



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification simplifiée n°2
du plan local d'urbanisme (PLU)
de Gallardon (28)**

N°MRAe 2025-5078

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 5 mai 2025, en présence de

Jérôme PEYRAT, Jérôme DUCHÊNE, Christophe BRESSAC, Stéphane GATTO et Isabelle La JEUNESSE

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Gallardon (28), reçue le 14 mars 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 11 avril 2025 ;

Considérant que la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Gallardon a pour objectif de permettre la réalisation d'une maison médicale pluridisciplinaire sur le site d'une ancienne supérette au croisement de la rue de la Porte de Chartres et de la rue Basse du Bardet (parcelles AC 704, 707 et 753) dans le centre-ville de Gallardon ;

Considérant que, dans cet objectif, la modification a pour objet de :

- changer le zonage du site d'environ 1 200 m² de Ua (zone urbaine de centre-ville) à Ue (zone à dominante d'équipements collectifs), pour permettre l'extension,
- modifier l'article Ue 2 du règlement écrit pour rendre possible la construction de la future maison médicale pluridisciplinaire, pour permettre la réalisation de logements de fonction ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5078 en date du 5 mai 2025

Modification simplifiée n°2 du PLU de Gallardon (28)

Considérant que le projet est situé dans le tissu urbain de Gallardon, sur un site déjà anthropisé, en dehors de tout zonage d'inventaire ou de protection concernant la biodiversité, et à 260 m de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 « Vallée de la Voise et de l'Aunay » ;

Considérant que le site du projet se situe à l'intérieur du périmètre des abords de 3 monuments historiques : la tour de l'Épaule, l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, et la maison à pans de bois ; qu'il se situe également dans le périmètre de protection des vues vers la tour de Gallardon et l'église, inscrit dans le PLU ;

Considérant que dans ce périmètre, le PLU interdit, pour les constructions en zone Ua, « les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques » ; que le changement du site en zone Ue enlèverait cette interdiction pour le projet ;

Considérant toutefois que l'intégration de panneaux photovoltaïques au bâtiment dépendra de l'avis de l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant que le projet de maison de santé pluridisciplinaire vise une préservation et une restructuration totale du bâtiment actuel (supérette et logement adjoint), associée à une extension de 100 m² incluant une salle de réunion et un second logement de fonction ;

Considérant que l'extension, relativement réduite, est située en partie sur un ancien espace de parking imperméabilisé et sur un espace qui semble enherbé ;

Considérant que la modification du règlement de la zone Ue prévue permettra la réalisation de toute construction à usage d'habitation dans toutes les zones Ue ; que toutefois, une surface limitée de la zone Ue est aujourd'hui inoccupée ;

Considérant que le projet de modification ne remet pas en cause les équilibres généraux du PLU ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification simplifiée n°2 du PLU de Gallardon (28) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France,.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2025-5078 en date du 5 mai 2025

Modification simplifiée n°2 du PLU de Gallardon (28)

Fait à Orléans, le 5 mai 2025,
Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,
son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Peyrat', with a horizontal line extending to the right.

Jérôme PEYRAT