Commune de

Gellainville

Eure-et-Loir

7, rue de la Mairie - 28630 GELLAINVILLE - Tél : 02.37.28.69.87

Révision
du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES

9

- Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 17 octobre 2022
- Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme le 2 septembre 2025
- Dossier soumis à enquête publique du 8 janvier au 24 février 2026
- Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 23 juillet 2026

P H A S E :

Approbation

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : contact@b-oya.fr
02 37 91 08 08

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du 23 juillet 2026

approuvant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gellainville

Le Maire,

13

PRÉFET D'EURE-ET-LOIR
Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE
ARRIVÉE
06 JAN. 2026
GELLAINVILLE

Direction Départementale des Territoires
Service de l'Aménagement et de l'Habitat

ddt-cdpenaf@eure-et-loir.gouv.fr
Tél. 02 37 20 41 23

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

AVIS DE LA COMMISSION RÉUNIE LE 04 DÉCEMBRE 2025 : PLU DE GELLAINVILLE (RÉVISION)

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L. 112-1-1 et D. 112-1-11 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche, et notamment l'article 51 ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 04 avril 2025 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;

Vu la décision du 22 septembre 2025 donnant subdélégation de signature à Mme Sophie BLAINVILLE-WELLBURN, directrice adjointe de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir ;

Vu la saisine de la CDPENAF effectuée le 06 octobre 2025 par le maire, relative au PLU arrêté de la commune de Gellainville,

Considérant ce qui suit :

- le PLU ne comporte pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) ;
- le rapport de présentation est en contradiction avec le règlement écrit : le premier prévoit la sanctuarisation de la zone N avec aucune possibilité de construction, alors que le second autorise la constructibilité des zones N et Ne ;
- le calcul de la consommation d'espace prévisionnelle est peu précis, et n'intègre pas en particulier tous les terrains constructibles en extension, ni la zone Ne ;
- l'OAP dans la zone 1AU dévolue à l'extension du lotissement « Chantereine » prévoit une voie d'accès en zone agricole A non comptabilisée dans la consommation d'espace ;
- l'objectif affiché concernant la trajectoire de consommation d'espace est une réduction de 50 % par rapport à la décennie de référence 2011-2021 mais le respect de cet objectif n'est pas démontré ;

- le PLU en vigueur comporte une zone d'activité d'intérêt communautaire 1AUx de 78 ha, prévue dans le SCoT de Chartres métropole (« Jardin des entreprises ») ; le PLU révisé en prévoit une extension de 12 ha, portant à 90 ha la surface 1AUx alors que seuls 9 ha ont fait l'objet d'un permis d'aménager et qu'aucun projet n'est évoqué à l'appui de la demande d'extension ;
- le PLU comporte un sous zonage Ap « agriculture protégée » dont la délimitation et la surface ne sont pas explicitées, et qui ne figure pas dans le règlement écrit ;
- le PLU comporte une zone Ne dédiée aux équipements publics d'une superficie de 5 ha où le règlement autorise des occupations du sol très variées pour lesquelles la constructibilité est insuffisamment limitée, permettant ainsi la consommation de l'intégralité de la surface ;
- le règlement du PLU concernant les zones A agricole et N naturelle, comporte de nombreuses imprécisions, contradictions et erreurs, qui le rend partiellement inopérant ;
- tous les sites d'exploitation agricole en activité – sauf un – sont en zone urbaine, soumettant les constructions à usage agricole aux mêmes conditions que les autres constructions (emprise au sol, pente des toits coefficient de pleine terre...) peu compatibles avec les spécificités des constructions à usage agricole ;
- les possibilités de développement des énergies renouvelables souhaitées par la commune ne sont pas clairement affichées dans les différentes pièces constitutives du PLU ; cette ambiguïté se retrouve également dans la rédaction du règlement écrit ;

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 04 décembre 2025 **émet un avis favorable au PLU arrêté de la commune de GELLAINVILLE sous réserve :**

- de créer un ou plusieurs STECAL en zone Ne (voir annexe) ;
- de mettre l'extension de 12 ha de la zone 1AUX en zone 2 AUX en l'absence de projet identifié ;
- de mettre en cohérence le règlement (cf remarques formulées en annexe) ;
- de prendre en compte les autres remarques figurant en annexe.

Chartres, le 5 Janvier 2026

P/La Présidente de la CDPENAF,
La directrice adjointe de la Direction
Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir

Sophie BLAINVILLE-WELLBURN

ANNEXE à l'avis de la CDPENAF du 04/12/25

PLU de GELLAINVILLE

1 – Concernant l'absence de STECAL :

La zone Ne est actuellement aménagée en terrains de sport et en parcours de santé. Le règlement y propose une très large possibilité d'occupation du sol sans conditions (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition).

➔ Il est demandé que le document d'urbanisme retranscrive le projet de la commune pour cette zone Ne, qui devra être divisée en plusieurs STECAL avec un règlement adapté à l'occupation des sols souhaitée :
par exemple :
- un STECAL pour les terrains de sport, avec un règlement écrit n'autorisant que les équipements relatifs aux aménagements correspondants (gradins, abris pour le public...) ;
- un STECAL pour le « parcours de santé » n'autorisant que les équipements relatifs aux usages correspondants (bancs, agrès...).

Dans tous les cas, le règlement devra encadrer la constructibilité de la zone, qui devra être incluse dans le calcul de la consommation d'espace définie à l'échelle du PLU.

2 – La consommation d'espace pour l'activité : le jardin des entreprises

Le PLU en vigueur comporte une zone 1AUx de 78 ha, correspondant à une partie de la zone d'activité « le jardin des entreprises ». L'extension de 12 ha n'est pas justifiée, que ce soit par un projet ou par le taux d'occupation de la zone 1AUX actuelle dont seuls 9 ha font l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2025.

➔ Il est demandé que l'extension de 12 ha soit zonée en 2AUx et non pas en 1AUx, en l'absence de projet identifié.

Remarques :
* Les schémas des OAP pourraient être plus qualitatifs et précis sur les aménagements paysagers, tout en incluant un phasage temporel pour les différentes phases d'aménagement.
* La continuité de l'activité agricole devra être assurée sur les parcelles ne faisant pas l'objet d'aménagement immédiat.
* Une étude préalable et une proposition de compensation agricole collective devront être soumises à l'avis de la CDPENAF (*cf.* critères figurant à l'article D 112-1-18 du Code rural et de la pêche maritime) pour la zone 1AUX et la partie ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.

3 – L'objectif de réduction de la consommation d'espace

Il est affiché un objectif de réduction de 50 % par rapport à la consommation passée, soit une consommation maximale prévisionnelle de 1,9 ha (hors zone 1AUX d'intérêt communautaire).

➔ Le respect de cet objectif doit être démontré par un calcul plus juste, en ce sens qu'il doit intégrer tous les terrains en extension :
- Bourg de Gellainville : 2600 m^2 + 1000 m^2

- Bonville : 2500 m² en coup parti + 2000 m² en extension + accès à la zone 1AU consommant de l'espace agricole hors OAP
- la surface constructible qui sera définie dans le ou les STECAL à définir en zone Ne.

4 – Le règlement :

4.1 – Sites agricoles en zone U

La localisation des corps de ferme en activité sur la commune est de 3 sortes :
- isolée, en zone A (ferme au lieu dit « Le Gouffre »)
- en périphérie du bourg, en zones Ua et Uaa (3 corps de ferme à Gellainville)
- totalement incluses dans le tissu urbain, en zone Ua (3 corps de ferme à Bonville).

Le règlement définit la zone Ua comme pouvant « accueillir de l'habitat, des équipements, des services et des activités compatibles avec un environnement urbain ». La zone Uaa est le « secteur bâti dense du centre bourg autour de l'église de Gellainville ».

Le règlement autorise sans condition la destination « exploitation agricole » en zone Ua (remarque : il ne précise rien sur ce qui est autorisé ou non en zone Uaa).

De ce fait, il peut être légitimement considéré que le règlement autorise la construction d'un bâtiment agricole sur n'importe quelle parcelle de la zone Ua, ce qui serait source de conflits d'usage et de voisinage.

➔ La CDPENAF demande que :
- les 3 corps de ferme en périphérie de Gellainville et le site « le gouffre » soient en zone A ; le règlement (écrit et graphique) devra être adapté pour y permettre le cas échéant, des changements de destination ou l'adaptation (extension ou annexe) des éventuelles habitations à usage agricole déjà présentes, comme c'est le cas au lieu dit « le gouffre » ;
- un sous-zonage particulier, avec sa propre réglementation adaptée à l'activité agricole, soit définie pour les 3 corps de ferme de Bonville afin de ne pas limiter les possibilités d'adaptation et d'évolution de ces structures.

4.2 – Le règlement de la zone A

4.2.1 – Les logements non agricoles :

Ils sont autorisés en zone A alors qu'il convient de préserver l'usage agricole de la zone.

➔ supprimer la possibilité de construire des logements non agricoles en zone A ;

Si de telles habitations sont déjà existantes en zone A, le règlement pourra autoriser et encadrer la construction d'annexes ou d'extension, de manière à limiter la consommation de l'espace agricole et son mitage. La présence de telles habitations devra être justifiée.

4.2.2 – Le sous zonage Abr (agricole en zone de bruit) :

➔ préciser dans le règlement écrit si cela implique des contraintes particulières pour les constructions.

4.2.3 – Le sous zonage Ap (zone agricole protégée) :

Cette zone Ap n'est évoquée que deux fois dans tout le PLU : le rapport de présentation indique qu'elle sera réduite pour passer de 263,05 ha (PLU en vigueur) à 8,49 ha ; l'évaluation des incidences précise qu'elle vise à préserver les vues sur l'église Saint-Jean-Baptiste. Le règlement ne l'évoque pas.

➔·Compléter le dossier avec les éléments et études ayant conduit à définir le périmètre et la surface de cette zone Ap ;
➔·Indiquer dans le règlement ce que ce zonage implique (interdiction totale de construction ? limitation des hauteurs ? ...) ;
➔·Revoir sa dénomination car cette appellation porte à confusion avec la « zone agricole protégée », qui est une servitude d'utilité publique définie par arrêté préfectoral.

4.3 – Le règlement de la zone N

Le rapport de présentation est en contradiction avec le règlement écrit : le premier prévoit la sanctuarisation de la zone N avec aucune possibilité de construction, alors que le second autorise la constructibilité des zones N et Ne.

➔ Mettre en cohérence les différents éléments du PLU.

4.4 – Le développement des énergies renouvelables en zones A, Ap, N et Ne

La sous destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » inclut les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable EnR (dont : photovoltaïque au sol, agrivoltaïsme, éoliennes).
Le règlement l'autorise en zone Ne.
En zones N et A, le règlement limite cette sous destination à : « ouvrage du réseau public de transport d'électricité ». Sont ainsi exclues les constructions permettant la production d'énergie, le stockage d'électricité ou les postes électriques.
Le projet de règlement n'autorise donc le développement des EnR qu'en zone Ne.

➔ La rédaction du règlement doit être modifiée de façon à retranscrire le projet de la commune concernant sa volonté ou son refus de permettre le développement des EnR.

4.5 – Clarification du règlement

Concernant les constructions à usage agricole, le règlement autorise des modalités différentes non justifiées en zone A ou N du PLU : recul par rapport aux voies publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur, pente des toitures.

➔ Ces règles sont à harmoniser.

Concernant la hauteur des bâtiments agricoles, les membres de la commission demandent qu'elle soit fixée à 10m.
Si la commune souhaite maintenir des caractéristiques architecturales spécifiques en fonction du zonage, les justifications correspondantes devront être incluses dans le rapport de présentation.
Le règlement doit préciser que les activités autorisées en zone A ou N ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne doivent pas porter pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5 – Coquilles et modifications mineures

* La protection de la butte médiévale (emplacement réservé 7) pourrait être renforcée, soit en mettant la zone en espace boisé classé (EBC) soit en la classant au titre de l'article L 151-19.

* EBC : le rapport de présentation annonce 90 ha alors que les plans en montrent moins de 3 ha.

* Fascicule 4C « Liste et fiches des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L151.19 et 23 du Code de l'urbanisme »
➔ à compléter en indiquant pour chaque élément s'il relève du L 151-19 ou du L 151-23.

* Supprimer dans le règlement les paragraphes relatifs aux occupations du sol non autorisées :
- Les changements de destination : alors que la rédaction actuelle du PLU n'en identifie aucun, ils sont évoqués dans le règlement écrit ;
- L'implantation d'abris de jardin est réglementée en zone N ;
- La hauteur des habitations et leurs annexes en zone N.

* Le règlement doit indiquer les destinations et sous destinations autorisées en zone Uaa, comme il le fait pour la zone Ua.

* rapport de présentation (p 179)
« La zone N délimitée dans le PLU a pour rôle de protéger les espaces naturels en raison de la présence le plus souvent de boisements d'importance, dont le Bois du Gland, la Remise de Pézy, les Males Saules [...]. »
Ces boisements se trouvent sur la commune de Theuville, et non pas de Gellainville.

14

PRÉFET D'EURE-ET-LOIR
Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE
ARRIVÉE
0 8 JAN. 2026
GELLAINVILLE

DDT d'Eure-et-Loir
Service Aménagement et Habitat
Bureau Planification de l'Urbanisme

Chartres le, 0 8 JAN. 2026

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 2 septembre 2025 et reçu en préfecture le 23 septembre 2025.

Les grands enjeux inscrits dans le projet d'aménagement et développement durables répondent aux politiques publiques de développement durable.

Le projet communal s'articule autour d'un besoin de 41 logements d'ici 2035. Il est prévu de répondre à ce besoin au sein du tissu urbain existant ainsi qu'en extension : mobilisation de 7 logements vacants, création de 9 logements en dents creuses et réalisation de 25 logements en extension du bourg de Gellainville et du hameau de Bonville. Ce projet communal est compatible avec le Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole (2021-2027).

Il est attendu d'un PLU que la présentation des chiffres du bilan de la consommation d'espace soit claire et complète, notamment en conformité avec l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, qui impose au PADD de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il conviendra de les présenter de manière lisible, argumentée et conforme aux exigences réglementaires, afin de garantir la cohérence du document et la sécurité juridique de la procédure.

L'enjeu majeur de la révision générale de ce PLU est de permettre le développement de la zone d'activités appelée « Jardin d'Entreprises ». La densité observée sur la partie Ouest de cette zone d'activités est à saluer ; en revanche, il aurait été judicieux qu'elle constitue de manière explicite un élément de justification de l'ouverture à l'urbanisation de la partie Est.

Monsieur Christophe LEROY
MAIRIE DE GELLAINVILLE
7 RUE DE LA MAIRIE
28630 GELLAINVILLE

La seule justification par le fait que le SCoT l'identifie en secteur prioritaire n'est pas un élément suffisant pour justifier à lui seul d'ouvrir à l'urbanisation 20 ha supplémentaires aux 70 ha prévus au PLU de 2017 au regard de l'ampleur de la consommation d'espace agricole qu'elle engendre sans projet identifié et alors que les 70 ha n'ont pas connu un début de consommation. Des justificatifs doivent être apportés en ce sens, tant en termes de projet que de calendrier. Il est nécessaire de lever les incohérences des surfaces présentes dans le document de présentation et d'apporter des justifications en démontrant la nécessité de cette extension au regard du remplissage de la zone déjà aménagée en précisant le phasage éventuel envisagé et en recourant, le cas échéant, à une zone 2AUx.

Par ailleurs, il est indispensable de prendre en compte le projet d'A154 de manière plus rigoureuse dans le futur PLU, au-delà du seul fuseau dont la transcription doit en outre être corrigée. Les dispositions à intégrer au document sont décrites dans l'annexe du présent avis. Vous pourrez en outre vous appuyer sur la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme effectuée en 2018.

Considérant ces éléments, j'émets un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des éléments susmentionnés.

En annexe, vous trouverez des précisions sur les éléments développés dans cet avis, ainsi que plusieurs autres remarques concernant la forme et le contenu du dossier, que je vous demande de prendre en compte.

Je vous invite aussi à tenir compte de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, réunie le 4 décembre 2025. .

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet

Hervé JONATHAN

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU de Gellainville

La présente annexe se décompose en deux grandes parties :
A/ Développement des points fondamentaux de l'avis favorable sous réserves.
B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document.
Ces éléments sont à prendre en compte pour garantir une meilleure cohérence des différentes pièces du dossier.

A/ Développement des points fondamentaux de l'avis favorable sous réserves

I) Consommation d'espace

Les chiffres relatifs à la consommation d'espace naturel agricole et forestier (NAF) sont absents du document : le PADD doit afficher la modération visée par le projet, en comparant la consommation d'espace de la dernière décennie avec celle qui est projetée. Par ailleurs, dans le rapport de présentation (p. 159), les terrains identifiés comme étant en extension à vocation résidentielle sont bien mentionnés, mais cette identification n'est pas corrélée à la partie consacrée à la consommation d'espace de la même pièce (page 140 du RP). Une analyse cohérente est nécessaire, tel que le prévoit l'article L.154-4 du Code de l'urbanisme.

Étant donné que la modération de la consommation d'espace ne pourra être démontrée pour l'ensemble des projets localisés sur la commune, et que l'extension du jardin d'entreprises doit être considérée comme d'intérêt communautaire, il est nécessaire de distinguer ces consommations d'espace. La modération devra *a minima* se démontrer sur les projets à vocation communale.

La consommation d'espace dédiée au développement du jardin d'entreprises devra néanmoins être affichée dans le PADD, dans un souci de transparence. Comme indiqué ci-dessous, l'extension de cette zone d'activités devra également être davantage justifiée dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale.

Pour rappel, en accord avec la loi climat et résilience, la modération de la consommation d'espace doit être comparée à la consommation d'espace NAF de la période de référence 2011-2020, et non 2011-2024, comme indiqué p. 161.

Par ailleurs, le bilan de la consommation d'espace NAF devra prendre en compte les ajustements relevés dans la suite de l'annexe.

II) Justification extension du Jardin d'Entreprise (JE)

À la page 18 de l'évaluation environnementale, plusieurs éléments viennent justifier l'extension de la zone, initialement fixée à 70 ha par le SCoT et le PLU de 2017, à 78 ha, alors que le passage à 90 ha est traité à la marge :

– il s'agit d'une composante du Jardin d'entreprise, considéré d'utilité communautaire

– l'extension déjà prévue dans le PLU actuel nécessite des ajustements « en fonction des logiques économiques actuelles »

– l'emprise de la zone d'extension aurait fait l'objet d'un débat en conseil communautaire

– l'extension permet de minimiser les coûts, notamment ceux liés à l'ajout de nouveaux services

Ces justifications mériteraient d'être davantage étayées, notamment par la délibération attestant de ce débat. De même, les ajustements évoqués gagneraient à être précisés pour mieux comprendre la logique du projet et l'évolution de ces surfaces vis-à-vis de celles prévues par le SCoT.

De plus, à la page 20 de l'évaluation environnementale, il est indiqué que « la communauté d'agglomération a fait légèrement évoluer » le périmètre. Si cette mention éclaire l'intérêt communautaire de la zone, et la volonté du porteur de SCoT de réaliser ce secteur, il n'est cette fois pas précisé si cette évolution a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire. La surface du jardin d'entreprise a donc été augmentée de 20 ha en 2025, augmentation qui n'a pas été justifiée alors même que l'enjeu de la consommation d'espace, en particulier de terres agricoles, est qualifié de prioritaire dans l'évaluation environnementale (page 15).

La partie 1.3 de l'analyse environnementale ne prend que partiellement en compte l'augmentation de la surface du JE. Le site du projet ne fait pas l'objet d'identification de zone humide, alors qu'une zone humide à assez fort potentiel est pré-identifiée sur la pointe du projet ajoutée en 2025. De même, l'inventaire qui a été réalisé dans le cadre du PLU date de 2022. Bien que l'évaluation mentionne « qu'au regard de l'activité agricole [...] on peut supposer que l'enjeu écologique est relativement faible », il aurait été pertinent de compléter les études sur ce site.

L'évaluation environnementale identifie que le développement de l'économie locale permettra de réduire la dépendance à un déplacement motorisé et donc réduire les émissions de gaz à effet de serre liées au transport (p.26). Cependant, ce constat ne peut pas s'appliquer au jardin d'entreprise qui est une zone d'activité économique d'importance intercommunale et dont il est difficile d'assurer la création d'emplois occupés localement. Par ailleurs, l'apport de nouvelles activités industrielles et donc de nuisances (augmentation des transports routiers, nuisances sonores...) devrait être mieux identifié et évalué, afin de démontrer qu'elles demeurent limitées et compatibles avec le cadre de vie local.

Enfin, à la page 148 du rapport de présentation, il est affirmé que l'extension du jardin d'entreprises permettra de satisfaire les objectifs économiques de l'agglomération et de répondre ainsi à des enjeux communautaires. Ce sont en effet des éléments à prendre en compte pour déterminer la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ; cependant, des précisions quant à ces objectifs sont nécessaires afin d'évaluer leur cohérence avec les besoins réels du territoire, la pertinence de l'ampleur de l'extension envisagée et l'impact qu'elle entraînera en termes de consommation d'espace.

Il est à noter qu'aucun document attestant de l'engagement d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) n'a été annexé au PLU.

III/ Prise en compte de projet autoroutier

Un projet autoroutier d'intérêt national s'implantera prochainement sur le territoire d'Eure-et-Loir. Il impactera l'urbanisme de nombreuses communes qui le composent. Gellainville étant l'une d'elle, le PLU doit permettre l'implantation des futurs aménagements liés à cette infrastructure. Pour ce faire, le rapport de présentation ainsi que le règlement devront être complétés suivant les indications ci-dessous.

Il a bien été identifié une sous-zone autorisant les projets routiers et autoroutiers (Air « infrastructure routière ») au plan de zonage.

Dans le rapport de présentation, à la page 178, l'explication sur le découpage des zones devra être complétée avec la zone Air et dans la partie « Les motifs de définition des

différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols », il devra être ajouté une spécificité pour la zone agricole : « Dans le sous-secteur Air, les autorisations d'occupation des sols sont étendues : aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ; aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ; à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures. »

Au niveau de l'intitulé du règlement de la zone A, il conviendra d'ajouter une description de la zone Air « Elle comprend un secteur Air correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154). »

Dans le sous-secteur Air, les autorisations d'occupation des sols doivent être étendues par rapport à la zone agricole :

– les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;

– créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;

– Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Pour finir, le faisceau de l'infrastructure ne semble pas avoir été retranscrit conformément le dossier de mise en compatibilité de la DUP (cf photo ci-dessous).

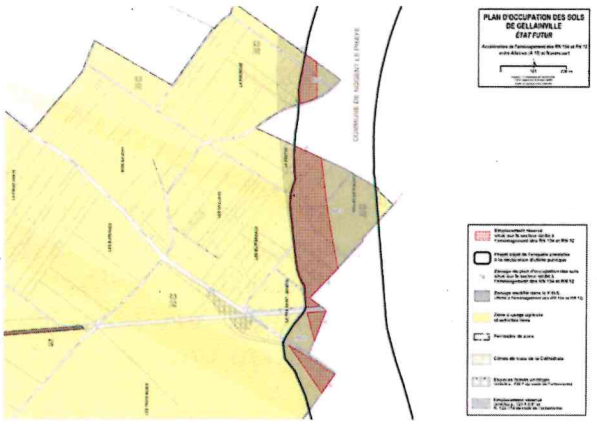


Figure 1: Extrait du règlement graphique du POS : Situation actuelle après mise en compatibilité (DUP 2018)

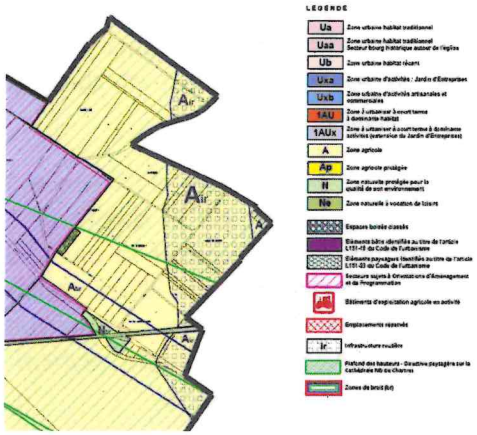


Figure 2: Extrait du projet de PLU - la DUP n'est pas correctement prise en compte

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document

I) Rapport de Présentation (RP) et Évaluation Environnementale (EE)

*À la page 143 du RP, une estimation des besoins liés aux effectifs actuels de la commune affirme que « le nombre de personnes par ménage, conformément aux tendances

constatées à l'échelle nationale, tend à diminuer depuis 1968 ». Pourtant, quelques pages au-dessus (page 42), il est indiqué qu'au contraire la taille des ménages sur la commune est en hausse depuis 2008.

Une hausse de la taille des ménages est généralement synonyme d'attractivité. Il est donc regrettable que ce point positif ne soit pas mis en valeur, d'autant qu'il crée une incohérence avec les objectifs fixés en matière de production de nouveaux logements.

*À la page 69 du RP, l'inventaire des stationnements est présenté. Il est regrettable qu'aucun constat n'en découle, qu'il s'agisse d'une éventuelle carence ou, au contraire, pour confirmer que la situation est satisfaisante.

*À la page 61, l'évaluation environnementale précise que la zone 1AU de Bonville est implantée sur une zone potentiellement humide, sans toutefois détailler l'incidence que cette urbanisation pourrait entraîner.

De plus, à la page 66, il est indiqué que le règlement du PLU comprend des dispositions relatives aux zones potentiellement humides inventoriées, précisant qu'elles « ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation ». L'évaluation environnementale évalue cette thématique avec la séquence ERC (Éviter – Réduire – Compenser) comme « éviter ». Cette appréciation apparaît incohérente, dans la mesure où la zone 1AU de Bonville, bien qu'identifiée comme potentiellement humide, a pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions. L'impact sur les continuités écologiques n'est donc pas « évité ».

La réalisation de sondages pédologiques sur les zones 1AU et 1AUx (zone potentiellement humide) dans le cadre de la révision du PLU serait opportune afin de mieux guider l'urbanisation.

*Le rapport de présentation p.115 indique que la commune peut être sujette à un risque d'inondation et de ruissellement lors d'évènements pluvieux extrêmes. Un projet de bassin de rétention avait été envisagé pour répondre à cet enjeu, mais il ne figure plus dans les emplacements réservés du projet de PLU. Le changement climatique favorise les évènements métrologiques violents, il est donc dommageable que la commune ne mette pas en place de dispositif d'adaptation. L'évaluation « positive directe » dans la prise en compte du risque inondation et dans la limitation de l'imperméabilisation des sols est donc à reconsidérer.

*La page 44 de l'évaluation environnementale décrit l'intégration, au sein du PLU, des règles de hauteur issues de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver la vue sur la cathédrale de Chartres, en précisant que « les hauteurs autorisées par les documents d'urbanisme devront être compatibles ». Or, les dispositions de cette directive paysagère s'appliquent au titre de la conformité aux plans locaux d'urbanisme, et non sur la seule notion de compatibilité. L'évaluation environnementale devra être corrigée en ce sens.

*La part de logements vacants dans le parc de logements de la commune ne constitue pas un enjeu majeur, avec seulement 8 logements présumés vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC 2025). Toutefois, il est prévu de remobiliser 7 logements vacants dans le potentiel d'accueil de nouvelle population (sur 21 logements déclarés sur INSEE en 2022). Il aurait été opportun de réaliser une étude du parc de logements anciens afin de distinguer le bâti réellement remobilisable de celui qui l'est peu ou difficilement, en fonction des priorités de la commune et des situations de vacance.

*À la page 132 du rapport de présentation, il est indiqué l'objectif de « prévoir des actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu bâti existant pour favoriser le renouvellement urbain [...] ». Toutefois, aucune action spécifique n'est identifiée dans le

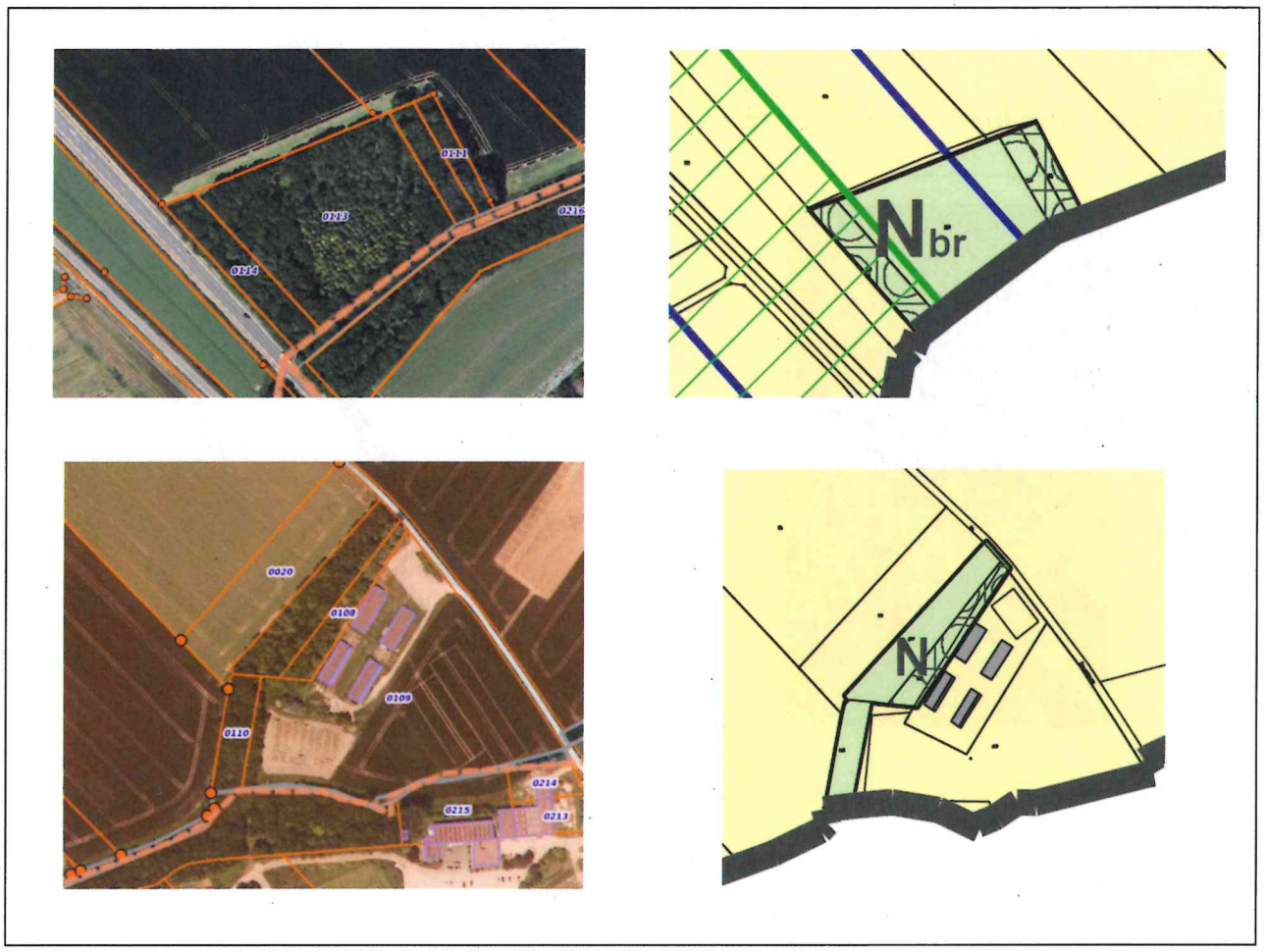
reste du document. Cette démarche est à saluer, mais il est regrettable qu'elle ne soit pas retranscrite et déclinée opérationnellement.

II) Zonage

*La commune de Gellainville présente la particularité de compter des corps de ferme encore en activité au sein du tissu bâti. Sur le hameau de Bonville, ces corps de ferme sont imbriqués dans l'urbanisation existante, tandis que dans le bourg de Gellainville, ils sont accolés au tissu bâti mais peuvent en être dissociés. Pour ces derniers, il est préférable de les classer en zone agricole lorsqu'ils ne sont pas véritablement intégrés au tissu bâti ,afin qu'ils soient régis par un zonage cohérent avec l'activité existante du bâti.

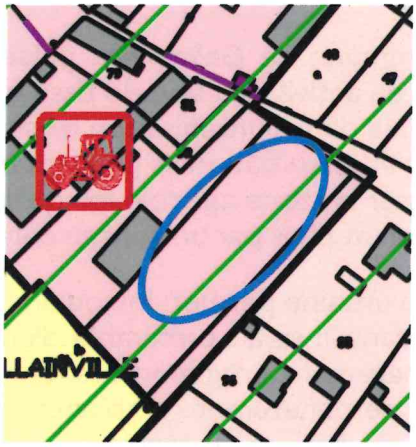
La zone urbaine permet, lorsqu'un corps de ferme cesse son activité, de valoriser son bâti. Cependant, il serait préférable d'encadrer ces futurs aménagements par des orientations d'aménagement programmées. Une telle démarche permettrait d'éviter que de nouveaux projets ne dénaturent l'ambiance du village, en imposant notamment la conservation du gabarit du bâti et en régulant le nombre de logements. Cette approche contribuerait à préserver un cadre de vie de qualité tout en limitant les risques de conflits d'usages.

***Classement d'espace boisé classé (EBC)**



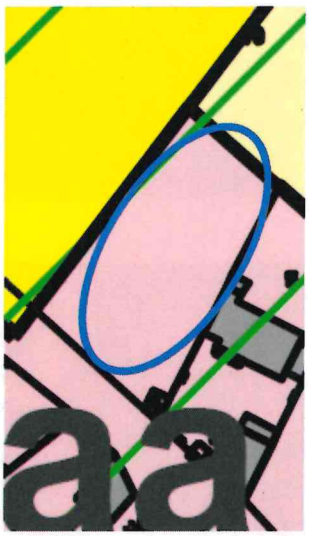
Le classement en EBC des parcelles ZH 111 112 114 uniquement interroge, le boisement gagnerait à avoir un classement cohérent.
Il en va de même pour le boisement des parcelles ZH 107, 108, 110.

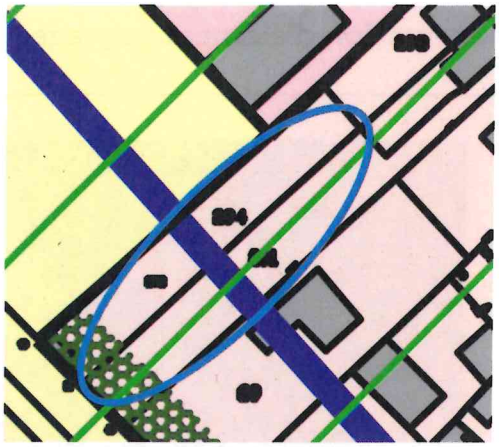
***Dents creuses**



Le bout de la parcelle AA91 devra être intégré dans l'identification des dents creuses du rapport de présentation (page 154), et réduite. Elle ne constitue pas un écart entre deux zones urbanisées puisque la parcelle au nord est agricole et en activité.

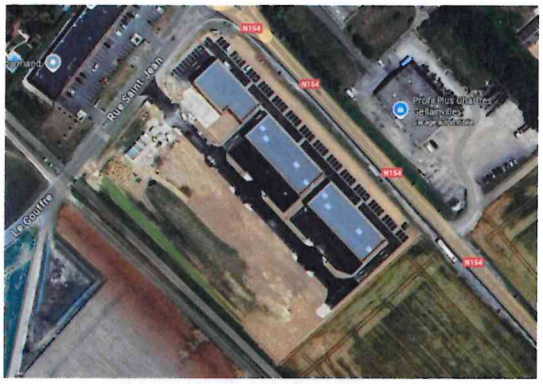
***Extension non justifiée à comptabiliser**

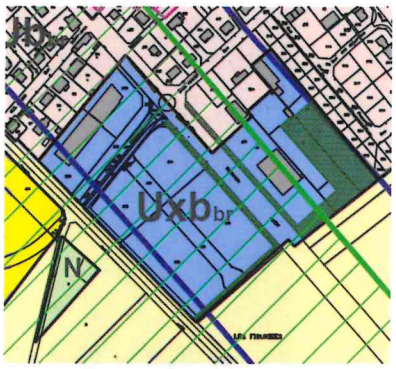


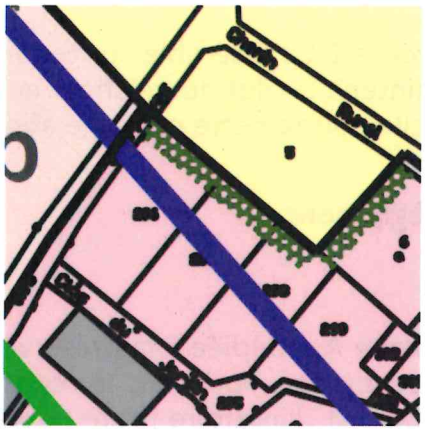


La partie entourée de la parcelle AA70 est une extension non justifiée. Elle devra être supprimée ou justifiée. Il en va de même des parcelles AB294 et 291.

Ces deux extensions, ainsi que celles identifiées dans le rapport de présentation à la page 159 et classées en zone U, devront chacune être encadrées par une orientation d'aménagement programmée, afin d'assurer une urbanisation conforme aux objectifs de la commune.

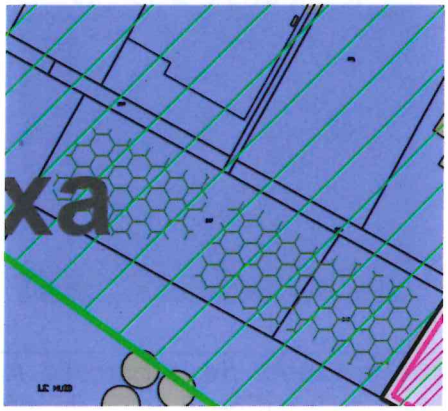




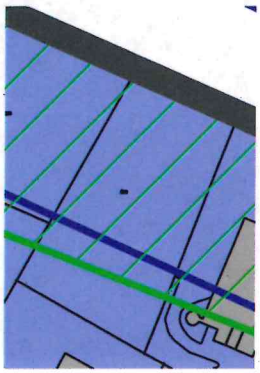


Il devra être indiqué si les parcelles ZI205 et 209 constituent des « coups partis ». Si tel est le cas, il faudra préciser si elles doivent ou non être considérées comme de la consommation d'espace passée ou projetée. Cette qualification dépend de la date de début des travaux, lesquels doivent avoir débutés avant 2021 pour ne pas être comptabilisés dans le bilan décennal de la consommation d'espace.
Il en va de même pour les parcelles AB 296, 297, 298, 299, 300 et 303.

***Préservation d'élément paysager**



ZR 219, 249 : Les mares présentes sur ces parcelles gagneront à être zonées en N en plus de la protection édictée « Éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » afin d'assurer leur préservation.



La parcelle ZR 210 semble abriter un espace naturel ; il serait opportun de le préserver afin de maintenir un îlot de fraîcheur au sein de cette zone d'activités. Un classement en zone naturelle pourrait être envisagé afin d'éviter l'édification de nouvelles constructions.

III) Règlement

*Une zone Ap, dédiée à la préservation des vues sur l'église de Gellainville, apparaît sur le plan de zonage. Pourtant, le règlement de cette zone est inexistant. Dans la mesure où l'objectif est d'interdire toute nouvelle construction sur cette partie de la zone agricole, il est impératif que cette interdiction figure explicitement dans le règlement. Il convient également d'ajouter les justifications associées dans la partie « Motifs de définition des différentes zones et des limitations réglementaires apportées à l'utilisation des sols » du rapport de présentation.

*En zone agricole, il est autorisé, uniquement sous conditions, d'implanter des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Ce type de construction est autorisé uniquement à destination d'« ouvrage du réseau public de

transport d'électricité ». Interdire tout autre forme de construction liée à cette sous-destination empêchera l'agrivoltaïsme ainsi que d'autres forme d'énergies renouvelables au sol de s'implanter, tout comme des postes électriques. Une telle restriction apparaît d'autant plus incohérente avec la disposition générale figurant page 41, qui autorise : « Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole [...]. » La même remarque s'applique à la zone naturelle. Néanmoins, une condition d'insertion paysagère peut être envisagée pour ces deux zones.

*Une zone naturelle dite « d'équipement » doit conserver son caractère naturel et récréatif pour être définie comme telle (surface d'environ 4 ha). Or, le règlement de cette zone autorise des sous-destinations susceptibles de la dénaturer, telles que « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » ou « salle d'art et de spectacle ». Si un projet d'équipement entraînant une artificialisation de la zone est envisagé en Ne, il devra être précisément défini, dûment justifié, et il comptera comme de la consommation d'espace naturel.

*La zone agricole doit être exclusivement destinée à accueillir les occupations du sol et les constructions liées à l'activité agricole. Pourtant, il semblerait qu'au-delà des annexes et des extensions, de nouveaux logements puissent être autorisés. En effet, la sous-destination « logement » est admise sous condition en zone A : « la construction et l'extension de logements non agricoles existants ». Si l'objectif est de n'autoriser que les extensions des logements existants, la rédaction de cette disposition devra être revue. Par ailleurs, les extensions devront être limitées par une surface maximale.

Les annexes de logements sont autorisées en zone agricole sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m² et d'être implantées à une *distance restreinte* de la construction principale. Or, la notion de « distance restreinte » est trop imprécise pour garantir une application satisfaisante de la règle. Il serait opportun de fixer une distance maximale en mètres, afin d'éviter le mitage de la zone agricole.

*Le règlement doit faire référence aux principes et orientations de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver des vues sur la cathédrale de Chartres (directive paysagère) dans chacune des zones du PLU, afin d'en assurer leur bonne connaissance et prise en compte dans les projets du territoire.

Il conviendra de compléter les articles de chaque zone avec les mentions suivantes :

– Articles 2, partie E : « Toute nouvelle construction localisée dans un cône de vue vers la cathédrale de Chartres ne doit pas dépasser la limitation des hauteurs des plafonds des constructions et de la végétation issus de la directive paysagère.

Les hauteurs édictées par le règlement du PLU dans chaque zone pourront être plus restrictives que ces plafonds de la directive paysagère.

Les limitations des hauteurs des constructions déterminées par la directive paysagère sont délimités par le point le plus haut de la construction (hauteur de faîtage, installations, locaux et ouvrages techniques inclus).

Par ailleurs, au sein du périmètre d'application de la directive paysagère, l'implantation :

- d'objet de très grande hauteur (supérieur à 50 m) est interdite ;
- de pylônes isolés (entre 20 et 50 m) est réglementée en fonction de leur hauteur et de leur emplacement par rapport à la vue majeure.

La carte de synthèse communale (Annexe 1) reprend les hauteurs des plafonds des constructions et des végétaux ainsi que la zone réglementée pour l'installation des pylônes isolés, et la carte du périmètre ».

– Article 3, partie A : « En dehors des secteurs soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords, SPR...), toute nouvelle construction en extension de la zone urbaine existante et dans l'emprise d'un cône de vue vers la cathédrale, doit respecter la palette chromatique. »

– Article 4, partie A : « Dans l'emprise d'un cône de vue vers la cathédrale de Chartres, toute nouvelle plantation ne doit pas dépasser à maturité, les limitations de hauteur des plafonds des constructions et végétaux. Dans les secteurs déjà urbanisés, la palette végétale est laissée libre, en revanche, dans les secteurs à urbaniser en extension, une bande végétale doit être mise en place entre les nouvelles constructions et la vue majeure. Les végétaux sont à piocher dans la palette végétale fournie. »

*Il est indiqué page 34, qu'il reviendra au pétitionnaire de réaliser la vérification du caractère humide des secteurs de projet pour les zones humides présumées. Il conviendrait de joindre au PLU une carte des zones humides présumées, afin de permettre l'instruction des projets et assurer la bonne information du public.

*À l'article 3, partie C, des zones Ua, Ub et 1AU, il est prévu la possibilité de réaliser des clôtures de type « mur à claire-voie ». Il conviendra de définir précisément ce terme au sein du règlement, afin d'en garantir la bonne compréhension et l'application uniforme lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

*Il conviendrait d'imposer que les coffres de volets ne soient pas visibles depuis l'espace public, afin de ne pas dénaturer l'aspect patrimonial des constructions.

*L'isolation thermique par l'extérieur devrait être encadrée, afin de garantir la préservation esthétique et structurelle du bâti, notamment en limitant son application sur les façades présentant des éléments décoratifs ou des moellons apparents.

*Il serait opportun de faire apparaître des prescriptions relatives à l'implantation de panneaux photovoltaïques ou thermiques sur le bâti ancien, notamment afin d'en limiter la visibilité depuis le domaine public.

*Au vu de l'importance de l'intégration paysagère, il est fortement conseillé de rappeler l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme dans les dispositions générales « tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ». Son intégration permettrait d'assurer une meilleure information des porteurs de projets.

*Les dispositions générales du règlement doivent être complétées avec la mention suivante : « Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, les ouvrages de RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. »

*S'agissant des postes de transformation, il conviendra de préciser dans chaque partie du règlement que les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent ces ouvrages.

IV) Orientations d'aménagement et de programmation

*OAP « zone 1AU, extension du secteur de la Chantereine »

L'OAP fait référence à l'espace agricole environnant, qui doit être pris en compte dans l'aménagement de ce nouveau lotissement. À ce titre, elle prévoit l'implantation d'une frange paysagère en limite extérieure. Il est toutefois regrettable que cette frange paysagère ne constitue pas une condition *sine qua non* à l'aménagement de la zone, d'autant plus que l'évaluation environnementale avait souligné cet enjeu dans le contexte paysager (page 37), en indiquant que « le paysage est ouvert à faible densité d'îlots, c'est-à-dire que boisements, bourgs et hameaux viennent ponctuer visuellement la plaine de Beauce », sans conclure sur l'éventuel impact des futures constructions sur le paysage attenant.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. À ce titre, l'OAP devra être complétée.

*En outre, l'OAP ne remplit pas pleinement son rôle, pour garantir un aménagement dans la qualité visée par la commune. Le schéma d'aménagement de l'OAP devra, *a minima*, comporter des principes d'implantation des nouvelles constructions et être accompagné d'une légende complète et précise.

Enfin, la configuration actuelle du lotissement, qui prévoit un aménagement en impasse, pourrait être optimisée. Une évolution du périmètre permettrait notamment d'envisager une liaison diagonale entre la rue du Saule Boileau et l'impasse des Marguerites, en vue d'un développement urbain plus structuré et mieux intégré au réseau viaire.

*OAP « zone 1AUx, extension de la zone d'activités »

Il est indiqué que l'opération devra être neutre au regard du ruissellement ; néanmoins, aucune disposition permettant de garantir cette exigence n'est proposée. Le document devra donc être complété en ce sens.

La zone d'activité existante comporte deux boisements qui entérinent la qualité de ses espaces paysagers dans la composition urbaine du secteur. Il conviendrait dans cette continuité que le développement du JE intègre la création d'une surface à boiser. À titre d'exemple, une proportion correspondant à 1 % de la surface totale des 90 ha pourrait être sanctuarisée sous forme d'espace naturel boisé. Sans nécessiter de localisation immédiate à l'échelle de l'OAP, cette surface pourrait être inscrite comme un invariant du projet. Cette disposition peut entrer en écho avec l'OAP thématique et permettra de favoriser des espaces propices à la biodiversité.

Par ailleurs, ce secteur est traversé par plusieurs cônes de vues vers la cathédrale, ce qui implique la prise en compte des principes et orientations de protection de la directive paysagère, comme doit l'indiquer également le règlement du PLU. Ainsi, les principes d'aménagement (page 12) gagneraient à être complétés avec des prescriptions relatives aux formes urbaines et au traitement paysager, telles que : « Dans les secteurs interceptés par les cônes de vue, les constructions ne doivent pas dépasser la limitation des hauteurs des plafonds des constructions et des végétaux issus de la directive paysagère. Elles devront respecter la palette chromatique issue de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver des vues sur la cathédrale de Chartres. » ; « Dans les secteurs interceptés par les cônes de vue, toute nouvelle plantation devra, à maturité, ne pas dépasser la hauteur des plafonds des constructions et des végétaux de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver des vues sur la cathédrale de Chartres. »

La « ligne verte » prévue en lisière sud le long de la voie ferrée devrait être prolongée le long de la lisière est, afin de constituer un tampon végétal entre les nouvelles constructions et la vue majeure, conformément aux principes et orientations de protection de la directive paysagère. Cette lisière plantée à l'est devra respecter la hauteur des plafonds et la palette végétale de la directive paysagère.

Le schéma d'aménagement proposé manque d'une légende et d'éléments graphiques suffisants pour en permettre une lecture appropriée.

Compte tenu du temps long de l'aménagement à venir de la zone, il convient de définir un phasage qui indique le côté par lequel commence l'aménagement. À ce titre, il conviendra de s'adosser aux 9 ha du permis d'aménager autorisé pour donner le point de départ et indiquer les zones adjacentes comme prioritaires.

*OAP « aménagement d'une nouvelle centralité à Bonville »

Le secteur sud-ouest de l'OAP est concerné par un cône de vue de la directive paysagère et doit donc prendre en compte certains principes. Ainsi, les principes d'aménagement (page 4) sont à compléter avec un traitement paysager dédié : « Toute nouvelle plantation dans le secteur concerné par le cône de vue vers la cathédrale devra, à maturité, respecter la hauteur des plafonds des constructions et des végétaux de la directive paysagère. »

V) Emplacements réservé

Il est fait état du projet d'aménagement d'un cheminement piétonnier concernant la motte médiévale dite « Le Bois de la Motte » ou « Motte de Beaumont », classée en zone N et inscrite dans la liste des emplacements réservés au sein de la zone d'activité de Gellainville. À ce titre, cette motte médiévale doit être conservée et ne peut faire l'objet d'aucun terrassement. Ainsi, il pourra être envisagé l'ajout d'une protection de type « élément identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ».

VI) Servitudes

La servitude I4 « Servitude liée au voisinage d'une ligne électrique aérienne », ainsi que la servitude T7 « servitude aéronautique » sont manquantes sur le plan des servitudes et doivent être annexées au PLU. Il conviendra également d'annexer le dossier archéologique joint au présent avis. Ces informations ne peuvent être comprises comme état exhaustif des données archéologique de la commune et ne préjugent pas de la découverte de sites non repérés à ce jour.

VII) Rappel réglementaire

La station d'épuration de la Mare-Corbonne située à Mainvilliers est actuellement en capacité de répondre au développement des futurs logements prévus dans ce projet de PLU. Toutefois, une vigilance particulière s'imposera quant à l'évolution de cette capacité. Il faudra ainsi vérifier, avant chaque projet de construction, si la station d'épuration est toujours en mesure de recevoir de nouveaux effluents d'eaux usées non traitées.

7

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE
ARRIVÉE
05 NOV. 2025
GELLAINVILLE

Direction régionale
des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Orléans, le 30 octobre 2025

Affaire suivie par : Jocelyne Vilpoux / Christine Best-Marmet
02 38 78 85 62 / 02 38 78 85 46
jocelyne.vilpoux@culture.gouv.fr
christine.best-marmet@culture.gouv.fr .

Réf. : 25/jv/nj2343

DDT d'Eure-et-Loir
SAH/BPU
17 Place de la République
CS40517
28008 CHARTRES CEDEX

OBJET : Eure-et-Loir, Gellainville, demande d'avis dans le cadre du projet arrêté de révision du PLU
P.J. : annexe archéologique (partie réglementaire, informations portées à la connaissance des aménageurs, liste de sites et cartographie)

Vous m'avez consulté pour avis dans le cadre du projet arrêté de révision du PLU de la commune de Gellainville (Eure-et-Loir) dont vous m'avez fait parvenir le dossier le 10 octobre 2025.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que ce document soulève une observation complémentaire de ma part.

Le document 4B fait état du projet d'aménagement d'un cheminement piétonnier qui concerne la motte médiévale dite « Le Bois de la Motte » ou « Motte de Beaumont », classée en zone N et dans la liste des emplacements réservés au sein de la zone d'activité de Gellainville. Je souhaite que cet élément fasse l'objet d'une fiche au titre des « éléments identifiés » des articles L151,19 et 23 du code de l'urbanisme avec prescription de conservation et que tout aménagement ne devra faire l'objet d'aucun terrassement ni essouchage (pièce 4C).

J'attire toutefois votre attention sur les éléments suivants qui n'ont pu être annexés lors de l'enquête publique :

1 - Au titre du règlement
Je souhaite que l'article R 111.4 du code de l'urbanisme soit rappelé dans le règlement (« tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »).

Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

Conformément à l'article R. 523-8 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et dans l'attente de l'édiction de l'arrêté du préfet de région définissant des zones de présomption de prescription archéologique préventive, le maire de la commune a la possibilité de nous transmettre pour instruction les demandes d'autorisation d'occuper le sol et projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques indiqués, hors zone ayant fait l'objet d'une opération d'archéologie préventive finalisée.

2 - Informations relatives au patrimoine archéologique

Je vous demande de bien vouloir intégrer le dossier archéologique ci-joint et de l'annexer au document définitif. Ces informations ne peuvent être comprises comme un état exhaustif des données archéologiques de la commune et ne préjugent pas de la découverte de sites non repérés à ce jour.

Pour la Préfète de la région Centre-Val de Loire
et par subdélégation,
Le Conservateur régional de l'archéologie
Christian VERJUX

Signé électroniquement par
Christian VERJUX
Le 30/10/2025 à 16:17

Copie à UDAP 28 et mairie de Gellainville

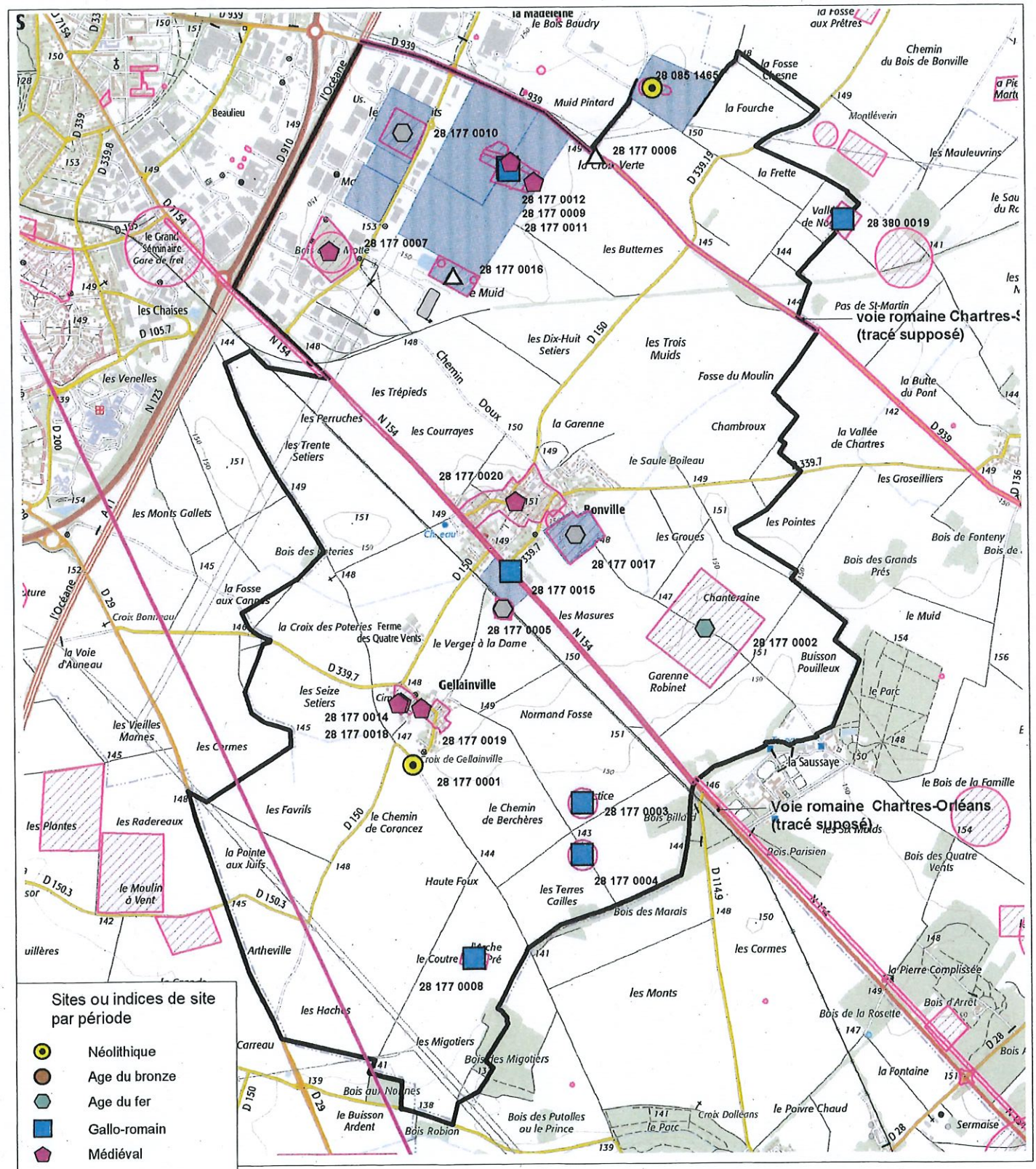
PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Gellainville (Eure-et-Loir))

Cartographie des sites ou indices de site archéologiques
Etat des connaissances
au 24 octobre 2025



Sources graphiques :
SCAN express 25® - ©IGN 20125
Sources de données : BD Patriarche
Cartographie : D.R.A.C. / S.R.A. / J. Vilpoux
édition octobre 2025

Avertissement : Cette carte établit un constat documentaire aux dates citées en référence ; Elle ne peut être considérée comme un état définitif.

Annexe archéologique

Gellainville (Eure-et-Loir)

état au 24 octobre 2025

I) Contexte général
II) Partie réglementaire
III) Informations portées à la connaissance des aménageurs
IV) Zones de présomption de prescriptions archéologiques
V) Informations archéologiques (liste de sites et cartographie en pièce jointe)

I - Contexte général

Vingt sites ou indices de site sont inventoriés sur le territoire de Gellainville-Bonville (28), deux autres émargent en limite nord communale. Ils sont figurés sur la carte jointe. Ils se rapportent à occupations anthropiques de la Préhistoire jusqu'aux périodes les plus récentes, répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Les données sont issues majoritairement d'opérations d'archéologie préventive (diagnostics et fouilles) et de prospections aériennes. Ainsi, certains secteurs sont mieux documentés que d'autres, tel le secteur de la zone d'activités du Radray et de Beaumont où sont signalés des vestiges d'habitat de l'âge du Fer et des établissements agricoles du Haut-Empire réoccupé au Bas-Empire et à l'époque mérovingienne et une nécropole mérovingienne datée du VIIe s. Les prospections aériennes des années 1990 et 2000 ont permis d'identifier des villas gallo-romaines et des sites à enclos protohistoriques. La période médiévale est représentée par la motte féodale du « Bois de la Motte » se rapportant probablement à la Motte de Beaumont attestée au XIIIe s. par les sources archivistiques et les villages de Gellainville et de Bonville d'origine médiévale. Ces localités sont dans un secteur bien documenté de forte densité d'occupations humaines anciennes de la proche couronne de Chartres.

Ces documents ne constituent toutefois pas une connaissance à jour du patrimoine archéologique et ne préjugent en rien de nouvelles découvertes dans les secteurs méconnus ou peu documentés.

II - Partie réglementaire

R 111-4 du code de l'urbanisme : « tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

R 122-20 du code de l'environnement (évaluation environnementale)
Le rapport environnemental comprend une analyse exposant les effets notables probables de la mise en oeuvre du plan ou document sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Découverte fortuite

L 531-14 du code du patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».

Le maire peut saisir lui-même le SRA

Article R. 523-8 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Les zones de présomption de prescription archéologique

Article 5 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie : « Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies ».

III) <u>Informations portées à la connaissance des aménageurs : les modalités de saisine du Préfet de région</u>

- en règle générale, toutes les demandes de permis d'aménager ou de ZAC dont l'emprise est <u>au moins égale</u> à 3 ha sont transmises pour avis au SRA article R. 523-4 du code du patrimoine) ;
- les demandes de permis d'aménager et de ZAC dont l'emprise est <u>inférieure à 3 ha</u> ne sont transmises au SRA que lorsque le projet se trouve à l'intérieur d'une zone de présomption de prescription archéologique ;
- lorsqu'une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme fait l'objet d'une prescription archéologique, la réalisation de celle-ci est un préalable à l'exécution des travaux ;
- pour que la réalisation des interventions archéologiques (diagnostic ou fouille) s'insère plus facilement dans le calendrier des travaux, les aménageurs ont intérêt à anticiper (article R. 523-12 et article R. 523-14

du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive) :

- article R. 523-12 : les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique ;
- article R. 523-14 : si le préfet de région a fait connaître, en application de l'article R. 523-12, la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut le saisir d'une demande anticipée de prescription. Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent décret, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à l'article R. 523-15. La redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de l'article L. 524-4 du code du patrimoine.

IV) <u>Zones de présomption de prescriptions archéologiques</u> (article 5 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie)

a) Rappel de la procédure

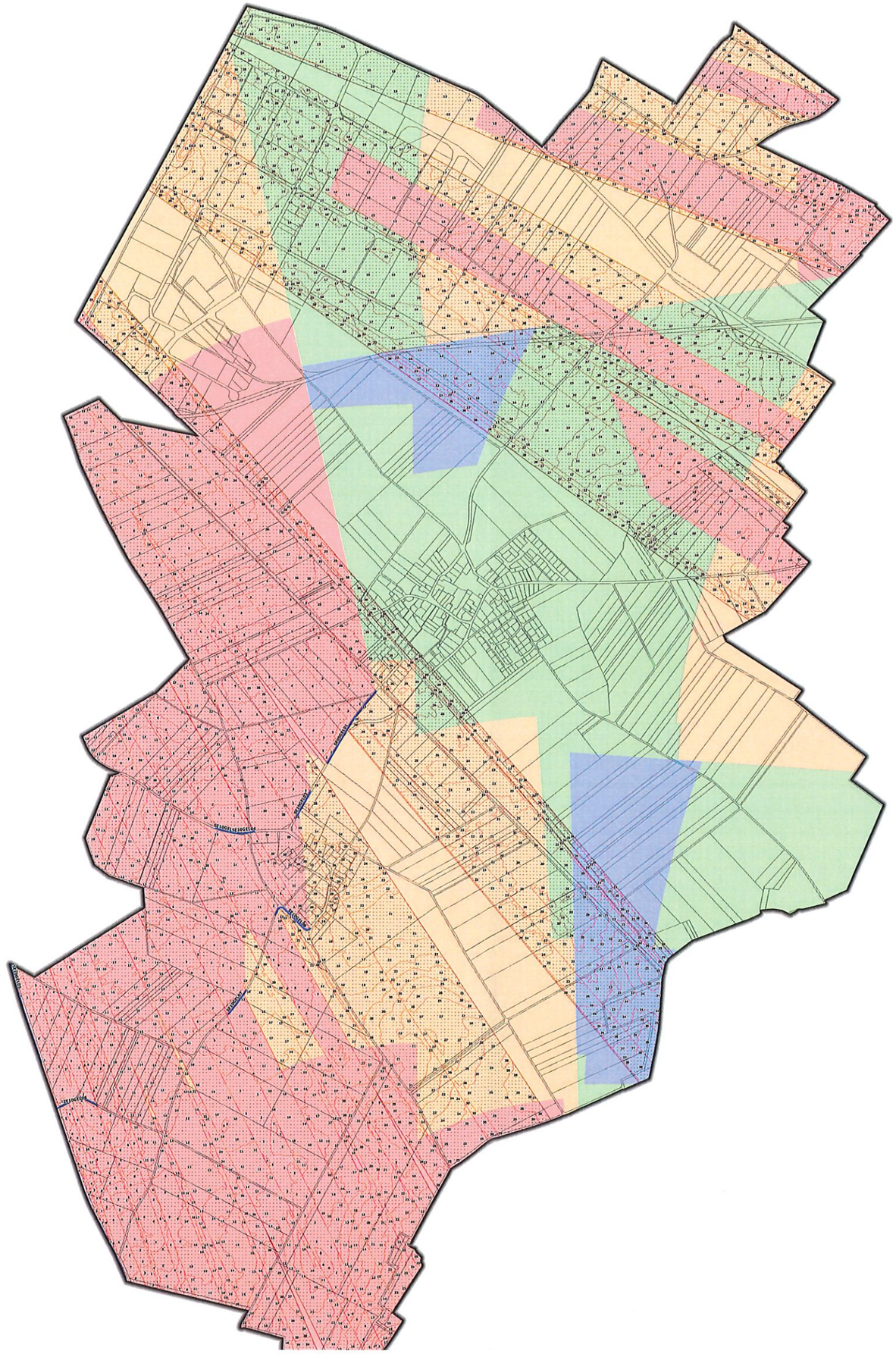
Si les ZAC et les lotissements affectant une superficie égale ou supérieure à 3 ha ou les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact sont systématiquement adressés pour instruction au service régional de l'archéologie (Préfecture de Région, DRAC Centre), il n'en va pas de même pour d'autres catégories de travaux ou pour les ZAC ou lotissements de moindre superficie. Pour tous ces dossiers, la transmission pour instruction n'est obligatoire que lorsque les travaux sont réalisés dans des zones préalablement définies par un arrêté du Préfet de Région.

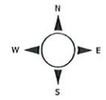
A ce jour, la commune de Gellainville n'a fait l'objet d'aucun arrêté de présomption de prescription archéologique (art. R.523-6 du code du patrimoine).

<u>V) Informations archéologiques</u> <u>(liste de sites et cartographie en pièce jointe)</u>

Préfecture de la région Centre - Val de Loire, Direction régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie
liste des entités archéologiques de la commune de : GELLAINVILLE

Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	Interprétation	chronologie complète
28 177 0001	Croix de Gellainville / le Coutre/le Coutre	groupe de menhirs	(Néolithique)
28 177 0002	La Garenne Robinet, Chantereine / La Garenne Robinet/La Garenne Robinet, Chantereine	exploitation agricole	(Age du fer? - Gallo-romain?)
28 177 0003	La Justice / La Justice/La Justice	villa	(Gallo-romain)
28 177 0005	Les Fiburiés / Les Fiburiés/Les Fiburiés	habitat	(Second Age du fer? - République?)
28 177 0006	Voie ancienne / D. 939	chemin	(Epoque indéterminée)
28 177 0007	Bois-de-la-Motte / Bois de la Motte/Bois-de-la-Motte	motte castrale	(Moyen-âge)
28 177 0008	L'Arche du Pré / L'Arche du Pré/L'Arche du Pré	villa	(Gallo-romain)
28 177 0009	ZA Le Radray, Le Muid / /Le Radray	exploitation agricole	(Haut-empire - Haut moyen-âge)
28 177 0010	Les Beaumonts / Av. Gustave Eiffel/Av. Gustave Eiffel	villa	(Second Age du fer - Haut-empire)
28 177 0011	ZA Le Radray, Le Muid / /Le Radray	exploitation agricole	(Haut-empire - Bas-empire)
28 177 0012	ZA Le Radray, Le Muid / /Le Radray	exploitation agricole	(Haut moyen-âge)
28 177 0013	ZA Le Radray, Le Muid / Le Radray/Le Radray	nécropole	(Haut moyen-âge)
28 177 0013	ZA Le Radray, Le Muid / Le Radray/Le Radray	sépulture	(Haut moyen-âge)
28 177 0014	église Saint-Jean-Baptiste / Gellainville/Gellainville	église	(Haut moyen-âge - Bas moyen-âge)
28 177 0015	Itinéraire Chartres-Orléans / N154/N154	voie	(Gallo-romain)
28 177 0016	Zone d'activités, bassins de rétention / rue Louis Blériot/rue Louis Blériot	occupation	(Epoque indéterminée)
28 177 0017	Bonneville, Chemin des Masure, Chemin Doux / Bonville/Chemin des Masure, Chemin Doux	habitat	(Second Age du fer)
28 177 0018	Cimetière de Gellainville / Gellainville/Gellainville	cimetière	(Moyen-âge? - Période récente)
28 177 0019	Bourg de Gellainville / Gellainville/Gellainville	village	(Moyen-âge - Période récente)
28 177 0020	Village de Bonville / Bonville/Bonville	village	(Moyen-âge? - Période récente)





TURE EURE-ET-LOIR

PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR
Liberté
Égalité
Fraternité

E DE PROTECTION ET
VALEUR DES PAYSAGES
---
es sur la cathédrale de Chartres

RINCIPES FONDAMENTAUX DE
ET DE MISE EN VALEUR
-
IENT GRAPHIQUE

CARTE V
mmunale : Gellainville

Sources :

LÉGENDE

- Cathédrale
- Vues majeures
- Cônes de vues
- Périmètre d'application de la directive
- Aire d'exclusion des objets de très grande hauteur
- Limitation des hauteurs des constructions et des végétaux (m)

8

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE
ARRIVÉE
12 NOV. 2025
GELLAINVILLE

Direction régionale des affaires culturelles

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 6 novembre 2025

Monsieur le Maire
7 rue de la Mairie - Bonville

28 630 Gellainville

OBJET : Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Gellainville (28)

Monsieur le maire,

Vous nous avez transmis pour observations éventuelles le PLU de la commune de Gellainville par courrier électronique en date du 17 septembre 2025.

Servitudes patrimoniales

La commune de Gellainville n'est soumise à aucune servitude patrimoniale (type AC 1, AC 2 ou AC 4).

La *Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres* est bien prise en compte dans le *Règlement*. Sa présence est toutefois limitée aux *dispositions particulières* de la zone 1AUx et en annexe. Bien que dans les faits, seule cette zone soit directement susceptible d'être concernée, il serait plus sûr de mentionner la *Directive paysagère* dans les *Dispositions générales*.

Eléments paysagers et bâtis identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Quelques éléments patrimoniaux bâtis et naturels, parmi les plus importants de la commune, ont été repérés au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du Code l'Urbanisme.

Potentiel foncier et extensions urbaines

Les secteurs retenus comme potentiel foncier constituent effectivement des dents creuses, dont le comblement est logique du point de vue urbain.

15, place de la République BP 80527 – 28019 Chartres cedex - Tél. 02 37 36 45 85
www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Centre-Val-de-Loire

Qualité urbaine et architecturale

Les prescriptions du *Règlement* sont de nature à préserver la qualité architecturale et urbaine de la commune. Nous relevons toutefois les points suivants :

- concernant les clôtures, la définition d'un « mur à claire-voie » (zones Ua, Ub et 1AU) n'est claire ;
- le règlement devrait imposer que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles ;
- l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), pratique de plus en plus courante et hautement préjudiciable à la préservation esthétique – et structurelle – du bâti, n'est pas réglementée. Il serait pourtant bienvenu d'interdire clairement la pratique sur toute façade présentant des décors ou des moellons apparents ;
- les prescriptions concernant les panneaux photovoltaïques ou thermiques sont inexistantes sur les bâtiments anciens. Sur les toitures principales, l'absence de visibilité depuis le domaine public devrait être une condition *sine qua non*.

A ce sujet, il pourrait être utile de placer en annexe du règlement le *Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire*.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées,

L'Architecte des Bâtiments de France
chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine

Stéphane Pilon

15, place de la République BP 80527 – 28019 Chartres cedex - Tél. 02 37 36 45 85
www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Centre-Val-de-Loire

5

MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS
Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE
ARRIVÉE
05 NOV. 2025
GELLAINVILLE

dgac direction générale de l'Aviation civile

Service national d'Ingénierie aéroportuaire
« Construire ensemble, durablement »

Département SNIA-Ouest
Unité instruction servitudes aéronautiques

Mairie de Gellainville
Monsieur LEROY Christophe

Nos réf. : **N° 2025/57554**
Vos réf. : Votre demande du 17/09/2025
Affaire suivie par : Muriel TESSON
snia-ouest-ads-bf@aviation-civile.gouv.fr
Tél. : 02 28 09 27 10

Objet : PLU arrêté – Gellainville (28)

Par la demande citée en référence, vous nous informez que le conseil municipal de la commune de Gellainville a arrêté son projet de PLU, par délibération en date du 02/09/2025.

Dans le cadre de la procédure et préalablement à la mise à l'enquête publique, vous nous avez transmis, pour avis, un dossier de PLU sous forme numérique.

L'étude des fichiers m'amène à vous indiquer l'oubli de la servitude T7 dont le gestionnaire est la DGAC / **Service National d'Ingénierie Aéroportuaire**, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENAIS Cedex.

Vincent BEAUDET
Chef de la Division Gestion Domaniale
et Servitudes Aéronautiques
DGAC – SNIA Département Ouest

Signature numérique de Vincent BEAUDET vincent.beaudet.dgac
Date : 2025.11.04 18:18:36 +01'00'

PJ : Arrêté et circulaire du 25/07/1990

aérienne militaire, le directeur de l'infrastructure de l'air, les commandants des régions aériennes, les préfets maritimes et commandants d'arrondissement maritime, le commandant des forces aériennes de la zone Sud de l'océan Indien, le commandant des forces aériennes aux Antilles et en Guyane, le commandant des forces aériennes en Polynésie française, le commandant des forces aériennes en Nouvelle-Calédonie, le délégué à l'espace aérien

La présente circulaire, prise en application de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation, a pour but de définir la procédure et les règles à appliquer pour l'instruction des dossiers concernant ces demandes d'autorisation d'installations.

I. - Rappel des dispositions réglementaires

L'article R. 244-1 du code de l'aviation civile stipule :

« A l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées.

« Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation.

« L'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

« Lorsque les installations en cause ainsi que les installations visées par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie qui existent à la date du 8 janvier 1959 constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret pris après avis de la commission visée à l'article R. 242-1.

« Les dispositions de l'article R. 242-3 ci-dessus sont dans ce cas applicables. »

Les installations visées par cet article R. 244-1 du code de l'aviation civile sont définies par les dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990 prévoyant une autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées lorsque leur hauteur est supérieure à 50 mètres en dehors des agglomérations et 100 mètres dans les agglomérations.

L'article R. 421-38-13 du code de l'urbanisme stipule :

« Lorsque la construction est susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne et qu'elle est soumise pour ce motif à l'autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, en vertu de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord des ministres intéressés ou de leurs délégués. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction. »

II. - Instruction des demandes d'autorisation

1. *Installations soumises au permis de construire*

La demande d'autorisation est constituée par le dossier de permis de construire.

Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire transmet un exemplaire de la demande d'autorisation de construire à la direction régionale de l'aviation civile ou au service d'Etat de l'aviation civile ou à la direction générale d'Aéroports de Paris et à la région aérienne et, éventuellement, à la région maritime concernés, avec copie au chef du district aéronautique.

A cette demande, le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire doit :

- joindre un plan de situation de l'installation projetée à l'échelle 1/25 000 (ou 1/20 000) ;
- joindre un extrait du plan cadastral ;
- préciser la cote au pied de l'installation et sa hauteur.

2. *Installations non soumises au permis de construire*

Les déclarations adressées au directeur départemental de l'équipement, conformément aux dispositions de l'article D. 244-2 du code de l'aviation civile, sont transmises à la direction régionale de l'aviation civile ou au service d'Etat de l'aviation civile ou à la direction générale d'Aéroports de Paris et à la région aérienne et, éventuellement, à la région maritime concernés, avec copie au chef du district aéronautique.

A cette demande, le directeur départemental de l'équipement doit :

- joindre un plan de situation de l'installation projetée à l'échelle 1/25 000 (ou 1/20 000) ;
- joindre un extrait du plan cadastral ;
- préciser la cote au pied de l'installation et sa hauteur.

3. *Instruction des demandes*

a) Le directeur régional de l'aviation civile ou le chef de service d'Etat de l'aviation civile ou le directeur général d'Aéroports de Paris recueille l'avis du chef du district aéronautique (lorsqu'il existe).

b) Le directeur régional de l'aviation civile ou le chef de service d'Etat de l'aviation civile ou le directeur général d'Aéroports de Paris et le commandant de la région aérienne et le préfet maritime font procéder à une étude afin de faire apparaître comment se situe l'obstacle projeté par rapport aux zones de servitudes aéronautiques et aux zones d'évolution liées aux aérodromes existants ou projetés, ainsi qu'à l'ensemble des zones de l'espace aérien susceptibles d'être utilisées par les aéronefs.

c) L'autorisation est accordée sous réserve, le cas échéant, d'une ou des deux conditions suivantes :

- balisage de l'obstacle ;
- limitation de sa hauteur.

d) Le directeur régional de l'aviation civile ou le chef de service d'Etat de l'aviation civile ou le directeur général d'Aéroports de Paris et le commandant de la région aérienne et le préfet maritime font parvenir leur décision au service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire en respectant le délai d'un mois.

e) Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire prend en considération les avis formulés.

f) Dans tous les cas et conformément à l'instruction relative au service d'information aéronautique, lorsque l'autorisation a été donnée et les installations réalisées, le directeur régional de l'aviation civile ou le chef de service d'Etat de l'aviation civile ou le directeur général d'Aéroports de Paris demande au service d'information aéronautique :

- de porter à la connaissance des navigateurs aériens, par voie de NOTAM, l'existence (ou la suppression) de tout obstacle dépassant 50 mètres au-dessus du sol hors agglomération et 100 mètres au-dessus du sol en agglomération ;
- de faire figurer (ou de supprimer) cet obstacle artificiel dans (de) la liste des obstacles artificiels isolés de l'AIP.

Si l'obstacle dépasse 100 mètres au-dessus du sol, le service de l'information aéronautique prend, en outre, les dispositions pour les faire figurer sur les cartes aéronautiques au 1/500 000 OACI (ou la carte équivalente pour l'outre-mer).

h) Le propriétaire de l'installation doit aviser le directeur général d'Aéroports de Paris ou le chef de district aéronautique, lorsqu'il existe, de toute interruption de fonctionnement du balisage, afin que l'information soit portée à la connaissance des navigateurs aériens par voie de NOTAM.

III. - Règles à appliquer

1. *Principe général*

Le refus de délivrer l'autorisation de construire une installation de hauteur supérieure à celle qui rend cette autorisation obligatoire doit être exceptionnel.

2. *Balisage des obstacles*

Il est rappelé qu'un balisage ne peut être prescrit que pour les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

a) 80 mètres, en dehors des agglomérations ;

b) 130 mètres, dans les agglomérations ;

c) 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

- les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
- les zones montagneuses ;
- les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs, il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

3. *Zones d'évolution liées aux aérodromes*

Une attention particulière doit être apportée à l'étude des dossiers relatifs aux projets d'installations situées dans les « zones d'évolution liées aux aérodromes » susceptibles d'être utilisées lors de l'exécution de procédures d'approche et de départ, et pouvant intéresser des zones hors servitudes de dégagement.

Dans ces zones, les obstacles peuvent être particulièrement contraignants et, dans certains cas, avoir une répercussion notable sur les minimums opérationnels de l'aérodrome entraînant, de ce fait, une réduction des taux de régularité.

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE LA MER

Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation

NOR : *EQUA9000474A*

Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R. 421-38-13 ;

Vu le code de l'aviation civile, et notamment ses articles R. 241-1 à R. 241-3, R. 244-1 et D. 244-1 ;

Vu l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques ;

Vu l'avis de la commission centrale des servitudes aéronautiques en date du 14 décembre 1988,

Arrêtent :

Art. 1er. - Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;

b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 et des textes qui l'ont modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

Art. 2. - Pour l'application du troisième alinéa de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile, ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

a) 80 mètres, en dehors des agglomérations ;

b) 130 mètres, dans les agglomérations ;

c) 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

- les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
- les zones montagneuses ;
- les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

Art. 3. - L'arrêté du 31 juillet 1963 définissant les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées est abrogé.

Art. 4. - Les dispositions du présent arrêté sont applicables dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte, sous réserve des dispositions applicables à chaque territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Art. 5. - Le directeur général de l'aviation civile, les chefs d'état-major de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air, le directeur de l'architecture et de l'urbanisme, le directeur général des collectivités locales, le directeur de la sécurité civile et le directeur des affaires économiques, sociales et culturelles de l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 25 juillet 1990.

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet,
J.-C. SPINETTA

Le ministre de la défense,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet civil et militaire,
D. MANDELKERN

Le ministre de l'intérieur,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet,
C. VIGOUROUX

Le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur des affaires économiques, sociales et culturelles de l'outre-mer,
G. BELORGEY

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet,
D. CADOUX

Arrêté du 15 novembre 1990 autorisant Aéroports de Paris à prendre une participation dans le capital d'une société

NOR : *EQUA9000973A*

Par arrêté du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer et du ministre délégué au budget en date du 15 novembre 1990, Aéroports de Paris est autorisé à prendre une participation au capital de la société A.D.P. Management. La participation d'Aéroports de Paris est fixée à 680 000 F correspondant à 34 p. 100 du capital de la société A.D.P. Management.

Circulaire du 25 juillet 1990 relative à l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'installations situées à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement

NOR : *EQUA9000475C*

Paris, le 25 juillet 1990.

Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur, à MM. les préfets de région, les délégués du Gouvernement dans les territoires d'outre-mer, les préfets (directions départementales de l'équipement), les directeurs régionaux de l'équipement, les directeurs régionaux et chefs de service d'Etat de l'aviation civile, le directeur général d'Aéroports de Paris, les directeurs des travaux publics des départements et territoires d'outre-mer, les directeurs des aéroports principaux, les directeurs et chefs de service des travaux maritimes, le chef du service des bases aériennes, le chef du service technique des bases aériennes, les chefs des services spéciaux des bases aériennes, les directeurs des ports autonomes et services maritimes chargés des bases aériennes, le chef du service technique de la navigation aérienne, les chefs d'état-major des armées de terre, air, mer, le commandant de l'ALAT, le chef du service central de l'aéronautique navale, le directeur de la circulation

IV. – Instruction des demandes d'installation des lignes électriques et des centres radioélectriques

Les lignes électriques et les centres radioélectriques, en raison de leur nature, font l'objet de procédures particulières ; ces procédures ne sont pas modifiées par la présente circulaire.

Les dossiers des lignes électriques sont instruits conformément à la loi du 15 juin 1906 et aux textes qui l'ont modifiée.

Les demandes d'installation des stations radioélectriques sont soumises à la procédure dite de la « CORESTA » (Commission d'étude de la répartition géographique des stations radioélectriques).

V. – Application de la circulaire dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte

Chaque territoire peut établir une circulaire d'application à partir du texte applicable en métropole, en tenant compte des dispositions particulières locales.

Demeurent toutefois applicables dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte les dispositions de la présente circulaire dans le cas où une circulaire particulière n'a pas été établie.

VI. – Toutes les dispositions antérieures ayant le même objet sont abrogées.

VII. – Les directeurs régionaux de l'aviation civile ou les chefs de services d'Etat de l'aviation civile, le directeur général d'Aéroports de Paris, les préfets (D.D.E.), les directeurs des travaux publics des départements et territoires d'outre-mer, les commandants des régions aériennes et les préfets maritimes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente circulaire, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet,
J.-C. SPINETTA

Le ministre de la défense,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet civil et militaire,
D. MANDELKERN

Le ministre de l'intérieur,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet,
C. VIGOUROUX

Le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet,
A. CHRISTNACHT

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet,
D. CADOUX

ANNEXE

LISTE DES NOMS ET ADRESSES DE (1)

1° Aéroports de Paris.
2° Directions régionales de l'aviation civile.
3° Services d'Etat et services de l'aviation civile outre-mer.
4° Districts aéronautiques.
5° Régions aériennes, régions maritimes et commandements des forces aériennes outre-mer.

(1) La liste des noms et adresses des correspondants civils et militaires peut être consultée au *Bulletin officiel* du ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer.

MINISTÈRE DE LA CULTURE, DE LA COMMUNICATION ET DES GRANDS TRAVAUX

COMMUNICATION

Arrêté du 8 novembre 1990 relatif au Grand Prix national de la création audiovisuelle

NOR : *MICT9000708A*

Le ministre de la culture, de la communication et des grands travaux et le ministre délégué à la communication,

Vu le décret n° 88-823 du 18 juillet 1988 relatif aux attributions du ministre de la culture, de la communication et des grands travaux ;

Vu le décret n° 88-835 du 20 juillet 1988 relatif aux attributions du ministre délégué auprès du ministre de la culture, de la communication et des grands travaux, chargé de la communication,

Arrêtent :

Art. 1er. – Il est institué un Grand Prix national de la création audiovisuelle destiné à consacrer chaque année les mérites d'un auteur, d'un réalisateur, d'un acteur, d'une personnalité ou d'un organisme dont l'œuvre, la carrière ou le travail ont particulièrement servi la création audiovisuelle française.

Art. 2. – Ce prix est décerné par le ministre chargé de la communication.

Il est attribué sur proposition d'un jury, présidé par le directeur général du Centre national de la cinématographie, composé de personnalités désignées pour un an, éventuellement renouvelable, par le ministre chargé de la communication.

Art. 3. – Le directeur général du Centre national de la cinématographie est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 8 novembre 1990.

Le ministre délégué à la communication,
CATHERINE TASCA

Le ministre de la culture, de la communication et des grands travaux,
JACK LANG

11

MAIRIE
ARRIVÉE
15 DEC. 2025
GELLAINVILLE

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis délibéré sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Gellainville (28)

N°MRAe CVL-2025-005795/A PP

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 12 décembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de Gellainville.

Étaient présents et ont délibéré : Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT.

La MRAe a été saisie par la commune de Gellainville. Le dossier a été reçu le 17 septembre 2025.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 6 octobre 2025 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 7 novembre 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

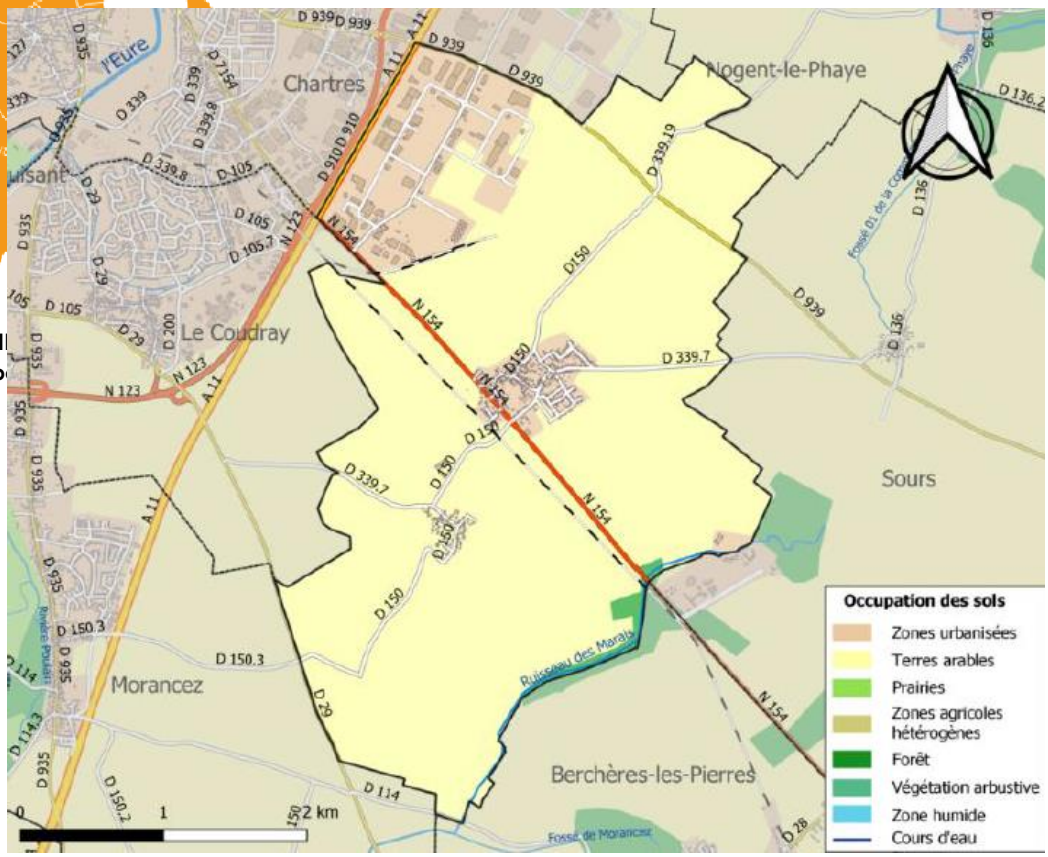
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site du portail de l'évaluation environnementale (https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Gellainville est située à 6 km au sud-est de Chartres, dans le département de l'Eure-et-Loir. Elle s'étend sur 1200 ha et comptait 763 habitants en 2022 (Insee). Elle est membre de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole, qui regroupe 66 communes et comptait 136 921 habitants en 2022. Le territoire communal est notamment couvert par le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération chartraine approuvé le 30 janvier 2020.

Localisation commune de Gellainvill
Chartres Métropole (Source : Rapp



Carte de l'occupation des sols de la commune de Gellainville
(Source : Rapport de présentation p. 101)

Située sur le plateau agricole de Beauce, Gellainville fait partie de la sous-entité du cœur de la Beauce aux horizons sans fin, ponctué de quelques boisements épars et espaces bâtis. L'occupation des sols est répartie entre 84,8% de terres agricoles, 0,7% de forêt, 3,4 % de zones urbanisées et 11,1% de zones industrielles ou commerciales.

La grande majorité des terres agricoles est plantée en grandes cultures avec des potentiels agronomiques de bons à très bons.

Le territoire de la commune ne comporte ni site Natura 2000[1], ni zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff)[2].

Scindée en deux par une ligne de chemin de fer, Gellainville est composée de trois entités situées à 1 kilomètre l'une de l'autre :

- le bourg composé d'une quarantaine d'habitations,
- le hameau de Bonville, situé en bordure de la route nationale 154, au sein duquel se trouve l'ensemble des équipements publics,
- et la zone d'activité qui se situe dans le prolongement de la zone d'activité des Jardins d'entreprises de la ville de Chartres entre l'autoroute A11, la RN 154 et la RD 939.

Le territoire de la commune est traversé par plusieurs axes routiers : la RN154, la RD 939 au nord et la RD 29 à l'ouest, lesquelles sont identifiées dans l'arrêté du préfet de département qui établit le classement sonore des infrastructures terrestres : plusieurs zones sont ainsi exposées à des nuisances sonores.

Enfin, la commune est exposée au risque de retrait-gonflement des argiles (exposition faible à moyenne).

1.1 Présentation du projet de révision du PLU

La commune de Gellainville dispose d'un PLU approuvé depuis le 2 mai 2017, dont la révision a été prescrite le 17 octobre 2022 afin de :

- répondre aux projets, enjeux et besoins de la commune :
    - en assurant un renouvellement de population régulier et pérenne,
    - en affinant les limites des zones urbaines dans une stratégie de sobriété,
    - en organisant la densification du tissu urbain et en maîtrisant mieux les divisions parcellaires,
    - en affinant le zonage afin d'intégrer les enjeux de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,
    - en adaptant les règles écrites du PLU aux réalités locales,

[1] Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
[2] L'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

- en affirmant une centralité par la formalisation d'un pôle d'équipements publics à Bonville,
- en mettant à jour les emplacements réservés au regard de leur réalisation et de leur nécessité,
- en participant au développement du parc d'activités,

- et de tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'urbanisme apportées par la loi ELAN[3], la loi climat et résilience et en mettant le PLU en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole.

Dans le cadre de la révision du PLU et sur la base de ces hypothèses, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU est construit autour de 6 axes :

1. maîtriser le développement de la commune,
2. renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle,
3. concourir à l'attractivité économique locale et de l'agglomération,
4. améliorer la mobilité,
5. maintenir la qualité du cadre de vie,
6. modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

La révision prévoit trois types de secteurs de construction, en extension de l'enveloppe urbaine :

→ un dédié à l'équipement collectif (nouvelle mairie),

→ quatre dédiés à l'habitation (extension du lotissement de Chantereine, sur la rue de Nogent-le-Phaye, au droit du chemin des Courrayes et sur le bourg historique de Gellainville)

→ et un dédié à l'activité économique (extension du Jardin d'entreprises),

Le dossier comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et une OAP Thématique « Trame Verte et Bleue ».

[3] Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan).

2 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLU

2.1 Justification des choix opérés et articulation avec les plans programmes

Choix du scénario démographique

La commune de Gellainville connaît depuis 1999 une croissance constante de sa population[4], de +1.7 de 2015 à 2022, notamment en raison d'un solde migratoire positif et supérieur au solde naturel. Sa population est jeune[5] avec un indice de jeunesse[6] à 1,57 en 2022. La taille des ménages était de 2,71 personnes/logement en 2022, supérieure à la moyenne départementale.

Elle table sur une croissance démographique cohérente de 1% par an pendant les 10 à 15 années à venir (cf rapport de présentation p.153 et PADD p.5), ce qui correspond à l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires dans les 10 prochaines années. (cf p.10 du PADD). Pour répondre à cet objectif, le projet prévoit la création de 3 nouveaux logements par an, dont une grande majorité en extension.

Choix des secteurs de développement

Le chapitre 3 de l'évaluation environnementale intitulé « *solutions de substitution envisagées et justification des choix* » ne justifie pas les choix effectués. Il ne fait pas la preuve que les emplacements choisis sont ceux du moindre impact environnemental et que la séquence éviter, réduire et compenser a été correctement menée, notamment vis-à-vis des enjeux de préservation des zones humides.

L'autorité environnementale rappelle que la délimitation et la caractérisation des zones humides, au stade de la planification, permet de les protéger, par leur évitement qui est un principe prioritaire de préservation inscrit dans le code de l'environnement. Ces zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants et elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales. C'est pourquoi la réglementation[7] et la règle n°40 du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité

[4] de +2,2 de 1999 à 2010, de +5,7 de 2010 à 2015 et de +1.7 de 2015 à 2022.

[5] 80,9 % de la population communale a moins de 60 ans et 25,5% a entre 30 et 44 ans.

[6] L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus, indiquant le niveau de vieillissement d'une population.

[7] L'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme stipule que « les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans le SAGE. En l'absence d'inventaire précis sur leur territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale élaborant ou révisant son document d'urbanisme est invité à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible avec la délimitation des zones

des territoires impose d'identifier systématiquement les zones humides et les mares dans les secteurs d'aménagement définis dans les documents d'urbanisme, et de donner la priorité à leur préservation et à leur restauration (y compris celles dans un état dégradé) lors du classement des secteurs identifiés comme zones humides dans les zonages d'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une carte des zones humides à l'échelle de la commune, à joindre en annexe du PLU et d'afficher l'objectif de préserver les zones humides dans le PADD, y compris en milieu urbain.

2.2 Mesures de suivi des effets sur l'environnement

Le dispositif de suivi est présenté, a minima, sous forme d'un tableau proposant différents indicateurs choisis en fonction des grandes orientations du PADD (Résumé non technique p. 67).
Afin d'inclure les enjeux liés au changement climatique, il conviendrait d'intégrer des indicateurs spécifiques (déplacements, émissions de gaz à effet de serre, consommations d'énergie, etc…).
De plus, si les indicateurs comprennent une source de données et une fréquence de production, il est nécessaire de préciser pour chacun la méthode de calcul, mais également la valeur initiale au moment de l'approbation du document d'urbanisme, ainsi que la valeur cible afin d'apprécier le degré d'atteinte de l'objectif fixé. Il serait utile de préciser e les mesures correctives envisagées en cas de non-atteinte de l'objectif.
En outre, aucune explication n'est donnée sur les modalités retenues pour dresser le bilan des résultats de l'application du plan au bout de 6 ans comme prévu par la réglementation[8].
Enfin, l'autorité environnementale constate que le dossier ne présente pas de bilan de l'application du PLU en vigueur ce qui n'a pas permis d'en tenir compte pour élaborer le projet de révision.

L'autorité environnementale recommande :

- de présenter un bilan de l'application du PLU actuel afin d'en tenir compte pour élaborer le nouveau projet de territoire, en vue de sa révision ;

- de compléter le dispositif de suivi en définissant des indicateurs et des modalités de suivi régulier permettant de vérifier les effets de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement et en prévoyant, dans la mesure du possible, les mesures correctives à mettre en oeuvre en cas de non-atteinte des objectifs.

humides dans le document. Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.»

[8] L'article R-151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 […]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

2.3 Le résumé non technique

Le résumé non technique fait l'objet d'un long document (de 69 pages) intitulé « Evaluation environnementale ». Il pourrait utilement être complété par une description du dispositif de suivi.
Sur le fond, il présente les mêmes caractéristiques que l'évaluation environnementale et nécessite donc les mêmes aménagements correspondants aux observations et recommandations du présent avis.

3 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet du PLU

Les enjeux environnementaux les plus forts développés dans le présent avis concernent :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la ressource en eau ;
- les énergies et le changement climatique.

3.1 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

La loi fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, communément appelé « Zan » (Zéro artificialisation nette), avec une trajectoire qui prévoit que, sur la période 1er janvier 2021- 31 décembre 2030, le rythme d'artificialisation doit se traduire par une réduction de la moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation réelle de ces espaces, observée au cours des dix années précédentes (1er janvier 2011-31 décembre 2020).

Le dossier dresse très succinctement (p.132 et suiv du rapport de présentation) le bilan de la consommation d'espaces de la période précédente soit 5,834 hectares entre 2011 et 2024, dont 3,82 hectares pour l'habitat, 0,92 hectares pour les activités économiques et 1,07 hectares pour les infrastructures, soit une moyenne de 0,65 ha / an.

Ainsi en 2023, 205 ha de la commune étaient artificialisés ce qui correspond à 17% de sa superficie**.** L'autorité environnementale constate que la période de référence prise dans le dossier n'est pas pertinente : la période de référence à prendre en compte devrait s'étendre du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 et non de 2011 à 2024 comme indiqué dans le dossier. Mais elle relève que cette erreur de période n'a pas été reproduite p.139 dans la partie « L'estimation de la consommation à venir ». De 2011 à 2024, 5,83 ha ont été consommés alors que de 2011 à fin 2020, seuls 3,78 ha ont été consommés.

L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'analyse de la consommation d'espace en prenant en compte les périodes de référence du Zan.

La commune de Gellainville ne doit pas dépasser 1,9 hectares de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031. Or, d'après les données disponibles[9], la commune a déjà consommé 2,07 ha de 2021 à 2022 (1,44 ha pour l'habitat, 0.35 ha pour les activités et 0,28 ha pour les infrastructures) et ne devrait plus pouvoir consommer d'espace jusqu'en 2030.
L'autorité environnementale constate que si la commune précise dans son PADD qu'elle cherche à contenir le développement urbain et la consommation d'ENAF, qu'elle affirme que le prélèvement sur les espaces agricoles sera limité au strict nécessaire pour le développement résidentiel souhaité par la commune durant la prochaine décennie, elle ne respecte pas la trajectoire ZAN puisqu'elle prévoit une consommation d'ENAF de 91,9 ha (dont 90 ha d'espace pour les activités économiques) d'ici 10 à 15 ans au lieu de 1,9 ha.

Par ailleurs, l'autorité environnementale rappelle que le SCoT de Chartres Métropole n'a pas encore été révisé pour intégrer les dispositions concernant le ZAN et que les enveloppes de consommation d'ENAFdoivent donc être contextualisées.

L'autorité environnementale recommande de justifier la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers au regard des objectifs nationaux de sobriété foncière prévus par la loi et le SRADDET.

Habitat
Afin d'accueillir les 80 habitants supplémentaires prévus (scénario de croissance démographique à +1%), le PADD prévoit un besoin en logements de 3 nouveaux logements par an, soit 30 logements sur 10 ans et 45 sur 15 ans, sans précision du commencement de la période évoquée. La commune indique qu'elle prévoit de mobiliser 7 logements vacants et liste également les espaces en creux mobilisables, soit 0,64 ha permettant de réaliser 9 ou 10 constructions. L'autorité environnementale salue cette initiative.

Pour satisfaire son besoin en logements, la commune prévoit donc de consommer 1,06 ha en extension sur sa zone d'extension urbaine (zone 1AU du PLU) (cf p.161 du rapport de présentation). Le rapport de présentation présente en effet p. 158 à 159, 4 secteurs d'extension possibles pour la construction de logements[10] : soit un total de 1ha 84, surface supérieure aux 1,06 ha annoncés.

L'artificialisation de terres agricoles actuellement cultivées engendrée par le projet de révision du PLU s'élèverait donc à 1 ha 84.

[9] Adossé à l'Observatoire National de l'Artificialisation, SPARTE est l'outil qui fait le lien entre la réglementation et les projets d'aménagement des collectivités en favorisant la mise en œuvre du "Zéro Artificialisation Nette".

[10] 1,06 ha pour 14 constructions à Bonville dans l'extension du lotissement de la Chantereine, 0,32 ha pour 5 constructions à Bonville dans la rue de Nogent-le-Phaye, 0,23 ha pour 3 constructions à Bonville au droit du chemin des Courrayes et 0.23 ha pour 3 constructions sur le Bourg de Gellainville.

L'autorité environnementale recommande de comptabiliser la totalité des surfaces agricoles devant faire l'objet d'une opération foncière.

Par ailleurs, elle note que contrairement à ce qui est laissé entendre p. 161 du rapport de présentation, « *les autres terrains pressentis à l'urbanisation concernent des espaces essentiellement de jardins, reliquats de terrains de cultures vivrières dont la nature « naturelle ou agricole » n'est pas réellement probante* », au droit du chemin des Courrayes et dans le bourg de Gellainville. L'autorité environnementale constate que ces terrains sont bien classés en zone agricole du PLU de Gellainville, cultivés et déclarés au Registre Parcellaire Graphique 2022 et doivent être comptabilisées dans le cadre du calcul de la trajectoire ZAN.

Equipement

Un projet de réaménagement des équipements publics, notamment de la mairie est présenté au cœur du village de Bonville. Il est présenté p. 47 de l'évaluation environnementale et fait l'objet d'une OAP (p4 des OAP). L'emprise de cette nouvelle centralité représente une surface d'environ 1,8 ha et se situe dans le centre du hameau de Bonville, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il consiste à construire une nouvelle mairie sur un terrain non construit, non imperméabilisé au nord-ouest du champ de foire. Ce nouvel aménagement engendre de la consommation d'espace, certes en densification, mais qui ne semble pas avoir été comptabilisé dans le décompte réalisé pour calculer la trajectoire ZAN. La surface d'imperméabilisation de la nouvelle mairie n'est pas précisée. Le projet engendrera la destruction de plusieurs maisons, surfaces imperméabilisées et des aménagements, voire peut-être des désimperméabilisations mais ces surfaces ne sont pas davantage précisées dans le dossier.

L'autorité environnementale recommande de préciser le projet d'aménagement d'une nouvelle centralité à Bonville et de comptabiliser les espaces consommés et ceux artificialisés dans le décompte global du foncier que la commune envisage de consommer.

Activités économiques

Le projet prévoit enfin de consommer 90 ha en extension urbaine au titre du développement économique pour l'extension de la zone d'activités Chartres/Gellainville : le Jardin des entreprises.

Cette surface de 90 ha ne correspond ni aux 78 ha prévus au PLU initial ni davantage aux 70 ha inscrits dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de Chartres Métropole. L'évaluation environnementale précise p.19 que l'augmentation de la surface de 70 ha à 78 ha a été décidée par délibération du conseil communautaire de l'agglomération, non jointe au dossier, mais n'apporte aucune explication ou justification complémentaire. Quant à l'augmentation de surface de 70 ha à 90 ha, soit une augmentation de 20 ha de terres agricoles cultivées à bon rendement agricole, elle n'est pas davantage justifiée. Il est seulement précisé p.19 de l'évaluation environnementale que *« la communauté d'agglomération a fait légèrement évoluer le périmètre adopté précédemment* » et p. 147 du rapport de présentation que « *cette extension est déjà en majeure partie inscrite dans les documents de planification en vigueur mais doit aborder une forme et une emprise ajustée en fonction des logiques économiques du moment* ». La commune ne justifie pas des besoins, elle se contente d'affirmer p. 141 du rapport de présentation qu'un récent inventaire dont la date n'est pas précisée et qui n'est pas joint au dossier, montre que seuls 1,4% du

foncier de la zone d'activités déjà existante reste libre de toute occupation à ce jour. Son objectif rappelé p. 58 et 146 du rapport de présentation est de permettre la montée en gamme du parc d'activités et d'atteindre les standards européens en matière de Business Park.

Si la trajectoire de sobriété foncière doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande, elle ne peut résulter que d'une analyse étayée.

L'autorité environnementale constate également que l'extension de 90 ha prévue pour la zone économique n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT qui n'en prévoient que 70 ha : qu'à ce titre, elle devra être modifiée. Elle rappelle que du fait de la hiérarchie des normes, le SCoT de Chartres Métropole devra se mettre en compatibilité (en 2027 au plus tard) avec le SRADDET[11] et avec la Loi Climat et Résilience, et que le PLU révisé de la commune de Gellainville devra, en cascade, être également mise en compatibilité avec le SCoT une fois révisé.

De plus, les 70 ha dédiés au parc économique devraient être intégrés dans le calcul de la consommation d'espaces ENAF pour calculer la trajectoire ZAN. En effet, la commune ne démontre pas que ce projet s'inscrit dans un projet d'envergure nationale ou européenne (notamment MBDA…) et pourrait à ce titre en être exclu.

Enfin, si « l'objectif est de tendre vers une densité certaine favorisant les espaces construits » (cf p12 OAP), cette zone d'activité aurait mérité une OAP spécifique.

L'autorité environnementale recommande de :

- justifier concrètement les besoins d'une extension aussi massive de la zone économique ;

- justifier sa compatibilité avec le SCoT et les objectifs de la loi Climat et résilience ;

- d'intégrer le 70 ha de consommation foncière dans le calcul de la consommation d'espaces ENAF pour calculer la trajectoire ZAN ;

- de prévoir une OAP spécifique avec pour objectif la densification de ces zones d'activité dans le respect des prescriptions du SCoT.

[11] Un des objectifs du SRADDET Centre Val de Loire est de diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025, de réduire l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier en recyclant au maximum le potentiel des friches, pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040.

3.2 Ressource en eau

Eau potable

La ressource en eau potable de la commune provient d'un captage d'alimentation localisé sur son territoire, doté de périmètres de protection[12]. La quantité d'eau potable dont dispose la commune est actuellement suffisante, toutefois l'autorité environnementale rappelle que le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie 2022-2027 impose dans sa disposition 4.1.3 de veiller à ce que le développement des villes soit compatible avec les ressources disponibles, ces dernières tendant à diminuer en raison du changement climatique, ce qui n'a pas été démontré dans le dossier. Il est simplement précisé p.31 de l'évaluation environnementale que « *la projection démographique de la commune a été faite en adéquation avec les ressources en eau disponible*s ». **L'autorité environnementale recommande à la commune de Gellainville de joindre au dossier l'étude réalisée sur l'adéquation entre l'évolution prévisionnelle de la population et la ressource en eau mobilisable ainsi que sur les capacités du réseau de distribution.**

Assainissement des eaux usées

Le rapport de présentation précise seulement en deux lignes p.77 que la commune de Gellainville est reliée à la station d'épuration de la Mare Corbonne (à Mainviliers) pour l'assainissement collectif. Sa capacité nominale n'est pas précisée et sa capacité à prendre en charge les branchements supplémentaires envisagés n'est pas démontrée.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur ce point en démontrant que la station d'épuration existante sera en mesure de traiter l'ensemble des eaux usées engendrées par les extensions prévues (habitat et zone économique) et d'inclure une disposition dans le PLU conditionnant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation à la capacité de sa prise en charge par l'assainissement collectif.

3.3 Énergies et changement climatique

Le projet de révision du PLU ne prend pas en compte le plan-climat-air-énergie (PCAET) de Chartres Métropole qui n'est pas cité dans le dossier.

En matière de mobilités, aucune disposition n'est prévue concernant les pistes cyclables.

[12] L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 22 décembre 1978 concernant ce captage impose le raccordement de toute habitation à l'assainissement collectif.

En ce qui concerne la réduction de la consommation énergétique des bâtiments, l'OAP « extension du secteur de la Chantereine » p.7, prévoit simplement la conformité de la performance énergétique des logements neufs à la réglementation thermique en vigueur. Le PLU ne dresse pas un état des lieux de l'efficacité énergétique du patrimoine public communal. Le projet de PLU n'exploite pas les possibilités de renforcer les performances énergétiques et environnementales ouvertes par l'article L151-21 du code de l'urbanisme[13] applicables aux nouvelles constructions mais également aux projets de rénovation.

Ni le PADD, ni le règlement écrit du PLU n'abordent le sujet des énergies renouvelables (EnR). Les zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables ne sont pas déterminées et ni reprises dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé.

Le dossier n'évalue pas le bilan carbone du PLU. Pour permettre d'apprécier dans quelle mesure le PLU contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050, le dossier doit quantifier les émissions de gaz à effet de serre induites par le PLU, en se fondant notamment sur la destruction des puits de carbone naturels résultant de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par le PLU. Il peut prendre en compte les mesures de désartificialisation et renaturation des sols. Un bilan carbone n'est pas simplement une estimation sommaire des émissions prévues ou évitées par la modification, sans explicitation claire des hypothèses, méthodologie et références de calcul. Il doit inventorier toutes les sources d'émission et les comparer à une situation de référence. Détailler les hypothèses et calculs d'un tel bilan permet en outre au territoire d'identifier et de justifier les leviers sur lesquels il est en mesure et prévoit d'agir.

En l'état, l'autorité environnementale considère que le projet de révision du PLU ne démontre pas dans quelle mesure il s'inscrit dans les objectifs fixés par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)[14].

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'intégration :

- de dispositions favorisant l'efficacité énergétique dans le règlement et les OAP.

- d'un bilan carbone du PLU et de préciser comment la commune contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

---

[13] L'article L151-21 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées, qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

[14] SRADDET : le Centre-Val de Loire vise à devenir une région couvrant 100% de ses consommations énergétiques par la production régionale d'énergies renouvelables et de récupération en 2050.
Objectif 6 : réduire la consommation énergétique dans le secteur des bâtiments de 41% d'ici 2050.
Objectif 13 : tendre vers une réduction de 50% des émissions globales de gaz à effet de serre d'ici 2030, de 65% d'ici 2040, de 85% d'ici 2050 conformément à la loi énergie-climat.
Règle 29 : définir dans les Plans et Programmes des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et de stockage d'énergies renouvelables et de récupération.

4 Conclusion

Le projet de révision du PLU de Gellainville s'appuie sur un scénario de croissance démographique de +1% pour les 10 prochaines années. Pour accueillir les 80 habitants supplémentaires prévus, la commune prévoit d'imperméabiliser 1,84 ha de terrains agricoles cultivés pour réaliser 25 logements dans les limites de l'enveloppe urbaine existante mais en extension. Elle prévoit également une surface non précisée pour un aménagement en vue d'accueillir une nouvelle mairie.

La commune prévoit l'artificialisation de 90 ha au titre de l'extension de la zone d'activités économique le Jardin d'entreprises, sans justification de sa nécessité et dont la surface est bien supérieure à la surface prévue dans le SCoT de Chartres Métropole.

Avec une consommation d'espaces agricoles d'au moins 91,84 ha, le projet de révision du PLU de Gellainville ne répond pas aux objectifs attendus en matière de sobriété foncière.

De plus, l'autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale ne caractérise pas suffisamment les impacts du projet de révision du PLU sur l'environnement. En particulier l'identification et la préservation des zones humides sur l'ensemble des secteurs à construire constitue un axe majeur d'amélioration de l'évaluation environnementale. L'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées avec les opérations foncières prévues, ainsi que les dispositions en faveur des énergies renouvelables et la réalisation d'un bilan énergétique et carbone du PLU sont également des axes d'améliorations de l'évaluation environnementale.

Dix recommandations figurent dans l'avis.

CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE-ET-LOIR

MAIRIE
ARRIVÉE
17 JAN. 2026
GELLAINVILLE

MAIRIE DE GELLAINVILLE
M. Le Maire Michel PREVEAUX
7 rue de la mairie
28630 GELLAINVILLE

LE PRESIDENT

N/REF. : YS/TG/PS/GD

Objet : Avis sur le PLU de GELLAINVILLE

Chartres, le 06 janvier 2026

Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir accuse bonne réception du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GELLAINVILLE, transmis pour avis, et vous en remercie.

Les objectifs sont les suivants :
- « Affiner les limites des zones urbaines aux justes besoins de la collectivité, en tenant compte des nouvelles dispositions réglementaires, et la nécessité de s'inscrire dans une stratégie de sobriété et d'efficacité. »
- « affiner le zonage [...] pour intégrer les enjeux de préservation et/ou de remise en bon état des continuités écologiques. »
- « Utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels. »

Après une lecture attentive de l'ensemble des documents fournis et vu l'avis favorable sous condition émis par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 4 décembre 2025; nous relevons que quelques sujets nécessitent des modifications. Ces points sont détaillés dans la note ci-jointe.

Aussi, à ce stade, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable sous conditions** sur le présent projet de révision du PLU. Nous vous demandons de tenir compte de nos demandes de modification afin de garantir une meilleure lisibilité et cohérence du projet à l'égard des enjeux agricoles et d'aménagement.

Vous souhaitant bonne réception de notre avis, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Yohann SERREAU

ENGAGEMENT DE SERVICE
SERVICES AUX AGRICULTEURS ET ACTEURS DES TERRITOIRES
REF. 221
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org
Conseil-Formation
Liste des sites certifiés et de nos engagements sur www.chambres-agriculture.fr

Siège Social
10 rue Dieudonné Costes
CS 10399
28008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 24 45 45
Fax : 02 37 24 45 90
Email : accueil@eure-et-loir.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 182 800 037 00018
APE 9411Z
www.eure-et-loir.chambagri.fr

CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE-ET-LOIR

Demandes sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Gellainville

1- Extension de la zone à urbaniser dite 1Aux

➢ Il est précisé que par rapport au PLU en vigueur, qui comprend 78 hectares de terres agricoles destinées par le zonage 1AUx à l'accueil d'une zone d'activité industrielle et commerciale, le PLU modifié prévoit l'intégration de 12 hectares supplémentaires de terres agricoles actuellement classées en zone A, au sein de ce zonage 1AUx.

La Chambre d'agriculture demande de suivre la proposition formulée par la CDPENAF du 4 décembre 2025 et de créer un nouveau zonage à urbaniser, dénommé 2AUx. Dans le règlement écrit du PLU, ce zonage serait destiné à l'urbanisation, selon des termes et conditions identiques à ceux du zonage 1AUx, mais dont la possibilité d'urbaniser serait mise en suspens tant que les 78 hectares aujourd'hui ouverts à l'urbanisation ne sont pas épuisés ou presque épuisés.

2- Paysage et urbanisation

➢ La Chambre d'agriculture recommande d'inclure au règlement écrit des zones 1AUx et 2AUx une obligation d'intégration paysagère des ouvrages, par une liste d'éléments naturels possiblement adaptés aux différents projets

3- Appellation des zones et règlement du PLU

➢ Dans le règlement visuel du PLU modifié, deux zones nommées Ap et Abr n'ont pas ou peu de définition dans le règlement écrit.

La Chambre d'agriculture recommande d'inclure dans la partie du règlement dédiée aux zones A : deux sous-parties précisant chacune les spécificités concrètes de ces zonages. Dire qu'un secteur agricole est différent simplement par sa proximité avec une route nationale n'est pas pertinent si le zonage n'implique aucune différence avec la zone A.

4- Energies renouvelables

➢ Le règlement écrit est imprécis sur la pratique des énergies renouvelables en zone A. La Chambre d'agriculture souhaite que l'implantation d'éoliennes et la

CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE-ET-LOIR

construction de centrales agrivoltaïques soient ouvertes en zone A.

Il faut également que les installations nécessaires au raccordement des productions d'énergie renouvelables sur le réseau électrique soient permises en zone A.

A noter qu'en application des articles L.111-27 et L.151-11 du Code de l'urbanisme et contrairement à ce qu'il pourrait être dit, les ouvrages de production en agrivoltaïsme sont de plein droit dans la catégorie des ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole, et donc dans la sous-destination correspondante. Ils ne sont donc pas dépendant des autorisations de production des énergies renouvelables en zone agricole, mais dépendent des autorisations portant sur le raccordement au réseau électrique et à l'autorisations des bâtiments mentionnés au L.151-11 alinéa 4. (II)

MAIRIE
ARRIVÉE
26 SEP. 2025
GELLAINVILLE

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
CENTRE-VAL DE LOIRE

Chartres, le 18 Septembre 2025.

Monsieur le Maire de Gellainville
MAIRIE DE GELLAINVILLE
273, Rue de la Mairie
28630 GELLAINVILLE

La Présidente

DOSSIER SUIVI PAR Cécile SAILLARD
Nos Réf. : CS/IB –24/25

Objet : Votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire,

En tant que Présidente de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir, et conformément aux dispositions des articles L.153-16 et R.153-8 et suivants du Code de l'urbanisme, j'accuse réception du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gellainville, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 2 septembre 2025.

Après analyse des pièces transmises, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Centre Val de Loire - Eure-et-Loir émet un **avis favorable** avec recommandations sur ce projet de PLU.

En effet, nous saluons la volonté affirmée de la commune de maintenir une vocation artisanale à l'entrée de Bonville, d'accompagner l'extension de la zone d'activités communautaire, et de renforcer l'attractivité économique du territoire, notamment par l'achèvement de la zone des Fiburiées.
Ces orientations sont cohérentes avec les besoins des entreprises artisanales, qui recherchent des emplacements accessibles, bien desservis, et intégrés dans un tissu économique dynamique.

Le maintien et le développement de commerces et services de proximité, notamment dans le hameau de Bonville, participent à la vitalité du territoire et à la qualité de vie des habitants. Nous encourageons la commune à poursuivre cette dynamique, en veillant à favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones d'habitat, et à soutenir les initiatives locales de type ressourcerie, ateliers partagés, ou commerces de bouche.

L'amélioration de la mobilité, notamment par la création de voies douces et d'une voie de contournement pour les engins agricoles, est un point positif. Nous recommandons toutefois de renforcer les connexions entre les zones d'activités et les pôles de vie et de prévoir des aménagements facilitant l'accès des artisans et de leurs clients (stationnement, signalétique, accessibilité PMR).

.../...

Nous comprenons les besoins de développement économique, mais attirons l'attention sur la consommation de terres agricoles, notamment dans le cadre de l'extension du Jardin d'Entreprises. Il conviendra de veiller à un équilibre entre développement économique, préservation des ressources naturelles et maintien de l'activité agricole.

En conclusion, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat soutient les orientations générales du PLU de Gellainville, qui témoignent d'une volonté de développement équilibré et durable. Nous restons à la disposition de la commune pour accompagner la mise en œuvre de ces orientations, notamment en matière d'accueil et de développement des entreprises artisanales. Nous encourageons l'installation d'artisans dans les zones mixtes ou en cœur de village, en facilitant la reconversion de bâtiments existants. Il sera essentiel d'intégrer des critères de performance environnementale dans les futures constructions artisanales et de favoriser les circuits courts et les synergies entre artisans, agriculteurs et commerçants locaux.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente
Stéphanie FROGER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · Égalité · Fraternité
CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT CENTRE-VAL DE LOIRE
2, allée des Atlantes - 28000 Chartres - 02 37 91 57 00 - cma28@cma-cvl.fr - www.cma-cvl.fr
Décret n°2020-1416 du 18 novembre 2020

9

Eure-et-Loir
LE DÉPARTEMENT

MAIRIE
ARRIVÉE
25 NOV. 2025
GELLAINVILLE

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE ATTRACTIVITÉ CULTURE EDUCATION ET DÉVELOPPEMENT

Direction du développement des territoires

Service valorisation et animation des territoires
Dossier suivi par Alice ZRIDA
Tél : 06 70 01 20 06
alice.zrida@eurelien.fr

Monsieur Christophe LEROY
Maire
Mairie
7 rue de la Mairie
28630 GELLAINVILLE

Chartres,

Objet : Révision du PLU de la commune de GELLAINVILLE

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gellainville, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu le 17 septembre 2025, le projet arrêté pour avis, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier n'appelle pas d'observation notable du Conseil départemental. Néanmoins, quelques précisions vous sont transmises en annexe.

Madame Alice ZRIDA, de la Direction du développement des territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation de la révision, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire numérique du dossier. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents services (routier, foncier, environnement, etc.).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Par délégation,

Chantal MARCHAND
Directrice Générale des Services

Avis des services

EAU :

- Au sein du rapport de présentation :

Il est nécessaire de mentionner le SAGE nappe de Beauce et des milieux aquatiques dans le chapitre 7. En effet, le PLU doit être compatible avec le SAGE.

Dans la présentation de la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole (page 20), une compétence obligatoire est manquante :

- La gestion de l'eau potable **:** la compétence d'approvisionnement en eau potable est attribuée à la SEMOP (Société d'économie mixte à opération unique) C'Chartres Eau.

La rédaction du paragraphe 6.1, sous-entend que le captage de Gellainville (BSS000VZJA) est fermé, or celui-ci est maintenu. Il a été mis en fonctionnement sanitaire, soit peu sollicité mais prend le relais de l'interconnexion (page 76).

En ce sens, le paragraphe du chapitre AS1 de la page 169 est à corriger : « *L'ouvrage n'a pas été maintenu au Schéma Départemental d'Adduction d'Eau Potable (SDAEP) d'Eure et Loir, et devrait être à terme abandonné par Chartres Métropole à qui revient la compétence de production et de distribution d'eau potable sur la commune. Pour respecter les exigences réglementaires de qualité de distribution de l'eau potable, la commune a engagé l'abandon de ce captage et procédera à l'abrogation de ses périmètres. Les périmètres de protection du captage de La Saussaye impactent le sudest du territoire de Gellainville, mais apposent des prescriptions uniquement sur des secteurs inscrits en zone agricole (A) et naturelle (N).* »
En effet, la Communauté d'agglomération Chartres Métropole ayant son propre schéma et la compétence en AEP, conserve cet ouvrage et ainsi, la DUP ne peut être abrogée. La commune n'a pas la compétence.

Les périmètres de protection du captage sont reportés sur la carte des servitudes, cependant les servitudes sont manquantes dans la liste et les fiches correspondantes. Il est nécessaire de mettre l'arrêté de DUP propre à cet ouvrage. De plus, la zone « non aedificandi » de 75 mètres de rayon créée autour du point d'eau doit être inscrit dans le plan des servitudes mais également doit être pris en compte dans la réflexion du développement de la commune. Or, le paragraphe 2 sur la disponibilité foncière identifie un des secteurs pressentis dans cette zone des 75 mètres (non précisé au sein du corpus).
Dans ce même chapitre, il aurait été pertinent de rappeler le schéma directeur de la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole et les interconnexions en place.
De même, un paragraphe sur les réseaux de distribution et leurs caractéristiques auraient pu être ajouté afin de confirmer la compatibilité avec un développement du bourg. En ce sens, il aurait été intéressant d'avoir un bilan besoin/ressources. Afin de confirmer la compatibilité des demandes d'extension et de ce fait, la disponibilité en eau, la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole devrait être sollicitée.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être cohérent avec le schéma des réseaux de distribution, lui-même issu du schéma directeur de Chartres Métropole. Or, le plan du réseau de distribution transmis ne s'accompagne pas de ce schéma de référence.

De même, il aurait été intéressant de décrire la qualité des eaux autant que la qualité de l'air

puisque cette donnée est, également, une contrainte pour le développement du bourg.

Le chapitre « Changement climatique » (page 89) doit s'ajuster au contexte communal voire départemental. Les conséquences sur le PLU de la commune n'est pas visible et de ce fait, les enjeux sont inexistants dans l'adaptation du territoire.

Il existe des lacunes concernant l'hydrogéologie. En effet, l'aquifère de la craie est mentionné en oubliant la masse d'eaux souterraines, cette dernière est pourtant évoquée dans les coupes du paragraphe 3.3.

Dans le paragraphe 3.4, il est mentionné les objectifs et orientations du SDAGE AESN dont ceux concernant la lutte contre les pollutions diffuses et de facto les actions à mener pour reconquérir la qualité des eaux. Cependant, il n'est pas fait référence de l'existence de deux Aires d'Alimentation de Captage en place sur ce territoire (captage de Gellainville, captage de Sours-Berchères-les-Pierres et celle de la prise en eau dans l'Eure). Il aurait été pertinent de rappeler le programme d'actions.
En ce sens, pour rappeler cet enjeu qualité, une inscription de ces AAC dans le plan des contraintes pourrait être intéressant. Par conséquence, dans les enjeux environnementaux, les actions AAC devraient être mentionnées.

Dans le chapitre 5.3 « Risques naturels », il n'est pas fait mention du risque d'inondation par remontées de nappe.
Concernant les servitudes, la commune est aussi impactée par le périmètre de protection du captage S1 (BSS000VZLD) situé à Sours pour lequel les servitudes ne sont pas listées (absence de l'arrêté de DUP).
Pour terminer, il aurait été intéressant de mettre en place un sous zonage pour rappeler l'existence de deux périmètres de protection avec des servitudes dont une zone non aedificandi de 75 mètres autour du captage AEP de Gellainville.

10

CHARTRES
MÉTROPOLE

Direction Aménagement et Urbanisme
Affaire suivie par : Julien VINCENT
Tél. : 02.37.91.35.29
Courriel : julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Le Président

MAIRIE
ARRIVÉE
10 DEC. 2025
GELLAINVILLE

A

Monsieur Christophe LEROY
Mairie de Barjouville
273, rue de la Mairie
28630 GELLAINVILLE

Chartres, le 09 décembre 2025

Objet : Avis de Chartres métropole sur le projet de révision du PLU de Gellainville
N/REF. : JV 2025/125

Monsieur le Maire,

En tant que personne publique associée, Chartres métropole a été destinataire du projet de PLU révisé de votre commune. Le dossier a été présenté et soumis pour avis à la commission de compatibilité avec le SCoT de Chartres métropole, dûment réunie le 17 octobre 2025.

De part sa proximité avec le pôle urbain et la densité d'activités économiques qu'elle accueille, votre commune occupe une place particulièrement importante dans le projet de territoire porté par l'agglomération. Les objectifs décrits dans le PADD sont à ce titre compatibles avec les orientations du SCoT de Chartres métropole.

A la suite de la présentation des principaux éléments du dossier en séance, les élus de la commission ont salué le travail réalisé dans le cadre de la révision du PLU. La restructuration du Champ de foire à Bonville marque l'indéniable volonté de la municipalité d'offrir une véritable centralité à la commune. Cette opération au cœur de la zone urbanisée doit en effet permettre la réalisation d'équipements publics devenus indispensables et d'aménagements paysagers en faveur de la qualité de vie des habitants.

Les paragraphes suivants détaillent les remarques et avis de la commission :

- **Sur les perspectives démographiques :**

La commune de Gellainville connaît une croissance démographique soutenue depuis une vingtaine d'années et compte aujourd'hui près de 800 habitants. La proximité de la commune avec le pôle urbain et le développement de la zone d'activités économiques (ZAE) du Jardin d'entreprises sont les principaux facteurs de l'attractivité et de la concentration d'emplois de la commune, comme en témoigne le taux important d'ouvriers (38%) et de professions intermédiaires (31%) parmi la population active de Gellainville. De même, la taille des ménages (2,7 personnes/ménage) reste très au-dessus de la moyenne communautaire (2,2), traduisant un accueil de familles important dans le parc de logement.

Concernant les projections démographiques, le dossier de PLU fait état de deux scénarios oscillants entre 0,85 et 1 % de croissance annuelle, soit environ 70 à 80 habitants supplémentaires d'ici 2035. Au-delà des objectifs de renouvellement, cette trajectoire va pouvoir accompagner le développement et l'extension du Jardin d'entreprises en termes d'accueil de population à proximité de la zone d'emplois.

Ces perspectives sont donc compatibles avec les orientations du SCoT de Chartres métropole.

- **Sur la consommation foncière :**

La commune de Gellainville accueillant une partie du Jardin d'entreprises, première ZAE de l'agglomération, il convient de distinguer les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) liés aux projets portés par Chartres métropole de celles induites par le projet communal.

Ainsi, la consommation d'espaces NAF à vocation économique d'environ 90 hectares s'inscrit dans les objectifs du SCoT liés à l'extension du Jardin d'entreprises qui est au cœur du développement économique de l'agglomération. L'enveloppe allouée à ce projet correspond à un besoin essentiel et à court terme comme en témoigne le récent Inventaire des Zones d'Activités (IZAE) mentionné dans le rapport de présentation. Celui a été approuvé en Conseil communautaire le 20 novembre 2025 et a permis de confirmer un faible taux de vacance et un réel besoin en foncier économique à destination d'entreprises. Les services de Chartres métropole et ceux de la SPL Chartres Aménagement travaillent depuis plusieurs mois afin de faire aboutir la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le lancement de la procédure est à l'ordre du jour du Conseil communautaire du 18 décembre 2025.

Compte tenu de ces éléments stratégiques pour consolider le développement économique de l'agglomération, le rapport de présentation de votre projet de PLU mériterait d'être actualisé afin d'exposer les objectifs et les enjeux de cette procédure, les premiers éléments programmatiques ainsi que son échéancier prévisionnel. Pour cela, les services de Chartres métropole se tiennent à votre disposition pour apporter toutes les informations nécessaires dans le dossier avant son approbation.

Concernant la consommation d'espace liée aux projets communaux, le dossier affiche une enveloppe d'environ 1 hectare dédiée au projet de la Chantereine 3. Cependant, le plan de zonage indique en zone U des secteurs en extension urbaine qui ne peuvent pas être considérés comme déjà urbanisés. Après analyse complémentaire, la consommation induite par le projet communal s'élèverait à 1,9 hectares, permettant à la commune de conserver une trajectoire sobre compte tenu des enjeux évoqués.

Ces objectifs de consommation d'espaces NAF, à destination de projets communautaires ou communaux, demeurent compatibles avec les orientations du SCoT de Chartres métropole.

A toute fin utile, il conviendra de préciser dans le PADD « les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

- **Sur les orientations d'aménagement et de programmation :**

L'OAP du secteur de la Chantereine a pour objectif la réalisation d'un lotissement en extension de l'enveloppe urbaine existante sur une surface d'environ 1 hectare. Ce projet doit permettre d'accueillir une nouvelle population et ainsi satisfaire les besoins en logements de la commune. La programmation de 14/15 logements est compatible avec les objectifs de densité prescrite par le SCoT qui fixe une densité brute moyenne de 20 logements à l'hectare.

Toutefois, l'OAP manque de précisions concernant le traitement paysager en lisière d'opération qui garantirait une meilleure intégration avec l'espace agricole environnant. De même, les principes d'accès et de desserte ne sont pas assez renseignés et ne permettent pas ainsi de distinguer les voies ou cheminements réservées aux modes actifs de déplacements des voies strictement routières.

Il conviendrait également d'étendre le périmètre de la zone 1AU jusqu'à l'impasse des Marguerites pour éviter que les voies d'accès ne traversent une zone agricole (A) car cela impliquerait un avis préalable de la CDPENAF et des difficultés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Concernant l'OAP dédiée à l'extension du Jardin d'entreprises, celle-ci confirme la volonté de Chartres métropole d'offrir à court terme du foncier à destination économique pour permettre l'accueil d'entreprises et la montée en gamme du 1er parc d'activités de l'agglomération.

Néanmoins, à l'instar du rapport de présentation évoqué plus haut, les éléments ne mentionnent pas suffisamment les études préalables en cours devant aboutir à la création d'une ZAC : des précisions sont donc à apporter concernant les principes d'aménagement et de programmation et un phasage de

l'opération. Pour une meilleure lecture, il conviendrait également de dissocier les secteurs en cours d'aménagement (rue Réaumur/D939) du secteur dédié à l'extension.

Tous les éléments précités seront en mesure de consolider votre document d'urbanisme, au service de votre projet communal et des orientations communautaires.

Le projet porté par votre PLU s'inscrit pleinement dans les orientations déclinées dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT de Chartres métropole. L'essentiel de ces objectifs est repris à l'échelle de votre commune et les perspectives de développement démographique et résidentiel corroborent les équilibres territoriaux portés par le SCoT. Enfin, les membres de la commission confirment la nécessité d'afficher l'extension du Jardin d'entreprises conformément aux dispositions du SCoT pour garantir l'accueil d'entreprises et le développement économique de l'agglomération.

En conséquence, la commission de compatibilité émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU de Gellainville sous réserve de prendre en compte les éléments évoqués en séance et de les intégrer dans le PLU approuvé.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir joindre le présent avis au dossier qui sera soumis à enquête publique.

Mes services et notamment ceux de la Direction générale adjointe Aménagement et Développement, se tiennent à votre disposition pour tout complément qui pourrait vous être utile dans la suite de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation du Président,
Le Vice-président à l'Aménagement du territoire

Rémi MARTIAL

CHARTRES MÉTROPOLE

Adresser toute correspondance à M le Président de Chartres métropole
Hôtel de Ville – Place des Halles – 28000 CHARTRES - Tél. : 02 37 91 35 20 – Télécopie : 02 37 91 35 49 -www.agglo-chartres.fr

(2)

Isabelle

De: Schappacher Karine <kschappacher@sfdm.fr>
Envoyé: lundi 29 septembre 2025 09:05
À: Isabelle
Objet: RE: Transmission du dossier du PLU arrêté de la Commune de Gellainville - Consultation des personnes publiques associées

Bonjour,

Notre réseau de canalisations de transport d'hydrocarbures ne traverse pas cette commune ; nous n'avons, en conséquence, aucune observation à formuler à l'encontre de ce dossier.

Cordialement,

Karine SCHAPPACHER
Coordinatrice Affaires Ligne
S F D M
47 avenue Franklin Roosevelt
77210 AVON
kschappacher@sfdm.fr
Tél. 01 60 72 49 33
Port. 06 12 30 16 23

MAIRIE
ARRIVÉE
29 SEP. 2025
GELLAINVILLE

De : Isabelle <isabelle@mairie-gellainville.fr>
Envoyé : mercredi 17 septembre 2025 14:48
À : sylvain.marcuzzi@agglo-ville.chartres.fr; ARS-CVL-DD28-UNITE-SANTE-ENVIRONNEMENT <ARS-CVL-DD28-UNITE-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr>; xi-mey.banh@ars.sante.fr; emzd-rennes-urb.trait.fct@intradef.gouv.fr; marie.legru@eurelien.fr; udap.eure-et-loir@culture.gouv.fr; ddetspp-icpe@eure-et-loir.gouv.fr; ddetspp@eure-et-loir.gouv.fr; ce.moyens1d28@ac-orleans-tours.fr; GUERIN Jerome (Adjoint au chef du pôle Gestion de la Route et Dépendances) - DIRNO/District Normandie Centre/PGRD Dreux <jerome.guerin@developpement-durable.gouv.fr>; scatel.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr; isaline.soller@developpement-durable.gouv.fr; dadp.scatel.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr; fabien.guillemaut@developpement-durable.gouv.fr; ud28.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr; PECA-URBA@grtgaz.com; erick.legall@orange.com; consultation.faisceaux-hertziens@orange.com; sigeo-sophie.guidoni@orange.fr; rte-cdi-nts-scet@rte-france.com; snia-ouest-ads-bf@aviation-civile.gouv.fr; philippe.jarossay@aviation-civile.gouv.fr; ddt-sctp-sig@eure-et-loir.gouv.fr; rozenn.deffains@sncf.fr; helene.fienga@reseau.sncf.fr; Schappacher Karine <kschappacher@sfdm.fr>
Cc : Mail-Perso-Maire <c.leroy@sce28.fr>; Adjoint 1 <adjoint1@mairie-gellainville.fr>; Secretariat GELLAINVILLE <secretariat@mairie-gellainville.fr>; jl.guilleminot@conseil-urba.com
Objet : Transmission du dossier du PLU arrêté de la Commune de Gellainville - Consultation des personnes publiques associées

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et R.153-8 et suivants du Code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre, en tant que personne publique associée, le dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gellainville tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 2 septembre 2025.

Ce dossier comprend notamment :

- Le rapport de présentation,
- L'évaluation environnementale,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Le règlement,
- Les documents graphiques,
- Les annexes.

Et est accessible par le lien de téléchargement ci-dessous :

Lien de téléchargement :

https://drive.google.com/drive/folders/1Z2NnHvqKA4zWB6v48vMe5w1JbnsEoTOe?usp=sharing

Vous disposez d'un délai de **trois mois** à compter de la réception du présent courrier pour faire part de vos observations. À l'issue de ce délai, le dossier pourra être soumis à enquête publique.

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire, et nous vous remercions par avance de l'attention portée à ce dossier.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées

Christophe LEROY
Maire
Commune de Bonville - Gellainville

06 09 69 77 81
secretariat@mairie-gellainville.fr
7, Rue de la Mairie - Bonville
28630 GELLAINVILLE

MAIRIE
ARRIVÉE
06 OCT. 2025
GELLAINVILLE

Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maitrise des Risques Industriels

ATLAN-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com
www.natrangroupe.com
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29

35 rue de la Brigade RAC
16023 ANGOULEME CEDEX

Mairie de Gellainville
Service urbanisme
7 rue de la Mairie
28630 GELLAINVILLE

Affaire suivie par : Mairie

VOS RÉF.	Mail du 17/09/2025
NOS RÉF.	U2025-000411
INTERLOCUTEUR	Kelly Marx - 06.73.11.02.50
OBJET	Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de GELLAINVILLE (28)

Angoulême, le mercredi 1er octobre 2025

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 17/09/2025 relatif à la révision du PLU de Gellainville.

Le territoire de cette commune est impacté par un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). **Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.**

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence de l'ouvrage de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLU. Vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

✓ **Rapport de Présentation** :

La présence des ouvrages NaTran doit être signalée, avec le rappel de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : SUP d'implantation I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1.

→ Page 115 : il est bien indiqué dans les risques technologiques et industriels que la commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses mais sans précision sur l'ouvrage transport de gaz haute pression.

→ Page 168 et 169, la SUP d'implantation I3 est signalée.

→ Toutefois, il n'est pas fait mention de la SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation **I1**.

Vous retrouverez la liste et les caractéristiques de cet ouvrage dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).

✓ **PADD** :

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

✓ **Règlement** :

La présence de l'ouvrage NaTran doit être signalée dans les dispositions générales en précisant :

→ Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (*zone non aedificandi et non sylvandi*).

→ Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.

→ L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages *(Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)*.

→ La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage** :

Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Vous pouvez vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

Société Anonyme au capital de 40 720 320 euros - Public [ ] Interne [X] Diffusion
6, rue Raoul Nordling 92270 Bois Colombes, immatriculée sous le numéro 440 117 620 RCS Nanterre,
n° de TVA intracommunautaire : FR27440117620, téléphone : 01 55 66 40 00

✓ **Changement de destination** :

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation** :

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Au vu des éléments fournis, aucune OAP n'est impactées par notre ouvrage.

Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. **Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet de l'ouvrage impactant le territoire de cette commune.**

✓ **Emplacements réservés** :

Au vu des éléments fournis, aucun Emplacements Réservés n'est impactés par notre ouvrage.

✓ **Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers** :

La présence de notre canalisation et sa servitude d'implantation, *non-aedificandi et non- sylvandi*, libre de passage, n'est pas compatible avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.

Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique** :

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :

→ **Servitude I3** : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques → **est bien représentée sur le plan.**

→ **Servitude I1** : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3) → **n'est pas présente sur votre plan et devra donc être représentée.**

La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

Il est nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique** :

Servitude I3 :

→ **Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé** en précisant la largeur de la *zone non-aedificandi et non-sylvandi* de la canalisation.

→ **La fiche « Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 » doit être ajoutée à votre annexe.**

Servitude I1 :

→ **Les distances et le détail de la servitude I1** (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) **doivent être ajoutées sur la liste des SUP** (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

→ **La fiche « Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitude I1 » doit être ajouter à votre annexe.**

L'adresse du **service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste** est la suivante :

NaTran – DO – POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
35 rue de la Brigade RAC - 16023 ANGOULEME CEDEX
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29
ATLAN-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant notre ouvrage et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation de l'ouvrage impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE
Responsable du Département MRI
P/O

P.J. : 4 fiches

Copie : Mairie de Gellainville (mairie.gellainville@wanadoo.fr)

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE NATRAN IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire de la commune de Gellainville est impacté par un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et dont les caractéristiques sont indiquées dans les tableaux ci-dessous.

Il s'agit d'une canalisation.

I. COORDONNEES de NaTran

Pour toute information ou demande relative à cet ouvrage ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

NaTran – DO – POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
35 rue de la Brigade RAC - 16023 ANGOULEME CEDEX
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29
ATLAN-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro est disponible 24h/24 :

CSR NANTES : 0 800 02 29 81

II. CANALISATION

Canalisation traversant la commune

Cet ouvrage impacte le territoire à la fois pour la servitude d'implantation (voir fiche d'information sur la servitude I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
DN150-1985-CHARTRES-BONNEVAL	150	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Des ouvrages hors service – hors gaz ou renoncés à l'exploitation peuvent être présents sur le territoire et pour lesquels une servitude d'implantation peut persister (voir fiche d'information sur la servitude I3).

Classification NaTran : Public [ ] Interne [X] Diffusion limitée [ ] Confidentiel entreprise [ ]

SERVITUDE I3
LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

L'ouvrage indiqué dans la fiche de présentation a été déclaré d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- Une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- Une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
DN150-1985-CHARTRES-BONNEVAL	150	**6**

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO – POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
35 rue de la Brigade RAC - 16023 ANGOULEME CEDEX
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29
ATLAN-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :
- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :
- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

naTran

SERVITUDE I1
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANPORT DE GAZ

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Centre-Val de Loire.
En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
DN150-1985-CHARTRES-BONNEVAL	150	67.7	**45**	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA n° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager** concernant un projet situé dans la zone d'effets **SUP1**.

NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).
Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- Exploitant de réseaux en propre ;
- Maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- Exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de NaTran est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**

Classification NaTran : Public [ ] Interne [X] Diffusion limitée [ ] Confidentiel entreprise [ ]

MAIRIE
ARRIVÉE
14 OCT. 2025
GELLAINVILLE

4

VOS RÉF. Consultation du 17/09/2025

NOS RÉF. TER-ART-2025-28177-CAS-213490-Z5X7T9

INTERLOCUTEUR : Romain COLLET

TÉLÉPHONE : 06.59.47.14.14

E-MAIL : rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

DDT Eure-et-Loir
17, Place de la République
CS 40517
28008 Chartres Cedex

A l'attention de Madame Kirch
ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

OBJET : ART – PLU – **GELLAINVILLE**

La Chapelle sur Erdre,
le 14/10/2025

Monsieur le Préfet,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune de Gellainville** arrêté par délibération en date du 02/09/2025 et transmis pour avis le 17/09/2025 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 90 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
Ligne aérienne 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON – ESPIERS

Ligne aérienne 90kV N0 1 AUNEAU-MALAGUAY
Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-GELLAINVILLE
Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MALAGUAY
Ligne aérienne 90kV N0 1 GELLAINVILLE-MALAGUAY
Ligne aérienne 90kV N0 1 MALAGUAY - VOVES

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Sologne
21, rue Pierre et Marie Curie
45143 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **Uxa, 1Aux, A** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

Nous notons la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- S'agissant des règles de hauteur des constructions
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation
- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions /* aux *conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».*

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

COLLET Romain

Signature numérique de COLLET Romain
Date : 2025.10.14 11:00:47 +02'00'

La Cheffe du Pôle Etudes Concertation Environnement,
P/o

Laure GENEVIEVE

Annexes : Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie de Gellainville isabelle@mairie-gellainville.fr

MAIRIE
ARRIVÉE
12 DEC. 2025
GELLAINVILLE

Hôtel de ville
Monsieur le Maire
Service Urbanisme / PLU
7, rue de la Mairie
28 630 GELLAINVILLE

NANTES, le 06/12/2025

Réf. : N° 2512D144PVI-SG-RD
Contact : immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr

Objet : avis sur l'arrêt du PLU de la commune de Gellainville (28)

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la sollicitation pour avis sur l'arrêt du PLU de la commune de Gellainville, vous avez sollicité en date du 17 novembre 2025, SNCF RESEAU afin que nous portions à votre connaissance toutes les informations nécessaires à la production de ce document.
Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, HEXAFRET, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.

- LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

La commune de Gellainville est traversée par la ligne ferroviaire suivante :

- 556 000 de Chartres à Orléans

Les lignes, raccordement ou voie mère, qui appartiennent au Réseau Ferré National (RFN) sont par conséquent du domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021.

Les lignes ferroviaires du GPU n'appartenant pas au RFN ne sont pas soumises aux mêmes servitudes, mais il est important de prendre en compte leur statut de lignes ferroviaires, qui peut donc suggérer qu'elles peuvent être circulées.

I.1 Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Geoportail de l'urbanisme.

I.2 Les passages à niveau

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des *servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau. Lorsqu'un Passage à Niveau est présent sur le territoire, SNCF a la qualité de Personne Publique Associée.*

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire

de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau.

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.
De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, etc.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.

- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.

- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.

- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.

- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

II- LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

II-1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire et industrielle du groupe SNCF.

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser à minima les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires.
Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

C'est pourquoi il est demandé dans le respect des directives nationales de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité et l'ensemble des parcelles propriété du groupe SNCF, ne sont ni des fonciers agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

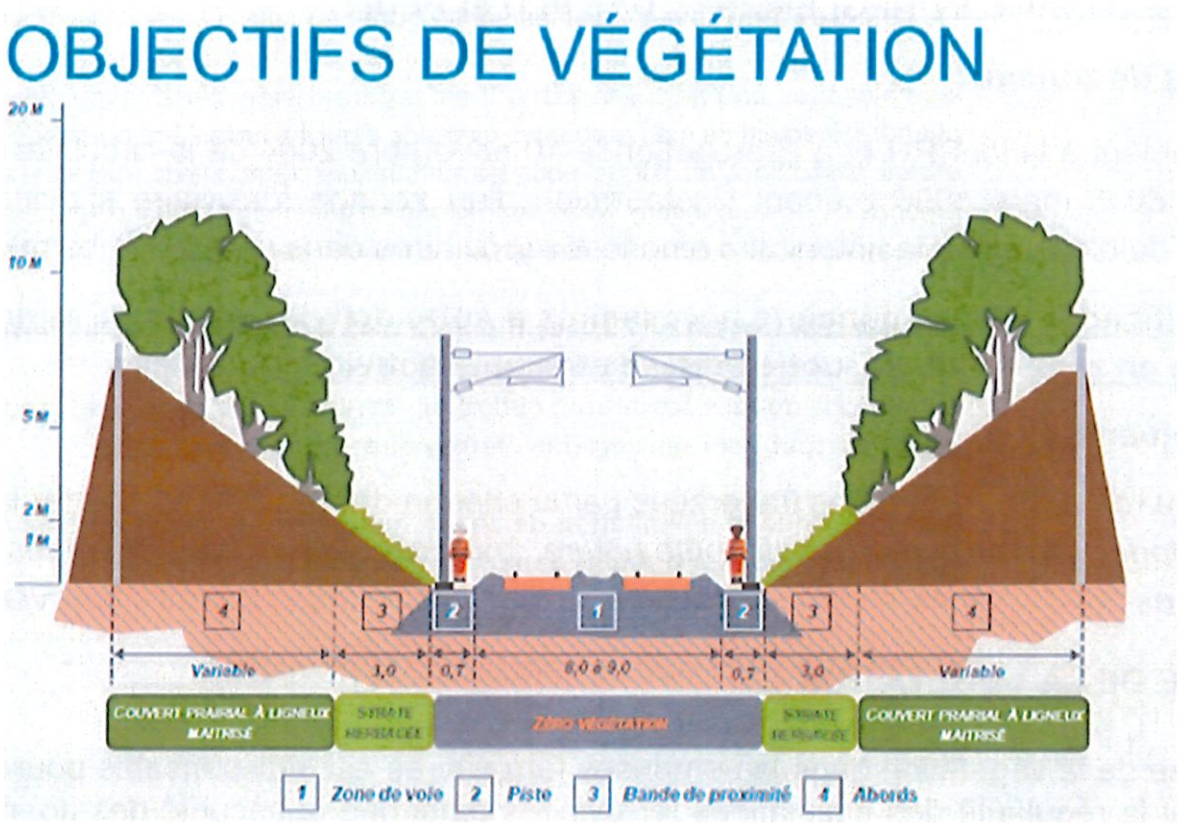
II-2 La maîtrise de la végétation

La maitrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maitrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,

- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),

- Une végétation éparse de faible développement sur les abords.



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) doivent nous permettre ce niveau de maitrise de la végétation.

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisées classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous vous remercions de bien vous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient obligatoirement compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations

ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maitrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLU.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du Réseau Ferré National. Il viendrait donc à les retirer obligatoirement sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maitrise de la végétation.

III- LES BESOINS POUR LES PROJETS FERROVIAIRES

III-1 Les projets ferroviaires

La procédure de révision générale du PLU pour laquelle vous nous saisissez ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à venir pour lesquels un travail itératif d'études et de concertation est mené entre les équipes SNCF Réseau, et l'ensemble des partenaires dont les services de l'Etat.

Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur les zones traversées par les projets repris ci-dessous, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser au plus tôt.

III-2 Emplacements réservés au bénéfice du Groupe Public Unifié

Si Réseau Ferré de France est identifié comme étant bénéficiaire d'emplacements réservés pour équipement public et voirie, il conviendrait de modifier le nom du bénéficiaire, en remplaçant RFF par SNCF Réseau.

Dans le cadre de ses besoins, SNCF Réseau aimerait inscrire les Emplacements Réservés suivants, dans les documents d'urbanisme :

III-3 Les PIG

III-4 Le périmètre de considération

III-5 Les MEGDU

IV – LA VALORISATION DES ACTIFS

IV-1 - Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

Il est important de mieux intégrer les emprises ferroviaires dans la ville et l'aménagement du territoire, et de participer à la mixité du tissu urbain. Il est préférable que les emprises ferroviaires soient intégrées dans un zonage cohérent avec l'environnement immédiat du domaine public ferroviaire, avec le PADD et les projets des entreprises ferroviaires tant en termes de mutation au profit de l'urbain, que de développement de projets ferroviaires. Idéalement, il serait intéressant d'avoir une cohérence de règlement sur un périmètre intercommunal traversé par une même ligne de voie ferrée.

La circulaire ministérielle du 5 octobre 2004 confirme que les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié, leur protection étant assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes de protection du domaine public ferroviaire. Aussi, il apparait opportun d'effacer les périmètres de « Secteur affecté au domaine public ferroviaire », sans que cela contraigne l'activité ferroviaire.

IV-2 Les projets de valorisation des actifs

En sa qualité de propriétaire foncier, le Groupe SNCF souhaite participer activement aux politiques de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier public pour la création de logements notamment sociaux soutenues par l'Etat et les collectivités. Dans cette optique, une charte d'engagement pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logements a été signée le 28 mai 2021 entre l'Etat et le Groupe SNCF.

Pour ce faire, il est nécessaire d'envisager l'évolution des documents d'urbanisme.

V- LA CONSULATION DE SNCF

V-1 La consultation dans le cadre de la procédure

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, SNCF demande à être consultée et sollicite l'envoi du document arrêté pour avis.
SNCF Immobilier se tient à votre disposition pendant la phase d'association, en cas d'interrogations relatives aux domaines de compétence du Groupe Public Ferroviaire.

V-2 La consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à SNCF Immobilier dont voici l'adresse mail : tr.dito.patrimoine@sncf.fr
En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de nos retours et de bien vouloir nous tenir informé, nous associer au déroulement de la procédure.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Responsable du Pôle Grands Projets, Développement et Valorisation

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE CENTRE OUEST
Responsable Pôle Valorisation Immobilière
GOUTTENEGRE Sylvain
9 rue Nina Simone Bat B - BP 94112
44041 NANTES CEDEX 01

Sylvain GOUTTENEGRE

PJ : - Notice bois classés et talus classés

-Document explicatif de la servitude T1

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

geoportail-urbanisme

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D –Communications
c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;

- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;

- Du bord extérieur des fossés ;

- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;

- Du bord extérieur du quai ;

- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;

- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;

- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;

- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;

- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;

- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;

- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◊ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le générateur de métadonnées en ligne sur le GPU.

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	**BD Ortho/PCI VECTEUR**
Précision :	**Métrique**

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;

- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Le générateur

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia

92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

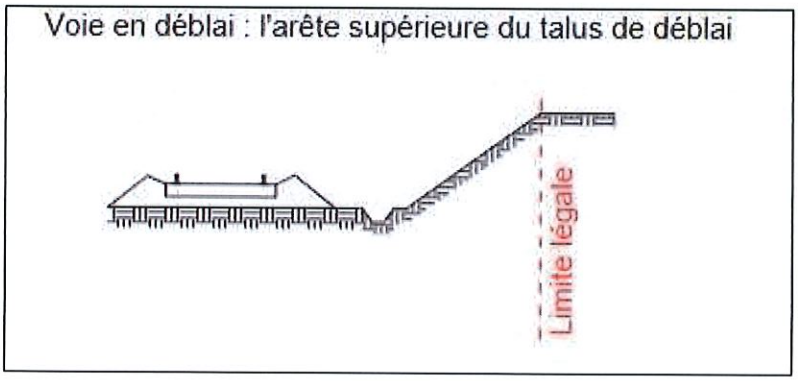
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

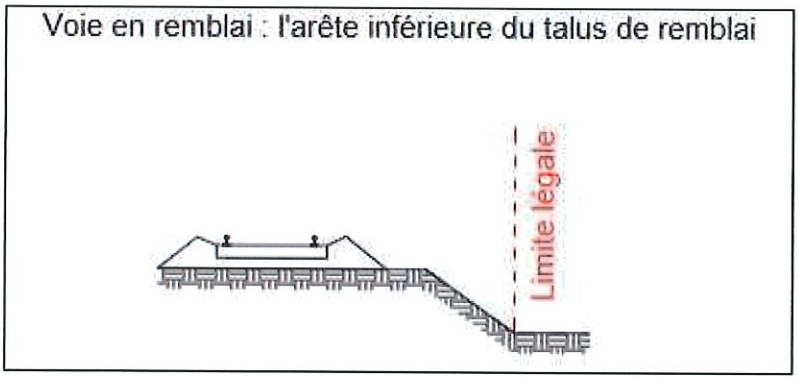
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

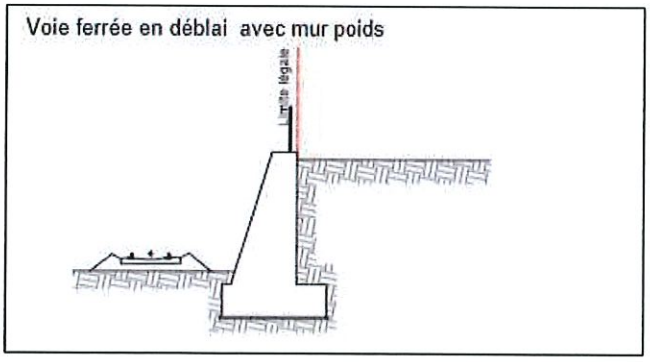
- Arête supérieure du talus de déblai :

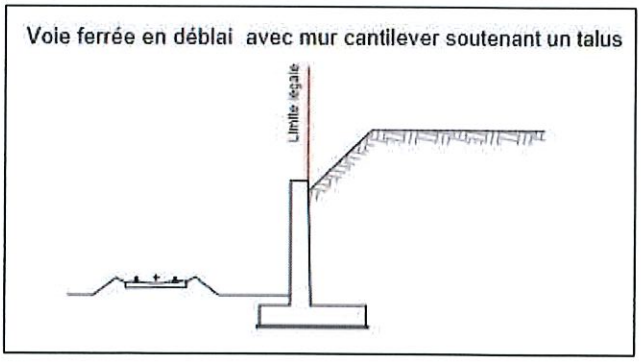


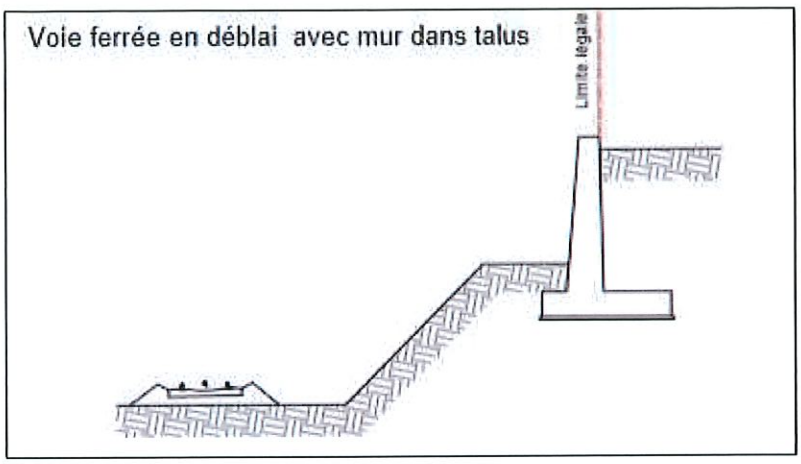
- Arête inférieure du talus du remblai :



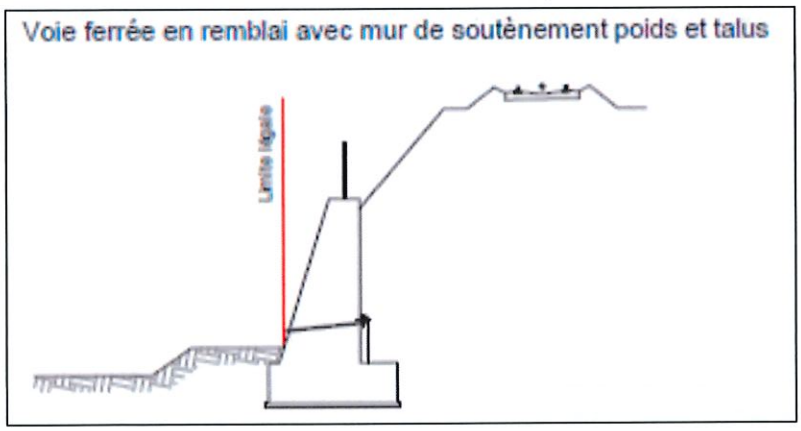
- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



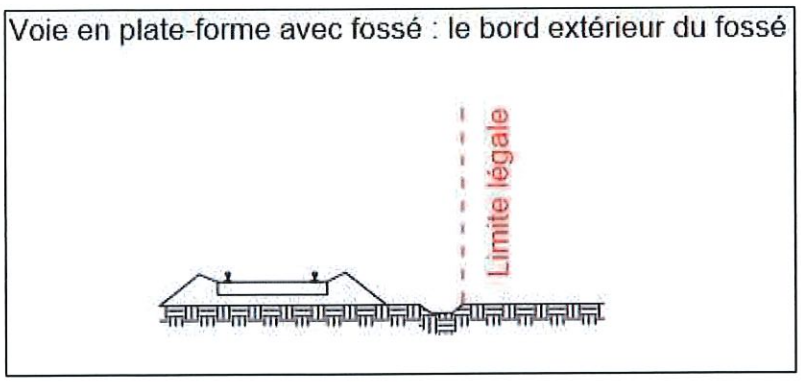




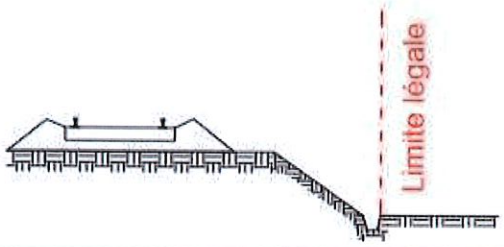
- **Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée** :



- **Du bord extérieur des fossés :**

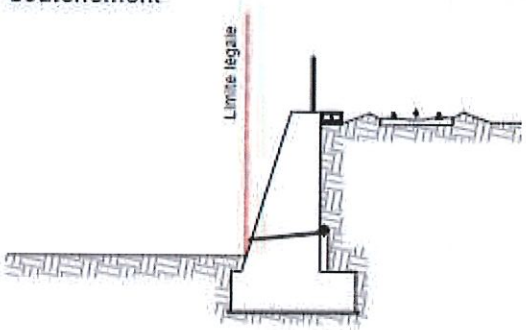


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

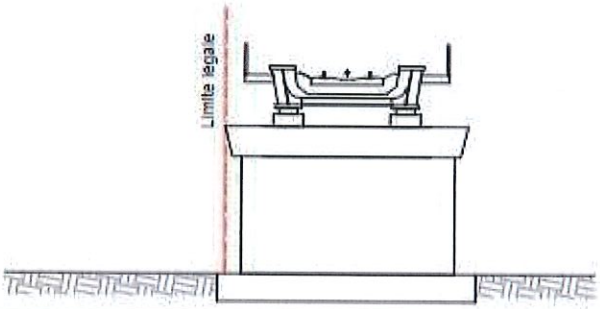


- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

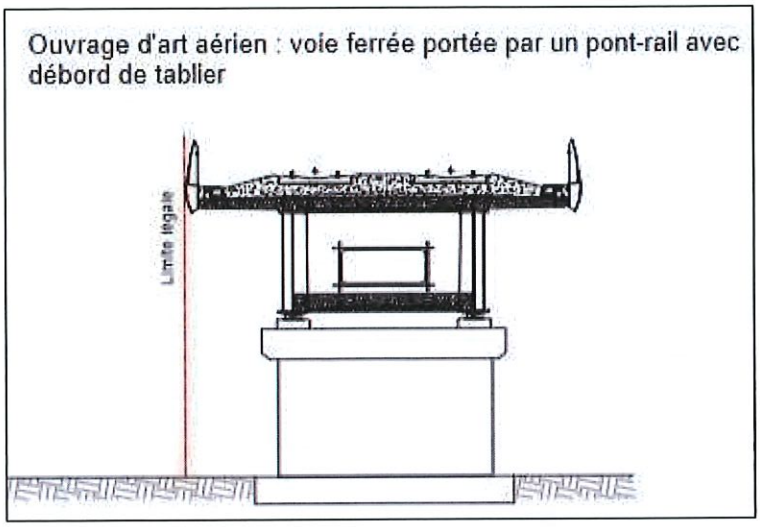
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier

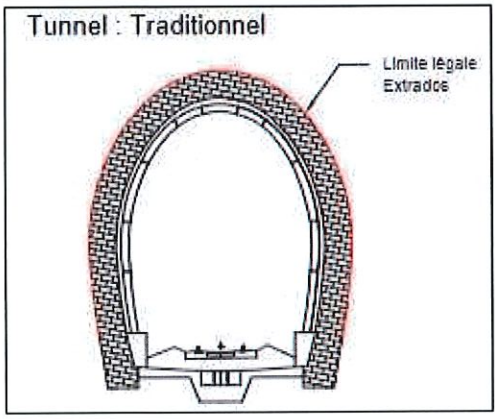


Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier

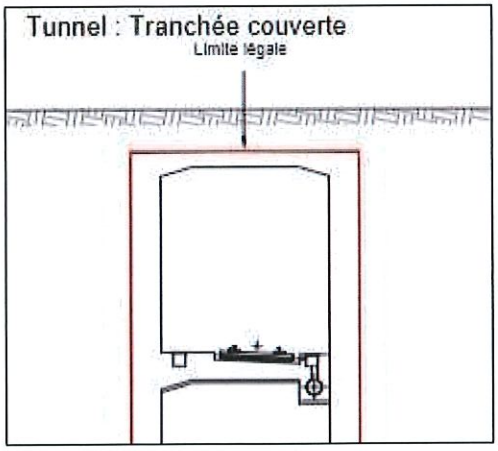


- **De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain** :

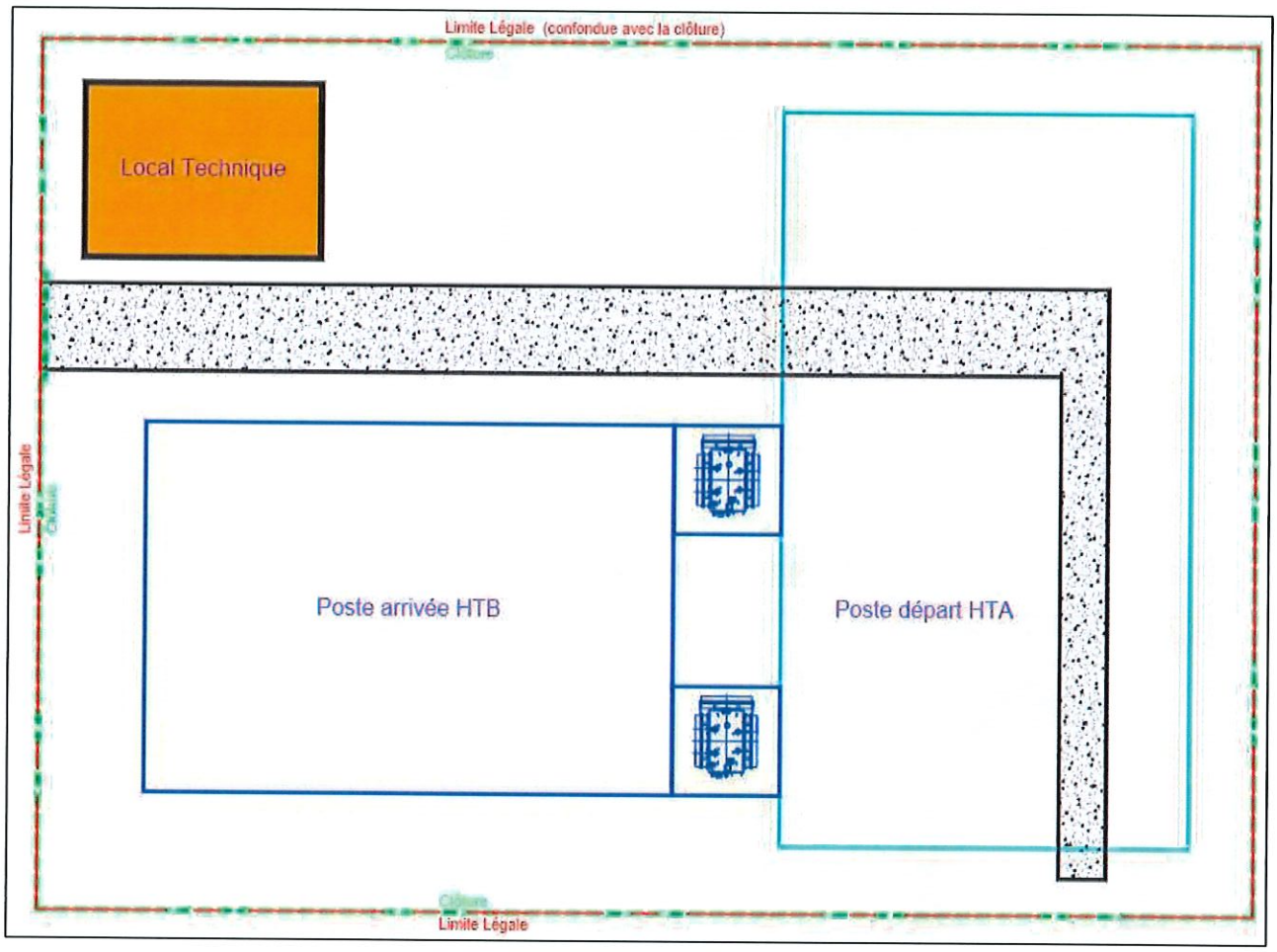
Tunnel : Traditionnel



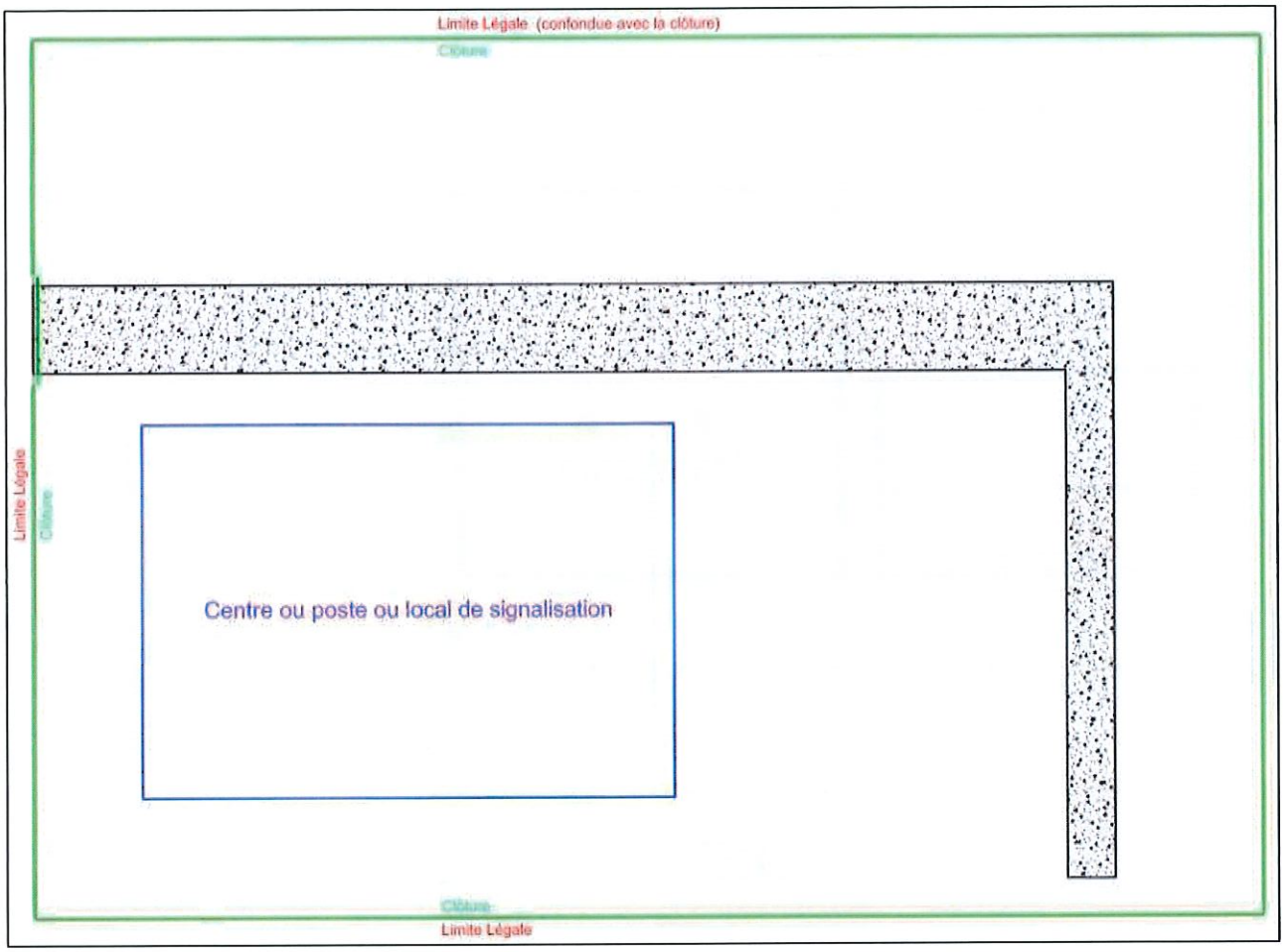
Tunnel : Tranchée couverte



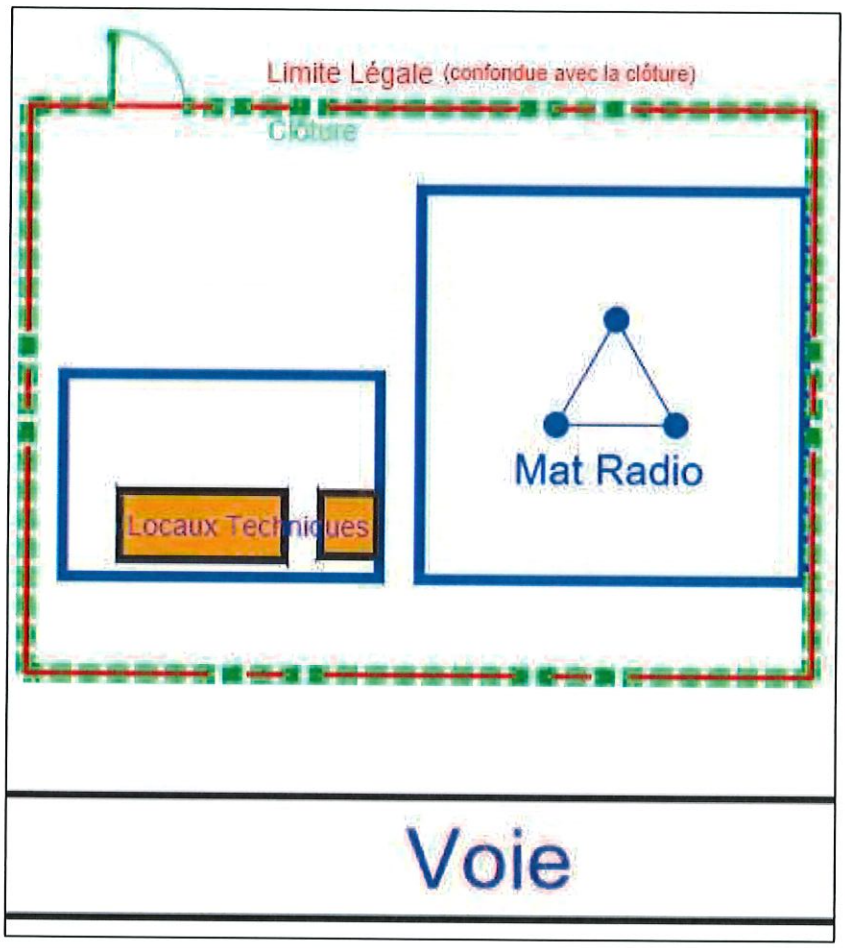
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



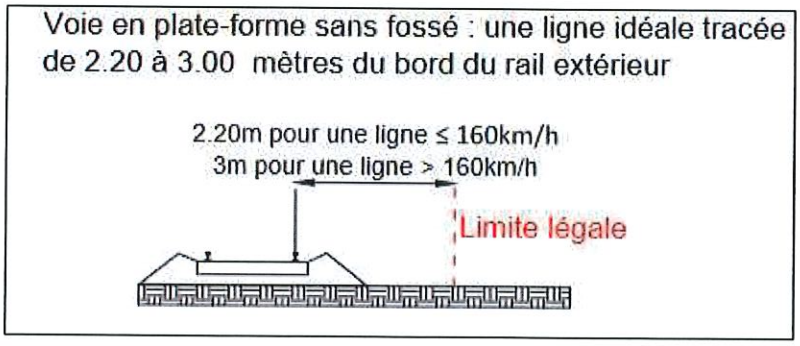
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

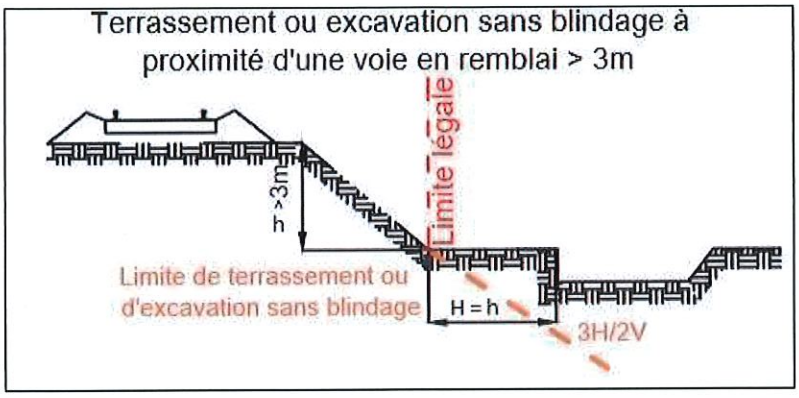
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

<u>Situation 1</u> : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :

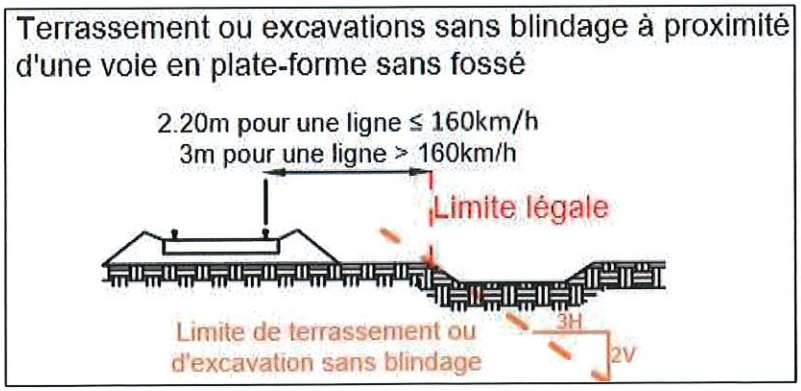


<u>Nota</u> : les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

<u>Situation 2</u> : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

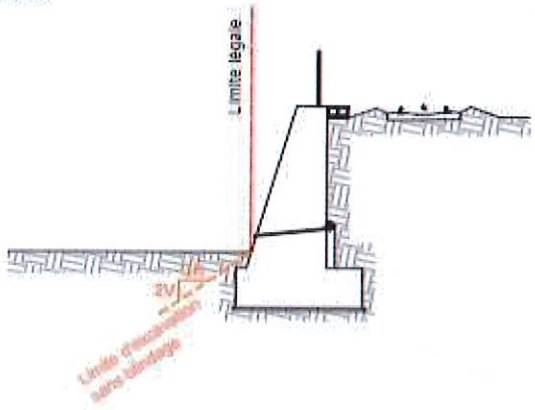
Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).
Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

Exemple 1 **: matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.**

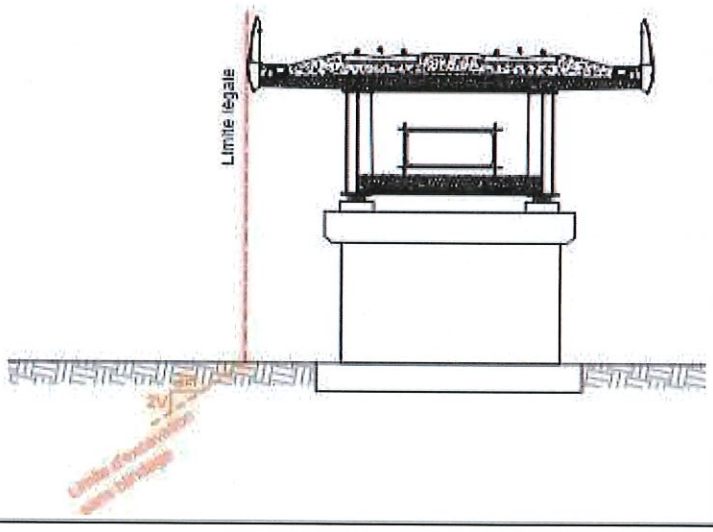


***Exemple 2* : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.**

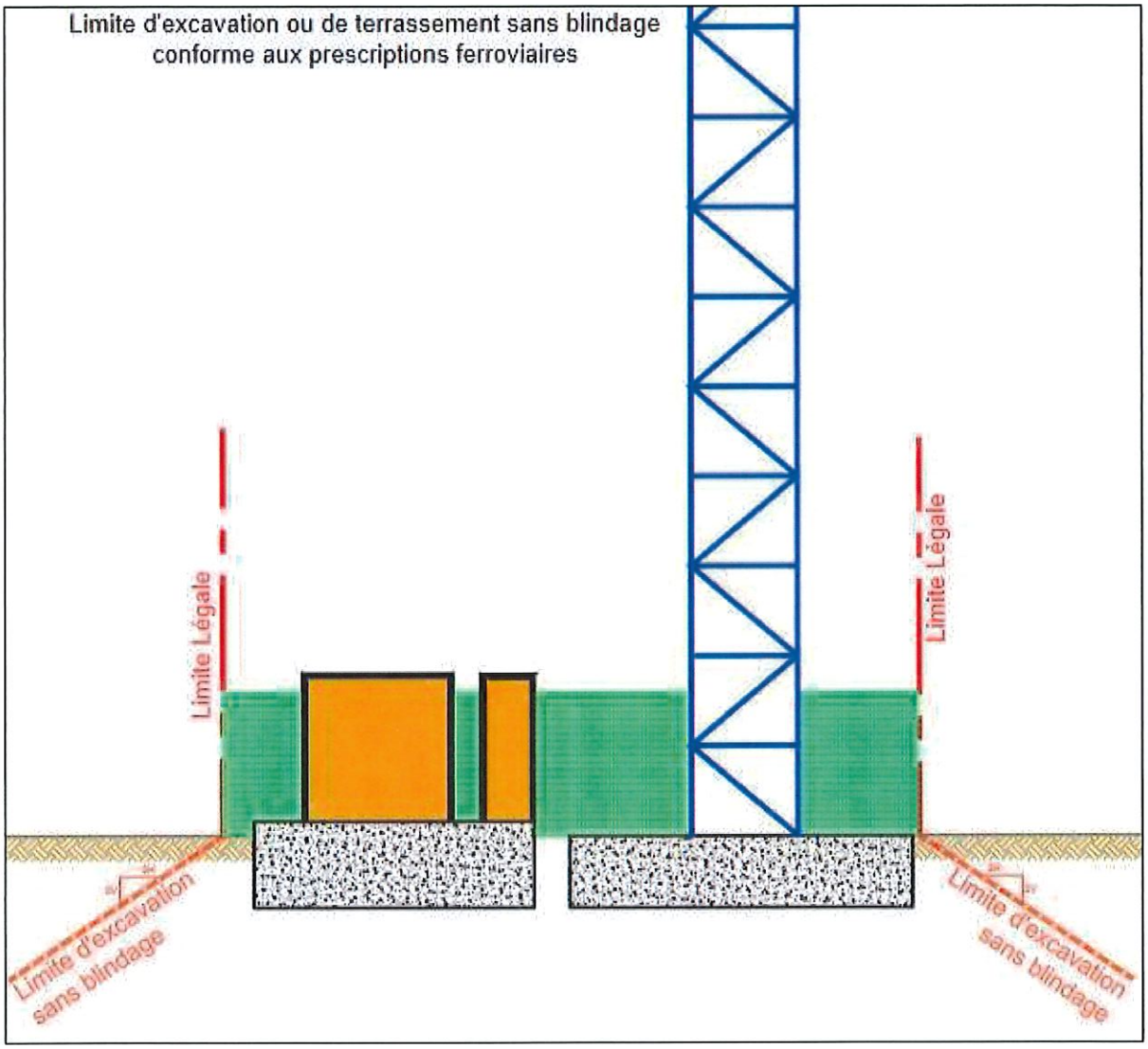
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



***Exemple 3* : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La Défense, le 15 OCT 2004

ministère
de l'Équipement
des Transports,
de l'Aménagement
du territoire,
du Tourisme
et de la Mer

direction
des Transports
terrestres
direction générale
de l'Urbanisme,
de l'Habitat et
de la Construction

Le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer

à

Mesdames et Messieurs les Préfets de départements

Directions départementales de l'équipement

Objet : abrogation de la circulaire DAU-DTT n°90-20 du 5 mars 1990 relative à la prise en compte du domaine de la SNCF dans l'élaboration des documents d'urbanisme (NOR : EQUT0410366J).

La circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990 citée en objet prônait l'instauration d'un zonage spécifique des emprises ferroviaires dans les documents d'urbanisme.

Dans certains cas, ce zonage s'est avéré être un frein à l'optimisation de la gestion patrimoniale des établissements publics RFF et SNCF, ainsi qu'à la mise en œuvre des projets urbains des collectivités publiques. Son maintien n'est donc plus justifié, en particulier lorsqu'il est manifeste qu'un terrain situé dans ce zonage n'a plus d'utilité ferroviaire.

Le fondement des dispositions de cette circulaire relatives au zonage ferroviaire était constitué par l'article R. 123-18, II, 1° du code de l'urbanisme, qui a été remplacé depuis par l'article R. 123-11, b de ce code. Cet article ne prévoit nullement la création d'un zonage ferroviaire, mais dispose simplement que les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent délimiter « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, [...] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.* »

Ces dispositions n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié de celui des emprises routières, ni de zonage particulier.

Par ailleurs, la protection des emprises ferroviaires est, de toute façon, convenablement assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Arche Sud
92055 La Défense cedex
téléphone :
01 40 81 21 22
mél : dtt@equipement.gouv.fr

.../...

Il n'y a donc aucun fondement juridique pour que ces emprises fassent l'objet d'une zone particulière dans les documents d'urbanisme.

Vous veillerez à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées ces emprises n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Vous veillerez également à ce que ces règles autorisent sur les emprises ferroviaires les mêmes constructions et installations que sur le reste de la zone dans laquelle elles sont situées.

La présente instruction abroge la circulaire n° 90-20 du 5 mai 1990 précitée.

Vous informerez les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents des dispositions de la présente instruction et veillerez à ce que vos services s'assurent de leur prise en compte dans le cadre de l'élaboration, de la révision ou de la modification des documents d'urbanisme.

Pour le ministre et par délégation,
Le Directeur des transports terrestres,

Patrice RAULIN

Pour le ministre et par délégation,
Le Directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,

François DELARUE

INTEGRATION DES EMPRISES FERROVIAIRES DANS LES ZONAGES AVOISINANTS

Les emprises ferroviaires peuvent être classées dans l'ensemble des zonages prévus au code de l'urbanisme : zone U, zone AU, zone A et zone N.
Le classement doit être cohérent avec le tissu urbain environnement. A titre d'exemple, il semble logique de classer en zone U les gares situées le plus souvent en centre ville. De même, les cours marchandises peuvent, le plus souvent, être classées en zone U (activité ou mixte). Les voies ferrées traversant des zones agricoles doivent être classées en zone A ou N.

MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DES ZONES AVOISINANTS.

Ces dérogations ont pour but de permettre à RFF et à la SNCF d'implanter sur le Domaine Public Ferroviaire les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais Radio-Sol-Train, les antennes Radio-Sol-Train et GSMR.

❖ Article 2 : Occupation et utilisation des sols admises

Sont admises : les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

❖ Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Merci de prévoir une dérogation pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

❖ Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Merci de prévoir une dérogation pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

❖ Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Merci de prévoir une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

❖ Article 10 : Hauteur des constructions

Merci de préciser qu'aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

❖ Article 13 : Espaces libres et Plantations

Cette réglementation doit être compatible avec l'application de la servitude d'utilité publique instaurée par la loi du 15 juillet 1845 (aucune plantation d'arbres à hautes tiges dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer).

❖ Article 14 : COS

Merci de prévoir une exonération pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.