PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,
COMMUNE DE

GASVILLE-OISÈME

Première modification du plan local d'urbanisme

NOTICE

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 : **3 septembre 2025**
Phase : **Notification aux services**

N° de pièce : **1a**

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 CHARTRES
02 37 91 08 08
contact@b-oya.fr

SOMMAIRE

1. Présentation de la procédure 3

1.1. Préambule 4

1.2. Présentation de la procédure 5

2. Évolutions apportées au PLU et justifications 7

2.1. Ne plus permettre de nouvelles habitations dans des secteurs mal desservis à Gasville 8

2.2. Supprimer la zone à urbaniser du Quoigné 9

2.3. Modifications au niveau de la friche de l'ancienne fonderie SAMREV 15

2.4. Préserver la qualité de l'entrée de bourg ouest de Oisème 18

2.5. Modifications dans la zone d'activité du Bréharet 20

2.6. Autoriser un logement destiné au gardiennage chez Paprec 23

2.7. Limiter le risque d'inondation 24

2.8. Préserver les zones humides 26

2.9. Classer en espace boisé classé les boisements participant aux trames vertes et bleues 28

2.10. Renforcer la prise en compte du patrimoine 32

2.11. Mettre à jour le PLU en intégrant la directive de protection et de mise en valeur des paysages concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres 34

2.12. Suppression de règles d'alignement sur 2 secteurs 34

2.13. Limiter la colonisation des espaces agricoles et naturels par des installations 34

2.14. Faciliter l'isolation par l'extérieur 35

2.15. Interdire l'événementiel en Ux 35

2.16. Ajout aux annexes du PLU de l'expertise des falaises, inventaire des cavités et cartographie des aléas réalisé pour la commune 35

3. Rapport de compatibilité de la procédure 36

3.1. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU 37

3.2. Compatibilité avec les objectifs du SCoT de Chartres Métropole 40

4. Incidences des évolutions sur l'environnement / Auto-évaluation 43

4.1. Procédure sur l'évaluation environnementale 44

4.2. Auto-évaluation sur les potentielles incidences de la procédure sur l'environnement 45

1. Présentation de la procédure

1.1. Préambule

Le PLU de Gasville-Oisème a été approuvé le 10 juillet 2017.

Depuis 2017, l'ancienne fonderie, qui à l'époque était concernée par des projets de reprise, a était démantelée et déconstruite. En effet, l'équipe municipale souhaite y implanter une centrale photovoltaïque. La consultation des opérateurs est en cours dans le cadre d'un marché public.

Le PLU approuvé en 2017 avait prévu une zone à urbaniser notamment pour assurer la pérennité de l'école et assurer une légère croissance démographique.

Depuis les tendances nationales et locales ont évoluées et l'équipe municipale dispose de l'expérience de la dernière opération d'urbanisation de la Garenne 4, en effet contrairement à ce qui était souhaité, elle n'a pas permis d'améliorer un renouvellement de population régulier et pérenne ou en tout cas pas dans les proportions souhaitées. Ce constat ne concerne pas que la commune de Gasville-Oisème, mais plus généralement les communes rurales de Chartres-Métropole.
Dans le même temps, compte tenu du tracé de la future autoroute A154 qui devrait passer à l'ouest d'Oisème, les élus souhaitent réinterroger la localisation voire l'existence de la zone à urbaniser (1AU) du Quoigné.
Dans le cadre de la présente modification si les éléments de diagnostic mis à jour en attestaient, cette zone à urbaniser seraient remise en question.

D'autre part, cette modification a pour objet de mettre à jour et d'améliorer le PLU après 6 années d'application.

1.2. Présentation de la procédure
Évolutions souhaitées

Les objets de la première modification de droit commun du PLU de Gasville-Oisème sont :

① Ne plus permettre de nouvelles habitations dans des secteurs de Gasville insuffisamment desservis par les réseaux et d'accès peu aisé;

② Supprimer la zone à urbaniser du Quoigné ;

③ Au niveau de la friche de l'ancienne fonderie SAMREV :
- intégrer le projet de centrale photovoltaïque (zone Upv) ;
- ajuster le zonage aux abords de la fonderie en fonction de la réalité de l'occupation du sol actuelle et future de ces parcelles ;
- passer 2 logements de fonction de l'ancienne fonderie en Ua puisque ces logements seront maintenus
- Mentionner dans le règlement le site d'information des sols du site SAMREV et de la fiche Infosols

④ Créer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour règlementer l'aménagement et l'intégration paysagère de dents creuses dans l'entrée ouest du bourg (rue de la Madeleine et rue du Bois des Caves) ;

⑤ Dans la zone d'activité du Bréharet :
- passer de Ux à Ub un logement qui n'est plus lié à l'activité économique ;
- modifier une OAP pour la zone d'activité ;
- créer un espace boisé classé le long de la rue de Chartres ;
- agrandir l'emplacement réservé n°3

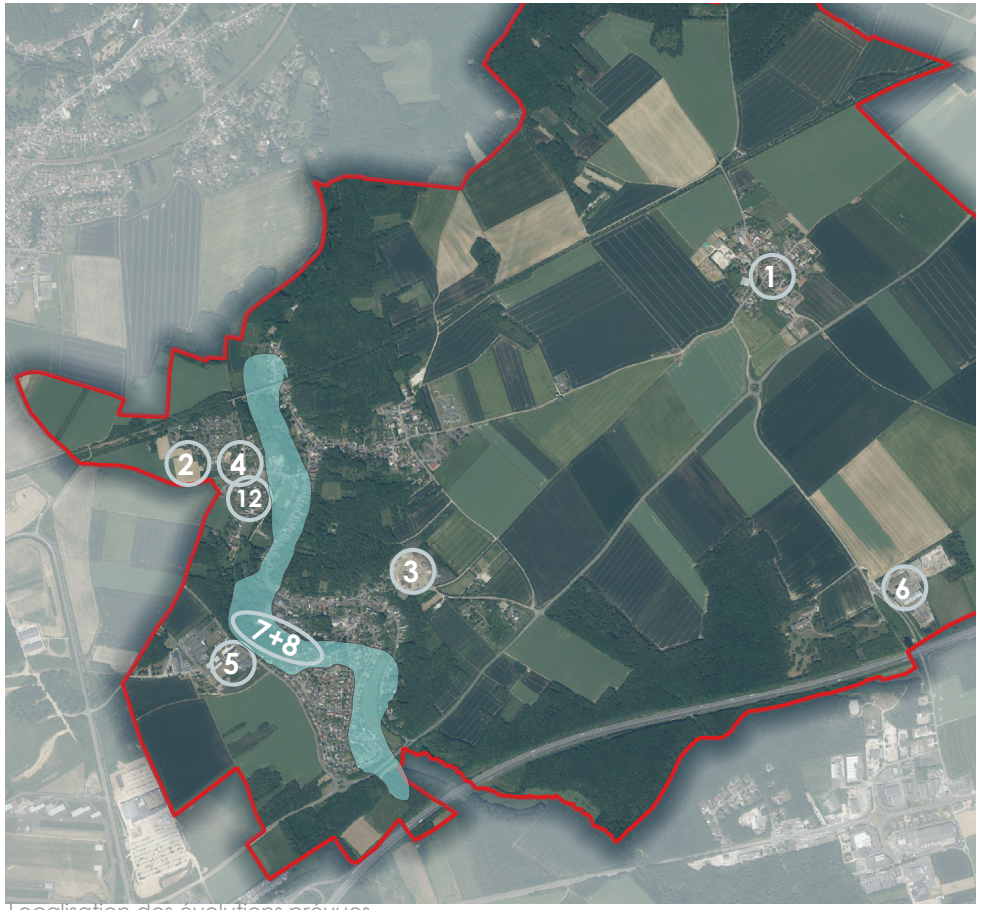
⑥ Autoriser un logement destiné au gardiennage chez Paprec (zone Ux)

⑦ Limiter le risque lié aux inondations (zonage et règlement écrit)

⑧ Préserver les zones humides (zonage et règlement écrit) ;

⑨ Mettre en place des espaces boisés classés pour les boisements participants aux trames vertes et bleues (zonage et règlement écrit) ;

⑩ Renforcer la prise en compte du patrimoine (zonage et règlement écrit)



Localisation des évolutions prévues

⑪ Autres modifications :
- Mettre à jour le PLU en intégrant la directive de protection et de mise en valeur des paysages concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres
- Suppression de règles d'alignement sur 2 secteurs
- Limiter la colonisation des espaces agricoles et naturels par des installations
- Faciliter l'isolation par l'extérieur
- Interdire l'événementiel en zone Ux
- Ajout aux annexes du PLU de l'expertise des falaises, inventaire des cavités et cartographie des aléas réalisé pour la commune

Procédure de modification de droit commun et justification

Article L153-31 du Code de l'urbanisme
Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Justification
Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du Code de l'urbanisme.

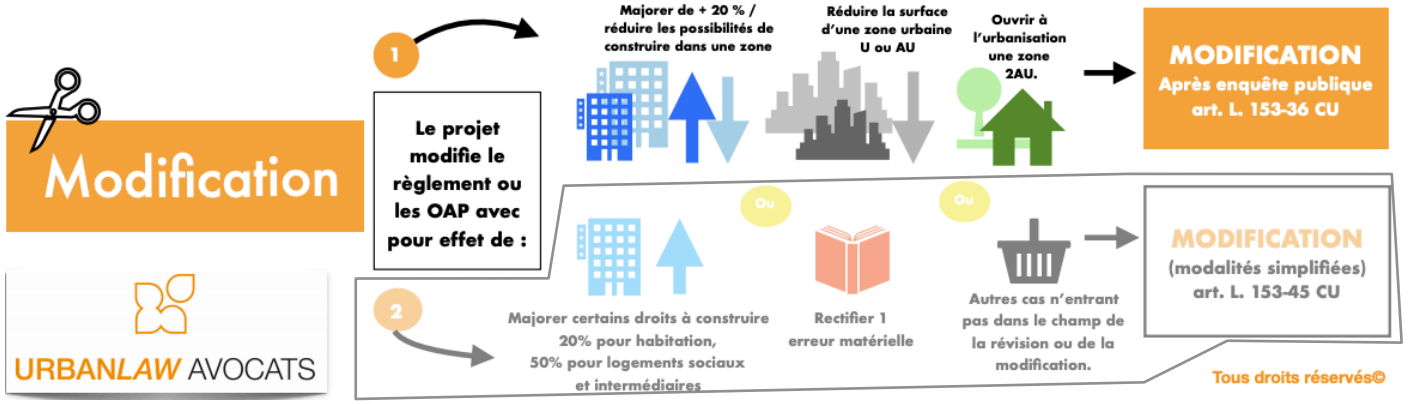
La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.
La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du Code de l'urbanisme
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de ***modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation*** *ou le programme d'orientations et d'actions.*

Justification
La présente modification compte modifier les règlements écrit et graphique pour différents objets ; modifier l'OAP sur la zone du Bréharet et supprimer l'OAP du Quoigné.

Article L153-41du Code de l'urbanisme
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Justification
D'une part, la présente modification vise à supprimer la zone à urbaniser du Quoigné. La présente procédure permet également de convertir le site de l'ancienne fonderie qui était en zone Ux (urbaine destiné à l'activité économique), en zone Upv (agricole destiné à l'installation de panneaux photovoltaïques) et en zone agricole A.

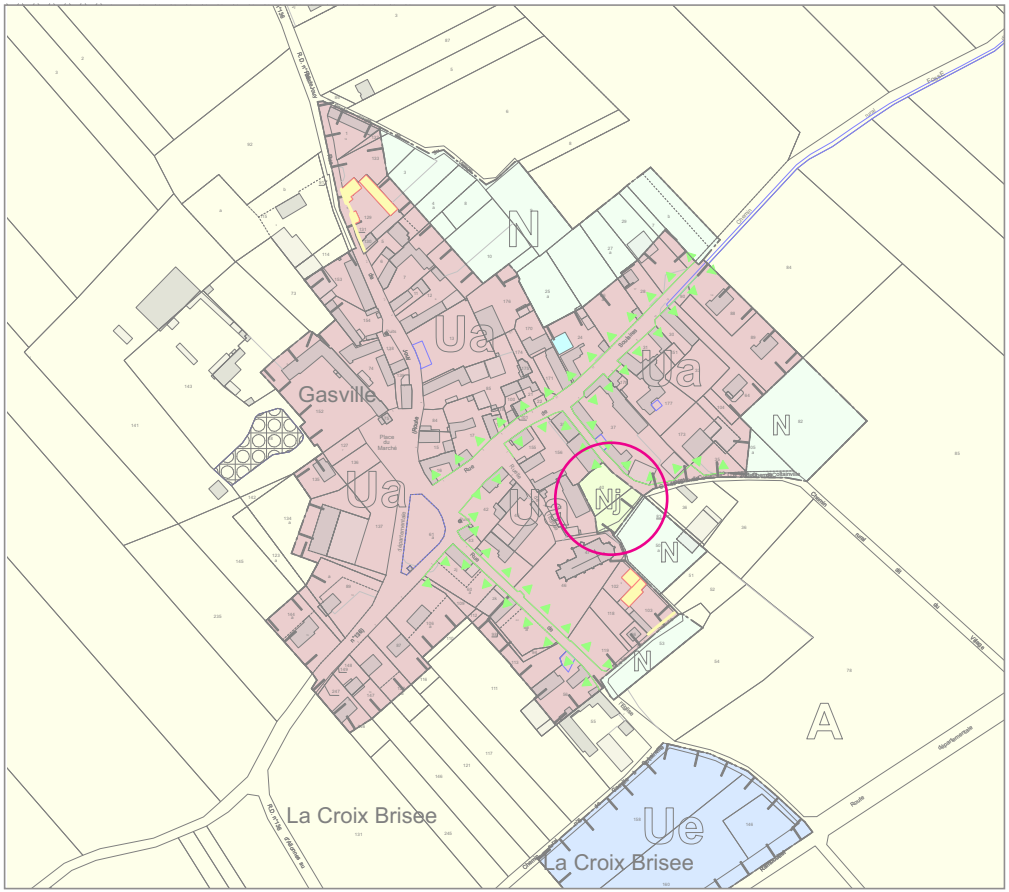


2. Évolutions apportées au PLU et justifications

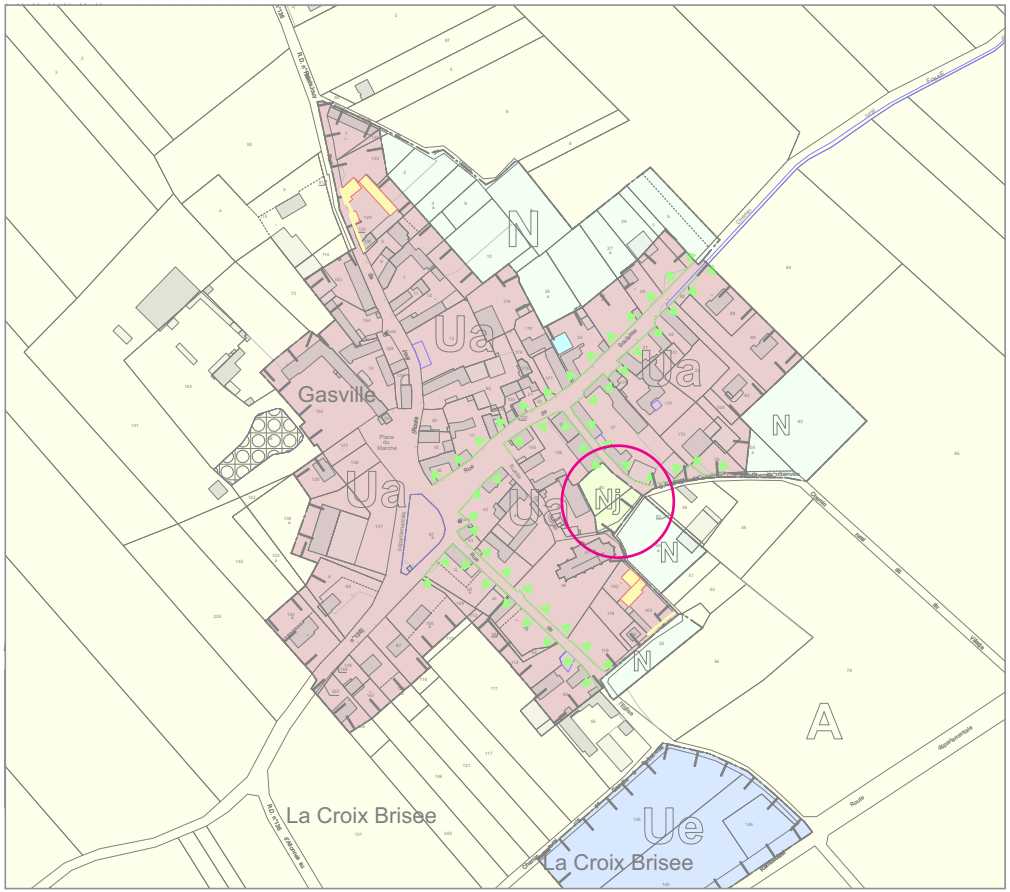
2.1. Ne plus permettre de nouvelles habitations dans des secteurs mal desservis à Gasville

Évolutions du plan de zonage

Passage de Ua à Nj des parcelles AB 40 et 182



AVANT



APRÈS

Justification :

Un grand potager typique est implanté au sud-est du secteur concerné. La présente modification permet de préserver les secteurs voisins en zone de jardin. De plus, ce zonage tient compte de l'accès aux parcelles au fond de la rue de Coltainville est peu aisé et cette partie de la rue est insuffisamment desservie par les réseaux. Par conséquent, le zonage en Nj de cette zone permettra de ne plus avoir de nouvelles habitations dans ce secteur de Gasville.

Évolutions du règlement

La zone Nj n'existant pas actuellement, ses dispositions réglementaires ont été ajoutées au règlement écrit. Voir détails et justification dans la partie «Limiter le risque d'inondation», page 25

2.2. Supprimer la zone à urbaniser du Quoigné

Évolution du règlement

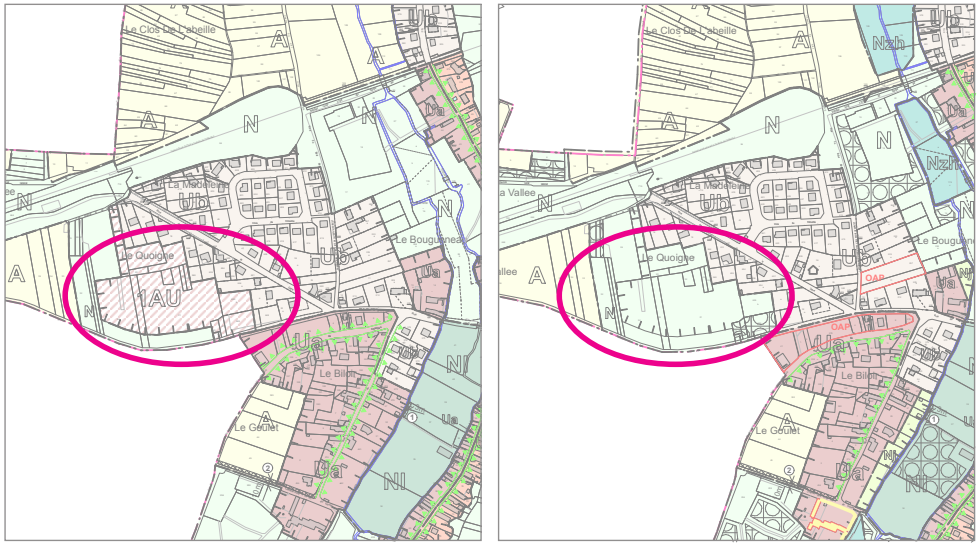
La zone du Quoigné étant la seule zone 1AU du PLU approuvé en 2017, le titre 3 concernant les zones à urbaniser est supprimé dans son intégralité.

Évolution pour l'OAP

L'OAP est supprimée.

Évolution du plan de zonage

Passer 2 ha de la zone 1AU en zone N.

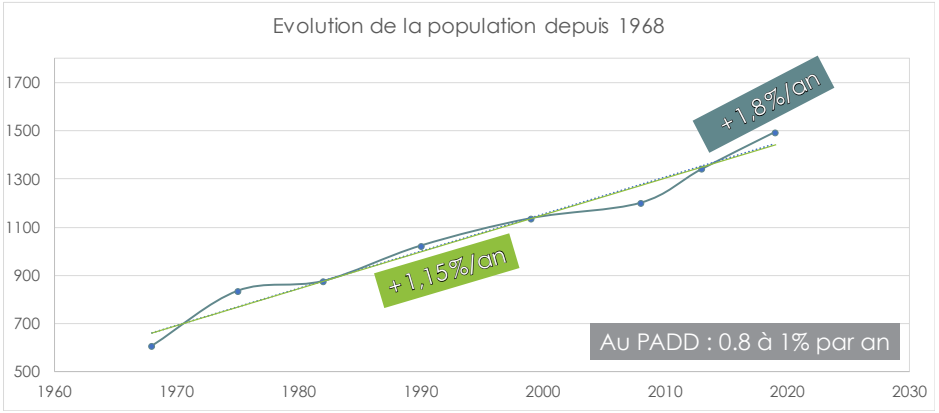


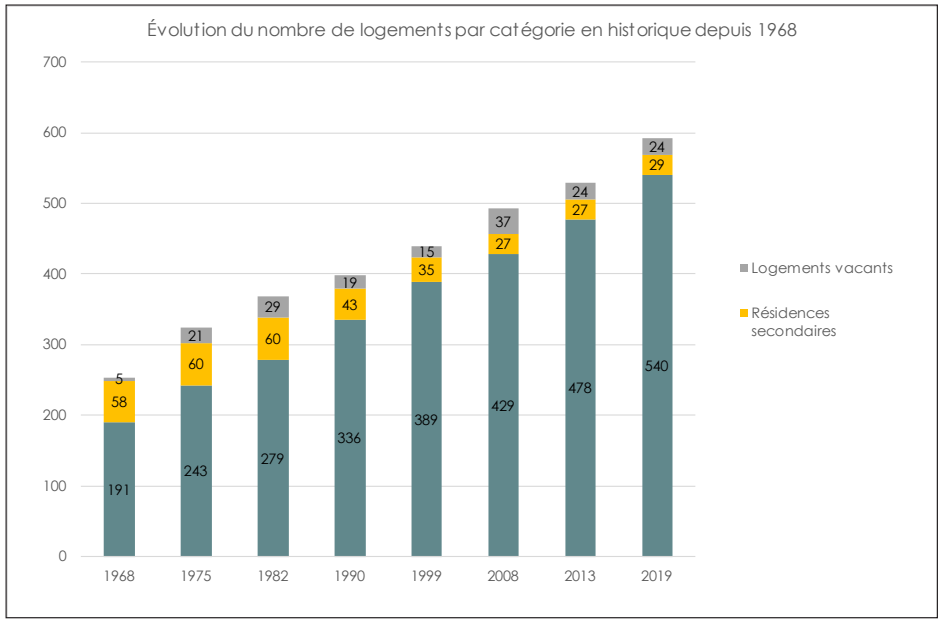
AVANT **APRÈS**

Justification :

Le PLU approuvé en 2017 avait notamment prévu une zone à urbaniser pour assurer la pérennité de l'école et assurer une légère croissance démographique.

Depuis les tendances nationales et locales ont évoluées et l'équipe municipale dispose de l'expérience de la dernière opération d'urbanisation de la Garenne 4, en effet contrairement à ce qui était souhaité, elle n'a pas permis d'améliorer un renouvellement de population régulier et pérenne ou en tout cas pas dans les proportions souhaitées. Ce constat ne concerne pas que la commune de Gasville-Oisème, mais plus généralement les communes rurales de Chartres-Métropole.





Une croissance démographique et une production de logements à réguler

Le graphique ci-dessus indique que la croissance démographique s'est accélérée depuis 2010 atteignant un rythme de 1.8 % par an. Démographiquement, le maintien de cette zone à urbaniser n'est pas justifié.

La production de logements a été régulière. Historiquement la commune a suivi une stratégie de croissance démographique raisonnable et régulière qui s'est traduite par l'aménagement de secteurs pavillon-

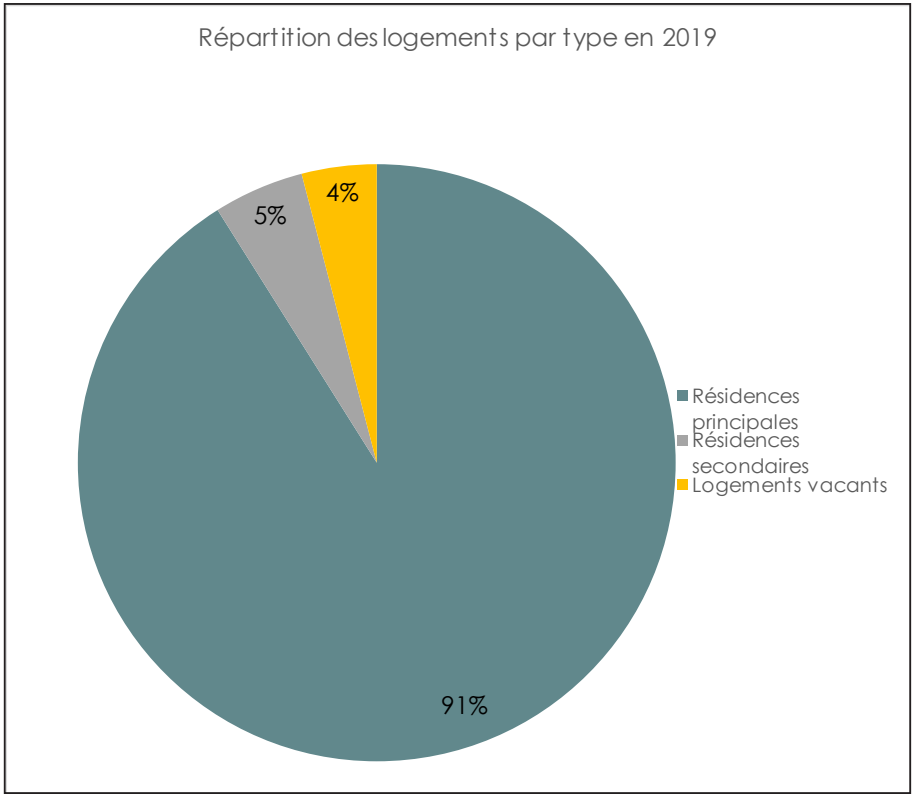
naires, dans les années 70, La Garenne 1, le Clos de l'Abeille, puis dans les années 80, La Garenne 2, dans les années 90, La Garenne 3 et enfin en 2015, La Garenne 4.
Le nombre de logements vacants diminue régulièrement illustrant l'adéquation de l'offre et de la demande de logements.
En 2019, 24 logements vacants ont été recensés représentant 4% du parc. Ce taux est inférieur à 5% illustrant une petite tension du marché imobilier ne permettant pas d'envisager la remobilisation de logements vacants. Cette légère tension induit également une amélioration de la qualité du bâti puisque les prix augmentent.

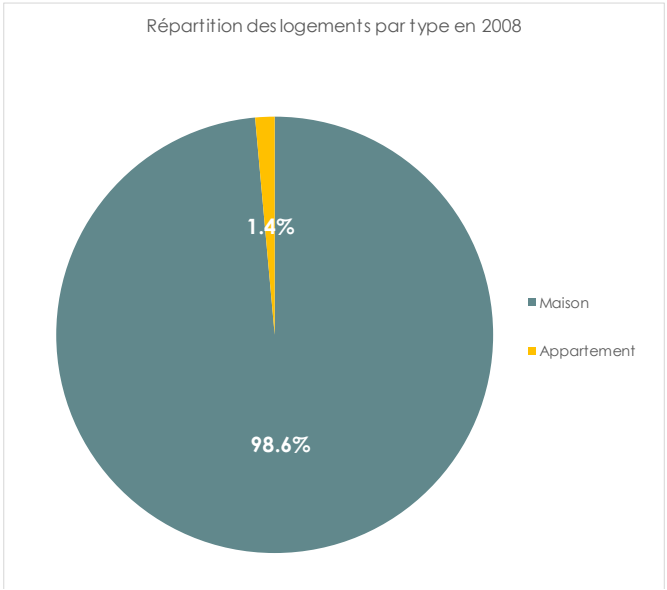
Un projet autoroutier à proximité

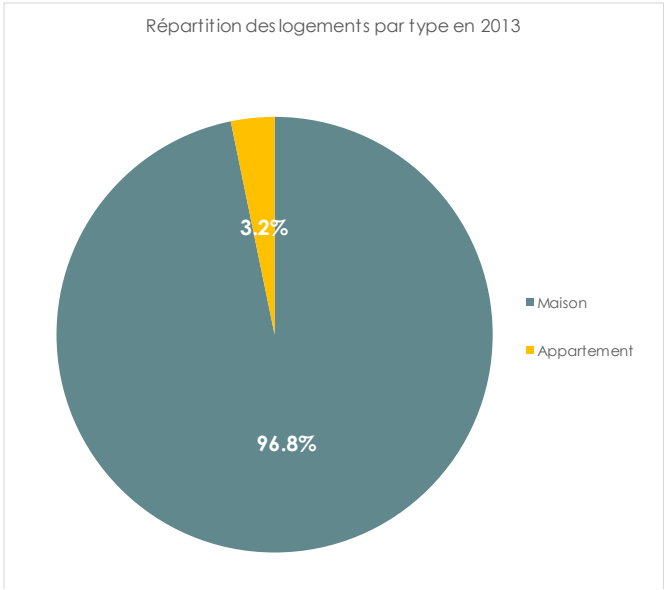
Dans le même temps, compte tenu du tracé de la future autoroute A154 qui devrait passer à l'ouest d'Oisème, les élus souhaitent réinterroger la localisation voire l'existence de la zone à urbaniser (1AU) du Quoigné.

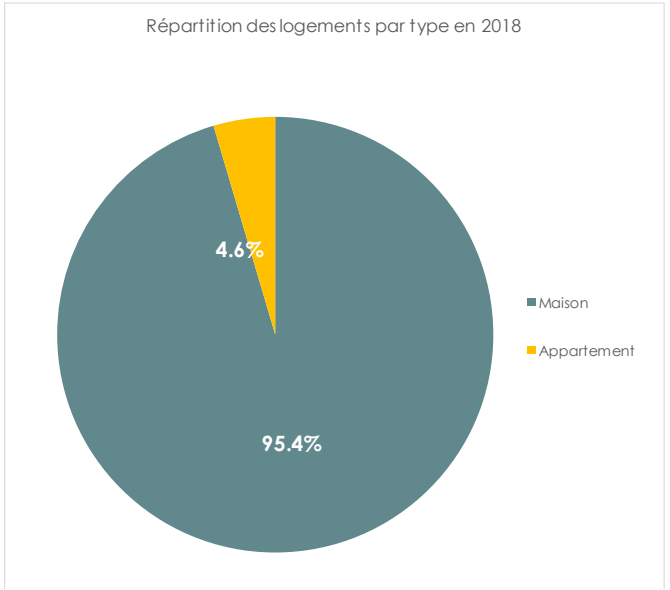
Un parc de logements en cours de diversification

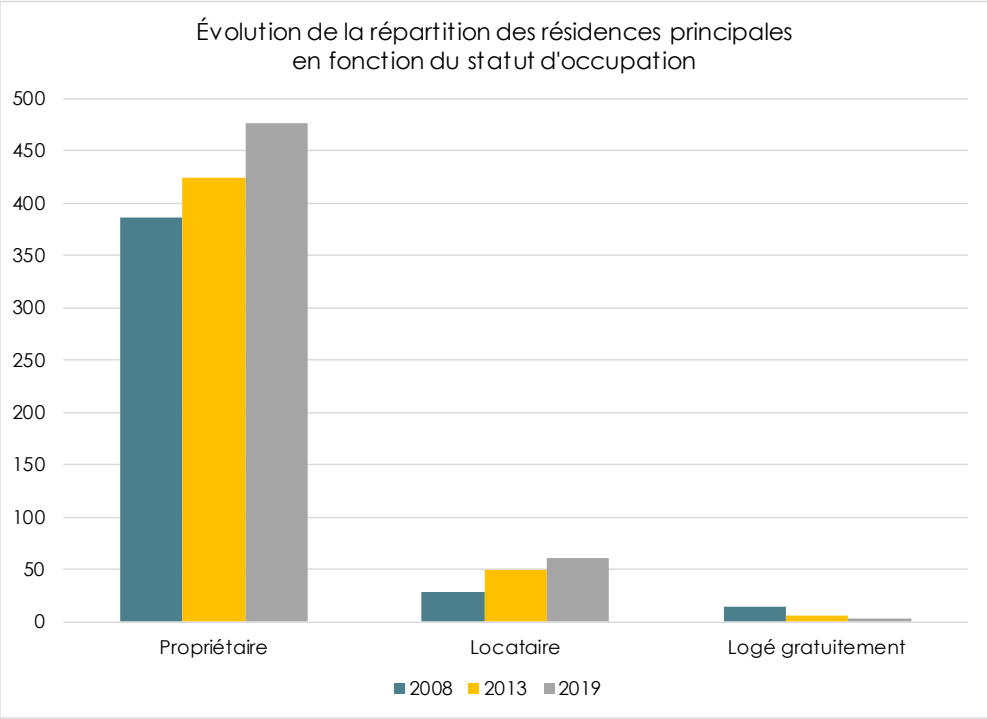
Naturellement et sans cadre particulier, le parc de logements se diversifie voir les graphiques ci-contre et suivants. Plutôt que la quantité, les élus misent sur la qualité. Ils souhaitent pouvoir se lancer dans une politique de réappropriation des logements vacants pour pouvoir les remettre sur le marché et les faire évoluer vers des logements adaptés aux jeunes ménages.

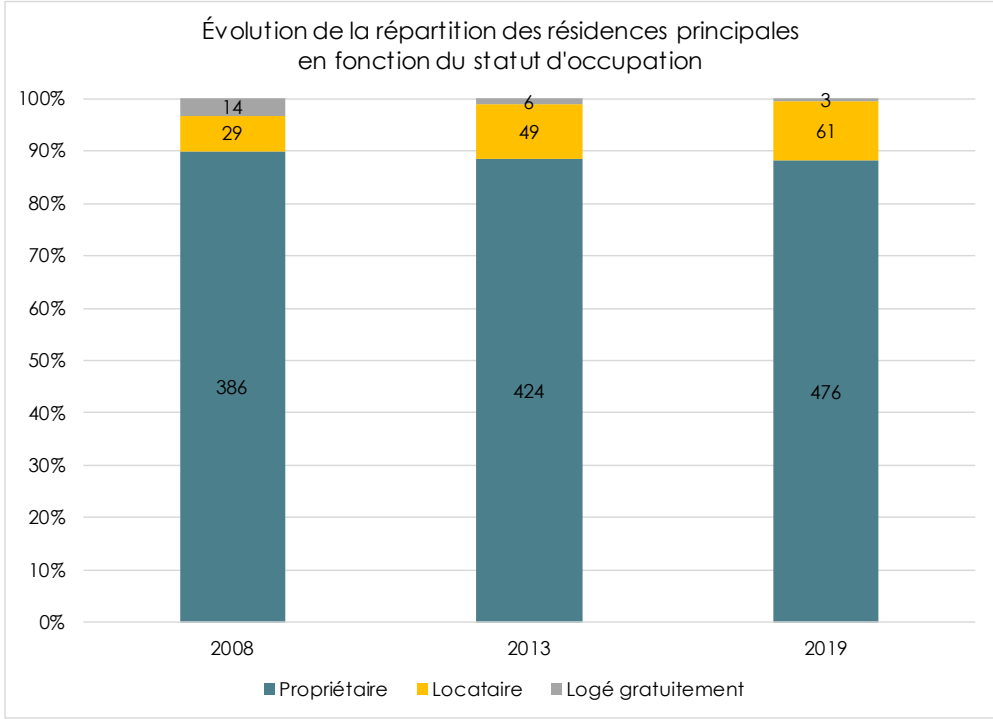









Évolution de la répartition des résidences principales
en fonction du statut d'occupation
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
Propriétaire
Locataire
Logé gratuitement
2008
2013
2019

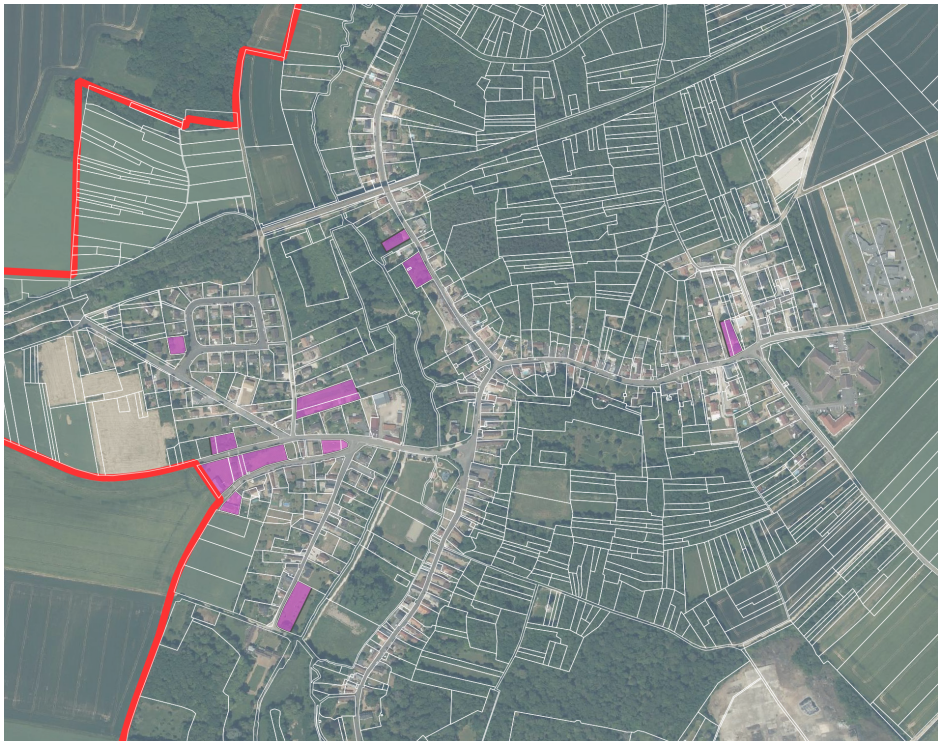

Évolution de la répartition des résidences principales
en fonction du statut d'occupation
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
14
29
386
6
49
424
3
61
476
2008
2013
2019
Propriétaire
Locataire
Logé gratuitement

Un potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine suffisant

La seule mobilisation du potentiel du tissu bâti existant permettrait d'induire une légère croissance démographique d'environ 0.5 % par an pour les 10 prochaines années ce qui parait tout à fait suffisant aux élus, sachant que l'objectif n'est pas la croissance démographique pour la croissance démographique, mais le renouvellement de population régulier et pérenne.
Pour ce faire les élus préfèrent baser leur stratégie sur la mobilisation qualitative du bâti existant et une réflexion sur l'aménagement d'un cœur de bourg dédié entre autres à la production de quelques logements locatifs. C'est une réflexion.

Les dents creuses restantes

Zoom sur Oisème



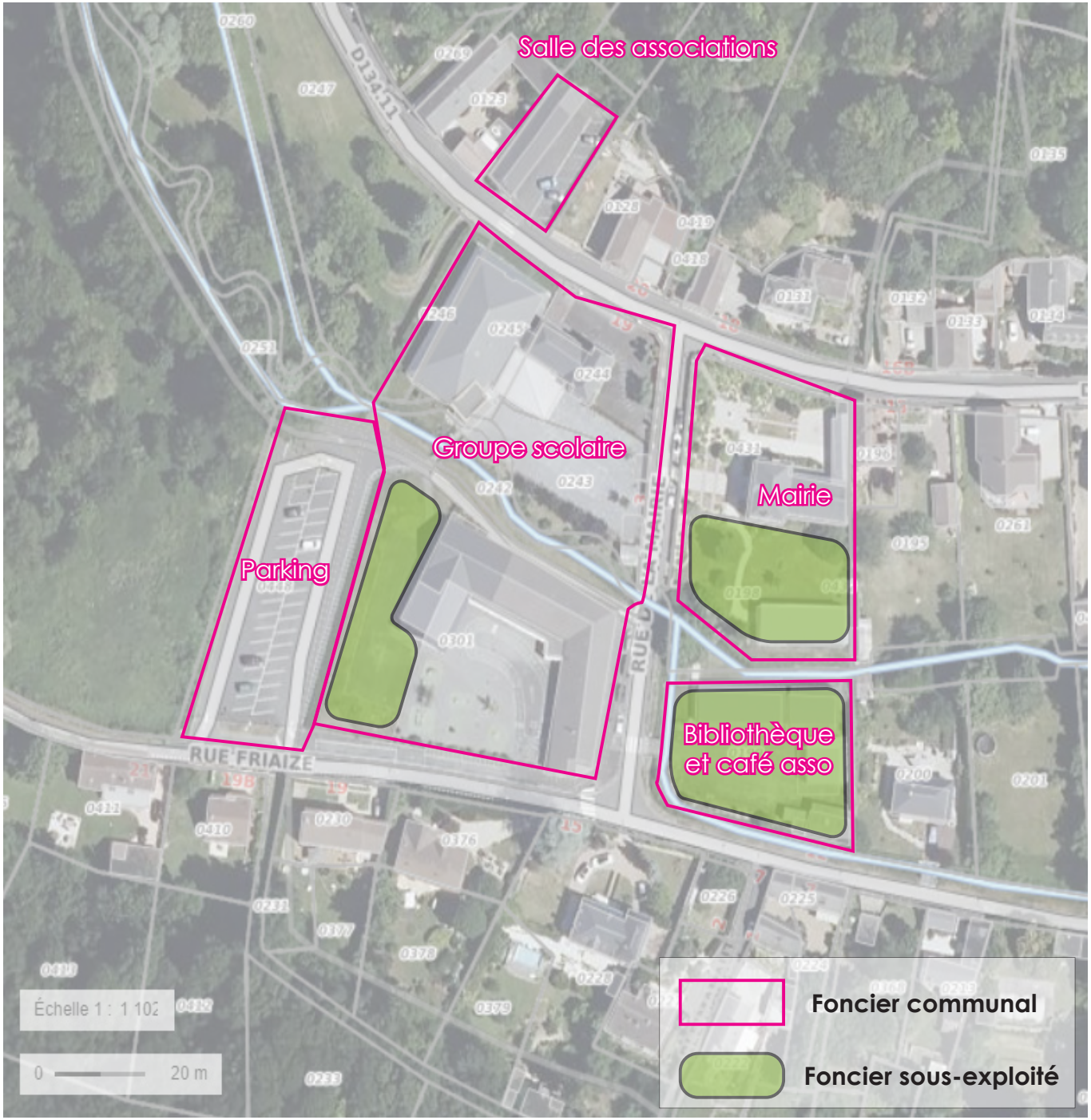
Zoom sur Gasville



Les dents creuses recensées font un total de 18700m^2. Cela correspond à un potentiel de 28 logements (en admettant qu'une parcelle fasse 650m^2)

Le secteur de renouvellement urbain

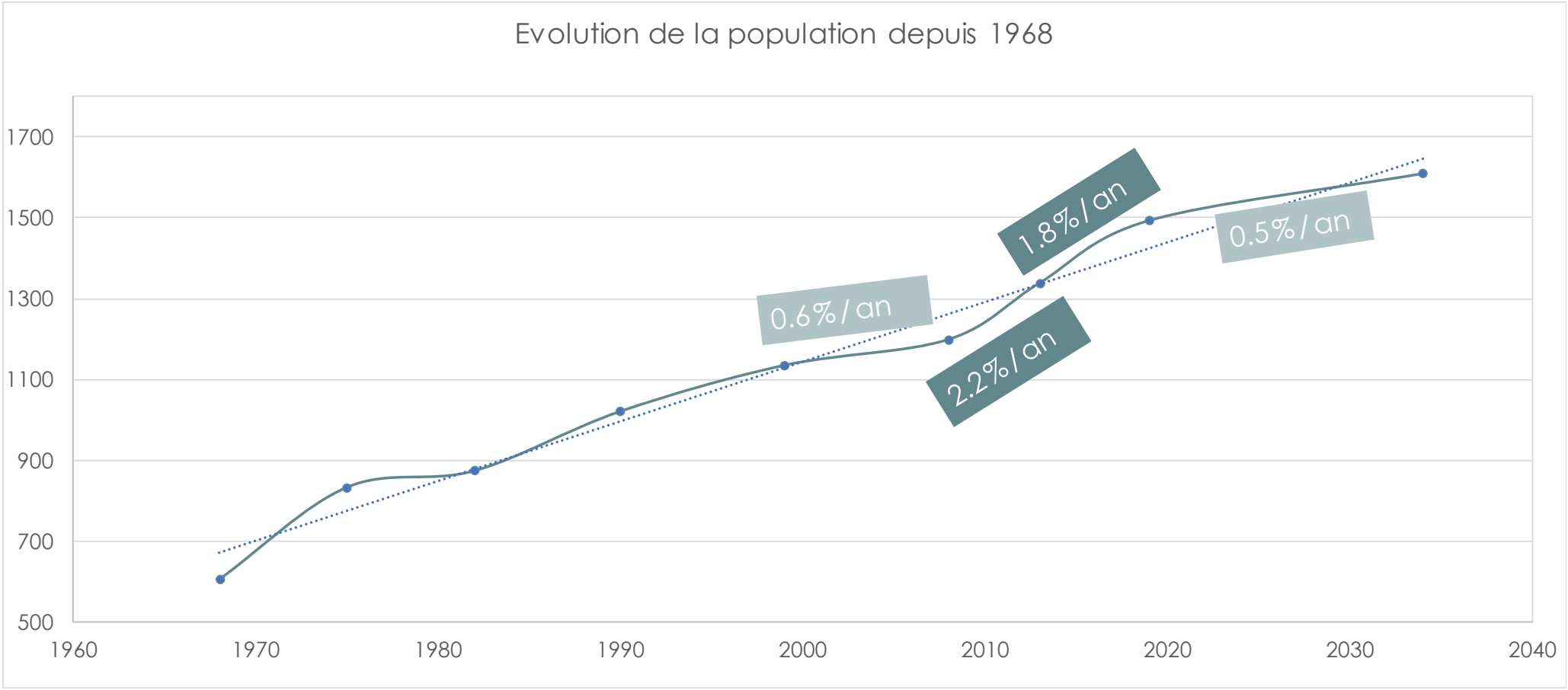
La présente modification est l'occasion pour les élus de s'interroger sur l'avenir du secteur de la mairie, des écoles et la bibliothèque. Récemment la commune y a implanté un café associatif. Compte tenu du foncier communal, les élus souhaitent engager une réflexion sur sa meilleure mobilisation et ainsi pouvoir créer quelques logements.



0.5%/an

jusqu'en 2034

Soit 1 600 habitants
+115 habitants

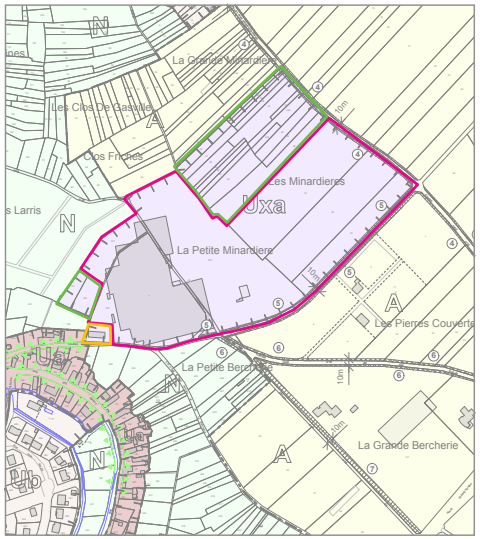


2.3. Modifications au niveau de la friche de l'ancienne fonderie SAMREV

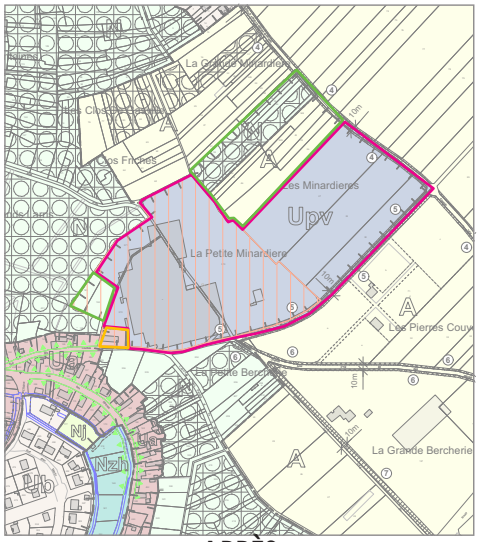
Évolutions du plan de zonage

3 OBJETS :

- **Intégrer le projet de centrale photovoltaïque (Uxa > Upv)**
- **Ajuster le zonage aux abords de la fonderie (Uxa > A et N)**
- **Passer deux logements de fonction de la fonderie (Uxa > Ua)**
- **Faire figurer le secteur d'information des sols (SIS) de la friche SAMREV**



AVANT



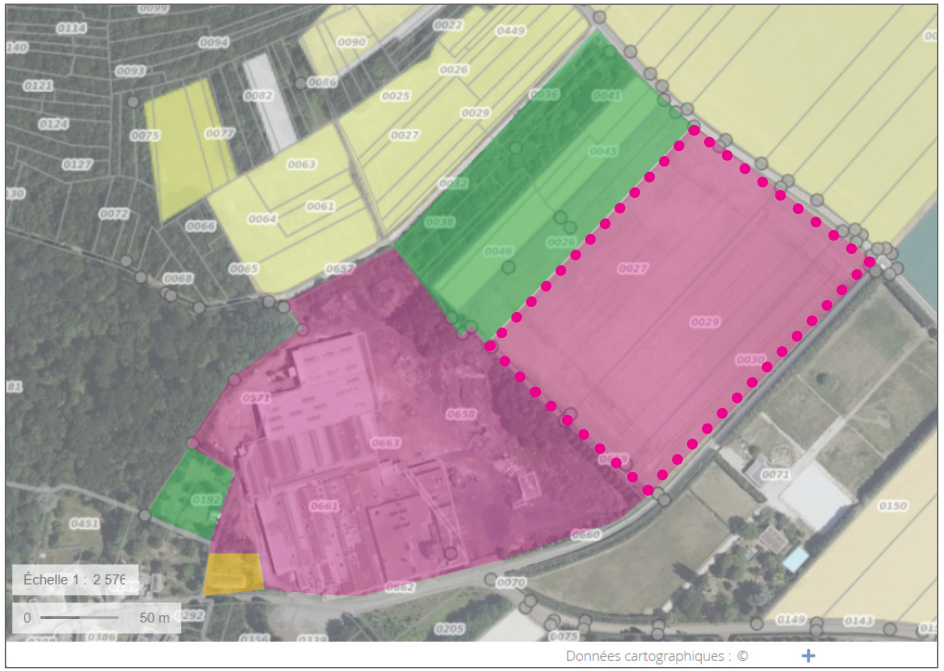
APRÈS

L'actuelle zone Uxa d'environ 9 hectares est redistribuée :

- une **zone Upv** de 6,9 hectares *(en rose sur les images)* dédiée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque.
- 1,9 ha de la zone Uxa qui n'est pas urbanisé passe en zone agricole (A) et naturelle (N). *(en vert sur les images)*
- 900 m² correspondant aux logements de fonction de la zone Uxa (destinée à l'ancienne fonderie) passent en zone Ua. *(en orange sur les images)*

Jutification :

Depuis 2017, l'ancienne fonderie, qui, à l'époque était concernée par des projets de reprise, a était démantelée et déconstruite. En effet, l'équipe municipale va y implanter un parc photovoltaïque. Un opérateur a été retenu. Les parcelles ZB 27, 29 et 30 (en pointillés roses sur la photo aérienne ci-contre), soit une assiette de 2,8 ha, ne sont pas recensées au registre parcellaire graphique depuis 2013 mais elles sont toutefois actuellement exploitées en agriculture. Ces espaces sont nécessaires au projet, en effet les études techniques sont basées sur des ratios de production de 1 MW par hectare. Pour limiter les coûts, l'électricité produite sera injectée au réseau par une ligne à haute tension passant sous la rue de Coutes, rue tangentant le projet. La capacité maximale de cette ligne est de 5 MW. Ainsi pour valoriser au mieux les investissements et installations, 5 ha sont nécessaires.



La zone fait 6,9 hectares au total, ce qui est supérieur à la superficie nécessaire. En effet pour l'instant le périmètre du projet n'est pas précisément défini et les élus se sont engagés à garder le reliquat en zone agricole ou naturelle. Dans tous les cas le règlement de cette zone ne permet pas d'implanter autre chose qu'un parc photovoltaïque, or la ligne permettant l'injection de l'électricité produite ne permettra pas d'envisager un parc de plus de 5 ha, le reliquat ne pourra donc pas servir à autre chose qu'à une zone agricole ou naturelle.

Les deux anciens logements de fonction de la fonderie n'en sont plus puisque cette dernière n'existe plus et a été déconstruite.

Pour information, dans le cadre du projet de parc photovoltaïque, le site a fait l'objet de travaux de dépollution entre 2024 et 2025.

Évolutions du règlement

Les dispositions liées au sous-secteur Uxa sont retirées du règlement.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.
~~Elle comporte le secteur **Uxa** uniquement destiné au développement de l'activité industrielle existante.~~
Elle ~~comprend également un~~ comporte le secteur **Ux.ir** correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).

Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone.
Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

~~**Dans le secteur Uxa**~~
~~Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.~~

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans les différents secteurs de la zone Ux et en dehors des secteurs Ux.ir, peuvent être autorisés :
~~**Dans le secteur Uxa**~~
~~Les constructions travaux, installations et aménagements, les annexes et extensions sont autorisés s'ils sont directement liés à l'activité existante.~~

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

~~En **Uxa**, la hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 10 m.~~

Les dispositions liées à la nouvelle zone Upv, dédié à l'implantation d'une centrale photovoltaïque, sont ajoutés au règlement écrit.
(voir à droite et page suivante)

Chapitre V - Règles applicables à la zone Upv

Il s'agit de la zone concernant le projet photovoltaïque situé sur l'ancienne fonderie et le secteur agricole voisin.

Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone.
Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

Article Upv 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article Upv 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les installations de production d'énergie d'origine solaire.
2. Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone (ouvrages hydrauliques…).
5. Les abris pour animaux.

Article Upv 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé

Article Upv 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé

Article Upv 5 supprimé

Article Upv 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé

Article Upv 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé

Article Upv 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Upv 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article Upv 10 Hauteur maximale des constructions

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Gasville-Oisème, plan local d'urbanisme, règlement 24

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique du règlement intitulé *« CARTE V, synthèse communale : Gasville-Oisème »*. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement.
La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 5 m.

Article Upv 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Clôtures

Si elles ne sont pas végétales, elles devront être de teinte noire, gris anthracite ou vert foncé. Elles devront permettre la circulation de la petite faune.

Article Upv 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé

Article Upv 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

En limite de l'espace public, des plantations devront permettre de rendre invisibles ou au minimum d'intégrer les installations photovoltaïques dans le paysage, notamment par rapport aux arrières plans boisés.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium)*, l'aubépine (*Cratægus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamæcyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Upv 14 supprimé

Article Upv 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article Upv 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé

Ajout des dispositions liées aux secteurs d'information des sols (SIS) et à la fiche Infosols dans les dispositions générales du règlement

Secteurs d'information sur les sols (article L125-6 du Code de l'environnement)

- Dans les secteurs d'information sur les sols (SIS) figurant au plan de zonage, les occupations, utilisations et usages des sols devront être conformes avec les prescriptions de la fiche « Infosols » figurant en annexe du PLU.

Justifications :

- Le zonage du site de l'ancienne fonderie étant réorganisé entre les zones Ua (logement de fonction), Upv (centrale photovoltaïque), A et N (parties non occupées), le sous-secteur Uxa n'existe plus dans le PLU.

- Ces évolutions ont pour but d'autoriser les installations photovoltaïques au sol et les constructions et aménagements pouvant les accompagner (abris pour animaux, activités agricoles, affouillements et exhaussements...)

- Le site de l'ancienne fonderie SAMREV fait l'objet d'un SIS (secteur d'information des sols) incluant une fiche Infosols (SSP0009728). **Le règlement mentionne l'existence de cette fiche Infosol, mise dans les annexes du PLU et disponible sur le site internet de Géorisques**, qui propose des mesures de gestion de la pollution de ce site dans la mesure où il existe un risque sanitaire par inhalation des gaz du sol sur ce site.

Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.
La démarche SIS présente deux enjeux majeurs :

1. informer le public de l'existence de la pollution sur ces sites ;
2. s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les usages potentiels pour préserver la sécurité, la santé et l'environnement.

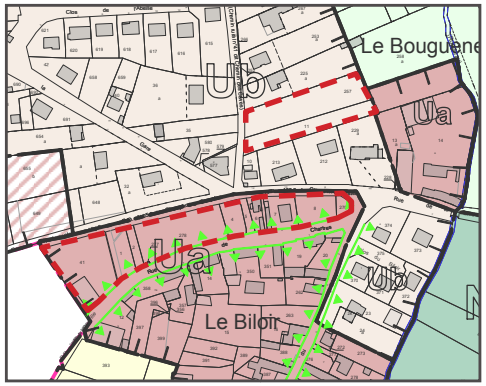
Source : Géorisques

2.4. Préserver la qualité de l'entrée de bourg ouest de Oisème

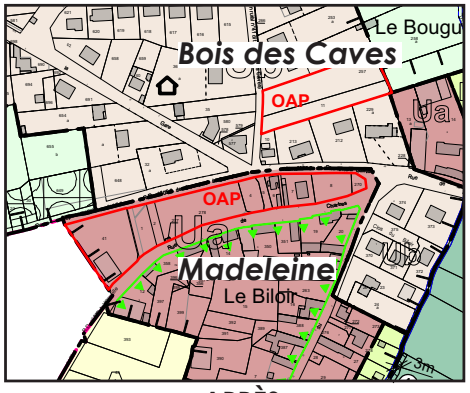
Évolutions au zonage et dans les OAP

- Création de 2 OAP : Rue de la Madeleine et Rue du Bois des Caves

LOCALISATION DES OAP



AVANT



APRÈS



Source: Geoportail









Source: Google Street View





Source: Google Street View

Justification :

Rue de la Madeleine :

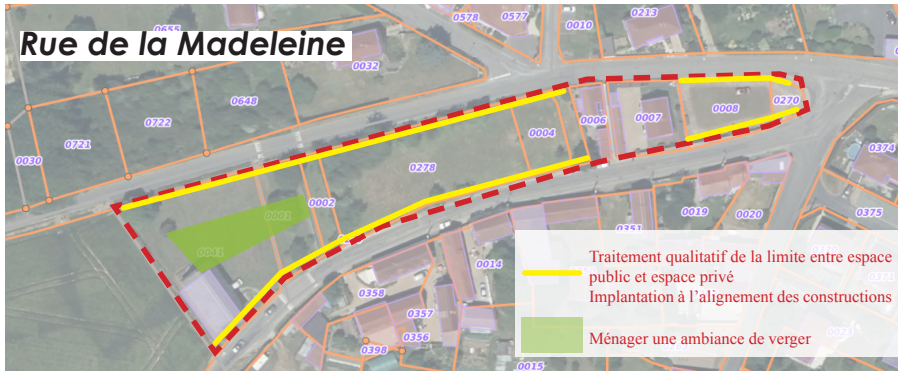
Il s'agit ici d'un îlot situé sur l'entrée ouest de Oisème, situé entre la rue de la Madeleine et la rue de Chartres. La majeure partie de l'emprise est actuellement composée de grands jardins (il y en a 3).

L'OAP vise à préserver une entrée de bourg qualitative. Elle réglemente l'implantation et l'intégration paysagère de potentielles futures constructions.

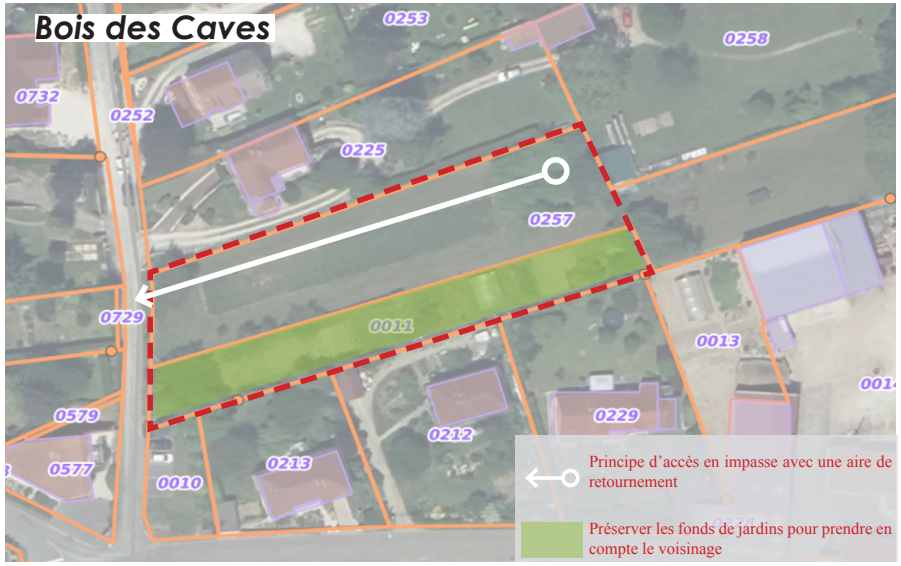
Rue du Bois des Caves :

Cette OAP vise à réglementer l'utilisation de cette grande dent creuse pour créer des logements ainsi qu'à gérer l'intégration des futurs logements avec leur environnement direct.

Extrait des OAP



Pour être compatible avec les densités de logement du SCoT de Chartres Métropole, 6 à 9 logements devront être construits dans le secteur.



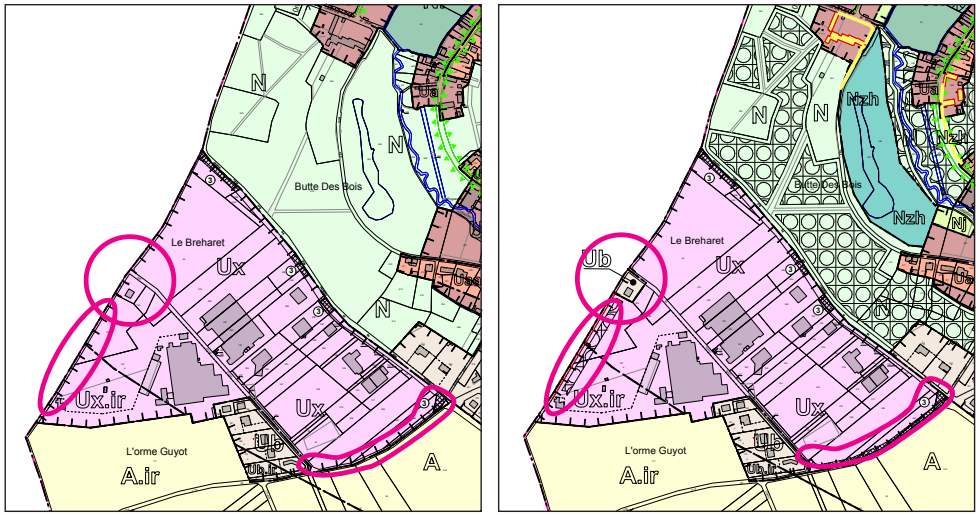
Pour être compatible avec les densités de logement du SCoT de Chartres Métropole, 4 à 5 logements devront être construits dans le secteur.

2.5. Modifications dans la zone d'activité du Bréharet

Évolutions du plan de zonage

3 OBJETS :

- **Passer un ancien logement de fonction de Ux à Ub** *(à gauche sur le plan)*
- **Création d'une bande d'espace boisé classé le long de la rue de Chartres pour filtrer les vues sur de futures constructions en zone Ux** *(à gauche sur le plan)*
- **Agrandir l'emplacement réservé n°3 pour terminer l'aménagement de la zone d'activités** *(à droite sur le plan)*



AVANT **APRÈS**

Justification :

Logement de fonction :

Ce logement était destiné au gardien de l'activité économique voisine. Il y a plusieurs années cette unité foncière a été séparée au cadastre de l'activité économique puisqu'il n'y a plus de gardiennage. Ainsi, il n'est plus justifié de maintenir ce logement en zone Ux.

Espace boisé classe (EBC) :

Le long de la rue de Chartres, sur les parcelles ZH 185 et 187 une bande d'EBC de 10 m de large est instaurée. Des futures constructions étant prévues dans la zone d'activités à côté des entrperises existantes (RCD Couverture 28, Chaumier Thebault, Box&Box) cette bande boisée permettra de préserver les vues lointaines depuis le nord (depuis la RD823 et la piste cyclable parallèle).



Bande boisée existante permettant de limiter l'impact paysager de la zone d'activités du Bréharet.
Vue depuis la RD823

Emplacement réservé n°3 :

Compte tenu des projets de Chartres Métropole pour terminer l'aménagement de la zone d'activité du Bréharet, la largeur de la voie rue de l'Orme Guyot devra être augmentée.

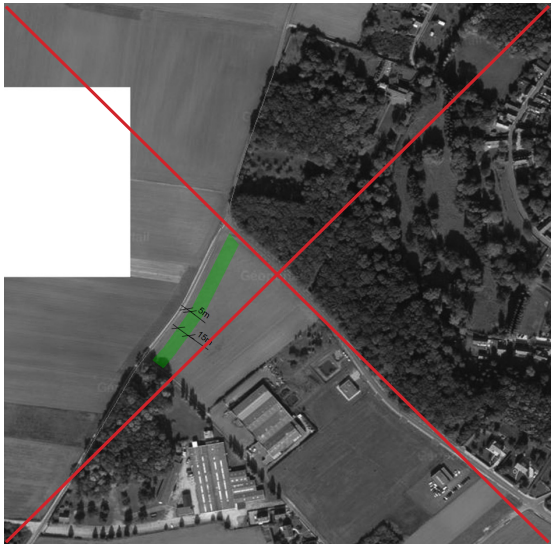
Évolutions des orientations d'aménagement et de programmation

Figure ci-dessous le texte de l'orientation d'aménagement et de programmation en vigueur dans le PLU actuel.

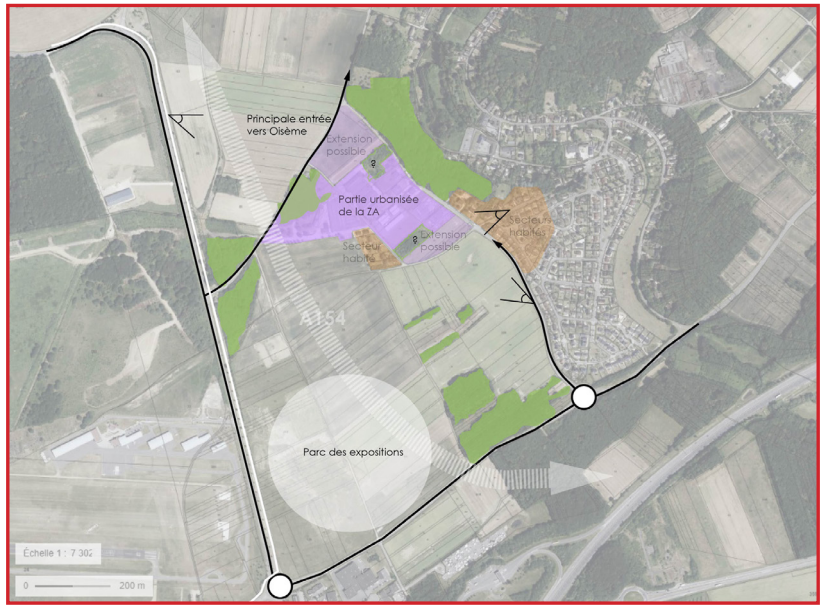
3 – Frange ouest de la zone d'activités du Bréharet

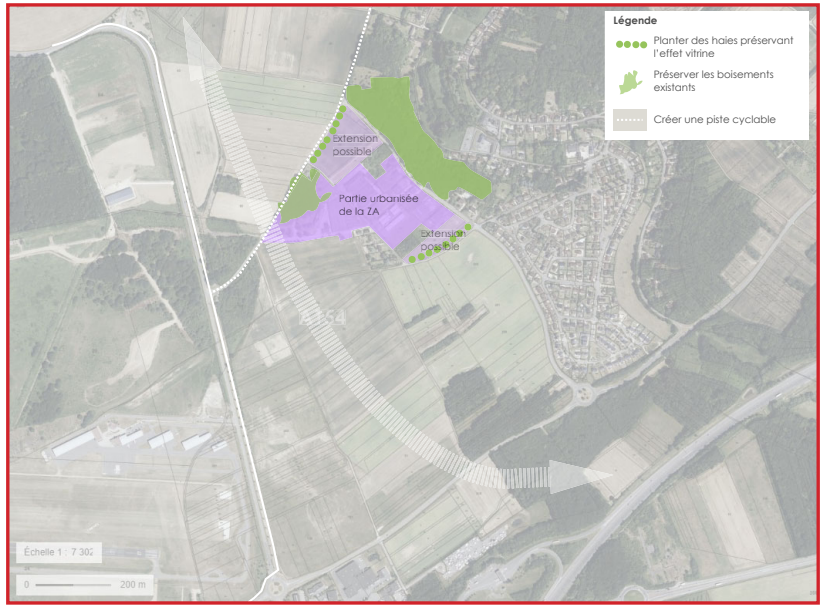
L'aménagement de la zone d'activités du Bréharet devrait être terminé dans les années à venir. Un bosquet présent au sud permet d'intégrer les bâtiments à usage d'activité qui sinon seraient perçus de l'une des principales entrées de bourg, en arrivant de Chartres.
Au nord, se trouve un boisement dit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



De nouveaux documents graphiques viennent mettre à jour l'OAP afin d'améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activité du Bréharet.





JUSTIFICATION

La préservation des boisements et la plantation de haies assurant l'effet vitrine permettront de ne pas perturber les vues lointaines du fait des ultimes aménagements prévus pour terminer cette zone d'activité.



2.6. Autoriser un logement destiné au gardiennage chez Paprec

Évolutions du règlement

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans les différents secteurs de la zone Ux et en dehors des secteurs Ux.ir, peuvent être autorisés :

~~**Dans le secteur Uxa**~~

~~Les constructions travaux, installations et aménagements, les annexes et extensions sont autorisés s'ils sont directement liés à l'activité existante.~~

Dans le sous-secteur Ux.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :

1. - aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
2. - aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
3. - à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Dans le reste de la zone Ux

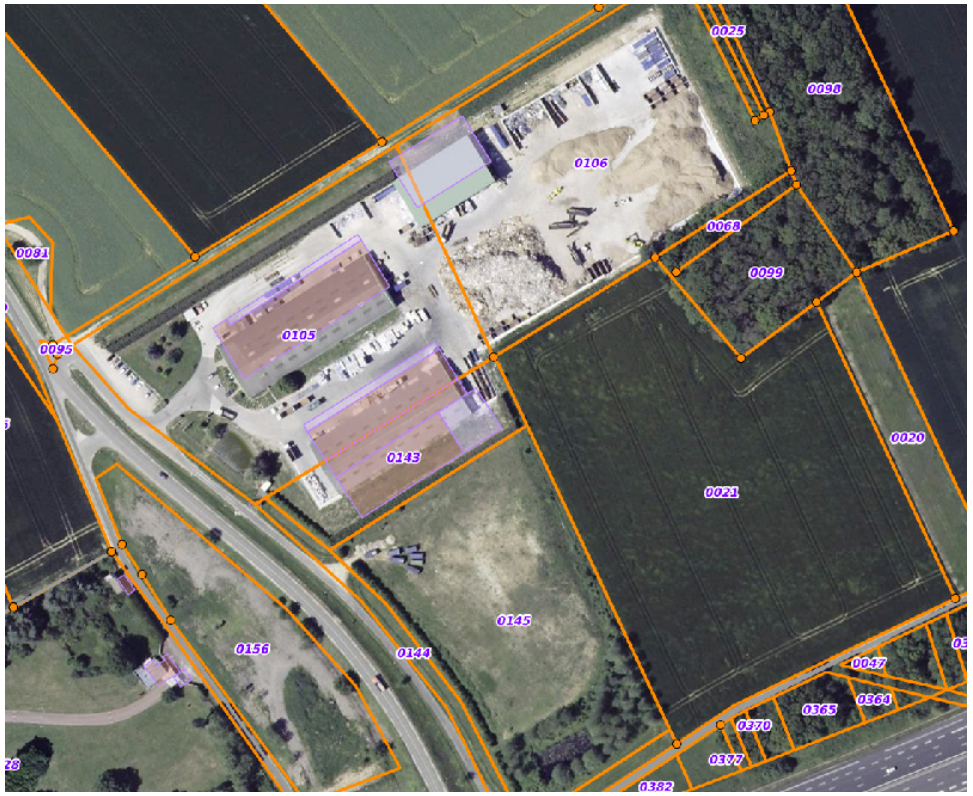
1. Les locaux à usage d'habitation sont autorisés :
   - s'ils sont inclus au volume des constructions autorisées dans la zone ;
   - et si leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m² ;
   - et s'ils sont directement nécessaire au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans l'article Ux 2, ajout de la possibilité d'aménager des locaux à usage d'habitation, sous conditions strictes, pour qu'ils ne puissent uniquement être directement liés aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone.

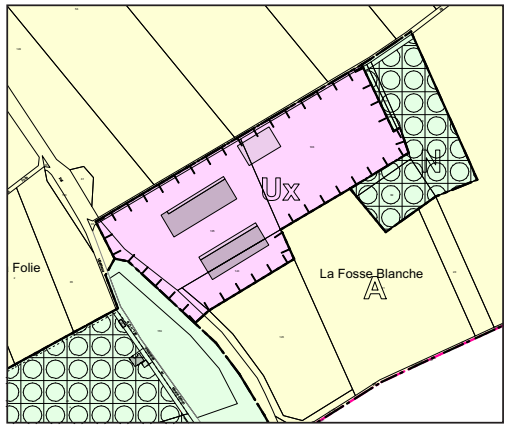
Justification

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.

L'entreprise de recyclage fait l'objet d'une ICPE ne permettant pas l'installation d'un tiers dans les zones d'éloignement prescrites. Toutefois, le gardiennage serait fait par une personne inhérente à l'entreprise et non par un tiers.



Situation de PAPREC
Source : Géoportail



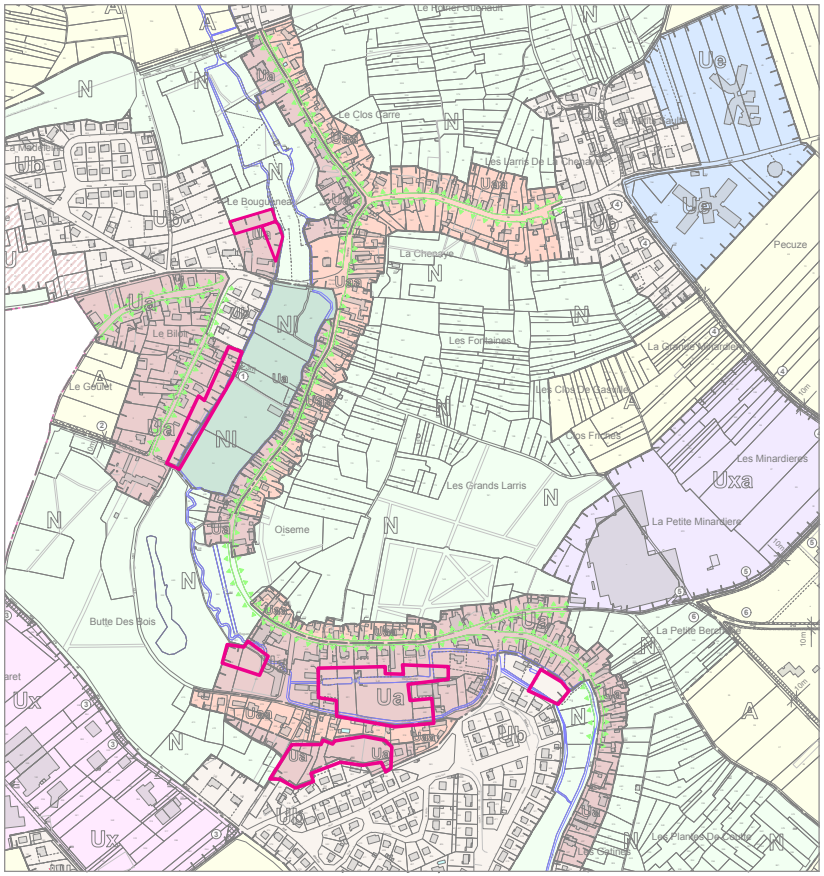
Situation de PAPREC dans le zonage

2.7. Limiter le risque d'inondation

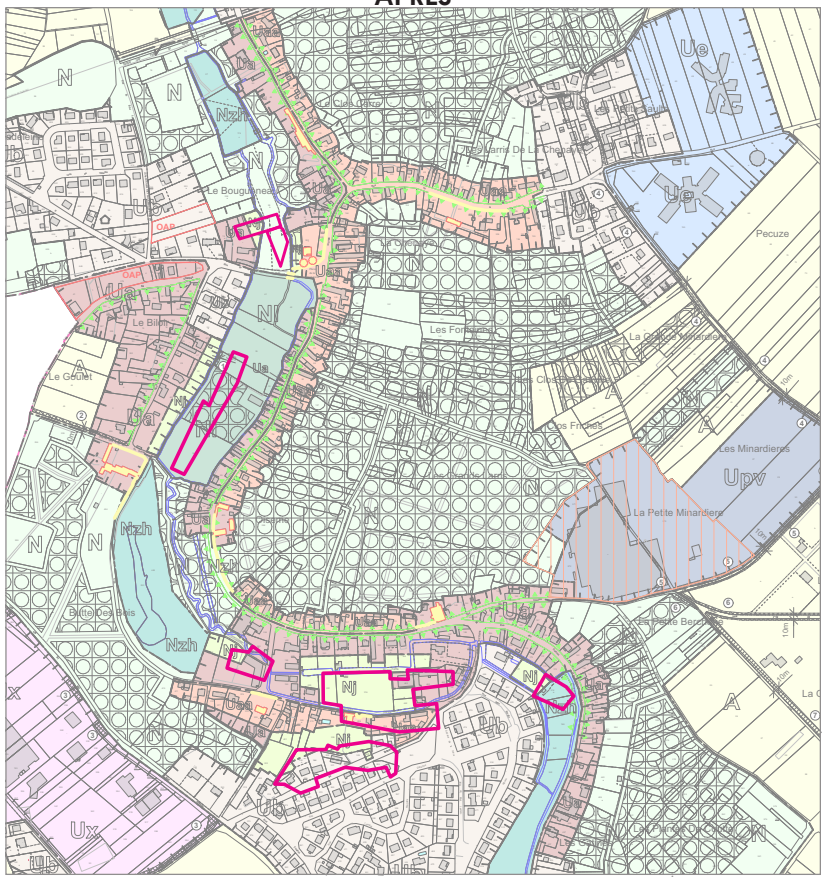
Évolutions du zonage

Création de secteurs naturels Nj sur des fonds de jardin situés le long du cours de la Roguenette. De plus, la partie de la parcelle AE257 située le long de la Roguenette (1100m2) passe de la zone Ua à N.

AVANT



APRÈS



Justification :

Compte tenu de la topographie de la vallée et des différents aménagements hydrauliques en aval de Oisème, le risque d'inondation est accru dans le bourg de Oisème. Le zonage actuel des fonds de jardin au contact de la Roguenette en Ua risquait d'augmenter l'exposition au risque inondation. Ainsi la préservation des fonds de jardin en secteur Nj (ou N) permet de limiter cette exposition au risque inondation.

Évolutions du règlement

Ajout au règlement des occupations et utilisations du sol autorisées en secteur Nj (article N2).

Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage.
Le **secteur Nj** correspond aux secteurs de jardin.

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans le secteur Nj, sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions destinées à l'habitation :
   a. s'il s'agit d'annexes ou d'extension ;
   b. et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois ;
   c. et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
3. les abris pour animaux sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² ;
4. les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
5. les systèmes d'assainissement autonomes s'ils permettent l'assainissement des eaux usées d'une construction implantée sur la même unité foncière.

Justification :

Dans les fonds de jardin, ne permettre que les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère naturel des fonds de jardins et des bords de rivières.

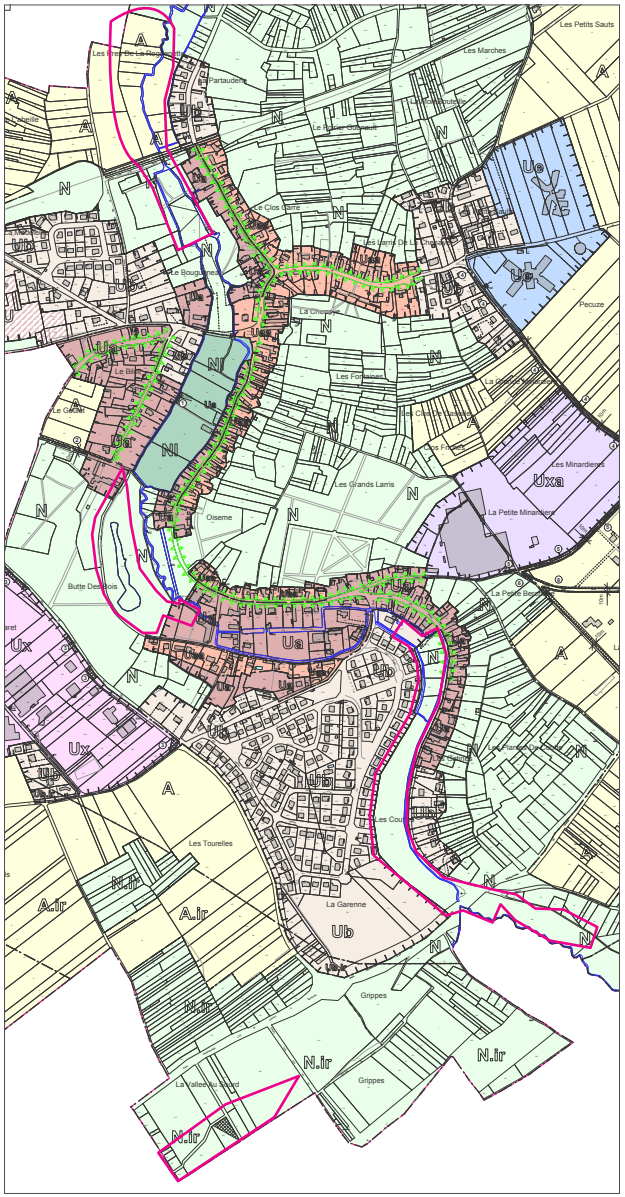
2.8. Préserver les zones humides

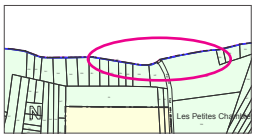
Évolutions du zonage

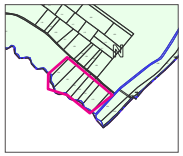
Création de secteurs Nzh sur les «zones humides artificialisées observées» et les «zones humides en bordure de cours d'eau» recensées par le SAGE de la Nappe de Beauce. Ils sont situés principalement le long de la Roguenette.

D'autres secteurs Nzh sont situés au nord de la commune.

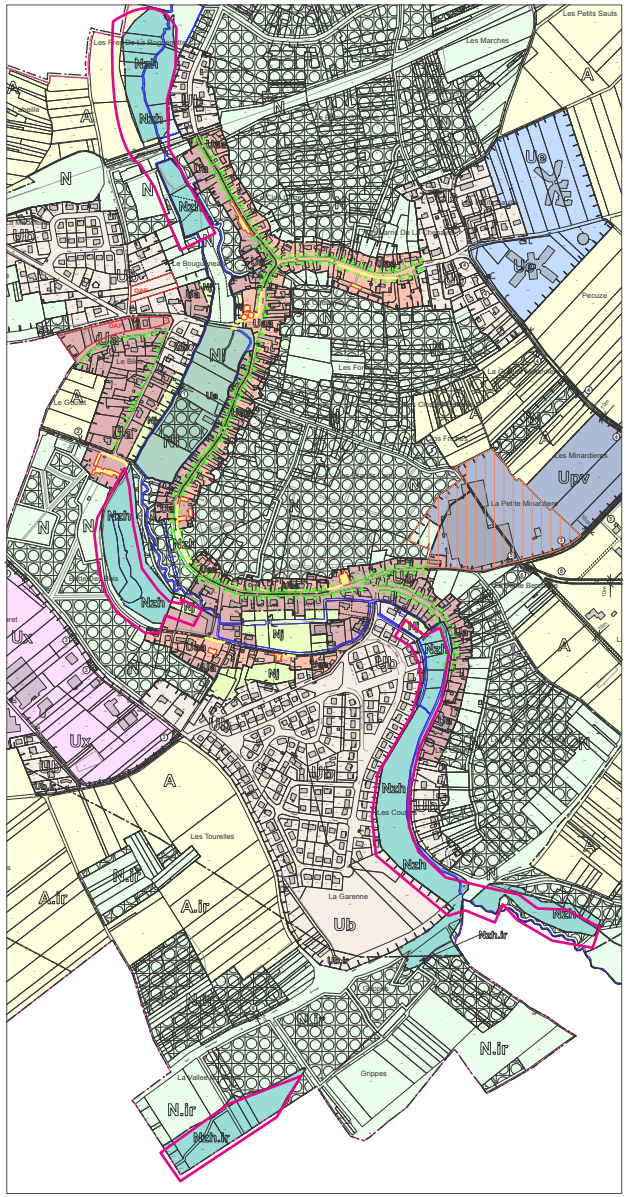
AVANT

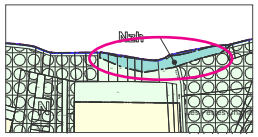


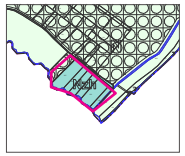




APRÈS







Justification :

En compatibilité avec le Scot de Chartres Métropole et son plan vert, les zones humides observées et celles en bordure des cours d'eau passent en zone NZh pour assurer la perennité de ces milieux particulièrement important pour le maintien de la biodiversité.

L'une d'entre elle étend localisée dans le périmètre du projet d'autoroute A154, elle passe en Nzh.**ir**.

Évolutions du règlement

Ajout au règlement des occupations et utilisations du sol interdits (article N1) et autorisées sous conditions en sous-secteur Nzh.ir (article N2).

Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage.
Le **secteur Nj** correspond aux secteurs de jardin.
Le **secteur Nl** est destiné aux équipements de loisirs.
Le **secteur Nzh** correspond aux zones humides observées par la SAGE de la Nappe de Beauce.
Le secteur Nzh.ir correspond aux zones humides observées par la SAGE de la Nappe de Beauce croisant les
~~Elle comprend également un~~ **Le secteur N.ir** correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154).
Des prescriptions au titre 1 *Dispositions générales* du présent règlement peuvent concerner la zone.
Un lexique définissant les principaux termes utilisés est annexé au présent règlement.

Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans le secteur Nzh, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des zones humides sont interdites.
Pour les autres zones, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Dans le sous-secteur Nzh.ir, les autorisations d'occupation des sols sont étendues, si elles ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides :

1. - aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
2. - aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
3. - à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Justification :

Améliorer la préservation de ces milieux particulièrement favorables à la biodiversité et ainsi renforcer les trames verte et bleue.

2.9. Classer en espace boisé classé les boisements participant aux trames vertes et bleues

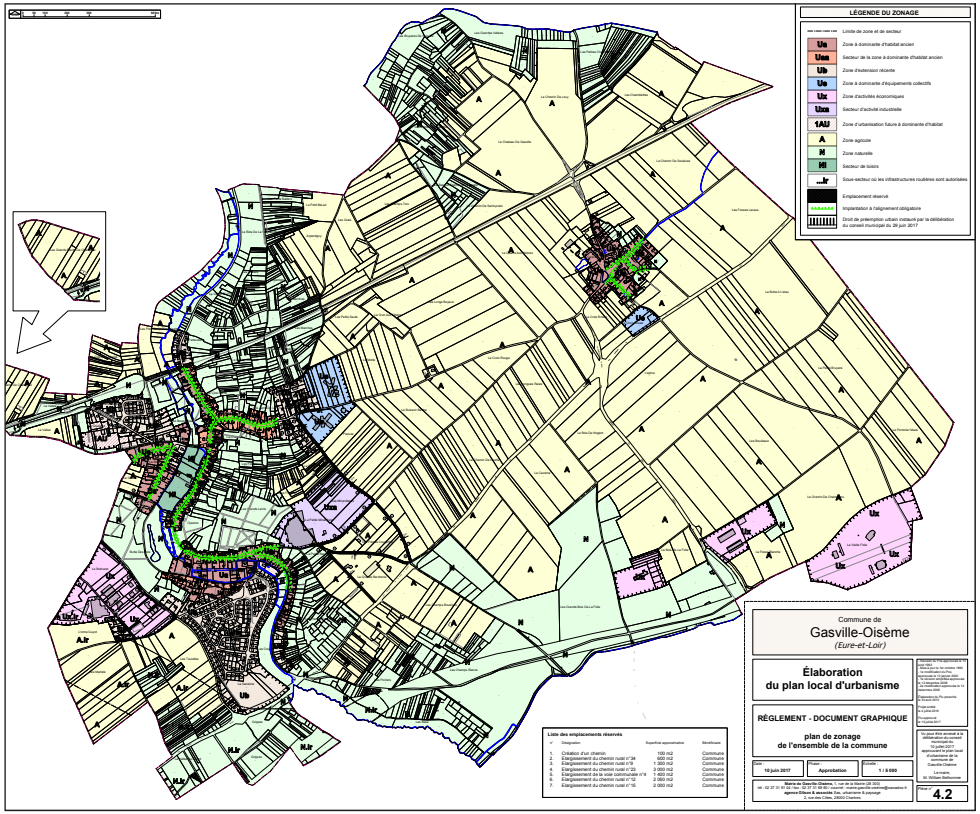




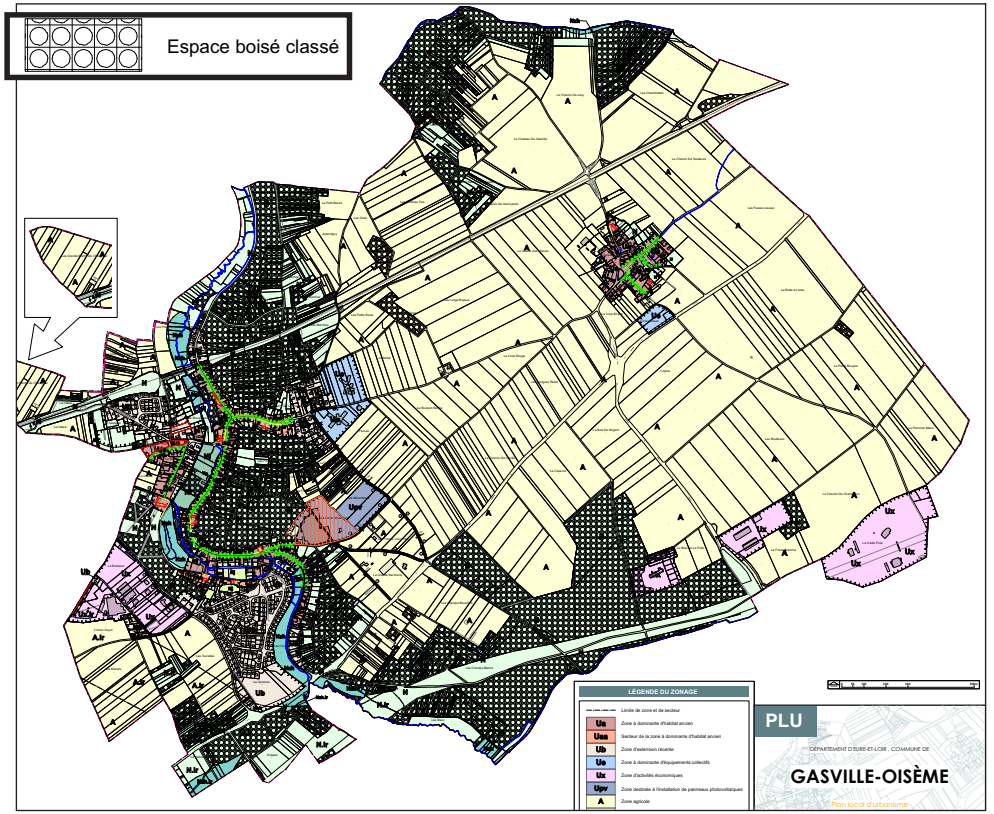
A l'échelle de Chartres Métropole, la trame et verte et bleue prend la forme du plan vert dans le schéma de cohérence territoriale. Par le présente modification les élus souhaitent qu'il soit traduit de manière plus forte dans le PLU par la protection des réservoirs de biodiversité de la trame verte au titre des espaces boisés classés. En effet, depuis quelques années, les élus constatent des défrichements sauvages auxquels ils ont du mal à s'opposer.

Ainsi cette protection devrait donner plus d'assise aux élus pour faire respecter ces interdictions de défrichement.

Évolutions du zonage



AVANT

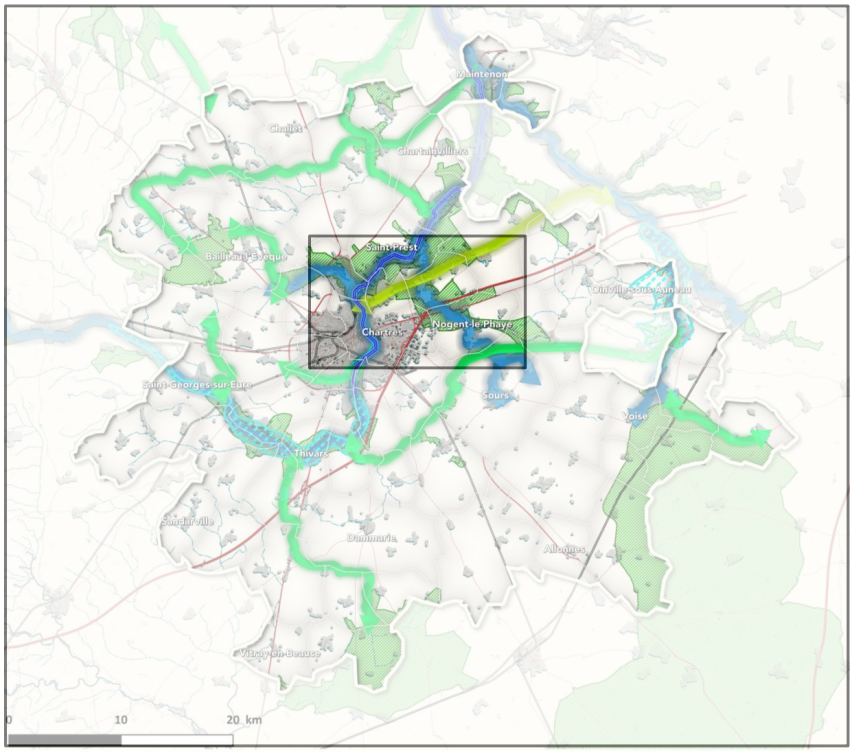


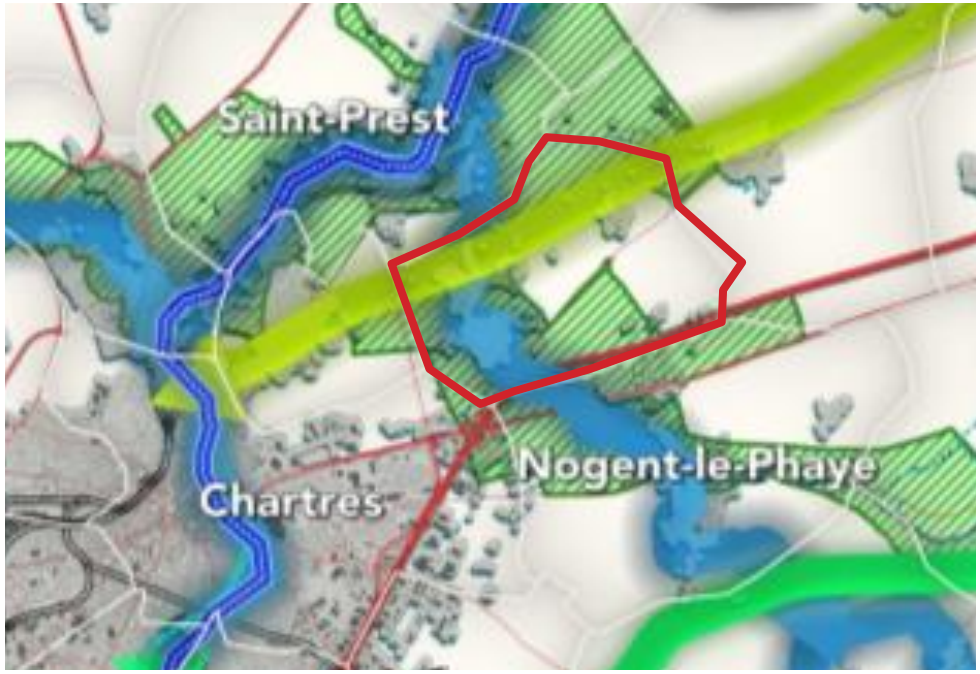
APRÈS

166 hectares de boisements sont maintenant protégés au titre des espaces boisés classés.

Justification :
Assurer une meilleure protection des boisements, en effet les élus ont récemment constaté des défrichements illégaux auxquels il est difficile de s'opposer.
Mettre le PLU en compatibilité avec la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole (voir page suivante).

TRAME VERTE ET BLEUE DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE CHARTRES MÉTROPOLE





Réservoir de biodiversité

- Réservoir de biodiversité aquatique
- Réservoir de biodiversité de la trame verte

Corridors écologiques

- Corridor écologique potentiel de la trame verte
- Corridor écologique potentiel de la trame bleue
- Corridor écologique potentiel de la trame verte en abords de la voies ferrées
- Corridor écologique des zones humides

Évolutions du règlement

Aux dispositions générales sont rappelées les dispositions existantes au code de l'urbanisme concernant les espaces boisés classés.

Justification :
Rappeler aux pétitionnaires l'importance d'une telle protection dont le non respect des règles relèvent de la juridiction pénale.

Espaces boisés classés

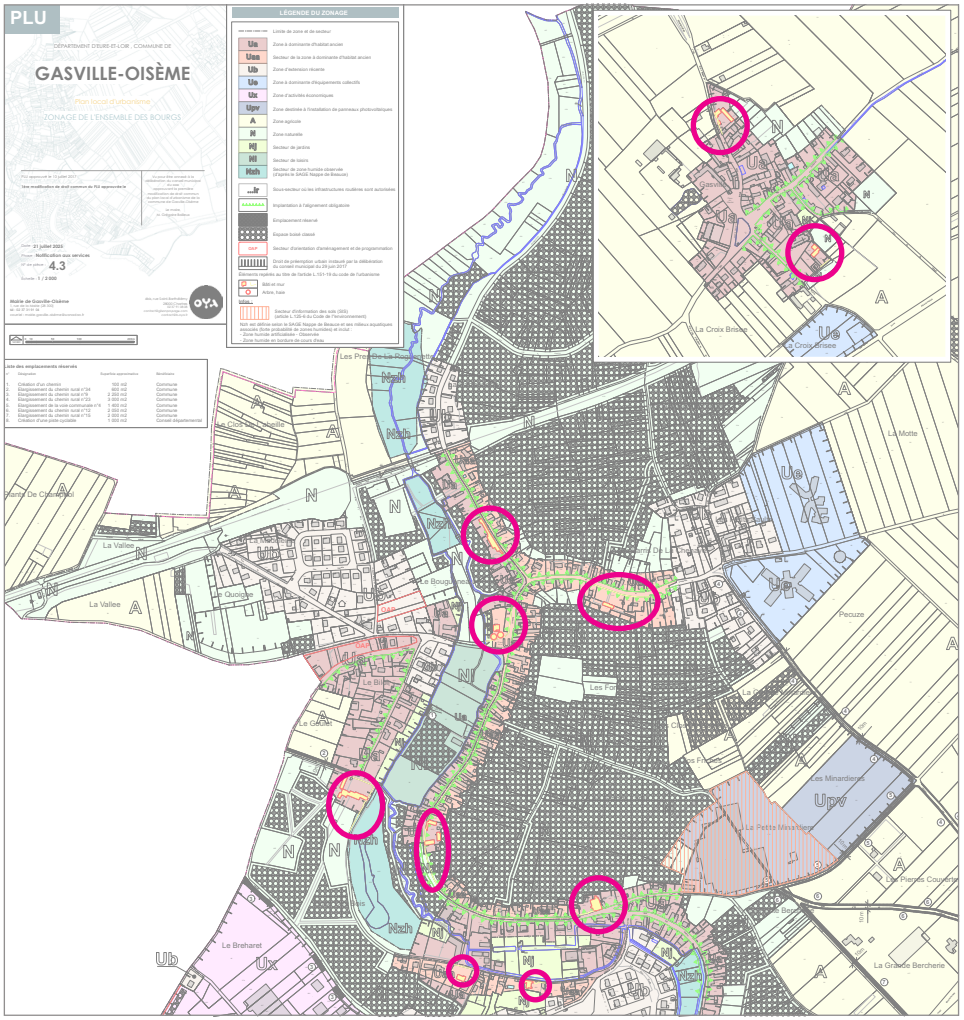
- Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier."

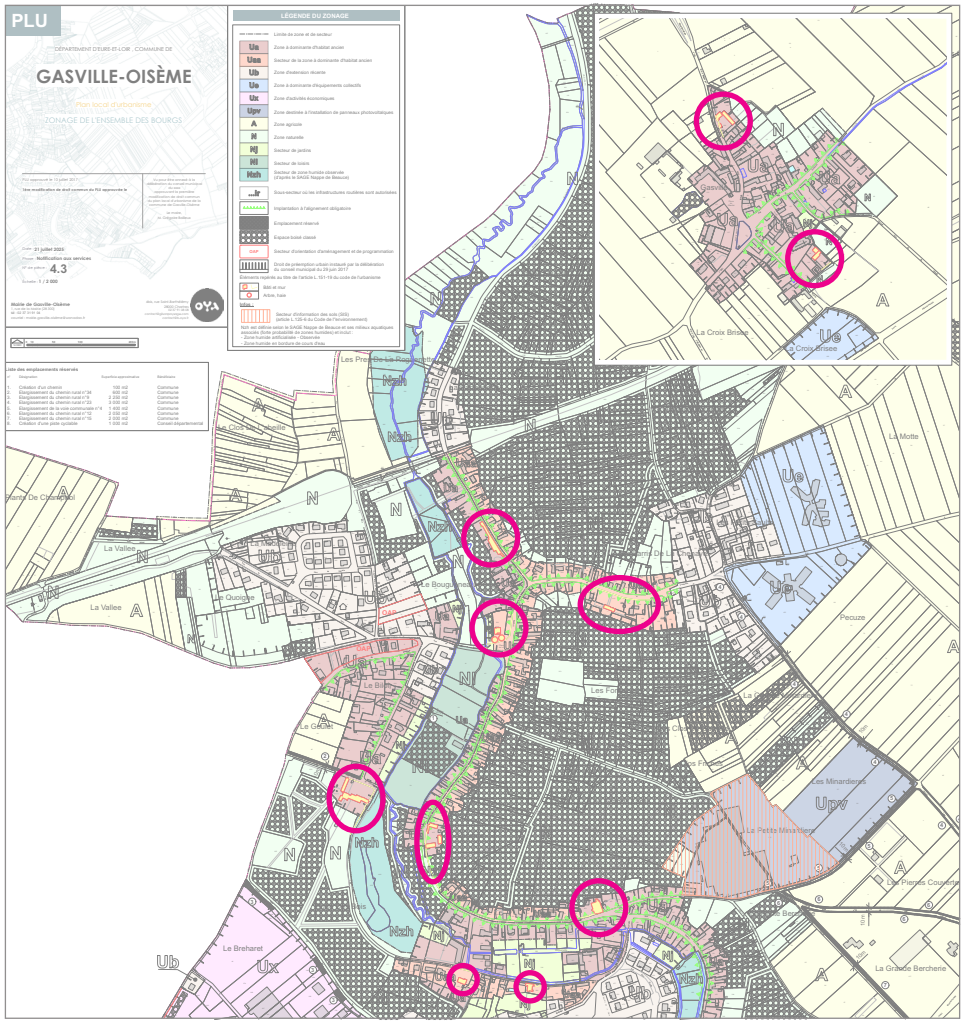
2.10. Renforcer la prise en compte du patrimoine

Évolutions du zonage

Repérage d'éléments patrimoniaux bâtis (maisons de maître, murs, maisons traditionnelles remarquables) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



AVANT



APRÈS

Justification :
Préserver les éléments caractéristiques du patrimoine qui affirment et renforcent l'identité des bourgs de Gasville et Oisème.

Évolutions du règlement

Ajout aux dispositions générales des règles concernant les éléments repérés a titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture…) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique est subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Les constructions anciennes doivent être maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.

Les murs de clôture doivent être restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux seront limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne peut excéder 3,50 m.

Toute modification des éléments végétaux ou naturels, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (boisements, éléments végétaux isolés…) repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Modification, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale, doivent être subordonnés à des plantations nouvelles en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles, à des mesures compensatoires telles que le maintien en prairie permanente, la restauration des berges par des techniques douces, la destruction des peupliers et de leurs rejets, l'ouverture du milieu ou toute autre mesure adaptée aux conditions locales ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il n'est pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Justification :

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.

2.11. Mettre à jour le PLU en intégrant la directive de protection et de mise en valeur des paysages concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Évolution du règlement

Dans tous les articles 10 (hauteur des constructions) les évolutions suivantes sont apportées :
Les annexes du règlement sont également complétées avec les éléments prescriptifs de la directive.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, non l'inverse.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

L'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique du règlement intitulé *« CARTE V, synthèse communale : Gasville-Oisème »*. Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique du règlement. ~~À l'intérieur des **cônes de vue sur la cathédrale de Chartres**, la hauteur hors tout des constructions ne devra pas dépasser la cote de 170 m Ngf.~~

Dans le secteur Uaa :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 7 m et la hauteur hors tout des constructions inférieure ou égale à 10 m ; la hauteur hors tout des constructions couvertes en toiture horizontale sera inférieure ou égale 5,5 m.

Dans le reste de la zone Ua :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera inférieure ou égale à 5 m et la hauteur hors tout des constructions inférieure ou égale à 10 mètres ; la hauteur hors tout des constructions couvertes en toiture horizontale sera inférieure ou égale 5,5 m.

Justification :

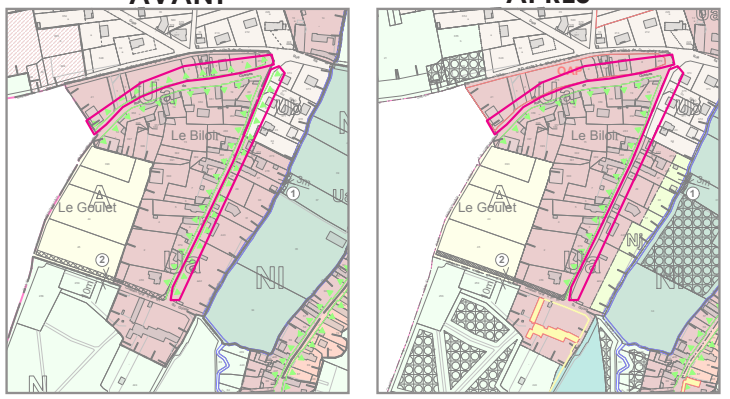
Depuis l'approbation du PLU en 2017, la directive de protection et de mise en valeur des paysages concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres a été approuvée. Ces prescriptions ont été intégrées au règlement et à ces annexes.

2.12. Suppression de règles d'alignement sur 2 secteurs

Évolutions du zonage

Suppression des règles d'alignement à la voirie issues du PLU au nord de la rue de Chartres et à l'est de la rue du Biloir.

AVANT APRÈS



Justification :

Nord de la rue de Chartres : Remplacement par les prescriptions de la nouvelle OAP rue de la Madeleine.
Est de la rue du Biloir : sur ce côté de la rue, le potentiel foncier restant ne permettant qu'une construction, la règle devient inutile.

2.13. Limiter la colonisation des espaces agricoles et naturels par des installations

Évolutions du règlement

Dans les articles A2 et N2, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont autorisés que s'ils permettent l'assainissement des eaux usées d'une construction implantée sur la même unité foncière.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

10. Les systèmes d'assainissement autonomes s'ils permettent l'assainissement des eaux usées d'une construction implantée sur la même unité foncière.

Justification :

Limiter au maximum la colonisation des zones agricole et naturelle.

2.14. Faciliter l'isolation par l'extérieur

Évolutions du règlement

Dans les dispositions générales est ajoutée la mention suivante.

Isolation par l'extérieur
Au titre de l'article R152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Justification :
Clarifier la possibilité de dérogation offerte par le code de l'urbanisme concernant l'isolation extérieure des construction en la mentionnant clairement au règlement.

2.15. Interdire l'événementiel en Ux

Évolutions du règlement

Dans l'article Ux1, ajout des «constructions à sous-destination de salles d'art et de spectacles» en tant que type d'occupation du sol interdit dans la zone Ux (hors Ux.ir).

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

~~**Dans le secteur Uxa**~~
~~Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.~~

Dans le secteur Ux.ir
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

Dans le reste de la zone Ux
1. les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation
2. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier
3. les constructions à sous-destination de salles d'art et de spectacles
4. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
5. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
6. l'aménagement de terrains de camping
7. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
8. les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public

Justification :
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.

2.16. Ajout aux annexes du PLU de l'expertise des falaises, inventaire des cavités et cartographie des aléas réalisé pour la commune

Justification :
La commune a été victime en 2024 de 3 éboulements de falaise de grande ampleur suite à de fortes pluies . Ces événements ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle. Suite à ces catastrophes, la commune a fait réaliser un diagnostic exhaustif sur les falaises et les cavités présentes sur le coteau à Oisème pour évaluer au mieux les risques de mouvements de terrain.
En plus de la publication de l'étude sur le site internet de la commune, elle sera mise dans les annexes du PLU pour que tout pétitionnaire soit bien informé du risque présent sur la commune.

3. Rapport de compatibilité de la procédure

3.1. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU

Ne plus permettre de nouvelles habitations dans des secteurs de Gasville insuffisamment desservis par les réseaux et d'accès peu aisé.

1.3 - Assurer l'avenir de l'activité agricole
Limiter le développement de la commune sur le plateau agricole
Limiter le développement de Gasville
2.3 - Préserver l'identité de la commune
Maintenir le statut de hameau de Gasville :
- ne pas perturber la qualité de ses franges {...}
- maintenir les zones de jardins périphériques existantes (Ouches), zone de transition entre la plaine agricole et le hameau

» La mise en place de la zone de jardin Nj permet de préserver les zones de jardins du hameau et de limiter le développement de Gasville, même si cela se fait dans le tissu bâti. Cela permet de préserver l'identité de hameau qu'est Gasville et notamment les franges visibles de la route départementale (très empruntée) reliant Coltainville à Chartres.

Supprimer la zone à urbaniser du Quoigné ;

1.1 - Assurer le maintien des équipements collectifs participant à l'unité de la commune
En compatibilité avec le Scot, permettre une croissance démographique d'environ 0,8 à 1 % par an.

» La zone à urbaniser est supprimée car la croissance démographique s'est accélérée depuis 2010 (voir page 9). L'objectif de la commune ets désormais le maintien et le renouvellement de sa population.

Réguler le renouvellement de population en renforçant les catégories de population propices à la scolarisation d'enfants en renforçant l'offre de logements adaptés

» Le parc de logements est en train de se diversifiier naturellement. De plus, la commune souhaite se lancer dans une politique de réappropriation des logements vacants pour pouvoir les remettre sur le marché et les faire évoluer vers des logements adaptés aux jeunes ménages.

»

1.2 - Améliorer les connexions en direction de l'agglomération
Intégrer le passage de l'A154 à l'ouest du territoire si ce projet est validé.

» La zone à urbaniser se situant à proximité du tracé de la future A154; les élus souhaitent réinterroger sa localisation voire son existence.

3.1 - Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant
Faciliter la densification du tissu bâti existant (...).
Permettre le renouvellement urbain et la reconversion du bâti existant
3.2 - Limiter la consommation d'espace.
Imposer des formes urbaines limitant la consommation d'espace, (...)

» Sachant que la commune a désormais pour objectif le renouvellement de sa population et non sa croissance, la mobilisation du potentiel du tissu bâti (dents creuses et renouvellement urbain) suffit pour répondre aux objectifs démographiques du PADD.

» La zone à urbaniser est donc supprimée, ce qui enlève 2,5 hectares de terrains agricoles qui auraient été artificialisés.

Modifications sur la friche industrielle de l'ancienne fonderie

PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE + AJUSTEMENTS DU ZONAGE AUX ABORDS DE L'ANCIENNE FONDERIE :

4.4 – Limiter la consommation d'énergie et favoriser le recours aux énergies renouvelables.
Solaire : L'installation de panneaux solaires sera privilégiée sous forme intégrée à du bâti ou installations existantes pour limiter la consommation d'espaces agricoles.

» La zone Upv correspond au projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque qui s'étend sur le site de la friche industrielle de l'ancienne fonderie et 2,8 ha de terres agricoles.

» Le projet devrait utiliser 5ha au maximum même si la zone Upv fait 6,9 ha. Les élus s'engagent à garder le reliquat en zone agricole ou naturelle.

» Les terres agricoles et les boisements qui étaient en zone Uxa, mais qui sont désormais hors de la zone Upv sont respectivement remis en zone agricole (A) et en zone naturelle et en espace boisé classé.

CHANGEMENT DE ZONAGE POUR 2 ANCIENS LOGEMENTS DE FONCTION DE L'ANCIENNE FONDERIE :

3.1 - Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant
Permettre le renouvellement urbain et la reconversion du bâti existant

» Même si la fonderie a été détruite, ces deux logements sont toujours présents et peuvent être réhabilités pour agrémenter le parc de logements de la commune.

Dans la zone d'activité du Bréharet :

CHANGEMENT DE ZONAGE POUR UN ANCIEN LOGEMENT DE FONCTION :

3.1 - Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant *Permettre le renouvellement urbain et la reconversion du bâti existant*

» Le logement de fonction étant séparé de l'activité, il peut être mobilisé.

MODIFIER L'OAP LIÉE À LA ZONE D'ACTIVITÉS + AJOUT ESPACE BOISÉ CLASSÉ:

2.3 - Préserver l'identité de la commune

Intégrer les nouvelles franges urbaines à leur environnement

» L'OAP vient préciser les principes d'intégration paysagère de la zone d'activités (préservation boisements, plantation haies) en vue de la finalisation de l'aménagement de cette dernière.

» L'espace boisé classé vient maintenir une frange boisée le long de la rue de Chartres permettant de préserver l'intégration paysagère de la ZA du Bréharet.

AGRANDIR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3 :

1.2 - Améliorer les connexions en direction de l'agglomération

Qualifier les principales entrées ouest d'Oisème en provenance de Chartres

1.4 - Favoriser la création d'emplois sur le territoire communal

Terminer la zone d'activités du Bréharet

» Chartres Métropole compte sur l'élargissement de la voie sur l'entrée pour terminer l'aménagement de la zone d'activités du Bréharet.

Préserver la qualité de l'entrée de bourg ouest de Oisème

2.3 - Préserver l'identité de la commune

Intégrer les nouvelles franges urbaines à leur environnement

» L'OAP rue de la Madeleine vise à préserver la qualité paysagère de l'entrée de bourg de Oisème en prescrivant l'amélioration de la qualité des transiitons entre espace pubmlic et privé (clôtures, implantation à l'alignement, maintien des jardins...)

» L'OAP rue du Bois des Caves vise à préserver un espace tampon de jardins entre les constructions actuelles et futures.

3.1 - Mobiliser le potentiel du tissu bâti existant

Faciliter la densification du tissu bâti existant (...).

» Les 2 OAP visent à règlementer l'utilisation de foncier situé dans l'enveloppe urbaine de Oisème.

Autoriser un logement destiné au gardiennage chez Paprec

1.4 - Favoriser la création d'emplois sur le territoire communal

Permettre le développement des activités présentes sur le territoire communal

» Cette disposition permettra la pérennité de l'activité de Paprec

Limiter le risque lié aux inondations

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

Protéger la vallée de la Roguenette

Protéger les milieux accompagnant la vallée de la Roguenette, zones humides, prairies...

» Le zonage en secteur Nj (et N) permet la préservation des fonds de jardin et de limiter l'exposition au risque inondation de la Roguenette.

Préserver les zones humides

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

Protéger la vallée de la Roguenette

Protéger les milieux accompagnant la vallée de la Roguenette, zones humides, prairies...

» Le zonage en secteur Nzh vise spécifiquement les zones humides repérées par le SAGE de la Nappe de Beauce. Il permet la préservation de ces milieux importants pour la trame bleue de Gasville-Oisème.

Classer en espace boisé classé les boisements participants aux trames vertes et bleues

4.3 – Protéger les éléments constitutifs de la trame verte

Protéger les boisements remontant sur les coteaux et les zones de prairies qui marquent la transition avec la plaine agricole.

» La mise en place de 166 ha d'espaces boisés classés (EBC) vise à protéger les boisements qui sont une composante majeure de la trame verte de la commune. Ce classement vient apporter une protection juridique en cas de déboisement illicite.

Renforcer la prise en compte du patrimoine

2.3 – Préserver l'identité de la commune

Préserver le patrimoine traditionnel, agricole et vernaculaire

» Le repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet à la collectivité d'être informé de toute modification sur un élé-

ment repéré. Cela lui permet d'assurer au mieux le respect des caractéristiques originelles ou typiques des éléments concernés.

Intégration de la directive de protection et de mise en valeur des paysages concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

2.3 – Préserver l'identité de la commune

Intégrer les nouvelles franges urbaines à leur environnement

» Des prescriptions liées aux cônes de vues étaient inscrites au règlement. L'intégration de la Directive, approuvée après l'approbation du PLU permet de mettre à jour le PLU sur le sujet.

Suppression de la règle d'alignement sur 2 secteurs.

1.3 - Assurer l'avenir de l'activité agricole

Limiter le développement de la commune sur le plateau agricole

Stopper tout mitage des secteurs agricoles

» Cet ajout au règlement permettra de limiter au maximum la colonisation des zones agricoles et naturelles.

Limiter la colonisation des espaces agricoles et naturels par des installations

1.3 - Assurer l'avenir de l'activité agricole

Limiter le développement de la commune sur le plateau agricole

Stopper tout mitage des secteurs agricoles

» Cet ajout au règlement permettra de limiter au maximum la colonisation des zones agricoles et naturelles.

Faciliter l'isolation par l'extérieur

4.4 – Limiter la consommation d'énergie et favoriser le recours aux énergies renouvelables

» La dérogation d'emprise au sol est offerte par le Code l'urbanisme si un pétitionnaire réalise une isolation de sa construction par l'extérieur. Cette mention au règlement clarifie cette possibilité qui favorise la limitation de la consommation d'énergie des constructions.

Interdire l'événementiel en zone Ux

La disposition est compatible avec l'orientation générale N°2 du PADD «Préserver le cadre de vie».

» 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.

Ajout de l'étude sur les falaises et les cavités aux annexes du PLU

Ajout d'informations sur les risques naturels présents dans la commune

3.2. Compatibilité avec les objectifs du SCoT de Chartres Métropole

Ne plus permettre de nouvelles habitations dans des secteurs de Gasville insuffisamment desservis par les réseaux et d'accès peu aisé.

Objectif 1.1.2 : Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines

» La mise en place de la zone de jardin Nj permet de préserver du développement urbain une zone mal desservie (route et réseaux) du hameau de Gasville.

Supprimer la zone à urbaniser du Quoigné ;

Objectif 1.1.1 : Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future

Objectif 1.1.2 : Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines

Objectif 1.1.3 : Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines

» La zone à urbaniser est supprimée car la croissance démographique s'est accélérée depuis 2010 (voir page 9) et est supérieure au scénario choisi (compatible avec le SCoT). L'objectif de la commune est désormais le maintien et le renouvellement de sa population. La commune a un potentiel de logements dans le tissu bâti suffisant (dents creuses et logements vacants) pour répondre à cet objectif.

Objectif 3.1.1 : Créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée

3.1.1.1 : Privilégier un mode de développement limitant les impacts sur les espaces agricoles

» La suppression de la zone à urbaniser permet de conserver 2 hectares de terres agricoles.

Modifications sur la friche industrielle de l'ancienne fonderie

PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE + AJUSTEMENTS DU ZONAGE AUX ABORDS DE L'ANCIENNE FONDERIE :

Objectif 3.5.1 : Faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique

3.5.1.2 : Promouvoir des modes d'aménagement répondant aux enjeux du changement climatique

» Le SCoT prescrit que les «collectivités sont amenées à mener des réflexions pour (...) développer le photovoltaïque de manière maîtrisée (...), les projets importants étant à orienter sur des espaces non valorisés ni valorisables (friches, sites pollués, etc.)». Le projet photovoltaïque sur le site de l'ancienne fonderie va dans le sens du SCoT en termes de production d'énergies renouvelables.

Objectif 1.5.2 : Préserver les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux

Objectif 3.1.1 : Créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée

3.1.1.1 : Privilégier un mode de développement limitant les impacts sur les espaces agricoles

» La réforme de la zone Uxa (site ancienne fonderie) remet des zones agricoles et boisées en zonage A (agricole) ou N (naturel).

CHANGEMENT DE ZONAGE POUR 2 ANCIENS LOGEMENTS DE FONCTION DE L'ANCIENNE FONDERIE :

Objectif 1.1.3 : Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines

» Même si la fonderie a été détruite, ces deux logements sont toujours présents et peuvent être réhabilités pour agrémenter le parc de logements de la commune.

Préserver la qualité de l'entrée de bourg ouest de Oisème

Objectif 1.4.2 : Renforcer l'intégration paysagère du bâti

1.4.2.1 : Mettre en valeur les entrées de ville

» L'OAP rue de la Madeleine vise spécifiquement à réglementer l'intégration paysagère du secteur, par l'implantation du bâti notamment, afin de préserver la qualité de l'entrée de bourg de Oisème.

Objectif 1.1.2 : Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines

Objectif 3.1.1 : Créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée

3.1.1.1 : Privilégier un mode de développement limitant les impacts sur les espaces agricoles

» Les nouvelles OAP visent à réglementer l'usage de potentiel foncier en dent creuses. Elles permettent d'améliorer la qualité des opérations grâce aux prescriptions sur l'intégration paysagère.

Dans la zone d'activité du Bréharet :

CHANGEMENT DE ZONAGE POUR UN ANCIEN LOGEMENT DE FONCTION :

Objectif 1.1.3 : Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines

» Le logement de fonction étant séparé de l'activité, il peut être mobilisé.

MODIFICATION OAP ZONE D'ACTIVITÉS + NOUVEL EBC + AGRANDIR EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3 :

Objectif 1.4.2 : Renforcer l'intégration paysagère du bâti

1.4.2.1 : Mettre en valeur les entrées de ville

1.4.2.2 : Améliorer l'insertion paysagère des parcs d'activités

» L'OAP vient préciser les principes d'intégration paysagère de la zone d'activités (préservation boisements, plantation haies) en vue de la finalisation de l'aménagement de cette dernière.

» L'espace boisé classé le long de la rue de Chartres vise à maintenir une barrière visuelle pour les vues depuis le nord (RD823 et sa piste cyclable et contribue à l'insertion paysagère de la ZA du Bréharet.

» Chartres Métropole compte sur l'élargissement de la voie sur l'entrée pour terminer l'aménagement de la zone d'activités du Bréharet. Cette zone d'activité marque une des entrées du bourg de Oisème depuis Chartres.

Autoriser un logement destiné au gardiennage chez Paprec

Objectif 2.1.5 : Maintenir une offre de proximité sur l'ensemble du territoire

» L'ajustement au règlement permet de pérenniser l'activité de PAPREC à Gasville

Limiter le risque lié aux inondations

Objectif 1.5.4 : Protéger les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides

» Le zonage en secteur Nj (et N) aux abords de la Roguenette permet la préservation des fonds de jardin, de la ripisylve et des zones humides avérées. Cette limitation des droits à construire permet de limiter l'exposition au risque inondation de la Roguenette.

Préserver les zones humides

Objectif 1.5.1 : Protéger les réservoirs de biodiversité

Objectif 1.5.4 : Protéger les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides

» Le zonage en secteur Nzh vise spécifiquement les zones humides repérées par le SAGE de la Nappe de Beauce. Il permet la préservation de ces milieux importants pour la trame bleue.

Classer en espace boisé classé les boisements participants aux trames vertes et bleues

Objectif 1.5.1 : Protéger les réservoirs de biodiversité

Objectif 1.5.2 : Préserver les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux

» La mise en place de 168 ha d'espaces boisés classés (EBC) vise à protéger les boisements qui sont une composante majeure de la trame verte à l'échelle communale et intercommunale.

Renforcer la prise en compte du patrimoine

Objectif 2.2.1 : Développer un tourisme durable valorisant les ressources naturelles et patrimoniales de l'agglomération

2.2.1.2 : Valoriser les richesses du territoire au service d'un tourisme patrimonial

Le repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet d'assurer au mieux le respect des caractéristiques originelles ou typiques des éléments concernés.

Intégration de la directive de protection et de mise en valeur des paysages concernant la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Objectif 1.4.1 : Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages

1.4.1.2 : Protéger les vues majeures sur la cathédrale

» Le SCoT demande aux documents d'urbanisme d'être compatible avec les orientations et principes fondamentaux de la Directive paysagère, qui a été approuvée après l'approbation du PLU.

Supprimer la règle d'alignement sur 2 secteurs

Objectif 1.4.2 : Renforcer l'intégration paysagère du bâti

» Aucun impact. Sur le nord de la rue de Chartres, cette règle est remplacée par les prescriptions de l'OAP tandis que pour la rue du Biloir, la règle actuelle n'aurait produit aucun effet car elle aurait concerné qu'une seule future construction.

Limiter la colonisation des espaces agricoles et naturels par des installations

Objectif 3.1.1 : Créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée

3.1.1.1 : Privilégier un mode de développement limitant les impacts sur les espaces agricoles

» Cet ajout au règlement permettra de limiter au maximum la colonisation des zones agricoles et naturelles.

Faciliter l'isolation par l'extérieur

Objectif 3.5.1 : Faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique

3.5.1.1 : Améliorer la performance thermique du parc de logement

» Cet ajout au règlement permettra de limiter au maximum la colonisation des zones agricoles et naturelles.

Interdire l'événementiel en zone Ux

La disposition est compatible avec l'orientation générale N°2 du PADD «Préserver le cadre de vie».

» 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.

Ajout de l'étude sur les falaises et les cavités aux annexes du PLU

Ajout d'informations sur les risques naturels présents dans la commune

4. Incidences des évolutions sur l'environnement / Auto-évaluation

4.1. Procédure sur l'évaluation environnementale

Article R104-12 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; — Non concerné

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ; — Non concerné

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 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. — Examen au cas par cas

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La modification du PLU de Gasville-Oisème fait l'objet d'un **examen au cas par cas dit ad hoc.** L'objectif de cet examen au cas par cas est de **montrer que le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

La partie suivante «4.2 Auto-évaluation sur les potentielles incidences de la procédure sur l'environnement» est dans l'état telle qu'elle a été présentée pour l'examen au cas par cas de cette procédure de modification du PLU.

Suite à l'examen au cas par cas, la MRAe Centre-Val de Loire dans son avis n°2025-5176 datant du 11 juillet 2025 soumet à évaluation environnementale la 1ère modification de droit commun du PLU de Gasville-Oisème.

Voir pièce 1B - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.2. Auto-évaluation sur les potentielles incidences de la procédure sur l'environnement

Incidence de la mise en zone Nj à Gasville

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Positif	La modification permet de préserver un grand potager typique et les secteurs voisins en zone de jardins
Eau	Positif	Empêcher la création de nouvelles habitations sur ce secteur empêchera de saturer les réseaux d'eaux et d'assainissement qui desservent de manière insuffisante la rue de Coltainville.
Zones et milieux humides	Neutre	
Risques et nuisances	Neutre	
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Positif	Ces sols qui ne seront pas artificialisés permettront une meilleure qualité de l'air.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Positif	La modification permet de préserver un grand potager typique et les secteurs voisins en zone de jardins.

Incidence de la suppression de la zone à urbaniser du Quoigné

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Positif	Mettre en zone naturelle cette zone 1AU permet de pérenniser les espaces naturels dans la commune
Eau	Positif	Il n'y aura pas d'espaces artificialisés supplémentaires, et cela n'impactera la perméabilité du sol
Zones et milieux humides	Neutre	
Risques et nuisances	Positif	Si la zone à urbaniser était réalisée et que le projet de l'autoroute A154 l'était aussi. les potentiels habitants de cette zone auraient été fortement affectés par les nuisances sonores liées à cet infrastructure routière.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Positif	Ces sols qui ne seront pas artificialsés permettront une meilleure qualité de l'air.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Positif	Mettre en zone naturelle permettra de maintenir une entrée de bourg qualitative.

Incidence du projet de centrale photovoltaïque

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Positif	Le projet s'étend sur le site d'une ancienne fonderie et sur des parcelles non cultivées. Ce projet ne s'étendra pas sur la totalité du site. A terme, le reliquat sera mis en zone naturelle ou agricole.
Eau	Positif	Ce projet ne va pas impacter la perméabilité du sol et n'empêchera pas le remplissage des nappes phréatiques à cet endroit.
Zones et milieux humides	Neutre	
Risques et nuisances	Neutre	Le projet se fait sur une friche industrielle (ancienne fonderie) qui a été dépolluée.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Positif	Ce projet de panneaux photovoltaïques est un apport en énergie renouvelable, non-polluante, qui impactera ni la qualité de l'air, ni la santé des habitants.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Neutre	Le site se trouve sur le site d'une ancienne fonderie, qui est entouré en grande partie de boisements, le parc de panneaux photovoltaïques sera uniquement visible depuis le plateau à l'est à une faible distance.

Préserver la qualité de l'entrée de bourg ouest de Oisème

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Neutre	Les secteurs d'OAP sont situées sur des dents creuses composées principalement de jardins. Ces jardins seront artificialisés pour la construction de futurs logements. Il n'induisenent pas de consommation d'espace naturel ou agricole.
Eau	Neutre	Les dents creuses objets de ces OAP sont desservies directement par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
Zones et milieux humides	Neutre	
Risques et nuisances	Neutre	Peu de nuisances sonores supplémentaires sont à prévoir suite à la construction de nouveaux logements sur les secteurs d'OAP.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Neutre	
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Positif	Les OAP contribuent à la bonne intégration paysagère des projets dans leur environnement (zone tampon avec le voisinage, préservation de la qualité de l'entrée de bourg sur la rue de la Madeleine).

Incidence des modifications dans la zone d'activité du Bréharet

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Neutre	Il n'y a pas d'extension de la zone d'activités. Quelques parcelles doivent être encore aménagées, tout comme l'entrée sud (agrandissement emplacement réservé n°3).
Eau	Neutre	
Zones et milieux humides	Neutre	
Risques et nuisances	Neutre	L'ancien logement de fonction est à la base à proximité des activités présentes aux alentours, sources de nuisances sonores. Toutefois, le logement est isolé par la présence d'un bois dont une bande est maintenue avec le nouvel espace boisé classé 
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Neutre	
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Positif	La modification de l'OAP vient renforcer les préconisations en faveur de l'intégration paysagère de la zone d'activités. La création de la bande d'espace boisé classé vient appuyer les préconisations de l'OAP en assurant une intégration paysagère de la zone d'activités depuis le nord. 

Incidence de la création de secteurs de jardins (Nj) dans la vallée de la Roguenette pour limiter le risque d'inondation

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Positif	Le zonage en secteur de jardin ou en secteur zone humide permet de traduire de manière plus forte dans le PLU la protection des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue recensés dans le plan Vert du schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole. Ils permettent d'empêcher légalement tout défrichement et donc de supprimer des espaces boisés.
Eau	Positif	Ces espaces naturels préservés sont essentiels pour la perméabilité du sol et pour permettre une expansion optimale de la Roguenette en cas de crue. Cela a pour conséquence de limiter le risque d'inondation.
Zones et milieux humides	Positif	Des secteurs en zone naturelle (N) ou de jardin (Nj) vinnenent conforter la protection des abords des zones humides.
Risques et nuisances	Positif	Préserver les zones humides et les fonds de jardin en bordure de la vallée de la Roguenette permet de limiter le risque d'inondation de la rivière. En effet, ces milieux perméables sont des zones tampons entre les espaces urbanisés et le lit de la rivière.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Positif	Ces jardins sont des espaces végétaux qui permettront d'améliorer la qualité de l'air dans la commune.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Positif	La mise en place de ces secteurs de jardins permet de préserver le paysage de la vallée de la Roguenette, typique de la commune. Ces espaces végétalisés sont des zones tampons entre les espaces urbanisés et le lit de la rivière.

Préserver les zones humides

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Positif	La création des secteurs Nzh permettront de préserver les zones humides présentes sur la commune et notamment dans la vallée de la Roguenette.
Eau	Positif	Les zones humides sont des milieux contribuant à améliorer la qualité de l'eau par leur effet auto-épurateur.
Zones et milieux humides	Positif	Les secteurs de zones humides «Nzh» sont faits pour préserver ces milieux.
Risques et nuisances	Positif	Les zones humides permettent de stocker l'eau en cas de crue.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Positif	Ces zones humides sont autant de puits de carbone qui permettront d'améliorer la qualité de l'air dans la commune et ses environs.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Positif	L'ajout des secteurs «Nzh» permet de préserver les zones humides, un des milieux composant la vallée de la Roguenette.

Incidence du classement en espace boisé classé des boisements participant aux trames vertes et bleues

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Positif	Le classement en EBC permet de traduire de manière plus forte dans le PLU la protection des réservoirs de biodiversité de la trame verte recensée dans le plan Vert du schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole. Ils permettent d'empêcher légalement tout défrichement et donc de supprimer des espaces boisés.
Eau	Positif	Ces espaces boisés préservés sont essentiels au circuit de l'eau et à la perméabilité du sol
Zones et milieux humides	Positif	De potentielles zones humides présentes dans ces espaces boisés sont protégées grâce au classement en espace boisé classé.
Risques et nuisances	Positif	Ces espaces boisés permettent d'éviter un ruissellement de surface excessif au niveau des coteaux en cas de grandes pluies.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Positif	Ces espaces boisés classés sont autant de puits de carbone qui permettront d'améliorer la qualité de l'air dans la commune et ses environs.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Positif	La modification permet de préserver les espaces boisés, qui forment un des paysages typique de la commune. Ces espaces boisés permettent aussi de créer des zones tampons visuelles entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Incidences du repérage des bâtiments patrimoniaux en «L.151-19» et de l'intégration au règlement de la Directive Paysagère liée aux vues sur la cathédrale de Chartres.

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Neutre	.
Eau	Neutre	
Zones et milieux humides	Neutre	
Risques et nuisances	Neutre	
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Neutre	
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Positif	Le repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme 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 de Chartres. La modification permet d'intégrer les prescriptions de la Directive paysagère est d'assurer

Suppression de la règle d'alignement sur deux secteurs

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Neutre	.
Eau	Neutre	
Zones et milieux humides	Neutre	
Risques et nuisances	Neutre	
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Neutre	
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Neutre	Aucun impact. Sur le nord de la rue de Chartres, cette règle est remplacée par les prescriptions de l'OAP tandis que pour la rue du Biloir, la règle actuelle n'aurait produit aucun effet car elle aurait concerné qu'une seule future construction.

Incidences sur la limitation de l'installation de systèmes d'assainissement en zone agricole et naturelle

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Neutre	Cet ajout au règlement permet de préserver davantage les espaces agricoles et naturels de toute occupation abusive. .
Eau	Neutre	
Zones et milieux humides	Positif	Cet ajout au règlement qui permet d'éviter tout installation abusive sur une zone naturelle ou agricole pourrait protéger une zone humide potentielle.
Risques et nuisances	Neutre	
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Positif	Cet ajout au règlement qui permet d'éviter tout installation abusive sur une zone naturelle ou agricole. Cela pourrait éviter une pollution liée à une installation d'un système d'assainissement autonome qui n'est pas lié à une construction sur la même unité foncière.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Neutre	

Incidences sur l'ajout au règlement de prescriptions sur l'isolation des constructions par l'extérieur

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Neutre	
Eau	Neutre	
Zones et milieux humides	Neutre	
Risques et nuisances	Neutre	
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Positif	L'ajout au règlement des possibilités offertes par le code de l'urbanisme concernant l'isolation extérieure est favorable pour inciter les pétitionnaires qui le souhaitent à réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur construction.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Neutre	

Incidences sur l'interdiction au règlement d'occupations liées à l'événementiel en zone Ux

Thématique		Incidence
Ressources naturelles et biodiversité	Neutre	
Eau	Neutre	
Zones et milieux humides	Neutre	
Risques et nuisances	Positif	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. La modification du règlement en zone Ux permettra d'éviter des nuisances sonores.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Neutre	
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	Neutre	

Incidences sur l'autorisation au règlement de logement indispensable à l'activité économique en zone Ux

Cette modification du règlement a pour vocation de permettre la création d'un logement 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. **IMPACT NEUTRE.**

Ajout de l'étude sur les falaises et les cavités aux annexes du PLU

Permet une meilleure connaissance des habitants sur les risques naturels présents dans la commune. **IMPACT POSITIF.**