Commune de

Gellainville

Eure-et-Loir

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

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

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- 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

P H A S E :

Approbation

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

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

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

Le Maire,

Table des matières

PREAMBULE 3
Maitriser le développement 5
- Des limites d'une enveloppe urbaine claire pour contenir l'étalement urbain 5
- Une politique d'optimisation de terrains libres de toute occupation 5
- L'encadrement des transformations des anciens bâtiments agricoles 5

Renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle : 6
- Du pôle d'équipements publics 6
- D'espaces publics de qualité 6

Concourir à l'attractivité économique locale et de l'agglomération 7
- Le maintien des activités agricoles et la préservation des terres agricoles 7
- L'achèvement de l'aménagement de la zone d'activités des Fiburiées 7
- Le maintien d'une vocation artisanale en entrée de Bonville 7
- L'accompagnement et l'extension de la zone d'activités communautaire 7

Améliorer la mobilité 8
- La réalisation d'une voie de contournement du hameau de Bonville pour les engins agricoles 8
- La mise en œuvre de circulation piétonnes 8

Maintenir la qualité du cadre de vie 9
- Le maintien des espaces paysagers d'intérêt 9
- La mise en place d'un principe de retrait visant à préserver les perspectives paysagères 9
- Le maintien des vues sur l'église 9
- La préservation de l'espace agricole 9
- La reconnaissance de la Trame bleue 9
- La protection de la Trame verte 9

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain 10

PREAMBULE

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

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

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) visent à atteindre les objectifs suivants :

« *1° L'équilibre entre :*
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du PROJET D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLES de Gellainville consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

Axe 1 : Maitriser le développement

La population de Gellainville n'a cessé de croitre, et plus particulièrement depuis les années 1970. Cette croissance démographique est liée à la proximité de l'agglomération chartraine.

Consciente du rôle qu'elle peut jouer dans la dynamique de développement au sein de l'agglomération, la commune souhaite néanmoins maîtriser son développement en adoptant :

- Une croissance démographique éclairée au regard de l'évolution passée.
  Gellainville a connu une croissance constante et relativement soutenue de sa population qui s'est développée de +1.5% depuis 2014 (avec l'arrivée de 65 habitants supplémentaires). Pour les 10-15 prochaines années, la commune souhaite poursuivre une croissance démographique sur le même rythme, de l'ordre de +1%/an, de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec les besoins de ses habitants.
  Pour atteindre cet objectif, les besoins en matière de constructions nouvelles sont estimés à environ 3 nouveaux logements par an.

- Des limites d'une enveloppe urbaine claire pour contenir l'étalement urbain
  Hormis la zone d'activités communautaire, la municipalité prend le parti de contenir principalement l'accueil résidentiel sur le hameau de Bonville et dans une moindre mesure sur le bourg de Gellainville. Le parti d'aménagement propose dans ce contexte, de maintenir dans son expression majoritaire les limites existantes de l'enveloppe urbaine existante. Cette action doit contribuer à modérer la consommation de l'espace agricole.

- Une politique d'optimisation de terrains libres de toute occupation
  Il existe au sein de l'enveloppe urbaine en place, quelques terrains libres qui doivent pouvoir être urbanisés pour satisfaire les besoins résidentiels de la commune. Sur ces espaces « en creux » il est attendu des constructions dont la densité se voit précisée, conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole.

  Si le hameau de Bonville a pour vocation de porter l'essentiel de ces besoins, le secteur de la Chantereine se voit « prédestiné » à recevoir un part du développement résidentiel de la commune dans la continuité des choix faits ces dernières années.
  Par ailleurs, les terrains encore libres situés rue de Nogent-le-Phaye seront destinés à accueillir quelques constructions.
  Les potentialités recensées dans le bourg de Gellainville se résument à une logique de comblement d'espaces « en creux ».

- L'encadrement des transformations des anciens bâtiments agricoles
  La dimension agricole fait partie intégrante de l'identité de la commune. Néanmoins, les phases récentes de développement du hameau de Bonville tendent à « éclipser » certains corps de fermes encore présents mais qui n'ont à ce jour plus d'affectation agricole. Leur éventuelle transformation doit être permise mais encadrée afin que soient préservées le plus possible leurs caractéristiques typo-morphologiques et par là-même l'identité rurale de la commune.

Axe 2 : Renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle :

Cet item se traduit par la création ou le maintien :

- Du pôle d'équipements publics

  La totalité des équipements de services se localise sur le hameau de Bonville. Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où ce hameau regroupe la majorité des habitants de la commune. L'action se traduit par la mobilisation de terrains situés dans le cœur du hameau, en arrière du pôle mairie-salle des fêtes. Dans ce contexte, la construction d'une nouvelle mairie permettra de profiler une nouvelle dynamique de centralité, étant considéré que le champ du foire restera un espace libre et verra maintenir son usage du moment à des fins techniques et récréatives (stationnement, événementiel…). En conjuguant résidentialisation et services publics sur le hameau de Bonville, le projet d'aménagement limitera de fait certains déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent.

- D'espaces publics de qualité

  Corolaire de la création d'équipements publics, la qualification des espaces publics est une priorité pour la municipalité. Dans la continuité de la construction d'une nouvelle mairie, il est envisagé d'améliorer l'espace public sur toute la partie centrale du hameau.

Axe 3 : Concourir à l'attractivité économique locale et de l'agglomération

Si la dynamique démographique tend aujourd'hui à donner à Gellainville un statut de commune résidentielle dans l'agglomération chartraine, le projet confirme la volonté de maintien et de création d'activités économiques sur le territoire communal.

La force économique de Gellainville ne se résume toutefois pas aux activités artisanales, industrielles et commerciales. L'activité agricole y occupe aussi une place majeure car façonne le paysage local.

Le développement de la commune passe ainsi par le maintien de cette activité.

Ainsi, Le développement du tissu économique repose sur :

- Le maintien des activités agricoles et la préservation des terres agricoles
  Les caractéristiques de l'agriculture céréalière révèlent l'identité du paysage local. En ce sens, la présence d'exploitations agricoles doit être confortée et la plaine réservée à l'activité agricole. Cette dernière orientation contribue à modérer la consommation de l'espace et vise à lutter contre l'étalement urbain.

- L'achèvement de l'aménagement de la zone d'activités des Fiburiées
  L'implantation de nouvelles activités artisanales et commerciales des Fiburiées, à l'entrée du hameau de Bonville, doit permettre de conforter et de renforcer le développement local. L'implantation de nouvelles activités permettra de créer de nouveaux emplois, et dans une certaine mesure, de limiter certains déplacements entre lieu de résidence et lieu de travail et/ou d'achat.

- Le maintien d'une vocation artisanale en entrée de Bonville
  La petite zone artisanale de Bonville située au droit de la RN 154 présente une image peu avenante. Son évolution et son optimisation s'avèrent être une nécessité afin de retrouver une vraie dynamique en termes d'emploi et d'image.

- L'accompagnement et l'extension de la zone d'activités communautaire
  A l'échelle de l'agglomération, la zone d'activités de Gellainville, conjuguée à la zone du Jardin d'entreprises, revêt une importance majeure. L'emprise de cette zone d'activités couvre plus de 155 hectares sur les 1200 que compte le territoire communal. A travers le dynamisme et le développement de cette zone d'activités d'intérêt communautaire, la municipalité souhaite asseoir les conditions nécessaires pour qu'une partie des actifs de la zone puissent résider localement. Un tel principe d'aménagement permettrait de limiter les déplacements domicile/travail.

Axe 4 : Améliorer la mobilité

La mobilité est une composante essentielle au bon fonctionnement de la commune. Essentiellement structurée à partir de la RN154, la mobilité définit en grande partie l'attractivité du territoire. Les enjeux relatifs à la mobilité prennent toute leur importance puisque plus de huit actifs sur dix exercent leurs professions en dehors du territoire communal. Ainsi, l'amélioration de la mobilité passe par :

- La réalisation d'une voie de contournement du hameau de Bonville pour les engins agricoles
  L'activité agricole occupe la majeure partie du territoire. De fait, l'agriculture mécanisée a recours à des engins dont les volumes sont inadaptés à l'organisation viaire du hameau de Bonville qui se voit être de plus en plus résidentiel. Dès lors, il est proposé un principe de contournement sur les limites Sud et Est du hameau. Outre les facilités de circulation attendues, ce principe limitera les conflits d'usage entre le monde agricole et les habitants.

- La mise en œuvre de circulation piétonnes
  Au sein du hameau de Bonville, de nouvelles voies douces seront créées afin de mailler correctement l'ensemble du hameau. Cette volonté répond à la logique de développement de la commune notamment pour la traversée du pôle d'équipements publics. Sur ce même espace, la municipalité cherche à exploiter toutes les possibilités de ventilation par des cheminements piétons pour en sécuriser l'accès.
  Sur le plan communautaire, le Schéma Directeur du Plan Vert de l'agglomération chartraine prévoit une liaison douce sur l'ancienne voie ferrée. En effet, l'ancienne voie ferrée Chartres – Auneau est une infrastructure porteuse en matière de mobilité altermodale et représente aussi un corridor écologique pour la Trame Verte et Bleue (TVB) intercommunautaire.

Axe 5 : Maintenir la qualité du cadre de vie

La commune de Gellainville a su concilier un cadre de vie agréable au regard d'une pression urbaine et démographique sans cesse croissante. L'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et le développement de la commune demeure un objectif souhaité par la municipalité. Pour ce faire, le maintien du cadre de vie, la préservation du paysage et la protection des espaces naturels passent par :

- Le maintien des espaces paysagers d'intérêt
  Le plateau agricole, les mares, les jardins intérieurs de qualité, les pénétrations « végétales » dans le tissu urbain, les haies véritables interfaces entre le milieu bâti et les espaces agricoles feront l'objet de mesures de protection. Ces espaces verts publics et privés de qualité sont considérés comme des éléments naturels qu'il convient de valoriser comme des écosystèmes spécifiques au milieu urbain.

- La mise en place d'un principe de retrait visant à préserver les perspectives paysagères
  Le long de la RN 154, un principe de retrait des constructions doit être établi pour dégager les perspectives visuelles de tout obstacle sur le hameau de Bonville et plus largement sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres.

- Le maintien des vues sur l'église
  L'église Saint-Jean Baptiste située dans le bourg de Gellainville doit être considérée comme une plus-value locale. Les vues sur ce monument doivent être protégées pour garantir une insertion respectueuse des nouvelles constructions dans cet environnement historique.

- La préservation de l'espace agricole
  Outre sa vocation économique, l'espace agricole définit en large partie le contexte territorial de Gellainville. La commune cherche donc à maintenir les conditions de l'activité agricole sur le territoire en préservant les terrains voués à la culture, pour leur valeur et leur potentiel agronomique. Le parti d'aménagement souhaite donc définir des surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles productifs.

- La reconnaissance de la Trame bleue
  En l'absence de réseau hydrologique et de distances suffisamment rapprochées entre les mares pour leur conférer un rôle de corridor aquatique, la Trame bleue de Gellainville est très modeste. Le parti d'aménagement retenu cherche toutefois à valoriser les mares et bassins existants. Le but à atteindre étant la remise en état d'une Trame bleue qui s'est détériorée durant ces dernières décennies.

- La protection de la Trame verte
  Les quelques boisements au sud du territoire forment un prélude à la constitution d'une Trame verte locale. Le parti d'aménagement reprend les objectifs de valorisation et de protection établis par le Schéma directeur du plan vert de Chartres Métropole.

Axe 6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. 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 et l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux ».

Le projet défini pour les 10 prochaines années est d'accueillir environ 80 habitants supplémentaires. Il apparait donc nécessaire de produire de nouveaux logements pour les nouveaux arrivants et il faut aussi anticiper la recomposition des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage).

Au cours de la période récente 2011-2020, le développement communal s'est traduit par une consommation foncière orientée vers l'urbanisation d'espaces déjà inscrits dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate de celle-ci. Cette consommation foncière était pour rappel de 3,8 ha selon le Portail de l'artificialisation des sols.

Cette dynamique maîtrisée constitue un point de référence pour le projet communal à venir.

Le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant un développement urbain maîtrisé, recentré sur les secteurs les plus adaptés à l'accueil de nouvelles constructions.

En matière d'habitat, le développement projeté repose principalement sur la mobilisation d'un nombre limité de secteurs situés en continuité immédiate des espaces urbanisés existants, notamment au sein du pôle de Bonville. Les extensions résidentielles retenues présentent une consommation foncière sensiblement inférieure à celle observée au cours de la décennie précédente et répondent à un objectif de développement mesuré et cohérent avec les capacités d'accueil de la commune.

Le PADD fixe en ce sens un objectif de consommation d'espaces naturels et agricoles de 2,3 ha à l'horizon de dix ans correspondant principalement au projet d'aménagement résidentiel.

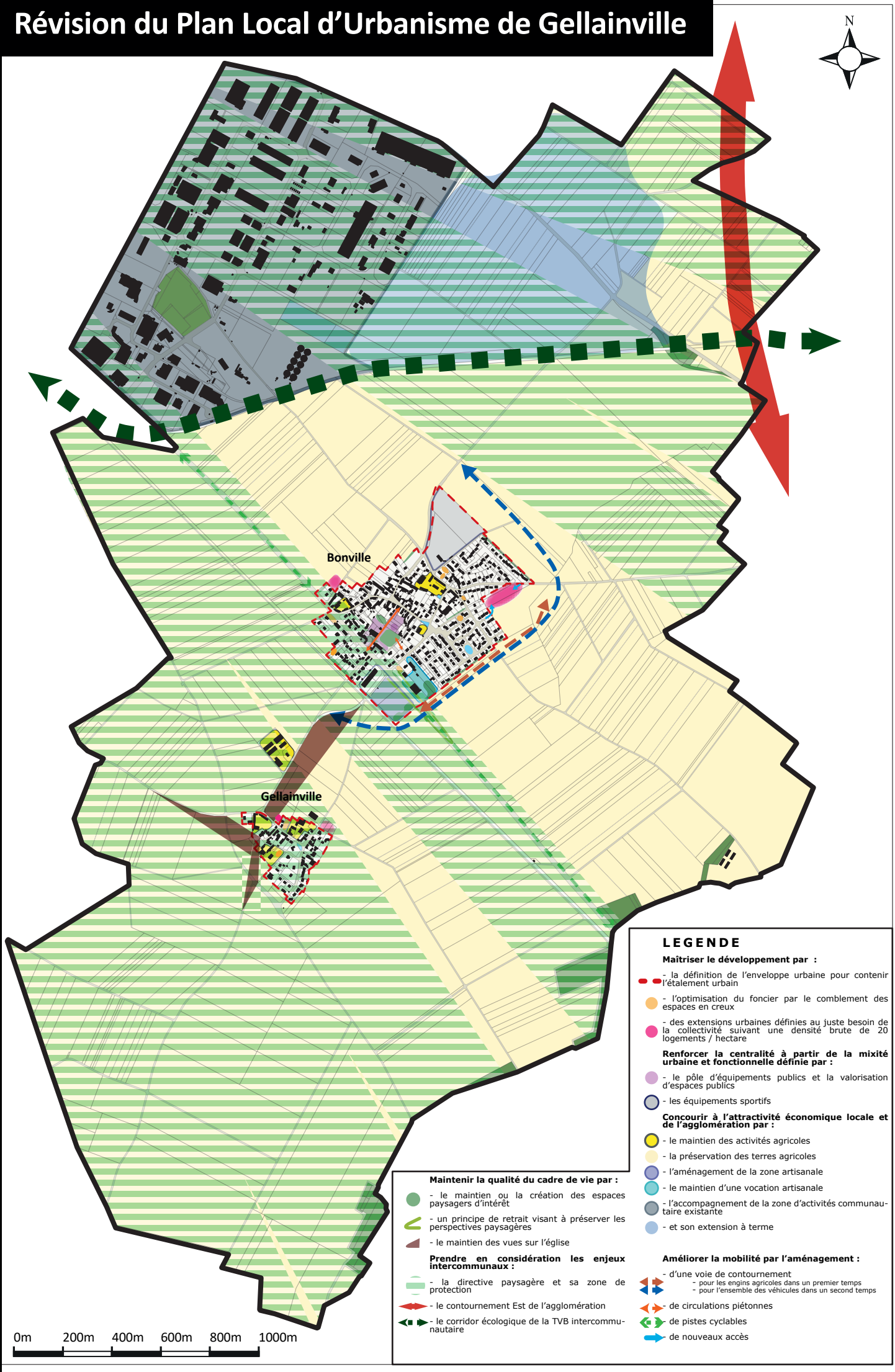
Concernant le développement économique, l'extension projetée de la zone d'activités sur 90 ha s'inscrit dans une logique spécifique dépassant le seul cadre communal. Ce secteur constitue un pôle économique structurant à l'échelle de l'agglomération chartraine. Son aménagement s'inscrit dans la continuité directe d'espaces d'activités existants, déjà desservis par les infrastructures et réseaux nécessaires à leur fonctionnement.

Le PLU veille néanmoins à encadrer strictement les conditions d'aménagement de ce secteur en recherchant une utilisation optimisée du foncier mobilisé. Les principes d'aménagement retenus favorisent la densification des occupations, la mutualisation des équipements et des stationnements, la réversibilité des constructions, l'intégration des mobilités alternatives et la valorisation énergétique des surfaces artificialisées afin de limiter les besoins futurs d'extension.

Ainsi, malgré l'importance du projet économique porté sur le territoire communal, le PLU traduit une volonté de maîtrise de la consommation foncière par la concentration du développement résidentiel, l'optimisation des espaces urbanisés et l'encadrement qualitatif des secteurs destinés à accueillir les activités économiques.

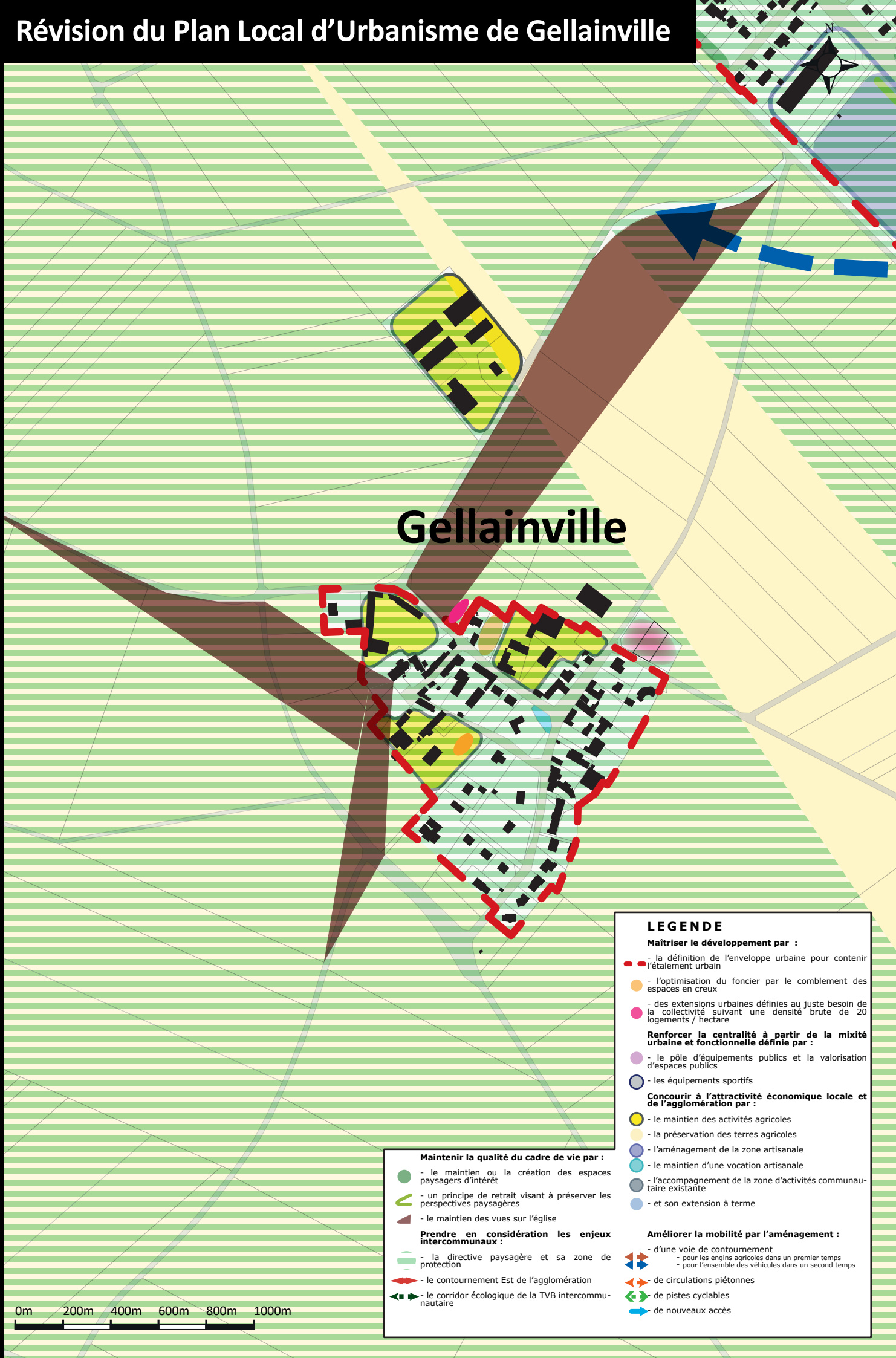
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Gellainville

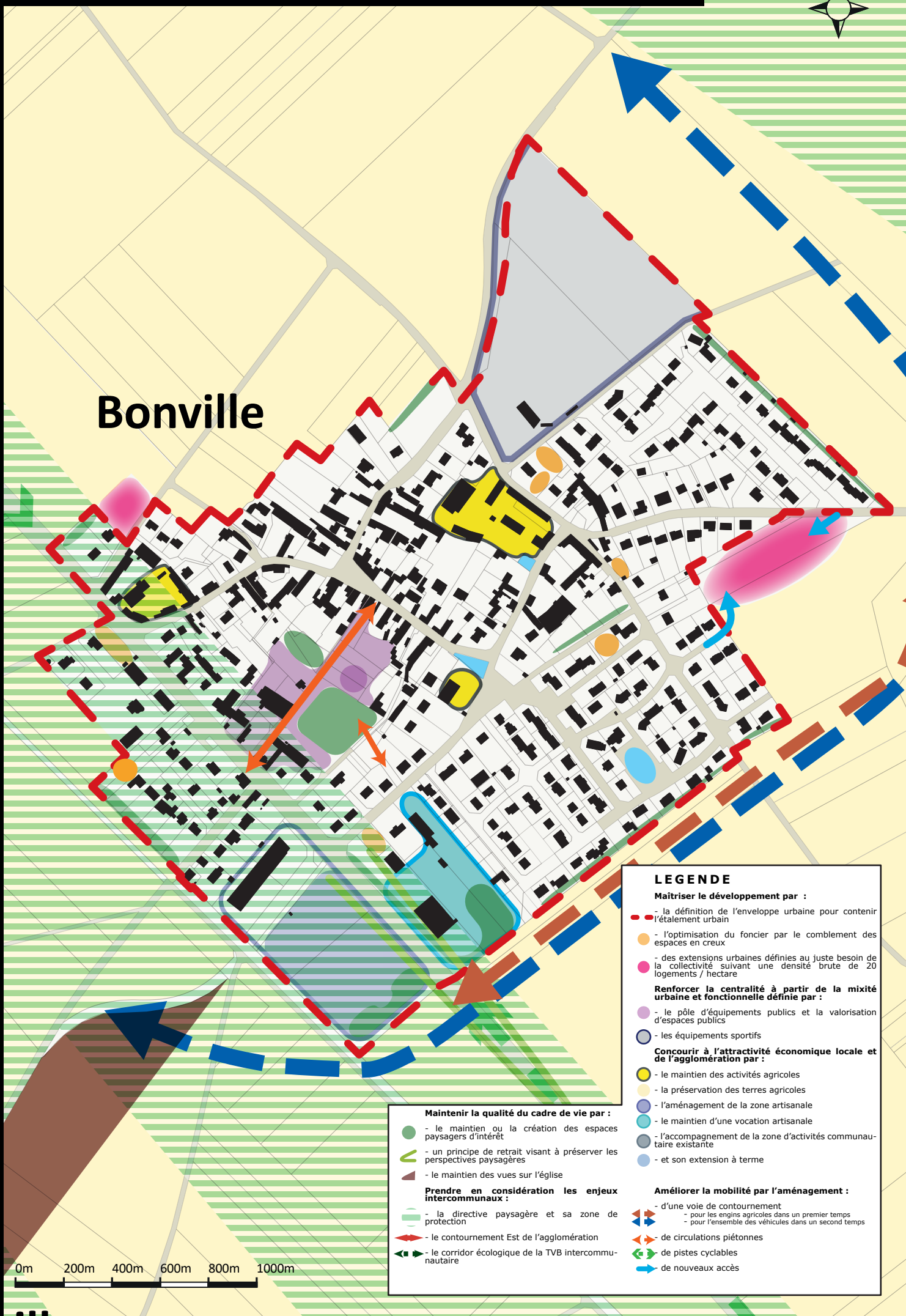
Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Orientations générales - 6 décembre 2023



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Gellainville

Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Orientations générales - 6 décembre 2023



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Gellainville

Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Orientations générales - 6 décembre 2023