RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »

Sur la modification du PLU

de Gasville-Oisème (28)

N°MRAe 2025-5176

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégialement le 11 juillet 2025, en présence de

Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Corinne LARRUE, et Jérôme PEYRAT.

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°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 et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification du PLU de Gasville-Oisème (28), reçu le 15 mai 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 13 juin 2025 ;

Considérant que la commune de Gasville-Oisème (28) a engagé une procédure de modification de son plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 10 juillet 2017, en vue notamment de :

- Ne plus permettre de nouvelles habitations dans des secteurs de Gasville insuffisamment desservis par les réseaux et d'accès peu aisé ;
- Supprimer la zone à urbaniser du Quoigné ;
- 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) ;
- 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 ;
- Dans la zone d'activité du Bréharet : passer d'un zonage Ux à un zonage 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 ;
- Autoriser un logement destiné au gardiennage (zone Ux) ;
- Limiter le risque lié aux inondations ;
- Mettre en place des espaces boisés classés pour les boisements participant aux trames vertes et bleues ; préserver les zones humides ;
- Renforcer la prise en compte du patrimoine ;
- 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 ; supprimer les règles d'alignement sur 2 secteurs ; limiter la consommation des espaces agricoles et naturels ; faciliter l'isolation par l'extérieur ; interdire l'événementiel en zone Ux ;

Considérant que plusieurs des modifications proposées contribuent à la préservation de la biodiversité, des zones humides, du patrimoine et de l'environnement (modifications 1, 2, 3, 5, 7,8, 9 et 10) ; que ces modifications sont en accord avec la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Chartres Métropole ;

Considérant que le site de l'ancienne fonderie a été reclassé en zone Upv, que ce type de zonage est adapté au projet ; que cependant, la zone Upv va au-delà de la friche industrielle en empiétant sur la zone agricole à proximité sans justification par rapport à la consommation d'espaces agricoles ;

Considérant que, pour installer un parc photovoltaïque, les parcelles agricoles situées à proximité de l'ancienne fonderie doivent bénéficier d'une autorisation au titre de l'arrêté du 17 février 2025 portant

sur le document-cadre recensant les surfaces à vocation agricole, naturelle ou forestière ; que la collectivité a déposé un permis de construire pour ce projet photovoltaïque le 27 janvier 2025 ; que par conséquent le document cadre ne s'applique pas à ce projet ;

Considérant que la plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols (fiche Infosol SSP0009728) 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 ; que ces éléments ne sont pas repris dans le règlement du PLU, notamment en Upv13 pour les plantations, en Upv15 et Upv16 ;

Considérant que le maintien en logements d'habitation des deux logements de fonction de l'ancienne fonderie consiste en un changement d'usage de cette portion de terrain destinée à un usage industriel ; que le dossier n'apporte pas la preuve que cette portion a été dépolluée et qu'une étude préalable permettant d'identifier les éventuelles pollutions de sol et la compatibilité des usages d'habitations est indispensable ;

Considérant que la mise en place d'un logement de gardien de la société PAPREC nécessite une demande auprès de l'inspection des installations classées, que cette demande n'a pas été réalisée par l'exploitant ; qu'elle est cependant nécessaire dans la mesure où la réglementation des installations classées peut prescrire des distances d'éloignement par rapport aux installations ne permettant pas l'installation d'un tiers dans ces zones ;

Considérant que la gestion des plans d'alignements en tant que servitude revient au conseil départemental, qu'il lui revient d'établir ou de supprimer ; que de ce fait il conviendra de clarifier dans la notice explicative si la portion des règles d'alignements supprimée relève d'une disposition du PLU ou de la retranscription d'une servitude ;

Considérant au vu des éléments transmis que les modifications 4 et 6 du PLU ont un enjeu environnemental et sanitaire significatif ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la mairie de Gasville-Oisème (28), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du PLU de Gasville-Oisème (28) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

- et doit être soumise à évaluation environnementale par la personne publique responsable.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la mairie de Gasville-Oisème (28) rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 11 juillet 2025

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président

Jérôme PEYRAT