

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,
COMMUNE DE

GASVILLE-OISÈME



Première modification
du plan local d'urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 10 juillet 2017

Première modification du plan local d'urbanisme
approuvée le

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du
approuvant la première
modification du plan local
d'urbanisme de la commune
de Gasville-Oisème

Le maire,
Grégoire Bailleux

Date : 21 juillet 2025
Phase : NOTIFICATION AUX SERVICES

N° de pièce : **3**

En rouge, les éléments ajoutés
En rouge barré, les éléments supprimés

4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 CHARTRES
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
contact@b-oya.fr



Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

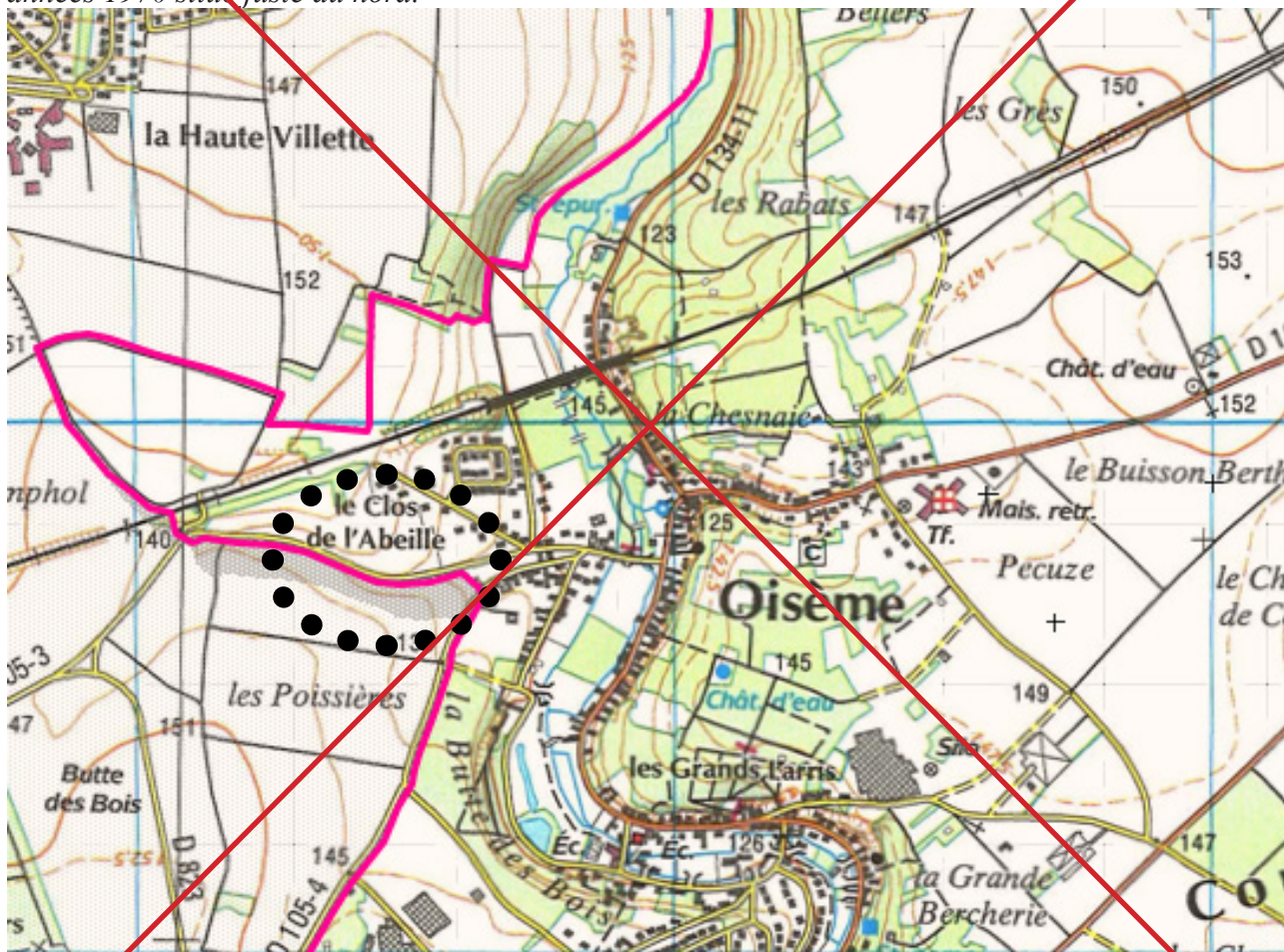
- définir actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur environnement, paysage, entrées de ville et patrimoine, permettre le renouvellement urbain, assurer le développement communal ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

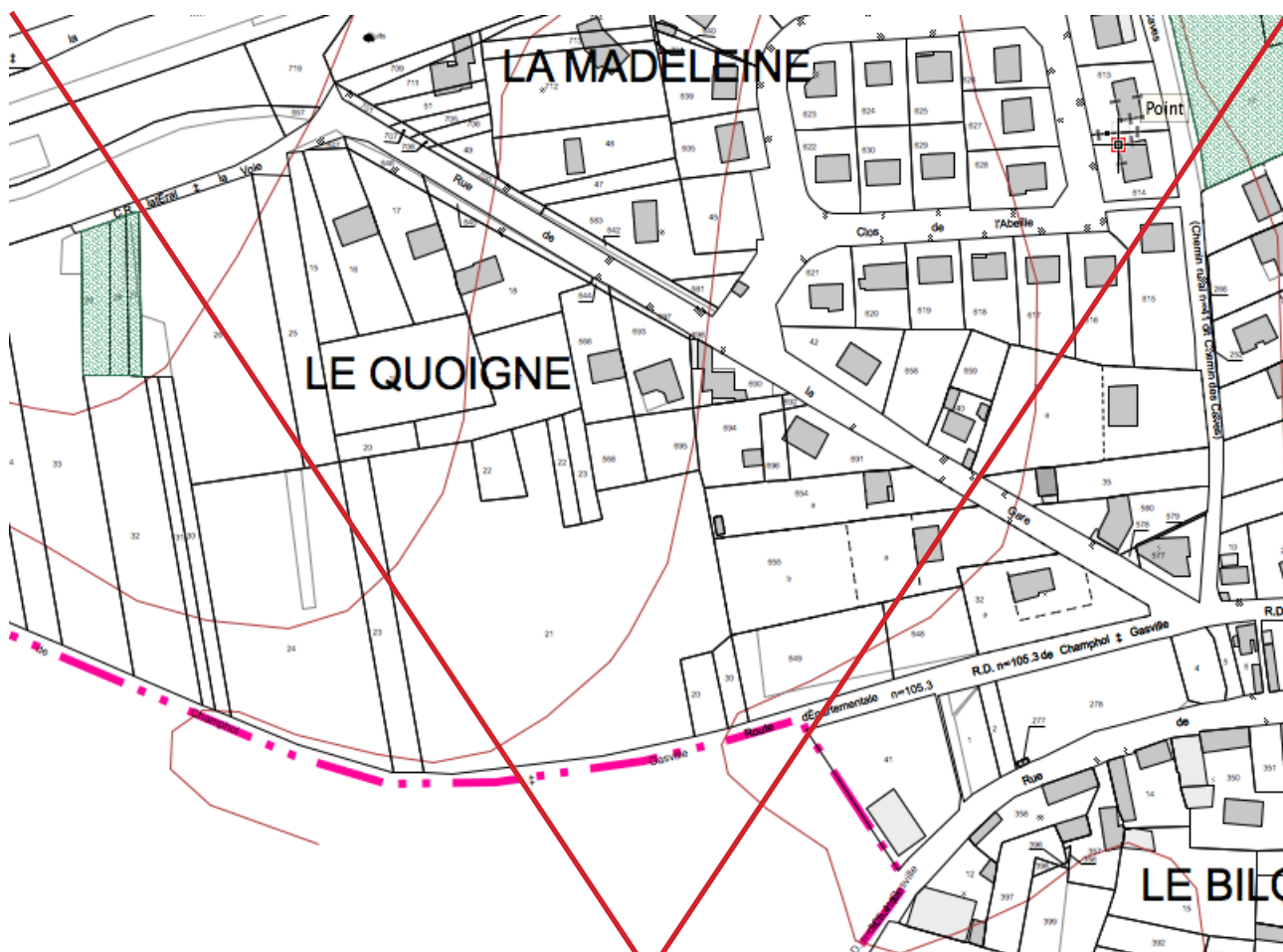
Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol..

1 – Le Quoigné

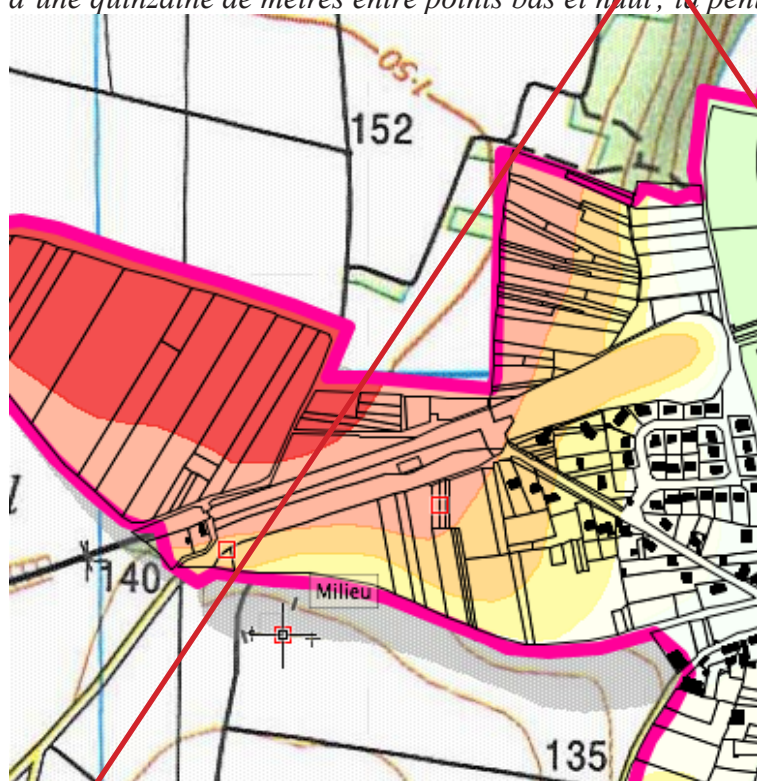
1.1 – Contexte

Localisation du Quoigné. Notons que la mention Le Clos de l'Abeille se rapporte au lotissement des années 1970 situé juste au nord.





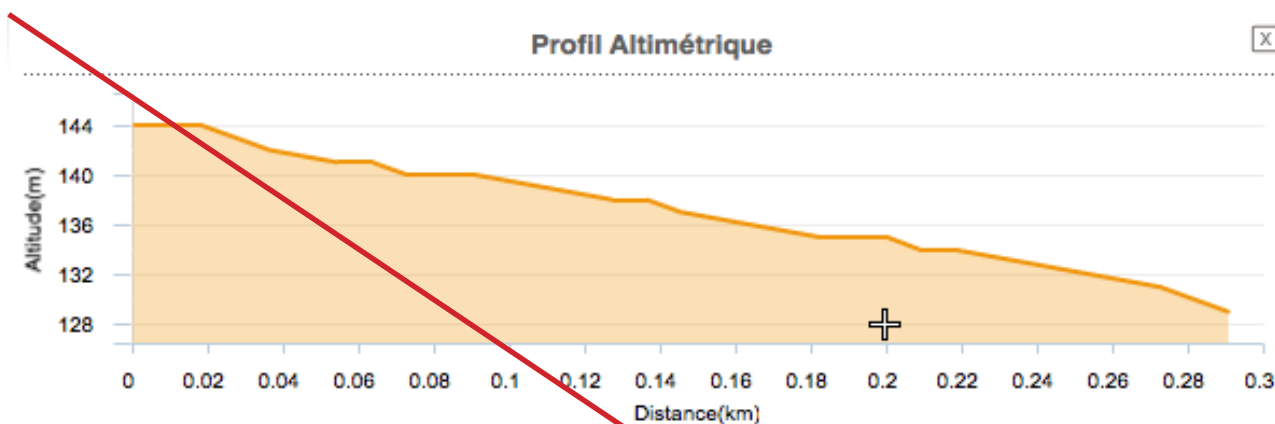
Ci-dessus, le fond de plan cadastral; ci-dessous, carte d'analyse du relief montrant la dénivellation d'une quinzaine de mètres entre points bas et haut; la pente est en moyenne de 6%.



- Relief



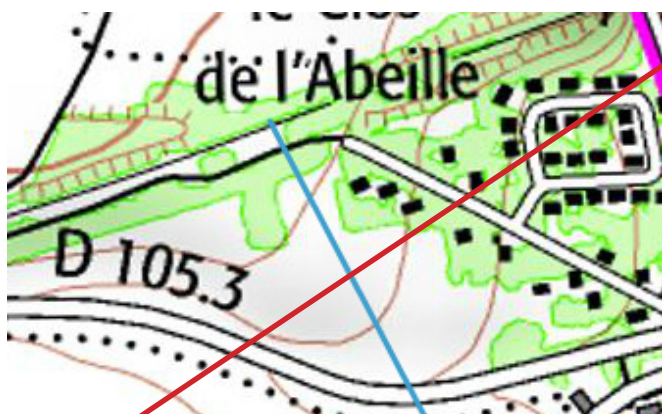
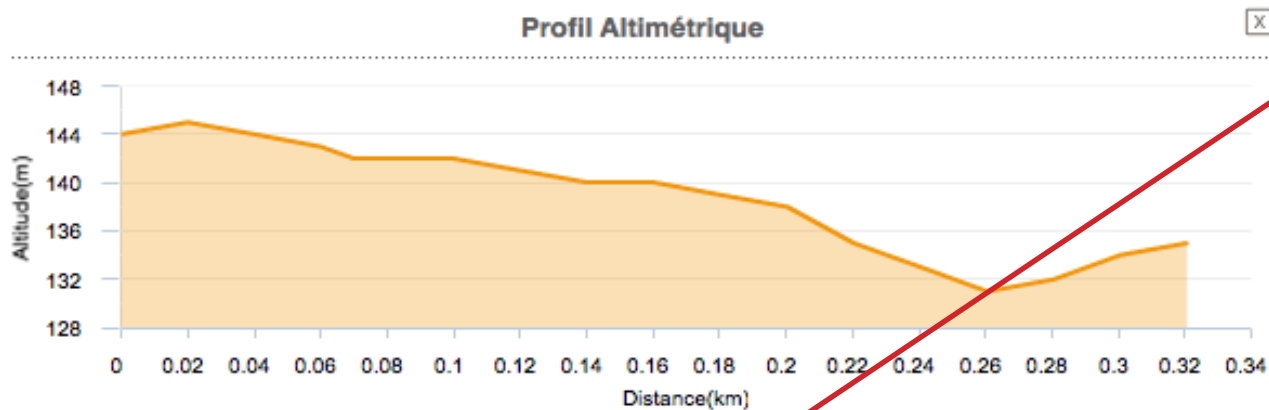
de 150 à 155 m
de 145 à 150 m
de 140 à 145 m
de 135 à 140 m
de 130 à 135 m



Ce profil parallèle à la rue de la Gare montre que la pente du terrain naturel est régulière et présente environ 5 à 6%, ce qui est très sensible. Le point haut est marqué par un plat car il s'agit de l'assiette de l'ancienne voie ferrée. (Source: géoportail)



À gauche, situation du profil ci-dessus par un trait bleu.

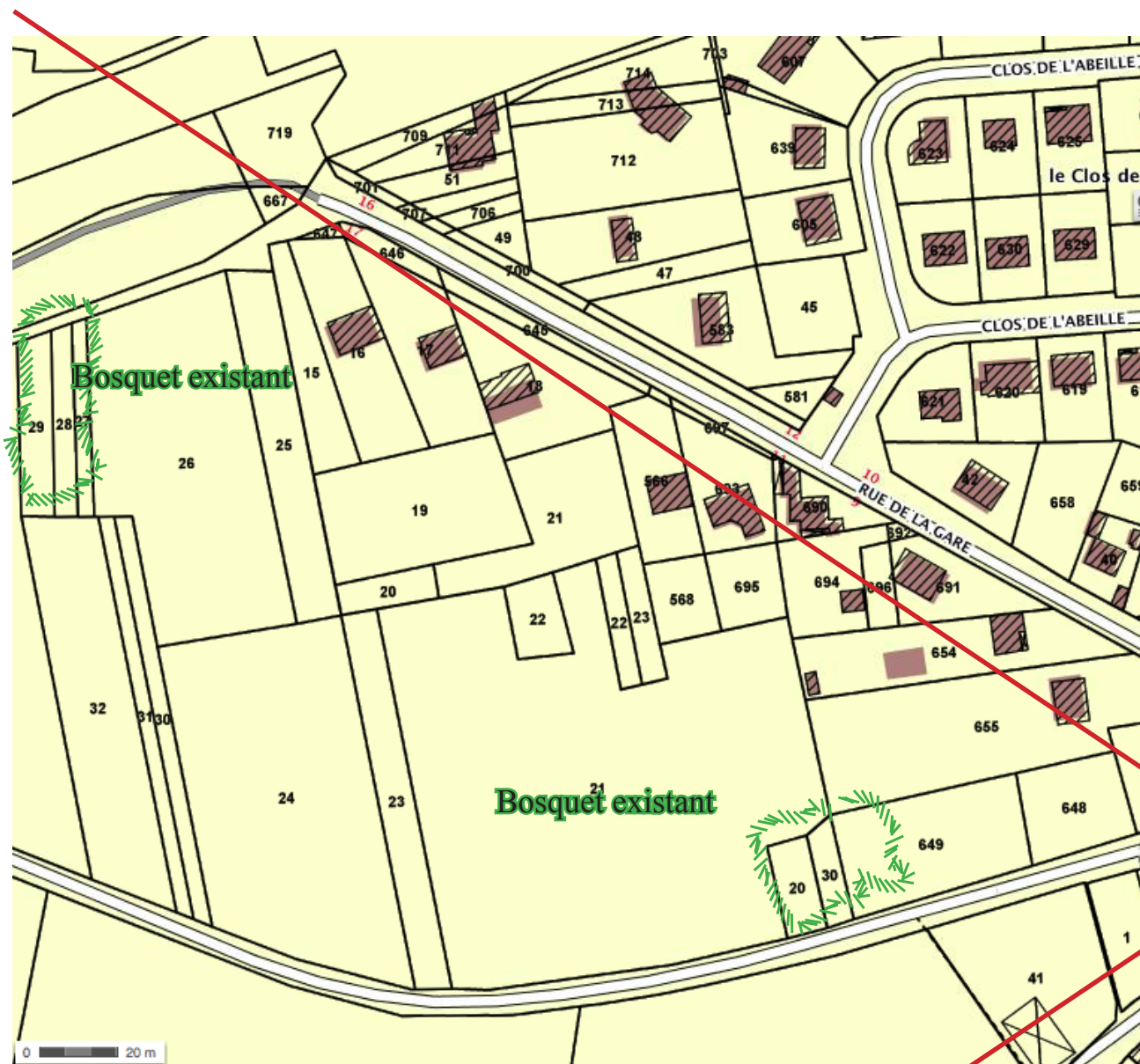


Ci-dessus, le profil est dessiné entre le haut de la rue de la Gare et la route menant à Champhol. Ce profil est situé à gauche par un trait bleu (Source: géoportail). Il montre que la partie supérieure du terrain est plutôt plane et que la pente s'accroît en partie basse de la vallée sèche, forme un talus net avant le passage en talweg de la route de Champhol (Rd 105³).



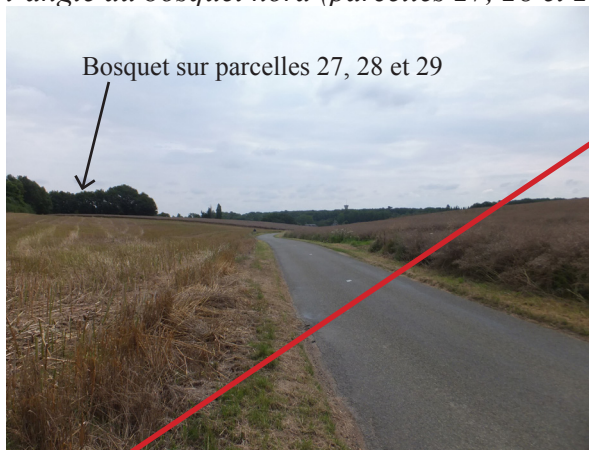
Au-dessus, vue aérienne de l'ensemble du Quoigné. Ci-dessous, à gauche zoom sur le bosquet au nord et à droite bosquet au sud le long de la route.

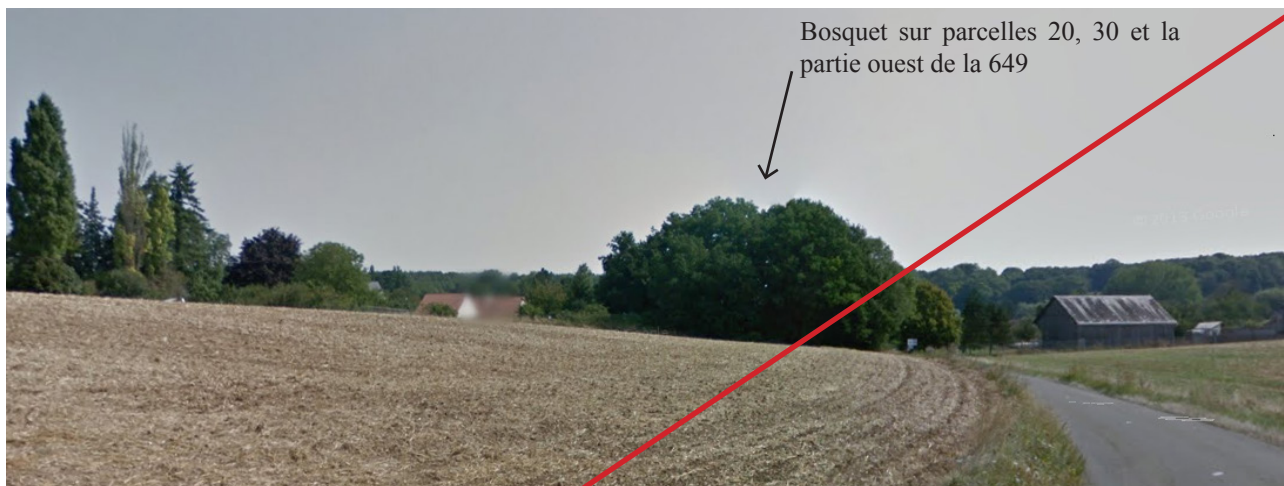




Ci-dessus parcellaire (source: géoportail)

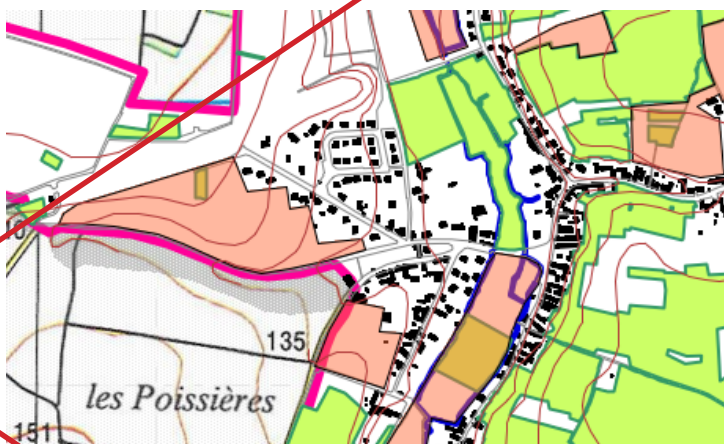
Ci-dessous, site vu de l'ouest, à gauche vue le long de la route vers l'est; à droite, cliché pris de l'angle du bosquet nord (parcelles 27, 28 et 29) en arrière plan le bosquet des parcelles 20 et 30.





Bosquet sur parcelles 20, 30 et la partie ouest de la 649

Ci-dessus, vue plus rapprochée du bosquet sud; à droite la route départementale 105³ descendant vers Oisème (source: Google maps).

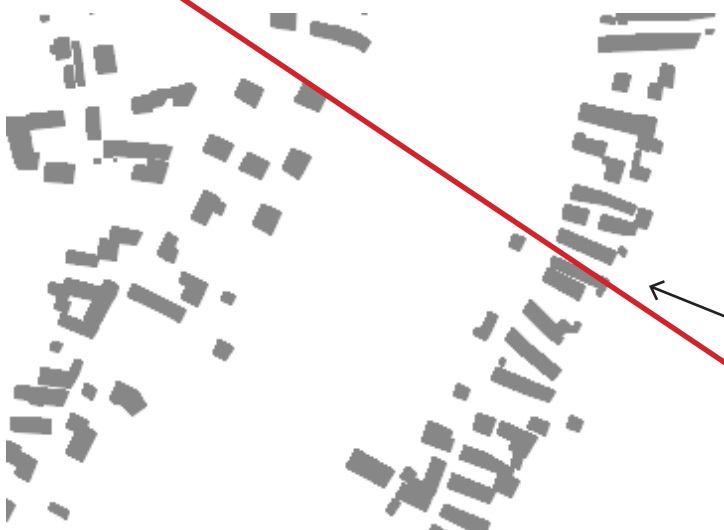


terres agricoles de qualité moyenne à faible

- Végétation

boisement

Ci-dessus, carte indiquant les qualités des terres agricoles: le Quoigné n'est pas remarquable par la qualité agronomiques des sols.



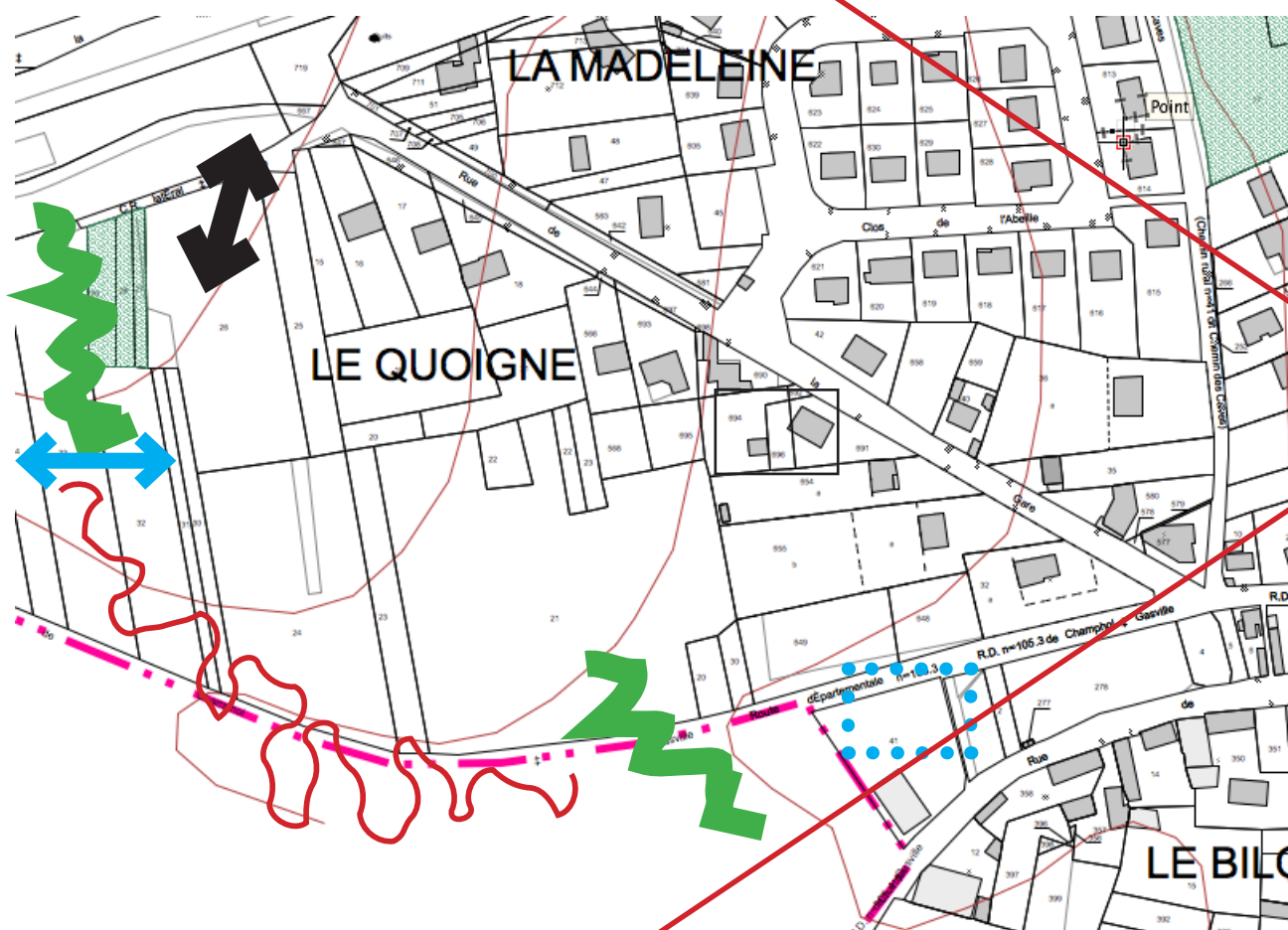
Implantation pignon sur rue Grande-rue à Oisème.

Ci-dessus, extrait d'une carte montrant l'implantation du bâti ancien, presque systématiquement pignon sur rue et façade plein sud. Cette forme urbaine s'étire dans la vallée et pourra être reprise ponctuellement dans l'opération du Quoigné.

Le Quoigné est situé en entrée de village ouest sur un terrain en pente orientée globalement vers le sud, en contrebas de l'ancienne gare dont l'assiette des voies appartient à la commune. Les terres, de mauvaise qualité agricole, sont propices à supporter une urbanisation intéressante, qui diversifiera le parc de logements, renforcera confort et qualité de vie tout en préservant le caractère boisé qui fait le charme de cette entrée du village.

1.2 – Enjeux et objectifs

- Préserver l'horizon boisé lorsque l'on descend vers Oisème (traits **verts brisés** sur le schéma),
- Diversifier la limite du côté sud le long de la route départementale n° 105³, (traits **rouges**)
- Ne pas obérer les possibilités d'extension à long terme vers l'ouest (double flèche **bleue**),
- Accrocher le futur quartier à l'extrémité de l'avenue de la Gare et à l'assiette des anciennes voies ferrées, support d'une liaison douce vers Champhol et Chartres (double flèche **noire**),
- Accrocher à la fois qualitativement et en sécurité la voie future qui irriguera le quartier à la route départementale n° 105³, (rectangle pointillé bleu).



1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition de l'ensemble

En partie haute car elle est relativement plane, une opération groupée sera préférentiellement implantée et pourra prendre la forme d'un espace collectif entouré de constructions d'allure rurale.

La qualité plutôt que la quantité prévaudra pour l'espace collectif, ceux-ci devant être repoussés en limite basse de l'opération le long de la route de Champhol.

Certaines parcelles pourront être desservies par des voies en impasse, du moment que ce principe ne soit pas systématique. Le tracé des voies, des chemins piétons, l'implantation des ouvrages hydrauliques devront faire l'objet d'une étude de nivellement soignée, de façon à limiter les déblais mis en

remblais. De la même façon, les différences de niveau entre parcelles seront soit très limitées soit traitées par des dispositifs qualitatifs et d'entretien aisé.

Les volumes traduisant la forme urbaine

La hauteur des constructions et le traitement des couvertures, y compris les toitures terrasses, devront permettre une intégration paysagère en arrivant de Champhol : il ne faut pas qu'il y ait de construction nettement émergentes. Un plan d'épannelage devra traduire ces principes.

Il est attendu que le nouveau quartier présente l'ambiance d'un bourg rural aéré : les constructions seront bien exposées au soleil, les plans masses des logements seront proportionnés plutôt en longueur (en référence à la «longère») et relativement étroits pour favoriser des pièces à vivre traversantes. Il sera recherché une implantation des constructions plutôt traditionnelle, c'est-à-dire qu'elles seront implantées pignon ou façade sur rue, ce principe n'étant pas systématique mais utilisé notamment pour donner l'accent sur tel espace.

Les constructions seront implantées en fonction de la topographie c'est-à-dire qu'elles seront établies plutôt parallèlement aux courbes de niveau pour limiter les mouvements de terrains.

Les constructions affecteront des volumes traditionnels, c'est-à-dire principalement des rez-de-chaussée plus combles, de façon à s'insérer au mieux dans la végétation et à ne pas la dominer. Les constructions couvertes en terrasses devront s'insérer dans le paysage car elles seront perçues des points hauts tels que la place de la Gare : végétalisées, couvertes en bois, en zinc pré patiné par exemple.

La composition : un vrai projet de paysage

La composition devra donner à l'espace public un caractère intime, sécurisant, convivial et bannira tout aspect uniquement routier. Les espaces plantés participeront à la composition sans constituer des *bouche-trou* ; les ouvrages hydrauliques, par exemple, pourront constituer des espaces accessibles et ouvriront des vues vers le sud, si possible en prolongeant l'axe des voies.

Les deux bosquets existants au nord et au sud devront être préservés en bonne partie car ils forment deux *points durs* accrochant les aménagements paysagers qui formeront la limite sud de l'opération.

Le traitement des clôtures sera homogène côté rue : hauteur identique (exemple : 1,25 m), choix de dispositifs restreints (exemples : clôture en bois, haie taillée d'une seule essence, murets en pierre locale), hauteur limitée (exemple : 1,20 m) et homogène, éventuels murets techniques intégrant les coffrets de comptage si les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, .

Les jardins situés en avant des logements locatifs sociaux seront clos par les mêmes dispositifs.

Les entrées des parcelles devront, dans la mesure du possible, être groupées par deux pour faciliter le stationnement du midi et libérer la chaussée du stationnement.

L'environnement

Les eaux pluviales seront recueillies ou infiltrées par noues et fossés, en général. Sur les parcelles privatives, sur l'espace piéton collectif, sur les stationnements, l'utilisation de matériaux perméables sera préférée sauf impossibilité (accès Pmr, marquage au sol, usage trop intensif...).

Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum des apports solaires directs.

L'éclairage public sera économe en énergie (programmeur, Led, baisse d'intensité...).

S'il est prévu des massifs d'arbustes, plutôt que de les voir taillés à tort à longueur de saison, il sera préférable de planter des haies à tailler composées d'essences locales (ou introduites de longue date comme le lilas, le laurier-tin, le staphylier...), l'entretien et la biodiversité s'en trouveront bien.

Les plantations qui formeront la limite sud et ouest de l'opération seront composées surtout d'essences locales telles que le chêne pédonculé, le frêne commun, le charme, l'érable champêtre, le merisier, le cerisier de Sainte-Lucie...

Pour favoriser la faune, les parties engazonnées seront l'objet d'entretien différencié : tonnes régulières en bordure d'allées ou de trottoirs, fauches une ou deux fois par saison, après la floraison des

graminées, pour le reste.

Le paysage

De la voie principale qui reliera la Rd n° 105³ à la rue de la Gare, seront ménagées une ou des ouvertures offrant des vues lointaines.

Le traitement paysager de l'espace entre la Rd n° 105³ et la limite sud de l'opération fera la part belle aux arbres de haut jet, dont la taille adulte sera en rapport avec les constructions. Planté principalement d'essences locales, cet espace sera conçu comme un aire de détente ou de promenade participant à la vie du quartier. Elle sera traversée par un sentier piéton le plus discret possible (pas de bordure par exemple).

1.4 - Dispositions portant sur l'habitat

La densité brute¹ moyenne minimum sera d'environ 15 logements à l'hectare.

L'opération devra intégrer quelques logements locatifs sociaux ; dans la mesure où la collectivité maîtrisera mieux ces logements, ils pourront être regroupés sous forme d'une opération groupée de logements à l'architecture cohérente, définissant un espace collectif support de rencontre et qui serve aussi de stationnement facile. L'architecture des logements locatifs devra elle aussi faire référence à l'architecture rurale, sans geste inutile, de façon à insérer ces constructions sans maniérisme ni hiatus : ces logements n'ont pas à se distinguer des autres logements.

1.5 - Dispositions sur les transports et les déplacements

Les voies devront être traitées en chaussée apaisée c'est-à-dire où les piétons et les cyclistes ont naturellement la priorité ; des stationnements sur le domaine collectif devront être prévus à proximité des logements.

Les parcelles des logements individuels «libres» devront accueillir systématiquement deux places non closes dites *places de jour* ou *stationnements du midi* afin de limiter les stationnements anarchiques et gênant les piétons.

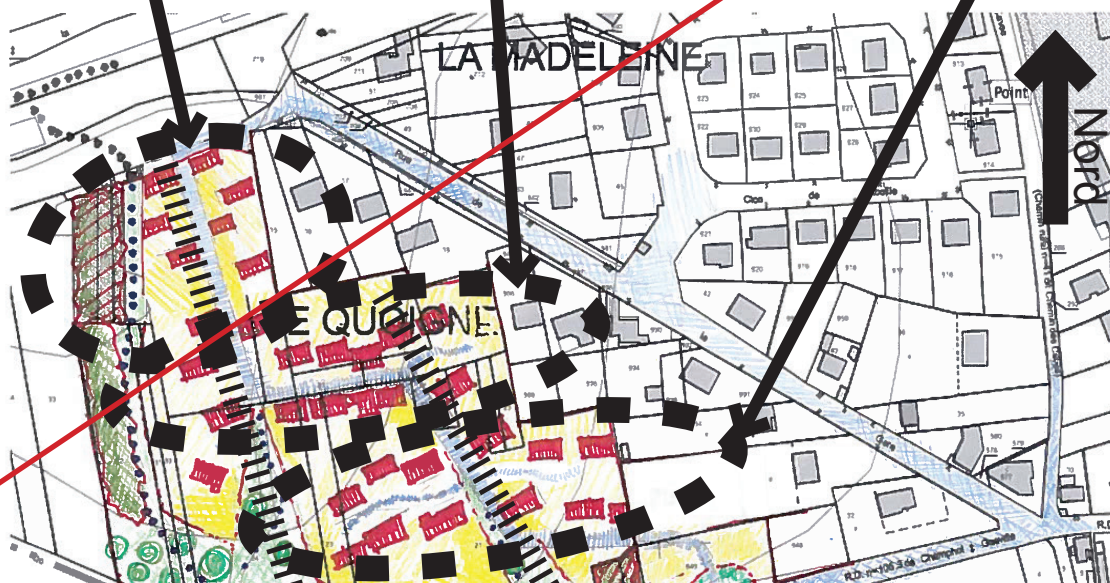
Une liaison douce, accueillant cyclistes et piétons devra relier l'ancienne gare à la Rd n° 105³.

¹ **Densité brute** : densité de logements rapportée non au terrain d'assiette de construction mais à un espace brut à urbaniser et à aménager qui accueillera en plus des nouveaux logements infrastructures, espaces collectifs, ouvrages hydrauliques, stationnements, trottoirs, chaussées...

Haut de l'opération (entrée) : logements ordonnancés définissant un espace collectif ouvert vers la vallée

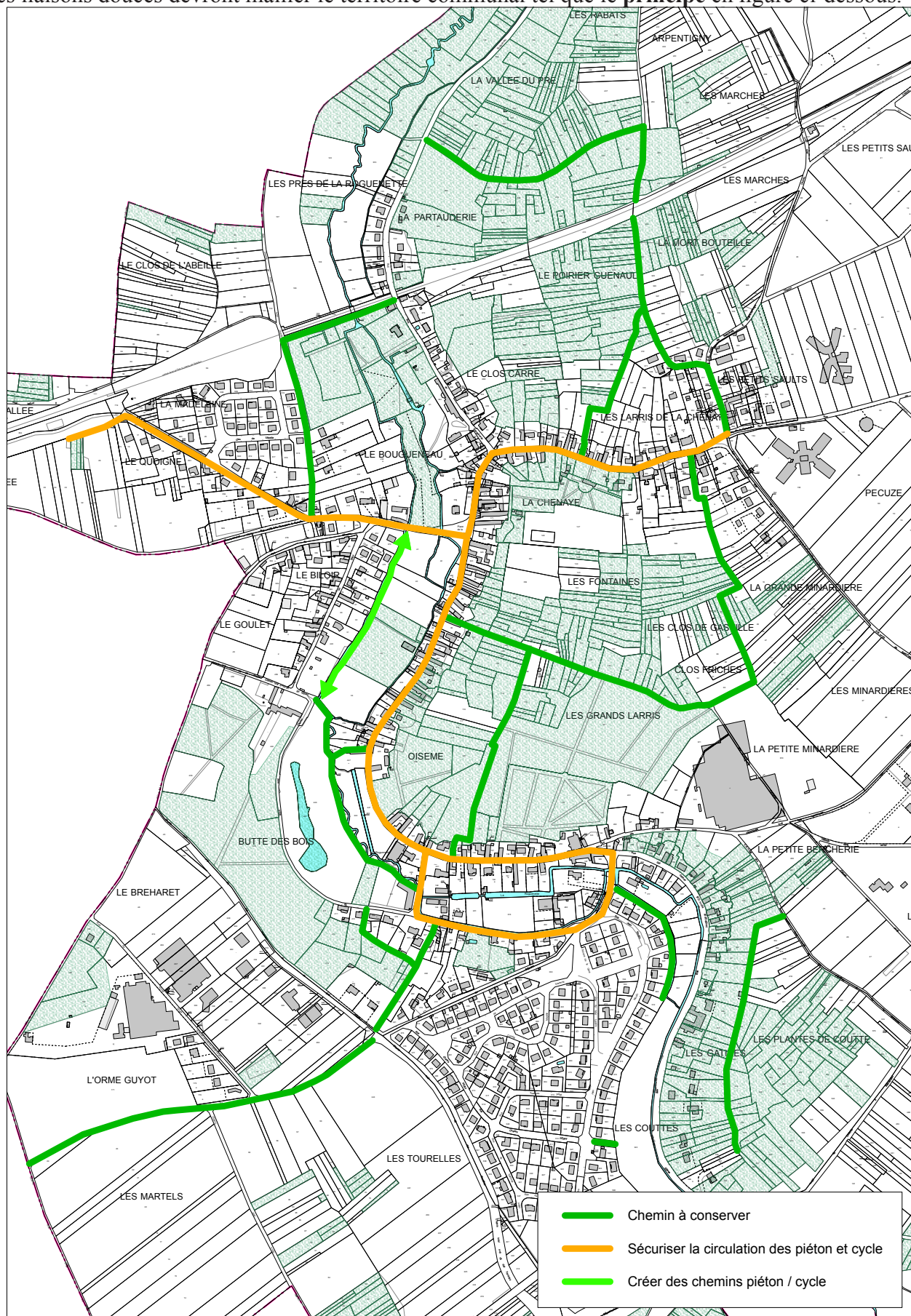
Cœur de l'opération, une implantation prioritairement linéaire pour favoriser l'exposition au soleil et affirmer le caractère rural

Bas de l'opération : une implantation plus libre permettant de mieux fondre les constructions dans le site



2 – Liaisons douces

Des liaisons douces devront mailler le territoire communal tel que le **principe** en figure ci-dessous.



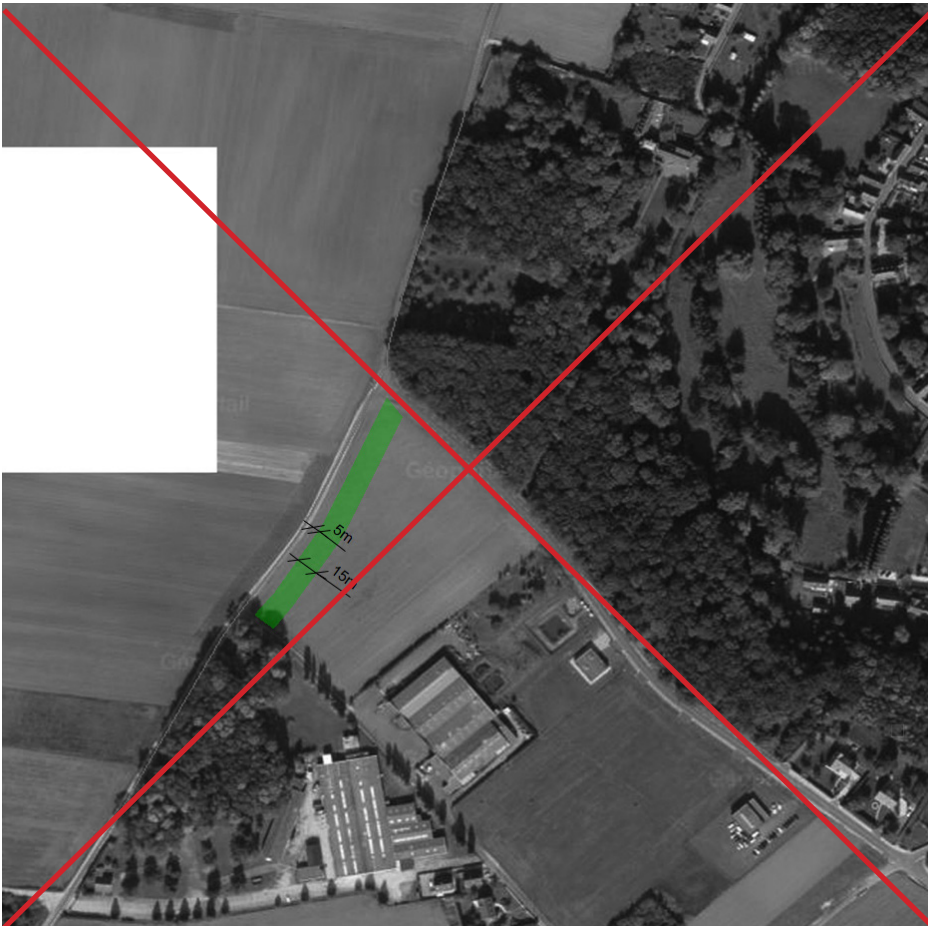
3 – Frange ouest de la zone d'activités du Bréharet

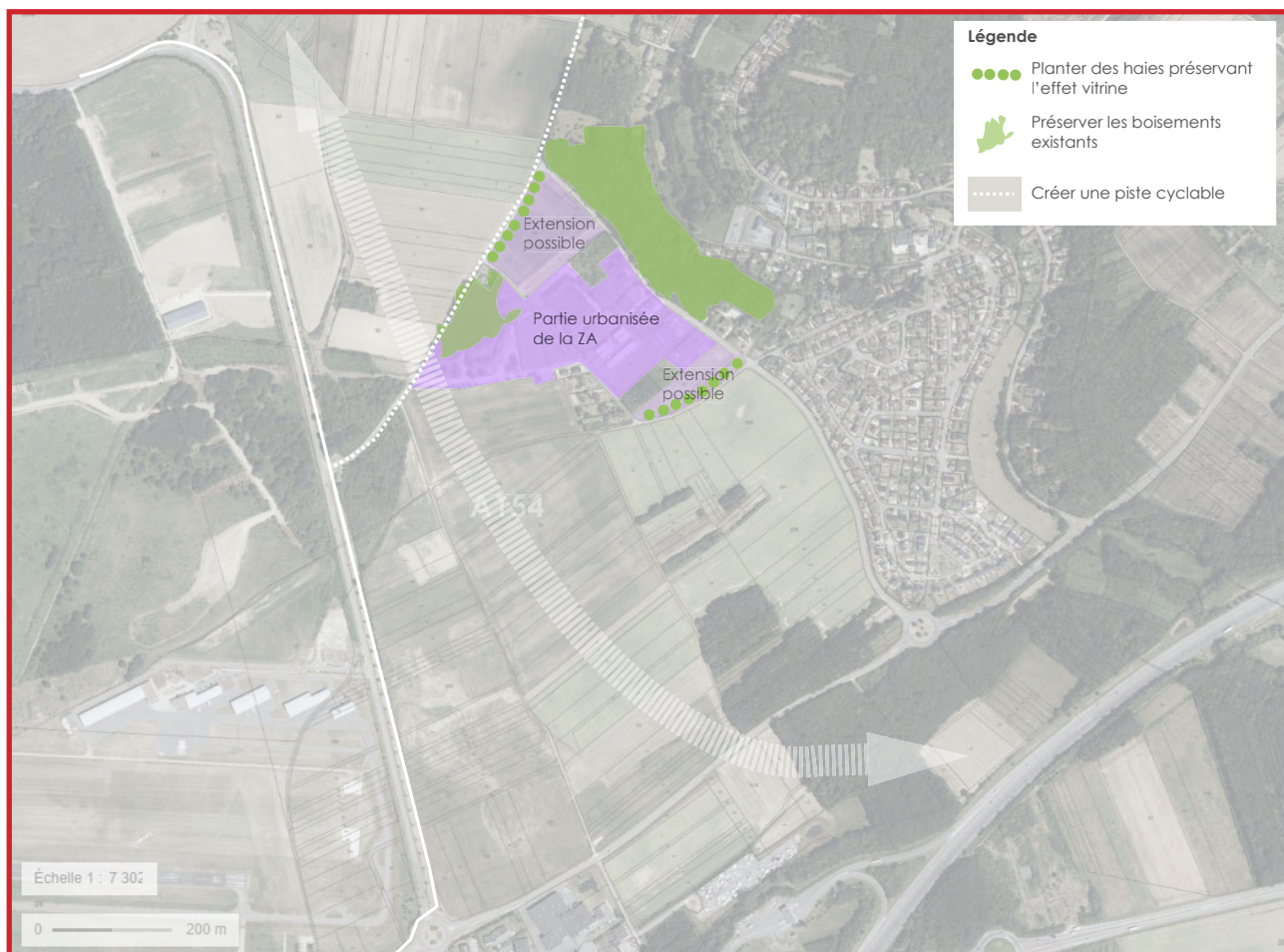
L'aménagement de la zone d'activités du Bréharet devrait être terminé dans les années à venir. Un bosquet présent au sud permet d'intégrer les bâtiments à usage d'activité qui sinon seraient perçus de l'une des principales entrées de bourg, en arrivant de Chartres.

Au nord, se trouve un boisement dit la Butte des Bois ; sa superficie étant supérieure à 0,5 hectare son défrichement est soumis à déclaration préalable.

C'est entre ces deux bosquets que s'insère la fin de l'aménagement de la zone du Bréharet. Pour conforter l'ambiance boisée caractérisant le haut du coteau et assurer l'intégration paysagère des futurs bâtiments à usage d'activité, une bande boisée devra être plantée comme indiqué sur la photo aérienne ci-dessous (trait vert).

Si l'effet *vitrine* vers les futurs bâtiments devait être préservé, le boisement pourra être remplacé par au moins une double rangée d'arbres sous la couronne desquels le regard pourra se porter. Dans le cas contraire, une plantation dense d'essences locales à développement contenu et atteignant la dizaine de mètres à l'état adulte tels que noisetiers, sureaux, érables champêtres, merisiers, cerisiers de Sainte-Lucie... assurera une insertion efficace. En fonction du projet de paysage, ces deux dispositifs pourront être cumulés, écran et alignement d'arbres.

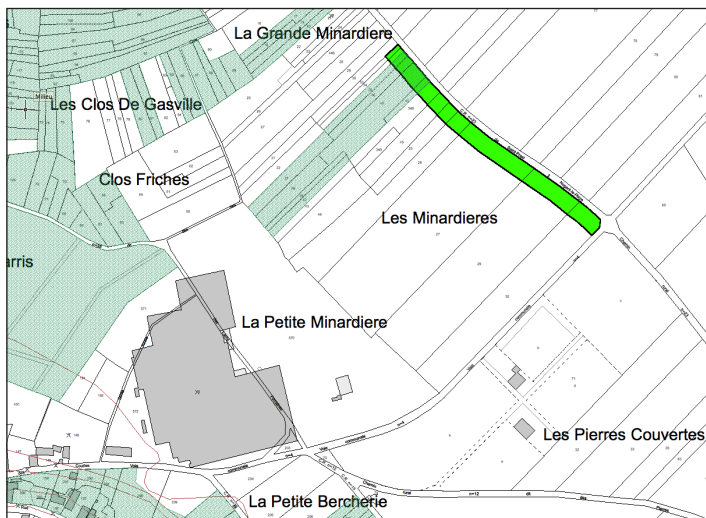




4 – Future frange de la centrale photovoltaïque



Vue de la fonderie de la RD 32 au niveau du carrefour giratoire menant à Gasville



Situés au nord-est de la fonderie, les terrains consacrés à sa possible extension devront être l'objet d'un traitement paysager au moins sur l'emprise figurant en vert sur le plan ci-dessus. Il s'agit d'établir des plantations qui prennent en compte les cônes de vues vers la cathédrale figurant au plan des contraintes. Cette plantation devra présenter une largeur minimale d'une quinzaine de mètres et présenter plusieurs rangées de végétaux, l'idéal étant de l'établir sous forme de plantations de jeunes plants forestiers à une densité avoisinant un jeune plant pour trois mètres carrés.

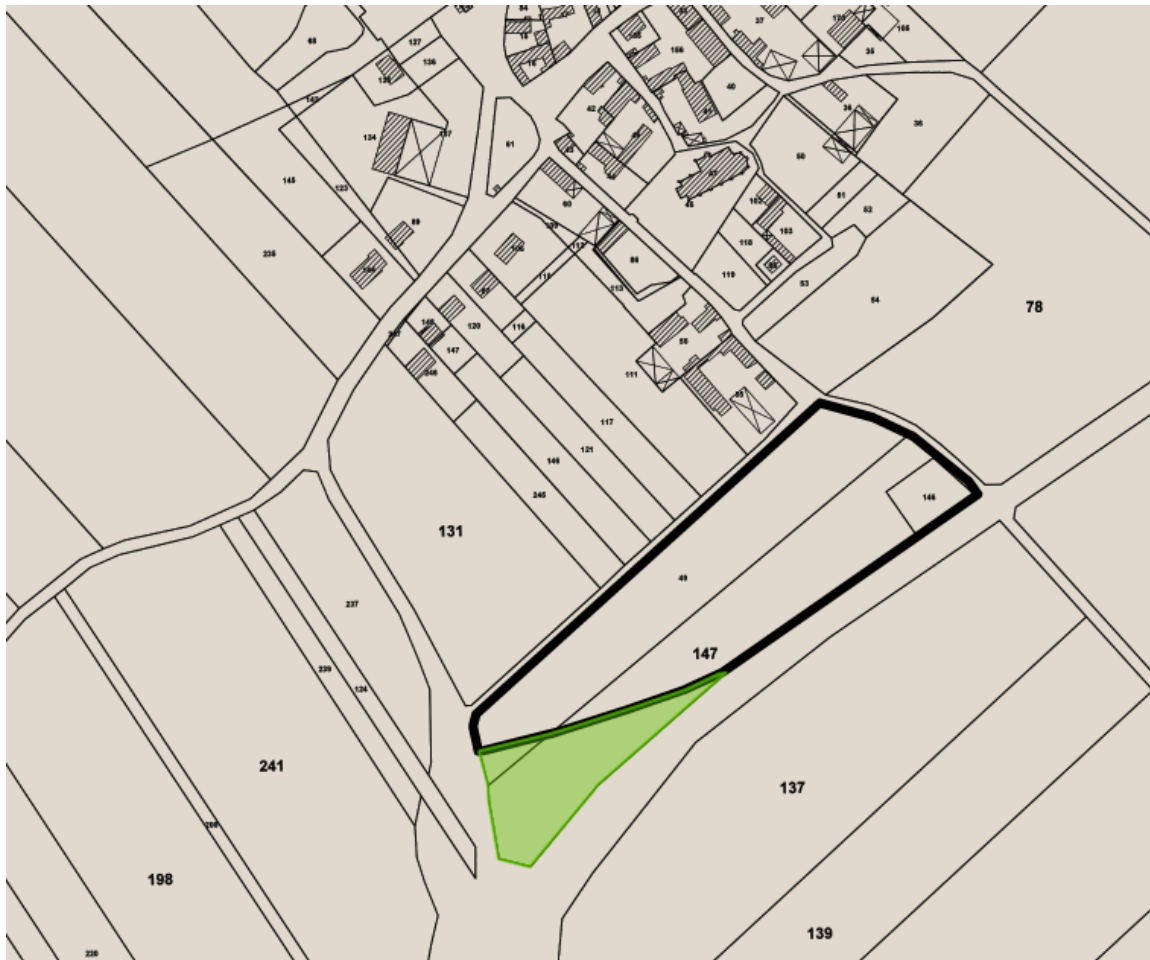
Ainsi, une plantation dense d'essences locales, à développement contenu et atteignant au plus la dizaine de mètres à l'état adulte, telles que fusains d'Europe, nerpruns purgatifs, pruniers myrobolans, noisetiers, sureaux, érables champêtres, cornouillers sanguins, ifs, prunelliers noirs, poiriers communs, aubépines blanches, cornouillers mâles, cytises, néfliers, troènes vulgaires, cerisiers de Sainte-Lucie... assurera l'insertion attendue. Le terrain règne à 148 Ngf (voir extrait de carte ci-dessous) et partant de ce niveau existant à 148 Ngf les couronnes des végétaux ne dépasseront pas une cote entre 155 et 160 Ngf.



5 - Prise en compte des vues vers la cathédrale pour l'aménagement de l'extension du cimetière à Gasville

Dans le secteur repéré sur le plan ci-dessous (secteur en vert), une prairie, une aire de stationnement engazonnée ou gravillonnée, des plantations basses d'une hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 mètre (ou maintenues par la taille à environ 1 m) seront aménagées.

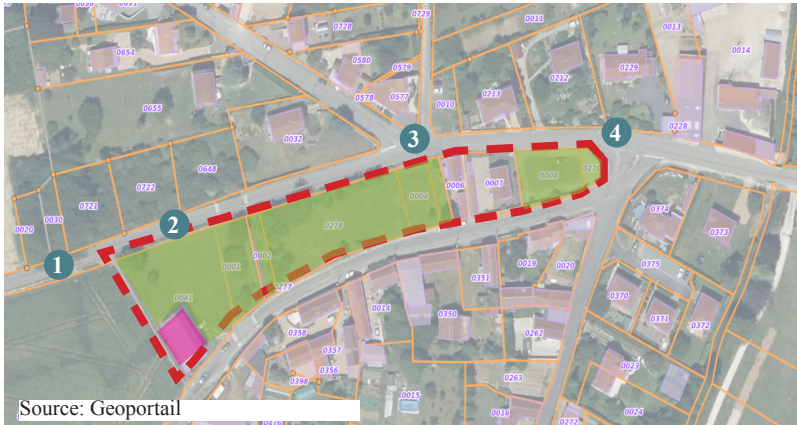
L'assiette de l'extension du cimetière est située vers 148 Ngf (voir extrait Ign ci-dessous) les aménagements de la pointe sud ne devraient pas régner au-dessus d'environ 150 Ngf.



6 – Rue de la Madeleine

1.1 – Contexte

L'entrée nord-ouest de Oisème via la rue de la Madeleine est marquée d'abord par une barrière visuelle formée par un hangar, qui participe à la qualité du site, et la végétation. En entrant dans le bourg, les vues vers la droite sont ouvertes sur de grands jardins enherbés avec des petites clôtures grillagées.



- Jardins
- Bâtiment participant à la qualité du site.



Source: Google Street View

1.2 – l'enjeu majeur

La qualité de l'entrée de bourg

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition de l'ensemble

La composition de ce micro quartier devra impérativement s'inspirer de la situation actuelle de cette entrée de bourg:

- du bâti implanté à l'alignement
- la présence d'anciens vergers et potagers
- les arrières-plans lointains marqués par les coteaux de la vallée de la Roguenette

Les volumes traduisant la forme urbaine

La hauteur des constructions et le traitement des couvertures (qui dans ce périmètre ne pourront être qu'à 2 pans) devront permettre une intégration paysagère en arrivant par la rue de Chartres ou la rue de La Madeleine : il ne faut pas qu'il y ait de construction nettement émergentes.

Les constructions seront bien exposées au soleil, les plans masses des logements seront proportionnés plutôt en longueur (en référence à la «longère») et relativement étroits pour favoriser des pièces à vivre traversantes. Les constructions principales seront implantées pignon ou façade sur rue, ce principe n'étant pas systématique mais utilisé notamment pour donner l'accent sur tel espace.

Les constructions affecteront des volumes traditionnels, c'est-à-dire des rez-de-chaussée plus combles.

Les limites avec l'espace public

C'est un enjeu majeur. Elles seront constituées soit de murs pleins au gabarit des murs pleins traditionnels. L'espace public situé entre le bord de la voie et le mur sera paysagé.

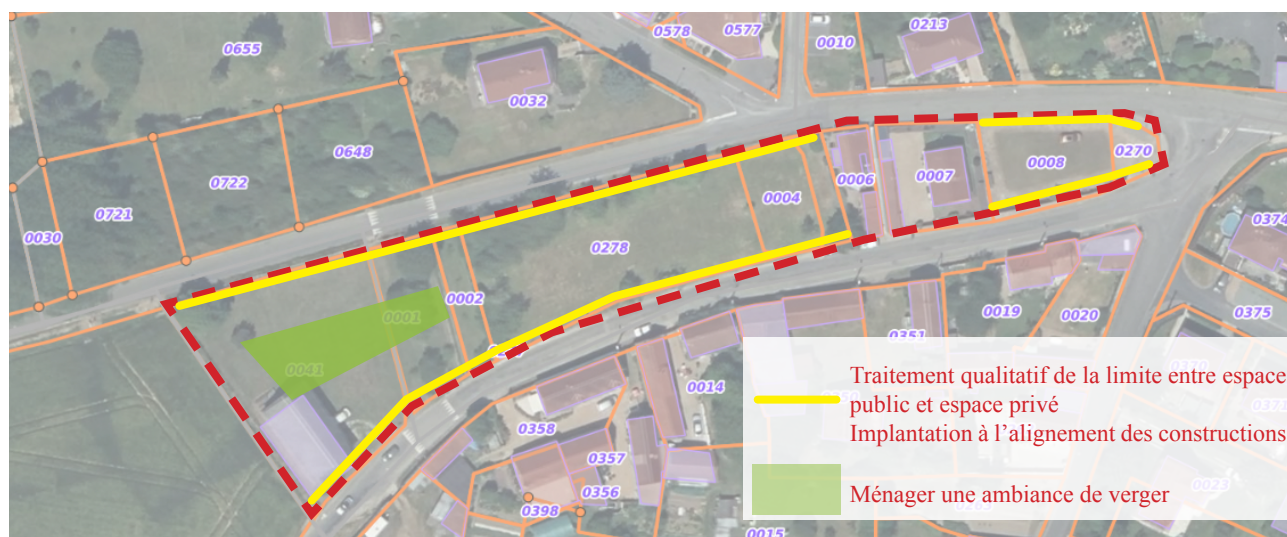
Le traitement des clôtures le long de l'espace public sera homogène.

Les limites entre voisins (limites séparatives)

En limite séparative, les clôtures seront constituées uniquement de grillage doublés d'une haie variée (constituées de plusieurs essences).

L'environnement

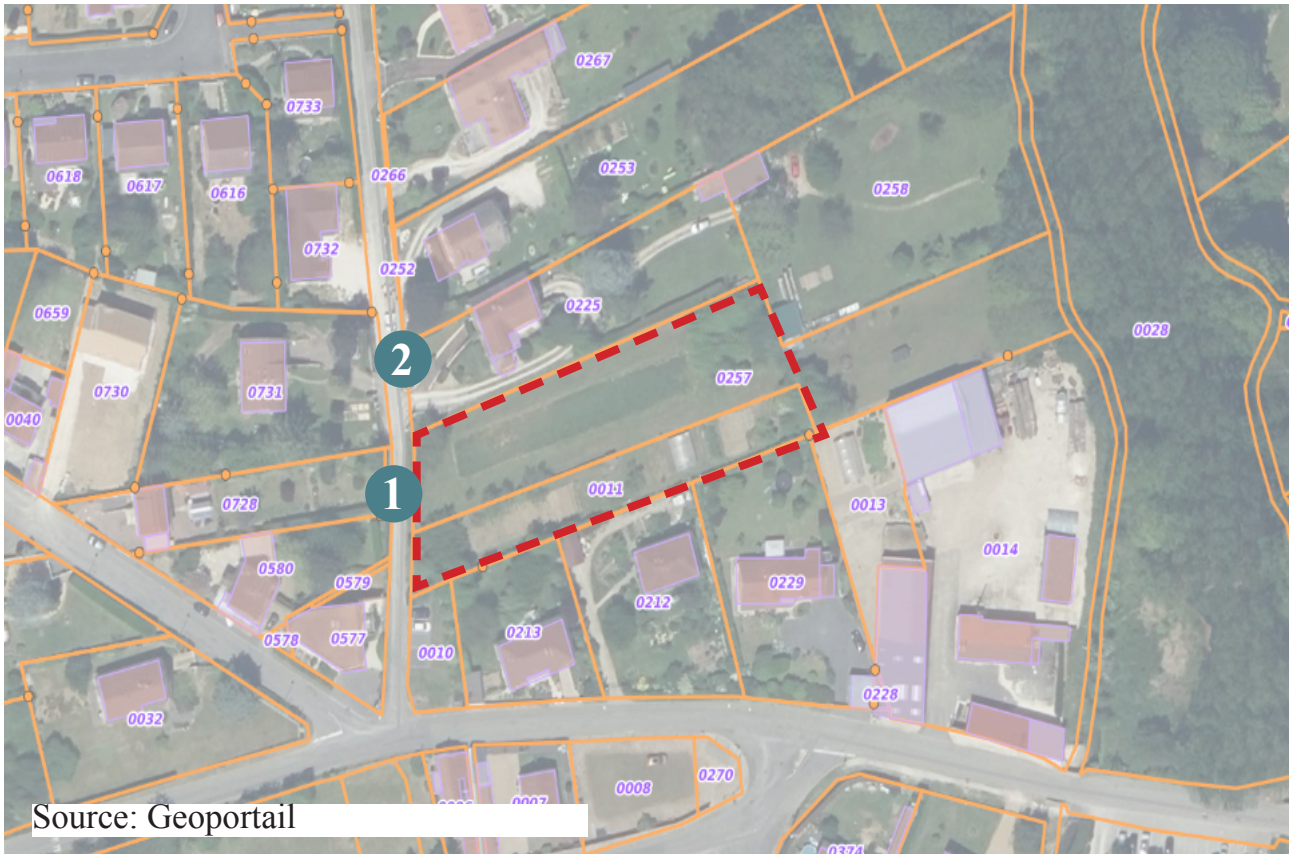
Les eaux pluviales seront recueillies ou infiltrées à la parcelle.



7 – Rue du Bois des Caves

1.1 - Contexte

Cette dent creuse d'une superficie d'environ 2600m², est située dans un quartier pavillonnaire. Malgré les clôtures végétales autour des parcelles déjà construites, il y a des vues directes sur plusieurs maisons. Le fond du secteur donne sur la vallée de la Roguente et des peupleraies..



Source: Google Street View

1.2 – l'enjeu majeur

La prise en compte des fonciers voisins déjà habités.

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement



Pour être compatible avec les densités de logement du SCoT de Chartres Métropole, 4 à 5 logements devront être construits dans le secteur.