

Département d'Eure-et-Loir, commune de

# Gilles

## Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 25 janvier 1991, arrêté le 17 décembre 1993, approuvé le 2 juin 1995  
1<sup>re</sup> modification approuvée le 12 février 1999

Plu prescrit le 19 février 2009

Plu arrêté le 7 juin 2013

Plu approuvé le 31 janvier 2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 janvier 2014 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Gilles

Le maire, Michel Malhappe

## Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

28 janvier 2013

Phase :

**Approbation**

**2**

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

**A** quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durables ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Gilles ? Encore un concept à la mode ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ?

Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « *un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.* » Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durables peut concerner des thèmes comme l'**environnement** au sens large, le **social**, l'**économique**... Il propose des actions concrètes sur l'espace public et privé, des actions traduisant la politique de développement, comme par exemple, le seuil démographique attendu par les élus. Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

### ***Tout augmente***

***Voitures particulières*** : 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.

***Autoroutes*** : 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.

***Ronds-points*** : la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.

***Pavillons*** : sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques.

***Hypermarchés*** : 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.

***Sols urbanisés*** : les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.

*in Télérama 10 février 2010*

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace<sup>1</sup> et l'allongement des trajets qui en résultent<sup>2</sup>. Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Gilles, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Les objectifs traduits dans le Plu de Gilles sont détaillés maintenant.

---

<sup>1</sup> **600 km<sup>2</sup>**, soit six fois celle de Paris, c'est la superficie des terrains agricoles et naturels consommés chaque année sur le territoire français par l'urbanisation, source Ifen. En 20 ans, la population a cru de 10 % et la ville de 40 %, cet écart manifeste témoigne de l'étalement urbain lié notamment à la forte demande en maisons individuelles, source Scees-Insee.

<sup>2</sup> Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne des trajets quotidiens est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO<sup>2</sup> par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

Rappel du cadre législatif, article L123-1-3 du code de l'urbanisme

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

## **1 - Orientations générales de la politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme**

### **1.1 - Une croissance démographique modérée pour maintenir un village vivant**

Gilles veut conserver un caractère rural : les élus envisagent un développement harmonieux et mesuré de la commune ; ce développement urbain sera concentré à l'intérieur du village.

- Pour ce faire le Plu est basé sur un scénario de croissance démographique faible de l'ordre de 0,5 % par an. Cette croissance démographique correspond à l'accueil d'une trentaine de personnes.
- Le Plu de Gilles doit assurer l'avenir en faisant en sorte que le village reste vivant : maintenir les activités existantes et permettre, sans créer de zone particulière, l'installation d'activités économiques.

### **1.2 - Une consommation de l'espace réduite**

- L'un des principaux enjeux de la planification urbaine est d'**économiser l'espace**. C'est ce que fera le Plu avec une urbanisation contenue. Les élus veulent poursuivre l'urbanisation progressive et mesurée qu'a connue la commune ces dernières années. L'**étalement urbain** prévu par le Plu sera contenu en :
  - concentrant le développement dans le bourg et limitant la constructibilité dans les hameaux et les écarts : circonscrire les extensions urbaines des hameaux aux limites du tissu bâti existant et n'autoriser que l'évolution du bâti pour les écarts et constructions isolées en milieu naturel ou agricole ;
  - greffant les extensions urbaines au bourg et adaptant leur superficie aux besoins démographiques. Le potentiel à l'intérieur du tissu bâti n'étant pas suffisant, le recours à une extension mesurée du tissu bâti sera nécessaire.
- Le Plu affiche une **consommation d'espace modérée** : l'essentiel de la superficie nécessaire à la création de logements provient des potentialités résiduelles du tissu urbain ou « dents creuses », et du maintien de la zone d'urbanisation future 2NA inscrite au Pos. Le Plu ne consommera pas de zone agricole (classée NC du Pos) ni de zone naturelle (classée ND au Pos) ; en outre, le Plu classe en zone naturelle et agricole les zones d'urbanisation future du Pos non maintenues au Plu et réduit fortement les zones constructibles des hameaux et des écarts. La limitation de la consommation d'espace prévue par le Plu par rapport à celle prévue par le Pos représente ainsi une superficie d'un peu plus une dizaine d'hectares.

## 2 - Orientations générales de la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

### 2.1 - Protection des espaces naturels

Conscients de leur patrimoine et de la qualité de leur paysage, les élus souhaitent préserver et mettre en valeur les atouts naturels et paysagers de leur commune. Ainsi le Plu :

- limite la consommation d'espace :
  - . en ayant des objectifs de croissance démographique faible
  - . en permettant l'utilisation du potentiel existant : logements vacants, dents creuses et renouvellement urbain<sup>3</sup>.
  - . en aménageant l'un des seuls cœurs d'îlot de manière cohérente, en évitant le coup par coup qui compromettrait son potentiel à long terme et en assurant une desserte cohérente
- prévoit les secteurs à urbaniser nécessaires pour traduire la croissance démographique à terme
- met en place des formes urbaines peu consommatrices d'espace
- limite toute nouvelle construction dans les espaces naturels pour préserver la qualité des paysages et ne pas porter atteinte à l'environnement
- pérennise les éléments du patrimoine participant à la qualité des espaces naturels,
- intègre la notion de nature en ville<sup>4</sup> : la richesse et la diversité de la végétation de parcs et jardins, des plantations d'alignement, de certains domaines très arborés.

Les corridors écologiques<sup>5</sup> permettent à la faune de s'abriter, se nourrir, se reproduire. Les intégrer au Plu permet de :

- préserver les zones naturelles favorables à la biodiversité
- préserver les continuités écologiques ;
- préserver l'identité de la commune.

### 2.2 - Protection des espaces agricoles et forestiers

- L'activité agricole est essentielle pour la commune et le territoire : l'agriculture est un fondement des caractéristiques du village. La meilleure façon de préserver les espaces agricoles est de ne pas les *grignoter*.

---

<sup>3</sup> Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale. Il intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements mais aussi l'implantation ou le développement d'activités économiques et socio-culturelles dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

<sup>4</sup> La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux... – est la richesse constitutive de la nature en ville. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive...). La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville –le bourg dans le cas de Mmoulins- est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

<sup>5</sup> Un **corridor écologique** définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie.

- La pérennisation des sites d'exploitation se traduit par la protection des espaces agricoles. Ainsi, les sites d'exploitation pérennes sont protégés de toute occupation du sol qui pourraient remettre en cause leur pérennité.
- La prise en compte des espaces forestiers est traduite en préservant les boisements ayant un intérêt paysager ou participant à la biodiversité.

### **2.3 - Protection des paysages**

- Le choix de la zone à urbaniser tient compte de la typologie du tissu bâti existant ; cette zone est « greffée » au centre village.
- L'identité de la commune est préservée par l'utilisation de formes urbaines<sup>6</sup> adaptées et un traitement qualitatif des limites entre espaces public et privé.
- Les éléments du patrimoine naturel participant à la qualité du paysage seront pérennisés de manière adaptée : vallée verte au centre du village, (prés, périmètre protégé de la station de captage de Vignes Blanches), cours d'eau, sentiers de randonnée et patrimoine lié à l'eau.
- Toute nouvelle construction risquant d'avoir un impact sur le paysage sera interdite en zone naturelle pour préserver la qualité des paysages.

## **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<sup>7</sup> nécessite également la production de logements.
- Compte tenu des possibilités de renouvellement urbain et de densification du tissu bâti existant insuffisantes, le recours à une zone à urbaniser s'avère nécessaire.
- L'aménagement de cette zone à urbaniser destinés à l'habitat devra être pensé en sorte d'être bien reliée au centre village.

## **4 - Orientations générales concernant les transports et les déplacements**

Pour ne pas augmenter les trajets liés aux déplacements quotidiens liés à l'emploi, les élus ont défini des objectifs de croissance démographique couplés à un développement de l'emploi. Pour les déplacements internes, les élus souhaitent renforcer le réseau de liaisons douces<sup>8</sup> pour limiter les déplacements en voiture.

### **4.1 - Orientations concernant la circulation automobile**

Pour améliorer la circulation voitures et assurer une meilleure sécurité routière, l'objectif est de ralentir la vitesse aux entrées et traversée du village.

Le nombre de places de stationnement s'avérant insuffisant, le stationnement en dehors des espaces spécifiquement prévus à cet effet devra être réduit.

Les élus souhaitent le développement des transports en commun (lignes de bus, arrêts de cars...) et du co-voiturage (réalisation d'une aire de co-voiturage).

<sup>6</sup> La **forme urbaine** correspond aux éléments composant le tissu urbain tels que les caractéristiques du parcellaire, l'espace public, les jardins, l'implantation du bâti et ses volumes...

<sup>7</sup> Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

<sup>8</sup> Une **liaison douce** est un cheminement dédié aux modes de transports doux comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche... Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

#### **4.2 - Orientations concernant les liaisons douces**

La commune possède un réseau de sente piétonnes irriguant le village. La boucle cycliste de la vallée royale de l'Eure traverse la commune en empruntant la Rd 115-4 et la Rd 115-10. Ces **circulations douces** (vélos piétons) s'avèrent insuffisantes.

Le Plu protège les circulations douces existantes et permet la création de sentiers piétonniers en périphérie du village pour améliorer les liaisons entre les différentes parties du village et des écarts, et offrir des promenades aux habitants et promeneurs.

### **5 - Orientations générales concernant le développement des communications numériques**

Les élus veulent favoriser le développement des communications numériques et permettre l'arrivée des réseaux numériques afin de couvrir au mieux le territoire et de rapprocher les habitants des centres importants.

### **6 - Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**

#### **6.1 - Orientations concernant l'équipement commercial**

La commune dispose de l'activité de bar-tabac, restaurant et épicerie d'appoint. Cette auberge est un point d'animation important.

Il est nécessaire de pérenniser ce commerce et, pour éventuellement diversifier l'offre, autoriser les activités commerciales dans les zones urbaines ou à urbaniser.

#### **6.2 - Orientations concernant le développement économique**

La commune possède quelques entreprises artisanales sur son territoire. Elle envisage le développement de l'artisanat, artisanat traditionnel ou artisanat d'art, sans création de zone spécifique. Le développement de l'activité économique nécessite ainsi de permettre l'implantation d'activités économiques dans le tissu bâti existant sous réserve de compatibilité avec l'habitat.

L'activité agricole est préservée par le Plu.

Enfin, compte tenu de la qualité du paysage, du patrimoine et du réseau de liaisons douces, la commune présente un potentiel touristique que les élus veulent valoriser. Le plan local d'urbanisme doit donc :

- pérenniser la qualité des paysages en préservant la qualité des vues principales sur le village,
- repérer les éléments patrimoniaux remarquables,
- permettre la diversification des activités agricoles en direction du tourisme, notamment le changement de destination des bâtiments agricoles à valeur patrimoniale
- préserver et développer certaines continuités de chemin de promenade et de randonnée.

### **7 - Orientations générales concernant les équipements**

- La commune de Gilles fonctionne en intercommunalité pour les équipements scolaires.

- Les équipements souhaités par la commune sont la réalisation d'un terrain multi-sport, et des locaux associatifs. Le Plu permet ces réalisations. Les autres équipements envisagés ont trait aux déplacements et aux transports.
- À long terme, la protection de la ressource en eau est imposée. Le Plu devra être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux<sup>9</sup> du bassin de Seine-Normandie. Ainsi, même s'ils n'ont pour l'instant pas été déclarés d'utilité publique, les périmètres de protection du captage des Vignes Blanches seront pris en compte pour pérenniser la qualité de l'eau prélevée.
- Pour limiter l'engorgement des réseaux de collecte des eaux pluviales, pour participer au rechargement des nappes et pour limiter l'érosion des sols, la rétention des eaux pluviales à la source sera privilégiée.

\*\*\*\*\*

---

<sup>9</sup> Le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux** (Sdage) fixe les orientations fondamentales de la gestion et de la protection des ressources en eau.