

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

1^{ère} **modification de droit commun** Plan Local d'Urbanisme de

NOTICE DE PRÉSENTATION

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

1^{ère} modification du PLU approuvée le 14 décembre 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

Date : **12 décembre 2022**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.2**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



SOMMAIRE

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2/ CONTENU DE LA MODIFICATION	7
3/ COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT	14
4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	19

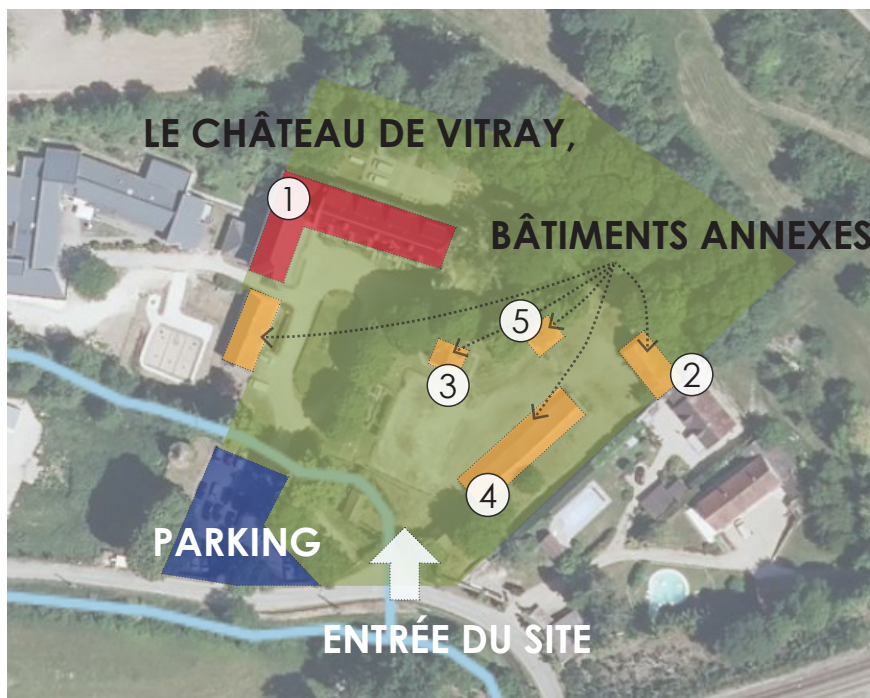
1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1 – PRÉSENTATION DU SECTEUR

8 ans après l'élaboration de son PLU, la commune de Gilles souhaite à travers la présente procédure de modification, adapter son document à une réalité de terrain et à l'émergence d'un nouveau projet communal.

Le château de Vitray, élément patrimonial important pour le territoire, accueillait un foyer de vie pour adulte handicapé. L'activité a été délocalisée laissant derrière elle une importante emprise foncière rapidement mobilisable. Le site du château est aujourd'hui en zone Ue destiné au développement des équipements collectifs et spécialisés.

La commune souhaite offrir une seconde vie à ce secteur. La présente modification constitue l'amorce d'un futur projet de création de logements où la qualité des aménagements sera le maître mot.



Etat actuel du site



2 – PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1) Procédure antérieure

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gilles a fait l'objet d'une élaboration approuvée le 31 janvier 2014.
- La procédure de modification a été prescrite par arrêté du maire le 6 avril 2022.

2) Le choix de la procédure de modification de droit commun

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme et 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.

Extrait du Code de l'Urbanisme :

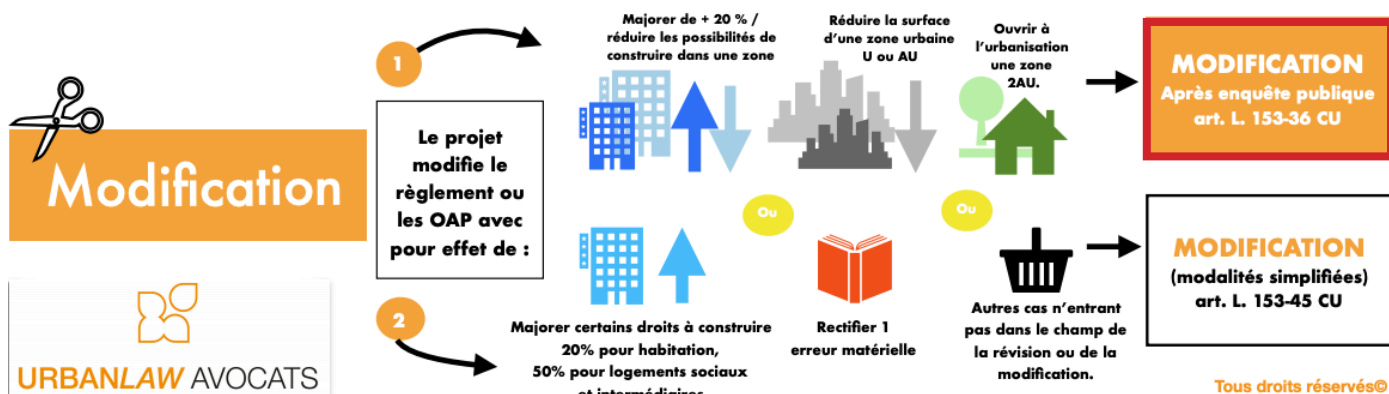
«Article L153-36

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.»

«Article L153-41

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.»



Les procédures de révision

Source : <http://www.urbanlaw-avocats.fr>

Dans le cadre de la modification du PLU de Gilles les évolutions souhaitées (présentées dans la suite du document) feront évoluer le règlement écrit, les OAP et le zonage. Le passage de la zone Ue au secteur Upc viendra modifier en profondeur le droit à construire sur la zone. Il ne s'agit pas ici de majorer ou réduire le droit à construire mais bien de changer l'affectation du sol initialement dédiée aux équipements collectifs vers un nouveau secteur d'habitat. L'instauration d'un périmètre d'OAP affinera les prescriptions du règlement écrit.

3 – COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

• 1.1 - Une croissance démographique modérée pour maintenir un village vivant

Le PLU était basé sur un scénario de croissance démographique faible mais constant de l'ordre de 0,5 % par an. Les recensements INSEE indiquent une décroissance démographique sur les deux dernières périodes. Entre 2008 et 2018 la commune a perdu environ 10% de sa population passant de 571 habitants à 512. Sur cette même période le nombre de logements existants stagne passant de 223 logements en 2008 et 224 en 2018.

Entre 2008 et 2018, le solde migratoire de Gilles est négatif avec un nombre de sortie sur le territoire plus important que le nombre d'entrée. Cette tendance semble s'affermir au fil des années signifiant que l'offre de logements n'est pas en mesure de répondre à la fois au desserrement des ménages et à la croissance démographique.

La modification du PLU est compatible avec l'objectif de maintenir une croissance démographique modérée. Actuellement à la baisse, l'aménagement du château de Vitray et la division de ses annexes pour créer une trentaine de logements environ permettra à la commune de Gilles de retrouver une dynamique démographique positive et ainsi faire vivre ses équipements collectifs sereinement.

• 1.2 - Une consommation de l'espace réduite

Le PADD préconise d'autoriser seulement l'évolution du bâti pour les écarts et constructions isolées limitant ainsi les possibilités d'extension dans ces mêmes secteurs.

La modification du PLU est compatible avec cet objectif puisqu'elle n'entraînera aucune consommation d'espace sur le château de Vitray initialement en zone Ue. La création de nouveaux logements (autorisée en secteur Upc) est circonscrite aux seuls bâtiments existants qui seront divisés puis réhabilités.

• 2.3 - Protection des paysages

Le PADD précise que l'identité de la commune doit être préservée notamment à travers un traitement qualitatif des limites entre espaces public et privé. Les éléments du patrimoine naturel participant à la qualité du paysage doivent être pérennisés de manière adaptée.

La modification du PLU est compatible avec l'objectif de protection du paysage. Concernant le château, il sera demandé une réhabilitation à l'identique afin de garantir la préservation de cet élément patrimonial. Les autres bâtiments devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène. Enfin, les espaces extérieurs et notamment les arbres seront maintenus dans la mesure du possible.

• 3 - Orientations générales concernant l'habitat

- Pour assurer l'avenir de la commune et permettre une utilisation rationnelle des équipements collectifs, la commune doit maintenir une croissance démographique même faible.
- Dans le même temps, le maintien du point mort démographique nécessite également la production de logements.

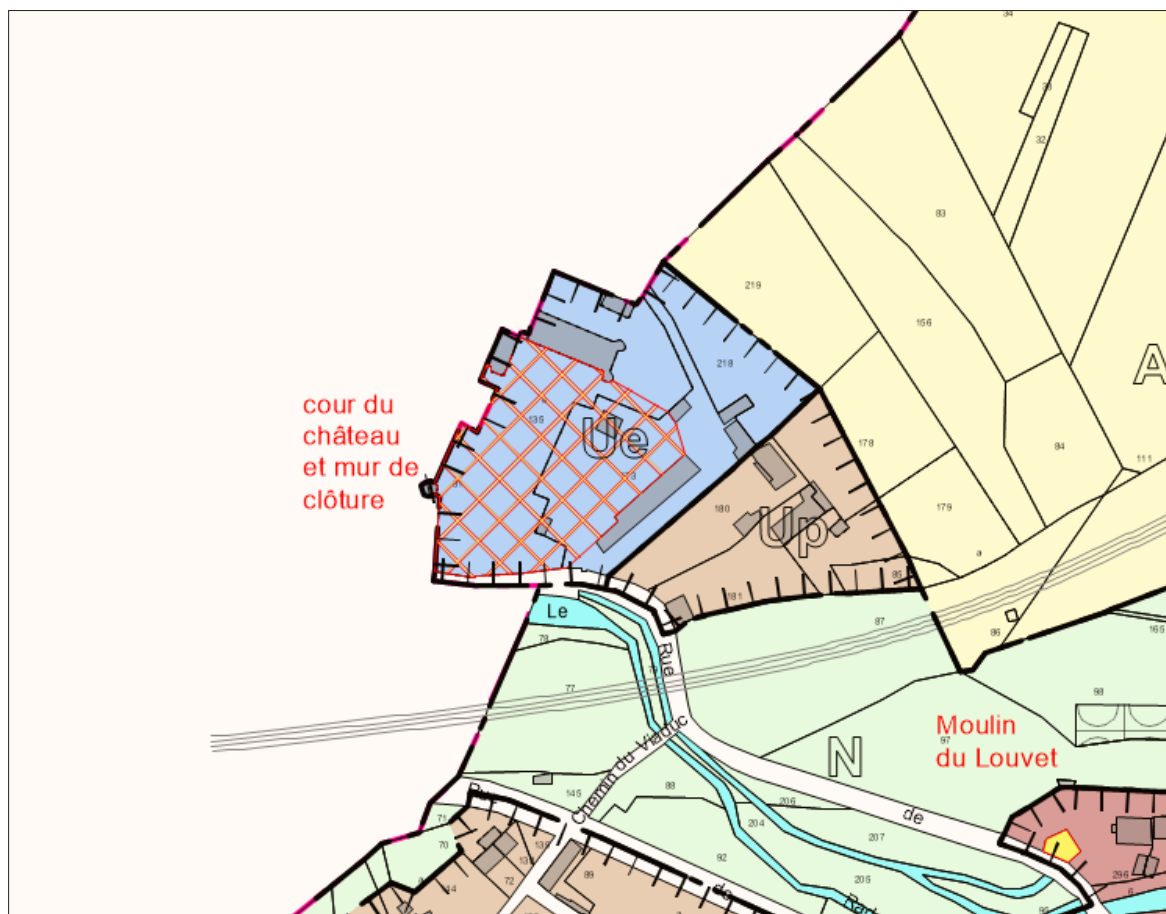
La modification du PLU est compatible avec les orientations portant sur l'habitat. La création d'une trentaine de nouveaux logements contribuera à infléchir la tendance démographique actuellement à la baisse et à maintenir le point mort démographique.

2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

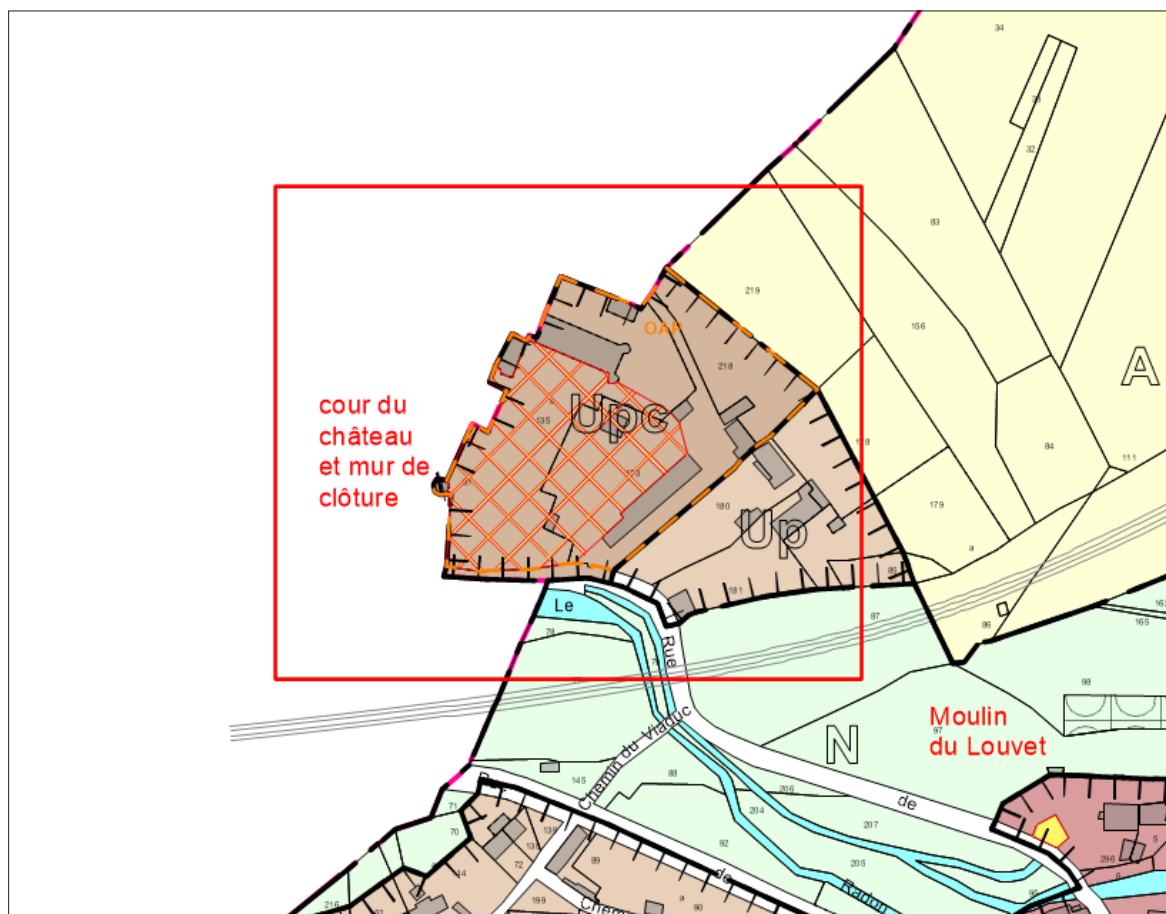
1. La **création d'un secteur Upc** (zonage et règlement écrit)
2. La suppression du Coefficient Occupation des Sols (COS) dans l'ensemble des zones
3. La **création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** sur le secteur du château de Vitray

1. La création d'un secteur Upc (ZONAGE)

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



Les parcelles ZD 135, 173, 218 où se situe le château de Vitray est actuellement en zone Ue. La modification de droit commun fera passer ces emprises en secteur Upc.

Justifications

Le château de Vitray, élément patrimonial important pour le territoire accueillait un foyer de vie pour adulte handicapé. L'activité a été délocalisée laissant derrière elle une importante emprise foncière rapidement mobilisable. Le site du château est aujourd'hui en zone Ue destiné au développement des équipements collectifs et spécialisés.

La commune souhaite offrir une seconde vie à ce secteur. La présente modification constitue l'amorce d'un futur projet de création de logements où la qualité des aménagements sera le maître mot.

La création d'un sous-secteur de la zone Up, permet d'adapter finement la règle aux enjeux spécifiques du périmètre du château et de ses annexes.



Les évolutions apportées figurent en **rouge**

2. La création d'un secteur Upc (RÈGLEMENT ECRIT)

Chapeau de la zone Up

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement ancienne.

Une partie de la zone est concernée par le risque inondation (ainsi que cela figure sur le plan des contraintes dans les annexes du Plu).

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Le secteur Upc correspond au château de Vitray et ses dépendances. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont le périmètre figure au zonage.

Justifications

Le chapeau de zone intègre dorénavant le sous-secteur Upc. Il s'agit de présenter ce nouveau secteur dédié particulièrement au château et à son parc.

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

- Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux, de commerces, de l'hébergement hôtelier si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions et installations agricoles s'il s'agit d'annexes ou d'extensions ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.), les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateur, château d'eau, ...), les aires de jeux et de sports ouvertes au public s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux si elles sont distantes d'au moins 50 m de toute construction existante ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les installations photovoltaïques au sol si leur puissance est égale ou inférieure à 3kWc et si leur hauteur est inférieure ou égale à 1,8 m ;
- les éoliennes si leur hauteur est égale ou inférieure à 12 m ;
- en zone inondable figurant au plan des contraintes, la cote plancher des constructions doit être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

En **sous-secteur Upc**, sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier si :
 - elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
 - elles sont réalisées dans les volumes bâtis existants ou qu'il s'agit d'annexes et d'extensions ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.), les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateur, château d'eau, ...), les aires de jeux et de sports ouvertes au public si :
 - ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
 - ils sont réalisés dans les volumes bâtis existants ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont consécutifs ou nécessaires à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques ;
- les constructions à usage d'abri pour animaux si elles sont distantes d'au moins 50 m de toute construction existante ;
- les installations photovoltaïques au sol si leur puissance est égale ou inférieure à 3kWc et si leur hauteur est inférieure ou égale à 1,8 m ;
- les éoliennes si leur hauteur est égale ou inférieure à 12 m ;
- en zone inondable figurant au plan des contraintes, la cote plancher des constructions doit être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Justifications

Les règles sont précisées pour le secteur Upc par la création d'un paragraphe spécifique au secteur Upc qui autorise les occupations et utilisations du sol autorisées en Up en les soumettant à leur implantation ou leur création dans les volumes bâtis existants et ou s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Cette disposition permettra de préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site tout en autorisant le projet objet de la présente modification.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs d'une épaisseur d'au moins 0,20 m en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murs bahuts en terre, en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (calcaire par exemple), surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur maximum ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

En limites séparatives, le plan local d'urbanisme ne réglemente pas les clôtures.

*En **sous-secteur Upc**, en cas de division d'un terrain en lots, seules les haies végétales taillées doublées ou non d'un grillage maintenu à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13 seront autorisées en limites créées des lots issus de la division.*

Justifications

La création d'un sous-secteur Upc participe à orienter l'évolution du site du château de Vitray à travers un aménagement homogène et qualitatif.

L'homogénéité des clôtures est ici indispensable afin de créer une cohérence sur l'ensemble du site. La plantation de haies végétales d'essences locales intensifiera le caractère naturel et paysager du site.

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

En sous-secteur Upc

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant plus de 10 logements (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir, sur le futur espace collectif, un minimum de 5 places destinées aux visiteurs ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Pour chaque logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination, il sera réalisé sur la parcelle :

- **au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T1 et T2**
- **au moins 3 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.**

Constructions à destination de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial ou artisanal

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 50 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des établissements recevant du public, des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

Justifications

Les règles sont précisées pour le secteur Upc par la création d'un paragraphe spécifique au secteur Upc qui reprend les prescriptions générales de la zone Up en précisant les éléments ci-dessus figurant en gras. La règle est modulée en fonction de la capacité d'accueil de logements pour assurer le stationnement rationnel des véhicules tout en prenant en compte le caractère du parc en évitant qu'il ne soit colonisé par les seules voitures en stationnement.

Les places imposées pour l'accueil du public permettent d'éviter l'encombrement du domaine public par les véhicules en stationnement.

Article 14 (dans toutes les zones) Coefficient d'occupation du sol

~~La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25 pour les constructions à destination d'habitation ; il est fixé à 0,35 pour les constructions à destination autre.~~

Justifications

Les dispositions sur le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) sont illégales depuis mars 2014. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a en effet supprimé cette disposition. Il s'agit simplement de régulariser le PLU face à cette évolution juridique.

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

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

En sous-secteur Upc

Les aires de stationnement seront réalisées en matériau perméable.

Justifications

La proposition a été faite dans le cadre de l'enquête, et compte tenu du caractère verdoyant du parc, cette disposition permet d'en tenir compte et de permettre l'infiltration des eaux pluviales. Dans l'actuel Plu, il était imposé que les trois quarts soient perméables, la présente modification passe à la totalité de la surface.

3. La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du château de Vitray

Un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été créé dans le cadre de la présente procédure.

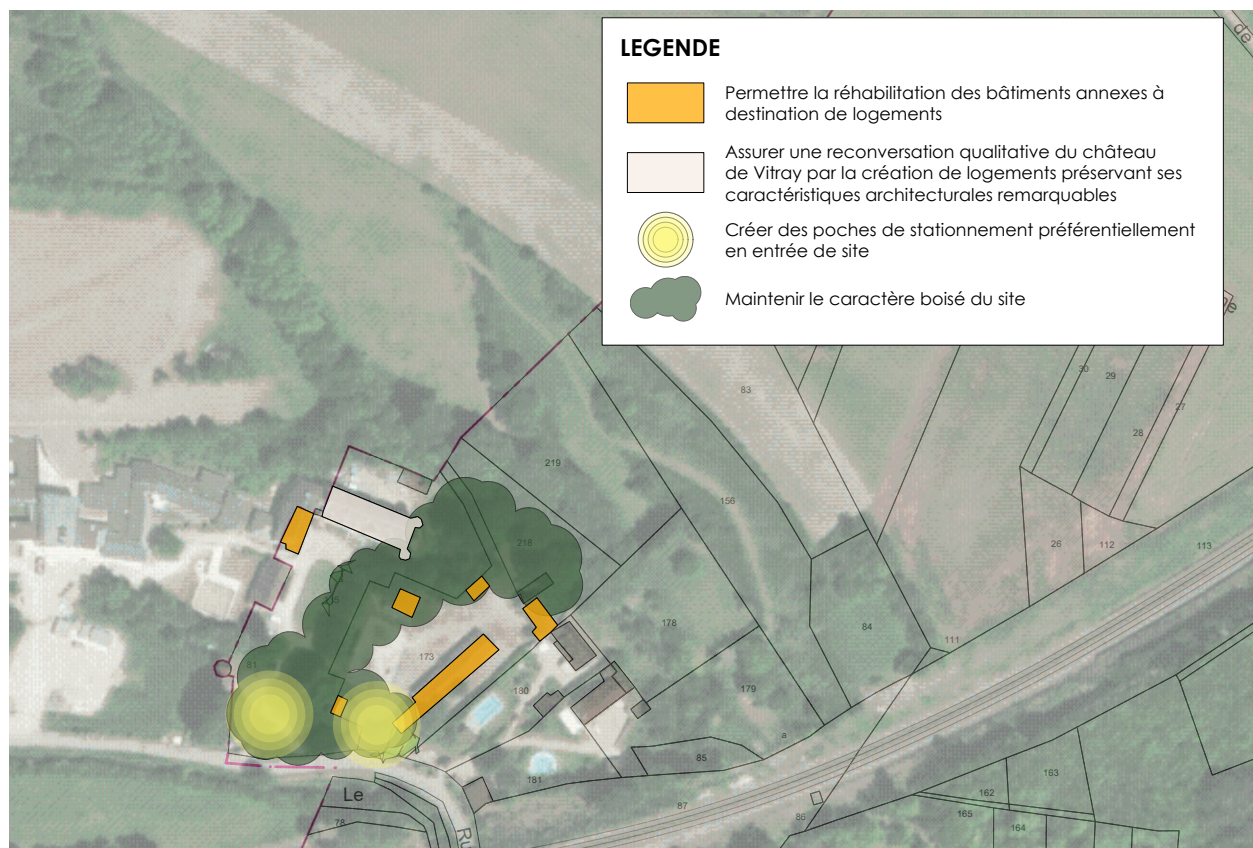
Il s'agit ici de préciser de manière complémentaire certains points qui ne sont ou ne peuvent être exprimés dans le règlement écrit.

Les objectifs poursuivis par l'OAP sont :

- 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.

Les principales orientations sont :

- Une densité nette d'environ 25 logements/ha pouvant être atteinte par les divisions / réhabilitations des bâtiments existants à travers une opération d'ensemble ;
- Une réhabilitation à l'identique du château de Vitray ;
- Des aménagements qualitatifs et cohérents sur les autres lots ;
- Deux accès distincts dédiés au château d'une part et autres bâtiments d'autre part ;
- Le maintien du caractère boisé du site.



Justifications

L'instauration d'une OAP sur le site du château de Vitray permet de nuancer/compléter les prescriptions du règlement écrit de la zone Up et du sous secteur Upc.

Le règlement écrit permet notamment de cadrer :

- Les types d'occupation des sols interdits et soumis à conditions particulières ;
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ;
- L'aspect extérieur des constructions et de leurs abords ;
- Les obligations en matière de stationnement, d'espace libre ou encore de performances énergétiques.

Les OAP viennent préciser ces prescriptions afin de garantir la qualité ainsi que la cohérence des futurs aménagements.

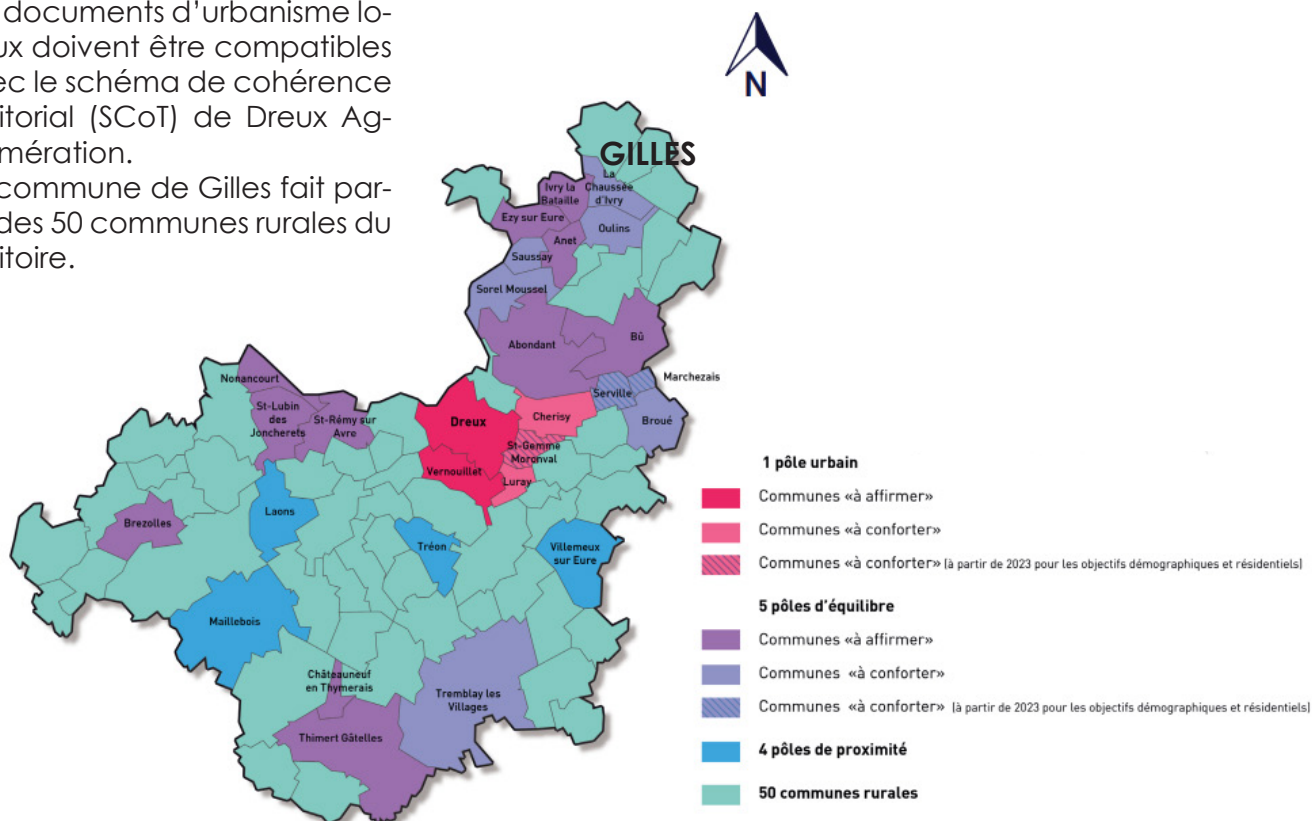
La création d'une OAP semble indispensable sur ce secteur aussi remarquable aussi bien sur le plan paysager qu'architectural que constitue le château de Vitray.

3/ COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE DREUX AGGLOMÉRATION

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE DREUX AGGLOMÉRATION

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) de Dreux Agglomération.

La commune de Gilles fait partie des 50 communes rurales du territoire.



Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est le document opposable juridiquement et traduit les grands objectifs du PADD.

« Il définit des orientations localisées et parfois chiffrées en matière de logements, de grands équipements, de mobilités, d'aménagement commercial ». <https://www.ecologie.gouv.fr/>

La présente partie a pour objectif d'assurer la compatibilité entre la modification de droit commun du PLU de Gilles et son document de rang supérieur qu'est le SCoT. Ainsi seules les prescriptions ayant une incidence sur la présente modification sont ici citées.

P23 Objectifs démographiques à l'horizon 2023

La commune de Gilles a connu une période de décroissance démographique sur la dernière période 2008/2018 avec une chute d'environ 10% de sa population passant de 571 habitants à 512. En ce sens, la commune n'était pas compatible avec les objectifs positifs portés par le SCOT. La création d'une trentaine de logements permettra d'infléchir cette tendance. La commune répondra ainsi aux prescriptions du SCoT en matière de production de logements. La réhabilitation du bâti et la division en plusieurs lots mobiliseront des constructions existantes écartant alors tout risque de consommation d'espace. La mobilisation du château de Vitray et de ses annexes offre une réponse à court terme aux problématiques démographiques (maintien des services de proximité, du cadre de vie, etc.) tout en valorisant le patrimoine communal.

P53 Prévoir une urbanisation cohérente avec les possibilités d'assainissement

Les habitations de Gilles ne sont pas reliées au réseau public de collecte des eaux usées (tout-à-l'égout). Elles doivent posséder une installation personnelle d'assainissement non collectif (type fosses septiques).

En l'absence de tout à l'égout sur le secteur de Vitray, l'assainissement sera géré par des dispositifs d'assainissement autonomes aux normes. Le raccordement au réseau et l'installation de l'assainissement autonome seront réalisés en une fois à la division des lots et en amont des ventes.

TRAME VERTE ET BLEUE

P55 Protéger strictement les réservoirs de biodiversité de la Trame verte

La pérennité des réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle du SCoT et présentés dans les cartes précédentes devra être préservée. Ces réservoirs sont délimités au sein des documents d'urbanisme afin de leur attribuer une protection forte et adaptée à leurs caractéristiques écologiques.

P60 Préserver les axes stratégiques de déplacement pour les sous-trames des milieux humides

Tout comme pour la Trame verte, la préservation des axes stratégiques de déplacement devra être assurée pour la sous-trame des milieux humides.

Les communes sont tenues de respecter la prescription P58 « Préserver les axes stratégiques de déplacement » également pour les axes stratégiques de déplacement des milieux humides

ZONES HUMIDES

P66 Protéger les zones humides

Les zones humides identifiées réglementairement et les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) devront être protégées strictement de toute forme d'occupation du sol. Dans le cas contraire, des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux sont exigées

Le château de Vitray est situé dans un environnement remarquable. Secteur de vallée du ruisseau de l'Etang, la végétation est riche et ponctuée d'arbres de hautes tiges qualitatifs.

Il faut noter que le territoire communal n'est pas compris dans un périmètre de ZNIEFF ni de NATURA 2000.

Concernant les trames vertes et bleues, les cartes à la page suivante reprennent la cartographie du SRCE de la région Centre-Val de Loir déclinées ensuite à travers le SCoT de Dreux Agglomération. Le secteur du château de Vitray est concerné par :

- La sous-trame des milieux aquatiques due à la présence d'un cours d'eau stratégique pour la TVB ;
- La sous-trame des milieux boisés due à la présence d'élément relais.

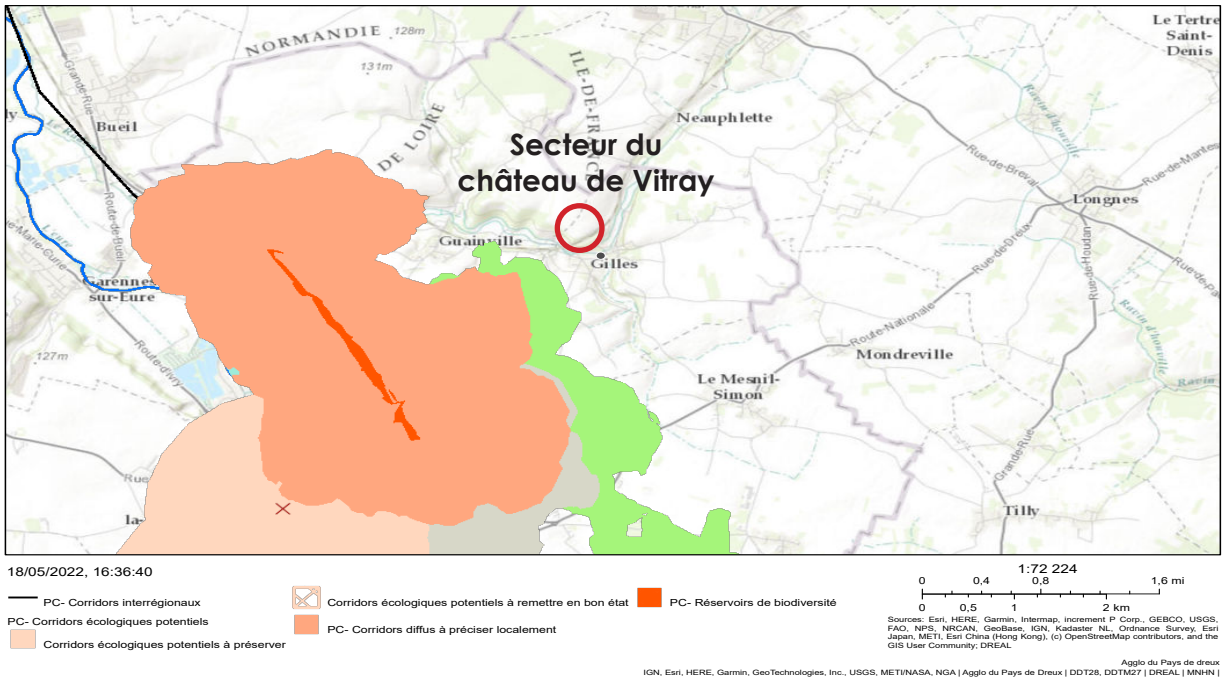
Enfin en termes de milieux humides, la partie sud du site est concerné par un milieu potentiellement humide dont la probabilité est forte.

Il faut rappeler que la modification du PLU n'engendrera aucune nouvelle consommation d'espace pour la création d'habitat. Seule la réhabilitation des bâtiments existants sera autorisée. Il faut cependant évoquer la création de stationnements par nouveaux logements créés. Le règlement écrit précise dans son article Up 15 qu'au moins 3/4 de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériaux perméables. Il s'agit de répondre aux enjeux liés à l'imperméabilisation des sols et au bon écoulement des eaux. Enfin, les OAP demandent à ce que les arbres les plus remarquables seront préservés ou que des mesures compensatoires soient mises en œuvres le cas échéant.

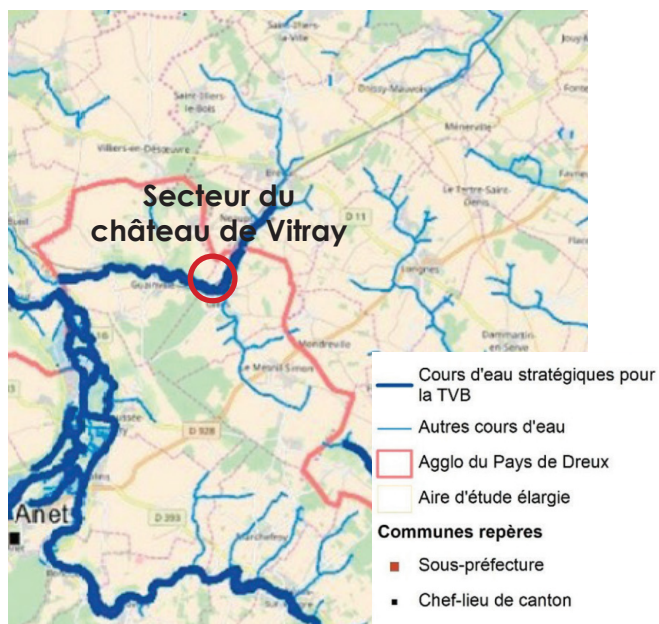


Photographies du site

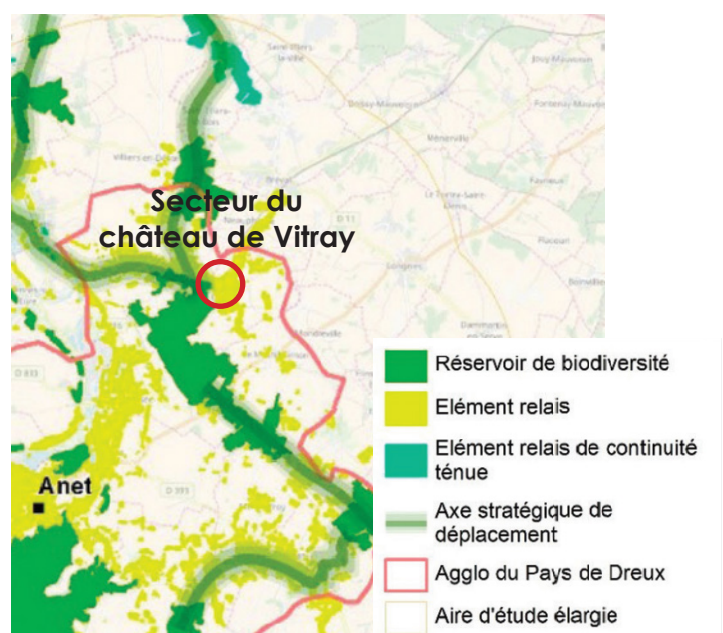
Le SCRE de la région Centre Val de Loire



Sous-trame des milieux aquatiques TVB de l'Agglomération du Pays de Dreux



Sous-trame des milieux boisés TVB de l'Agglomération du Pays de Dreux



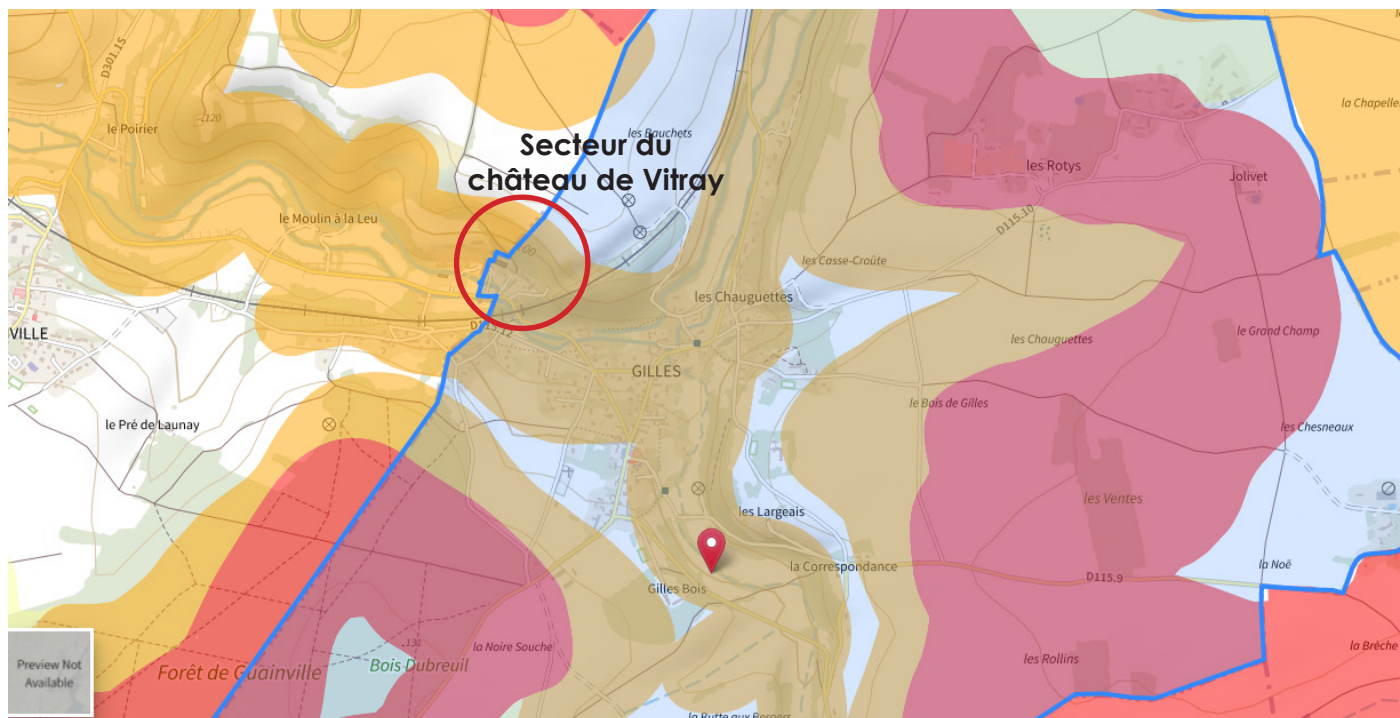
Les milieux potentiellement humides Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>



RISQUES MOUVEMENT DE TERRAIN

P77 Délimiter les sites et secteurs exposés aux risques de mouvement de terrain

Toutes les connaissances existantes relatives aux zones inondables du territoire (atlas des zones inondables, PPRi, axes d'écoulement et zones d'accumulation des ruissellements, éléments de connaissance des communes, etc.) devront être rassemblées au sein de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme.

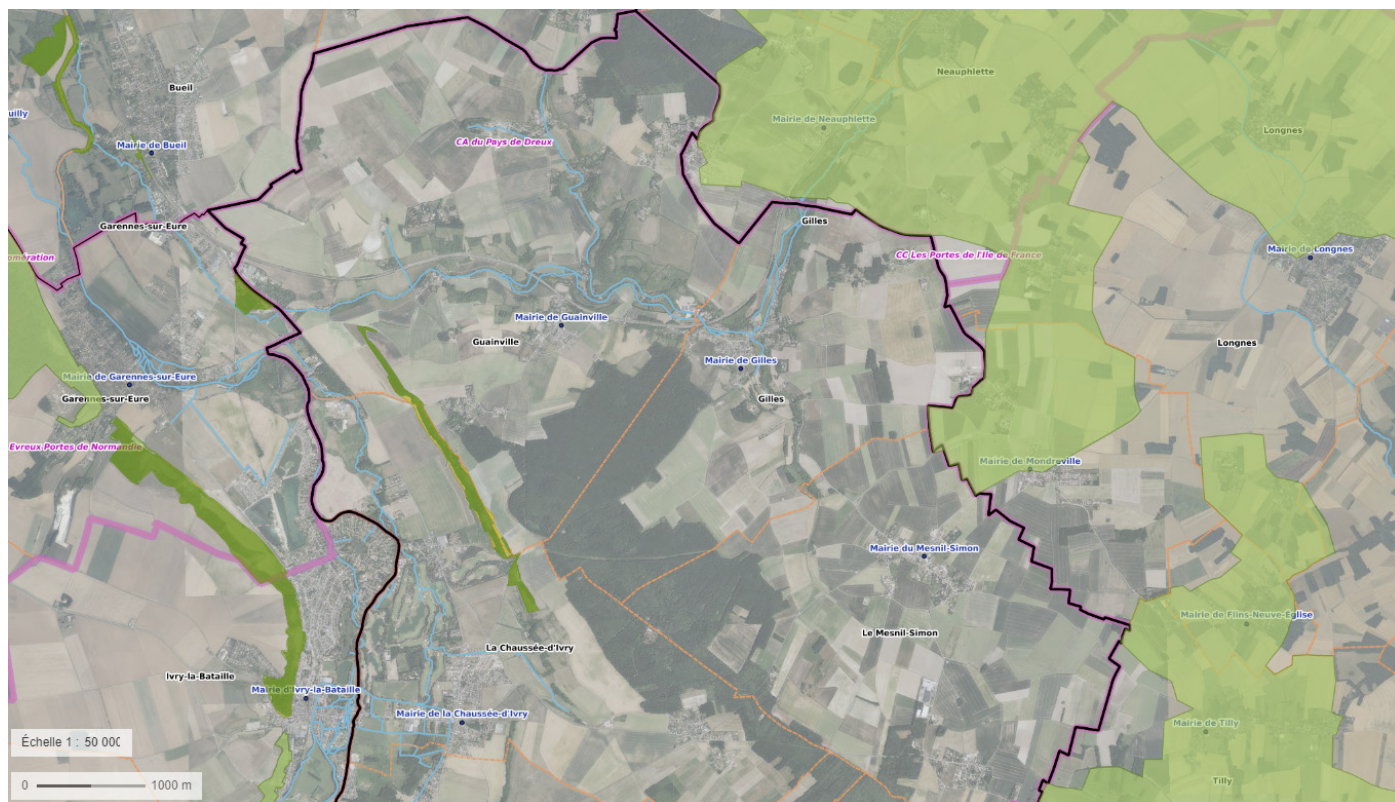


L'unique risque dont fait l'objet le secteur de la modification est le risque de retrait-gonflement des sols argileux. Le secteur se situe sur un risque d'exposition dit moyen. Il appartiendra à l'aménageur de vérifier la véracité de ce risque par des études de sols.

4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Gilles n'accueille pas d'espaces protégés tels que des sites NATURA 2000 ou des secteurs de ZNIEFF.



Source : Géoportail

Le SCoT de l'Agglomération de Dreux approuvé en juin 2019 a permis d'identifier finement les trames vertes et bleue en venant préciser les trames identifiées au niveau régional par le SRCE (voir chapitre précédent).

En s'appuyant sur l'État Initial de l'Environnement réalisée au PLU approuvé en 2014, un bilan des impacts et une proposition de mesures compensatoires ont alors été réalisés en réponse à la question suivante « *La modification du plan local d'urbanisme de Gilles est-il susceptible d'avoir un impact sur l'environnement ?* ».

Sont ainsi identifiés les points d'évolution du PLU au regard de leur impact sur l'environnement. En cas d'impact, elle proposera des mesures compensatoires.

Il est patent que la présente modification du plan local d'urbanisme de Gilles ne peut avoir qu'une incidence négligeable sur l'environnement.

Les modifications de règlement écrit et du zonage consistent à l'ajout d'un sous secteur Upc, dédié au secteur du château de Vitray. L'unique conséquence réglementaire (par rapport à la zone Up) consiste à la réduction du nombre de place de stationnement par logements créés/réhabilités. 2 places de stationnement sont ainsi demandé en secteur Upc tandis que la zone Up impose 3 places. Enfin la seconde évolution est la suppression du COS, évolution qui permet de répondre à des prérogatives juridiques.

Thématique	Impact	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	Aucun	Ces évolutions n'induisent ou ne réduisent pas le droit à construire.
Eau		La diminution du nombre de place demandé par logement permettra au projet de voir le jour. Projet nécessaire pour le territoire afin de regagner une dynamique démographique positive. Les emprises disponibles ne permettaient pas de prévoir 3 places par logements dans le cas où un trentaine d'habitations seraient aménagées.
Risques		
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé		La création de nouvelles poches de stationnement en entrée de secteur viendra transformer le paysage actuel du site. Cependant, le cadre fourni par le règlement et l'OAP assurera la qualité des aménagements notamment grâce à: • une réalisation sur les 3/4 de l'emprise totale en matériaux perméable permettant de limiter l'impact sur les sols et favorisant le bon écoulement des eaux ; • l'attention particulière apportée au traitement paysager des nouveaux espaces communs (voies, stationnement, etc.).
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel		L'OAP incite le porteur de projet à constituer un plan paysager d'ensemble. En tout état de cause, le projet fera l'objet d'une opération d'ensemble où réseaux et voiries devront être réalisés en une seule tranche. Enfin la configuration de l'actuelle parcelle et des futurs lots permet de maintenir les arbres sur le site et d'évincer tout risque d'abattage. Les évolutions de règlement écrit n'auront strictement aucun impact sur l'environnement.

Enfin, **la création d'une OAP sur le château de Vitray** permet de cadrer qualitativement l'évolution de ce site dont la mutation est imminente. Pour rappel Le secteur du château de Vitray accueille actuellement un foyer de vie pour adulte handicapé localisé également sur la commune de Gainville et dont l'activité devrait être délocalisée prochainement.

Thématique	Impact	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	Aucun	L'OAP sur le château de Vitray cadre l'évolution de bâtiments existants. Aucune nouvelle construction à destination de logements ne sera autorisée. Au vu des potentialités du site - création d'appartements dans le château et division en lots des autres bâtiments - La densité oscillera les 25 logements/ha.
Eau		
Risques		
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé		En termes de préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, le sujet à pointer est bien la création de nouvelles places de stationnement, sujet déjà évoqué précédemment. La réhabilitation globale du site n'indui- ra pas de consommation d'espace.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel		Concernant les réseaux, l'installation et le raccordement seront réalisés en une seule tranche en amont de la vente des lots. L'assainissement est ici individuel et son installation répondra aux normes en vigueur. Le site est situé en aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles. Dans le cadre du permis d'aménager, le porteur de projet devra attester du bon état des sols. En tout état de cause, le futur aménagement ne nécessitera pas de nouvelles construction. Le projet n'aura aucun impact sur la qualité de l'air ou la pollution atmosphérique. Enfin, l'aménagement du château de Vitray et de son parc en logements permettra de créer une nouvelle offre dont le cadre paysager sera particulièrement remarquable. L'OAP est garante du maintien de ce cadre de vie notamment grâce : • à la préservation du monument et sa réhabilitation à l'identique ; • à la recherche de cohérence dans la réhabilitation des autres lots (proposition d'un RAL, obligation de réaliser une opération d'ensemble, etc.) ; • Au maintien de l'écrin paysager boisé.

Historiquement, l'élaboration du PLU de Gilles a été construite dans une recherche d'équilibre entre le développement communal (production de logements, croissance démographique, etc.) et les enjeux de protection de l'environnement. Le rapport de présentation du PLU expose par ailleurs les incidences de ce derniers sur les zones d'importance particulières et les mesures compensatoires. Le PLU n'avait par ailleurs, pas d'incidence sur le site Natura 2000 situé sur la commune limitrophe d'Ivry-la-Bataille mais séparé du bourg de Gilles par la forêt de Guainville et le bois Dubreuil.

Ainsi, la présente modification ajustera de façon très modérée les droits à construire afin de permettre le développement d'un site patrimonial en mutation sans porter atteinte ni à l'environnement.

