

Commune de
Gellainville
Eure-et-Loir

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

Révision du Plan Local d'Urbanisme



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2a

- 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
- Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 23 juillet 2026

PHASE :

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,

SOMMAIRE

Préambule	3
Pourquoi réaliser une l'évaluation environnementale	3
Le contexte réglementaire	3
Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale	4
Résumé non technique.....	5
L'état initial de l'environnement.....	6
Chapitre 1 : Présentation du PLU	6
Localisation du territoire de Gellainville	6
1.1 Gellainville, commune d'Eure-et-Loir.....	6
Présentation du Plan Local d'Urbanisme	9
1.2 Objet et cadre juridique	9
1.3 Contenu du PLU	9
1.4 Processus d'élaboration, historique de la procédure	10
1.5 Motif de la révision du PLU	10
L'articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes.....	11
Chapitre 2 : État initial de l'environnement et enjeux du territoire	12
Priorisation des enjeux environnementaux	14
Chapitre 3 : Solutions de substitution envisagées et justification des choix	17
Présentation des scénarios du projet d'extension du jardin d'entreprises	17
Perspectives d'évolution du territoire en l'absence de la mise en œuvre du PLU	19
1.1 Évolution du secteur 1 AUX.....	19
1.2 Réduction du secteur A (agricole) au profit d'une zone 1AU sur le hameau de Bonville	20
1.3 Réduction du secteur A (agricole) sur le hameau de Bonville et sur le bourg au profit de zones Ub	21
1.4 Réduction de l'Espace Boisé Classé (EBC)	22
Chapitre 4 : Évaluation environnementale	24
Analyse des effets notables probables sur l'environnement.....	24
1.1 Définition et méthodologie de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.....	24
1.2 Évaluation des incidences potentielles du PLU sur l'environnement	24
1.3 Analyse environnementale et évaluation des incidences potentielles sur l'environnement des projets portés par le PLU.....	34
1.3.1 Extension du jardin des entreprises	34
1.3.2 Création d'un cœur de village à Bonville.....	47
1.3.3 Ouverture à l'urbanisation de trois parcelles à Gellainville	55
1.3.4 Ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU à Bonville	59

Chapitre 5 : Mesures ERC des effets du PLU sur l'environnement	63
Cadre réglementaire.....	63
La définition de la séquence ERC	63
1.1 Éviter.....	63
1.2 Réduire	64
1.3 Compenser	64
Mesures ERC des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement	64
Chapitre 6 : Modalités et indicateurs de suivi.....	67
L'objectif d'un dispositif de suivi	67
Les indicateurs de suivi.....	67
Chapitre 7 : Méthodologie employée pour mener l'évaluation	69
Rappel des objectifs et enjeux de l'évaluation environnementale d'un PLU	69
Données de référence utilisées.....	69
Un travail itératif avec la commune et les acteurs du territoire	69

Préambule

Pourquoi réaliser une l'évaluation environnementale

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'Urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 (DEF 28 oct. 2021, n° DEF204e0) a précisé les modifications apportées au régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme par la loi ASAP (L. n° 2020-1525, 7 déc. 2020, art. 40). Cette loi a posé le principe d'évaluation environnementale systématique pour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). En effet, avant l'intervention de la loi ASAP, l'élaboration et la révision des PLU relevaient de la procédure d'évaluation environnementale au cas par cas.

Le législateur a souhaité que le principe d'évaluation environnementale systématique des PLU soit applicable immédiatement aux procédures engagées après la publication de la loi (art. 148), sans nécessiter de texte réglementaire d'application.

Considérant que la commune de Gellainville révisé son Plan Local d'Urbanisme, l'évaluation environnementale est jugée systématique (R.104-11).

Le contexte réglementaire

La présente évaluation environnementale répond aux exigences réglementaires en vigueur, et prend en compte l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et le décret n°2016-1110 du 11 août 2016, codifiés.

L'évaluation environnementale est réalisée dans le respect notamment :

- De l'article R.122-20 du code de l'environnement relatif à l'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou document de planification,
- De l'article R.151-3 du code de l'urbanisme relatif au rapport de présentation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, la présente évaluation environnementale porte sur la révision du Plan Local d'urbanisme de Gellainville.

L'évaluation environnementale est soumise à un avis de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

Les trois principaux objectifs de cette évaluation environnementale sont :

- Aider le maître d'ouvrage à concevoir un plan local d'urbanisme respectueux de l'environnement en lui fournissant des indications de nature à améliorer la qualité de son projet d'aménagement et à favoriser son insertion dans l'environnement.
- Eclairer l'autorité administrative sur la nature et le contenu du projet d'aménagement et son impact sur l'environnement : l'évaluation environnementale doit aider l'autorité compétente à prendre une décision et, le cas échéant, à déterminer les conditions environnementales de l'autorisation des projets. A ce titre, elle doit éclairer le décideur sur la nature et le contenu de la décision à prendre.
- Informer le public et lui donner les moyens de jouer son rôle de citoyen averti et vigilant.

L'évaluation environnementale comprend les éléments suivants :

- Un résumé non technique de l'évaluation environnementale,
- Une description du contenu du Plan Local d'Urbanisme,
- Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et son évolution probable en l'absence de mise en œuvre du PLU,
- Une description des principales solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées, et une indication des principales raisons du choix effectué.
- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement,
- La description des mesures prévues pour :
 - Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
 - Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduites.
- Une présentation des principales modalités de suivi des mesures.
- Une présentation de la méthodologie employée pour réaliser l'évaluation environnementale,

Résumé non technique

L'objectif de l'évaluation environnementale est d'intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de cette procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme. C'est une aide à la décision qui permet à la commune d'identifier et de prévenir les dommages sur l'environnement et ainsi de justifier ses choix politiques.

Cette démarche se base sur les données et les études disponibles telles que les documents cadres (SCoT, SDAGE...) mais aussi les rapports d'activité ou les études réalisées par les gestionnaires de milieux naturels, etc.

En phase de diagnostic l'évaluation environnementale consiste en un état initial de l'environnement qui définit les enjeux du territoire. Lors de l'écriture du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle vient proposer des orientations afin d'appuyer les décisions politiques. Enfin, en phase de réalisation du zonage et du règlement du PLU, une phase de terrain est programmée afin d'identifier de manière précise la localisation des éléments à préserver, ceux jouant un rôle dans le bon état environnemental et l'identité du territoire.

L'état initial de l'environnement

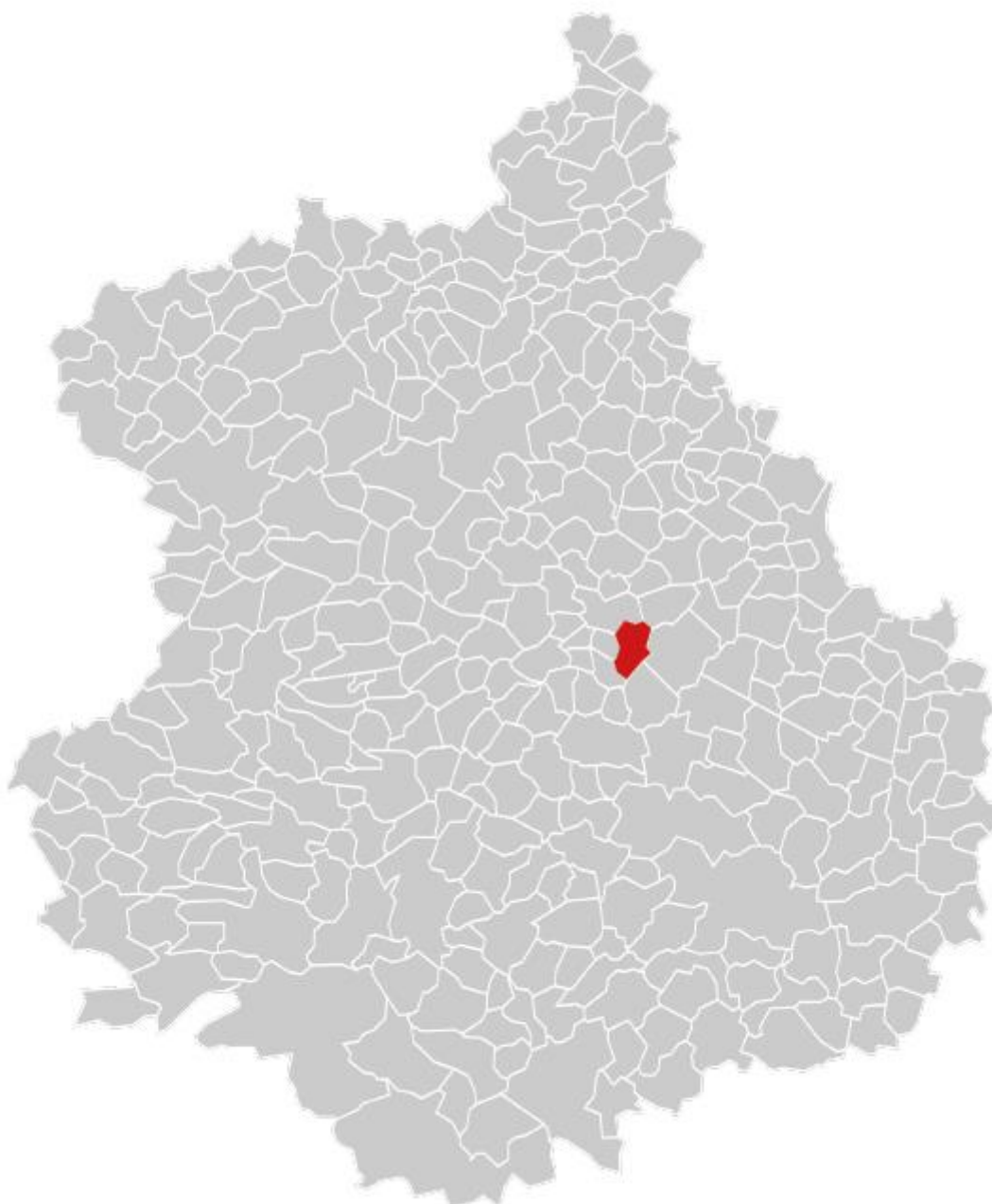
Chapitre 1 : Présentation du PLU

Localisation du territoire de Gellainville

1.1 Gellainville, commune d'Eure-et-Loir

La commune de Gellainville fait partie de la région Centre Val-de-Loire et est située dans le département d'Eure-et-Loir. Gellainville est contiguë à la commune de Chartres. Le territoire est étendu avec une superficie de 12 km².

Gellainville est situé au sein du département d'Eure-et-Loir



La commune adhère à la communauté de communes de Chartres Métropole

Territoire de la communauté de communes de Chartres Métropole





Commune de Gellainville

Présentation du Plan Local d'Urbanisme

1.2 Objet et cadre juridique

« Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local. »

« Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.
» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

1.3 Contenu du PLU

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- **l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?**
- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*
- les **équipements** et les réseaux : *comment je m'y raccorde ? »*

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;
- sécuriser certaines pratiques innovantes ;
- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;
- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

1.4 Processus d'élaboration, historique de la procédure

PLU approuvé le 02 mai 2017

1^{ère} modification approuvée le 09 septembre 2020

La présente première révision du PLU a été prescrite le 17 octobre 2022.

1.5 Motif de la révision du PLU

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Gellainville s'inscrit dans la volonté municipale de répondre aux projets, enjeux et besoins au regard de son contexte territorial et des évolutions réglementaires.

Les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme sont :

Adaptation au contexte législatif

- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme telles que :
 - O la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018
 - O la loi climat et résilience du 22 août 2021
- Mettre en compatibilité le PLU avec le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole, approuvé le 30 janvier 2020

Prise en compte du contexte territorial

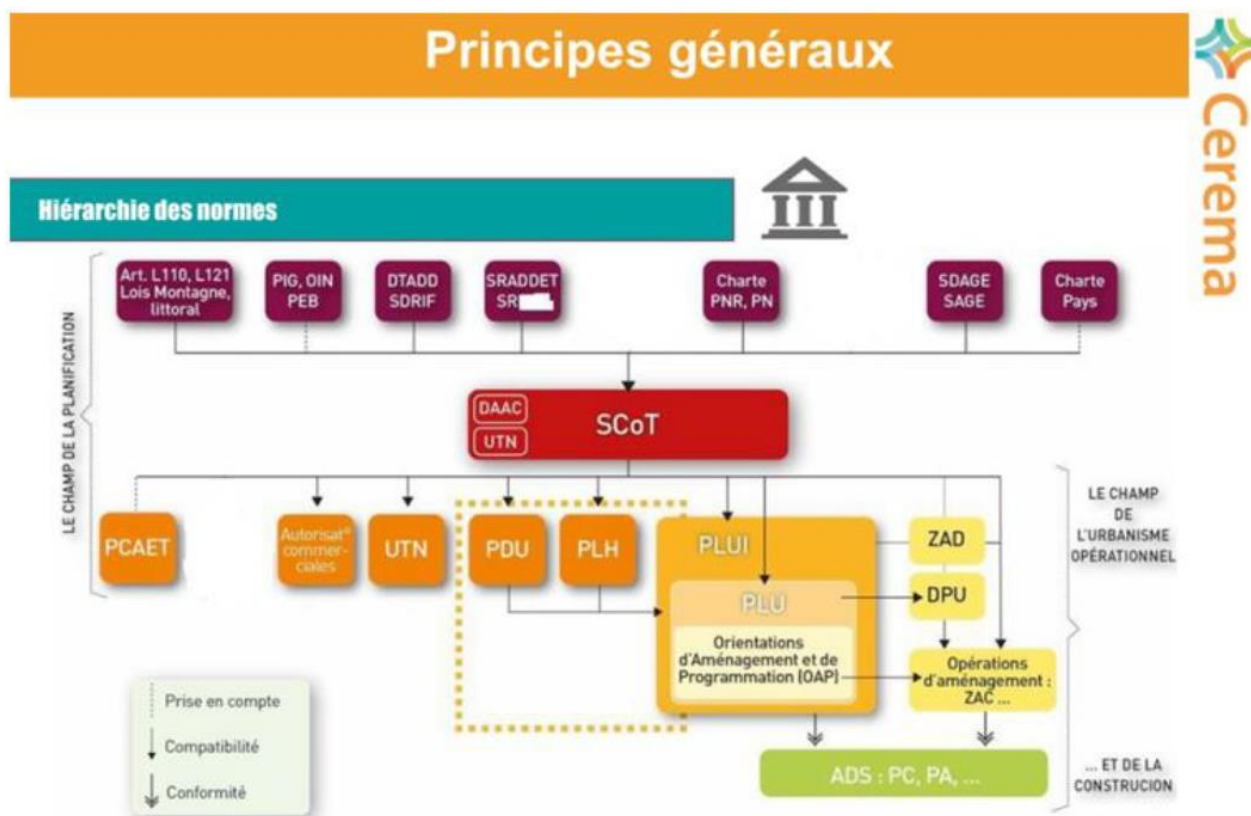
- Assurer un renouvellement de population régulier et pérenne
- Affiner les limites des zones urbaines dans une stratégie de sobriété,
- Organiser la densification du tissu urbain et mieux maîtriser les divisions parcellaires,
- Affiner le zonage pour intégrer les enjeux de préservation et : ou remise en état des continuités écologiques
- Adapter les règles écrites du PLU aux nouvelles réalités locales,
- Affirmer une centralité par la formalisation d'un pôle d'équipements publics à Bonville,
- Mettre à jour les emplacements réservés au regard de leur réalisation et de leur nécessité.
- Participer au développement du parc d'activités

L'articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes

Voir le Rapport de présentation (Préalable 4-Les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible)

Le PLU doit prendre en compte :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Chartres Métropole, approuvé le 30 janvier 2020.
- Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal 2020-2026, en cours d'élaboration.
- Le Plan de Déplacement Urbain de Chartres Métropole, approuvé 10 février 2014.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE), approuvé le 23 mars 2022.



Chapitre 2 : État initial de l'environnement et enjeux du territoire

Article R151-3

Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. 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 ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Voir l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation (chapitre 3)

Le milieu physique

2. La climatologie

1.3 La qualité de l'air

Les potentiels sur le territoire :

1.4 Le potentiel en géothermie

1.5 Le potentiel en éolien

1.6 Le potentiel solaire

1.7 Le potentiel en biomasse et bois énergie

Le relief et la géologie

1.8 La topographie

1.9 La géologie et l'hydrogéologie

1.10 L'hydrographie et l'hydrogéologie

Le milieu naturel

1.11 Les grandes entités paysagères

1.12 Les espaces naturels protégés

1.13 La directive paysagère des vues sur la cathédrale de Chartres

1.14 Les espèces protégées

1.15 La trame verte et bleue

Les risques et les nuisances

1.16 Les risques naturels

1.17 Les risques technologiques

1.18 Les nuisances

Priorisation des enjeux environnementaux

Le tableau suivant synthétise les enjeux environnementaux de la commune et les hiérarchisent en fonction de leur importance sur le territoire communal.

Prioritaire	Important	Secondaire
-------------	-----------	------------

THÉMATIQUES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ÉVALUATION DES ENJEUX
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE		
Climatologie	Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire face à ces impacts	Secondaire
Géologie & hydrogéologie	Adapter la gestion des eaux pluviales à la perméabilité des sols	Prioritaire
Hydrographie	Rétablir la bonne qualité des eaux de surface	Secondaire
	Maintenir un bon état global (quantitatif, qualitatif) de la masse d'eau souterraine d'ici 2027	Secondaire
	Lutter contre la pollution des eaux souterraines	Secondaire
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE		
Milieus naturels	Préserver et valoriser les mares et zones humides	Important
	Préserver le ruisseau et les fossés	Important
	Préserver les milieux boisés et les haies	Important
	Préserver l'activité agricole	Important
La trame verte et bleue	Réduire les fragmentations et la vulnérabilité des espaces	Important
	Préserver voire renforcer les continuités écologiques et les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (bois, bosquets, haies, mares, ruisseau, fossés).	Important
PAYSAGE ET PATRIMOINE		
Paysage	Préserver les vallées sèches, fossés et arbres remarquables	Important
	Préserver les bois et bosquets (bois de Migotiers, bois des Marais, bois Billard, Bois de la Motte)	Important
	Préserver les perspectives sur la cathédrale et le plateau	Important

THÉMATIQUES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ÉVALUATION DES ENJEUX
Patrimoine	Préserver les éléments remarquables au titre de l'architecture et de l'urbanisme (édifices remarquables, petit patrimoine...)	Important
	Préserver les sites archéologiques de la commune	Secondaire
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES		
La ressource en eau	Maintenir une bonne qualité de l'eau potable	Secondaire
	Assurer une production suffisante en eau potable	Secondaire
Les énergies	Réduire la consommation d'énergie	Secondaire
	Augmenter la production et la consommation actuelle d'énergies renouvelables selon le potentiel du territoire, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers	Important
RISQUES ET NUISANCES		
Risques naturels	Prendre en compte les risques liés au retrait et gonflement des argiles	Secondaire
	Améliorer la connaissance du risque inondation et limiter l'imperméabilisation des sols	Prioritaire
Risques technologiques	Prendre en compte les risques liés aux transports de matière dangereuses	Secondaire
Nuisances sonores	Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport dans l'aménagement des futurs quartiers	Important
	Adapter les usages aux nuisances	Secondaire
INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS		
Qualité de l'air et effet de serre	Réduire la pollution et l'émission des GES en développant l'offre des transports en commun et des modes doux	Important
Mobilités douces	Construire des continuités de cheminements piétons et modes doux dans le tissu urbain existant	Important
CONSOMMATION D'ESPACE		
Consommation d'espace	Modérer la consommation de l'espace, en particulier la consommation de terres agricoles	Prioritaire
	Densifier et favoriser le renouvellement urbain	Prioritaire

THÉMATIQUES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ÉVALUATION DES ENJEUX
Urbanisme	Améliorer les transitions paysagères : entre ville et campagne, entre plateau agricole et noyaux habités	Prioritaire
	Porter un soin à l'architecture dans le cadre des constructions neuves pour éviter une banalisation des paysages	Prioritaire

Chapitre 3 : Solutions de substitution envisagées et justification des choix

Présentation des scénarios du projet d'extension du jardin d'entreprises

La partie développée ci-après porte sur l'aménagement le plus impactant dans l'occupation du territoire de Gellainville, à savoir la zone d'activités économiques, située au nord du territoire communal, le long de l'autoroute A11, qui prend corps actuellement sur 78 hectares.

Cette zone d'activités doit être en fait considérée comme une des composantes de la zone du Jardin d'entreprises, qui constitue un des principaux parc d'activités de l'agglomération chartraine. Le Jardin d'entreprises s'étend en fait sur une superficie globale de 380 hectares, sur les communes de Nogent-le-Phaye, de Chartres et de Gellainville.

Son extension est inscrite dans les documents de planification en vigueur (PLU, SCOT) mais aborde dans le présent projet de PLU de Gellainville une forme et une emprise ajustée en fonction des logiques économiques actuelles.

En 2023, la définition de l'emprise de cette zone d'extension a été débattue en conseil communautaire de l'agglomération visant à affiner les stratégies de développement en fonction des retours et des analyses effectués au cours de l'année précédente.

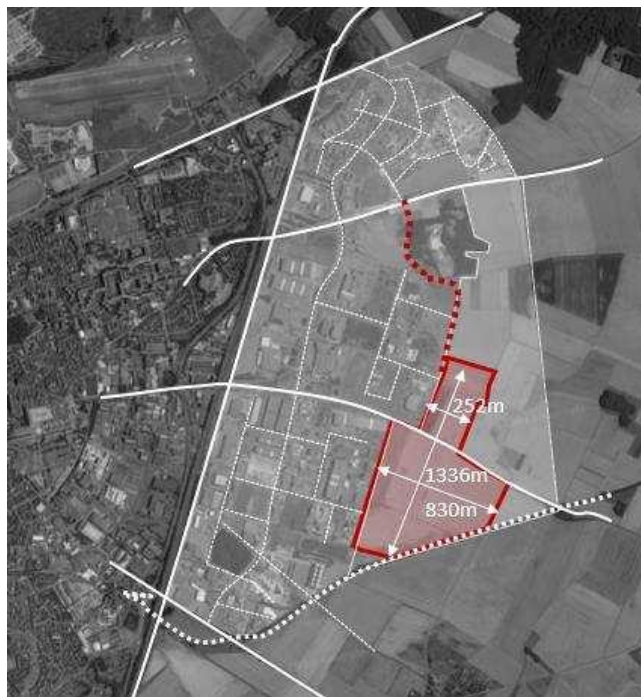
Deux scénarios ont été proposés et débattus pour cette nouvelle approche et permettent de préciser la logique d'occupation des sols à retenir.

Scénario 1 :

Le premier scénario propose une offre industrielle complétée par une offre de services. Un hub d'activité proposant une crèche, une salle de sport, une cantine/restaurant, hôtel, une banque, etc. vient introduire un souffle de vie dans la zone à dominance industrielle.

Dans cette proposition, est envisagée une extension de la zone sur 70 hectares.

Option 1 zone sud, avec superficies et dimensionnement compatibles :

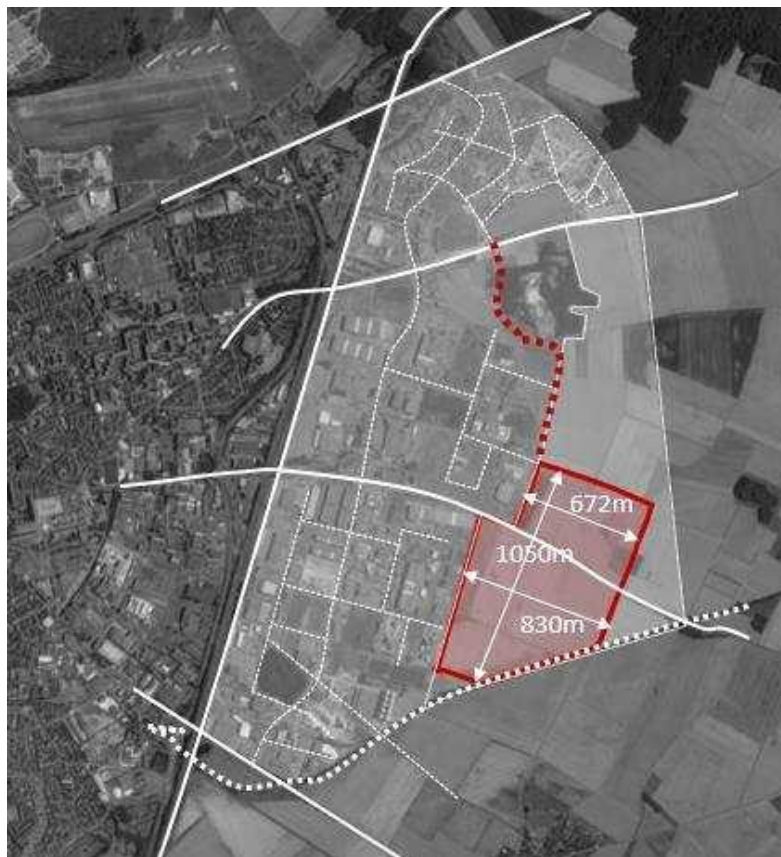


Scénario 2 :

Le second scénario propose une offre industrielle identique à l'offre existante dans la ZAC jardin des entreprises. C'est un miroir de la stratégie d'urbanisation et de commercialisation existante.

Dans cette proposition, est envisagée une extension de la zone sur 78 hectares.

Option 2 zone sud, avec superficies et dimensionnement compatibles :



Liste des avantages et des inconvénients de chaque scénario :

	Option 1 - Sud	Option 2 - Sud
Superficie de la zone	70HA	78HA
Faisabilité commerciale	Installation d'îlots modulaires et d'un pôle vie central	Installation d'îlots modulaires et d'un pôle vie central
Périmètre d'étude - PLU	2 communes : Chartres - Gellainville PLU en cours de révision	1 commune : Gellainville PLU en cours de révision partie sur zone agricole
Accès	Extension à réaliser afin d'avoir un raccordement Nord/Sud	Extension à réaliser afin d'avoir un raccordement Nord/Sud
Raccordement réseaux	Raccordement aux réseaux existants	Raccordement aux réseaux existants
Voiries lourdes	Maximiser les installations préexistantes	Maximiser les installations préexistantes
Nombre de propriétaires	10 au total	12 au total
Impact écologique	Terrains agricoles exploités	Terrains agricoles exploités

Après délibération du conseil communautaire de l'agglomération, le scénario n°2 a été retenu. Celui-ci permet de s'aligner sur la stratégie existante de la ZAC tout en assurant une intégration harmonieuse avec les infrastructures actuelles et de minimiser les coûts et les complexités liés à l'ajout de nouveaux services.

En 2025, pour des raisons de stratégie foncière mais sans renier les orientations émanant du scénario 2, la communauté d'agglomération a fait évoluer le périmètre adopté en prenant en compte les terrains limitrophes à la zone d'activités de Chartres et des terrains contigus à la voie ferrée, portant l'ensemble de l'extension de la zone à environ **90 hectares** (voir les schémas d'évolution de la zone 1Aux ci-après).

Perspectives d'évolution du territoire en l'absence de la mise en œuvre du PLU

Il s'agit ici de présenter ce que serait l'évolution du territoire en l'absence de mise en place du nouveau PLU. L'analyse se concentre sur l'évolution du règlement graphique de la commune et ce qu'il induit en termes de consommation d'espace.

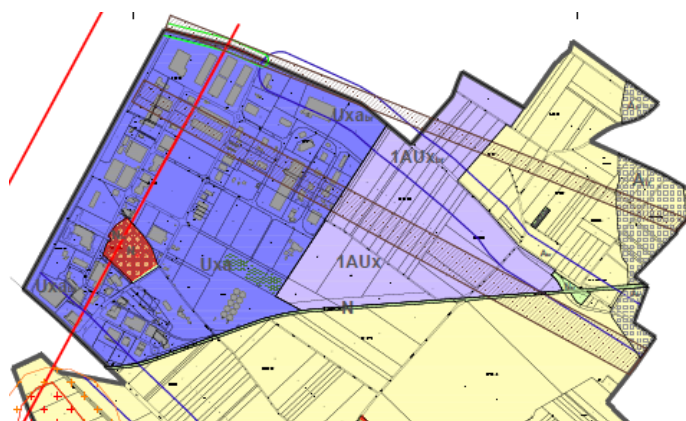
1.1 Évolution du secteur 1 AUX

Scénario au fil de l'eau

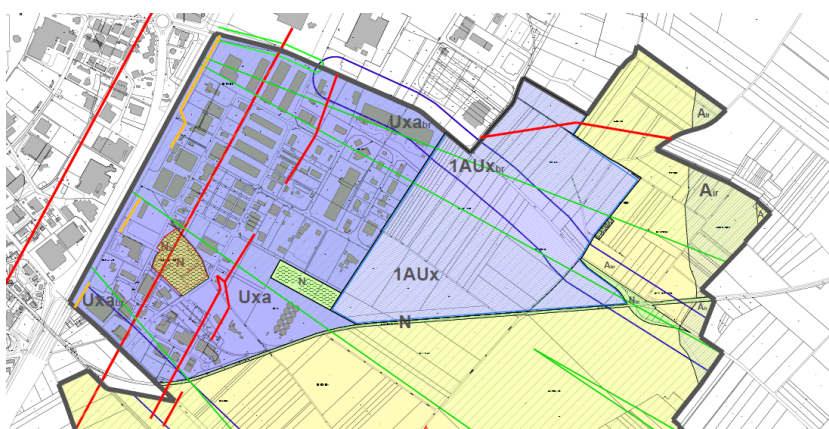
La zone 1AUX est destinée à recevoir principalement des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination. La commune comporte une zone 1AUX qui permet l'extension de la zone d'activités communautaire vers l'est de la commune.

Évolution du périmètre de la zone 1AUX

Le périmètre de la zone 1AUX évolue pour permettre l'extension du jardin des entreprises de façon homogène. Le nouveau règlement graphique agrandi le périmètre total de la zone 1AUX.



Extension du parc d'activités (zone 1Aux) – PLU actuel approuvé en 2017



Extension du parc d'activités (zone 1Aux) – PLU projeté

1.2 Réduction du secteur A (agricole) au profit d'une zone 1AU sur le hameau de Bonville

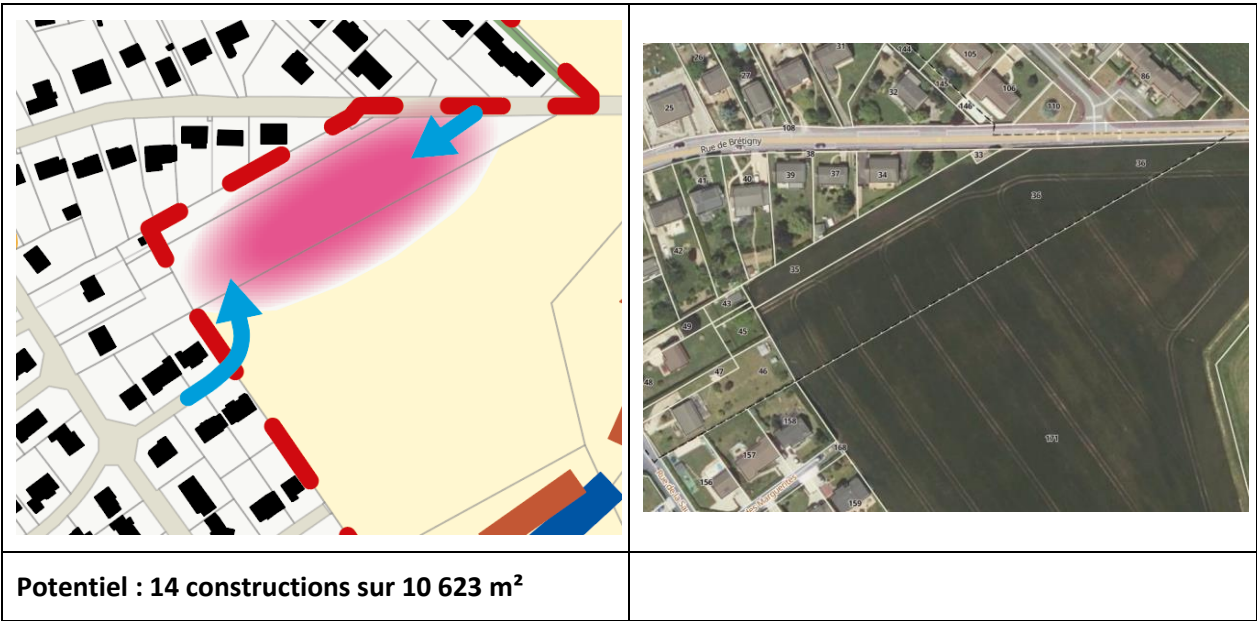
Scénario au fil de l'eau

Le PLU en vigueur de la commune propose une zone 1AU sur le secteur de la Chantereine. Il vient compléter le maillage résidentiel constitué sur la frange sud du hameau de Bonville et réduit de ce fait l'espace agricole.



Passage du secteur agricole en secteur 1AU

L'emprise du projet correspond à la création d'une nouvelle zone 1AU s'étend sur environ 10 623m², et correspond à une ultime tranche de l'aménagement résidentiel de la frange Sud du hameau de Bonville pour l'accueil d'environ 14 constructions résidentielles sous la forme de maisons individuelles ou groupées.



1.3 Réduction du secteur A (agricole) sur le hameau de Bonville et sur le bourg au profit de zones Ub

Scénario au fil de l'eau

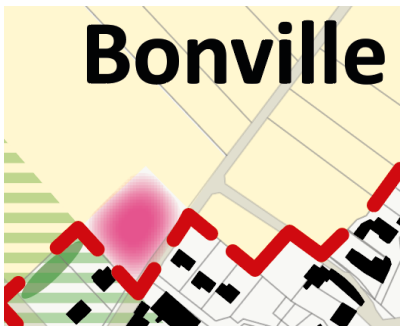
Aujourd'hui le secteur concerné est classé en zone agricole, seules les constructions à destination agricole sont permises.

Passage du secteur agricole en secteur Ub

Sur le hameau de Bonville et sur le bourg historique de Gellainville, la municipalité a décidé de proposer une urbanisation de quelques terrains en limite de l'espace bâti existant en fonction de la présence d'infrastructures en place (voirie, réseaux).

Ainsi, le projet de PLU prévoit :

- **L'ouverture de terrains au droit du chemin des Courrayes, dans la continuité des deux habitations existantes.**

	
Potentiel : 3 constructions sur 2300m²	

Ces terrains sont en fait situés le long d'une voirie dotée de réseaux.

- **L'ouverture d'une petite zone Ub dans le bourg de Gellainville afin de permettre la construction de 3 maisons sur des terrains viabilisés.**

Ces trois parcelles ont été promues à l'accueil de constructions dans les années 2000 lors de l'application du Plan d'Occupation des Sols, ont ainsi été classées à l'époque en zone U, puis ont fait l'objet d'un découpage foncier et ainsi viabilisées. Dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 mai 2017, ces parcelles ont fait l'objet d'un déclassement de la zone U en zone A, du fait d'un bilan de consommation foncière important sur l'ensemble du territoire communal. Le choix de la municipalité a été alors de privilégier l'aménagement de secteurs sur le hameau de Bonville, dont la continuation du lotissement de la Chantereine, et donc de restreindre les droits à construire sur le village historique.

PLU actuel

Extension de l'enveloppe urbaine, impasse du Verger à la Dame , à Gellainville



Projet de PLU



1.4 Réduction de l'Espace Boisé Classé (EBC)

Scénario au fil de l'eau

Aujourd'hui, l'ensemble des boisements de la commune sont en Espace Boisé Classé. L'objectif de ce classement est de protéger la nature boisée de l'occupation du sol. Cet outil se superpose aux réglementations de l'arrêté préfectoral du 10.11.2005 qui indique que « tout défrichement ayant lieu dans un massif boisé de plus de :

- 0,5 hectares pour la Beauce et la Beauce Dunoise

ne peut être effectué sans avoir préalablement obtenu une autorisation par la Direction Départementale des Territoires.

De plus, depuis la Loi d'Avenir pour L'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, toute autorisation de défrichement est subordonnée à compensation, qui peut être la réalisation de boisements, de travaux sylvicoles, ou encore le paiement d'une indemnité équivalente, reversée au Fond Stratégique de la Forêt et du Bois. »

Suppression des EBC sur les espaces boisés supérieurs à 0,5 hectare

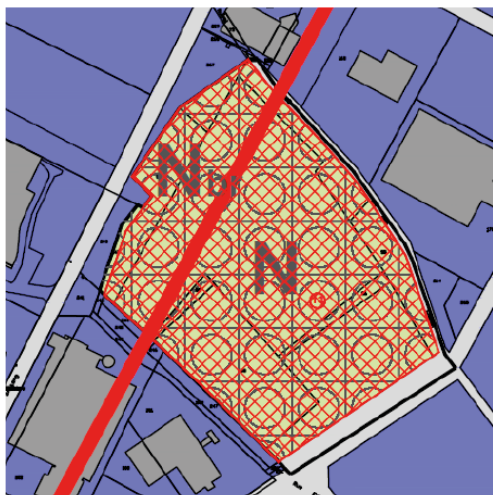
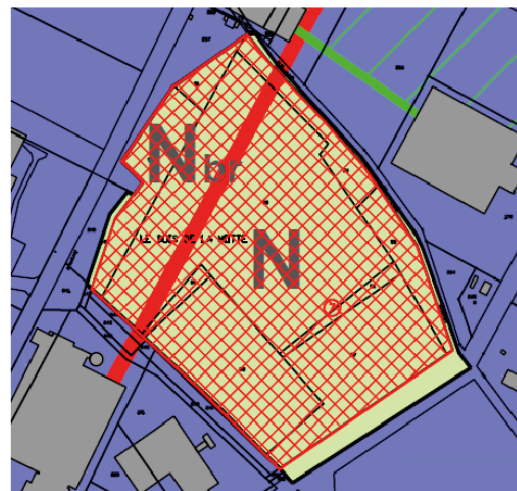
Le choix a été fait de ne pas avoir recours à un classement en EBC pour les massifs de plus de 0.5 hectare, considérant que le défrichement de ces derniers doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale conformément à l'AP du 10.11.2005. Cela évite le « mille-feuille réglementaire », sans compromettre la nature boisée de la commune.

Le classement en EBC a été utilisé afin de protéger du défrichement des bosquets ou bois de petites surfaces (inférieure à 5000m²), non concernés par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

PLU actuel

Projet de PLU

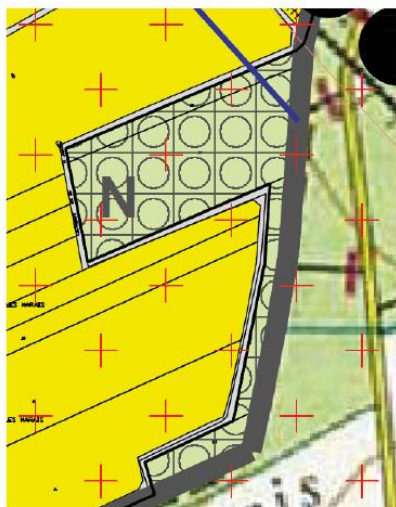
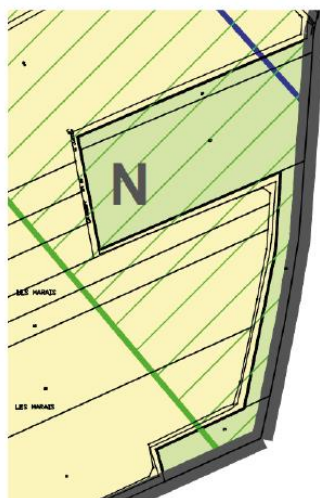
Bois de la Motte, Jardin d'entreprises



PLU actuel

Projet de PLU

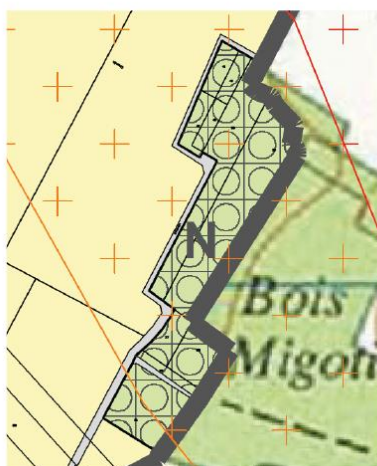
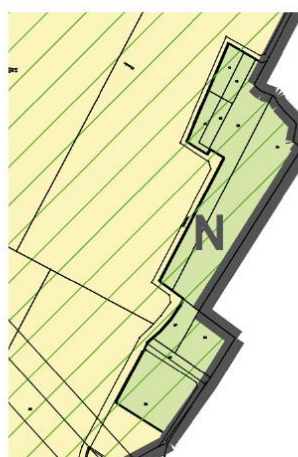
Bois Billard



PLU actuel

Projet de PLU

Bois Migotiers



Conclusion

Le contexte législatif a évolué et offre, voire impose la mobilisation du potentiel du tissu bâti avant d'envisager la mobilisation de zones en extension. L'apparition de la loi Zéro Artificialisation Nette a drastiquement renforcé la réduction de la consommation d'espace.

Chapitre 4 : Évaluation environnementale

Analyse des effets notables probables sur l'environnement

1.1 Définition et méthodologie de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement est l'élément central de l'évaluation environnementale.

Le Projet de PLU est confronté aux différents enjeux environnementaux du territoire afin d'identifier les incidences potentielles, positives ou négatives, de sa mise en œuvre selon différents critères :

- Les mesures ont-elles des incidences positives, négatives ou neutre sur l'environnement et la santé humaine, ou nécessitent-elles des points de vigilance ?
- Ces incidences sont-elles directes ou indirectes sur l'environnement ou la santé humaine ?
- Les incidences identifiées concernent-elles l'ensemble du territoire, des sites localisés ?

L'évaluation environnementale du PLU est réalisée à deux échelles :

- Une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD et ses mesures associées qui ont été évaluées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement associé.
- La seconde évaluation des incidences s'est portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernées par des projets portés par le PLU : les secteurs d'OAP, les secteurs autorisant des aménagements sur des espaces à l'occupation du sol encore naturelle et susceptibles d'impacter un site du fait de la vocation du sol définie par le zonage et le règlement du PLU.

1.2 Évaluation des incidences potentielles du PLU sur l'environnement

Le projet communal défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la Municipalité au travers du document d'urbanisme du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Sa transcription dans le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement, ont notamment pour objectif de répondre aux enjeux environnementaux, en fonction de leur importance et des leviers d'actions mobilisables par le PLU :

Le PADD de Gellainville se décline en **6 orientations** :

- Maîtriser le développement
- Renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle
- Concourir à l'attractivité économique locale et de l'agglomération
- Améliorer la mobilité
- Maintenir la qualité du cadre de vie
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le tableau de synthèse ci-après présente les incidences potentielles positives et négatives du projet de PLU évaluées au regard des enjeux environnementaux, selon la légende ci-dessous :

INCIDENCES	POSITIVES	NÉGATIVES	NEUTRES
Directe			
Indirecte			
V	Point de vigilance		

On entend par :

- **incidence positive** : une amélioration ou une non-dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **incidence négative** : une dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans PLU
- **incidence directe** : des effets induits par la mise en œuvre du PLU
- **incidence indirecte** : des effets qui découlent de la mise en œuvre du PLU
- **incidence neutre** : le PLU n'a pas d'effet sur cet aspect de l'environnement
- **Point de vigilance** : un effet potentiellement négatif lié aux conditions de mise en œuvre du PLU

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE		
<i>Climatologie</i>		
Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire face à ces impacts	POSITIVE INDIRECTE	Un des objectifs du PADD du nouveau PLU est de concourir à l'attractivité économique locale, par le développement du tissu économique. L'implantation de nouvelles activités permettra de créer de nouveaux emplois sur la commune, ce qui permettra aux actifs de la communauté de communes d'habiter et travailler sur le même territoire, réduisant ainsi les déplacements motorisés. Cela participera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre induits par les transports et plus généralement à l'atténuation des effets du changement climatique.
<i>Géologie & hydrogéologie</i>		
Adapter la gestion des eaux pluviales à la perméabilité des sols	POSITIVE DIRECTE	Le règlement incite lors de tout projets, à intégrer dès sa conception les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
		dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.
<i>Hydrographie</i>		
Rétablir la bonne qualité des eaux de surface	POSITIVE INDIRECTE	<p>Le règlement graphique maintien les bords du ruisseau des marais en secteur naturel. Cette disposition limite la constructibilité, donc l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux vers le ruisseau.</p> <p>Le PLU régleme la gestion des eaux pluviales (voir ci-dessous). Cela participe au maintien d'une bonne qualité des eaux de surface.</p>
Maintenir un bon état global (quantitatif, qualitatif) de la masse d'eau souterraine d'ici 2027	POSITIVE INDIRECTE	<p>La gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette limite la pollution des eaux souterraines.</p>
Lutter contre la pollution des eaux souterraines		<p>Le règlement incite lors de tout projets, à intégrer dès sa conception les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Le PLU rappelle également que le rejet d'eaux usées non traitées dans l'environnement ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.</p> <p>Le règlement précise que «l'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs d'infiltration et de rétention des polluants routiers.»</p> <p>Ces dispositions réduisent l'impact de l'urbanisation sur la qualité des eaux souterraines.</p>

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE		
<i>Milieux naturels</i>		
Préserver et valoriser les mares et zones humides	POSITIVE DIRECTE	<p>Protéger les zones humides et les mares, éléments constitutifs de la trame bleue, est une orientation du PADD de la commune.</p> <p>Cette orientation se traduit dans le règlement graphique par l'identification des mares comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Ainsi, tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale pourra être refusé.</p> <p>Aucune autre zone humide n'a été identifiée sur la commune. Toutefois, le règlement énonce des prescriptions visant à protéger ces dernières en cas de zones humides présumées ou avérées.</p> <p>Le règlement indique que les zones présumées humides doivent être vérifiées par le pétitionnaire pour tout projet d'aménagement, conformément à l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017. Le principe ERC (Éviter, Réduire, Compenser) s'applique à tout aménagement en zone humide, et toute destruction de zones humides nécessite des mesures compensatoires appropriées.</p> <p>Pour les zones humides avérées, tout ouvrage nuisant à la zone ou à son alimentation en eau est interdit. Les travaux autorisés incluent la restauration et la réhabilitation des zones humides, ainsi que des aménagements légers pour la gestion ou l'ouverture au public, à condition qu'ils n'affectent pas la préservation des milieux et permettent un retour à l'état naturel.</p> <p>Aucun projet porté par le PLU n'impacte une mare ou une zone humide.</p>
Préserver le ruisseau et les		Le ruisseau est identifié en zone N

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
fossés	POSITIVE DIRECTE	
Préserver les milieux boisés et les haies	POSITIVE DIRECTE	<p>Le maintien des espaces paysagers d'intérêt est un objectif du PADD.</p> <p>Les milieux boisés de moins de 0,5ha sont repérés au titre de l'espace boisé classé (EBC).</p> <p>Le règlement écrit rappelle la réglementation d'un espace boisé classé : Il interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol qui pourrait nuire à la conservation ou à la création des boisements, entraînant automatiquement le rejet des demandes d'autorisation de défrichement.</p>
Préserver l'activité agricole	NÉGATIVE DIRECTE	<p>Maintenir l'activité agricole fait partie d'une des orientations du PADD. Elle façonne le paysage local et occupe une grande partie du tissu économique local.</p> <p>Cet objectif se traduit par le maintien de zones agricoles au règlement graphique.</p> <p>Toutefois, 78 ha d'espace agricole vont être consommés dans le cadre du projet d'extension de la ZAC.</p>
<i>Trame verte et bleue</i>		
Réduire les fragmentations et la vulnérabilité des espaces	POSITIVE DIRECTE	<p>Le parti d'aménagement retenu dans le PADD cherche à valoriser la trame bleue (mares et bassins existants) et protéger la trame verte (boisements et corridor écologique formé par la voie défermée Chartres-Auneau).</p> <p>Cet objectif se traduit par :</p> <p>L'identification au plan de zonage des mares, des bassins de rétention des eaux et des haies comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire, pour les futurs plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques. Cette évolution conforte le rôle</p>
Préserver voire renforcer les continuités écologiques et les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (bois, bosquets, haies, mares, ruisseau, fossés).		

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
		<p>joué par le document d'urbanisme qui, grâce à des outils de diagnostic et d'actions en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques, concourent à un projet de territoire plus durable et résilient. Ainsi, l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) se décline en trois orientations principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les éléments constitutifs de la TVB • Assurer les continuités écologiques dans les espaces bâtis • Poursuivre la gestion durable des espaces de nature en milieux bâtis et améliorer le cadre de vie. <p>Aucun projets du PLU ne prend place dans un corridor écologique. Ainsi, le PLU ne porte pas atteinte aux continuités écologiques</p>
PAYSAGE ET PATRIMOINE		
<i>Paysage</i>		
Préserver les arbres remarquables	POSITIVE DIRECTE	Les arbres remarquables sont repérés comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Préserver les bois et bosquets (bois de Migotiers, bois des Marais, bois Billard, Bois de la Motte)	POSITIVE DIRECTE	<p>Le choix a été fait de ne pas avoir recours à un classement en EBC pour les massifs de plus de 0,5 ha, considérant que le défrichement de ces derniers doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale, Conformément à l'arrêté préfectoral du 10/11/2005.</p> <p>Le PLU a donc veillé à repérer en priorité les massifs boisés de moins d'0,5 ha en EBC.</p>

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Préserver les perspectives sur la cathédrale et le plateau	<div>POSITIVE DIRECTE</div> <div>POSITIVE INDIRECTE</div>	<p>Depuis la commune, il est possible d'apercevoir la cathédrale ND de Chartres depuis des vues majeures en direction de l'édifice.</p> <p>Le règlement écrit renvoie aux dispositions de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions, les hauteurs de constructions, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.</p> <p>Les vues majeures sur la cathédrale sont reportées au règlement graphique tout comme les aires d'exclusion d'objets de très grande hauteur, identifiés par la directive paysagère.</p> <p>Le long de la RN154, un principe de retrait des constructions est établi pour dégager les perspectives visuelles de tout obstacle sur le hameau de Bonville et plus largement sur la Cathédrale.</p> <p>Le Secteur Agricole protégé permet de protéger les vues sur l'église Saint-Jean Baptiste en limitant les possibilités de construction de bâtiments agricoles.</p>
<i>Patrimoine</i>		
Préserver les éléments remarquables au titre de l'architecture et de l'urbanisme (édifices remarquables, petit patrimoine...)	POSITIVE DIRECTE	Les éléments remarquables au titre de l'architecture et de l'urbanisme sont repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment l'église et ses murs d'enceinte, ainsi que le presbytère .
Préserver les sites archéologiques de la commune	POSITIVE INDIRECTE	Le règlement précise que « là où existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme prévoyant le refus ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques. »

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES		
La ressource en eau		
Maintenir une bonne qualité de l'eau potable	NEUTRE	Il existe des périmètres de protection rapprochés des captages d'eaux potables, qui permettent de lutter contre toute pollution locale, ponctuelle et accidentelle risquant d'altérer la qualité des eaux prélevées. Aucun projet n'est prévu dans ces périmètres.
Assurer une production suffisante en eau potable		Le projection démographique de la commune a été faite en adéquation avec les ressources en eau disponible .
Les énergies		
Réduire la consommation d'énergie	POSITIVE INDIRECTE	Le règlement écrit du PLU facilite la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur de l'économie d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement.
Augmenter la production et la consommation actuelle d'énergies renouvelables selon le potentiel du territoire, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers		Par exemple, toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère soignée. Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, etc.) sont autorisés selon certaines conditions. Toutefois, les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) sont proscrites sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
RISQUES ET NUISANCES		
Risques naturels		
Prendre en compte les risques liés au retrait et gonflement des argiles	POSITIVE INDIRECTE	Dans les zones concernées par ce risque, le règlement écrit rappelle que « le constructeur doit prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. »

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
Améliorer la connaissance du risque inondation et limiter l'imperméabilisation des sols	POSITIVE DIRECTE	<p>L'imperméabilisation de surfaces naturelles ou agricoles conduit à un accroissement du ruissellement des eaux pluviales et à une augmentation du risque d'inondation, représentant une menace pour la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>Le règlement écrit met en place un coefficient de pleine terre. Il s'agit de la surface minimale (en %) d'espaces libres à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction ou d'aménagement. Cette surface minimale est déterminée par rapport à la totalité de l'unité foncière.</p> <p>Ce coefficient participe à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
Risques technologiques		
Prendre en compte les risques liés aux transports de matière dangereuses	NEUTRE	Pas de traduction dans le PLU
Nuisances sonores		
Prendre en compte le bruit des infrastructures de transport dans l'aménagement des futurs quartiers	POSITIVE DIRECTE	<p>Au règlement graphique, les zones exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports sont identifiées par l'indice « br »</p> <p>Aucun projet n'est prévu dans ces périmètres.</p>
Adapter les usages aux nuisances		
INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS		
Qualité de l'air et effet de serre		
Réduire la pollution et l'émission des GES en développant l'offre des transports en commun et des modes doux	POSITIVE INDIRECTE	Un des objectifs du PADD est d'améliorer la mobilité, notamment à travers la mise en œuvre de circulations piétonnes au sein du hameau de Bonville.
Mobilités douces		
Construire des continuités de cheminements piétons et modes doux dans le tissu urbain existant	POSITIVE DIRECTE	<p>Le projet d'aménagement et de développement durable souligne la volonté d'améliorer la mobilité au sein de la commune. Le souhait est notamment de créer de nouvelles voies douces à Bonville, pour un</p>

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	JUSTIFICATION
		meilleur maillage piéton du hameau.
CONSOMMATION D'ESPACE		
<i>Consommation d'espace</i>		
Modérer la consommation de l'espace, en particulier la consommation de terres agricoles	NEGATIVE DIRECTE	<p>Une des orientations du PADD est de modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain. Pour répondre à cet objectif, la municipalité cherche à limiter la consommation d'espaces naturel et agricole en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.</p> <p>Toutefois, pour garantir une croissance démographique en adéquation avec les aspirations de la municipalités, le projet de révision de PLU fait valoir plusieurs secteurs d'extension d'emprise relativement modérée.</p> <p>Par ailleurs, dans le cadre de l'extension de la zone d'activité de Gellainville, 90 hectares de terres agricoles seront consommées.</p>
<i>Urbanisme</i>		
Améliorer les transitions paysagères: entre ville et campagne, entre plateau agricole et noyaux habités	POSITIVE INDIRECTE	Les haies, véritables interfaces entre milieu bâti et espace agricole font l'objet de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Porter un soin à l'architecture dans le cadre des constructions neuves pour éviter une banalisation des paysages	POSITIVE DIRECTE	<p>Pour chaque secteur, l'implantation du bâti est réglementé en fonction de l'environnement dans lequel il s'inscrit (tant sur le volet topographique, paysager que bâti).</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural. L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. Les différents murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p>

1.3 Analyse environnementale et évaluation des incidences potentielles sur l'environnement des projets portés par le PLU

Il est à préciser que les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont pas de même nature, ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet précisément localisé et défini dans ses caractéristiques techniques.

1.3.1 Extension du jardin des entreprises

Présentation du site

Le jardin des entreprises de Chartres/Gellainville constitue le principal parc vitrine, de rayonnement national et international, vitrine des savoir-faire et filières d'excellence de l'agglomération, au carrefour de l'Autoroute A11 et de la future Autoroute A154, via le contournement autoroutier Est de l'agglomération. L'objectif est de permettre la montée en gamme de ce parc d'activités et d'atteindre les standards européens en matière de Business Park.

Le scénario retenu propose une offre industrielle identique à l'offre existante dans la ZAC jardin des entreprises. Les 90 hectares viennent compléter le développement urbain existant. C'est un miroir de la stratégie d'urbanisation et de commercialisation existante.

Dans cette proposition l'aménageur propose une extension des voiries existantes bénéficiant des réseaux existants.



Surface et caractéristiques des terrains

Seules les communes de Chartres et de Gellainville sont concernées par l'extension du Jardin d'Entreprises pour une surface totale de 90 hectares.

Contexte agricole

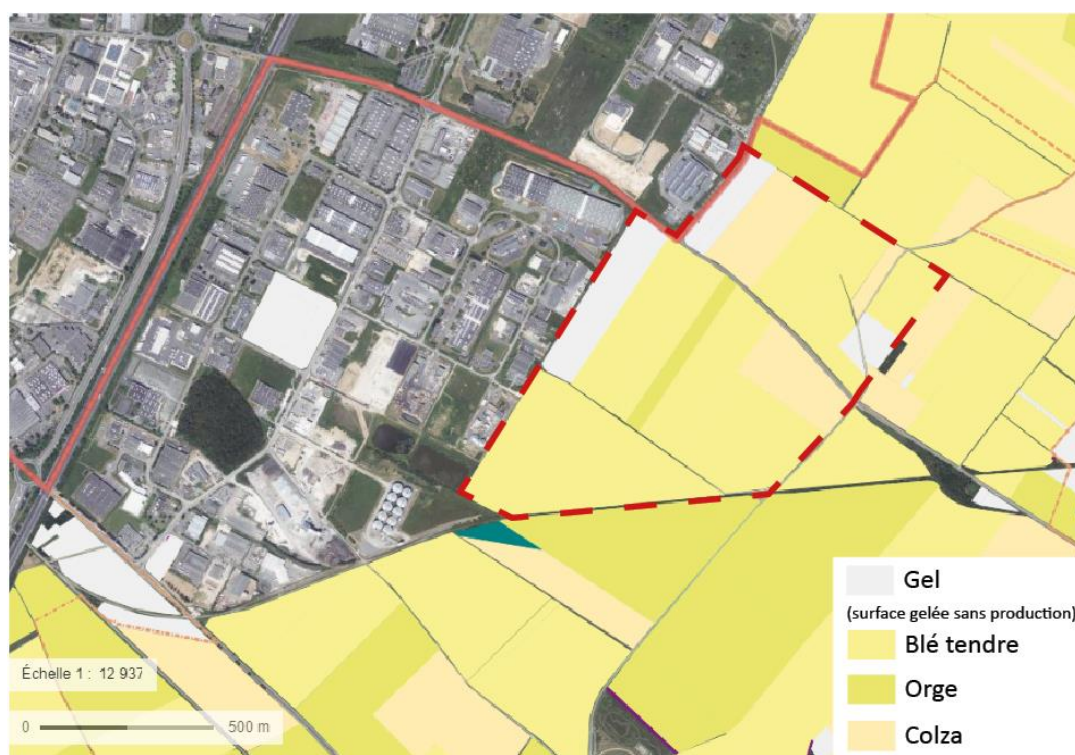
Gellainville demeure une commune profondément agricole, avec environ 84% de sa surface de nature agricole.

L'emprise de l'extension du jardin d'entreprises est de 90 ha. L'extension se fait sur des parcelles agricoles actuellement cultivées, selon le RPG 2022 et au bon potentiel agronomique, selon la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir.

La consommation de terres agricoles va engendrer une perte de valeur ajoutée pour les filières agricoles amont et aval.

L'étude régionale « Compensation agricole collective ERC - Transposition au Centre-Val de Loire de la méthode d'évaluation de l'Île de France » définit en moyenne que pour 1m² de terre agricole définitivement consommé, la compensation financière s'élève à 1,5 €, soit 15 000 € par hectare.

En reprenant les chiffres et les montants issues de cette étude, on peut évaluer l'impact économique agricole à environ 1 350 000 euros (15 000 € X 90 ha).

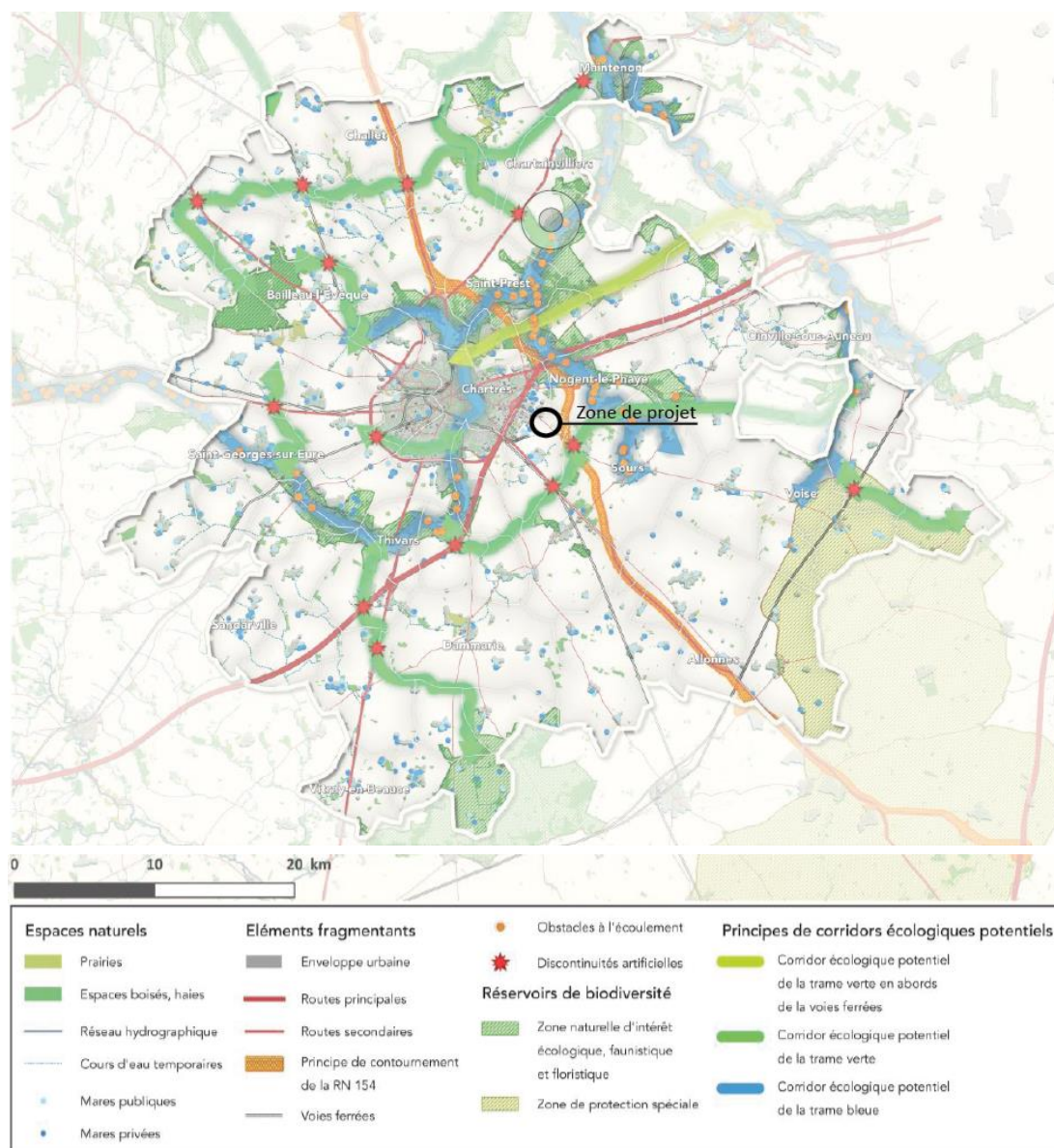


Contexte environnementale

Le site n'est concerné par aucun espace à haute valeur écologique (Natura 2000, ZNIEFF...).

Trame Verte et Blue

Le site de projet n'est pas identifié comme étant un élément de la trame verte et bleue du SCOT de l'agglomération Chartraine.



Zones humides

Le site de projet n'est concerné par aucune zone humide potentielle.



Faune et flore

Au regard de l'activité agricole qu'a connu le site, on peut supposer que l'enjeu écologique est relativement faible.

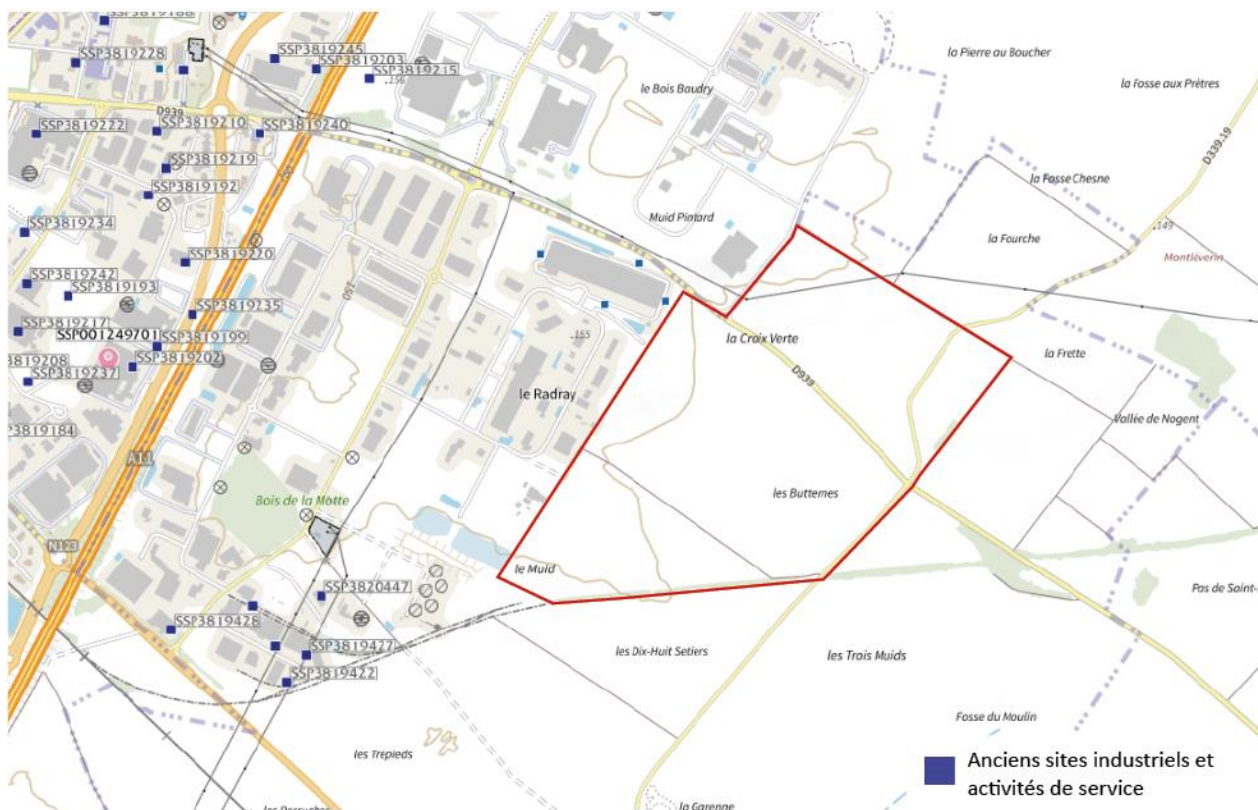
Avant toutes nouvelles constructions il sera nécessaire de réaliser une étude faune-flore afin de caractériser les enjeux écologiques du site.

Le pré-diagnostic écologique établi pour l'extension de la ZAC du Jardin d'Entreprises à Chartres a révélé une faible diversité d'habitats sur le site, principalement composé de parcelles agricoles. L'inventaire réalisé en mars 2022 n'a détecté aucune espèce floristique spontanée, et les conditions pour la faune (mammifères, chiroptères, reptiles, amphibiens) ne sont pas favorables en raison de l'absence de couvert végétal et de points d'eau.

Source : Plan Guide ZAC de Chartres Jardin d'entreprise (12/07/2024)

Contexte paysager

Le site se trouve dans un contexte agricole en périphérie de zones urbanisées (Jardin d'entreprises, ville de Chartres...). 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. Les parcelles sont utilisées pour la céréaliculture.



Les Servitudes d'Utilité Publique et contraintes

Projet d'infrastructure routière nationale : RN/A154

La frange Est du secteur d'étude (Gellainville et Nogent-le-Phaye) est bordée par la bande de 300m du projet de mise en concession des RN154 soumis à enquête d'utilité publique et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de prise en considération en date du 07.07.2016.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique impactant le secteur d'étude concernent :

- Le passage de la ligne électrique aérienne 90kV Auneau-Malaguay (servitude I4 servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité) qui se déploie sur les limites communales des trois communes concernées.



- Le passage d'une ligne de télécommunication (servitude PT3 relative aux communications) en limite Est du secteur d'étude et symbolisée comme suit : 



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

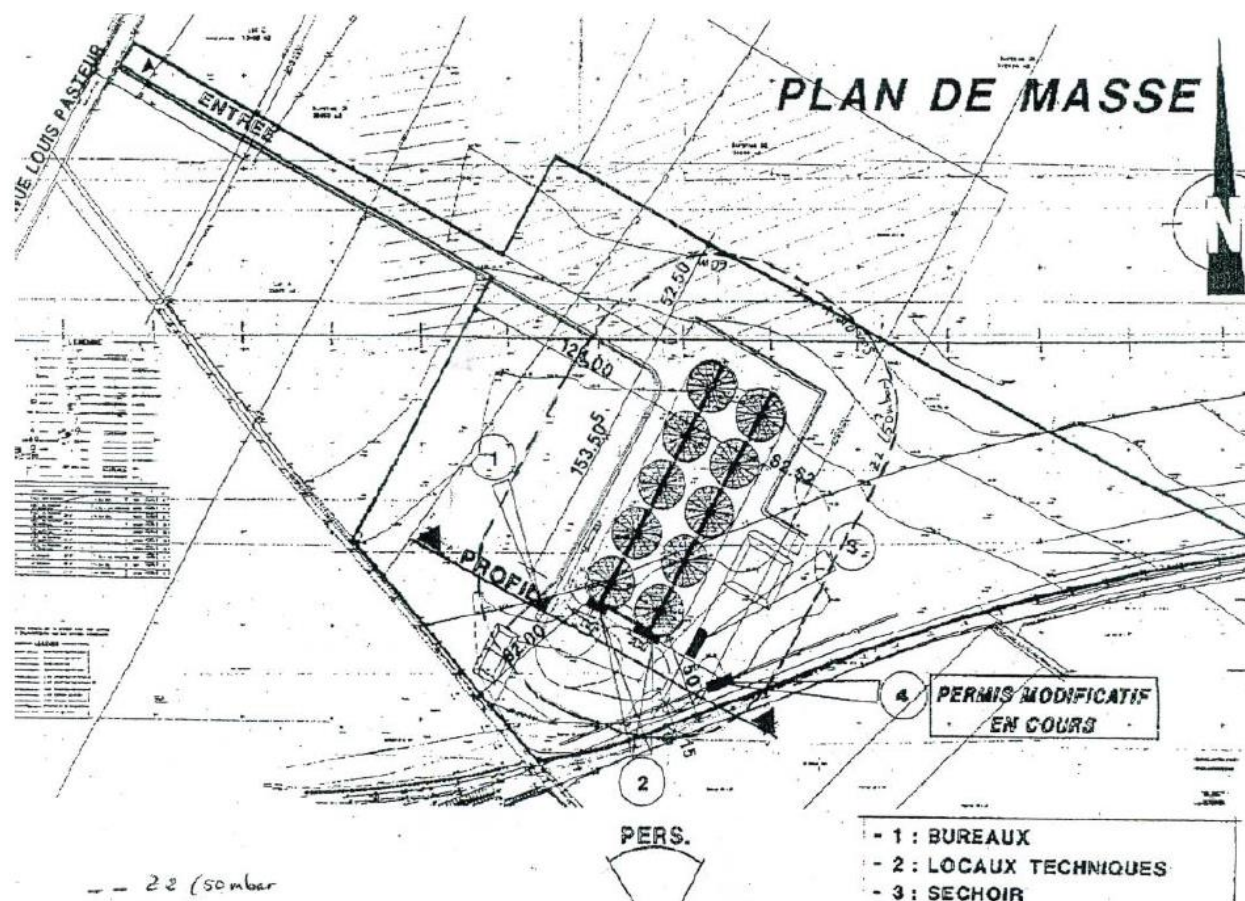
Les silos de la société IDEX à Gellainville sur le Jardin d'Entreprises sont une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). A ce titre cette ICPE présente des risques issus du stockage de céréales. Ce site, soumis à autorisation, en application de l'arrêté ministériel du 29/03/2004 et compte-tenu des éléments disponibles fournis

par les études de dangers réalisées par les exploitants en juin 2005, fait état de zones de maîtrise de l'urbanisation autour des silos. Ces zones varient en fonction de la hauteur des silos et de la nature de leur stockage. Ainsi, les silos de la société IDEX (ex SCAEL) font état des prescriptions suivantes :

Installations	Hauteur de constructions	Z1* (140mbar)	Z2*(50mbar)	Distance de maîtrise de l'urbanisation prévue par l'AM du 29/03/2004	Distance retenue pour la maîtrise de l'urbanisation
Silos SCAEL de Gellainville	12.65 m	-	60 m	50 m	60 m

- Zone Z1 : onde de choc de 140 mbar correspondant aux premiers effets irréversibles pour l'homme
- Zone Z2 : onde de choc de 50 mbar correspondant aux limites supérieures des effets réversibles pour l'homme.
- Zone Z1 : seuil des effets mortels 1% correspondant aux flux thermiques
- Zone Z2 : seuil des effets significatifs brûlures au 2ème degré correspondant aux flux thermiques.

Ainsi, sont interdites dans ces périmètres toutes nouvelles constructions de type habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grandes hauteurs, établissements recevant du public, voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jours et voies ferrées sur lesquelles circulent plus de trente trains de voyageurs par jour.



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

La préfecture du département a établi un arrêté le 24 novembre 2016 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance, et que les communes et les porteurs de projets doivent prendre en considération.

Le secteur d'étude est à ce jour uniquement concerné par le classement de la RD 939 (catégorie 3 – largeur des secteurs affectés par le bruit de 100 mètres). Il est à noter que le projet d'infrastructure routière RN/A154 apposera une empreinte à terme de 300 mètres sur la frange Est du secteur d'étude.

Eu égard à l'occupation future du secteur d'étude, cette contrainte semble accessoire considérant qu'elle s'applique exclusivement aux bâtiments d'habitations.



Site archéologique

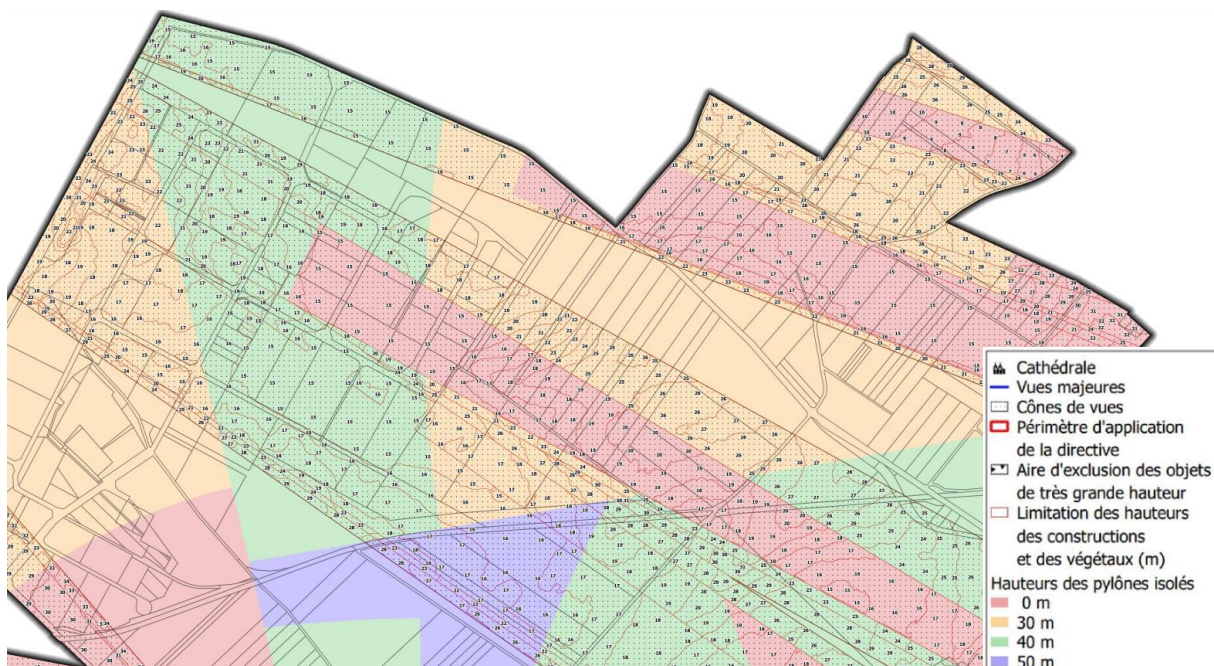
Le long de la RD939, le site archéologique « Chemin de Saint-Mathurin » est une voie antique qui aurait relié les villes du Mans à Sens en passant par Chartres.

La directive paysagère de la Cathédrale de Chartres

Le secteur d'étude est inscrit dans le périmètre d'application de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages – Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. Cette Directive est opposable aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol et de défrichement.

Pour l'essentiel, ce document vise à :

- limiter les hauteurs des constructions et des végétaux
- gérer la covisibilité avec la cathédrale
- réglementer l'implantation des pylônes
- atténuer l'impact visuel sur l'édifice par le biais d'une palette chromatique (façades et toitures)
- accompagner les vues par le végétal par le biais d'une palette végétale



Limitation des hauteurs

Les limitations des hauteurs des constructions et des végétaux définies dans les cartes ci-après auront un caractère prescriptif. Ces limitations des hauteurs concernent tous les nouveaux projets de constructions et de plantations, situés dans les cônes de vues vers la cathédrale de Chartres. Les plafonds limitant les hauteurs sont exprimés en mètres. Les hauteurs indiquées sont obtenues à partir du terrain nu existant.

Il est attendu que les hauteurs autorisées par le PLU soit conformes avec celles de la directive paysagère (hauteurs autorisées dans le document d'urbanisme, inférieures ou égales aux hauteurs définies par la directive).

Plafonds de 0 à 5 mètres



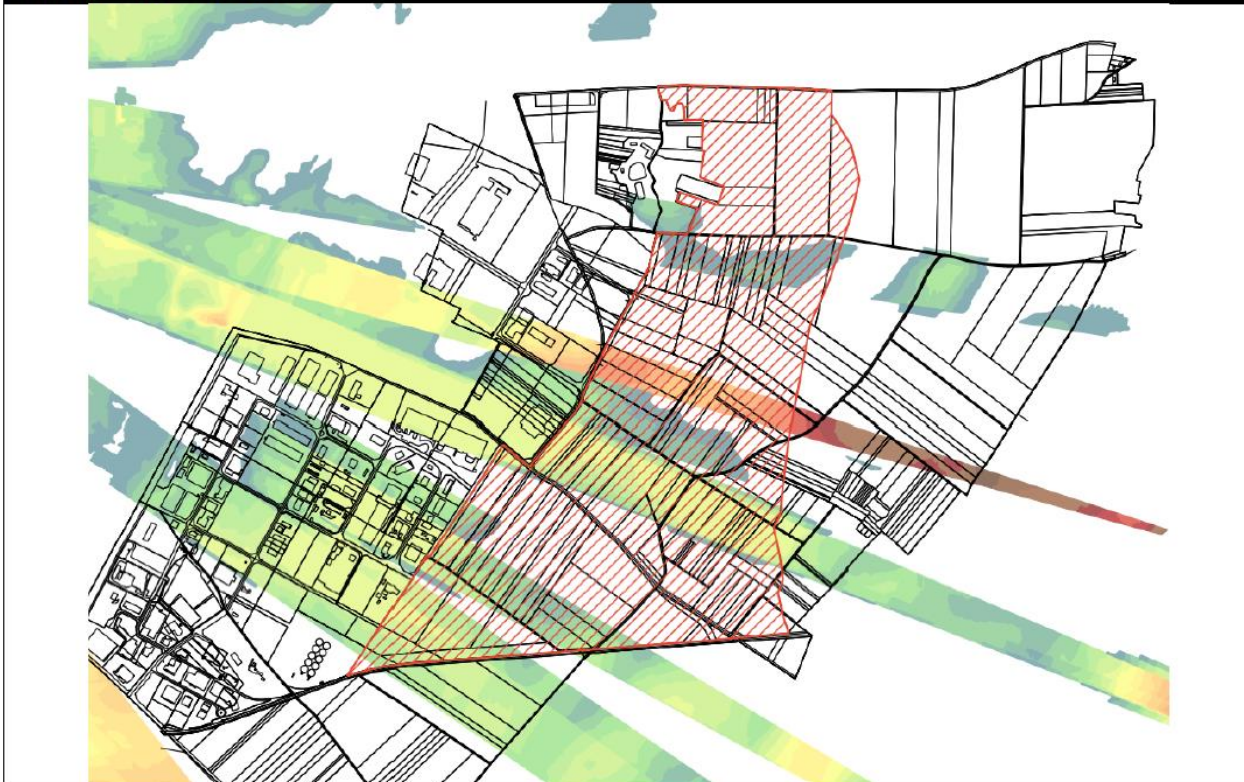
Plafonds de 0 à 10 mètres



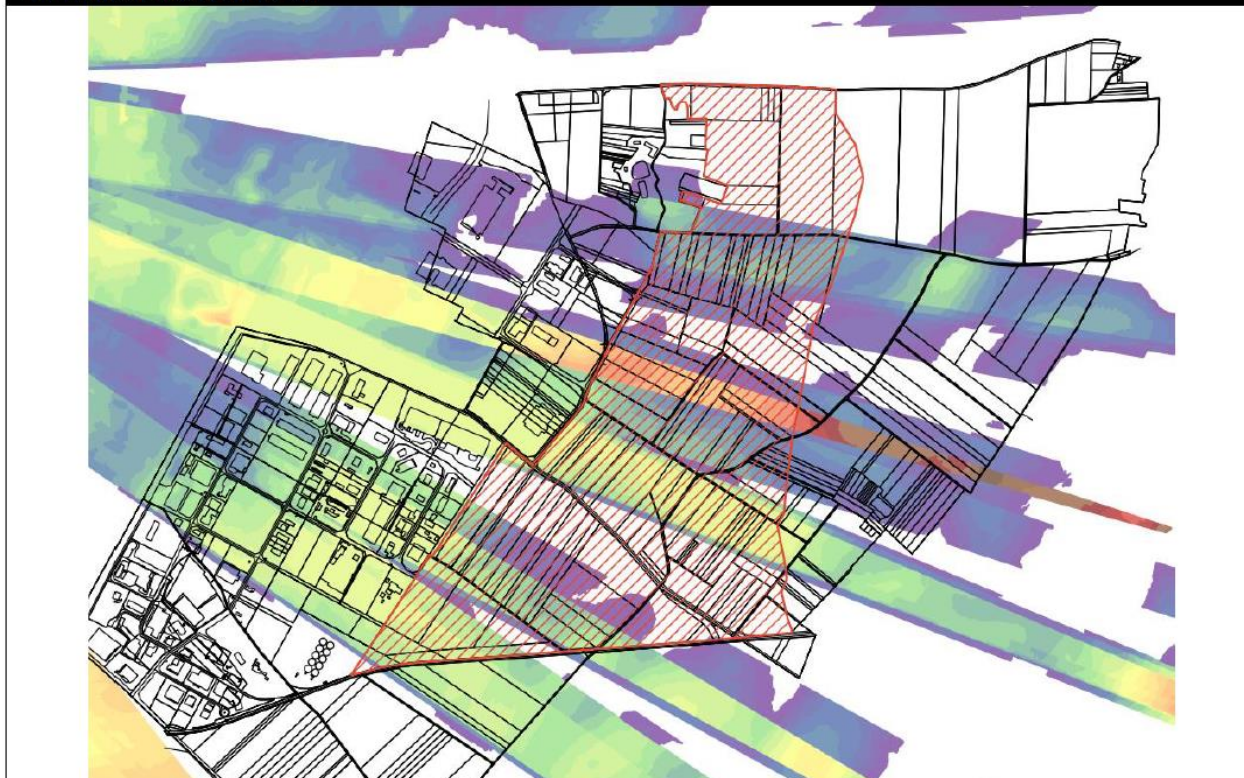
Plafonds de 0 à 15 mètres

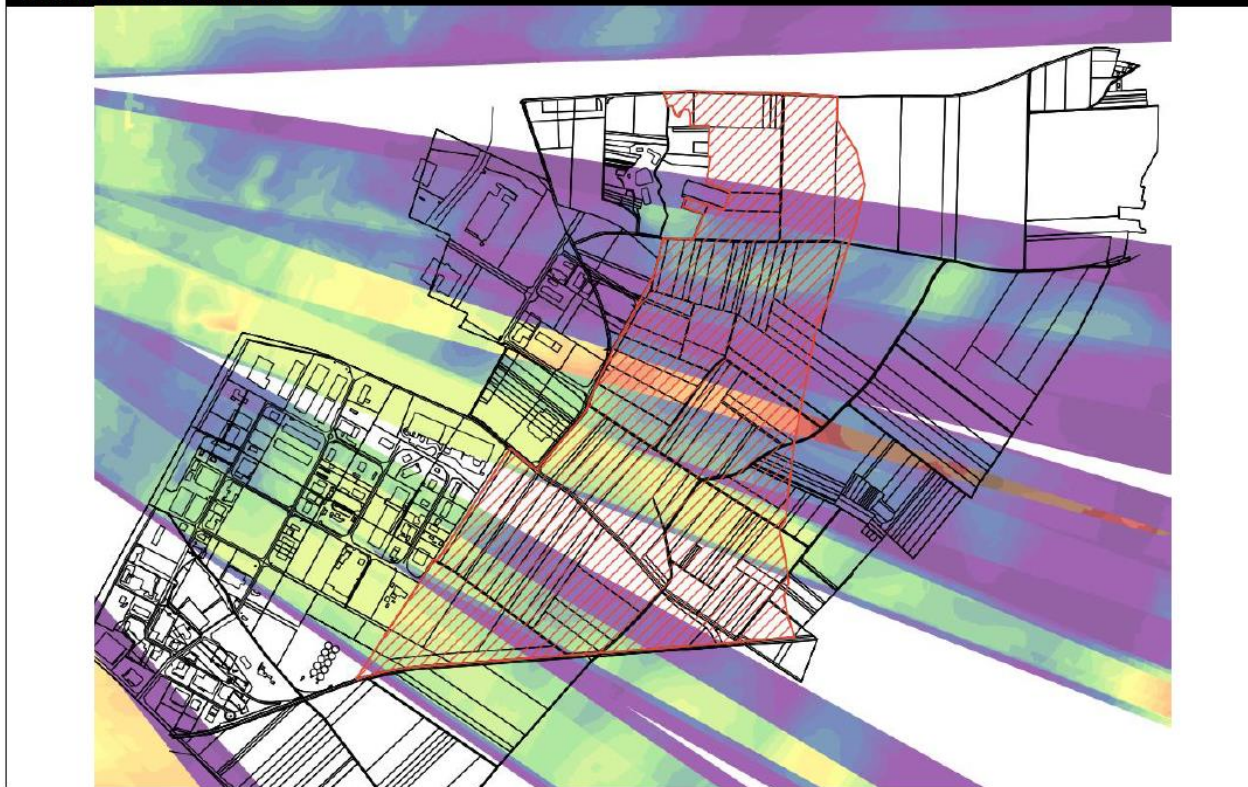


Plafonds de 0 à 20 mètres



Plafonds de 0 à 25 mètres

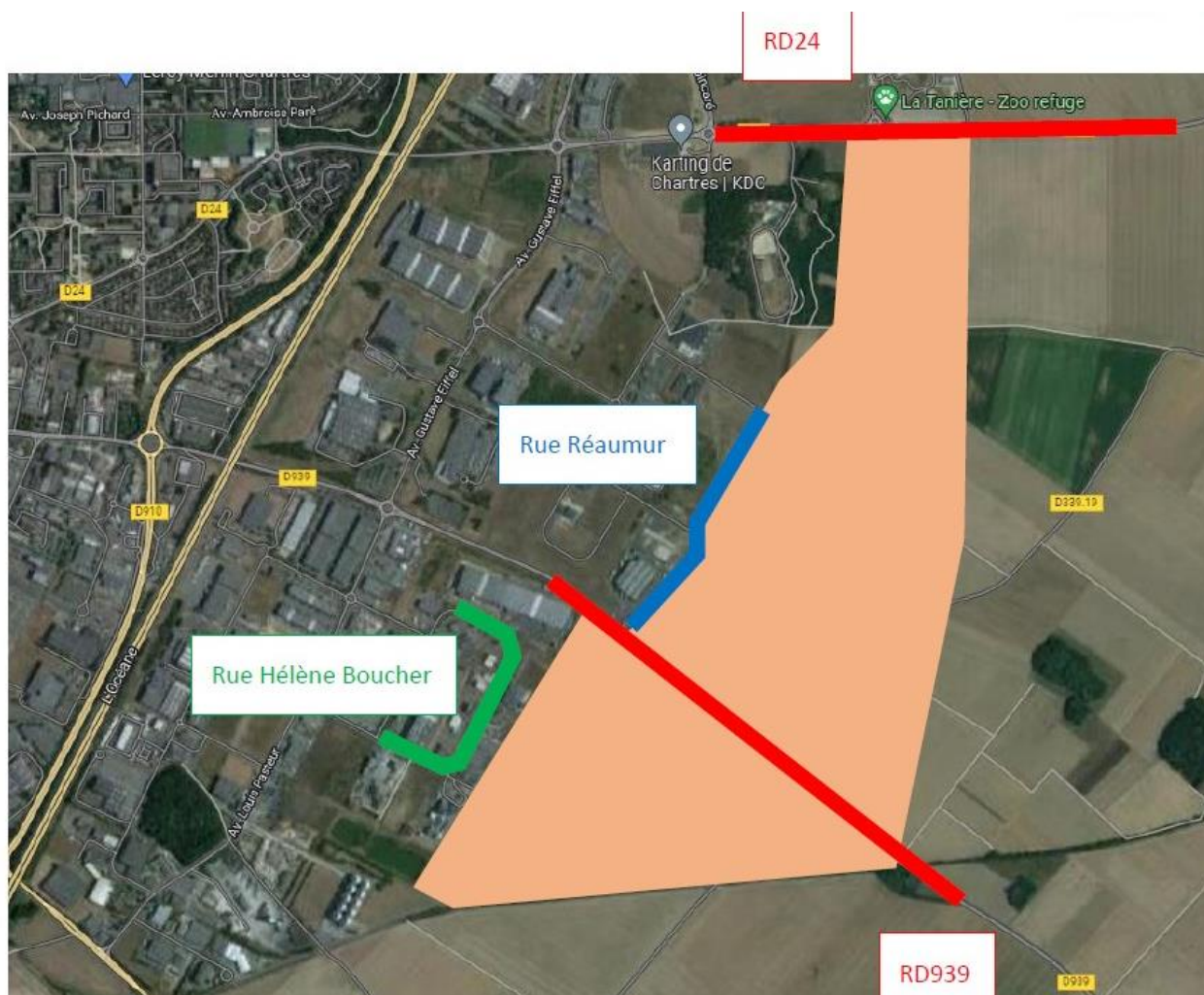




Réseaux

Le Jardin d'Entreprises et la Zone d'Activités de Gellainville sont desservis par :

- **Le réseau d'assainissement eaux usées** géré par Chartres Métropole et exploité par CM Assainissement : Des points d'accroche sur le réseau existant sont possibles sur la rue Hélène Boucher et la Rue Réaumur.
- **Le réseau d'assainissement eaux pluviales** géré par Chartres Métropole : Des points d'accroche sur le réseau existant sont possibles sur la rue Hélène Boucher et la Rue Réaumur.
- **Le réseau d'eau potable** géré par Chartres Métropole et exploité par CMeau : Des points d'accroche sur le réseau existant sont possibles sur la rue Hélène Boucher et la Rue Réaumur.
- **Le réseau de gaz géré par GRDF** : Des points d'accroche sur le réseau existant sont possibles sur la rue Hélène Boucher, la Rue Réaumur et la RD24.
- **Le réseau d'électricité**. La commune de Gellainville est gérée par SYNELVA : Des points d'accroche sur le réseau existant SYNELVA sont possibles à partir de la rue Hélène Boucher, la RD 939, la RD 150 et la RD 339.19. Le réseau SYNELVA est également présent le long de la RD24 jusqu'à l'entrée du Zoo refuge.
- **Le réseau de télécommunication** : Des points d'accroche sur le réseau existant sont possibles sur la rue Hélène Boucher, la Rue Réaumur et la RD939.
- **Le réseau de fibre optique** géré par Chartres Métropole : Des points d'accroche sur le réseau existant sont possibles sur la rue Hélène Boucher et la rue Réaumur.
- **Une centrale biomasse** est installée sur la rue Hélène Boucher à proximité immédiate du périmètre de l'extension. Une connexion sur le réseau de chaleur est possible à partir de la rue Hélène Boucher.



1.3.2 Création d'un cœur de village à Bonville

Présentation du site

Dans le cadre d'une optimisation du tissu urbain existant, l'équipe municipale souhaite valoriser, renouveler son patrimoine foncier et donner une nouvelle perception des espaces publics de la partie centrale du hameau de Bonville.

Ces dernières années, ce hameau a su attirer nombre de nouveaux résidents mais n'offre pour l'heure que peu d'espaces structurants au service d'une vie collective.

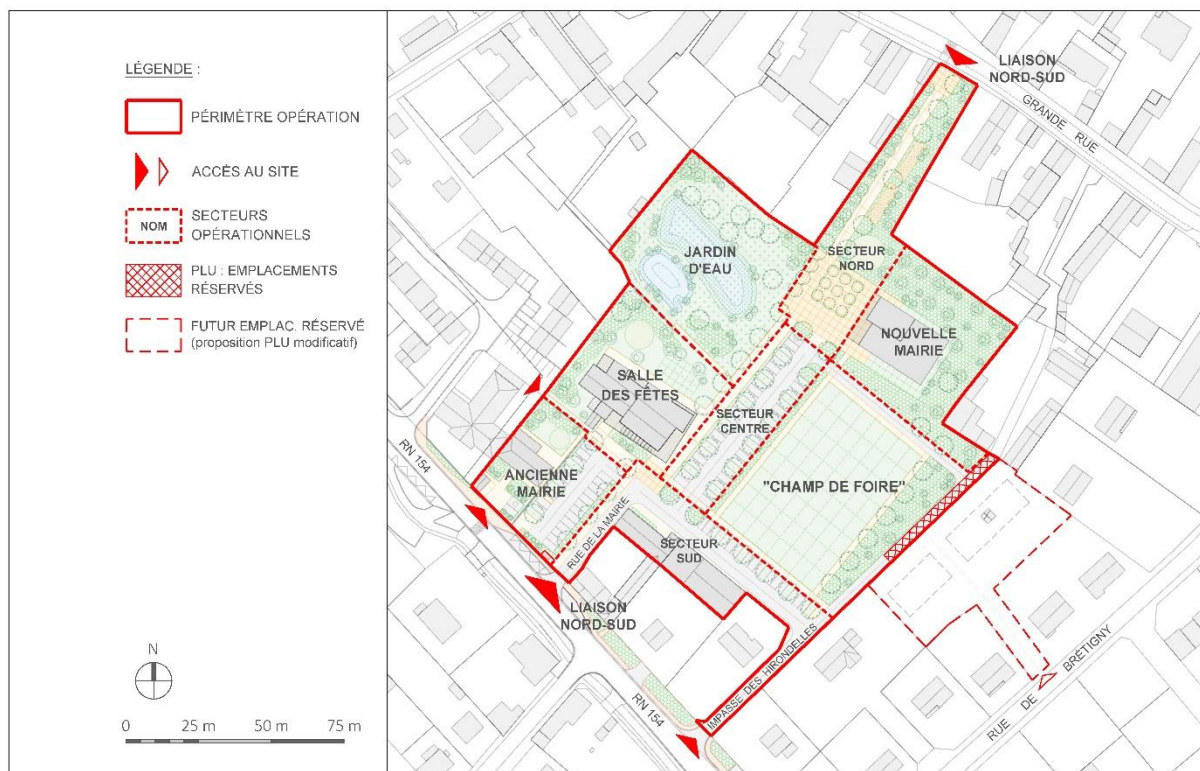
La municipalité souhaite ainsi porter pour les prochaines années 2024-2026 un projet de renouvellement urbain afin de créer un vrai « cœur de village ».

Après avoir diligenté une étude de faisabilité urbaine et architecturale, la municipalité a approuvé un projet d'aménagement d'un grand secteur autour du champ de foire en 2023, prévoyant l'édification d'une nouvelle mairie, du réaménagement des espaces publics en abords des équipements existants (emprise du champ de foire, salles des fêtes, aire de jeux...).



Surface et caractéristiques des terrains

L'emprise du projet représente une surface d'environ 1,8 ha, au cœur de Bonville. Certains bâtiments, comme la salle des fêtes et la mairie actuelle seront conservés, tandis que d'autres, comme la maison « Cadoret » parcelle 103 et la maison parcelle 18 ont été démolies.



ARC&A
architectes associés
18 Place des Epars - 28000 C-HARTRES

Projet : Construction d'une nouvelle Mairie
28630 GELLAINVILLE
Maître d'ouvrage : Commune de GELLAINVILLE
7 Rue de la Mairie - 28630 GELLAINVILLE



0 10 20 50 m
Echelle 1 : 1000
Format A3

Date : 15/04/2025

PLAN DE MASSE 1/1000

Phase : APD

Indice : 0

PC 2a



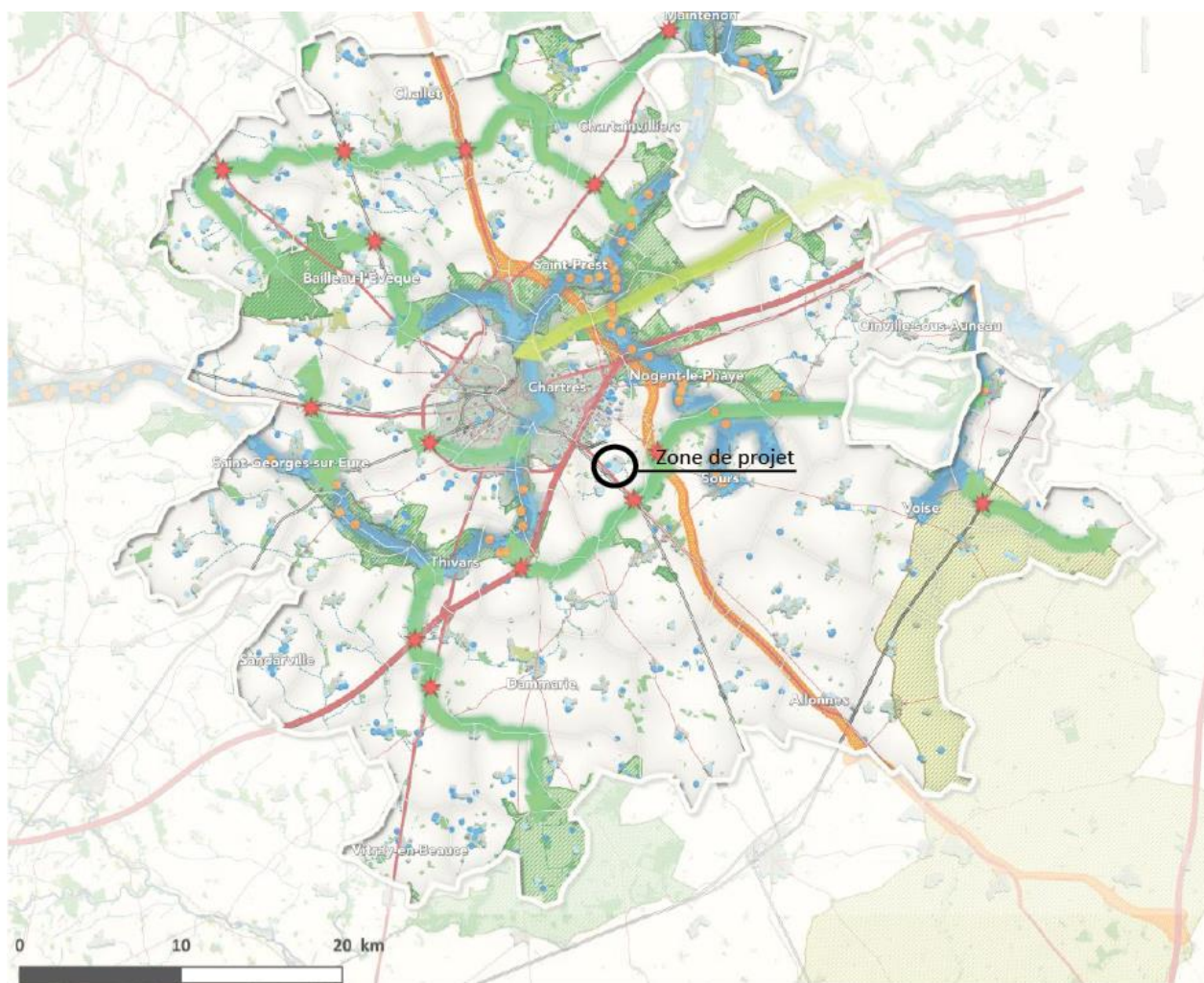
Contexte agricole

Le projet se situe en plein centre-bourg. Les parcelles concernées n'ont pas de vocation agricole. Elles sont aujourd'hui utilisées comme espace public ou espace résidentiel.

Contexte environnementale

Trame Verte et Bleue

Le site de projet n'est pas identifié comme étant un élément de la trame verte et bleue du SCoT de l'agglomération Chartraine.



Espaces naturels	Éléments fragmentants	Obstacles à l'écoulement	Principes de corridors écologiques potentiels
Prairies	Enveloppe urbaine	Obstacles à l'écoulement	Corridor écologique potentiel de la trame verte en abords de la voies ferrées
Espaces boisés, haies	Routes principales	Discontinuités artificielles	Corridor écologique potentiel de la trame verte
Réseau hydrographique	Routes secondaires	Réservoirs de biodiversité	Corridor écologique potentiel de la trame bleue
Cours d'eau temporaires	Principe de contournement de la RN 154	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique	
Mares publiques	Voies ferrées	Zone de protection spéciale	
Mares privées			

Zones humides

Le site de projet n'est pas concerné par une zone humide potentielle, comme le montre la carte ci-dessous.



Faune et flore

La faune présente sur un site dépend principalement des formations végétales présentes et des milieux naturels environnants. De ce fait, la faune sauvage présente sur le site étudié est très limitée. Sa situation, en cœur de bourg, ne permet pas la présence de grands mammifères.

Il ne présente pas de formations végétales développées puisque la surface est régulièrement entretenue.

Le site ne présente pas une sensibilité floristique et faunistique notable.

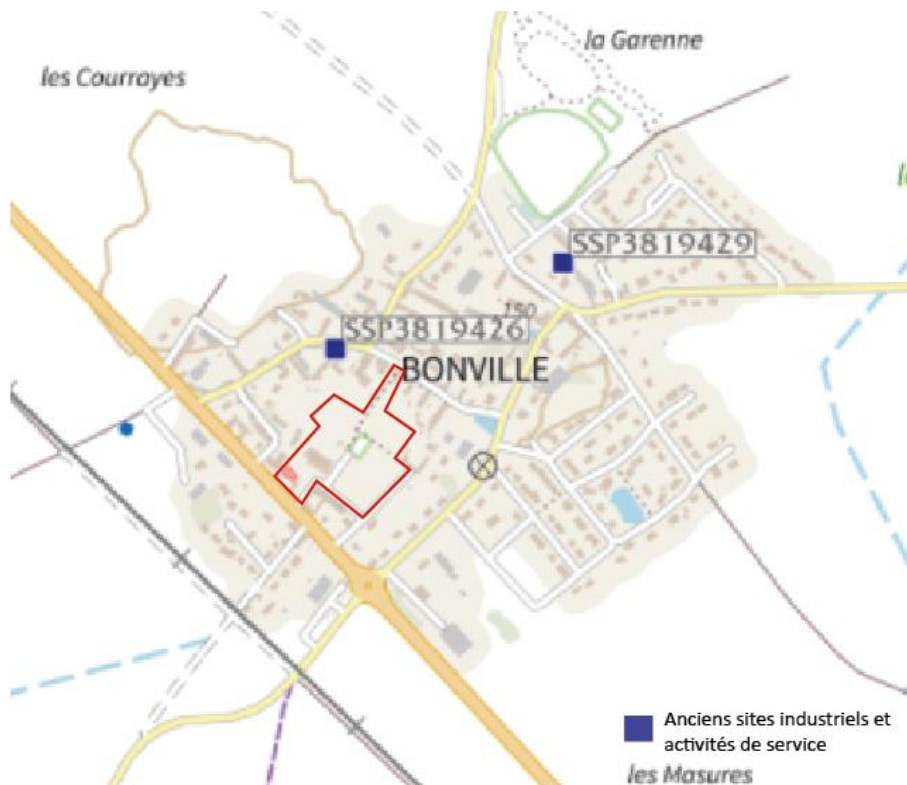
Contexte paysager

Le projet se situe en centre-bourg, dans un espace relativement libre de constructions, le long de la RN 154.



Sites et sols potentiellement pollués

Des anciens sites industriels et activités de services se situent à proximité du site de projet.



1.3.3 Ouverture à l'urbanisation de trois parcelles à Gellainville

Présentation du site



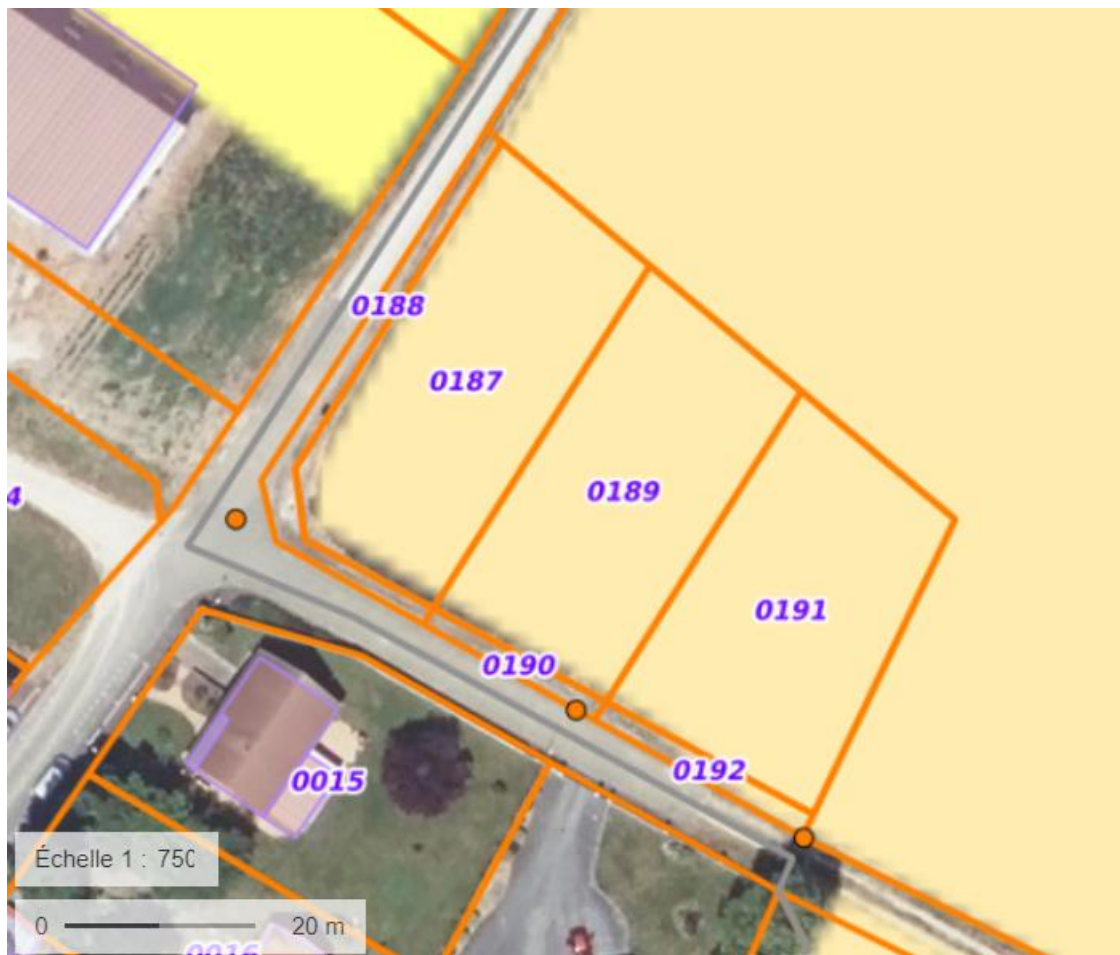
Surface et caractéristiques des terrains

Au total, les 3 nouvelles parcelles ont une emprise de 2530 m².

Contexte agricole

Gellainville demeure une commune profondément agricole, avec environ 84% de sa surface de nature agricole.

L'extension urbaine se fait sur des parcelles agricoles actuellement cultivées, selon le RPG 2022 et au très bon potentiel agronomique, selon la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir.



Contexte environnementale

Le site de projet n'est pas concerné par une zone humide potentielle.



Contexte paysager

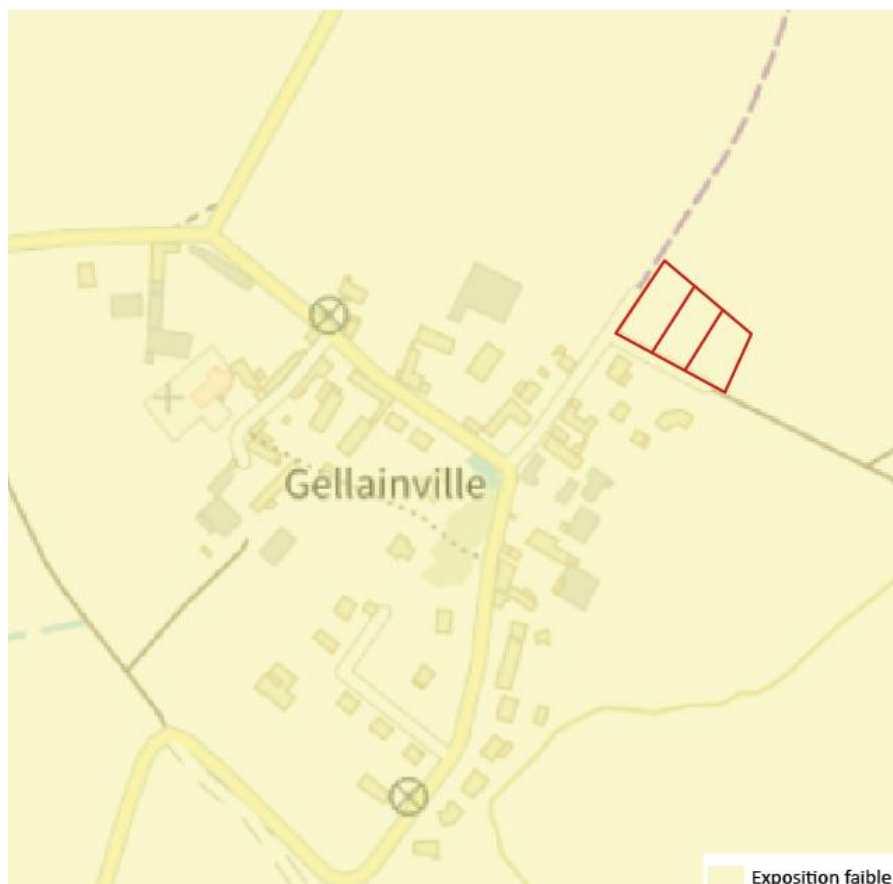
Le secteur de projet prend place en frange externe du bourg de Gellainville, sur le plateau agricole exposé aux vues lointaines.



SUP, risques et nuisances

Risque de retrait-gonflement des argiles

L'exposition au risque de retrait-gonflement sur le site est faible.



Sites et sols potentiellement pollués

Des anciens sites industriels et activités de services se situent à proximité du site de projet.



1.3.4 Ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU à Bonville

Présentation du site



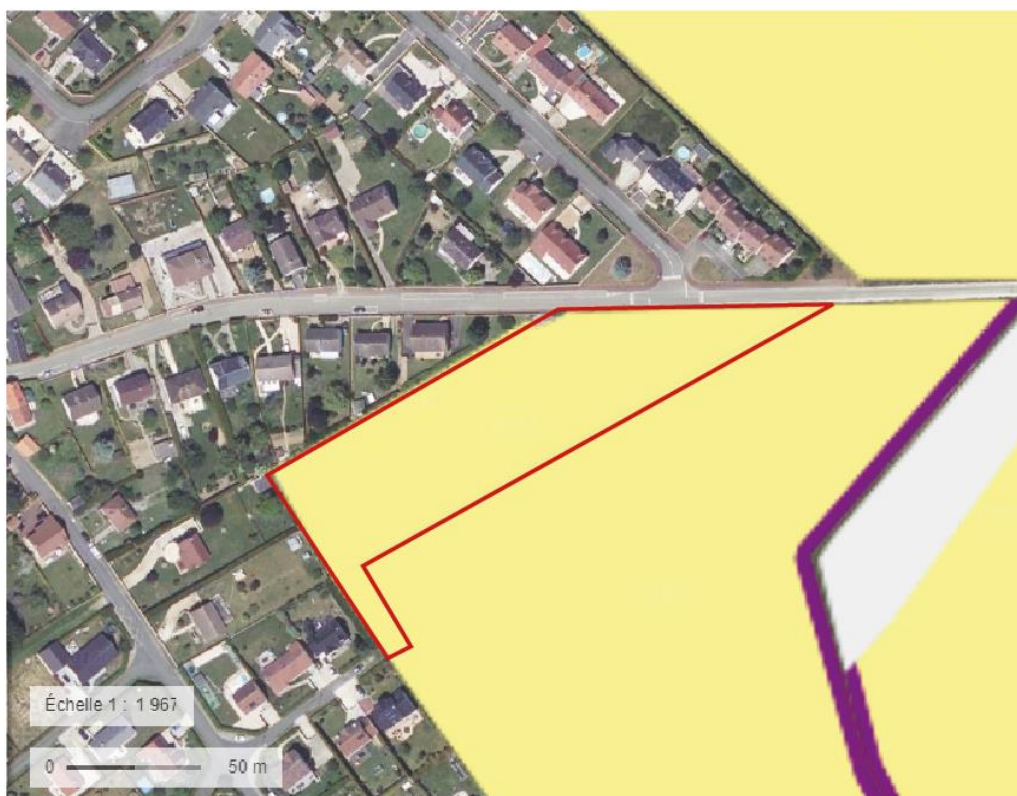
Surface et caractéristiques des terrains

L'emprise du projet s'étend sur environ 10 623m²

Contexte agricole

Gellainville demeure une commune profondément agricole, avec environ 84% de sa surface de nature agricole.

L'extension urbaine se fait sur des parcelles agricoles actuellement cultivées, selon le RPG 2022 et au très bon potentiel agronomique, selon la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir.

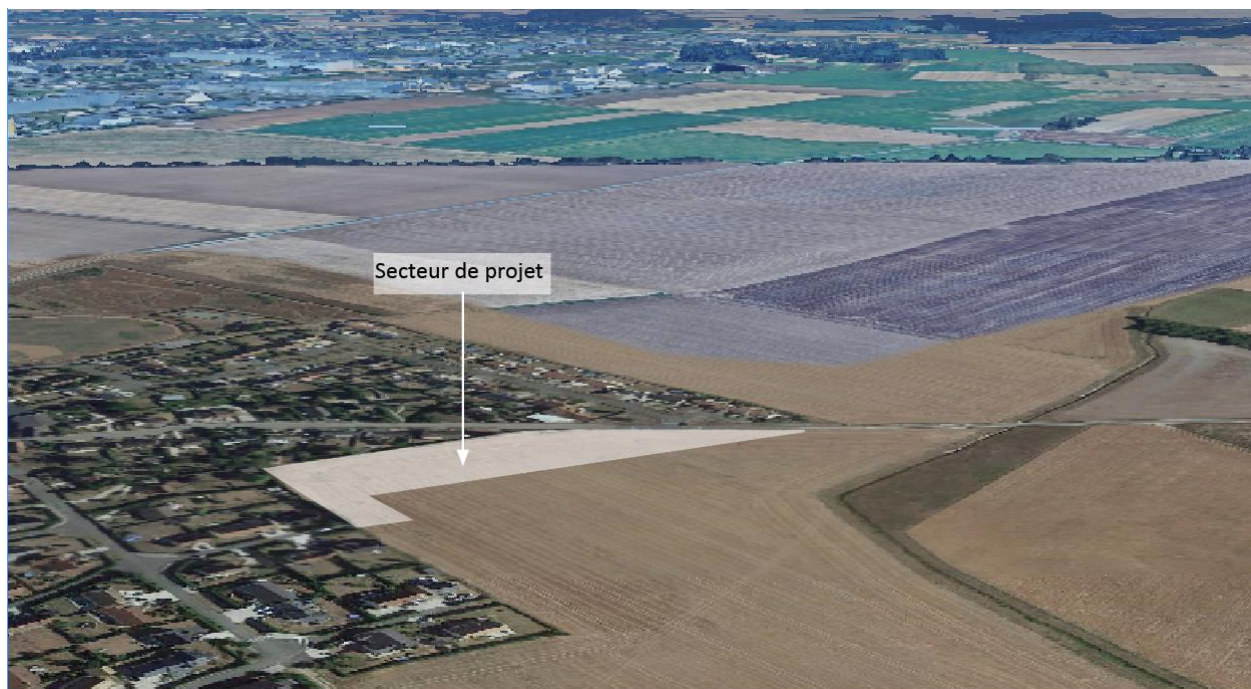


Contexte environnementale

Le site n'est concerné par aucun espace à haute valeur écologique (Natura 2000, ZNIEFF...). Toutefois le site prend place dans une zone potentiellement humide.



Contexte paysager



SUP, risques et nuisances

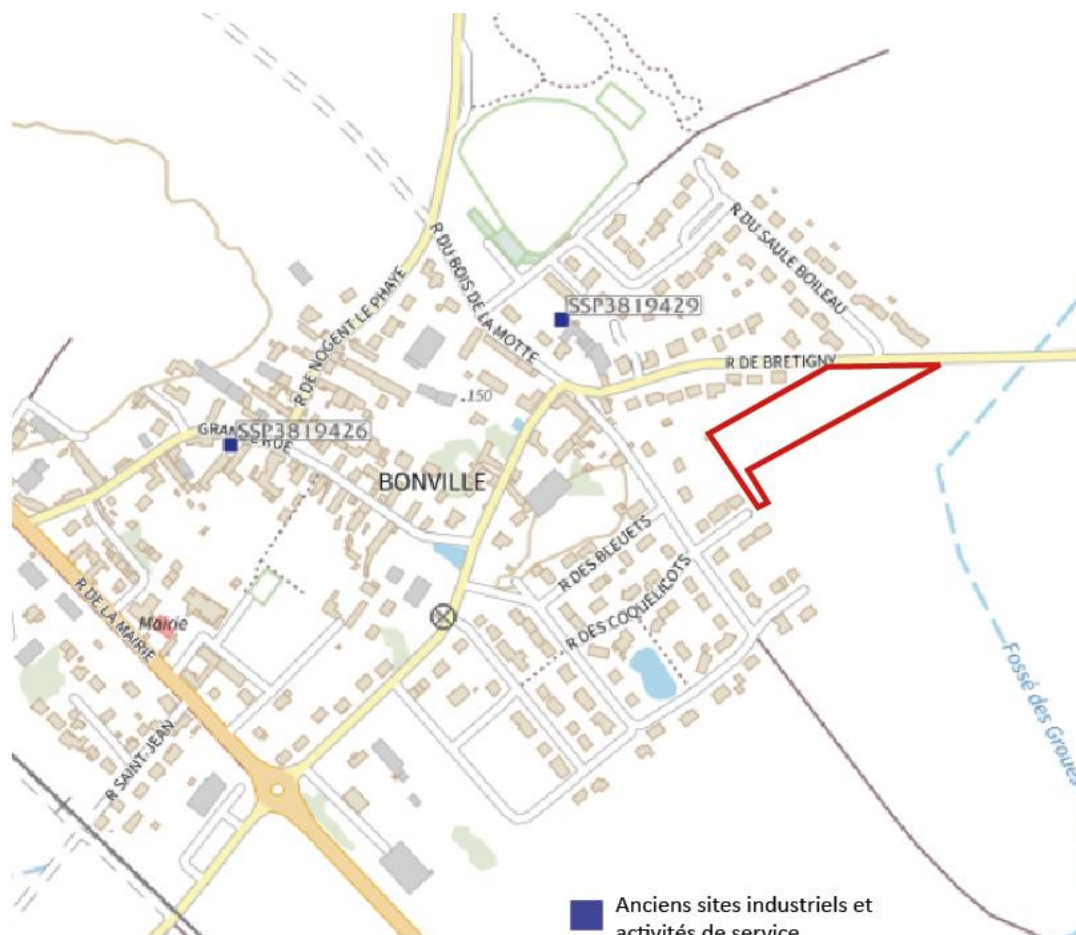
Risque de retrait-gonflement des argiles

L'exposition au risque de retrait-gonflement sur le site est faible.



Sites et sols potentiellement pollués

Des anciens sites industriels et activités de services se situent à proximité du site de projet.



Chapitre 5 : Mesures ERC des effets du PLU sur l'environnement

Cadre réglementaire

Conformément aux textes en vigueur, l'évaluation environnementale doit préciser les mesures à prendre pour prévenir, réduire, voire compenser les impacts relatifs aux milieux physique, biologique, paysager et humain, induits par le projet sur l'environnement.

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale. Pour répondre à ces impacts, il convient d'introduire la notion de séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) qui a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

La séquence ERC est présente dans le code de l'environnement au sein du chapitre II dédié à l'évaluation environnementale et apparaît au cœur du processus de l'évaluation environnementale des projets (L.122-3 du code de l'environnement) et des plans/programmes (L.122-6 du code de l'environnement).

La définition de la séquence ERC

1.1 Éviter

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts.

Une mesure d'évitement est définie comme une « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».

La démarche d'évitement doit être engagée le plus tôt possible, dès l'émergence du projet, plan, programme et se poursuit ensuite, durant toutes les phases de conception et pour toutes les autorisations sollicitées, au fur et à mesure que ce dernier s'affine.

Quatre types d'évitement peuvent être distingués :

- L'évitement « amont » au stade anticipé ;
- L'évitement géographique ;
- L'évitement technique ;
- L'évitement temporel.

Toute mesure d'évitement est prise en réponse à un impact identifié afin de retenir la solution de moindre impact environnemental. Cela ne signifie pas que la solution retenue, avec la mise en œuvre de la mesure d'évitement identifiée ne sera pas de nature à engendrer d'autres impacts mais qu'elle constitue le meilleur compromis possible au regard des différents enjeux ou qu'elle assure la prise en compte d'un enjeu majeur.

1.2 Réduire

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire la dégradation restante.

Pour les projets, par des solutions techniques de minimisation :

- spécifiques à la phase de chantier (comme l'adaptation de la période de réalisation des travaux pour réduire les nuisances sonores) ;
- spécifiques à l'ouvrage lui-même (comme la mise en place de protections anti-bruit).

Pour les plans/programmes, par des choix techniques et opérationnels :

Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plusieurs de ces éléments.

Trois types de réduction peuvent être distinguées :

- La réduction géographique ;
- La réduction technique ;
- La réduction temporelle

1.3 Compenser

En dernier recours, lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter ou de réduire suffisamment un impact, le code de l'environnement prévoit la mise en œuvre, par le maître d'ouvrage ou le porteur du plan/programme de mesures compensatoires à ces impacts, et ceci quelle que soit la thématique environnementale concernée. Elles visent à « apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes du projet sur l'environnement ».

Mesures ERC des effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement

Le tableau suivant présente les mesures mises en place par le PLU pour éviter, réduire ou compenser, lorsque nécessaire, les incidences sur chaque thématique environnementale.

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION			
	MESURES	E	R	C
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE				
Impact sur les effets du changement climatique	Développement de l'urbanisation en priorité dans le hameau de Bonville, à proximité des équipements publics		X	
Impact sur l'imperméabilisation des sols	Le règlement écrit prescrit un minimum d'espace non imperméabilisé (coefficient de pleine terre)		X	
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE				
Impact sur les espaces	Le PLU repère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme		X	

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION		
	MESURES	E	R C
naturels	des espaces verts privés qui constituent des espaces naturels		
Impact sur les continuités écologiques	La mise en place de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) permet de réduire les éventuels impacts sur la TVB		X
	Les haies constituant la trame verte ont été repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	X	
	Le règlement précise que les zones inventoriées comme potentiellement humides ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation. Toutes les mares connues de la commune sont repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit interdit leur remblai.	X	
Impact sur les espaces boisés	Maintien des espaces boisés classés (EBC) pour les boisements inférieurs à 0,5 ha		X
PAYSAGE ET PATRIMOINE			
Impact sur le paysage	Intégration des dispositions de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres dans le règlement du PLU	X	
	Mise en place d'une zone agricole protégée pour préserver les vues sur l'église Saint-Jean-Baptiste	X	
Impact sur le patrimoine	Le PLU identifie certains bâtis et les murs à l'architecture remarquable et les protègent au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	X	
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES			
Impact sur les ressources en eau	Le projet de PLU invite et permet une maîtrise de la croissance démographique.		X
Les énergies	Le règlement écrit du nouveau PLU encourage, sur l'ensemble du territoire de la commune: - « Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée.» - «Les constructions à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes domestiques solaires		X

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION			
	MESURES	E	R	C
	thermiques ou photovoltaïques ainsi que tout autre système individuel d'énergie renouvelable, peuvent déroger, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale, aux dispositions particulières relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dès que ces dernières sont précisées.» Le règlement écrit autorise «une diversité dans le traitement des toitures dans le cas de recherche de performance énergétique».			
RISQUES ET NUISANCES				
Risques naturels	Le règlement invite les pétitionnaires à consulter le site Géorisques pour s'informer des risques naturels .		X	
Nuisances sonores	L'autoroute A11, la nationale N 154 et les départementales D29 et D939 sont classées comme infrastructures de transports induisant des nuisances sonores. Ce classement induit des prescriptions techniques		X	
INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS				
Mobilités douces	Les nouveaux aménagement visent à mettre en œuvre des circulations en faveur des piétons et des vélos.		X	
CONSOMMATION D'ESPACE				
Impact sur la consommation d'espace	Modération de l'emprise de la zone 1AU. Le scénario de développement urbain en extension du hameau de Bonville est privilégié en prenant corps sur des terres agricoles mais se voit à proximité de zone résidentielles en place et d'équipements publics structurants.		X	

Chapitre 6 : Modalités et indicateurs de suivi

L'objectif d'un dispositif de suivi

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans. Cela concerne l'essentiel des champs sur lesquels portent le document d'urbanisme, dont l'environnement.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 9 ans nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du document, des outils permettant le suivi de ses résultats.

Le code de l'urbanisme précise que doivent y être définis les critères, indicateurs et modalités pour assurer le suivi des effets sur l'environnement « afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. » (article ; R. 151-3 (6°) du code de l'urbanisme)

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, l'efficacité des dispositions en matière d'environnement. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire sa révision. Pour le PLU, cette analyse doit en effet déboucher sur une délibération sur le maintien en vigueur ou la révision du document.

Source : Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, novembre 2019.

Les indicateurs de suivi

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU(i) et des mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement.

Les indicateurs doivent concerner l'ensemble des thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial.

Il existe deux types d'indicateurs. Les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU(i). Les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU(i) et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation. Pour un suivi correct du PLU(i), il est important de prévoir les deux types d'indicateurs.

ORIENTATIONS DU PADD	INDICATEURS	MODALITÉ DE SUIVI <i>Source/Fréquence</i>
Maîtriser le développement	Évolution du nombre d'habitants	<i>INSEE / 6 ans</i>
	Superficie constructible consommée par an	<i>Portail de l'artificialisation des sols / annuel</i>
	Superficie moyenne consommée par lot	<i>Mairie / annuel</i>
Renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle	Création ou non d'une nouvelle mairie	<i>Mairie / 6 ans</i>
	Qualifier la qualité des équipements et des espaces publics	<i>Mairie + groupe citoyen / 6 ans</i>
Concourir à l'attractivité économique locale et de l'agglomération	Évolution du nombre d'exploitations agricoles	<i>Agreste / 9 ans</i>
	Évolution du nombre d'entreprises implantées dans la zone d'activités des fiburiées et dans la zone d'activités communautaires	<i>Chartres Métropole / 9 ans</i>
	Analyser la diversité des secteurs économiques représentés dans les zones d'activités	<i>Mairie / 6 ans</i>
Améliorer la mobilité	Nombre de km de voies douces réalisées	<i>Mairie / 6ans</i>
	Réalisation ou non de la voie de contournement du hameau de Bonville pour les engins agricoles	<i>Mairie / 6ans</i>
Maintenir la qualité du cadre de vie	Évolution de la surface boisée (en ha)	<i>OCS GE / 6 ans</i>
	Évolution du nombre de mares	<i>OCSGE + BD TOPO / 6 ans</i>
	Nombre de déclaration préalable sur les éléments repérés au L.151-19 et au L.151-23	<i>Mairie / 6ans</i>
	Évolution de la surface Agricole Utile (en ha)	<i>Agreste / 9 ans</i>
Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	Nombre de logements réalisés dans les dents creuses identifiées	<i>Mairie / 6 ans</i>
	Nombre de permis accordés et nombre de nouveaux logements créés : en zones urbaines U et en zones à urbaniser	<i>Mairie / 6 ans</i>

Chapitre 7 : Méthodologie employée pour mener l'évaluation

Rappel des objectifs et enjeux de l'évaluation environnementale d'un PLU

L'objet même d'un PLU est d'élaborer avec les acteurs du territoire le projet communal le plus adapté aux enjeux du territoire (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...). Il s'agit d'un projet d'aménagement du territoire qui doit permettre les activités humaines tout en limitant au maximum les impacts sur l'environnement dans ces différentes dimensions, qu'elles soient naturelles, paysagères, humaines...en excluant certaines zones fragiles, en proposant les zones les plus adaptées et en encadrant les projets pour une meilleure insertion possible.

L'évaluation environnementale des effets de la mise en œuvre du PLU de Gellainville fait appel à des méthodes d'analyse globale, en cohérence avec le caractère prospectif du document de planification.

Données de référence utilisées

L'état initial du territoire de Gellainville résulte de la compilation et de la synthèse des données connues.

Ces données s'appuient sur les sites internet et documents suivants :

- Atlas des paysages
- Atlas du potentiel éolien en Région Centre
- Commun'Air
- Directive paysagère de la Cathédrale de Chartres
- Géoportail
- Géorisques
- geothermies.fr
- infoclimat.fr
- infoTerre
- Lig'Air
- Météo France
- PCAET Chartres Métropole
- Portail de l'artificialisation des sols
- sig.reseau-zones-humides.org
- SIGES Centre-Val de Loire
- SAGE Nappe de Beauce
- SDAGE Seine-Normandie
- SRCE Région Centre
- SCoT Chartres Métropole
- SRADDET Région Centre-Val de Loire
- Topographic-map.com

Les données utilisées permettent de fixer un état des lieux le plus récent possible à l'échelle du territoire. Toutefois, des réserves peuvent être émises relativement à ces données, leur date de recueil et de validation, selon les domaines d'étude, s'avère parfois être antérieure de plusieurs années à la période de révision du PLU.

Un travail itératif avec la commune et les acteurs du territoire

L'évaluation environnementale du PLU de Gellainville a été réalisé de manière itérative et interactive. Ce travail d'analyse a été coordonné par le bureau d'études **OYA** en charge de l'orchestration et de la révision du PLU de Gellainville.