



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

**Avis délibéré**  
**Sur la**  
**Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de Gasville-Oisème (28)**

N°MRAe CVL-2025-5238/A PP

# PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 28 novembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n°1 du PLU de Gasville-Oisème (28).

Étaient présents et ont délibéré : **Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, et Jérôme PEYRAT.**

La MRAe a été saisie par la commune de Gasville-Oisème. Le dossier a été reçu le 5 septembre 2025.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 15 septembre 2025 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 15 octobre 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n° CVL-2025-5238/A PP en date du 28 novembre 2025

Modification n°1 du PLU de Gasville-Oisème (28)

# 1 Contexte et présentation des modifications

L'objectif de la modification du PLU de la commune de Gasville-Oisème (28) est multiple. En effet, la mairie de Gasville-Oisème (28) a engagé une procédure de modification de son plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 10 juillet 2017, en vue de :

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. créer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour réglementer 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) ;
4. intégrer le projet de centrale photovoltaïque (zone Upv) au niveau de la friche industrielle de l'ancienne fonderie et ajuster le zonage aux abords de la fonderie ;
5. dans la zone d'activité du Bréharet, transformer un zonage Ux en Ub, changeant ainsi l'usage d'un logement, en le déconnectant d'une activité économique ;
6. modifier une OAP pour la zone d'activité ;
7. créer un espace boisé classé le long de la rue de Chartres ; agrandir l'emplacement réservé n°3 ;
8. autoriser un logement destiné au gardiennage chez Paprec (zone Ux} ;
9. limiter le risque lié aux inondations ;
10. mettre en place des espaces boisés classés pour les boisements participants aux trames vertes et bleues ; préserver les zones humides ;
11. renforcer la prise en compte du patrimoine ;
12. 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 ;
13. supprimer les règles d'alignement sur 2 secteurs ;
14. limiter la colonisation des espaces agricoles et naturels par des installations ;
15. faciliter l'isolation par l'extérieur ;
16. interdire la construction de salles d'arts et de spectacle en zone Ux.

Ce projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant donné lieu à la décision de soumission de la MRAe Centre-val de Loire (n° 2025-5176) du 11 juillet 2025. La commune de Gasville-Oisème a donc soumis son projet de modification à évaluation environnementale, objet du présent avis.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n° CVL-2025-5238/A PP en date du 28 novembre 2025

Modification n°1 du PLU de Gasville-Oisème (28)

## 2 Les enjeux et les impacts

Le projet de valoriser le site de l'ancienne fonderie d'une surface de 5 ha, en permettant la réalisation d'une centrale photovoltaïque est en cohérence avec la doctrine du zéro artificialisation net (ZAN). Ainsi plusieurs parcelles sont à reclasser en zone Upv. Si ce type de zonage est particulièrement adapté au projet, la zone Upv, ainsi créée va au-delà de la friche industrielle. En effet, en convertissant l'ensemble de l'emprise de UXa à Upv, la commune étend le futur projet du parc photovoltaïque sur la zone agricole.



4 sur 6

En conséquence, un des enjeux de cette modification est la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.



*Visualisation des impacts sur les terres agricoles (Source : notice, page 15)*

L'installation d'un parc photovoltaïque sur des parcelles agricoles, bien que situées à proximité de l'ancienne fonderie, doit être compatible avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 17 février 2025 portant sur le document-cadre recensant les surfaces à vocation agricole, naturelle ou forestière réputées incultes ou non exploitées depuis au moins 10 ans pouvant accueillir des installations photovoltaïques au sol en Eure-et-Loir.

Or, dans son évaluation environnementale, la commune ne s'appuie pas sur ce document qui constitue un outil indispensable à la protection du foncier à vocation agricole en démontrant la compatibilité du projet au regard du document cadre.

De plus, la mise en place d'un parc photovoltaïque au sol, sans coexistence avec une activité agricole, constitue une artificialisation du sol qui nécessite d'être analysée au travers des équilibres globaux du PLU.

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale en démontrant la compatibilité du parc photovoltaïque avec le document-cadre porté par l'arrêté préfectoral du 17 février 2025.**

Le projet de modification du PLU permettra le maintien en logements d'habitation des deux logements de fonction de l'ancienne fonderie. Cette modification constitue un changement d'usage de cette portion de terrain destinée initialement à un usage industriel. Or, cette portion de terrain est susceptible d'être polluée. Une étude préalable permettant d'identifier des pollutions du sol à divers hydrocarbures, présentant un risque sanitaire par inhalation des gaz du sol, et aux métaux, présentant un risque sanitaire par ingestion de terres est indispensable.

**L'autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité des habitations, anciennement affectées à l'usage de logements de fonction de la fonderie SAMREV, au nouvel usage prévu (usage**

sensible)<sup>1</sup>, en s'appuyant sur les outils méthodologiques reconnus en la matière, dont l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS).

### 3 Conclusion

Le projet de modification du PLU s'apparente davantage à une double mise en compatibilité par déclaration de projet. En conséquence, l'évaluation des enjeux et des impacts aurait dû être plus en rapport avec les différents projets envisagés sur les parcelles concernées, tant la nature des projets influence l'urbanisation des lieux.

D'une façon générale, l'évaluation environnementale n'identifie pas de façon satisfaisante les enjeux liés aux modifications permises par le PLU. Si elle dresse un bilan des impacts positifs et négatifs de ces modifications sur l'environnement, la séquence éviter, réduire et compenser (ERC) qui constitue la suite logique de ce bilan n'est pas suffisamment mise en œuvre. Une attention particulière doit être portée aux enjeux sanitaires et de consommation d'espace.

Enfin, l'évaluation environnementale est peu lisible pour le grand public, notamment en l'absence d'un réel résumé non technique.

**Deux recommandations figurent dans le corps de l'avis.**

---

<sup>1</sup> Un usage sensible désigne un usage des terrains accueillant des personnes vulnérables comme des enfants ou des personnes âgées par exemple nécessitant une protection particulière.