

Département d'Eure-et-Loir

Gilles

1^{ère} modification de droit commun du PLU

PLU prescrit le 19 février 2009
PLU arrêté le 7 juin 2013
PLU approuvé le 31 janvier 2014

1^{ère} modification simplifiée du PLU
approuvée le 27 juin 2019

1^{ère} modification du PLU prescrite le 6 avril
2022

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du
14 décembre 2022
approuvant la 1^{ère} modification de droit
commun du plan local d'urbanisme de
la commune de Gilles

Le maire,
Michel Malhappe

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

12 décembre 2022

Phase :

APPROBATION

3

Mairie de **Gilles**, 1, rue de la Mairie (28260)

Tél : 02 37 64 08 16/ Fax : 02 37 64 07 46

Agence Gilson & Associés, Sas, urbanisme & paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *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 compatibilité et non de conformité. En fonction des situations, ces principes ont pu faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation constituent l'un des éléments de l'urbanisme de *programmation* ; ce ne doit pas être de l'urbanisme de *projet*. Elles ne peuvent –et ne doivent– définir que des *principes*.

1 - Secteur rue des Rostys

Les principes d'aménagement du terrain supportant aujourd'hui un hangar anciennement agricole entre les rues des Rostys, des Chaugettes et le chemin de la Coulotte sont les suivants :

- accès voiture par le haut et non par la partie basse
- les constructions devront être disposées en arrière c'est-à-dire le plus possible au sud de la parcelle
- il faudra que toutes les constructions de cette parcelle soient l'objet d'une réflexion d'ensemble pour présenter une volumétrie en cohérence avec le paysage et qu'elles ne bouchent pas la vue
- l'architecture devra présenter des volumes simples, un aspect « rural » et éviter l'aspect de pavillon de banlieue
- les clôtures et les haies devront être homogènes.

2 - Secteur du Trou Borgnet

1 – Contexte

Le secteur du Trou Borgnet est situé au sud-ouest du bourg, entre la Grande Rue et la rue du Trou Borgnet. La partie sud du secteur, d'urbanisation à long terme, est située à l'arrière du cimetière.

2 – Enjeux et objectifs

- garder un caractère rural aux secteurs d'urbanisation nouvelle,
- préserver dans la mesure du possible la végétation existante,
- conforter l'identité de la commune,
- traiter les franges urbaines,
- bien relier les secteurs entre eux : zone 1AU et zone 2AU,

3 - Dispositions portant sur l'aménagement

Le phasage

L'urbanisation de ce secteur devra s'opérer en deux tranches avec entre elles un laps de temps suffisant pour lisser l'augmentation de population. Ce laps de temps est évalué au moins à quatre années.

La composition

Une aire de stationnement sera réalisée vers l'accès proche du cimetière.

La sente piétonne en limite nord du secteur sera préservée et reliée à la voie de desserte interne.

Une possibilité de liaison entre les 2 secteurs à court et long terme sera prévue.

Il faudra autant que possible éviter l'aspect banal de lotissement aux parcelles toutes homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural, par des parcelles hétérogènes, avec façades sur voie plutôt étroite. Aucune parcelle ne tournera le dos à l'espace public mais lui présentera au contraire sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné aux nouveaux quartiers.

Les haies bordant les façades des parcelles pourront être établies sur le domaine public.

Des plantations d'arbres d'alignement sur l'emprise des voies le long des rues et sur les placettes seront prévues.

Les entrées des parcelles devront être groupées par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra être imposé de façon à permettre l'arrêt de 1 ou 2 véhicules légers.

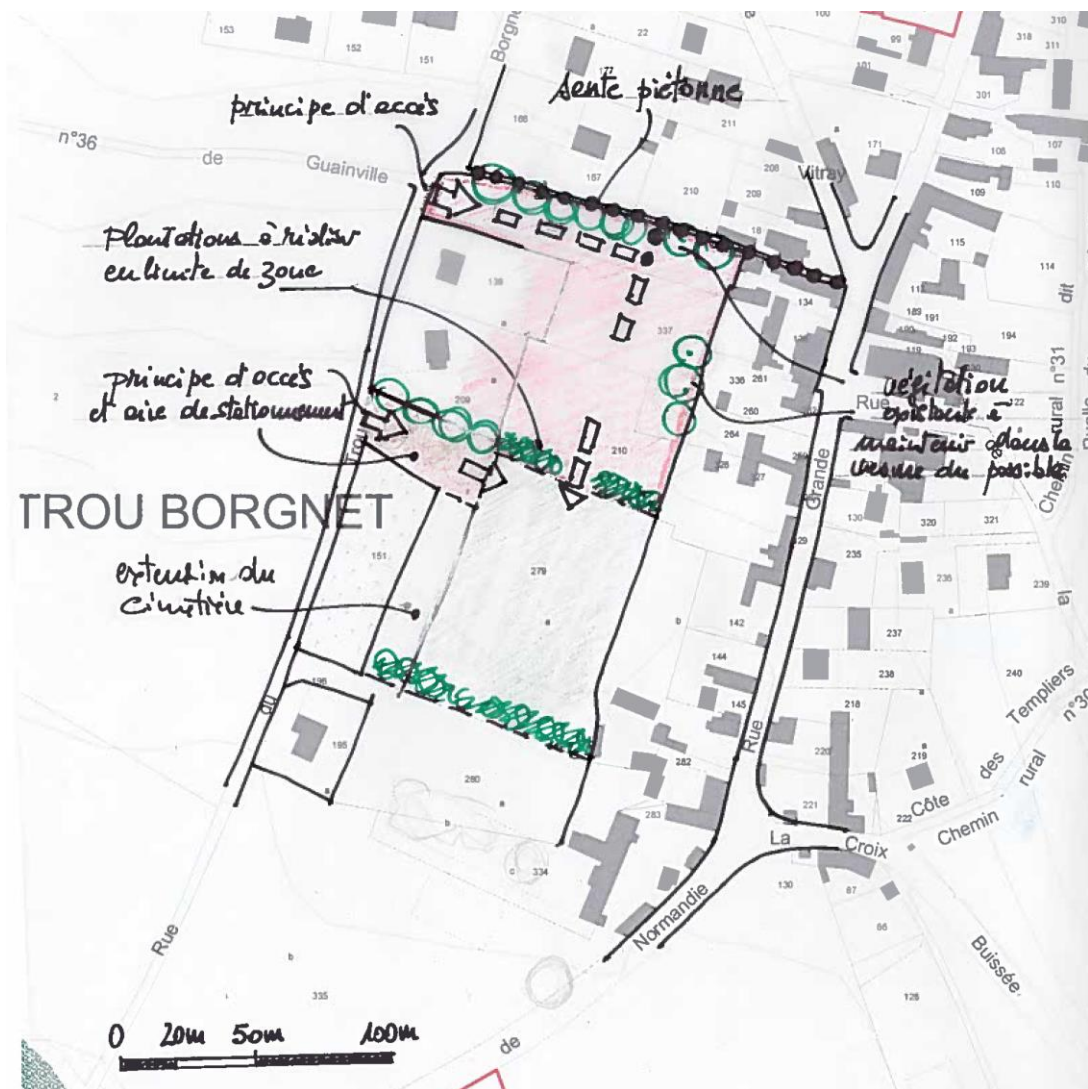
L'environnement

Le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés plutôt que par tuyaux.

Les constructions devront être orientées pour profiter au maximum de l'exposition solaire et pour limiter les ombres portées sur les habitations des voisins.

Le paysage

Un traitement paysager et non routier donnera aux voies internes un caractère *rural* qui devrait aussi renforcer la sécurité routière. Des plantations en limite d'urbanisation limiteront l'impact des constructions et permettront une meilleure insertion dans le site.



3 - Secteur du château de Vitray

1 – Contexte

Le secteur du château de Vitray est situé à l'extrême ouest du territoire communal, au-delà de la voie ferrée. Il accueillait un foyer de vie pour adultes handicapés jusqu'en 2021 localisé également sur la commune de Gainville. L'activité a été délocalisée depuis.

Cette OAP s'inscrit donc dans un contexte de mutation du site. Face au déclin démographique : le territoire a perdu structurellement 10% de sa population entre 2008 et 2018 auquel il faut ajouter le transfert administratif des résidents sur la commune de Guainville au prochain recensement. La collectivité souhaite intensifier sa production de logements. Le château de Vitray ainsi que les bâtiments annexes qui composent le site, offrent de belles potentialités en termes d'habitat qu'il convient de cadrer par la présente orientation.

2 – Enjeux et objectifs

- Infléchir la décroissance démographique par une nouvelle offre de logements ;
- Protéger le patrimoine communal ;
- Assurer la qualité et l'homogénéité des futurs projets de réhabilitation ;
- Garantir le caractère boisé et verdoyant du site.

3 - Dispositions portant sur l'aménagement

Typologie des constructions

La mutation du château de Vitray et des bâtiments annexes sera destinée à étoffer l'offre de **logements** de Gilles.

La densité nette sur ce secteur devra atteindre **environ 25 logements/ha**. Seules les divisions et/ou la réhabilitation des bâtiments existants permettront d'atteindre la densité mentionnée.

L'aménagement du secteur d'orientation devra faire l'objet d'une **opération d'ensemble**. La création et l'installation des réseaux (électricité, communication, eau, assainissement, etc.) et l'aménagement des espaces communs extérieurs (parking, voirie, etc.) devront être réalisés sur l'ensemble du site avant commercialisation des lots. Le traitement des façades ainsi que les changements d'huisseries devront également être réalisés en une seule fois en amont de la vente des lots.

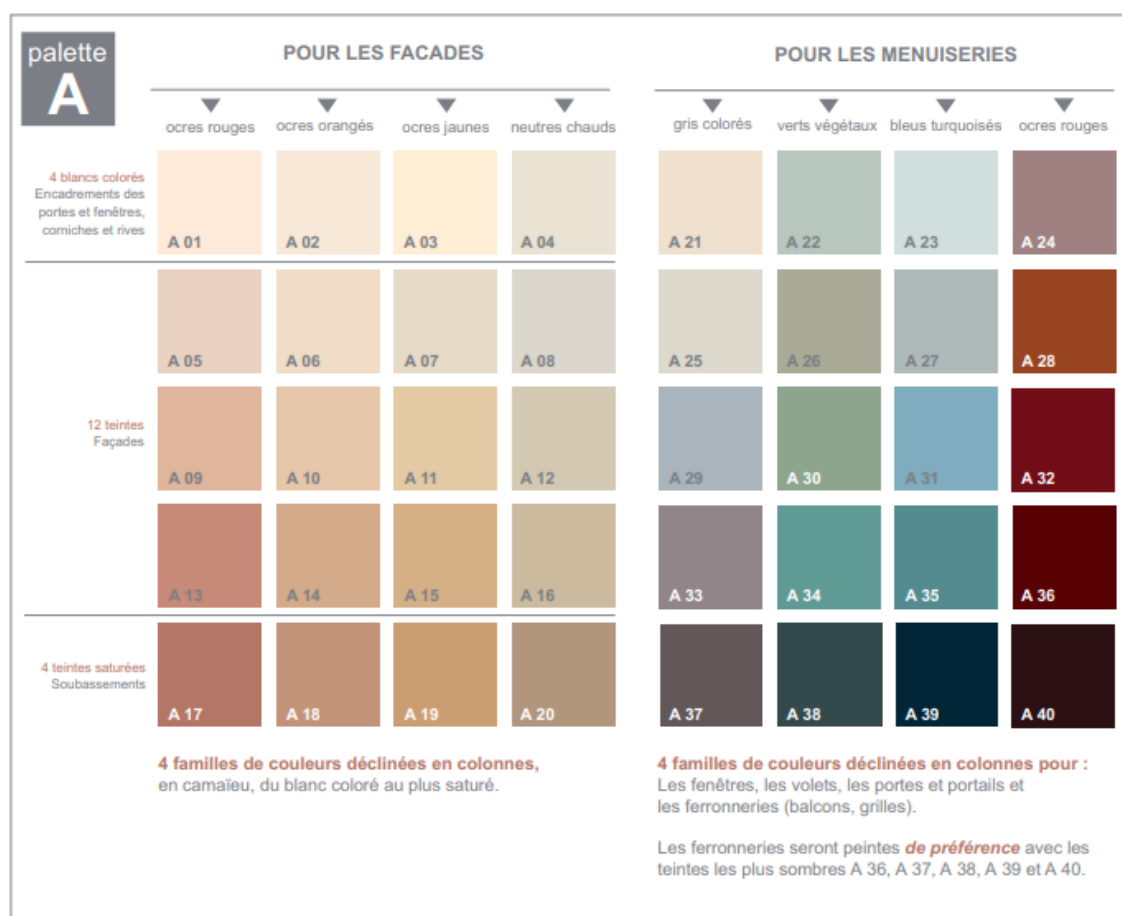
Aspect des constructions

Sur le château de Vitray

La reconversion du château de Vitray permettra la création d'une nouvelle offre de logements. Ce château dont la construction a débuté au milieu du XVI^e siècle fait partie des éléments patrimoniaux de Gilles. La possibilité de lui offrir une nouvelle destination doit être conduite dans une démarche respectueuse de ce patrimoine. Ainsi les travaux de réhabilitation des façades extérieures devront respecter l'architecture et les matériaux existants et devront maintenir l'aspect des façades à l'identique.

Sur les autres divisions

Les bâtiments annexes pourront être réhabilités en logements. Les projets de réhabilitation devront favoriser l'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel et de préférence local (voir palette chromatique à la page suivante). Dans la mesure du possible, les matériaux existants seront conservés ou remplacés à l'identique. Une cohérence globale entre les différents lots (façades, huisseries, clôtures, etc.) devra dans la mesure du possible être recherchée.



Proposition d'une palette chromatique extraite du Guide des couleurs et des matériaux du bâti du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les percements et ouvertures, présenteront une composition et un traitement harmonieux.
Pour la majorité des façades les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

Les fenêtres seront en bois, en aluminium ou tout matériaux similaires d'aspect et préférentiellement peintes. La couleur des menuiseries devra respecter la palette chromatique proposée ci-dessus et une couleur unique sera attribuée avec homogénéité par logement.

Les volets à deux battants en bois de préférence, seront privilégiés. Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Accessibilité

Le secteur sera accessible depuis la route départementale D.115.10.

- Une première entrée desservira le château ainsi qu'un des lots issus de la future division foncière ;
- Une seconde entrée sera commune à l'ensemble des autres lots divisés.

Une traversée du domaine sera dorénavant possible grâce au prolongement du chemin communal qui aboutira sur la route départementale D115.10.

Traitement paysager

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des nouveaux espaces communs (voies, stationnement, etc.).

Il serait intéressant de créer un plan paysager qualitatif le long des nouvelles voies et stationnement (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées).

Les arbres les plus remarquables seront préservés. Si les conditions de l'aménagement nécessitent l'abattage d'un arbre identifié comme remarquable par la municipalité, des mesures compensatoires seront prises par la replantation d'un arbre pour tout arbre abattu.