

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



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 17 octobre 2025
- 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,

PRÉALABLE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire du PLU (article L151-2 3° du code de l'urbanisme) dont le contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17 » (article L151-6 du code de l'urbanisme).

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 [...]. » (article L151-7 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le PLU de Gellainville comprend deux types d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- Des OAP sectorielles relatives à l'urbanisation et à la construction de certains secteurs à enjeux situés au sein ou en périphérie immédiate des espaces urbanisés. Ces secteurs, repérés au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document. Le secteur d'OAP est soumis à opérations d'ensemble.

À ce titre le PLU de Gellainville comprend 3 OAP sectorielles relatives :

- À l'aménagement d'une nouvelle centralité à Bonville,
- À l'extension du secteur de la Chantereine à Bonville,
- À l'extension de la zone d'activités sur le secteur du Jardin d'entreprises



Secteur encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Deux OAP thématiques portant sur :
 - La mutation des sites agricoles en zone urbaine.
 - La Trame Verte et Bleue dont l'objectif est de parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalités écologiques au regard de la présence des quelques espaces naturels présents sur le territoire.

Au sujet des OAP dites sectorielles, le porteur de projet devra prendre en considération les risques et nuisances potentiels des terrains visés en consultant la base de données Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>), notamment en matière de sensibilité relative au phénomène de retrait et de gonflement des argiles (secteurs sujets à une exposition moyenne) et en s'informant des servitudes d'utilités publiques et des contraintes annexées au présent dossier.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

1) **OAP N°1 : AMENAGEMENT D'UNE NOUVELLE CENTRALITE A BONVILLE**

Cette orientation d'aménagement concerne un vaste projet de réaménagement urbain autour du champ de foire dans le centre du hameau de Bonville ; cette emprise d'une surface d'environ 1,8 ha est accessible depuis la RN154. L'équipe municipale a souhaité y créer une nouvelle centralité communale en projetant la construction d'une nouvelle mairie et en proposant une nouvelle perception des espaces publics.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise en partie centrale du hameau de Bonville. Cette position lui confère un atout pour l'attractivité de cet espace de vie.
- La configuration de l'accès depuis la RN154 permet d'optimiser son accessibilité

Contraintes :

- La configuration du site ne permet pas d'envisager une circulation automobile traversante.

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif principal est de réaliser la construction d'une nouvelle mairie qui va permettre de dégager des surfaces de plancher en adéquation avec les besoins actuels (salle des mariages,...).

Principes d'aménagement :

○ Accès et desserte

L'accès au site s'opère à partir de la RN154.

Une circulation douce (piétonne) et traversante est aménagée vers la grande rue suite à la démolition d'une construction.

○ Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

○ Implantation des constructions

En fonction de l'orientation et des dégagements, la nouvelle mairie s'implantera de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

○ Stationnement

Le stationnement sera aménagé sur le domaine public et intégré à son environnement.

○ Gestion hydraulique

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

○ Traitement paysager

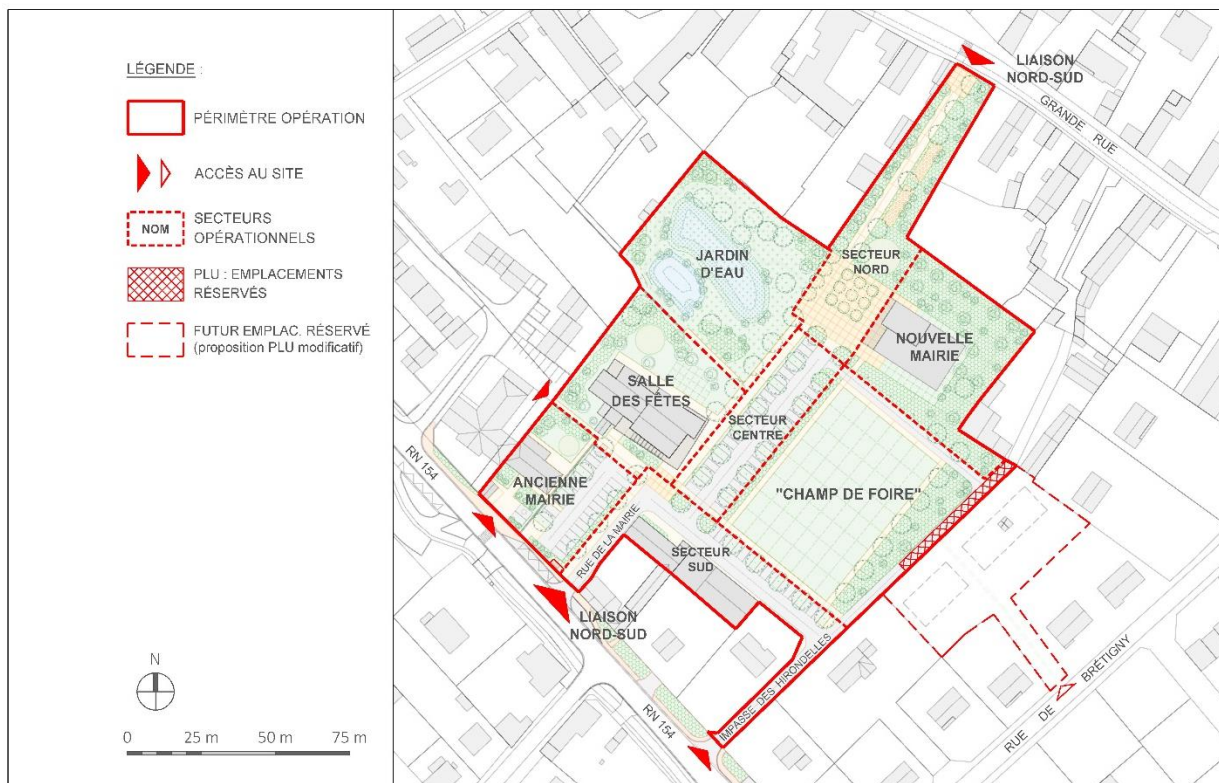
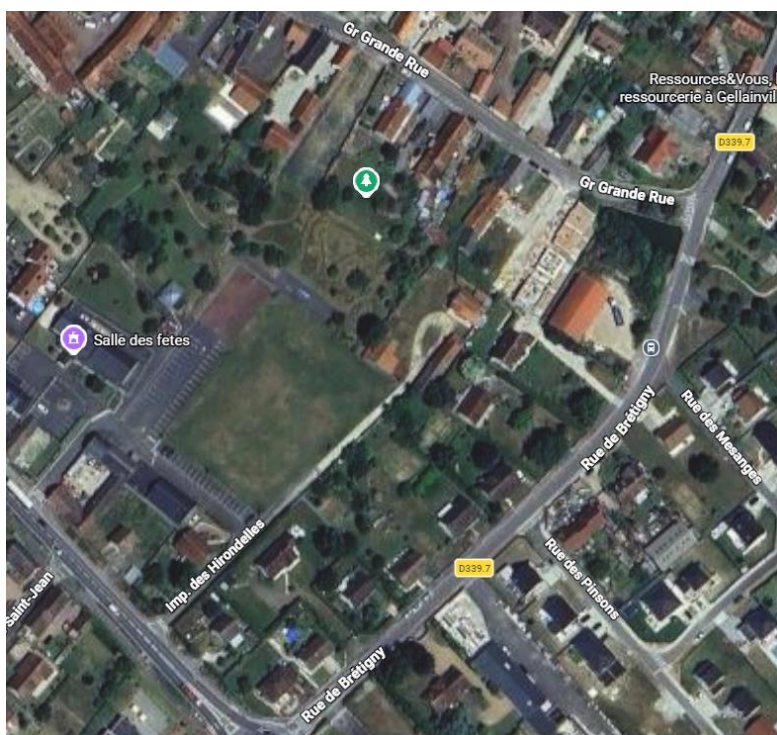
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager.

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 prescrite dans la directive paysagère.

Programmation :

○ Programme

L'aménagement de ce secteur va permettre de créer ou de réagencer des équipements collectifs et publics (construction d'une nouvelle mairie, salle des associations, activités périscolaires)





ARC&A architectes associés 18 Place des Etoiles - 28030 C-HARTRES	Projet : Construction d'une nouvelle Mairie 28630 GELLAINVILLE Maître d'ouvrage : Commune de GELLAINVILLE 7 Rue de la Mairie - 28630 GELLAINVILLE	 Echelle 1 : 1000 Format A3	Date : 15/04/2025 Phase : APD	PLAN DE MASSE 1/1000 Indice : 0 PC 2a
--	--	-----------------------------------	----------------------------------	---

Perspective aérienne : insertion du projet dans son environnement



2) OAP N°2 : EXTENSION DU SECTEUR DE LA CHANTEREINE A BONVILLE

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur des terrains situés en entrée du hameau de Bonville depuis la RD339.7, rue de Brétigny.

D'une emprise d'environ 1,3 ha, ce secteur occupe une position stratégique en continuité de l'enveloppe urbaine. Il a vocation à constituer, au cours de la prochaine décennie, l'essentiel du développement résidentiel de Gellainville et à contribuer à la diversification de l'offre de logements.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement en entrée du hameau de Bonville, proche de la future centralité. Cette position lui confère un atout pour un développement résidentiel compte tenu de la proximité des différents équipements publics et des infrastructures principales,
- La configuration de l'accès depuis la rue de Brétigny permet d'envisager une desserte optimale des futures constructions.

Contraintes :

- La situation de ce secteur en limite directe des espaces agricoles présente plusieurs contraintes :
 - L'interface avec les terres agricoles nécessite de préserver les conditions d'exploitation des parcelles voisines et d'éviter les conflits d'usage entre activités agricoles et habitat.
 - Les futurs habitants devront être sensibilisés à la présence d'activités agricoles susceptibles de générer ponctuellement des nuisances inhérentes à leur fonctionnement (circulation d'engins, bruit, poussières, traitements phytosanitaires réalisés conformément à la réglementation en vigueur, récoltes).
 - La configuration et la localisation du site ne permet d'envisager qu'une circulation mesurée, à sens unique.



Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune.

Principes d'aménagement :

○ Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir un programme de logements individuels et/ou semi-collectifs d'un gabarit analogue aux constructions avoisinantes.

○ Accès et desserte

La configuration du site à aménager permet d'envisager la réalisation d'une voie traversante entre la rue des Marguerites, actuellement en impasse, et la rue de Brétigny.

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre un partage des espaces publics et une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.



○ Implantation des constructions

En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle. Pour garantir une cohérence urbaine, le schéma d'aménagement précise le positionnement des accès et implicitement l'implantation des nouvelles constructions.

○ Stationnement

Le stationnement « privé » sera réalisé entre autres sous la forme de place de jour pour deux véhicules. Le stationnement « visiteur » sera aménagé sur le domaine public et intégré à son environnement.

○ Gestion hydraulique

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

○ Traitement paysager

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager. Il conviendra de créer un premier plan qualitatif végétal le long de la route départementale.

L'aménagement devra également veiller à assurer une transition qualitative entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ouverts, notamment par la mise en place de traitements paysagers adaptés (haies, plantations en guise d'espaces tampons) permettant d'intégrer le quartier dans son environnement rural et de limiter les perceptions réciproques.

Enfin, la conception du projet devra maintenir la lisibilité des limites urbaines tout en préservant la dimension agricole qui participent à l'identité du territoire communal.

○ Protection des zones humides

Les orientations d'aménagement veillent à préserver les zones humides avérées ou susceptibles d'être présentes au sein ou à proximité des secteurs concernés. Ces espaces participent à la

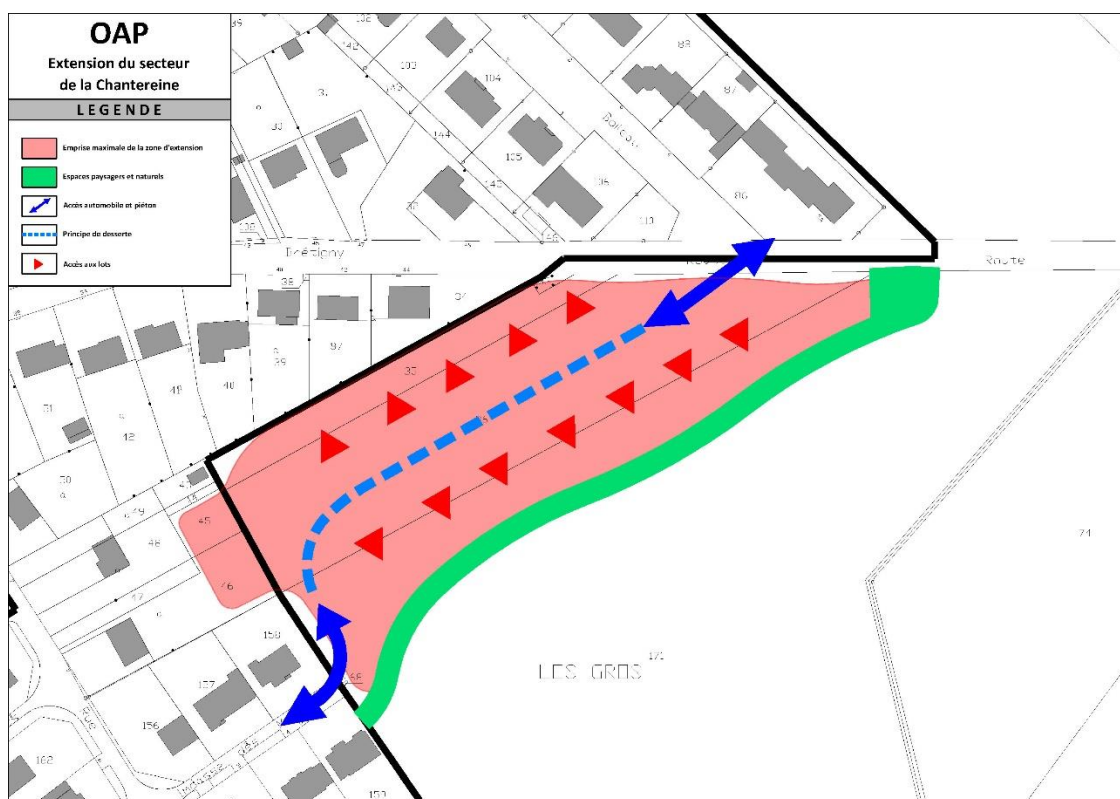
régulation des eaux pluviales, au ralentissement des ruissellements, au maintien de la biodiversité et à la qualité paysagère du territoire.

Le projet d'aménagement devra en ce sens rechercher prioritairement l'évitement de toute atteinte aux zones humides et à leurs fonctionnalités hydrauliques, écologiques et paysagères. Les terrassements, remblaiements, drainages et imperméabilisations susceptibles de modifier leur alimentation ou leur fonctionnement devront être évités.

Lorsque la présence ou la délimitation d'une zone humide n'est pas suffisamment connue, l'aménagement du secteur devra être précédé d'investigations pédologiques et écologiques permettant d'en préciser l'existence, l'étendue et les fonctionnalités. Les zones humides identifiées devront être intégrées aux espaces paysagers de l'opération et accompagnées, le cas échéant, de zones tampons permettant d'assurer leur préservation.

Programmation :

- **Programme**
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'environ **14/15 logements**.
- **Qualité énergétique des constructions**
Les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



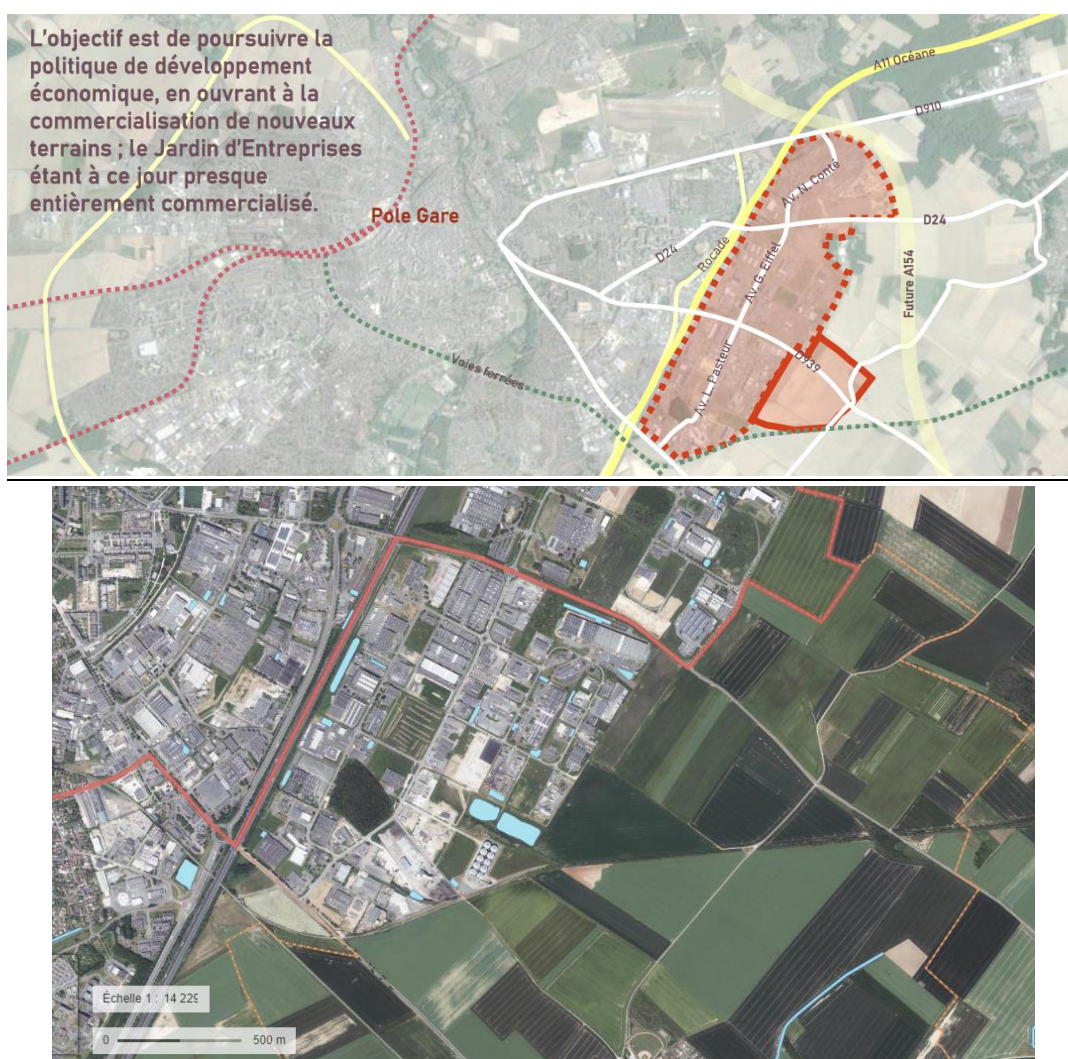
3) OAP N°3 : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU JARDIN D'ENTREPRISES

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur des terrains dévolus à l'extension de la zone d'activités qui prend corps actuellement sur le territoire communal de Gellainville. Cette extension est inscrite dans les documents de planification communale antérieurs mais aborde dans l'actuel projet de PLU une forme et une emprise ajustée en fonction des logiques économiques du moment.

Cette zone d'activités est à considérer comme une des composantes du secteur du Jardin d'entreprises qui constitue, sur une superficie globale de 380 hectares, un des principaux parcs d'activités de l'agglomération chartraine sur les communes de Chartres, de Nogent-le-Phaye et de Gellainville.

De rayonnement national et international, le Jardin d'entreprises est la vitrine des savoir-faire et des 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.

Suivant les objectifs du SCoT liés à l'extension de cette zone d'activités et comme en témoigne le récent Inventaire des Zones d'Activités (IZAE) établi par Chartres Métropole, l'enveloppe allouée correspond à un besoin essentiel. Ce inventaire, approuvé en Conseil communautaire le 20 novembre 2025, a permis de confirmer un faible taux de vacance et un réel besoin en foncier économique à destination d'entreprises.



L'occupation de la zone sera ainsi réalisée par le biais d'un aménagement d'ensemble et sera conditionnée à la conservation de la culture agricole sur les parcelles non urbanisées du secteur.

Sur le court terme, l'OAP prend en compte un Permis d'aménager délivré en juin 2025 sur une emprise de 9 hectares au nord de l'extension attendue. L'aménagement de la zone sera ainsi engagé en limite nord de la zone, en partie sur le territoire de Chartres.

Par ailleurs, sur ce court terme, les implantations de l'entreprise Prodex-industrie plastique et de diverses activités de stockage de produits pharmaceutiques et cosmétiques sont attendues ; elle seront complétées par la création de pôles de vie et par l'amenée de services de restauration interentreprise, d'équipements de type crèche ou micro-crèche, de commerces et de services tertiaires.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- Le secteur à aménager se localise idéalement en continuité de la zone d'activités existante. Cette position lui confère un atout pour un développement compte tenu de la proximité des différents équipements publics,
- La configuration de l'accès depuis la RN154 permet d'envisager une bonne desserte des futures constructions,

Contraintes :

- La configuration du site entache un espace agricole de qualité avérée

Principes de l'aménagement :

Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir principalement des programmes de constructions artisanales et industrielles. L'objectif est de tendre vers une densité certaine favorisant les espaces construits.

L'aménagement de la zone d'activités doit s'inscrire dans une logique de sobriété foncière et d'optimisation de l'espace. Les projets veilleront à privilégier des formes urbaines compactes et fonctionnelles permettant une utilisation économe du foncier tout en répondant aux besoins de développement des activités économiques.

L'organisation des parcelles et l'implantation des constructions doivent limiter les espaces résiduels et permettre une évolution des activités dans le temps sans consommation foncière supplémentaire exagérée. Les bâtiments doivent être conçus de manière à faciliter leur adaptation, leur extension ou leur changement d'usage futur afin de garantir la pérennité du site et sa capacité à répondre à l'évolution des besoins économiques. Les constructions doivent intégrer, lorsque les activités le permettent, des fonctions complémentaires sur plusieurs niveaux, notamment pour les bureaux, les locaux sociaux ou les espaces de services.

Accessibilité

L'aménagement doit garantir une accessibilité adaptée à l'ensemble des usagers et des modes de déplacement. Les espaces publics, les cheminements et les accès aux entreprises seront conçus pour permettre une circulation sécurisée et confortable des véhicules légers et des poids lourds mais aussi des piétons, des cyclistes, des personnes à mobilité réduite. Une attention particulière doit être portée à la lisibilité des parcours et à la qualité des liaisons entre les différents secteurs de la zone ainsi qu'avec les espaces d'activités existants.

- Mobilité, stationnement

Le projet doit ainsi favoriser le développement de mobilités alternatives à l'usage de l'automobile. Des cheminements piétons et cyclables continus et sécurisés seront réalisés afin d'assurer les connexions internes à la zone et les liaisons avec les secteurs urbanisés alentours.

Les aménagements devront permettre également de favoriser les pratiques de covoiturage et les nouveaux usages liés aux mobilités décarbonées.

En ce sens, une enquête mobilité est en cours de réalisation sous l'égide de la communauté d'agglomération pour étudier les temps de trajets des usagers et définir la population concernée par les aménagements.

Le stationnement doit être conçu dans une logique de mutualisation des usages. Les projets rechercheront la réduction des surfaces exclusivement dédiées au stationnement par la mise en commun des capacités lorsque cela est compatible avec les activités accueillies. Les aires de stationnement devront être intégrées à la composition d'ensemble du site, paysagées et accompagnées d'aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Leur conception devra permettre une évolution des besoins dans le temps et éviter la création de vastes emprises imperméabilisées sous-utilisées.

L'ensemble de ces principes contribuera à la création d'une zone d'activités performante, évolutive et durable, conciliant attractivité économique, qualité urbaine et gestion économe du foncier.



- Gestion hydraulique

L'aménagement de la zone d'activités doit être conçu de manière à ne pas aggraver les conditions de ruissellement existantes.

Le projet d'aménagement développera une gestion intégrée des eaux pluviales basée entre autres sur la gestion des eaux à la parcelle, le dimensionnement des ouvrages sur une pluie centennale en zéro rejet.

Les aménagements hydrauliques nécessaires (noues, fossés végétalisés, bassins de rétention ou d'infiltration, chaussées perméables, dispositifs de stockage temporaire, etc.) doivent être réalisés préalablement ou concomitamment à l'urbanisation de la zone.

Tout projet doit démontrer, dans le cadre des études techniques préalables et conformément à la réglementation en vigueur, que les conditions de ruissellement après aménagement n'engendrent aucune aggravation des écoulements vers l'aval par rapport à l'état initial du site.

L'aménagement s'inscrira ainsi dans une politique de gestion intégrée des eaux pluviales qui s'inscrit elle-même dans le Plan Gestion durable des eaux pluviales du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires de novembre 2021.

- Traitement paysager

Une attention particulière doit être apportée au traitement paysager. Si une volonté d'optimisation des surfaces est attendue par la construction, les espaces interstitiels, les ouvrages hydrauliques seront paysagés.

Par ailleurs, il conviendra de créer un plan qualitatif paysager en limite Sud et Est de la zone étendue sur une épaisseur conséquente (une dizaine de mètres à minima) afin d'éviter toute perception trop directe sur le bâti industriel depuis l'espace extérieur et d'assurer une véritable transition avec l'espace agricole.

L'aménagement de cette « ligne verte » prendra corps essentiellement le long de la voie ferrée existante tout en respectant la hauteur des plafonds et la palette végétale de la directive paysagère.

Concernant la prise en compte des 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, 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 et respecter la palette chromatique établie dans ce cadre.

Dans ces mêmes secteurs interceptés par les cônes de vue, toute nouvelle plantation doit, à maturité, ne pas dépasser la hauteur des plafonds des constructions et des végétaux.

- Protection des zones humides

Les orientations d'aménagement veillent à préserver les zones humides avérées ou susceptibles d'être présentes au sein ou à proximité des secteurs concernés. Ces espaces participent à la régulation des eaux pluviales, au ralentissement des ruissellements, au maintien de la biodiversité et à la qualité paysagère du territoire.

Les projets devront rechercher prioritairement l'évitement de toute atteinte aux zones humides et à leurs fonctionnalités hydrauliques, écologiques et paysagères. Les terrassements, remblaiements, drainages et imperméabilisations susceptibles de modifier leur alimentation ou leur fonctionnement devront être évités.

Lorsque la présence ou la délimitation d'une zone humide n'est pas suffisamment connue, l'aménagement du secteur devra être précédé d'investigations pédologiques et écologiques permettant d'en préciser l'existence, l'étendue et les fonctionnalités. Les zones humides identifiées devront être intégrées aux espaces naturels ou paysagers de l'opération et accompagnées, le cas échéant, de zones tampons permettant d'assurer leur préservation.

- Performance énergétique des constructions

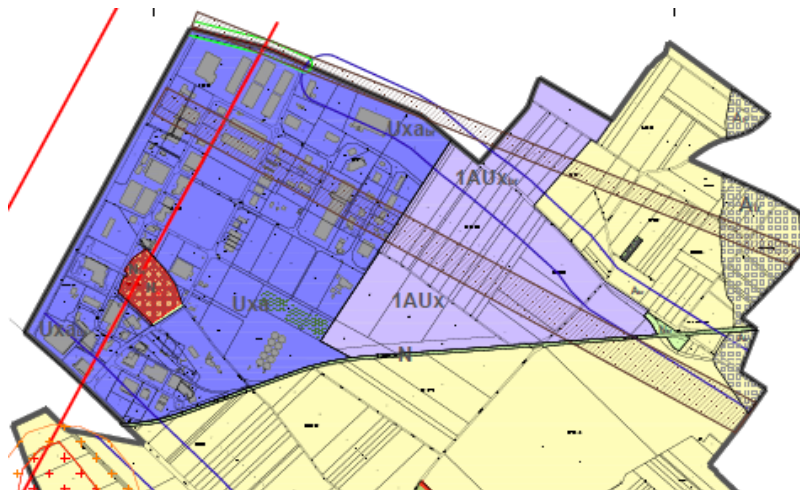
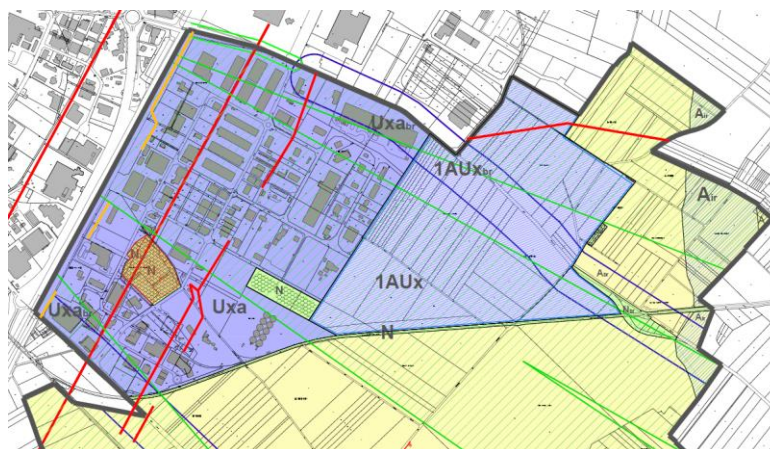
Les constructions et aménagements doivent tendre à un haut niveau de performance énergétique, conformément aux réglementations en vigueur et aux objectifs nationaux de réduction des consommations d'énergie.

La conception des bâtiments veillera à optimiser les performances thermiques, à favoriser les principes bioclimatiques et à encourager le recours aux matériaux et procédés contribuant à la sobriété énergétique des constructions.

Compte tenu de l'importance des surfaces bâties et imperméabilisées générées par la plupart des activités attendues, les projets doivent privilégier l'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les constructions, les surfaces de stationnement et les autres surfaces déjà artificialisées. Les toitures des bâtiments, notamment celles présentant de grandes surfaces, peuvent être destinées à constituer des supports privilégiés pour l'installation de panneaux photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable adapté aux caractéristiques du site.

L'aménagement de la zone favorisera ainsi la valorisation énergétique des surfaces urbanisées existantes ou créées afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la production d'énergie. Cette approche contribue à concilier développement économique, transition énergétique et préservation des ressources foncières du territoire.

Extension du parc d'activités – PLU actuel



Extension du parc d'activités – PLU en révision

En synthèse, le Plan Local d'Urbanisme de Gellainville comprend trois OAP sectorielles

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, afin d'assurer une lecture globale et cohérente de la temporalité des secteurs d'aménagement, le récapitulatif des OAP existantes présenté ci-dessous précise leur état d'avancement et leur positionnement dans le temps.

Les horizons temporels sont définis comme suit :

- Court terme (CT) : 0 à 5 ans à compter de l'approbation du PLU (2026-2030)
- Moyen terme (MT) : 5 à 10 ans (2031-2026)
- Long terme (LT) : au-delà de 10 ans (2036 et au-delà)

Cet échéancier a un caractère indicatif et vise à traduire une hiérarchisation des secteurs d'aménagement au regard des capacités foncières, des équipements, des réseaux et de la stratégie communale de développement.

Secteur	Nature / rôle du secteur	Contexte foncier / paramètre opérationnel	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
Aménagement d'une nouvelle centralité a Bonville Sur une surface de 19 397 m2	Secteur de renforcement du pôle d'équipement sur le hameau de Bonville	Terrains communaux Projet approuvé. Ouverture effective en 2027-2028 de la nouvelle mairie et des espaces publics requalifiés	Court terme (CT)
Extension du secteur de la Chantereine sur Bonville Sur une surface de 13 395 m2	Secteur de développement résidentiel sur le hameau de Bonville	Propriété privée programme de 14/15 logements Ouverture effective en 2028-2030 du nouveau quartier.	Court terme (CT)
Extension de la zone d'activités le Jardin d'entreprises (zone 1Aux) Sur une surface de 901 130 m2	Secteur d'extension de la zone d'activités en limite nord-ouest du territoire	Terrains privés. Procédure d'aménagement sous forme de ZAC.	Court terme (CT) pour l'aménagement du lotissement sur 9 ha Chartres/ Gellainville au nord de la zone Moyen terme (MT) Long terme (LT)

OAP N°1 : LA MUTATION DES SITES AGRICOLES SITUÉS EN ZONE URBAINE

Les fermes à cour fermée présentes sont à l'origine du développement du village. La taille des exploitations et la force des vents dans ce paysage plutôt plat obligent à se protéger de l'extérieur en groupant les grands bâtiments de ferme autour de cours communes.

Sur la commune de Gellainville, une grande partie du bâti agricole se situe au sein du village et du hameau de Bonville. Le choix a ainsi été fait de maintenir ce bâti en zone urbaine tout en respectant une son identité (Uaa). Cette volonté se justifie notamment du fait que les sites d'exploitations agricoles participent pleinement à l'organisation urbaine du village et du hameau de Bonville.

Si l'enquête agricole, menée dans le cadre de la révision du PLU, n'a pas fait état de cessation d'activités durant la durée d'application du présent PLU, soit pour la décennie à venir, il a été jugé utile d'encadrer d'éventuelles mutations sur certains sites d'exploitations agricoles compte-tenu :

- De la pression urbaine exercée sur le secteur,
- De la raréfaction de la ressource foncière,
- Des emprises foncières et bâties que ce bâti agricole occupent.

Ainsi, les sites d'exploitations agricoles situés dans l'enveloppe urbaine du bourg et du hameau de Bonville sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans l'éventualité d'une cessation, transfert ou reconversion qui pourrait poser question en matière de gestion quotidienne et de voisinage.

Ainsi, ces OAP visent à fixer plusieurs règles d'usage de ces espaces, tout en précisant l'aspect programmatique considéré comme acceptable, notamment :

- à la fois pour assurer les besoins en services et réseaux
 - o capacité du tissu urbain environnant,
 - o stockage et ramassage des ordures ménagères,
 - o stationnement des véhicules sur la parcelle,
 - o desserte en eau potable et sécurité incendie,
 - o capacité de la parcelle pour assainir les eaux usées
- mais aussi pour éviter
 - o le découpage jusqu'à l'absurde de bâtiments et de la cour, espace unitaire
 - o la multiplication des percements sur les murs des bâtiments
 - o et la multiplication de clôtures

Ainsi, lorsqu'une cessation, transfert ou reconversion d'un site d'exploitations agricoles est autorisé, les orientations suivantes sont attendues :

- 1) Préserver les caractéristiques bâties des anciens corps de ferme :
Conserver autant que possible l'enveloppe bâtie d'origine en préservant les percements existants et en évitant la création de nouvelles ouvertures sur les façades donnant sur l'espace public. La démolition des bâtiments composant le corps de ferme ne pourra être envisagée qu'en cas d'état de dégradation ou de vétusté ne permettant pas raisonnablement leur réhabilitation, sur la base d'un diagnostic préalable. En cas de reconstruction, celle-ci devra respecter l'implantation, le gabarit et les principales caractéristiques architecturales du bâtiment remplacé notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes et l'aspect des façades.
- 2) Limiter autant que possible l'imperméabilisation des espaces non bâtis.

En cas de cessation, transfert ou reconversion d'un site d'exploitation agricole, une capacité maximale d'accueil est fixée sur la base d'un logement par tranche de 350 m² de la superficie de l'unité foncière existante, dans la limite de 10 logements par site d'exploitation agricole.

En l'absence de projet de mutation connu à ce jour, cette capacité d'accueil n'est pas intégrée aux objectifs démographiques ni aux objectifs de production des logements retenus par le PLU.

Elle constitue toutefois un potentiel foncier mobilisable à plus long terme, susceptible de contribuer aux besoins futurs en logements tout en limitant la consommation future d'espaces naturels et agricoles.

A) BATIMENT RUE DE L'EGLISE - BOURG DE GELLAINVILLE - SURFACE : 3 732 M²



B) BATIMENT RUE - 8 RUE DU COUDRAY - BOURG DE GELLAINVILLE - SURFACE : 6 658 M²



C) BATIMENT RD339.7 (RUE DU COUDRAY) - BOURG DE GELLAINVILLE - SURFACE : 5 391 M²



D) BATIMENT 1 GRANDE RUE - HAMEAU DE BONVILLE - SURFACE : : 3 187 m²



E) BATIMENT 17 RUE DE BRETAGNE - HAMEAU DE BONVILLE - SURFACE : 1 748 m²



F) BATIMENT 10 RUE DU BOIS DE LA MOTTE - HAMEAU DE BONVILLE : 8 604 m²



OAP N°2 : LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les enjeux

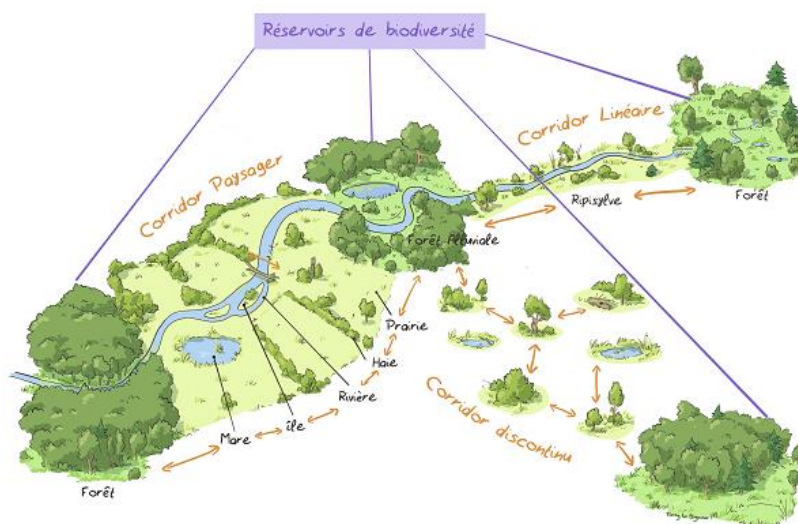
L'enjeu de cette OAP est de préserver la biodiversité, non seulement pour le maintien de la qualité du cadre de vie, mais aussi des biens et services qu'elle fournit : production d'oxygène, cycle de l'eau, fourniture de matières premières (alimentation, énergie...). L'érosion actuelle de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines (fragmentation et destruction des milieux naturels liées en particulier, à l'urbanisation croissante, à l'agriculture intensive, au développement des infrastructures de transport, aux pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole...).

La création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques participe à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts et de la nature en ville.

Qu'est-ce que la Trame Verte et Bleue ?

Une trame verte et bleue est un réseau de continuités écologiques composé de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, dans lesquels se déplacent, se nourrissent et se reproduisent la faune et la flore. La trame verte est constituée d'entités naturelles terrestres (bois, espaces ouverts...) tandis que la trame bleue désigne le milieu aquatique (zones humides, cours d'eau, mares...). Les réservoirs de biodiversité sont des habitats naturels et des milieux riches en biodiversité, reliés par des corridors écologiques qui permettent la dispersion et la migration des espèces.

Bien que l'objectif premier de la mise en place d'un maillage de continuités écologiques soit la préservation de la biodiversité, une telle trame peut contribuer à maintenir des services écosystémiques, tels que l'adaptation au changement climatique, la prévention des risques naturels, la régulation et l'épuration de l'eau, la production de ressources biologiques (bois de chauffage, herbage...), une offre d'espaces verts de qualité (lieux de détente et de récréation) participant à l'amélioration du paysage et de l'identité locale (valeurs culturelles, patrimoniales et touristiques).



Quelques définitions :

Réservoirs de biodiversité : Zones vitales, riches en biodiversité, où des espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction...).

Corridors écologiques : Liaisons empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. On distingue les structures linéaires (haies, cours d'eau, etc.), paysagères (zones agricole, forestière, etc.) et ponctuelles (mares, bosquets, etc.).

Services écosystémiques : Les services écosystémiques sont des « biens et services que les hommes peuvent tirer des écosystèmes, directement ou indirectement, pour assurer leur bien-être » (MEA : Millenium Ecosystem Assessment, 2005).

Contexte local

Les milieux naturels identifiés sur la commune de Gellainville et qui constituent la trame verte et bleue sont :

- **Pour la trame bleue :**
 - les fossés agricoles permanents et temporaires ;
 - les petits talwegs et écoulements liés au bassin versant de l'Eure, même lorsqu'ils sont intermittents ;
 - les mares agricoles ou privées encore présentes ;
 - les secteurs de dépression où l'eau peut stagner temporairement, constituant des zones humides potentielles.

Même si la commune ne possède pas de rivière importante, ces fossés et mares jouent un rôle écologique réel pour les amphibiens, les insectes et l'écoulement des eaux.

- **Pour la trame verte :**
 - la végétation des jardins et espaces verts du bourg ;
 - les haies résiduelles et quelques bosquets agricoles ;
 - les franges végétalisées entre les secteurs urbanisés et les espaces cultivés ;
 - les espaces verts créés dans les nouvelles opérations d'aménagement, qui contribuent à renforcer les continuités écologiques.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (TVB) identifie les continuités écologiques sur la commune de Gellainville afin de répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages. Cette OAP traduit les orientations du PADD à travers un outil opposable aux tiers selon un rapport de compatibilité et vient compléter les dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU.

Cette orientation d'aménagement se décline en trois orientations principales.

Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

Chaque composante de la trame verte et bleue a un rôle à jouer dans le maintien et la sauvegarde de la biodiversité. C'est pourquoi il est nécessaire de fixer des objectifs permettant de préserver ces écosystèmes.

Maintenir les mares et les zones humides de la trame bleue : tout projet d'aménagement doit viser le maintien et la préservation des mares et des zones humides. En effet, les mares constituent des éléments essentiels de la trame verte et bleue à travers leur participation au cycle de vie des espèces. Il convient alors de proscrire au maximum le comblement ou l'assèchement des mares et des zones humides.

Préserver et valoriser les boisements identifiés sur le plan de zonage du PLU (en zone N et complété ponctuellement par un classement au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme ou par un classement en Espace Boisé Classé) : cœurs de biodiversité, les boisements pourraient être renforcés par la plantation d'essences locales feuillues, bénéfiques pour la biodiversité.

Assurer les continuités écologiques dans les espaces bâtis

Au regard du caractère rural de Gellainville, la dimension environnementale est présente dans le village. Cette orientation vise à maintenir, voire à renforcer la présence de la biodiversité dans les espaces agglomérés.

Instaurer des clôtures perméables et végétalisées afin de permettre le passage de la petite faune et de créer des zones refuges. La végétalisation des clôtures s'effectuera avec diverses essences locales. Ces haies devront être composées d'au moins deux essences.

Renforcer la végétalisation dans les espaces bâtis, afin de diminuer l'impact de l'imperméabilisation des sols. Cette action peut se traduire par la plantation d'arbres, la végétalisation de toitures, murs ou pieds de murs, parkings...

Poursuivre la gestion durable des espaces de nature en milieux bâtis et améliorer le cadre de vie

Cette orientation s'inscrit dans l'optique d'une démarche respectueuse de l'environnement, visant également une diminution des actions anthropiques sur les écosystèmes.

Lors de la réalisation de projets d'aménagement, s'appuyer sur les éléments naturels préexistants qui participent à la trame verte et bleue urbaine et contribuent à la qualité des espaces publics. Face à l'urbanisation du territoire, il est essentiel de pouvoir s'appuyer sur les éléments paysagers existants (haies, arbres, mares, ...) pour créer des espaces conviviaux et attractifs au cœur des quartiers et du village, mais également pour créer un cadre de vie verdoyant et qualitatif pour les habitants.

Poursuivre la pratique de la gestion différenciée sur l'ensemble des espaces verts de la commune. La gestion différenciée permet de ne pas uniformiser l'entretien des espaces verts qui conduit à leur appauvrissement, et d'adapter l'entretien et la gestion en fonction des caractéristiques du site.

Privilégier par exemple la fauche tardive avec export pour limiter l'impact sur la faune et favoriser la diversification de la flore.

Favoriser des zones tampons en limite de la zone aménagée pour permettre une transition douce entre les espaces naturels et les espaces urbains (route, habitation, aménagements) et encourager la dispersion des espèces.

Engager le développement de la Trame Noire : Conséquence de l'urbanisation, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces qui vivent la nuit. Ainsi pour reconquérir des espaces de nature la nuit, il conviendra d'agir sur les caractéristiques des luminaires (adapter la hauteur, l'orientation, la teinte, l'intensité lumineuse...), de planifier l'éclairage dans le temps (horaires, durée...) et d'adapter l'organisation spatiale des points lumineux (densité, position...).

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

