

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,
COMMUNE DE

GASVILLE-OISÈME



Première modification
du plan local d'urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 10 juillet 2017

**Première modification du plan local d'urbanisme
prescrite le 26 août 2025**

**Première modification du plan local d'urbanisme
approuvée le 25 février 2026**

Vu pour être annexé à la déli-
bération du conseil municipal
du 25 février 2026
approuvant la première
modification du plan local
d'urbanisme de la commune
de Gasville-Oisème

Le maire,
Grégoire Bailleux

Date : 14 février 2026
Phase : Approbation

N° de pièce : **3**

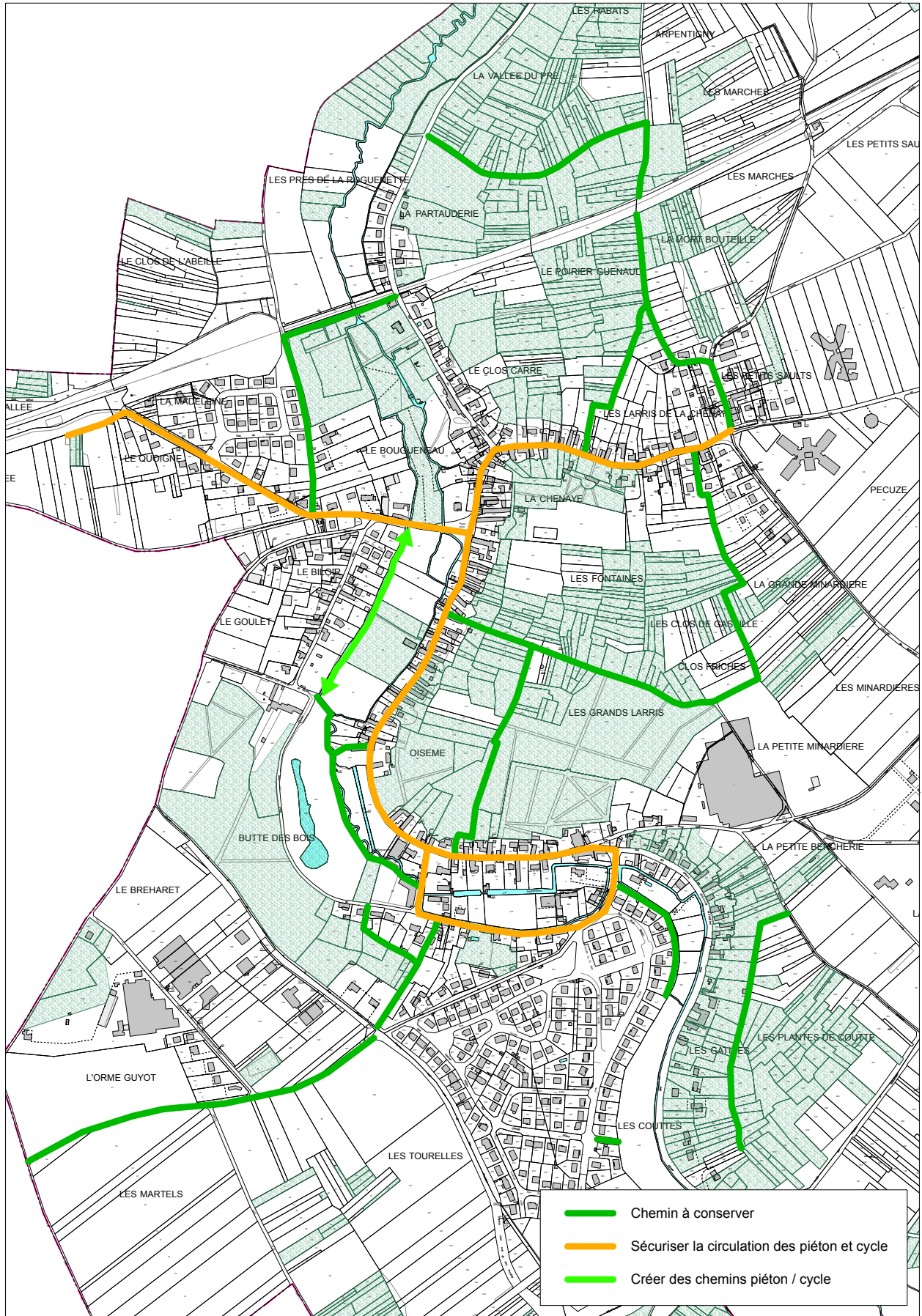
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

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

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

1 – Liaisons douces

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



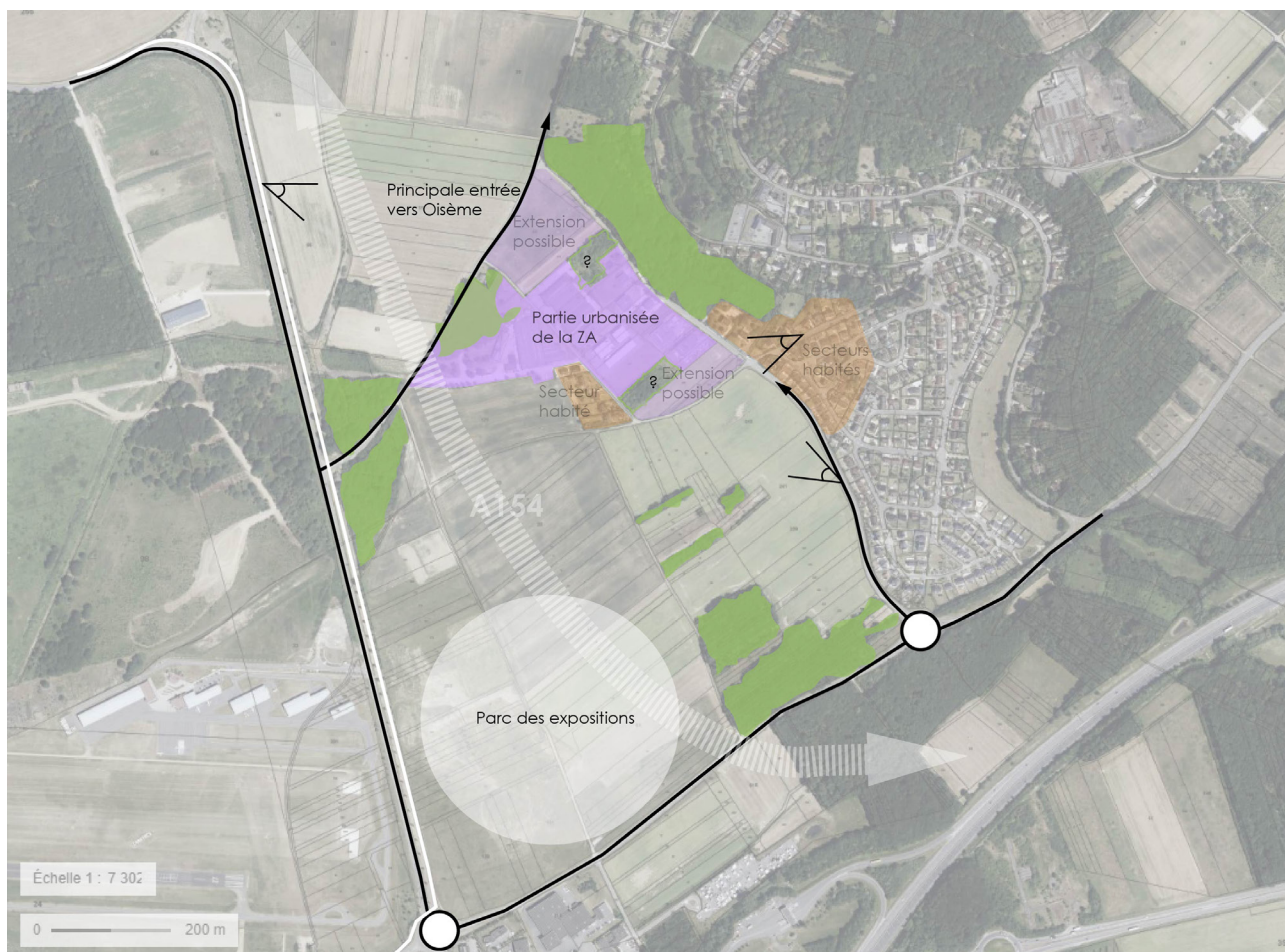
2 – Frange ouest de la zone d'activités du Bréharet

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

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

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

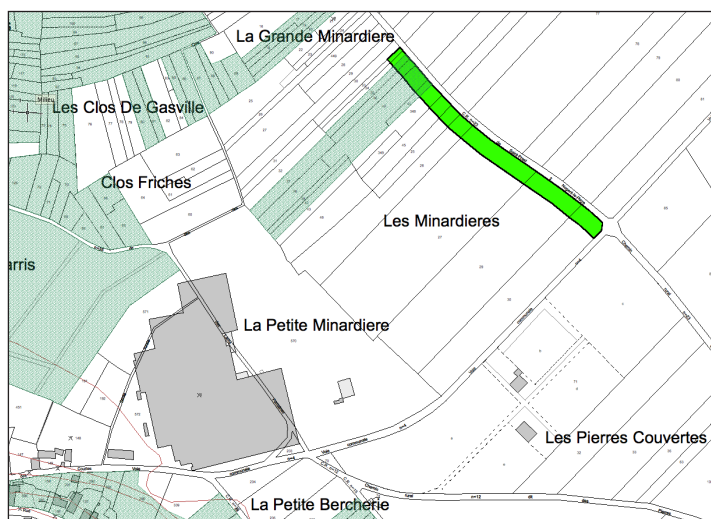
Si l'effet vitrine vers les futurs bâtiments devait être préservé, le boisement pourra être remplacé par au moins une double rangée d'arbres sous la couronne desquels le regard pourra se porter. Dans le cas contraire, une plantation dense d'essences locales à développement contenu et atteignant la dizaine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



3 – Future frange de la centrale photovoltaïque



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



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

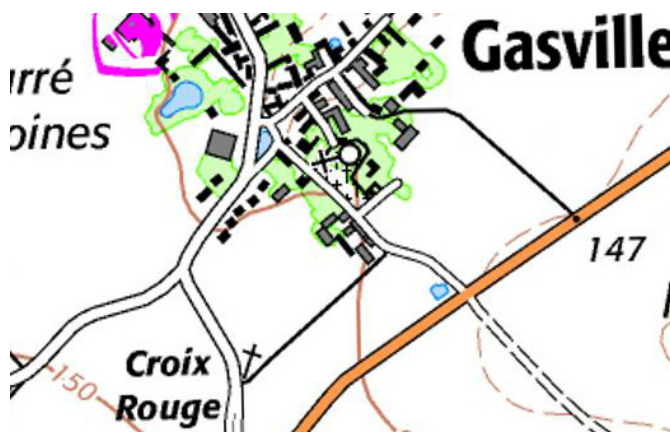
Ainsi, une plantation dense d'essences locales, à développement contenu et atteignant au plus la dizaine de mètres à l'état adulte, telles que fusains d'Europe, nerpruns purgatifs, pruniers myrobolans, noisetiers, sureaux, érables champêtres, cornouillers sanguins, ifs, prunelliers noirs, poiriers communs,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



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

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

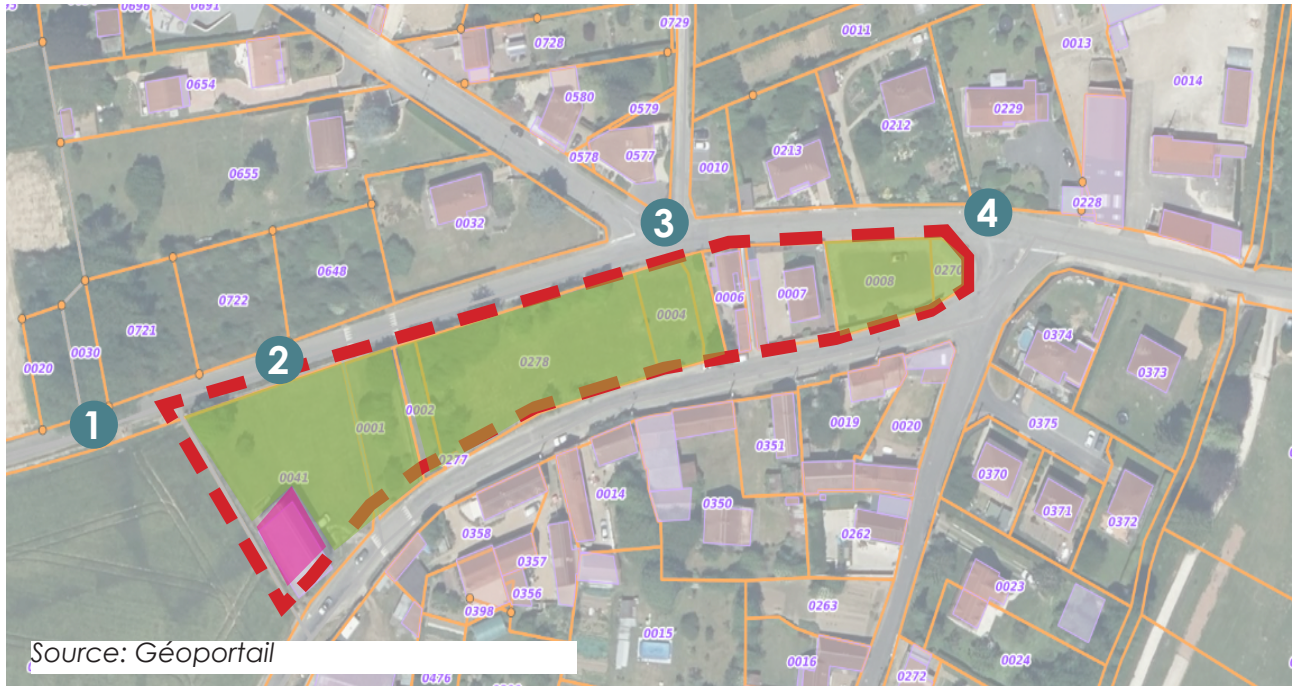
L'assiette de l'extension du cimetière est située vers 148 Ngf (voir extrait Ign ci-dessous) les aménagements de la pointe sud ne devraient pas régner au-dessus d'environ 150 Ngf.



5 – Rue de la Madeleine

1.1 – Contexte

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



-  Jardins
-  Bâtiment participant à la qualité du site.



Source: Google Street View

1.2 – l'enjeu majeur

La qualité de l'entrée de bourg

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

La composition de l'ensemble

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

du bâti implanté à l'alignement

la présence d'anciens vergers et potagers

les arrières-plans lointains marqués par les coteaux de la vallée de la Roguenette

Pour être compatible avec les densités de logement du SCoT de Chartres Métropole, au moins une dizaine de logements devront être construits dans le secteur.

Les volumes traduisant la forme urbaine

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

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

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

Les limites avec l'espace public

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

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

Les limites entre voisins (limites séparatives)

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

L'environnement

Les eaux pluviales seront recueillies ou infiltrées à la parcelle.

L'ambiance souhaitée

L'ambiance souhaitée s'inspirera utilement des formes urbaines du front bâti marquant le côté opposé de la rue de Chartres, vois les illustrations ci-contre. Les principales caractéristiques traditionnelles de ce front bâti sont :

- L'implantation des constructions à l'alignement
- La hauteur des constructions équivalentes à un rez-de-chaussée et combles (avec ou sans encuevement)
- Organisation orthogonale du bâti par rapport à l'axe de la voie
- Couleur des façades plutôt sombres
- Utilisation de matériaux naturels en bardage



Traitement qualitatif de la limite entre espace public et espace privé
Implantation à l'alignement des constructions principales

Ménager une ambiance de verger

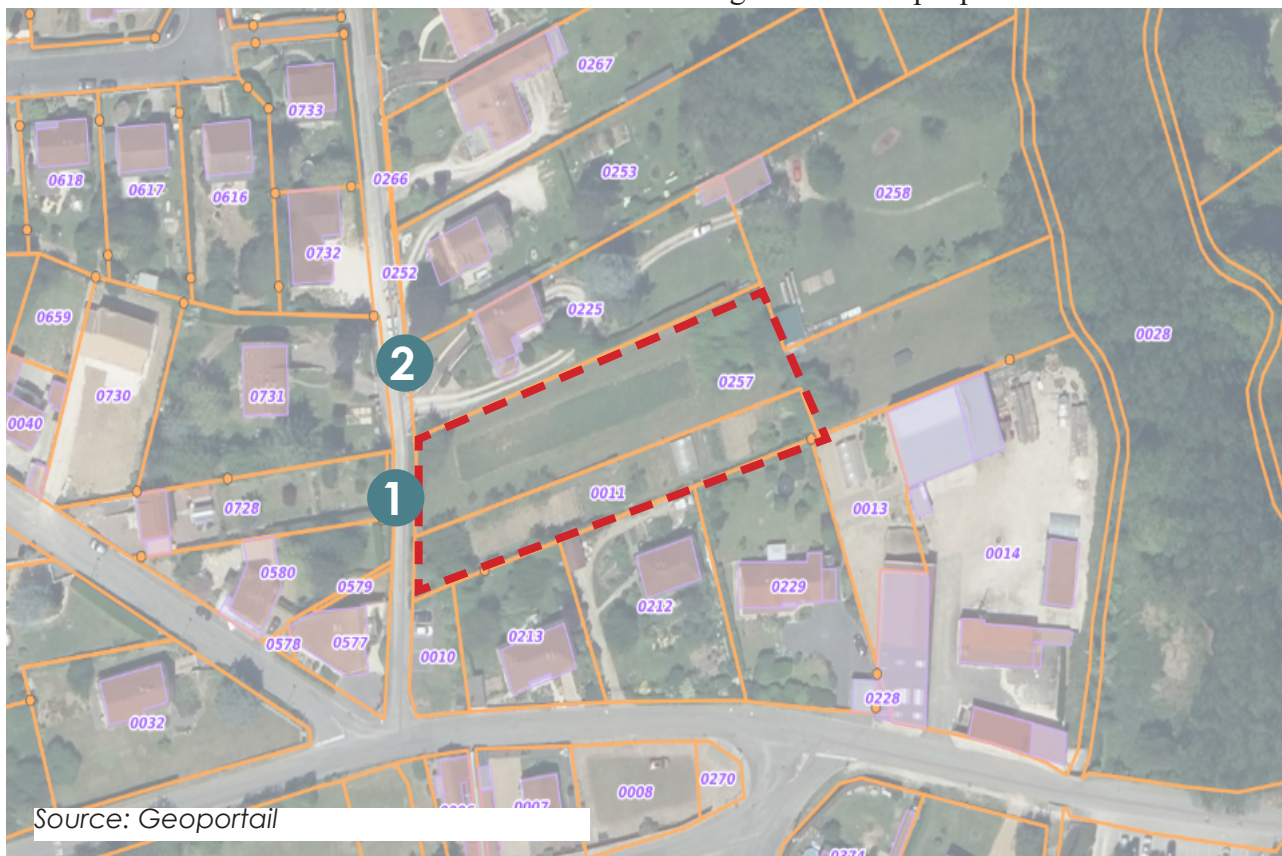
Améliorer la sécurité du carrefour



6 – Rue du Bois des Caves

1.1 - Contexte

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



Source: Google Street View

1.2 – l'enjeu majeur

La prise en compte des fonciers voisins déjà habités.

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement



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