiter le phénomène de ville dortoir	- Proposer de l'emploi local - Renforcer l'offre de services et équipements
- Le Scot fixe comme objectif d'améliorer le taux d'emploi. - Le projet de territoire de la communauté de communes entérine cet objectif. - Le taux de chômage de la commune est inférieur aux taux départemental et national.	- La limitation des déplacements - le ralentissement du phénomène de résidentialisation	L'augmentation d'emploi doit donc être accompagnée d'une croissance démographique traduisant l'arrivée des nouveaux employés
Identité locale		
Gallardon, passé médiéval, patrimoine riche	- Le patrimoine - L'identité communale - Le potentiel touristique - La qualité de vie des habitants	- Pérenniser la qualité du centre ville - Préserver le patrimoine - Assurer la qualité des espaces publics du centre ville
Gallardon ville de vallée. L'urbanisation commence à coloniser le plateau agricole	L'identité communale	- Recentrer la ville - prévoir une intégration paysagère des projets pouvant avoir un impact sur le plateau agricole
Les paysages de vallée ont tendance à se fermer.	- L'identité locale - Le potentiel écologique des vallées	Permettre leur ouverture

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Historiquement le tissu bâti s'est étiré le long des voies irriguant la vallée.	- l'identité communale - la consommation d'espace - la maîtrise des dépenses publiques	-Stopper l'urbanisation en 2e et 3e rideau ou au moins l'organiser
Ville implantée sur la coteau. Seules les toitures sont visibles. À quelques détails près, la mise en scène est réussie.	- La qualité du paysage - L'identité communale	Préserver la qualité des vues.
La qualité de l'entrée du bourg en arrivant d'Écrosnes, n'est pas en rapport avec celle de la ville.	L'identité communale	Requalifier l'entrée de bourg en arrivant d'Écrosnes.
Les logements sociaux voisins du supermarché sont très visibles depuis le nord	- L'identité communale - La mise en scène des emblèmes de la commune que sont la tour et le clocher.	Améliorer l'intégration paysagère de ces bâtiments.
Impact des toitures sur la mise en scène du clocher et de la tour, par rapport aux vues lointaines et proches	- La mise en scène du patrimoine - L'identité médiévale de la ville - La qualité architecturale du centre ville	Réglementer l'aspect des toitures.

5.1.3 - Justifications des orientations générales de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Territoire concerné par la zone inondable de la Voise, de la Rémarde et de l'Ocre	La sécurité des biens et des personnes	Intégrer la zone inondable dans le projet communal
La vallée de la Voise constitue l'armature des corridors écologiques	La biodiversité	Préserver la vallée de la Voise en tant que corridor écologique et limiter son enfrichement.
L'Ocre a tendance à déborder.	Limiter les risques en amont	Contrôler les débits de ruissellements des projets situés sur son bassin versant.

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Ces dix dernières années, le logement a consommé environ 5 hectares dans la ville et en extension	Limitation de la consommation d'espace	Compte tenu de la nécessité de conforter le rôle de pôle, notamment en termes démographiques et pour limiter la consommation d'espace, l'objectif est de ne pas consommer plus d'espace que la dizaine d'années passée. Si des zones à urbaniser sont nécessaires pour la production de logements, les localiser dans les vides du tissu bâti existant.
Ces dix dernières années, l'activité économique a consommé 1 hectare d'espace naturel..		Compte tenu des objectifs du Scot, l'extension de la zone d'activité est nécessaire. Elle devra être localisée dans la continuité du tissu existant pour limiter son impact.
62 logements possibles en dents creuses		Favoriser leur mobilisation
30 logements vacants pouvant être mobilisés dans les dix prochaines années		Favoriser leur mobilisation
10 logements possibles en renouvellement urbain.		Favoriser leur mobilisation
Pas de possibilité de densification des zones d'activités Saint-Mathieu et de Germonval		Nécessité de prévoir une extension de la zone d'activités pour répondre aux orientations du Scot.

5.1.4 - Justifications des orientations générales concernant l'habitat

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Dans le secteur, la production de logements induit immédiatement une croissance démographique	Un projet équilibré et pérenne	Maîtriser l'offre de types de logements pour assurer une certaine rotation de population et renforcer le parcours résidentiel.
- <u>Axe 4 du projet de territoire de la communauté de communes du Val de Voise</u> : promouvoir le logement locatif dans une logique de parcours résidentiel des jeunes actifs travaillant localement. - Les prix de l'immobilier de l'est du département rendent de moins en moins accessibles le logement, même social, aux populations les moins favorisées, notamment les jeunes.	- L'avenir de la commune - Le renouvellement de population - La gestion des équipements collectifs	
Une population jeune en cours de vieillissement	- La mixité de la population - Une offre de logements adaptée à la demande	- Intégrer l'augmentation des personnes âgées dans l'offre de logements.
La taille moyenne des ménages diminue.	- Une offre de logements adaptée à la demande	- Renforcer l'offre en petits logements
La vacance des appartements de centre ville a tendance à augmenter Difficulté de mobilisation des petits logements vacants du centre ville	- La vie de la commune et l'équilibre du centre ville	Ne pas laisser le centre ville se dépeupler.
Bien qu'à Gallardon la proportion de logements locatifs, notamment sociaux, ait augmenté ces dernières années, à l'échelle du canton et même à Gallardon, elle reste insuffisante et concourt au départ des jeunes. L'uniformisation du parc en direction du résidentiel est constatée à l'échelle du Scot.	- La mixité sociale - La gestion des équipements collectifs	- Renforcer le parc de logements locatifs à des tarifs abordables.
Les revenus moyens de la population dans le secteur sont en augmentation, du fait notamment de l'expansion de l'Île-de-France.	Maintenir la mixité sociale.	Pérenniser la bonne proportion de logements sociaux

5.1.5 - Justifications des orientations générales concernant les transports et les déplacements

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
- Les pôles d'emploi sont la région parisienne et l'agglomération chartraine. - Les gares d'Épernon et de Saint-Piat permettent de rejoindre Paris en 45 mn. - De moins en moins d'actifs de Gallardon travaillent dans la commune, un quart en 2008 (en augmentation)	- Limitation des déplacements en véhicules individuels.	- Renforcer l'offre d'emploi à l'échelle de la commune, en même temps que la croissance démographique - intégrer l'objectif du Scot de renforcer les transports en commun entre Gallardon, Épernon et Maintenon. - Liaisons douces en direction des arrêts de bus
		Intégrer le projet de liaison entre Rd 910 et Épernon
- Difficultés de stationnement - Possibilités d'implantation en périphérie du centre ville	- permettre le maintien de la population en centre ville - assurer l'avenir des commerces de centre ville	- Créer des aires de stationnement en périphérie immédiate du centre ville - relier ces aires de stationnement au centre ville par des liaisons douces. - ne pas freiner l'évolution du centre ville par des règles de stationnement trop draconiennes.

5.1.6 - Justifications des orientations concernant le développement des communications numériques

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Grâce au dégroupage et à l'ADSL2+, les habitants et activités peuvent profiter d'internet, de la téléphonie par internet, la visioconférence personnelle. La fibre optique passe à Gallardon. La commune adhère au syndicat Eure-et-Loir Numérique qui permettra le déploiement du très haut débit sur 100 % du territoire communal.	- L'attractivité du territoire	- Mettre en avant cet atout pour attirer les activités économiques. - Permettre l'implantation d'activité économique dans le tissu bâti existant. - Participer à la limitation des transports - Offrir des services de qualité à la population

5.1.7 - Justifications des orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Orientations générales concernant l'équipement commercial

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Le document d'aménagement commercial du Scot prévoit de renforcer les centres villes et les centres bourgs et encourager les boucles commerciales.		- Pérenniser la qualité du centre ville - Améliorer le stationnement en ville.
Le document d'aménagement commercial du Scot prévoit de moderniser les zones périphériques : a. Requalifier les zones commerciales (création d'espaces verts, de cheminements piétonniers pour relier les villes avec les zones commerciales, végétaliser les parkings ...) b. Arrêter le développement commercial au sein des zones d'activités industrielles existantes (Pierres, Gallardon, Épernon) c. Mettre en place des objectifs de densité, de qualité architecturale et environnementale		- Pérenniser les dessertes piétonnes en direction du supermarché - Favoriser la densification des zones commerciales périphériques - Prise en considération des aspects des façades, hauteur des bâtiments, limites des surfaces commerciales - Préconisation concernant le revêtement des zones de stationnement

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Le document d'aménagement commercial du Scot prévoit de répondre aux besoins de proximité. Le diagnostic montre que ce sont les achats réguliers (alimentaire, beauté, presse, papeterie) qui sont majoritaires dans les cantons.		S'assurer que l'offre soit suffisante en terme de commerce de proximité. Permettre l'implantation d'activité dans le tissu bâti existant.
<u>Axe 2 du projet de territoire de la communauté de communes</u> : développer une offre de services adaptée à un territoire rural en satisfaisant des besoins diversifiés de la population.	Maintien d'une offre commerciale de proximité	- Pérenniser le centre ville commercial. - Permettre l'implantation d'activité dans le tissu bâti existant

5.1.8 - Justifications des orientations générales concernant le développement économique

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Le Scot fixe comme objectif d'améliorer le taux d'emploi en renforçant les capacités d'accueil en zones d'activités (quantitativement et qualitativement) Le projet de territoire de la communauté de communes du Val de Voise entérine cet objectif.	Compatibilité avec le Scot	- Pérenniser la destination d'activité économique de la zone d'activités de Germonval en améliorant sa qualité. - intégrer le développement de la zone Saint-Mathieu conformément au document d'aménagement commercial
À l'échelle du Scot le développement endogène des zones d'activité moteur de création d'emplois. La zone d'activités Saint-Mathieu dispose d'un potentiel de densification mais les entrepreneurs préfèrent conserver leur potentiel foncier pour permettre des extensions.	- Le développement de l'emploi	- permettre l'extension des bâtiments à usage d'activité économique, notamment ceux de la Za Saint-Mathieu.
Le Scot prévoit le développement d'une zone d'activités de 9 hectares dans la continuité du supermarché	Le développement de l'activité économique des 3 pôles que sont Épernon, Maintenon et Gallardon	Permettre une ouverture à l'urbanisation à destination d'activité répondant à ces objectifs.
Renforcer l'activité touristique	Compatibilité avec le Scot	- Création et développement de sites de loisirs attractifs, amélioration de l'hébergement - Protéger le patrimoine - Pérenniser la qualité du centre ville - valoriser le réseau de liaisons douces et s'assurer du maillage suffisant des chemins de randonnée
À l'échelle cantonale, l'économie résidentielle est sous représentée	- Le développement de l'emploi local - l'essor de l'économie locale - Meilleure adéquation résidents/emplois sur le territoire	Renforcer l'économie résidentielle, notamment les activités artisanale, commerciale et de service.
La commune ne parvient pas à répondre à la demande en locaux à usage d'activité.	- Le développement de l'emploi local - l'essor de l'économie locale - Meilleure adéquation résidents/emplois sur le territoire	- Donner la priorité à la réutilisation des locaux existants comme ceux de la zone de Germonval - prévoir une extension de la zone d'activités.

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Des entreprises de Gallardon en développement doivent changer de locaux et souhaiteraient rester à Gallardon.	- L'offre d'emploi locale - La vie de la commune par le dynamisme économique	- S'assurer de l'offre suffisante de foncier pour ces activités. - Favoriser l'utilisation des locaux existants.
Manque de foncier pour l'implantation de nouvelles activités économiques	- L'offre d'emploi locale - La limitation des déplacements - Le dynamisme de la commune et du territoire	- Assurer le renouvellement de la zone d'activités de Germonval - Intégrer l'extension de la zone d'activités Saint-Mathieu (9,8 hectares)
Za de Germonval est en période de renouvellement. La commune connaît une forte demande en locaux à usage d'activité.	Maintien de l'activité et de l'emploi dans la commune	Pérenniser la vocation économique de la zone d'activités de Germonval. Requalifier cette zone qui pourra profiter d'une meilleure desserte par le futur contournement.

5.1.9 - Justifications des orientations générales concernant les équipements

Synthèse du diagnostic	Enjeux	Objectifs du Plu
Une bonne répartition des équipements dans la ville Des besoins de développement des équipements scolaires et périscolaires à moyen et long terme	L'accès aux équipements La continuité de l'organisation rationnelle	Pérenniser cette organisation renforcer le pôle d'équipement des Oseraies en profitant du potentiel de renouvellement urbain de la rue Guy-Pouillé
<u>Axe 5 du projet de territoire de la communauté de communes</u> : valoriser les potentialités sportives du territoire	- Pérenniser l'attractivité du territoire notamment pour les jeunes - Limiter la caractère résidentiel de la commune	Pérenniser voire renforcer l'offre d'équipements sportifs.
Une population jeune en cours de vieillissement	Une offre d'équipements adaptée à la demande.	Continuer à développer une offre d'équipements adaptée aux personnes âgées.
		Prévoir une extension du cimetière

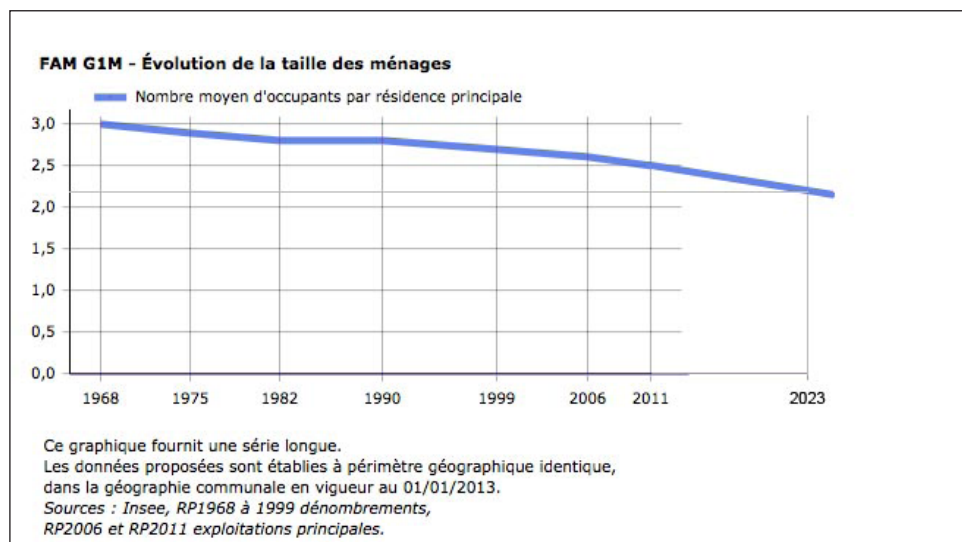
5.2 – Les scénarios proposés

5.2.1 - Scénarios proposés

De 2014 à 2023		Scénario 1		Scénario 2 RETENU		
Nombre résidences principales actuel	1331					
Population des ménages actuelle	3362					
Objectif	Croissance démographique :	0,5 %		1 %		
En bref	taux croissance de 1999 à 2008 : 1 à 1,5 % par an	Renouvellement urbain et mobilisation des dents creuses		Renouvellement urbain, mobilisation des dents creuses et développement mesuré		
Démographie	Habitants	Total	Supplémentaires	Total	Supplémentaires	Bilan
		3600	175	3800	360	
Logements	Logements (dont nouveaux, dents creuses, renouvellement urbain...)	1496	165	1571	240	
	Nombre de logements à prévoir en zone à urbaniser		113		185	
Emploi	Nombre d'emplois	1662	89	1749	176	Nécessite l'extension de la zone d'activité
Crèche	Nombre places nécessaires (1 place pour 120 lgts)	12	1	13	2	Le réseau d'assistante maternelle suffira
Maternelle	0,1 élève par logement	150	17	157	24	L'école existante suffirait
Primaire	0,15 élève par logement	224	25	236	36	Prévoir une extension de l'école sur place
Cantine scolaire	1 place pour 2 élèves	187	21	196	30	à voir
Collège	0,35 élève par logement	524	58	550	84	Collège 600 places, le collège actuel suffit.
Cantine collège	1 place pour 2 élèves	262	29	275	42	
Aménagements espaces publics	en hectares (30 % des zones à urbaniser)	2		3		
Eaux usées	1,1 équivalent habitant par habitant	3891	193	4094	396	Step 5500 équivalents-habitants, elle peut accepter l'augmentation de charge polluante et de volume d'effluents.
Eau potable en m3 par an	0,12 m3 par jour par habitant	154921	21	163024	43	
Déchets (en T) par an	0,35 T par habitant par an	1238	61	1303	126	

5.2.2 – Le scénario démographique retenu et ses conséquences en termes de production de logements

Le graphique ci-dessous permet d'envisager la diminution du nombre d'habitants par ménage dans la dizaine d'années à venir. Dans la note de calcul suivante il justifie le nombre de logements prévu pour compenser le desserrement des ménages.



La note de calcul suivante permet d'estimer le nombre de logements nécessaires pour respecter les

objectifs de croissance démographique.

		Date : 1 octobre 2015
Population totale au dernier recensement	3 430	
Population des ménages au dernier recensement	3 352	
Nombre d' occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années	2,35	
Nombre total de logements au dernier recensement	1 513	
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	1 331	
Nombre de logements vacants au dernier recensement et proportion par rapport au nombre total	123	8,13%
Nombre de logements possibles en <i>dents creuses</i>	62	
nombre de logements possibles en renouvellement urbain	10	
	<i>Année N</i>	<i>Année N+10</i>
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	1 427
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	1 331	-
Population des ménages	3 352	3 352
nombre d'occupants moyen par ménage	2,52	2,35
		Résidences principales supplémentaires : 96
		baisse nombre moyen : 7%
Taux d'augmentation annuel moyen projeté : 1,00%		
	Population totale	Habitants supplémentaires
Année N	3 430	
Année N+1	3 464	34
Année N+2	3 499	69
Année N+3	3 534	104
Année N+4	3 569	139
Année N+5	3 605	175
Année N+6	3 641	211
Année N+7	3 677	247
Année N+8	3 714	284
Année N+9	3 751	321
Année N+10	3 789	359
	soit une augmentation de :	10,5%
Pour les dix années à venir il faut prévoir :		
Logements nécessaires au maintien du <u>point mort démographique</u> :	96	
Logements nécessaires à la <u>croissance</u> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	142	
À <u>déduire</u> une part (60 %) de <u>logements vacants</u> réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	28	
À <u>déduire</u> logements possibles en <u>renouvellement urbain</u> :	10	
À <u>déduire</u> une part (50 %) de <u>logements possibles en dents creuses</u> :	62	
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	138	
Dont 20 % de logements aidés	28	

5.3 - L'organisation spatiale proposée

5.3.1 - L'organisation spatiale pour la production des logements sous forme d'opérations d'ensemble

Le SCOT demande que la création de logements soit répartie à 50 % dans l'existant et 50 % en extension. À Gallardon, environ deux cent quarante logements sont nécessaires dans la dizaine d'années à venir.

Dans le tissu bâti existant, 100 logements sont possibles (28+10+62). De plus, 60 autres logements sont possibles dans la zone à urbaniser du Moulin-à-Vent, zone complètement enclavée dans le tissu bâti. Au total ce sont donc 160 logements (100+60) qui sont prévus dans le tissu existant, représentant 60 % de la production prévue dans la dizaine d'années à venir.

D'autre part le SCOT estimant à 4,5 hectares la superficie de foncier nécessaire à Gallardon pour la dizaine d'années à venir, le PLU de Gallardon qui en prévoit 4,8 est tout à fait compatible avec le SCOT.

La compatibilité avec le SCOT est respectée.

	Densité	Superficie	Nombre de logements approximatif
AU Ouest en continuité du tissu bâti	30	1,1	33
AU Ouest en extension du tissu bâti	30	1,7	51
Moulin à Vent	30	1,8	54
À Baglainval	30	0,2	6
Total	30	4,8	144

Le tableau ci-dessus indique que l'ensemble des zones à urbaniser permettra la production d'environ cent cinquante logements ce qui correspond aux objectifs affichés.

Zone 1AU ouest

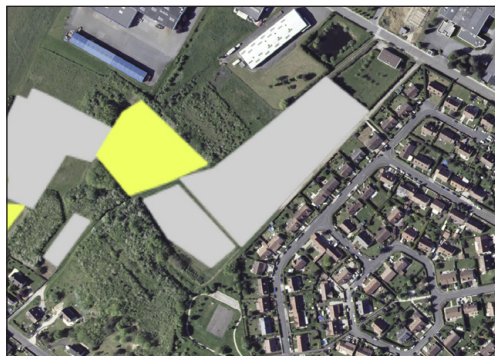
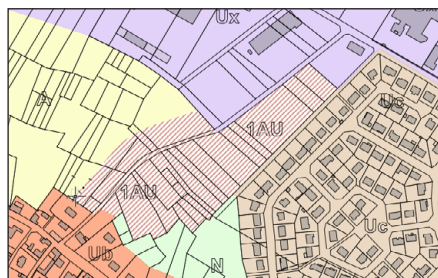
Principalement destinée à l'habitat

Superficie enclavée dans le tissu bâti existant : 1,1 hectare

Superficie en extension du tissu bâti : 1,7 hectare (1,9 - 0,2 hectare de corridor écologique)

Superficie totale : 3 hectares

Occupation du sol actuelle : prairie non exploitée en agriculture sur un coteau enfriché.



Légende	
Blé tendre	Fourrage
Maïs grain et ensilage	Estives landes
orge	Prairies permanentes
Autres céréales	Prairies temporaires
Colza	Vergers
Tournesol	Vignes
Autre oléagineux	Fruit à coque
Protéagineux	Plivier
Plantes à fibres	Autres cultures industrielles
Semences	Légumes-fleurs
Gel (Surfaces gelées sans production)	Canne à sucre
Gel industriel	Arboriculture
Autres gels	Divers
Riz	Non disponible
Légumineuses à grains	

Ci-dessus, extrait du *registre parcellaire graphique* (source géoportail) montrant que les terrains laissés sans couleur ne sont pas déclarés en tant qu'agricoles.



Secteur ouest retenu car venant dans la continuité du tissu bâti existant, l'exposition et la topographie sont favorables aux économies d'énergie des futurs constructions.

Une bande boisée sera conservée dans la zone 1AU et une bande de pelouse calcicole sera régénérée. Ainsi ce n'est pas l'ensemble de la superficie du terrain en extension du tissu bâti qui sera artificialisé. Sur les 1,9ha seuls 1,7ha seront réellement dédiés à l'extension.



Bande boisée de 20 mètres de large qui sera conservée pour créer un corridor écologique et une meilleure intégration paysagère.

Zone 1AU nord est, Moulin-à-Vent

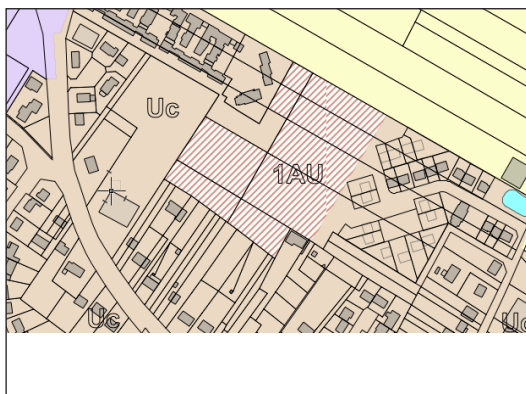
Principalement destinée à l'habitat

Superficie enclavée dans le tissu bâti existant : 1,8 hectare

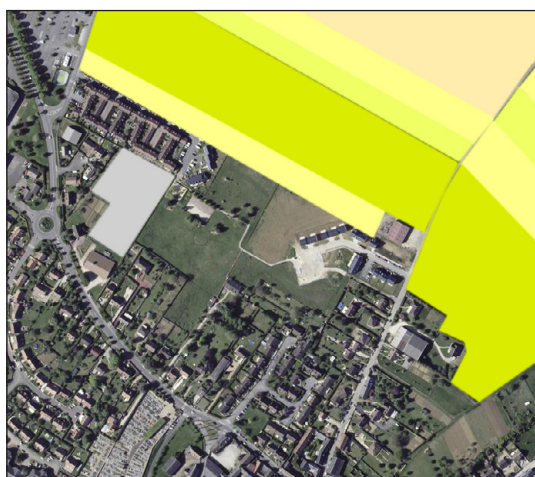
Superficie en extension du tissu bâti : 0

Superficie totale : 1,8 hectare

Occupation du sol actuelle : prairie non exploitée en agriculture



Légende

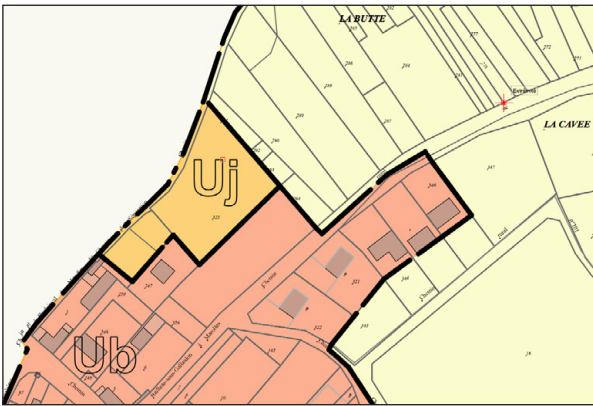


Blé tendre
Maïs grain et ensilage
orge
Autres céréales
Colza
Tournesol
Autre oléagineux
Protéagineux
Plantes à fibres
Semences
Gel (Surfaces gelées sans production)
Gel industriel
Autres gels
Riz
Légumineuses à grains

Fourrage
Estives landes
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Vergers
Vignes
Fruit à coque
Plivier
Autres cultures industrielles
Légumes-fleurs
Canne à sucre
Arboriculture
Divers
Non disponible

Ci-dessus, extrait du *registre parcellaire graphique* (source géoportail) montrant que les terrains laissés sans couleur ne sont pas déclarés en tant qu'agricoles.

Hameau de Baglainval.

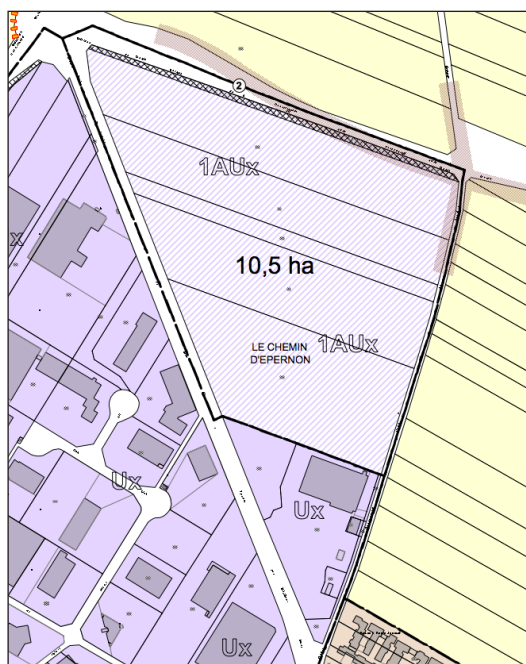


Ce terrain fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en cours de validité, gelant ainsi le droit à construire (pendant la période de validité). Cinq logements sont programmés sur des terres qui ne sont plus agricoles au registre parcellaire de 2013. La consommation d'espace s'élèvera à 0,2 ha.

5.3.2 - L'organisation spatiale pour l'accueil d'activités économiques

Extension de la zone d'activités

Pour Gallardon, le document d'aménagement du SCOT prévoit 9,8 hectares d'extension de la zone d'activité. Au Plu, 10,6 hectares sont prévus (la légère différence en plus provient du fait que le tracé des limites des zones du Plu passent, par convention, en milieu de l'emprise des voiries, augmentant ainsi artificiellement les superficies). Il s'agit de terres exploitées en agriculture. Comme le montre la photographie aérienne ci-dessous les 10,6 hectares concernés ont fait l'objet de fouilles archéologiques préventives.



Légende

Blé tendre	Fourrage
Mais grain et ensilage	Estives landes
orge	Prairies permanentes
Autres céréales	Prairies temporaires
Colza	Vergers
Tournesol	Vignes
Autre oléagineux	Fruit à coque
Protéagineux	Plivier
Plantes à fibres	Autres cultures industrielles
Semences	Légumes-fleurs
Gel (Surfaces gelée sans production)	Canne à sucre
Gel industriel	Arboriculture
Autres gels	Divers
Riz	Non disponible
Légumineuses à grains	

Ci-dessus, extrait du *registre parcellaire graphique* (source géoportail) montrant que les terrains ne sont déclarés comme agricoles.

5.4 - La consommation d'espace globale

Dans la dizaine d'années à venir

	Superficie (ha)
Total habitat	4,8
Total zone d'activité	10,6
Total global	15,4

5.5 – Justifications des orientations d'aménagement et de programmation

5.5.1 – Secteur ouest

Les justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant ce secteur sont les suivantes :

Préserver les vues du coteau sud de la vallée de la Voise

Ne pas obérer les possibilités d'extension à long terme de la zone vers l'ouest

Accrocher le futur quartier au quartier voisin de la ruelle Pleureuse

Favoriser les déplacements à pied ou vélo en créant des accès pour les piétons et cycles en direction du centre ville et du collège

Créer un espace tampon avec la zone d'activités voisine pour boucher les vues dans sa direction et tenir compte de la différence de destination de ces 2 secteurs.

Participer à la limitation des volumes d'eau de ruissellement évacués.

Limiter la consommation d'espace.

Assurer la qualité de vie dans le quartier.

Renforcer le caractère traditionnel dans les secteurs à enjeu de ce futur quartier (Place, coin de rue...)

Limiter l'impact du stationnement des voitures sur l'aspect et la circulation des piétons.

Favoriser la qualité perçue sans augmenter les coûts de réalisation par l'homogénéité de l'aspect des clôtures.

Limiter la consommation d'énergie et les rejets de gaz à effet de serre induits par le chauffage des logements.

Renforcer la biodiversité et limiter l'entretien des espaces collectifs par un choix adapté des essences à planter.

Créer un corridor écologique par la conservation d'une bande boisée et la reconquête d'une bande de pelouse calcaire.

Limiter la consommation d'énergie liée à l'éclairage public.

Assurer l'intégration paysagère du futur quartier par rapport aux vues depuis le coteau opposé de la vallée de la Voise.

Valoriser les vues vers le coteau opposé et le plateau agricole sud.

Diversifier l'offre de logements pour participer à l'amélioration du parcours résidentiel.

5.5.2 – Secteur du Moulin à Vent

Les justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant ce secteur sont les suivantes :

Préserver la prédominance du clocher et de la tour,

Accrocher le futur quartier au quartiers voisins du Moulin-à-Vent et de la rue des Pleins-Champs,

Prendre en compte les lignes tendues du paysage de plateau agricole,

Perméabiliser le front bâti donnant sur la route d'Épernon,

Favoriser l'accès au centre ville et au supermarché.

- Participer à la limitation des volumes d'eau de ruissellement évacués.
- Limiter la consommation d'espace.
- Assurer la qualité de vie dans le quartier.
- Renforcer le caractère traditionnel dans les secteurs à enjeu de ce futur quartier (Place, coin de rue...)
- Limiter l'impact du stationnement des voitures sur l'aspect et la circulation des piétons.
- Favoriser la qualité perçue sans augmenter les coûts de réalisation par l'homogénéité de l'aspect des clôtures.
- Limiter la consommation d'énergie et les rejets de gaz à effet de serre induits par le chauffage des logements.
- Renforcer la biodiversité et limiter l'entretien des espaces collectifs par un choix adapté des essences à planter.
- Limiter la consommation d'énergie liée à l'éclairage public.
- Diversifier l'offre de logements pour participer à l'amélioration du parcours résidentiel.
- Éviter l'enclavement des fonds de parcelle.

5.5.3 – Les arrières de la rue de Maintenon

- Autoriser la mobilisation de ces fonds de jardin sans multiplier les accès au travers du front bâti le long de la rue de Maintenon.
- Limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes à proximité de la rue de Maintenon
- Préserver le chemin en contrebas comme une promenade piétonne
- Participer à la limitation des volumes d'eau de ruissellement évacués.
- Limiter la consommation d'espace.
- Assurer la qualité de vie dans le quartier.
- Renforcer le caractère traditionnel dans les secteurs à enjeu de ce futur quartier (Place, coin de rue...)
- Limiter l'impact du stationnement des voitures sur l'aspect et la circulation des piétons.
- Favoriser la qualité perçue sans augmenter les coûts de réalisation par l'homogénéité de l'aspect des clôtures.
- Limiter la consommation d'énergie et les rejets de gaz à effet de serre induits par le chauffage des logements.
- Renforcer la biodiversité et limiter l'entretien des espaces collectifs par un choix adapté des essences à planter.
- Limiter la consommation d'énergie liée à l'éclairage public.
- Assurer l'intégration paysagère du futur quartier par rapport aux vues depuis le coteau opposé de la vallée de la Voise.
- Valoriser les vues vers le coteau opposé et le plateau agricole sud.
- Diversifier l'offre de logements pour participer à l'amélioration du parcours résidentiel.

5.6 – Justifications du règlement et de son zonage

5.6.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

Au coin de Gas une zone **Uj** est destinée aux seules constructions de faible surface de plancher et de hauteur très contenue, l'objectif étant de n'y autoriser que des abris de jardin.

Le secteur concerné est actuellement occupé par des fonds de jardin et une prairie en pente ; elle n'est pas recensée comme espace agricole. Le classement en zone U permet à la commune d'engager une politique foncière à long terme visant à maîtriser l'aménagement de ce secteur proche du centre ville pour y produire du logement.



Légende	
	Blé tendre
	Maïs grain et ensilage
	orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autre oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (Surfaces gelées sans production)
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Vignes
	Fruit à coque
	Plivier
	Autres cultures industrielles
	Légumes-fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture
	Divers
	Non disponible



Fonds de jardin

De manière plus générale les autres secteurs Uj ont été instaurés pour préserver les cœurs d'îlot et les fonds de jardin. Ci-dessous des photos aériennes justifiant du classement en secteur Uj.



Fonds de jardin à conserver par projet accordé par un certificat d'urbanisme



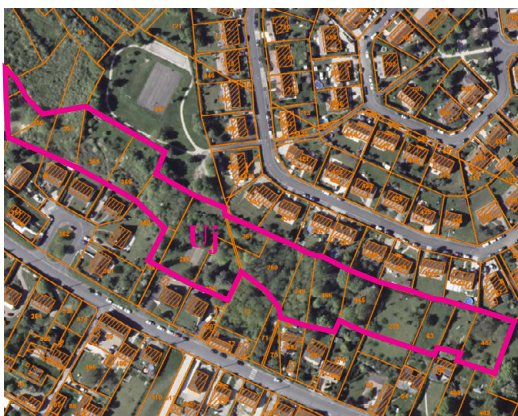
Fonds de jardin sur le coteau



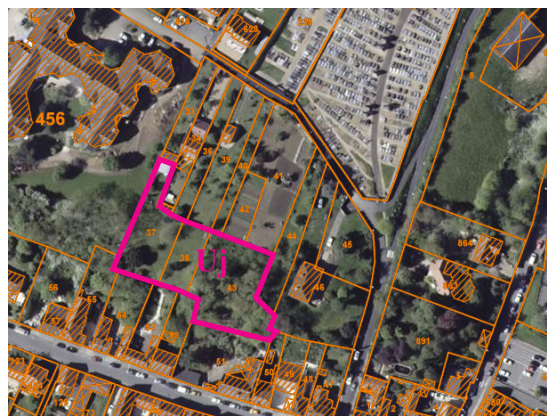
Fonds de jardin, espace de respiration avec l'espace agricole



Fonds de jardin et zone tampon avec le cours d'eau



Fonds de jardin sur le coteau



Fonds de jardin



Fonds de jardin créant une frange arborée entre l'espace cultivé et l'habitat.

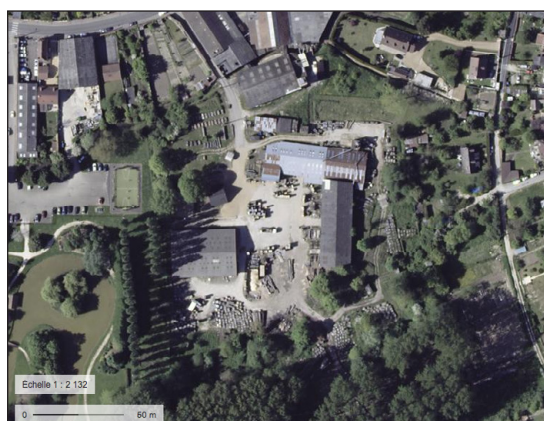


Assure une transition végétales entre les secteurs d'activité et les secteurs habités



Fonds de jardin

Le secteur **Uxa** permettra à l'entreprise actuellement implantée à l'arrière de la rue Guy-Pouillé de continuer son activité pendant une quinzaine d'années mais limitera la possibilité de construire de nouveaux bâtiments car à très long terme cet espace pourrait être destiné au confortement des équipements communaux. De plus, l'accès à la parcelle est rendu compliqué à cause de rues étroite (voir photos ci-dessous). L'avenir d'une telle entreprise serait à envisager dans la zone d'activité plutôt qu'à l'arrière d'un front bâti de cœur de bourg.



Définition des zones au regard des articles R 123-5 et suivants du code de l'urbanisme :

«zones U» : Art. R. 123-5. – « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

«zones AU» : Art. R. 123-6. – « *Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

«zones A» : Art. *R. 123-7. – « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

«zones N» : Art. *R. 123-8. – « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.* »

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Le découpage du territoire figure sur les documents graphiques du règlement joint au dossier

5.6.2 – La politique d'équipement : les emplacements réservés

La politique d'équipement s'appuie entre autres sur les emplacements réservés décrits ci-dessous.

- emplacement réservé 1 : élargissement de la voie en bordure nord ouest de la zone d'activités Saint-Mathieu, justifié par l'objectif 2 du Padd, *l'activité économique* et 4 du Padd, *les transports* ; il s'agit de faciliter la circulation des poids lourds en périphérie de la ville pour favoriser un accès direct aux zones à desservir et de plus il s'agit de rendre possible et cohérent le projet de déviation porté par le conseil général.
- emplacement réservé 2 : élargissement de la voie en bordure nord-est de l'extension de la zone d'activités Saint-Mathieu, justifié par l'objectif 2 du Padd, *l'activité économique* et 4 du Padd, *les*

transports ; il s'agit de faciliter la circulation des poids lourds en périphérie de la ville pour favoriser un accès direct aux zones à desservir et de plus il s'agit de rendre possible et cohérent le projet de déviation porté par le conseil général.

- emplacement réservé 3 : création d'un chemin le long de la Voise afin de faciliter son entretien et de faire bénéficier à tous de la beauté du site, de maîtriser l'entretien le long de la rive et de préserver la biodiversité traduisant ainsi l'un des objectifs du Padd, le 5, *biodiversité* et le 4, *modes de déplacements doux*.
- emplacement réservé 4 : création d'un nouveau cimetière il s'agit de répondre à une obligation qui incombe aux communes l'actuel cimetière étant presque saturé.
- emplacement réservé 5 : création d'un accès afin de faciliter les liaisons douces à proximité du collège et vers la Voise, traduisant ainsi l'un des objectifs du Padd, le 5, *biodiversité* et le 4, *modes de déplacements doux*.
- emplacement réservé 6 : création d'une aire de stationnement et aménagement de voirie à proximité immédiate du centre ville justifié par l'objectif 4 du Padd, *Améliorer le stationnement en centre ville*. Du point de vue des circulations c'est aussi un secteur à enjeux qui pourra nécessiter des aménagements.
- emplacement réservé 7 : mise en valeur des abords de la Tour à proximité immédiate du centre ville justifié par l'objectif 1 du Padd, *Mettre en valeur le centre ville*.
- emplacement réservé 8 : aménagement du carrefour de la rue du Marly et de la route de Maintenon répondant en cela à l'objectif 4 du Padd, *Les transports* ; il s'agit aussi d'améliorer sécurité et visibilité routières à une intersection qui le nécessite.
- emplacement réservé 9 : extension des équipements scolaires en arrière de la place du Jeu-de-Paume et de la rue du Champ-de-Tir, justifié par l'objectif 1 du Padd, *Les grandes orientations de l'aménagement et de l'urbanisme* car il s'agit d'améliorer l'organisation et le fonctionnement des équipements..
- emplacement réservé 10 : élargissement de voirie et aménagements le long du chemin communal du Cornicat donnant sur la rue Guy-Pouillé, cela afin de faciliter les accès et d'anticiper le renouvellement urbain de ce secteur comme le prévoit l'objectif 1 du Padd, *Les grandes orientations de l'aménagement et de l'urbanisme*.
- emplacement réservé 11 : création d'équipements collectifs rue Guy-Pouillé, cela afin de permettre le renouvellement urbain de ce secteur comme le prévoit l'objectif 1 du Padd, *Les grandes orientations de l'aménagement et de l'urbanisme*.

5.6.3 – Motifs des prescriptions du règlement

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En **Ua**, ces articles limitent voire interdisent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées, comme notamment des constructions à destination industrielle. Il s'agit comme le prévoit l'objectif 1 du Padd, *Les grandes orientations de l'aménagement et de l'urbanisme*, de privilégier les zones d'activités pour y installer l'activité économique tout en autorisant en secteur déjà bâti l'activité économique à la réserve qu'elle soit compatible avec l'habitat ; cela posé, certaines occupations et utilisation du sol économiques au sens large peuvent être autorisées de façon à préserver la tranquillité et l'aspect urbain du secteur. Ainsi le Padd en son objectif 2, *Dynamiser le centre ville commercial, Permettre le développement diffus de l'activité économique*, pointe la nécessité de maintenir et renforcer l'activité notamment commerciale en ville.

Compte tenu de la présence de sites d'exploitation agricole, leur évolution est autorisée sous condition d'être compatible avec le voisinage.

En **Ub**, ces articles limitent voire interdisent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées, comme notamment des constructions à destination industrielle. Il s'agit comme le prévoit l'objectif 1 du Padd, *Les grandes orientations de l'aménagement et de l'urbanisme*, de privilégier les zones d'activités pour y installer l'activité économique tout en autorisant en secteur déjà bâti les activités à la réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat ; cela posé, certaines occupations et utilisation du sol économiques au sens large peuvent être créées de façon à préserver la tranquillité et l'aspect urbain du secteur. Ainsi le Padd en son objectif 2, *Dynamiser le centre ville commercial, Permettre le développement diffus de l'activité économique*, pointe la nécessité de maintenir et renforcer l'activité notamment commerciale en ville.

Compte tenu de la présence de sites d'exploitation agricole, leur évolution est autorisée sous condition d'être compatible avec le voisinage.

En **Uc**, ces articles limitent voire interdisent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées, comme notamment des constructions à destination industrielle ou agricole. Il s'agit comme le prévoit l'objectif 1 du Padd, *Les grandes orientations de l'aménagement et de l'urbanisme*, de privilégier les zones d'activités pour y installer l'activité économique tout en autorisant en secteur déjà bâti les activités à la réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat ; cela posé, certaines occupations et utilisation du sol économiques au sens large peuvent être créées de façon à préserver la tranquillité et l'aspect urbain du secteur. Ainsi le Padd en son objectif 2, *Dynamiser le centre ville commercial, Permettre le développement diffus de l'activité économique*, pointe la nécessité de maintenir et renforcer l'activité notamment commerciale en ville.

Compte tenu de la présence de sites d'exploitation agricole, leur évolution est autorisée sous condition d'être compatible avec le voisinage.

En **Ue**, ces articles traduisent l'objectif 1 du Padd, *L'organisation des équipements collectifs*, ces constructions étant progressivement améliorées en favorisant leur regroupement, en donnant clairement la priorité aux constructions destinées à un usage collectif dans cette zone, en laissant une souplesse n'obérant pas la construction et les aménagements réalisés sous l'autorité de la collectivité ; cette souplesse est aussi nécessaire au vu de la diversité des constructions et ouvrages existants tels qu'établissements scolaires ou sportifs... Il s'agit aussi comme l'indique le Padd de *préserver les capacités de renouvellement urbain de la partie sud de la rue Guy-Pouillé*, l'objectif 1 du Padd. Pour les mêmes raisons, il est fixé des conditions aux habitations. Le stationnement des caravanes est interdit dans la mesure où les quatre cinquièmes de la zone sont situés dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

En zone **Uj** seules les constructions de faibles surface de plancher et hauteur sont autorisées. L'objectif étant de n'y autoriser que des abris de jardin

En **Ux**, ces articles interdisent les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'activité économique au sens large : c'est le cas par exemple des habitations, des caravanes et des constructions agricoles et forestières. La priorité donnée à l'activité économique est tout bonnement la traduction spatialisée de l'objectif 2 du Padd.

En **1AU**, ces articles ne fixent que des conditions, les occupations et utilisations du sol n'étant autorisées que sous réserve de prévoir une urbanisation de la zone cohérente, ce que peut seule entraîner une opération d'aménagement d'ensemble. Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions pour préserver la tranquillité future des quartiers et conserver une image dynamique au quartier, c'est le cas des constructions à usage d'activités économique ou de bureaux, par exemple.

Toutes ces conditions traduisent l'objectif 3 (*L'habitat*) du Padd.

En **1AUx**, ces articles interdisent les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'activité économique au sens large : c'est le cas par exemple des habitations, des caravanes et des constructions agricoles et forestières. La priorité donnée à l'activité économique, traduction de l'objectif 2 du Padd.

En **2AU**, ces articles n'autorisent que l'érection de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif cela afin de préserver la faisabilité de ces zones, dans le respect de l'objectif 3 (*L'habitat*) du Padd.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et traduisant l'objectif 6 du Padd, *Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain*, non sans y permettre certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lesquelles sont assorties des réserves fixées elles aussi par la loi.

L'évolution des constructions à destination d'habitat est également permise sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en effet la zone agricole comporte quelques constructions à destination autre qu'agricole ou forestière, il faut leur permettre d'évoluer.

En **N**, traduisant les objectifs 5 et 6 du Padd, *Protéger la biodiversité, Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain*, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol de façon restreinte, pour préserver le caractère naturel du site, la biodiversité, et limiter au maximum le mitage. Conformément au code de l'urbanisme ne sont autorisées que les constructions à destination forestière et certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lesquelles sont assorties des réserves fixées par la loi.

L'évolution des constructions à destination d'habitat est également permise sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en effet la zone agricole comporte quelques constructions à destination autre qu'agricole ou forestière, il faut leur permettre d'évoluer

Enfin, pour les constructions repérées comme pouvant changer de destination (voir les fiches descriptives figurant dans le chapitre « *Justifications des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N* »), sont en plus autorisés les destinations suivantes si elles ne remettent pas en cause l'activité agricole :

- les commerces et activités¹ de service autres que le commerce de gros
- les salles d'art et de spectacle
- les centres de congrès et d'exposition

Ces disposition concerne le moulin de Richenou, qui compte tenu de son intérêt patrimonial, mérite de pouvoir évoluer vers de nouvelles destination, ce qui est le moyen le plus réaliste de permettre son entretien voir sa restauration. Rappelons que la destination d'habitat sur les parties bâties actuellement concernées pourra être pérennisée.

¹ **Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Les destinations autorisées prennent en compte, la capacité des voiries, notamment du chemin d'accès depuis la route de Maintenon (Chemin du Moulin de Richenou) les atouts du territoire en matière d'accueil touristique (proximité du chemin de promenade, cadre de qualité, proximité du centre bourg avec possibilité de s'y rendre à pieds, proximité des régions parisienne et chartraine...).

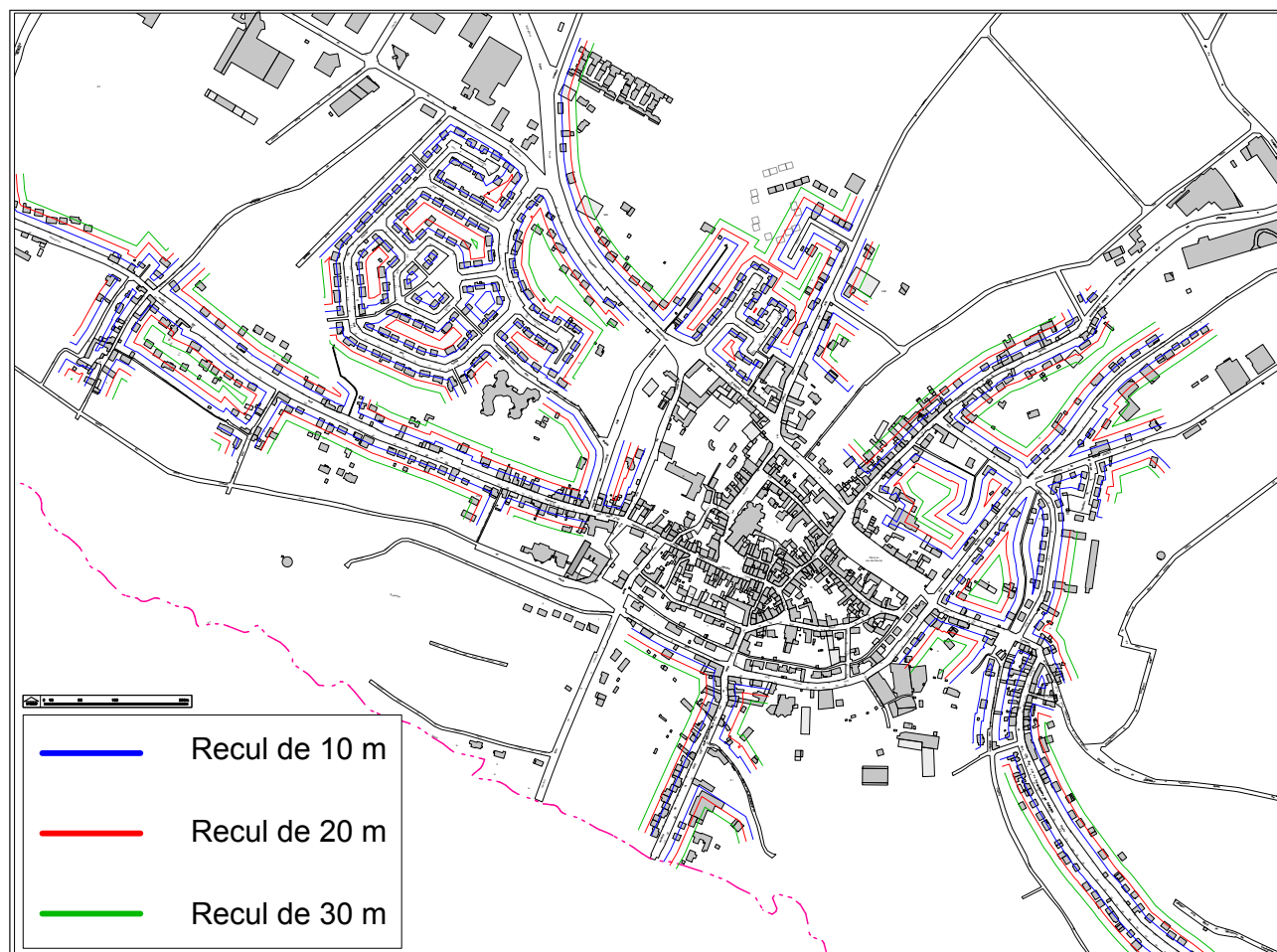
L'article 3 (desserte par les voies)

Cet article est réglementé dans toutes les zones urbaines **Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, 1AU, 1AUx et N** pour assurer une cohérence de l'aménagement, pour préserver des accès commodes et pour prendre en compte la sécurité des voies ouvertes à la circulation. Des conditions sont édictées de façon que les voiries puissent accueillir dans de bonnes conditions les trafics qu'elles supporteront. Ces dispositions, outre la préservation de la sécurité publique, permettent d'atteindre certains des objectifs fixés par le Padd comme l'objectif 1, *Politique d'aménagement et d'urbanisme* et l'objectif 4, *Les transports* : en effet, les liaisons douces seront plus faciles à réaliser et la sécurité des piétons et cyclistes mieux assurée si les croisements avec les véhicules sont limités. Pour les mêmes raisons, il est en plus exigé une largeur minimale aux voies, l'espace public dans ces zones étant très étroit ou le stationnement anarchique trop prégnant. Cette exigence facilite les échanges et les accès des véhicules de secours.

L'article 4 (desserte par les réseaux)

Dans toutes les zones **Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, 1AU, 1AUx et N** il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, et que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications. Toutes ces exigences sont consécutives à l'objectif 5 du Padd, *Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation des continuités écologiques*.

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)



Carte d'analyse montrant les reculs actuels, ayant servi à établir les grands principes des articles 6

Dans les zones **Ua**, **Ub**, **Uc**, il est spécifié que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet sera apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme) : cette exigence est motivée par la préservation des formes urbaines souhaitées, de l'intimité des habitants et de la limitation de l'imperméabilisation des sols. Il s'agit aussi de traduire l'objectif 5 du Padd, *Protéger la biodiversité*.

En **Ua**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement de façon à conserver le caractère du centre ville et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles ; néanmoins, l'implantation en recul est permise. Des assouplissements sont prévus pour l'évolution du bâti existant en écho à l'objectif du Padd de *favoriser la densification en économisant le foncier* (objectif 6). Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, répondant en cela à l'objectif 1 du Padd, *Les grandes orientations de l'aménagement et de l'urbanisme*, cet article permet des dispositions différentes, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique.

En **Ub**, **Uc**, il est en plus fixé un recul maximum pour la plupart des constructions cela dans le but particulier de traduire l'objectif 5 du Padd, *Protéger la biodiversité* en préservant les cœurs d'îlot de ces secteurs, très étirés en longueur pour la plupart, et à l'interface des trames bleues de vallée et des trames vertes de coteau, constituées pour ces dernières par les jardins. De plus, un recul maximum

est fixé de façon à préserver la densification raisonnable des parcelles concernées, en réponse à l'objectif 6 du Padd, *favoriser la densification*. Des assouplissements sont prévus pour l'évolution du bâti existant en écho à l'objectif 6 du Padd, *Modération de la consommation de l'espace* et l'objectif 5 du Padd, *Protéger la biodiversité*. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, cet article permet des dispositions différentes, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique.

En **Ue, 2AU et N** cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul très faible, répondant en cela à l'objectif 1 du Padd, *Politique d'aménagement et d'urbanisme*.

En **Uj**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul très faible. Les contraintes sont très faibles puisque seuls y sont autorisés les constructions d'une très faible emprise au sol et d'une hauteur très contenue.

En **Ux, 1AUx**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul très faible, répondant en cela à l'objectif 2 du Padd, *L'activité économique*. Néanmoins pour tenir compte de la sécurité et de la visibilité routières, il est demandé un recul plus important le long de la route départementale 28.

En **1AU**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement ou en recul très faible, répondant en cela à l'objectif 6 du Padd, *Modération de la consommation de l'espace*, en prévoyant des formes urbaines plus denses dans les zones à urbaniser.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul : c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul afin de prendre en compte la sécurité des usagers des voies, les constructions reculées permettant a priori une meilleure visibilité. Des assouplissements sont prévus pour l'évolution du bâti existant en écho à l'objectif 2 du Padd, *maintenir l'activité agricole*.

En **N**, les prescriptions sont très souples puisque le droit à construire est très limité et concerne essentiellement l'évolution du bâti existant.

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En **Ua, 1AU**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions au moins sur une limite, des assouplissements étant prévus pour l'évolution du bâti existant : ces dispositions sont prises pour traduire l'objectif 1 du Padd, *Politique d'aménagement et d'urbanisme* et *Mettre en valeur le centre ville*, et l'objectif 6 du Padd, *Modération de la consommation de l'espace* ; cette exigence est moindre en **Ub, Uc** pour tenir compte de la moindre densité constatée. Des retraits plus importants sont exigés le long des cours d'eau de façon à traduire l'objectif 5 du Padd *Protection des espaces naturels*. En **Ue et N** les exigences sont faibles de façon à traduire l'objectif 1 du Padd, *Politique d'aménagement et d'urbanisme*.

En **Uj**, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles en contiguïté des limites séparatives ou en retrait très faible. Les contraintes sont très faibles puisque seuls y sont autorisés les constructions d'une très faible emprise au sol et d'une hauteur très contenue.

En **Ux, 1AUz, 2AU et A**, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions soit en limite soit en retrait, des assouplissements étant prévus pour l'évolution du bâti existant : ces dispositions peu contraignantes répondent en cela à l'objectif 2 du Padd, *le développement économique*. De plus, en **Ux, A**, pour favoriser la bonne exposition solaire en limitant les ombres portées sur les parcelles voisines et afin de limiter les conflits d'usage, en fonction de certaines limites urbaines, un retrait plus important est imposé.

En **N**, les prescriptions sont très souples puisque le droit à construire est très limité et concerne essentiellement l'évolution du bâti existant.

L'article 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article n'est réglementé dans aucune zone.

L'article 9 (emprise au sol)

En **Ua, Ub, Uc, Ux, 1AU, 1AUx** cet article est réglementé pour limiter l'imperméabilisation (objectif 5 du Padd, *Assurer une gestion cohérente des eaux pluviales*) et pour préserver la nature en ville (objectif 5 du Padd *Protéger la biodiversité*) ; l'emprise est modulée en cas d'activité économique en **Ua** pour répondre à l'objectif 1 du Padd, *Mettre en valeur le centre ville*.

En **A** et **N**, l'emprise au sol des constructions à destination autre qu'agricole ou forestière est limitée pour limiter la construction dans les secteurs agricoles et naturelles, bien que seule l'évolution du bâti existant soit autorisée.

L'article 10 (hauteur des constructions)

En zones **Ua, Ub, Uc, 1AU, 1AUx, A** et **N**, l'objectif 5 du Padd, *Préserver le caractère de ville de vallée et Préserver le patrimoine bâti*, est traduit par le fait que les nouvelles constructions doivent s'insérer dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux ; le secteur **Uaa** est, dans ce même objectif, affecté d'une hauteur minimale. Les gabarits sont plus élevés en centre ville qu'en périphérie, plus faibles dans les parties plus éloignées il s'agit aussi de préserver le paysage en frange de la ville notamment sur le plateau. En **Uca** la hauteur est moins contrainte afin de tenir compte de la spécificité des constructions existantes. Notons qu'en zone d'activités **Ux, AUx**, la hauteur est plus importante de façon à respecter l'objectif 2 du Padd sur *l'activité économique*.

En **Uj**, la hauteur maximum autorisée est très contenue pour n'autoriser que des constructions de type abri de jardin et ainsi ne pas obérer le potentiel d'aménagement du secteur à long terme ni porter atteinte aux vues sur le clocher.

En **A** et **N**, les prescriptions permette de préserver le caractère agricole ou naturelle de ces zones.

Pour l'évolution des constructions existantes, des assouplissements sont prévus dans toutes les zones permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...) cela dans le droit fil de l'objectif 6 du Padd, *Modération de la consommation de l'espace*.

L'article 11 (aspect extérieur)

En **Ua, Ub, Uc, 1AU** et **N**, traduisant l'objectif 5 de préserver l'identité communale au Padd, cet article édicte des prescriptions générales, des prescriptions sur les couvertures et les teintes des façades ; ces exigences sont aussi motivées par la présence des deux monuments historiques, église et tour. Pour ces mêmes raisons, des conditions sont émises en cas d'utilisation de systèmes solaires au sens large, les ouvertures en toiture sont clairement encadrées par le règlement, certains dispositifs sont interdits (coffres de volets). Dans le périmètre de protection des vues autour de l'église, pour d'évidentes raisons de cohérence architecturale, de respect du patrimoine et de mise en valeur de l'espace urbain, certains dispositifs utilisant l'énergie renouvelable sont interdits ; cette interdiction découle également de l'objectif 5 du Padd, *Préserver le patrimoine bâti*. Ces objectifs ont prévalu également pour l'expression des règles édictées pour les clôtures, ces dernières exigences motivées aussi par l'importance de cette limite entre domaines public et privé définissant la qualité de l'espace collectif. Des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes permettant ainsi une économie d'espace, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...) cela dans le droit fil de l'objectif 6 du Padd, *Modération de la consommation de l'espace*. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, cet article permet des dispositions différentes, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique.

Des assouplissements sont également prévus pour les constructions et installations à destination agricole, les règles de base étant destinées essentiellement aux constructions à destination d'habitat, elles ne correspondent pas aux bâtiments agricoles. L'obligation de compatibilité avec le voisinage habité est toutefois imposée.

En **Ux, 1AUx et A**, cet article édicte des prescriptions générales dont une exigence d'organisation du plan masse, cela en traduisant l'objectif 2, *l'activité économique* dont *Requalifier la zone d'activités de Germonval*. Pour suivre ce même objectif, une gamme de teintes pour les façades est imposée afin que les constructions nouvelles ne luttent pas vis-à-vis de la silhouette des deux monuments, église et tour, et qu'elles se fondent mieux dans le paysage car ne renvoyant pas la lumière.

L'article 12 (stationnement)

En zone **Ua**, des places de stationnement sont exigées pour certaines occupations et utilisations du sol globalement à destination de logement et économique, traduisant ainsi l'objectif de densification du centre ville affiché par l'objectif 1 du Padd, *Mettre en valeur le centre ville* : ainsi il n'est exigé aucune place de stationnement pour le « petit » commerce, par exemple, en réponse à l'objectif 2 du Padd, *Dynamiser le centre ville commercial* ; c'est pour ce même objectif que du stationnement est exigé en cas de création de logement, cette disposition visant à préserver le commerce en centre ville, ce qui est aussi le cas de la souplesse accordée au secteur **Uaa**. L'exigence de stationnement de vélos découle de l'objectif 4 du Padd, *Les transports*.

En zones **Ub, Uc, 1AU**, il est exigé du stationnement pour les logements, cela se justifiant par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu le besoin en stationnement pour le centre ville pour activités et services ainsi que les jours de marché (objectif 4 du Padd *Améliorer le stationnement en centre ville*). L'exigence de places de stationnement traduit la nécessité de désengorger les voies publiques du stationnement «ventouse» pour permettre à tous d'accéder aux commerces et services (objectif 2 du Padd, *L'activité économique*) et pour améliorer les circulations (objectif 4 du Padd *Améliorer le stationnement en centre ville*). L'exigence de stationnement de vélos découle de l'objectif 4 du Padd, *Les transports*. Ces mêmes objectifs et raisons ont présidé à exprimer les exigences de stationnement pour les zones **Ux** et **1AUx**.

En zone **1AU**, il est de plus exigé la réalisation sur le domaine collectif de places de stationnement cela pour répondre à l'objectif 4 du Padd, *Favoriser les modes de déplacements doux* : il sera moins tentant d'utiliser une voiture, pour de courts trajets urbains, si elle est stationnée correctement.

L'article 13 (espaces libres et plantations)

En zones **Ub, Uc, 1AU, N** le but de cet article est de conserver le caractère et l'identité des lieux en suivant l'objectif 5 du Padd, *favoriser la biodiversité en ville* en exigeant que les haies soient composées d'essences locales seules capables d'assurer une bonne insertion paysagère, de limiter les besoins en eaux, de limiter l'apport en déchetterie des produits issus de la taille, d'assurer gîte et couvert pour l'avifaune, de limiter les parasites... En **Ux, 1AUx, A**, il est exigé en plus des essences locales à utiliser pour les haies (pour les mêmes raisons que développées ci-avant), que des plantations d'arbres soient réalisées sur la parcelle en traduisant l'objectif 5 du Padd, *Protéger la biodiversité* et *Assurer une gestion cohérente des eaux pluviales*, en limitant le ruissellement le plus en amont possible. Ces prescriptions ont également pour but d'assurer une insertion paysagère à même de préserver l'identité paysagère de Gallardon.

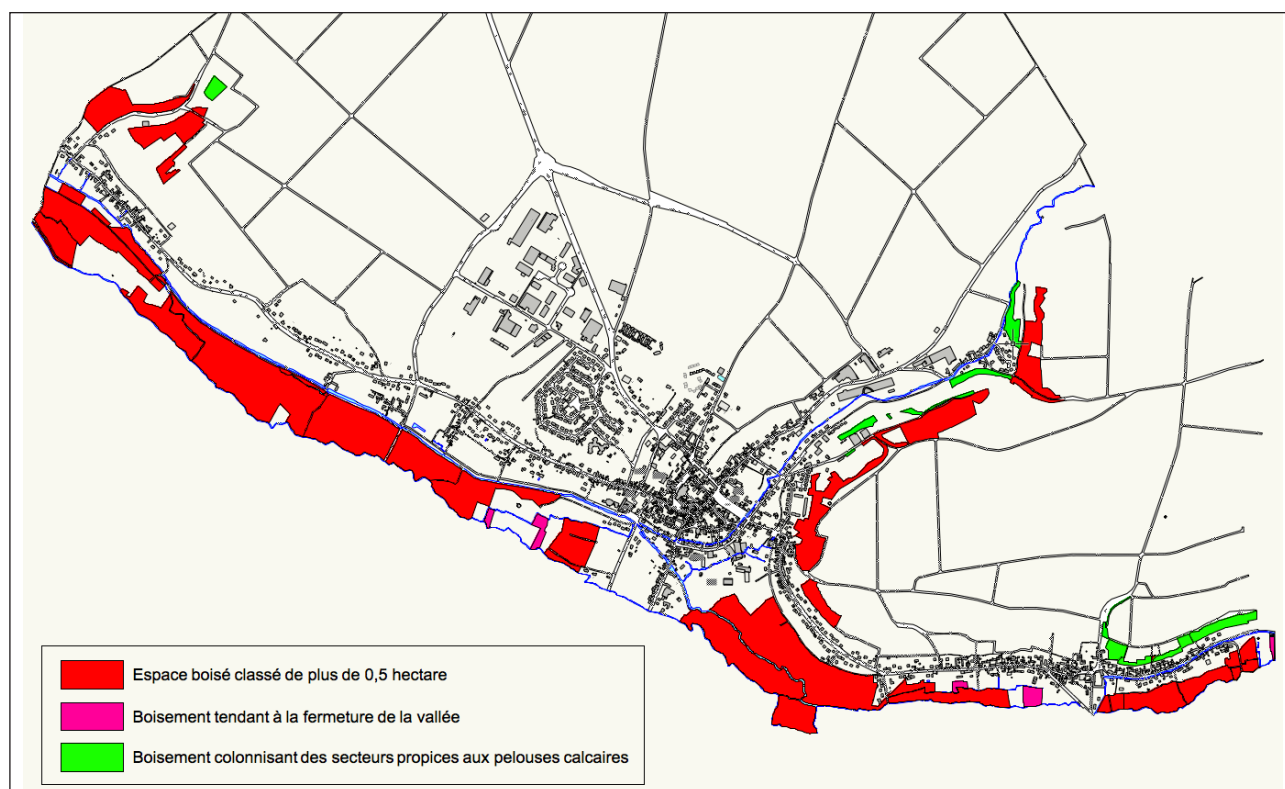
L'article 15 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales)

Dans les zones **Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, 1AU, 1AUx, A et N** sont recommandés l'emploi de matériaux renouvelables, de récupération d'eau, d'isolation performante etc. tout cela dans le droit fil des objectifs de développement durable, essence même du projet d'aménagement et de développement durables.

L'article 16 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques)

Cet article est réglementé dans les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, 1AU, 1AUx et N de façon à faciliter l'arrivée du haut débit et à en limiter le coût pour la collectivité suivant en cela l'objectif 2 du Padd, *Permettre le développement diffus de l'activité économique* et l'objectif 3 du Padd, *déployer les communications numériques*.

5.6.4 – Évolution du classement des boisements au titre des espaces boisés classés.



Les espaces boisés classés du POS évoluent comme suit

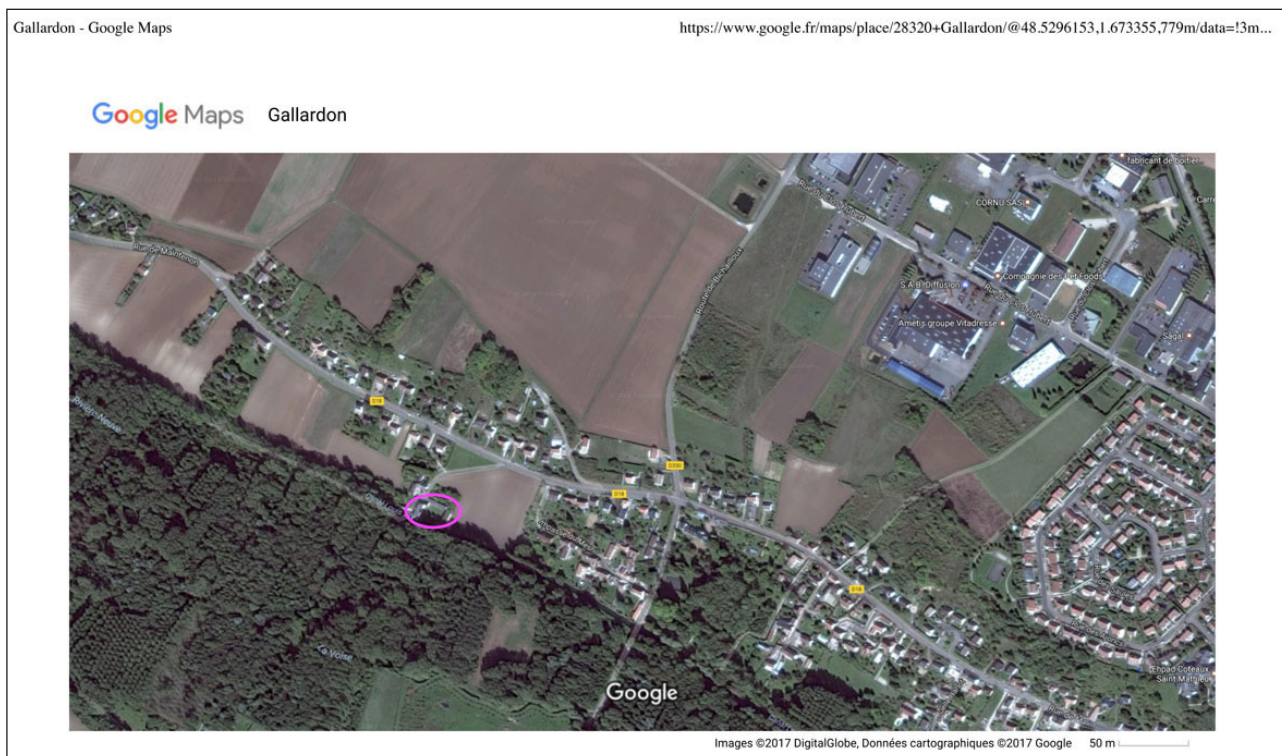
Types d'espace boisé classé (voir plan ci-dessus)	Évolution	Justification
Massifs boisés de plus de 0,5 hectare (rouge)	Suppression de la protection au titre des espaces boisés classés	Ces massifs sont déjà protégés par le régime forestier.
Boisements tendant à la fermeture de la vallée (en rose)	Suppression de la protection au titre des espaces boisés classés	Ces boisements contribuent à la fermeture visuelle de la vallée ; de plus, leur suppression sera favorable au corridor écologique lié à l'eau tout en permettant l'ouverture paysagère de la vallée.
Boisements colonisant des secteurs propices aux pelouses calcaires (en vert)	Suppression de la protection au titre des espaces boisés classés, classement en Uj	Ces boisements colonisent des secteurs propices aux pelouses calcaires dont la reconquête est préconisée par schéma régional de cohérence écologique.

5.6.5 – Justifications des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

Le Moulin de Richenou est un ensemble patrimonial repéré au plan de zonage pour lui permettre de changer de destination

Localisation

À l'est du bourg en direction du hameau de Baglainval, au lieu-dit le Moulin de Richenou, dans la vallée de la Voise, au bord du Canal Louis-XIV.



Description de l'ensemble

Il s'agit d'un moulin à eau constitués de 3 bâtiments encadrant une cour intérieure. Il est typique des moulins à eau de la vallée de l'Eure et de ses affluents.

Il semble dater du XIXe siècle.



Motivation du repérage

L'ensemble n'a jamais fait l'objet d'importante restauration, les caractéristiques originelles n'ont pas été perturbées, c'est un des intérêts majeurs.

L'ensemble est bien proportionné et la particularité réside dans cette organisation du bâti en cour fermée, seulement ouverte sur le bras de la Voise.

Les matériaux de construction sont pour la plupart d'origine et donc locaux assurant une parfaite intégration paysagère du Moulin dans le site.

Le Moulin est situé au bord d'un chemin de promenade, à proximité de la région parisienne, son potentiel touristique est donc intéressant. Il est également tout à fait envisageable de valoriser ce lieu pour y organiser des séminaires, des spectacles, des expositions

Compte tenu de sa situation en bordure d'un bras de la Voise, le moulin a été zoné en zone naturelle, ce qui permet l'évolution du bâti existant (annexes et extensions).

En plus de cette possibilité, compte tenu de la valeur patrimoniale de cet ensemble, pour assurer sa pérennité, il faut lui permettre de trouver une nouvelle destination, qui permettra de valoriser économiquement ce patrimoine et ainsi assurer son entretien voire sa restauration.



SIXIÈME PARTIE

Compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

6.1 - Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale

6.1.1 - Orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante

Renforcer les trois pôles structurants (Épernon, Gallardon, Maintenon)

Il s'agit de conforter l'existant et de renforcer les fonctions centrales (administration, parc de logements diversifié dont une part locative significative, équipements, services, activités...) sur ces pôles structurants, notamment dans les quartiers des gares d'Épernon et de Maintenon, en favorisant si possible le renouvellement urbain plutôt que l'extension de l'urbanisation, avec les services urbains de bon niveau (commerces, équipements culturels...).

- Accueillir une grande part des nouveaux logements : 46 % de la programmation du SCoT sur 10 ans.
- Programmer une offre diversifiée de logements (notamment en location) en recherchant un renforcement des densités.
- Privilégier les capacités de renouvellement urbain (restructuration de l'existant, densification), principalement autour des gares d'Épernon et de Maintenon mais également dans l'enveloppe urbaine existante lorsque les conditions techniques et financières le permettent.
- Accueillir une majorité des nouvelles entreprises.

Contenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine existante

Il s'agit sur ces hameaux de :

- ne pas autoriser d'extension de l'enveloppe urbaine existante du hameau.
- En revanche, une évolution du hameau est possible sous la forme d'un renouvellement urbain (restructuration d'un bâti ancien) et/ou de la recherche d'une densification (aménagement d'espaces non bâtis « dents creuses »).
- Le développement des hameaux sous cette forme devra respecter les conditions suivantes:
 - . Une bonne desserte par les réseaux existants (eau, électricité, assainissement, accès au haut débit...).
 - . Une éventuelle desserte par les transports collectifs
 - . Des aménagements réalisés dans le respect du caractère rural et patrimonial du lieu, afin de maintenir une harmonie dans la composition urbaine du hameau.
 - . La prise en compte de l'identité architecturale du hameau lors de toute nouvelle construction en densification ou lors de la restructuration du bâti existant.
 - . La préservation et la valorisation des éléments naturels identitaires (arbres remarquables, mares...).
 - . La préservation d'ouvertures sur les espaces naturels environnants en interdisant des constructions continues qui créent des « murs urbains »

Maintenir un tissu économique local diversifié

Le tourisme sera soutenu [...] Les sites qui présentent un intérêt paysager important pour le territoire du SCoT pourront être aménagés pour une valorisation touristique.

Il s'agira de maintenir voire développer l'offre commerciale globale (surfaces commerciales, commerces de proximité) dans les 3 pôles structurants, les 2 pôles complémentaires et le pôle de proximité.

Les conditions d'une activité agricole dynamique seront conservées (circulations agricoles, accès aux parcelles, diversification des activités...).

Organiser les grands équipements de service à la population

Situer une offre nouvelle prioritairement dans les pôles identifiés. Le renforcement de l'offre en équipements et services devra être logiquement programmé dans les pôles identifiés par le SCoT qui ont

vocation à accueillir la majorité des nouveaux habitants.

Les 3 pôles structurants ont pour vocation de concentrer les fonctions urbaines centrales (loisirs, culture, enseignement, santé, sièges administratifs...) : offre primaire

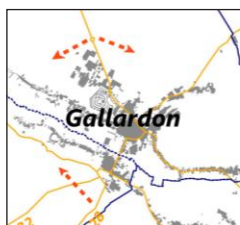
Améliorer la desserte du territoire et les déplacements

Prévoir de nouveaux renforcements de voiries dans le respect des conditions suivantes :

Dans les études préalables aux projets de développement (habitat, zones d'activités économiques, équipements générateurs de flux, les infrastructures -voies de contournement, rond-point etc...), les conditions de desserte devront être explicitées, dans le cadre de la réglementation existante:

- impact sur le trafic,
- besoins de stationnement,
- les conditions de livraison,
- condition de livraison besoins de desserte en transports collectifs,
- impact sur l'activité agricole et la circulation des engins agricoles.

Les renforcements de voiries programmés.



Extrait du Doo du Scot, document graphique n°2 : les renforcements programmés à terme sur le réseau routier

L'amélioration de la desserte routière doit être conditionnée à la prise en compte des nuisances sonores (dispositifs anti-bruit).

Les nouveaux aménagements relatifs aux infrastructures routières sont soumis à la condition de mise en place de mesures d'intégration paysagère, et de passages à faune adaptés (nécessitant la réalisation d'études spécifiques) dans le cas où le secteur faisant l'objet de travaux est concerné par un corridor écologique.

Renforcer les capacités de stationnement.

Les capacités de stationnement automobile et deux roues devront être renforcées dans les opérations d'aménagement (tant au niveau de l'habitat que pour les activités économiques).

- Inscrire un % des places pour l'accueil d'adultes handicapés selon la réglementation en vigueur.
- Définir dans le document d'urbanisme local un nombre de places de stationnement :
 - . pour un logement nouveau,
 - . pour un logement reconstruit,
 - . pour un logement transformé.

Cette disposition permet de lutter contre les divisions de bâtiments en zone dense

Améliorer les circulations agricoles.

Les circulations agricoles devront être améliorées, en particulier dans la traversée des bourgs rendue de plus en plus difficile en raison d'aménagements inadaptés au passage d'engins agricoles de grande envergure :

- . Engager la réflexion sur l'élaboration d'un plan de circulation des engins agricoles.
- . Les aménagements routiers devront tenir compte des circulations agricoles.

Inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le

développement durable

Renforcer la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement :

L'aménagement de nouvelles zones d'activités devront intégrer un effort en matière

- de qualité architecturale des bâtiments,
- de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures...),
- de réalisation d'espaces publics de qualité,
- de qualité environnementale (à étudier au cas par cas, notamment en fonction des contraintes économiques).

Une vigilance particulière devra être apportée au sujet de la préservation des richesses naturelles et patrimoniales, du cadre de vie et du paysage. Cela concerne notamment les conditions de traitement des eaux usées et de ruissellement des nouvelles zones d'urbanisation.

Valoriser les modes doux de déplacement (déplacements non motorisés : vélo, marche...).

Il s'agit d'assurer de manière sécurisée les relations communales et intercommunales sur la base d'itinéraires vélos, piétons, équestre. L'objectif est de faciliter :

- l'accès aux principaux pôles d'intérêt du territoire (gares, pôles de services, pôles d'emplois, établissements scolaires, espaces naturels, espaces de loisirs et de détente),
- et l'intermodalité vis-à-vis du réseau de transports collectifs (faciliter le changement de mode de transport sur un même lieu).

Les opérations d'aménagement ne devront pas empêcher une continuité dans le schéma des circulations douces qui se met en place à l'échelle du territoire du SCoT.

Les circulations douces devront être développées.

La circulation des piétons et des cyclistes devra être facilitée partout où cela est possible pour permettre de relier les lieux d'habitat aux lieux d'activités et de services.

Dans les secteurs les plus dangereux, des aménagements adaptés (sécurité) devront être réalisés : secteurs urbains, franchissement de routes à grande circulation...

Ces circulations seront aménagées dans la mesure du possible le long des voies et chemins déjà existantes afin de ne pas provoquer d'effets de coupure dans les secteurs agricoles. Leur aménagement ne devra pas gêner la sortie des parcelles ou des exploitations agricoles.

Limiter l'impact foncier des projets de développement

Connaître et optimiser les potentiels dans les enveloppes urbaines existantes

Le renouvellement urbain s'appliquera au sein des enveloppes urbaines existantes sur des terrains bien situés (notamment les secteurs autour des gares), sur un bâti présentant un potentiel de restructuration, sur des friches urbaines.

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes devront en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités dans les enveloppes urbaines existantes (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation de bâtiments anciens, logements vacants etc) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement.

Les documents d'urbanisme devront programmer en priorité les opérations de renouvellement urbain par rapport aux extensions de l'urbanisation.

Lorsque les conditions de faisabilité technique et financière seront réunies, la (ou les) opération(s) de renouvellement urbain devra (ont) être engagée(s) en priorité.

L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux, commerces), de compatibilité avec l'environnement immédiat. Cette compatibilité s'appréciera selon plusieurs critères :

- la cohérence avec le tissu urbain existant,

- la bonne insertion des volumes,
- la compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses).

Le recours à des typologies d'habitat intermédiaire devra être étudié (maison de ville, petit collectif). La transformation de certaines propriétés bâties (maisons, anciens bâtiments agricoles...) en plusieurs logements devra respecter des conditions de stationnement définies localement. Ces opérations ne devront pas conduire à une sur-densification du secteur concerné.

Des règles permettant l'utilisation de ces potentialités à plus ou moins long terme devront être mises en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux. Elles pourront porter sur :

- La levée de blocages réglementaires empêchant des densifications (marges de recul, hauteur...).
- La définition d'emplacements réservés pour créer des accès ou des équipements nécessaires à la réalisation de nouvelles opérations.
- La conception d'orientations d'aménagement et de programmation) pour définir les modalités d'aménagement des sites concernés
- L'obligation de mettre en place une opération d'ensemble dans les règlements ou les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme.
- L'adaptation des conditions de circulation et de stationnement à prévoir dans les bourgs et les villages afin d'autoriser des flux supplémentaires (nouveau plan de circulation, aménagement de voirie...).

Augmenter les densités résidentielles dans les enveloppes urbaines existantes

L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes.

La recherche d'une plus grande densité devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs de renouvellement urbain.

La densification ne devra pas être perturbatrice de l'image ou du fonctionnement du quartier qui accueille cette densification. Elle devra se faire en valorisant la qualité du cadre de vie et des formes urbaines traditionnelles.

La densité devra être harmonisée en milieu urbain aux formes urbaines traditionnelles. La notion de densification devra être appréciée en fonction de l'environnement urbain existant. Elle contribuera notamment à renforcer les centralités existantes, l'attractivité des pôles gare, et à économiser l'espace. Une augmentation des densités actuelles sera recherchée dans les enveloppes urbaines existantes.

Les documents d'urbanisme locaux devront évaluer les densités existantes (en parties centrales et en périphérie des villes, des bourgs et des villages) et rechercher une densité supérieure dans les opérations de densification en fonction de cette évaluation et des contraintes de site.

Les documents d'urbanisme locaux devront préciser des objectifs qualitatifs qui combinent judicieusement plusieurs approches visant la densité (hauteur, implantation, emprise au sol, espace public etc) dans leur approche de projet.

La notion de densification sera appréciée en fonction de l'environnement urbain existant dans le respect de l'identité patrimoniale et de qualité du cadre de vie. Elle contribuera notamment à renforcer les centralités existantes, l'attractivité des pôles gares ferroviaires. L'urbanisation des « dents creuses » et des fonds de parcelles devra être privilégié mais ne sera pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante seront préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant aux continuités écologiques, pour l'aménagement d'espaces publics de qualité, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site). Pour les secteurs pouvant accueillir des opérations d'aménagement (en U ou AU), les documents d'urbanisme locaux fixeront une densité.

Organiser des extensions urbaines résidentielles plus économes en foncier

Interdire le mitage et conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les structures enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'après exploration de toutes les possibilités d'urbanisation en secteurs équipés et desservis (et des contraintes qui s'y exercent). L'extension des enveloppes urbaines existantes pourra s'effectuer :

- si une étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée ;
- lorsque les communes ne disposent pas de capacités d'urbanisation dans leur enveloppe urbaine existante ;
- lorsque les communes auront démontré qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et précisent les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (potentialités en zone urbaine pas mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, à la rétention foncière, l'équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier etc).

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.

L'urbanisation devra être envisagée en épaisseur plutôt que linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, de raccordement aux réseaux. Les extensions urbaines devront être respectueuses des sièges d'exploitations agricoles pérennes (préserver des possibilités d'extension des bâtiments d'exploitation ; éviter l'enclavement d'une exploitation agricole dans l'espace urbain).

Renforcer la densité dans les développements urbains résidentiels (en densification ou en extension) les densités indiquées ci-dessous constituent des minima à respecter à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés par les plans locaux d'urbanisme :

pôles structurants : 30 logements par hectare. Ces densités sont brutes (voirie, réseaux divers et espaces communs compris).

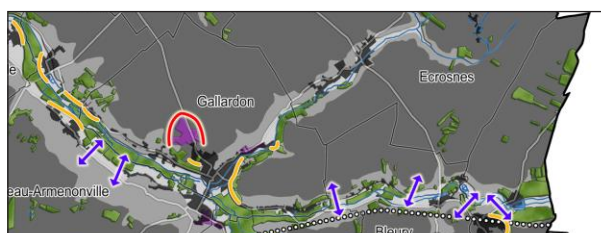
L'application de cette orientation d'aménagement devra être appréciée au cas d'espèce (prendre en compte le contexte local), notamment au regard des capacités en assainissement collectif (les besoins en foncier étant plus importants en cas d'assainissement non collectif), des configurations des parcelles, des capacités d'urbanisation, des contraintes de site qui ne permet pas toujours un renforcement des densités résidentielles (secteur soumis à des protections patrimoniales par exemple...) etc.

Maintenir des coupures d'urbanisation

La définition des coupures d'urbanisation.

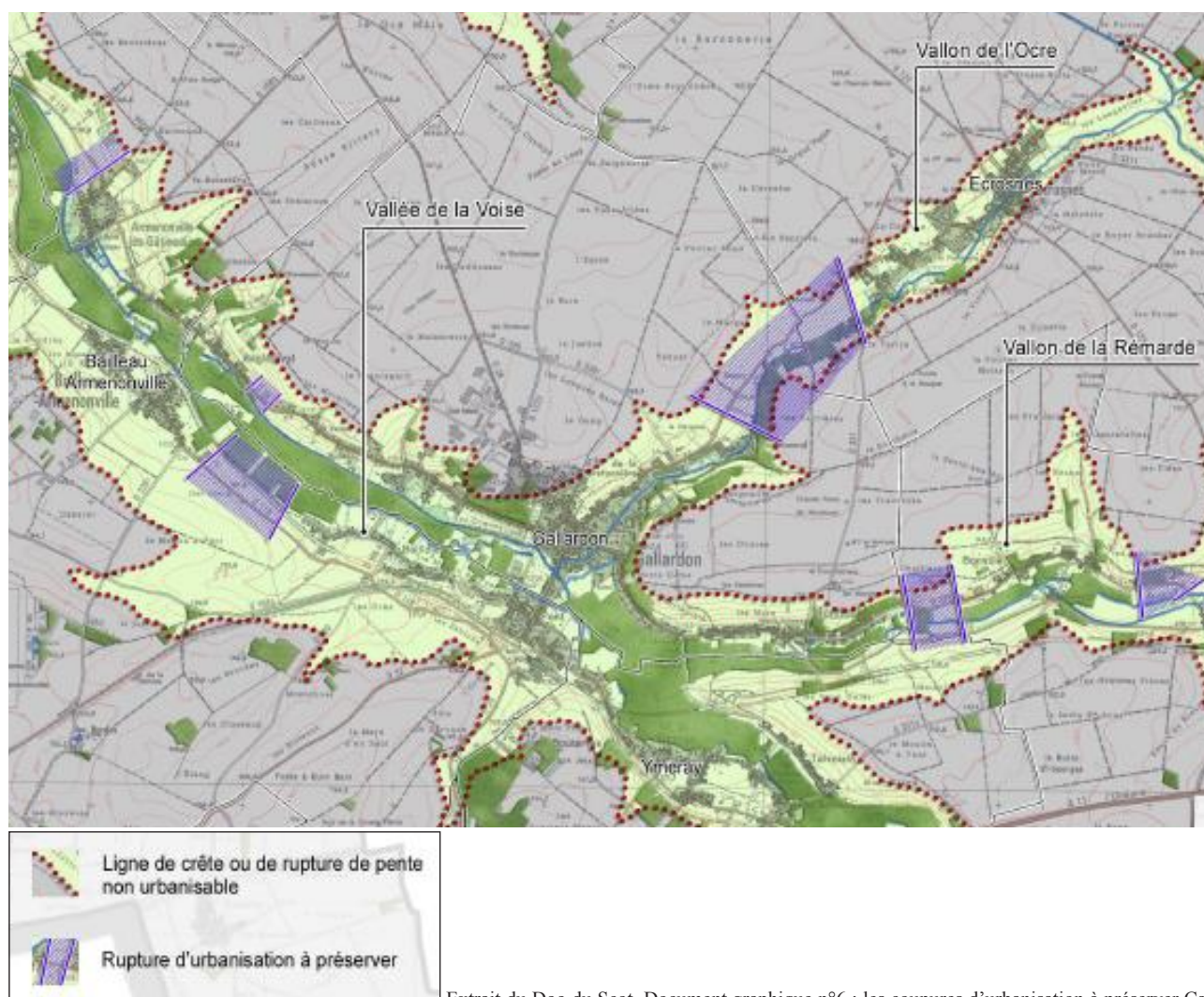
Les coupures d'urbanisation indiquent un principe de liaison naturelle à maintenir sur plusieurs secteurs du territoire du SCoT (cf documents graphiques ci-après). Ces coupures d'urbanisation concernent :

- des continuités boisées à préserver ;
- des continuités au niveau des vallées à maintenir ;
- des espaces agricoles compacts et cohérents à préserver pour être économiquement viables.



3. Rupture physique à préserver
> Limiter les effets de conurbation en respectant des ruptures claires entre les agglomérations et les hameaux.

Extrait du Doo du Scot, document graphique n°3 : les coupures d'urbanisation à préserver



Extrait du Doo du Scot, Document graphique n°6 : les coupures d'urbanisation à préserver Cadastre n° 3/ Vallée de la Voise (Sud Est), Vallons de l'Ocre et de la Rémarde

6.1.2 - Les grands équilibres dans l'urbanisation

Les orientations générales en matière de logement

Diversifier la production de logements

Scénario sur 10 ans	Logements sur 10 ans
<i>Epernon</i>	250
<i>Gallardon</i>	250
<i>Maintenon</i>	250
Total pôles structurants	750
<i>Hanches</i>	200
<i>Pierres</i>	200
Total pôles complémentaires	400
<i>Saint-Piat</i>	60
Total pôle de proximité	60
<i>Bailleau-Armenonville</i>	40
<i>Bleury Saint-Symphorien</i>	40
<i>Bouglainval</i>	20
<i>Champseru</i>	10
<i>Chartainvilliers</i>	20
<i>Droue-sur-Drouette</i>	30
<i>Ecrosnes</i>	20
<i>Gas</i>	20
<i>Houx</i>	20
<i>Mévoisins</i>	30
<i>Saint-Martin-de-Nigelles</i>	50
<i>Soulaire</i>	30
<i>Villiers-le-Morhier</i>	40
<i>Yermenonville</i>	20
<i>Ymeray</i>	20
Villages	410
Total SCoT	1620

Utiliser un potentiel d'accueil mobilisable dans les enveloppes urbaines existantes

La programmation de 1 620 nouveaux logements sur 10 ans est répartie de la manière suivante entre :

- de l'ordre de 44 % par densification du tissu urbain existant (urbanisation des «dents creuses», renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance) ;
- et de l'ordre de 56 % par extension de l'urbanisation, en tenant compte des potentialités d'accueil dans le tissu urbain existant qui ne sont pas homogènes sur le territoire du canton de Maintenon (pôles urbains /villages).

L'orientation est de programmer sur 10 ans une proportion des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes. Les pourcentages sont les suivants: Pôles structurants de l'ordre de 50 %.

La localisation d'une proportion des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes constitue un ordre de grandeur qui pourra être adapté localement sous conditions :

- S'il est démontré dans le document d'urbanisme local qu'il n'y a plus de potentiel d'accueil mobilisable dans l'enveloppe urbaine existante ou si des situations de blocage sont justifiées (absence de maîtrise foncière...).
- Cette adaptation devra être justifiée dans le document d'urbanisme local et permettra d'inscrire une proportion plus importante de logements en extension de l'urbanisation, mais dans le respect du cadastre foncier du SCoT.

Diversifier la typologie des nouveaux logements : la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement.

Poursuivre le renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux : pôles structurants, 20 % de l'ensemble des logements programmés

Programmer une offre foncière adaptée aux besoins

Ces valeurs (cf tableau ci-dessous) devront être respectées en termes de consommation effective de nouveaux espaces correspondant aux extensions urbaines autorisées par le SCoT sur 10 ans.

Scénario sur 10 ans	Besoins en foncier pour les logements en ha	Total besoin en foncier arrondi
<i>Epernon</i>	4,1	4,5
<i>Gallardon</i>	4,1	4,5
<i>Maintenon</i>	4,1	4,5
Total pôles structurants	12,3	13,5
<i>Hanches</i>	6,0	6,0
<i>Pierres</i>	6,0	6,0
Total pôles complémentaires	12,0	12,0
<i>Saint-Piat</i>	2,4	2,5
Total pôle de proximité	2,4	2,5
<i>Bailleau-Armenonville</i>	2,3	2,5
<i>Bleury Saint-Symphorien</i>	2,3	2,5
<i>Bouglainval</i>	1,2	1,5
<i>Champseru</i>	0,6	1,0
<i>Chartainvilliers</i>	1,2	1,5
<i>Droue-sur-Drouette</i>	1,7	2,0
<i>Ecrosnes</i>	1,2	1,5
<i>Gas</i>	1,2	1,5
<i>Houx</i>	1,2	1,5
<i>Mévoisins</i>	1,4	1,5
<i>Saint-Martin-de-Nigelles</i>	0,0	0,0
<i>Soulaire</i>	1,7	2,0
<i>Villiers-le-Morhier</i>	2,3	2,5
<i>Yermenonville</i>	1,2	1,5
<i>Ymeray</i>	1,2	1,5
Villages	20,5	24,5
Total SCoT	47,2	52,5

Consolider une politique foncière (*recommandation du Doo et non prescription*)

Se constituer des réserves foncières et maîtriser le foncier. La mise en œuvre ou la poursuite d'une politique foncière par les collectivités (communes, communautés de communes) permettra de soutenir le développement du territoire (et notamment le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, en location ou en primo accession). L'utilisation des potentialités d'accueil dans les enveloppes urbaines pourra s'appuyer sur une politique d'acquisition de terrains ou de bâtiments.

6.1.3 - La localisation des activités économiques et commerciales

Reconquérir des friches économiques et densifier les zones d'activités

La reconversion de friches économiques devra permettre l'accueil de nouvelles activités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, par un règlement adapté du document d'urbanisme local. Une densification des pôles d'activités devra être recherchée (pôles existants ou à créer).

- augmenter la densité d'occupation des sols.

- Les communes chercheront à optimiser les zones pour des réalisations plus denses

Programmer une offre foncière nouvelle (création ou extension de sites d'activités).

Poursuivre l'aménagement de zones d'activités communales (8,2 hectares) :

- Zone d'activités de la Croix Saint-Mathieu à **Gallardon** : 2,3 hectares en densification.

- Zone d'activités de Germonval à **Gallardon** : 1,9 hectare en densification.

Mettre l'accent sur la poursuite de l'aménagement d'espaces d'activités existants d'intérêt commu-

nautaire (46,1 hectares) : zone d'activités de la Croix Saint-Mathieu : 9,8 hectares en extension. Le Scot prévoit ces surfaces comme disponibles aujourd'hui.

Programmer des capacités d'accueil adaptées aux petites entreprises artisanales

Améliorer la situation économique du territoire

L'installation d'entreprises artisanales dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain sera autorisée dans l'enveloppe urbaine existante, en particulier dans un souci de pérenniser les entreprises artisanales existantes. L'installation d'entreprises artisanales sera autorisée dans des bâtiments à valeur patrimoniale et bénéficiant d'une bonne desserte (cette orientation participe au maintien des bâtiments ayant une valeur patrimoniale).

Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale Voir le Dac

Préserver l'outil agricole

Les orientations suivantes devront participer à la pérennisation de l'agriculture :

- Le maintien des grands espaces agricoles productifs devra être facilité. Il s'agira de protéger les meilleures sécuriser les exploitants. Les documents d'urbanisme locaux devront identifier ces secteurs, dans le cadre d'une concertation avec la profession agricole.
- Les choix d'urbanisation inscrits dans le SCoT ne devront pas provoquer un éclatement des terres d'exploitation ni rendre plus complexes les circulations agricoles.
- Des filières d'énergies renouvelables seront mises en place en lien avec la profession agricole (panneaux photovoltaïques sur hangar agricole et étable, méthaniseur...).
- Le mitage de l'espace agricole sera interdit :

. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ne pourra être autorisée dans les espaces agricoles, sauf en cas de mise aux normes de bâtiments agricoles vétustes, de restructuration de l'existant ou de l'implantation d'un équipement d'intérêt général (niveau communal ou intercommunal) lié notamment à la production d'énergie (stations électriques ...) ou au traitement des déchets (solides ou liquides) qui peuvent être exceptionnellement implantés dans les espaces agricoles.

Le SCoT reconnaît l'existence de la société *Eutelsat* à Bleury-Saint-Symphorien-le-Château (premier opérateur européen de satellites de télécommunication). Des aménagements pourront être réalisés pour conforter cette entreprise.

La relocalisation de bâtiments agricoles situés dans les villages sera possible.

- La vocation des bâtiments agricoles qui ne sont plus en activités et qui présentent un intérêt architectural et patrimonial (hangars agricoles exclus) devra pouvoir évoluer, dans le cadre de nouvelles affectations définies dans les plans locaux d'urbanisme (accueil de nouveaux logements, d'activités artisanales...) en fonction de la situation locale.

Le changement de destination des bâtiments agricoles doit concerner des activités artisanales ou en lien avec le tourisme (chambre d'hôte...), des logements dans les bâtiments situés en milieu urbain.

Le changement de destination de ces bâtiments agricoles ne sera autorisé que si cela ne porte pas atteinte à la pérennité de l'exploitation agricole environnante, et n'aggrave pas les conditions de circulation sur les voies d'accès.

Ces changements de destination ne pourront se faire que s'ils respectent les normes d'hygiène, d'accès aux réseaux (eau, assainissement, électricité) et que s'ils disposent d'un accès voirie, le tout selon l'activité projetée.

6.1.4- Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels

La valorisation du grand paysage et des espaces bâtis ou à urbaniser

Préserver l'armature « verte et bleue » des vallées, maintenir les continuités et la diversité des milieux naturels en préservant :

- . Les corridors biologiques, les espaces agricoles assurant des « respirations » entre les agglomérations, les zones boisées et les milieux humides telles que le chapelet d'étangs de la vallée de l'Eure.
- . Les spécificités propres à chacun de ces milieux naturels : maintien des haies, des pâturages et du linéaire arboré longeant les cours d'eau.

Maintenir et renforcer l'identité rurale des plateaux

Maintenir le caractère rural des plateaux agricoles en préservant :

- . Les motifs arborés (portes végétales, arbres isolés), avec l'élaboration d'un recensement à l'échelle communale et la mise en place d'une protection au titre d'espaces boisés classés pour ceux reconnus comme ayant une forte valeur paysagère ou/et environnementale (corridor biologique). Les plans locaux d'urbanisme préciseront les espaces ayant une forte valeur paysagère en s'appuyant notamment sur les prescriptions du DOO relatives aux coupures d'urbanisation et aux lignes de crête à préserver, le petit patrimoine naturel et construit à protéger, les fermes traditionnelles à maintenir...
 - . Le caractère traditionnel des fermes par l'interdiction de toute transformation de l'aspect des bâtiments en cas de changement d'usage, sauf dans le cadre de diversification agricole.
- Mettre en valeur le caractère rural des plateaux agricoles par une bonne intégration paysagère des futures extensions de l'urbanisation, notamment en termes de développement économique sur les plateaux avec la préservation d'ouvertures visuelles sur le plateau agricole et la mise en place de bandes boisées de protection.

Préserver et valoriser les coteaux

Protéger les coteaux et améliorer l'intégration de l'habitat en préservant :

- . L'ensemble des boisements avec le renforcement prioritaire de la protection pour ceux situés en rupture de pente qui assurent une transition entre plateaux et coteaux. Les sites natura 2000 identifiés sont exclus de cette prescription car leur gestion demande du défrichage.
 - . Les arbres isolés remarquables et les vergers en pied de coteau avec l'élaboration d'un recensement à l'échelle communale et la mise en place de protections spécifiques dans les documents d'urbanisme locaux (classement en espace boisé classé lors de la révision du document d'urbanisme).
 - . Les pelouses calcaires pour leur richesse floristique et faunistique en développant les aménagements de protection, de sensibilisation et de signalisation.
 - . L'urbanisation des lignes de crête hors zone urbaine est interdite (cf documents graphiques qui accompagnent l'orientation sur les coupures d'urbanisation à préserver). Seuls sont acceptés les équipements légers de loisirs si les constructions qui y sont annexées sont intégrées au paysage et ne dépassent pas, vu de la vallée, la ligne de crête.
- Une urbanisation très modérée des pieds de coteaux est tolérée en dehors des ruptures à respecter entre les agglomérations.

Conforter l'identité des centres anciens

Préserver et valoriser le petit patrimoine bâti et naturel (ex : arbre remarquable, verger) du domaine public et privé par la mise en place d'une procédure de classement dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.

Veiller à l'intégration des constructions récentes

Les nouvelles opérations d'aménagement devront être modérées et prendre en compte les éléments identitaires suivants afin de ne pas perturber l'homogénéité actuelle des agglomérations :

- Forme urbaine (village noyau, village rue...).
- Implantation au sein des grands ensembles paysagers (plateau, coteaux ou vallée) et transition avec ces derniers (frange végétale composée d'essences locales).
- Patrimoine bâti et végétal associé.
- Continuités urbaines (connexions avec le tissu ancien)

Préserver les éléments paysagers identitaires existants : arbre isolé, alignement, verger... en prévoyant leur renouvellement à long terme.

Rechercher prioritairement les constructions des « dents creuses »

Préserver des ruptures physiques entre les agglomérations

* : Agglomération formée par la réunion de plusieurs centres urbains initialement séparés par des espaces ouverts.

Préserver les milieux naturels : boisements, lisières, zones humides, pelouses calcaires.

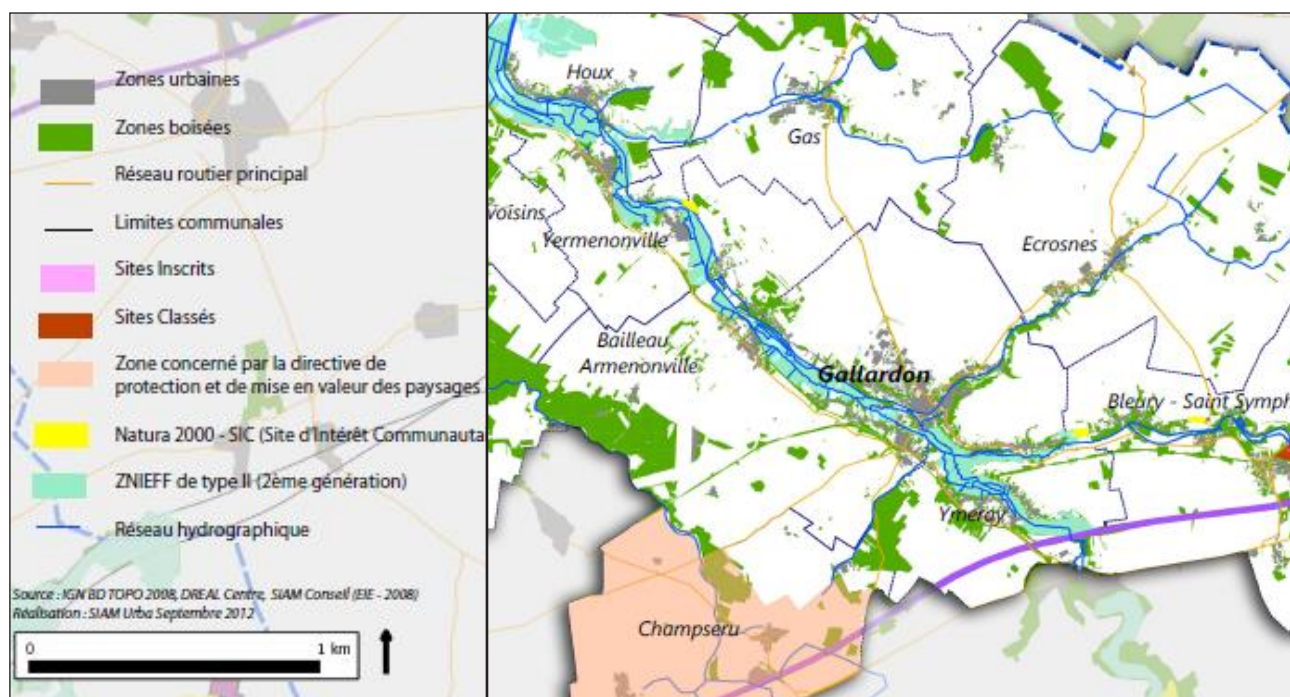
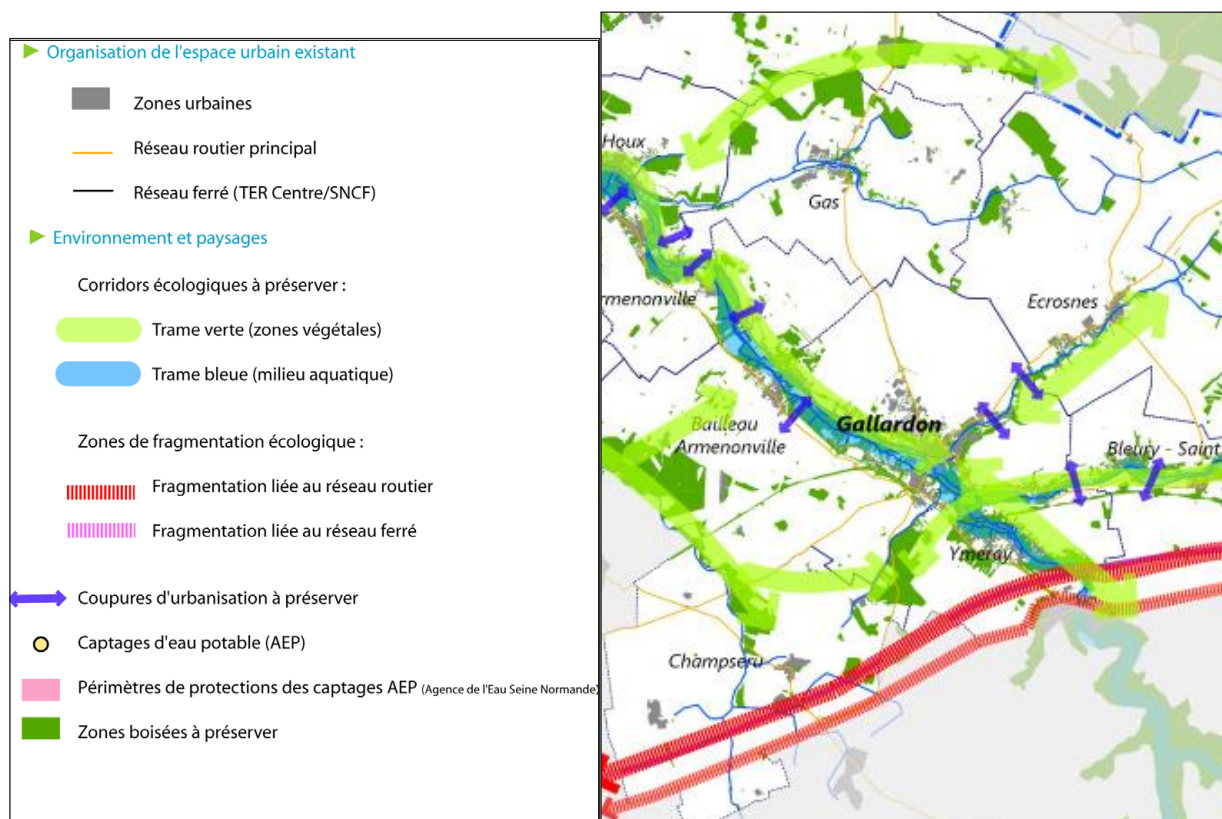
Identifier les espaces naturels et paysagers et appliquer un zonage et un règlement adapté à leur préservation dans les plans locaux d'urbanisme.



Les documents d'urbanisme locaux devront préserver les principaux massifs boisés structurants de la trame verte et les massifs boisés situés en dehors des corridors écologiques localisés sur les cartes de synthèse n°1 et 2. Ils en définiront les modes de préservation adaptés. Ceux-ci devront être assortis de la préservation des lisières forestières par la mise en place d'une bande inconstructible minimale de 50 mètres (sauf aménagements touristiques ou réversibles, implantation de bâtiments agricoles tels

que des hangars bien intégrés dans le paysage).

Les communes qui démontrent leurs contraintes d'urbanisation en lien avec la proximité de la forêt pourront déroger à cette règle si l'urbanisation projetée s'insère dans un tissu préexistant et répond à une volonté de densification (comblement de dents creuses).



Classer en zone naturelle les sites natura 2000 et le site des pelouses de Malmaison répertorié en Znieff de type 1. Les ensembles boisés importants qui présentent une diversité d'espèces les composant ou des qualités paysagères sont à classer en espaces boisés classés sous réserve de la prise en compte des caractéristiques écologiques ou de gestion.

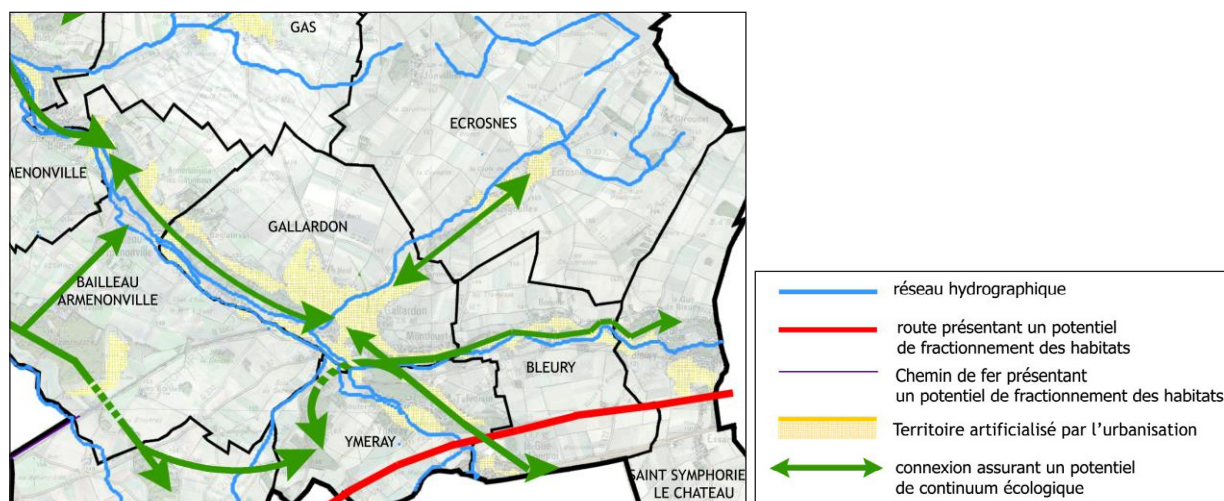
Favoriser l'accès aux milieux naturels

Renforcer la maîtrise foncière des espaces inventoriés (trame verte du SCoT, notamment les abords des rivières) afin de mettre en œuvre une gestion adaptée et de rendre les berges accessibles.

Créer un réseau de sentiers pédestres, cyclables et équestres pour faciliter l'accès aux milieux naturels, qui privilégie les chemins communaux et d'exploitation existants. Si nécessaire, ce réseau intégrera de nouveaux itinéraires, sur la base d'un inventaire des opportunités locales réalisé dans le cadre de la révision des plans locaux d'urbanisme.

Préserver et restaurer les corridors écologiques.

Assurer, via le zonage du plan local d'urbanisme, le maintien d'une continuité dans les corridors écologiques à l'échelle communal et en cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes. Les plans locaux d'urbanisme déclineront localement les principes inscrits dans le document graphique n°17 «les corridors écologiques à préserver» et localiseront ainsi la trame verte et bleue du territoire, en lien avec les milieux naturels existants sur la base d'un relevé de terrain. Ils préserveront et renforceront la continuité de la trame verte et bleue à travers le zonage et le règlement.



6.1.6 - Optimisation des ressources et prévention des risques

Préserver la qualité des ressources en eau potable.

Protéger les sols inclus dans le périmètre de protection des captages d'eau potable :

- Limiter l'urbanisation dans les périmètres de protection rapprochés et éloignés aux usages sans risque de pollution par infiltration et conformément aux prescriptions de l'hydro-géologue.
- En cas de conflit d'usages, donner la priorité à la préservation des ressources en faveur de l'alimentation en eau potable (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie).
- Assurer un traitement quantitatif et qualitatif des eaux de ruissellements en milieu urbain.

Assurer le traitement des eaux usées

Tout projet d'extension urbaine doit être en adéquation avec la capacité d'acheminement puis de traitement des eaux usées à gérer les volumes générés.

Gérer les eaux pluviales

Limiter l'imperméabilisation :

Concevoir des espaces verts qualitatifs avec fonction de stockage des eaux de ruissellement.

Maîtriser les débits de fuite en zone urbaine, conformément à la disposition 145 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie :

La qualité des milieux aquatiques

Identifier dans les documents d'urbanisme les zones humides et les cours d'eau.

- Effectuer des inventaires de la faune et de la flore des mares et milieux humides. - Définir les modalités réglementaires de préservation dans les plans locaux d'urbanisme :
- . Classer les zones humides, les cours d'eau et les boisements associés en zone naturelle.
- . Les plans locaux d'urbanisme devront préciser les interdictions en termes de transformation de leur état initial dans le règlement de la zone concernée.

Encourager le recours aux énergies renouvelables

Limiter les consommations d'énergies fossiles à l'échelle de la commune

Rechercher la proximité, la densité et la mixité (sociale et fonctionnelle) au cœur des opérations d'aménagement.

Assurer la performance énergétique des bâtiments publics selon les préconisations du Grenelle de l'Environnement

Intégrer le risque inondation

- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Préserver les haies et massifs boisés existants. Si la préservation en l'état est impossible, la mesure compensatoire consiste à replanter un massif (du même nombre de pieds et d'espèces similaires).
- Dans la mesure où les caractéristiques hydro-géologiques des sols le permettent, favoriser l'infiltration au plus près de la zone de réception (techniques extensives de gestion des eaux pluviales, traitement à la parcelle...).
- Pour les opérations d'aménagement soumises à la directive Loi sur l'Eau, privilégier les techniques extensives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention...).
- Pour les opérations d'aménagement non soumises à la directive Loi sur l'Eau, favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur place, assurer le prétraitement des rejets dans le milieu naturel (décantation, maîtrise du débit rejeté).

6.2 - Compatibilité avec les orientations du Sdage et du Sage

Le Sdage est un document de planification du domaine de l'eau, il fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin hydrographique – le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (L212-1 III et IV du Code de l'Environnement). Le Sdage constitue le plan de gestion par bassin hydrographique demandé par la directive cadre européenne sur l'eau de 2000 (DCE, directive n° 2000/60/CE).

Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau et schémas d'aménagement et de gestion de l'eau

Au 1^{er} janvier 2007, en application de l'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs définis dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau, Sdage et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau, Sage.

La commune est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie approuvé le 20 novembre 2009 et le Sage nappe de Beauce approuvé au printemps 2011.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands

Le **Sdage** concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les enjeux majeurs du Sdage Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques ;
- gestion qualitative de la ressource ;
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

Du 15 avril au 15 octobre 2008, le projet de Sdage a été soumis à l'avis du public et à celui des assemblées de janvier à avril 2009. Le comité de bassin du 29 octobre 2009 souligne le mode d'élaboration particulièrement démocratique et adopte le Sdage.

Ce document est structuré autour des dix défis suivants :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
4. Réduire les pollutions micro biologiques des milieux,
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
7. Gérer la rareté de la ressource en eau,
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation,
9. Acquérir et partager les connaissances,
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Tout le document est consultable en ligne sur le site www.eau-seine-normandie.fr.

Les masses d'eau de la Voise, de sa source au confluent de l'Eure (exclu), de la Rémarde et du ruisseau d'Ocre, devront obtenir un bon état écologique dans les années à venir, au plus tard en 2015, pour le ruisseau d'Ocre, en 2015 et 2021 pour la Rémarde et en 2027 pour la Voise selon les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Sdage.

Le Plu intègre les dispositions du Sdage. Par exemple, ses orientations 15, *préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité*, 16, *assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau*, 19, *mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur*

fonctionnalité sont traduites au règlement graphique par le fait que les vallées de l'Ocre et de la Voise ne sont pas rendues constructibles. Au règlement écrit, ces orientations sont prises en compte par le fait que les carrières ne sont pas autorisées en particulier en zone agricole, la plus vaste du territoire. Le règlement écrit impose également dans certaines zones que les aires de stationnement préservent une part de superficies non imperméabilisées ; la limitation de l'emprise au sol des constructions dans les zones concernées va dans le même sens de préservation de la ressource en eau. Dans la plupart des zones, il est imposé que le recueil des eaux pluviales à la source soit privilégié cela afin de prendre en compte l'orientation 2, *maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)*. Le fait d'avoir disposé une grande partie du talweg de la Voise, en particulier sur sa rive gauche, permet de traduire l'orientation 4, *adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques*.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de Beauce (Sage) a été approuvé au printemps 2011. Le développement des activités humaines, et en particulier d'une agriculture céréalière, a introduit des modifications importantes des conditions d'équilibre de la nappe de Beauce, tant quantitatives que qualitatives. Une gestion équilibrée et globale de cette nappe est devenue une nécessité pour préserver à la fois les ressources en eau, les milieux aquatiques et les usages associés conformément aux principes posés par la loi n° 92-3 sur l'eau du 3 janvier 1992 dans son article 2. Quatre enjeux majeurs ont été identifiés à partir des attentes exprimées par les acteurs rencontrés et des conclusions de l'état des lieux :

1. Une gestion équilibrée de la ressource en eau : un défi à relever

Le niveau de la nappe de Beauce et le débit des cours d'eau fluctuent au cours du temps en fonction des changements climatiques. Ces variations sont accentuées en période sèche par les prélèvements d'eau. Lors de la sécheresse de 1990 à 1996, certains forages ont vu leur productivité baisser, leur débit diminuer parfois jusqu'au tarissement menaçant ainsi la salubrité, l'équilibre des milieux naturels et les usages de loisirs. Il s'agit à travers le Sage, de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usages (alimentation en eau potable, industriels, agriculteurs, activités de loisirs) et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise. Le système de gestion volumétrique pour l'irrigation est un premier pas dans ce sens. Son fonctionnement reste encore à affiner au travers d'une meilleure connaissance du fonctionnement de la nappe et de son lien avec les cours d'eau.

2. Une nappe fragile à mieux protéger, qualité des cours d'eau à reconquérir

Hormis dans sa partie sud couverte par la forêt d'Orléans, la nappe de Beauce se caractérise par une vulnérabilité naturelle en raison de l'absence de couches imperméables empêchant la migration de polluants du sol vers la nappe. Lorsqu'elle est vulnérable, la nappe apparaît fortement polluée par les nitrates dans sa partie supérieure, et localement par les produits phytosanitaires. Cette contamination tend à s'aggraver au fil du temps. En revanche, sous la forêt d'Orléans, la nappe est indemne de pollution anthropique. On y retrouve pourtant des éléments indésirables, d'origine naturelle, comme l'arsenic et le sélénium.

Les rivières de Beauce présentent une qualité de l'eau passable. Certes, des améliorations sont notables pour l'ammonium et le phosphore signe d'efforts en matière de traitement des eaux usées notamment. Mais la qualité de l'eau vis-à-vis des nitrates est mauvaise et continue à se dégrader.

La qualité de l'eau apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur pour les acteurs du Sage. L'objectif est d'aboutir à une diminution de la teneur en polluants dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre toute pollution, afin de protéger l'alimentation en eau potable.

3. Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement

Plusieurs secteurs du domaine du Sage sont soumis à des inondations importantes. Les conséquences de ces phénomènes sont nombreux : dégradation des milieux naturels, urbanisation croissante, ruissellement urbain ou rural, ...

Diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention sont les buts

à poursuivre afin de limiter le risque inondation qui touche un certain nombre de communes du domaine du Sage. Une concertation à l'échelle des bassins versants «eaux superficielles» est indispensable pour atteindre ces objectifs.

4. Le Sage, pour une gestion concertée des milieux aquatiques

Une mauvaise qualité de l'eau et une dégradation des habitats gênent, voire empêchent, le bon déroulement du cycle biologique de la faune aquatique (poissons, insectes, crustacés, mollusques,...). La diversité des organismes est médiocre et les espèces sensibles à la pollution moyennement représentées. Au-delà des zones protégées réglementairement -Znieff, Zico etc. -, d'autres milieux naturels présentent des potentialités patrimoniales fortes –sources, cours d'eau, étangs, faune, flore, etc.– et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Des actions de réhabilitation et d'entretien peuvent aider à améliorer la qualité et le fonctionnement des milieux naturels mais elles n'auront de réel impact que si elles sont décidées dans le cadre d'une gestion collective et concertée à l'échelle des bassins versants eaux superficielles.

Le plan local d'urbanisme de Gallardon répond aux objectifs du Sage par les mêmes prescriptions que celles issues en réponse aux prescriptions du Sdage, dont la première est sans doute l'économie d'espace qui sous tend l'ensemble de ce document d'urbanisme.

6.3 - Compatibilité avec l'article L111-1 4° (code de l'urbanisme)

Comme le précise le porter à connaissance de l'État, la commune n'est concernée par aucune voie classée à grande circulation.

posé en zone constructible pour préserver ces coteaux calcaires et les échanges possibles entre fond de vallée (milieu humide) et bas du coteau (milieu terrestre) car il est patent que ce sont ces zones d'interface qui sont les plus riches et les plus fragiles.

Les espaces boisés classés du POS concernant cette sous trame n'ont bien évidemment pas été reconduits puisqu'ils contribuent l'enfrichement et à la fermeture de ces secteurs. Tous les espaces susceptibles d'accueillir des pelouses calcaires ont été inscrits en secteur Uj, limitant très fortement le droit à construire.

Conclusion

Le PLU de Gallardon intègre les dispositions du schéma régional de cohérence écologique.

6.5 - Compatibilité avec le plan climat-énergie territorial

Le Plu prend en compte les nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables grâce notamment à la souplesse de son règlement écrit et aux dispositions des articles 15 du même règlement. Le règlement graphique n'est pas en reste puisque la compacité de l'urbanisation est l'un de ses principes ayant présidé à son élaboration.

Le projet repose notamment sur un centre ville dont les fonctions commerciale et de services doivent être renforcées de même que sur l'intensification des possibilités d'activités économiques en bordure de la ville voire dans le tissu bâti.

Les impact positifs sur le rejet des gaz à effet de serre sont les suivants :

- multi-fonctionnalité du programme qui induit la réduction des petits trajets en voiture puisque le projet de Plu implique le maintien de la proximité des services, des commerces et de l'emploi ;
- proportion minimum de logements destinés aux jeunes et aux personnes âgées avec une part sensible de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État, dont la *forme urbaine* utilise souvent la mitoyenneté très favorable à l'isolation passive et permettant de respecter très facilement la réglementation thermique,
- projet basé notamment sur le renforcement des liaisons utilitaires et de loisirs pour limiter les trajets en voiture en direction des zones d'emplois et de services par la création de poches de stationnement,
- projet basé sur une croissance démographique raisonnable permettant de renforcer la population gallardonnoise sans empiéter de façon outrancière sur les espaces naturels et incitant à la mutualisation des équipements tels que scolaires, liés à la petite enfance, pour les personnes âgées, pour le sport, pour les loisirs.

SEPTIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme

7.1 - Évaluation des incidences sur l'environnement et de leur prise en compte

7.1.1 - Limiter les extensions urbaines et les situer dans la continuité du tissu bâti existant dans une perspective de gestion économe de l'espace.

Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage et un développement mesuré est prévu dans les hameaux.

La surface globale des secteurs voués à l'urbanisation (zones 1AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune pour une durée d'une dizaine d'années, pas plus et compatibles avec le Scot.

Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; les futures zones à urbaniser pourront être toutes raccordées au réseau collectif d'assainissement. La station d'épuration vient d'être réhabilitée et intègre les perspectives de développement.

Les objectifs de production de logements font prioritairement appel aux possibilités recensées dans l'existant notamment grâce à la souplesse des règles d'urbanisme. Ce potentiel n'étant pas suffisant des zones à urbaniser sont nécessaires et des densités plus fortes que celles observées dans l'existant y sont instituées.

La souplesse des articles 6, 7, 8, 9 et 10 autorisent un renouvellement urbain dans de bonnes conditions de faisabilité. En effet, densification et réhabilitation limitent la consommation d'espace, participent à l'amélioration de la qualité architecturale.

Les extensions urbaines prévues par le Plu s'intègrent dans le tissu bâti existant et limitent ainsi leur impact sur les espaces naturels et agricoles.

7.1.2 - Préserver la biodiversité

Les secteurs les plus propices à la biodiversité à Gallardon sont :

- les vallées de la Voise et de la Rémarde protégées de fait par la zone inondable et par un classement en zone N de l'ensemble des secteurs non bâtis de la vallée.
- Les pelouses calcaires présentes sur les coteaux des vallées de la Voise, de la Rémarde et de l'Ocre, dont l'intégralité des secteurs non bâtis concernés sont en zone naturelle. Le plan local d'urbanisme préserve ces milieux en ne les rendant pas constructibles grâce au zonage naturel ou agricole ; lorsque des terrains situés en coteau sont bâtis, l'ensemble de la parcelle n'a pas été disposé en zone constructible pour préserver ces coteaux calcaires et les échanges possibles entre fond de vallée (milieu humide) et bas du coteau (milieu terrestre) car il est patent que ce sont ces zones d'interface qui sont les plus riches et les plus fragiles.

Pour ne pas amplifier l'enfrichement des coteaux calcaires, les boisements présents ne sont pas protégés par le Plu. Rappelons de plus que l'arrêté préfectoral du 10/11/05 (voir en annexe) stipule « que tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 ha [...] ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale ».

Le paragraphe traitant de la compatibilité du Plu avec le schéma régional de cohérence écologique précise également comment le Plu de Gallardon participe à la préservation et au renforcement des trames verte et bleue.

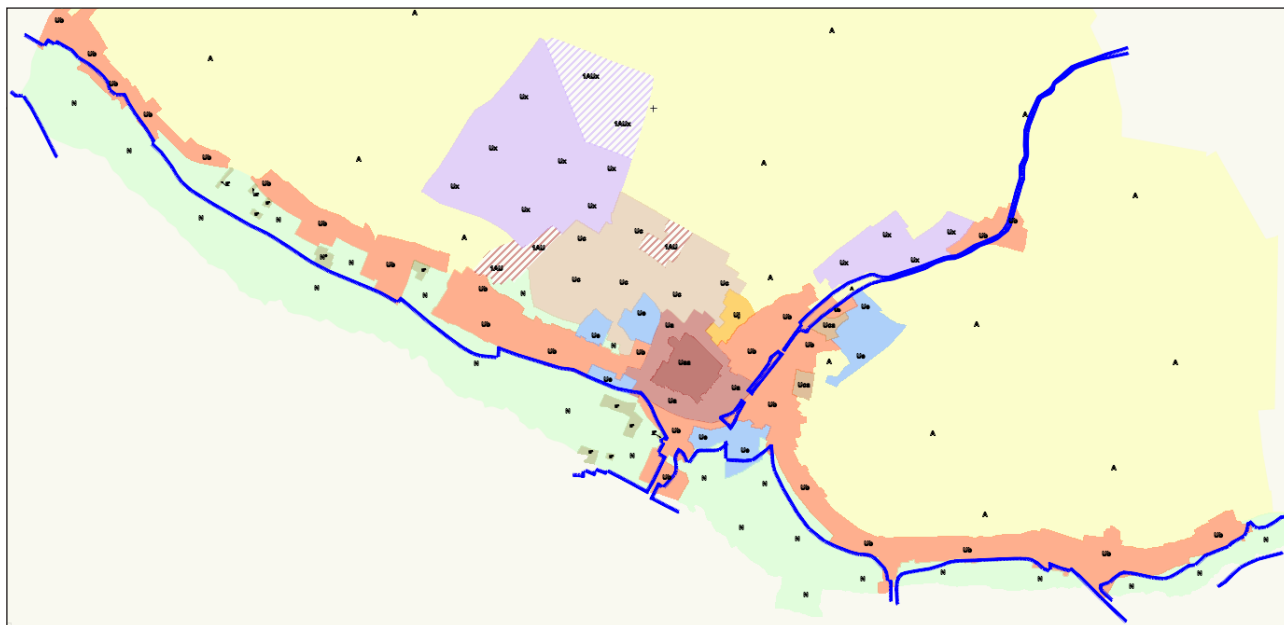
En préservant les espaces naturels les plus intéressants (ne fût-ce que par leur situation ou leur superficie) en favorisant le renouvellement urbain et la densification, en diminuant l'impact de l'urbanisation au profit d'éléments reconstituant ou se connectant aux trames verte et bleue. Cet ensemble de

mesures concourt à améliorer la qualité des eaux de surface, à offrir des éléments de protection pour la faune et la flore locale (réservoir d'oiseaux ou d'insectes prédateurs limitant les populations de ravageurs par exemple), à enrichir la biodiversité.

Les règles d'implantation favorisent le maintien et le renforcement de cœurs d'îlot verts favorables à la biodiversité en ville. Elles concourent également à limiter les «îlots de chaleur» dus à des espaces trop uniquement minéralisés.

7.1.3 - Préserver l'eau

L'ensemble des secteurs de vallée non bâtis est classé en zone N, intégrant zone inondable et coteaux.



La station d'épuration de la commune vient d'être réhabilitée, elle permet d'accepter les effluents produits par la population à terme. Dans les secteurs qui ne sont pas encore raccordés au réseau de collecte des eaux usées, le Plu ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation.

Les eaux de ruissellement sont prises en compte au travers des orientations d'aménagement et de programmation qui prescrivent une gestion extensive et le plus proche possible de la source des eaux de ruissellement.

7.1.4 - Incidence sur les zones natura 2000 les plus proches

La commune ne comporte pas de zone natura 2000 sur son territoire, mais deux habitats naturels d'intérêt communautaire sont situés à proximité, voir sur le plan ci après les parties teintées en kaki.

2,2 km à l'est sur la commune de Bleury/Saint-Symphorien, pelouse de Bonville

4,4 km à l'ouest sur les communes de Bailleau-Armenonville et Gas.

Le maintien en bon état de conservation des sites natura 2000 a fait que Gallardon a porté une attention particulière aux incidences potentielles susceptibles de résulter des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées en application de son document d'urbanisme.

Pour ce faire, un premier examen, dit « examen préliminaire » a été réalisé afin de répondre à la question suivante : *le plan local d'urbanisme est-il susceptible d'avoir un effet sur un site natura 2000 ?*

Les cartes de situation par rapport aux périmètres natura 2000 les plus proches (figurant un peu plus loin), pelouse de Bonville et pré-bois de Boigneville, montrent que le Plu dans sa configuration ne peut avoir d'incidences sur ces sites natura 2000 lesquels sont totalement déconnectés à la fois de

L'autorité environnementale a été interrogée dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale. L'autorité environnementale a répondu par un arrêté le 28 mai 2014 indiquant que cette étude complémentaire n'est pas nécessaire.



Les enjeux liés au patrimoine paysager et architectural sont :

- Pour préserver l'émergence de la tour et du clocher le Plu limite le développement de la ville sur le plateau agricole. Seule la zone d'activité s'y étendra, c'est un projet intercommunal porté par le Scot. Cette extension située en entrée de ville en arrivant de Gas, ne sera toutefois pas en co-visibilité avec les deux symboles de la commune du fait de la présence du supermarché (sur la gauche en arrivant à Gallardon), de la zone d'activité existante (sur la droite) et des alignements d'arbres. De plus la zone d'activité actuelle a déjà commencé à coloniser le plateau sur ce secteur.



D'autre part, les vues sur la tour et le clocher seront préservées par des prescriptions plus strictes concernant les toitures du centre ville grâce à l'instauration d'un périmètre de protection des vues.

Les abords immédiats de la tour sont protégés par un emplacement réservé.

Les vues d'un coteau à l'autre sont préservées par la maîtrise de la hauteur des constructions et par la prescription d'aménagements paysagers pour la zone à urbaniser ouest dont les végétaux seront à l'échelle des constructions ce qui permettra de les fondre dans un environnement végétalisé.

Le caractère de ville de vallée est préservé en limitant l'extension de la ville, en localisant les quelques extensions sur le coteau et non sur le plateau agricole, sauf pour la zone d'activité intercommunale (voir ci-dessus).

Enfin la qualité du centre ville et son caractère historique sont pris en compte par une zone spécifique dont les règles visent à préserver le site notamment en terme de formes urbaines (implantation à l'alignement notamment). Rappelons que le centre ville est de toute façon concerné par le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

7.1.6 - Limiter la consommation d'énergie

La limitation de la consommation d'énergie est prise en compte suivant plusieurs axes par les nouvelles façons de construire, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, à énergie passive etc. Les orientations d'aménagement montrent que l'exposition au soleil sera toujours à rechercher. Les règles d'implantation sont suffisamment souples pour permettre des implantations en mitoyenneté garante d'une isolation passive et participant donc à l'efficacité énergétique des constructions.

7.1.7-Améliorer la qualité de l'air

- Les principaux leviers d'amélioration de la qualité de l'air auxquels peuvent recourir les documents d'urbanisme sont :

- la réduction des transports,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le Plu intègre le projet de déviation du centre ville qui permettra de limiter le transit des poids lourds et d'améliorer significativement la qualité de l'air dans les rues actuellement circulées.

La qualité de l'air est aussi prise en compte par le règlement ainsi que par les orientations d'aménagement et de programmation qui, suivant les zones, exigent un minimum de plantations d'arbres sur les parcelles.

Les règles d'implantation favorisent le maintien et le renforcement de cœurs d'îlot vert qui améliorent la qualité de l'air en ville.

La réduction des transports

Le Plu est basé sur la traduction de l'orientation du Scot qui vise à conforter Gallardon comme pôle structurant du territoire. Cela permettra de rapprocher la population de l'emploi et des services et limitera ainsi efficacement les déplacements et la pollution induite.

L'échelle de la ville est très favorable aux déplacements à pied ou vélo, sauf à émettre un bémol par rapport aux fortes différences de niveau (vélo à assistance électrique ou bons mollets recommandés!). Le projet prévoit également le maintien en centre ville des commerces et services, ce qui permettra de maintenir leur proximité et les accès à pied ou vélo.

Pour les extensions de la ville, leur localisation a été un critère de choix prépondérant pour les localiser au plus proche du centre ville afin de favoriser les déplacements doux, de plus les orientations d'aménagement et de programmation prévoient pour chacune des zones à urbaniser la création de liaisons douces, notamment en direction du centre ville.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre

En plus de la réduction des transports évoquée ci-dessus, et la limitation de la consommation d'énergie, la préservation des prairies humides et des pelouses calcaires aura pour conséquence de ne pas relarguer dans l'atmosphère le carbone qu'elles contiennent en les confirmant dans leur rôle de piège à carbone.

C'est tout l'ensemble des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, et des prescriptions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, qui assurent une prise en compte renforcée de l'environnement dans le Plu.

7.2 – Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan. La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

La commune prévoit des zones à urbaniser. Les indicateurs pour la satisfaction en besoin de logements au regard des objectifs exprimés par le Padd et des besoins estimés sont les suivants :

	3 ans après approbation du Plu	6 ans après approbation du Plu	Total
Densification du tissu bâti existant			
Nombre de logements vacants mobilisés à comparer à la trentaine de logements vacants considérée comme potentiellement mobilisable dans la dizaine d'années à venir			
Nombre de logements créés en renouvellement urbain à comparer à la dizaine de logements possible en renouvellement urbain dans la dizaine d'années à venir			
Nombre de logements créés sur des dents creuses à comparer à la soixantaine de logements possible en dents creuses pris en compte dans la dizaine d'années à venir			
Consommation d'espace			
Nombre de logements construits en zone à urbaniser à comparer au 150 logements prévus dans ces zones dans la dizaine d'années à venir			
Superficie construite à comparer à la superficie de zone à urbaniser pour l'habitat dans la dizaine d'années à venir			
Densité moyenne Nombre de logements à l'hectare Rappel: 30 logements à l'hectare prévus pour les zones à urbaniser			
Zone d'urbanisation consommée (en hectares)			
Typologie des logements			
Habitat individuel			
Habitat individuel groupé			
Habitat collectif			
Mixité sociale			
Nombre de logements sociaux construits, 20% sont prévus dans les zones à urbaniser (1AU)			
