



# Gasville-Oisème modifie son PLU

# PLU

## QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le Plan Local d'Urbanisme (ou PLU) est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire de la commune sur la dizaine voire quinzaine d'années à venir. Il fixe les règles d'occupation du sol et réglemente, notamment, l'obtention des permis de construire.



Pour atteindre ces objectifs, le PLU est composé de plusieurs pièces :



- **d'un rapport de présentation**, faisant le diagnostic de la commune sur diverses thématiques (démographie, habitat, économie, environnement, patrimoine...) permettant de cadrer le projet communal qui est développé dans ...
- ... **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**. Il fixe les orientations générales de la commune pour les 15 prochaines années.



Les orientations du PADD viennent encadrer la formalisation des outils réglementaires :

- Le **règlement** édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol.
- Le **zonage** retranscrit graphiquement les dispositions réglementaires.
- Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

## POURQUOI CETTE MODIFICATION DU PLU ?

Le PLU de Gasville-Oisème a été approuvé en juillet 2017 par le conseil municipal. Cette modification est la 1<sup>re</sup> procédure d'évolution dans la vie de ce PLU. Elle est composée de multiples évolutions modifiant le règlement écrit, le zonage ou les OAP.



Les objectifs sont :

- Ne plus permettre de nouvelles habitations dans des secteurs de Gasville insuffisamment desservis par les réseaux ;
- Supprimer la zone à urbaniser du Quoigné ;
- Réglementer l'aménagement et l'intégration paysagère de dents creuses rues de la Madeleine et du Bois des Caves ;
- Intégrer le projet de parc photovoltaïque au niveau de la friche SAMREV, et tenir compte de la pollution des sols présente
- Zone d'activité (ZA) du Bréharet : changer le zonage d'un ancien logement de fonction ; prescriptions pour une meilleure intégration paysagère ; faciliter la circulation
- Autoriser un logement destiné au gardiennage en sur le site de PAPREC
- Limiter le risque lié aux inondations ; préserver les zones humides et protéger les boisements participant aux trames vertes et bleues ;
- Renforcer la prise en compte du patrimoine ; Intégrer la Directive paysagère liées aux vues sur la cathédrale de Chartres
- Supprimer les règles d'alignement sur deux secteurs ;
- Limiter l'occupation abusive de zones agricoles ou naturelles ;
- Faciliter l'isolation par l'extérieur ;
- Interdire l'événementiel en zone Ux ;
- Annexer au PLU l'expertise des falaises, inventaire des cavités et cartographie des aléas réalisée pour la commune

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL



\*PPA = personnes publiques associées (État, chambres consulaires, Chartres Métropole...)  
 \*MRAE = mission régionale de l'autorité environnementale





# Rappel des orientations du PADD, le projet de la commune

*En rouge, ce qui concerne la modification*

**PLU**

## ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET RESTER UNE COMMUNE À PART ENTIÈRE

### Assurer le maintien des équipements collectifs participant à l'unité de la commune :

- Croissance démographique d'environ 0,8 à 1% par an.
- Maintenir les équipements scolaires et administratifs à Oisème et leur permettre d'évoluer.
- Réguler le renouvellement de population en attirant les jeunes ménages propices à la scolarisation d'enfants en renforçant l'offre de logements adaptés

### Améliorer les connexions en direction de l'agglomération

- Si le projet se réalise : intégrer le tracé de l'A154 /anticiper l'arrivée d'une navette ferroviaire
- Favoriser les liaisons douces vers Chartres et les équipements de l'agglomération
- Qualifier les principales entrées ouest d'Oisème en provenance de Chartres

### Assurer l'avenir de l'activité agricole

- Limiter le développement urbain de Gasville, et sur le plateau agricole
- Faciliter le développement des sites d'exploitation agricole pérennes et leur diversification

### Favoriser la création d'emplois sur le territoire communal

- Permettre à la fonderie d'assurer son avenir >> parc photovoltaïque / Terminer la zone d'activités du Bréharet
- Permettre le développement des activités présentes sur le territoire communal
- Maintenir la mixité fonctionnelle (permettre dans le tissu bâti l'installation d'activités économiques compatibles avec l'habitat (artisanat, commerce...))
- Faciliter l'accès aux communication numériques

## PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

### Favoriser l'accès aux équipements collectifs communaux par les liaisons douces

Favoriser les activités de loisirs : pérenniser les équipements existants, prévoir de nouveaux équipements dans la continuité de la «plaine de jeux», maintenir le réseau de chemins de promenade

### Préserver l'identité de la commune :

- Le développement de la commune se localise à Oisème, bourg principal. Préserver le statut de «hameau» de Gasville (améliorer l'entrée sud depuis Oisème, préserver les jardins des ouches, préserver les vues sur le clocher)
- Préserver le patrimoine traditionnel, agricole et vernaculaire
- Maintenir voire renforcer l'ambiance rurale traditionnelle, notamment au bord des principales voies communales, des places et des entrées de bourg

## MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN :

**Mobiliser le potentiel foncier au sein du tissu bâti existant** : >> le potentiel en dent creuse suffit aux objectifs démographique et de production de logements de la commune

- Densification sous réserve de respecter les caractéristiques traditionnelles du bâti

**Limiter la consommation d'espace** : densité minimum de 15 logements à l'hectare

- 2,5 ha pour le logement (zone 1AU du Quoigné >> supprimée dans cette modification)
- Pour l'activité économique : Finir l'aménagement de la zone d'activité du Bréharet (environ 2,1 ha)  
Possibilité pour le site de la fonderie d'assurer sa pérennité >> l'actuel zonage «Uxa» est réorganisé pour intégrer le futur parc photovoltaïque)

## PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET L'ENVIRONNEMENT, REMETTRE EN BON ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

**Renforcer le rôle de corridor écologique joué par la vallée de la Roguenette et de ses affluents**

**Protéger la vallée de la Roguenette et la «Grande Vallée» et leurs milieux** (prairies, zones humides...)

**Permettre la réouverture du lit majeur de la Roguenette qui s'est petit à petit fermé par enrichement**

**Protéger les autres éléments constitutifs de la trame bleue** (les mares) **et de la trame verte** (les boisements remontant sur les coteaux et les zones de prairies marquant la transition avec la plaine agricole)

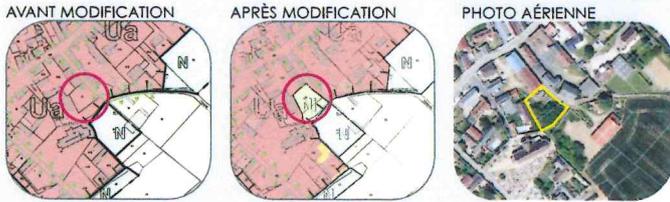
**Limiter la consommation d'énergie** : orientation des bâtiments par rapport au soleil, implantation en vallée pour limiter l'exposition au vent

**et favoriser le recours aux énergies renouvelables** : l'installation de panneaux solaires sera privilégiée sous forme intégrée à du bâti ou installations existantes pour limiter la consommation d'espaces agricoles. >> parc photovoltaïque



# Les évolutions de la modification du **PLU**

## A Gasville, rue de Coltainville, deux parcelles en zone urbaine (Ua) passent en zone de jardin (Nj)



**Objectif :** Éviter la construction de logements dans cette rue difficile d'accès et mal desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

**Environnement - POSITIF :** préservation d'espaces végétalisés dans le bourg de Gasville. Préservation de l'écran autour de l'église de Gasville

## La zone à urbaniser du Quigné (1AU) est supprimée. L'OAP du secteur et le règlement de la zone 1AU sont retirés.



**Objectifs :** Éviter l'urbanisation de ce secteur en entrée de bourg, avec une topographie importante. Le potentiel foncier (dents creuses, logements vacants) au sein du tissu bâti suffit au renouvellement et à la croissance de la population.

**Environnement - POSITIF :**

- Préservation de 2 hectares d'espaces agricoles et boisés.
- Cela évite de potentielles nuisances sonores du fait de la proximité de la future autoroute si elle est réalisée.
- Préservation de la qualité paysagère de l'entrée de bourg

## Au niveau de la zone Uxa englobant la friche SAMREV, remaniement du zonage et modifications du règlement écrit pour intégrer le projet de parc photovoltaïque



**Objectifs :**

La zone Uxa est supprimée. A la place :

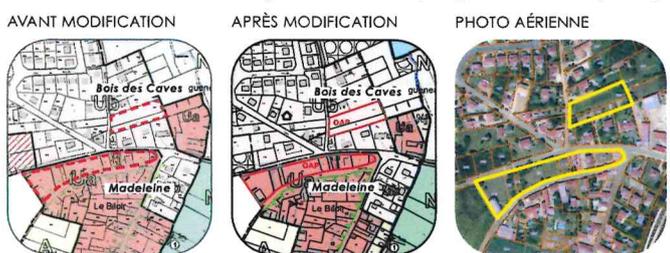
- une zone Upv de 6,9 ha intègre le projet de parc photovoltaïque (inclut le site industriel et 2,8 ha de parcelles agricoles non cultivées)
- 1,9 ha d'espaces non-urbanisés de l'ex-zone Uxa passe en zone agricole (A) et naturelle (N)
- 900 m<sup>2</sup> correspondant aux logements de fonction de l'ancienne fonderie) passent en zone Ua.

**Environnement - POSITIF :**

- Les changements de zonages permettent de préserver des espaces agricoles et des espaces boisés
- Le projet de parc photovoltaïque est intégré au paysage de par sa situation (entouré de boisements) et par les aménagements paysagers qui seront réalisés dans le cadre de ce projet (haies arbustives)
- Ce projet est un apport en énergie renouvelable, non-polluante, qui impactera ni la qualité de l'air, ni la santé des habitants

**+** Le secteur d'information des sols (SIS), lié à la pollution des sols induits par l'activité de fonderie est affiché au zonage. La fiche informative est annexée au PLU : elle fait l'état des lieux des différentes pollutions présentes lorsque la fonderie a été démantelée. Un «plan de gestion» prescrit des mesures pour dépolluer le site et limiter le risque de contamination des secteurs environnants. Dans le cadre du projet de parc photovoltaïque, le site a pris en compte le «plan de gestion» pour dépolluer le site.

## 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont créées Rue de la Madeleine et Rue du Bois des Caves



**Objectifs :**

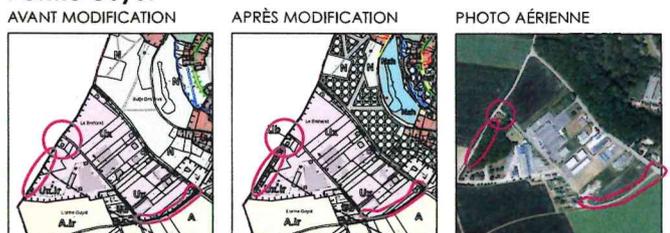
- L'OAP permet d'encadrer la construction de logements dans des dents creuses (implantation, intégration paysagère...)
- Préserver la qualité de l'entrée de bourg (rue de la Madeleine / rue de Chartres)

**Environnement - POSITIF :**

Les OAP concernent des secteurs en dent creuse, n'impliquant pas de consommation d'espace.

Les préconisations de l'OAP permettent une bonne intégration paysagère des futures constructions dans leur environnement (zones de jardins, implantation, gabarit...)

## Zone d'activités du Bréharet : modification de l'OAP, création d'une bande d'espace boisé classé rue de Chartres, un ancien logement de fonction passe de la zone Ux (activités économiques) à Ub (bâti récent). L'emplacement réservé n°3 est modifié rue de l'Orme Guyot



**Objectif :**

- L'OAP modifiée et la bande d'espace boisé classé (EBC) permet d'améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activités.
- Le changement de zonage de l'ancien logement de fonction permet une concordance avec la réelle utilisation du logement et permet son évolution.
- L'emplacement réservé rue de l'Orme Guyot agrandi permet d'élargir la voirie afin d'aménager correctement la zone d'activités.

**Environnement - POSITIF :**

Il n'y a pas d'extension de la zone d'activités. Des parcelles doivent être encore aménagées, tout comme l'entrée sud (emplacement rés. n°3). Les évolutions visent à intégrer le plus efficacement la zone d'activités dans le paysage (EBC et OAP)



# Les évolutions de la modification du **PLU**

## Permettre l'implantation d'un logement pour du gardiennage au sein du site PAPREC (zone Ux)

ZONAGE



PHOTO AÉRIENNE



### Objectif :

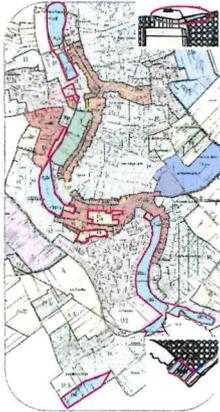
Le règlement en zone Ux est modifié pour permettre le gardiennage et la surveillance des entreprises le nécessitant, notamment l'entreprise de stockage et recyclage de matériaux située au bord de l'autoroute A11, sans pour autant laisser les zones d'activités être colonisées par des habitations et ainsi multiplier les sources de conflits.

### Environnement - NEUTRE :

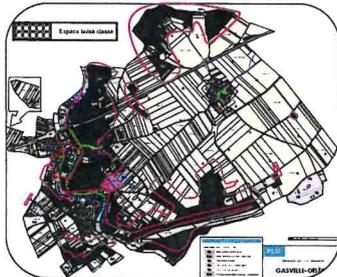
Le site PAPREC est une installation classée pour la protection de l'environnement instaurant certaines normes d'éloignement, toutefois le gardiennage serait réalisé par une personne interne à l'entreprise.

## Dans la vallée de la Roguenette, des zones urbaines (U) passent en secteur de jardin (Nj) ou en zone naturelle (N). Création de secteurs NzH sur les zones humides recensées par le SAGE de la Nappe de Beauce. Classement de 116 ha d'espaces boisés classés (EBC) sur toute la commune. Ajout au règlement des dispositions sur les secteurs Nj et NzH ainsi que sur les EBC.

LOCALISATION Nj et NzH



LOCALISATION DES EBC



### Objectifs - Environnement - POSITIF :

- Préserver les fonds de jardins et les zones humides en bordure de la vallée de la Roguenette. Ce sont des milieux perméables, des zones tampons entre les espaces urbanisés et le lit de la rivière.
- Ces nouveaux zonages limitent la possibilité d'artificialiser ces secteurs et permettent de limiter le risque d'inondation lors des crues de la rivière.
- Les espaces boisés classés (EBC) permettent de protéger les boisements de la commune qui sont des réservoirs de biodiversité de la trame verte de l'agglomération chartraine.
- Le classement en EBC permet d'empêcher légalement tout défrichement et donc de supprimer des espaces boisés.
- Ces boisements caractérisent le paysage de la commune faisant la transition entre la vallée et le plateau. Ce sont également des puits de carbone qui améliorent la qualité de l'air environnant.

## Repérage d'éléments patrimoniaux bâtis (maisons de maître, murs, maisons traditionnelles) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Intégration de la Directive Paysagère liées aux vues sur la cathédrale de Chartres

QUELQUES BÂTIMENTS ET MURS REPÉRÉS



### Objectifs - Environnement - POSITIF :

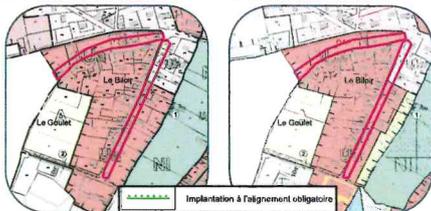
Ce repérage permet d'assurer la prise en compte effective de ce patrimoine par des prescriptions au règlement permettant à la collectivité d'être informée des démolitions et abattages pour pouvoir s'y opposer et assurer au mieux le respect des caractéristiques originelles ou typiques des éléments concernés.

Le règlement avait déjà mis en place des règles de hauteur en lien avec les cônes de vues sur la cathédrale. La modification permet d'intégrer les prescriptions de la Directive paysagère.

## Supprimer les règles d'alignement rue de la Madeleine (côté pair) et rue du Biloir (côté impair)

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION



### Objectifs :

Sur ces secteurs, les règles sont devenues inutiles. Des règles sont incluses dans la future OAP Madeleine (photo n°1) ; et une seule construction est possible rue du Biloir (photo n°2).



## Limiter l'occupation abusive d'espaces agricoles et naturels en restreignant la possibilité d'installer des systèmes d'assainissement autonome en zone agricole et naturelle (A et N). Condition : il doit y avoir sur la même unité foncière une construction existante

## Faciliter l'isolation par l'extérieur : clarifier la possibilité de dérogation offerte par le Code de l'urbanisme concernant l'isolation extérieure des constructions en la mentionnant au règlement.

## Interdire l'événementiel en zone Ux : Compte de la situation topographique de la zone d'activité au-dessus des secteurs habités du bourg, les potentielles nuisances de «salles d'art et de spectacles» ne seraient pas compatibles avec cette proximité de l'habitat.

## Annexer au PLU l'expertise des falaises, inventaire des cavités et cartographie des aléas réalisée pour la commune.

Ce diagnostic sur les falaises et les cavités du coteau à Oisème recense et évalue les risques de mouvements de terrain suite aux multiples éboulements de falaise qui ont affecté la commune. La présence du document dans les annexes permettra à tout pétitionnaire d'être bien informé du risque présent sur la commune.