

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



DELIBERATIONS ET ARRETES

1

- ▶ 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,

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance ordinaire du 17 octobre 2022

DELIBERATION N°2022-039

L'an deux mil vingt-deux, le dix-sept octobre à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Gellainville dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle Marion JOUANNEAU, sous la Présidence de Monsieur Christophe LEROY, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 12 octobre 2022

Présents : Christophe LEROY, Thierry HERON, Sylvie BEHETRE, Claudine MOULIN, Marc PINSARD, Anita RIVIERE, Gérard AMY, Nicolas BIANCONI, Emmanuel DUPIN, Humberto DOS SANTOS, Michel AZAMBOURG, Serge POITRIMOL, Véronique PREVEAUX et David POTHIER.

Absent excusé : Loïc DECOURTIL qui avait donné pouvoir à Christophe LEROY

Secrétaire de séance : Sylvie BEHETRE

Nombre de conseillers

en exercice : 15

Présents : 14

Votants : 15

OBJET : URBANISME : Lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Le Maire de GELLAINVILLE :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-11, L. 153-31, L. 153-32, L. 153-33 et L.103-2, L.103-3, L.103-4, L.103-5 et L.103-6,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 2 mai 2017 approuvant le PLU,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 9 septembre 2020 approuvant la première modification de droit commun du PLU,
- Vu le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole approuvé en Conseil Communautaire le 30 janvier 2020,
- Considérant les projets, enjeux et besoins communaux,
- Considérant les évolutions sociétales, la nécessité de limiter l'étalement urbain et d'inscrire le territoire dans une logique de sobriété,
- Considérant l'intérêt de la Commune de se doter d'un PLU répondant aux attentes de la nouvelle Municipalité et en mesure de répondre aux projets, enjeux et besoins au regard de son contexte territorial :
 - situation géographique de la commune de Gellainville au regard du bassin de vie chartrain,
 - importance de la zone d'activités du jardin d'entreprises dans le tissu économique communautaire,
 - cadre de vie dont l'identité se fonde sur un paysage agricole et un patrimoine rural,

- Considérant la nécessité d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU et notamment :
 - la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« Alur ») du 24 mars 2014,
 - la Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (« Elan ») du 23 novembre 2018,
 - la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (« Climat et résilience ») du 22 août 2021.
- Considérant l'obligation faite à la Commune de Gellainville de mettre en compatibilité son PLU avec le SCOT approuvé dans un délai de trois ans à compter de l'approbation de ce dernier,
- Considérant qu'en application de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, il convient de définir les objectifs poursuivis par la présente révision, à savoir :
 - Assurer un renouvellement de population régulier et pérenne ;
 - Affiner les limites des zones urbaines, aux justes besoins de la collectivité, en tenant compte des nouvelles dispositions réglementaires, et la nécessité de s'inscrire dans une stratégie de sobriété et d'efficacité ;
 - Anticiper les besoins en terrains constructibles à terme ;
 - Organiser la densification du tissu bâti et mieux maîtriser les divisions parcellaires ;
 - Affiner le zonage sur le reste du territoire communal pour intégrer les enjeux de préservation et/ou de remise en bon 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 sur Bonville ;
 - Mettre à jour les emplacements réservés au regard de leur réalisation et de leur nécessité.

Où l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE DE PRESCRIRE** la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gellainville,
- **APPROUVE** les objectifs poursuivis par la Municipalité tels qu'ils sont énoncés ci-dessus,
- **DIT** que conformément aux articles L. 103-3 et s. et L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation se déroulera durant toute la procédure de révision,
- **APPROUVE** les modalités suivantes de la concertation :
 - Information sur le site Internet communal et dans la presse locale de l'avancement du PLU,
 - Organisation d'une réunion publique,
 - Mise à disposition du public en Mairie d'un cahier d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- **DIT** que la Commune pourra y ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité,

La présente délibération sera transmise à Madame la Préfète d'Eure-et-Loir.

Elle sera transmise également :

- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains ;
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, à savoir Chartres Métropole.

Cette délibération sera également notifiée :

- aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins ;
- aux Maires des Communes voisines ou à leurs représentants, qui seront consultés à leur demande au cours de la procédure de révision.

En outre, il convient de préciser que, conformément à l'article R.113-1 du code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à la DRAC, au Centre Régional de la propriété forestière et à l'INAO.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département d'Eure-et-Loir.

**Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,
Christophe LEROY**





MAIRIE DE GELLAINVILLE

Commune de Gellainville

ATTESTATION

Je soussigné, Christophe LEROY, Maire de la commune de GELLAINVILLE, atteste que le débat sur le PADD du PLU a eu lieu devant l'ensemble des membres du conseil municipal le 6 décembre 2023.

Pour faire et valoir ce que de droit.



Le 2 septembre 2025

Le Maire

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance ordinaire du 02 septembre 2025

DELIBERATION N°2025-027

L'an deux mil vingt-cinq, le deux septembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Gellainville dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle Marion JOUANNEAU, sous la Présidence de Monsieur Christophe LEROY, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 26 août 2025

Présents : Christophe LEROY, Thierry HERON, Sylvie BEHETRE, Claudine MOULIN, Marc PINSARD, Anita RIVIERE, Gérard AMY, Nicolas BIANCONI, Emmanuel DUPIN, Humberto DOS SANTOS, Michel AZAMBOURG, Loïc DECOURTIL, Serge POITRIMOL, Véronique PREVEAUX et David POTHIER.

Secrétaire de séance : Sylvie BEHETRE

Nombre de conseillers

en exercice : 15

Présents : 15

Votants : 15

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme : Bilan de la concertation :

Par délibération en date du 17 octobre 2022, la Commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil municipal a en même temps décidé de soumettre les études du PLU à la concertation de la population.

À ce jour, après débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) en date du 6 décembre 2023, suivant les dispositions décrites dans la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de prendre connaissance et d'approuver le bilan de la concertation menée durant toutes ces études.

Dès le début et pendant toute la durée des études nécessaires à la révision du PLU, il est revenu à la Commune d'engager une concertation publique avec les habitants jusqu'à son arrêt définitif par le Conseil municipal selon les modalités définies ci-dessous :

- Informations sur le site internet communal et dans la presse locale de l'avancement du PLU ;
- Organisation d'une réunion publique ;
- Mise à disposition du public en Mairie d'un cahier d'observations aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les études de diagnostic, l'élaboration des scénarios d'aménagement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables puis enfin la traduction réglementaire ont été présentés entre janvier 2023 et juillet 2025 aux membres de la commission urbanisme, au Conseil municipal, aux personnes publiques associées et à la population.

Ainsi, ont été tenues :

- quinze réunions de la commission municipale entre janvier 2023 et juin 2025 ;
- trois réunions avec les personnes publiques associées :
 - le 7 septembre 2023 pour la présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)
 - le 4 juillet 2024 et le 4 juillet 2025 pour la présentation du projet global.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20250902-2025-027-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/09/2025

.../...

- Une réunion publique le 30 juin 2025, pour la présentation des éléments du diagnostic et des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la présentation du projet global.

Dans le cadre de cette concertation, un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, a été mis à la disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

Dans ce contexte, les observations émises par écrit ont été débattues en commission municipale d'urbanisme au fur et à mesure de l'avancement des études, et été prises en considération lorsqu'elles s'inscrivaient dans l'intérêt général du développement de la Commune.

Cette concertation, menée pendant la durée de l'élaboration du projet, a constitué une démarche visant à sensibiliser et à rassurer la population au devenir de la Commune pour les prochaines années. Elle a permis aux habitants de comprendre et de mieux connaître cet outil qu'est le Plan Local d'Urbanisme.

Ce bilan de concertation met fin à la phase de concertation préalable.

Le projet de PLU arrêté sera soumis à l'avis des personnes publiques associées et fera l'objet d'une enquête publique, ce qui permettra aux habitants de s'exprimer et de faire valoir leurs observations avant son approbation.

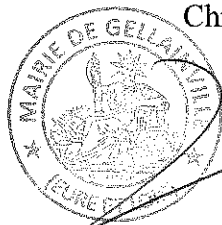
Au regard des objectifs déclinés par la Municipalité dans le cadre du projet de ce Plan Local d'Urbanisme,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

➤ **APPROUVE** le bilan de la concertation réalisé dans le cadre de la Révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Christophe LEROY



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance ordinaire du 02 septembre 2025

DELIBERATION N°2025-028

L'an deux mil vingt-cinq, le deux septembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Gellainville dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle Marion JOUANNEAU, sous la Présidence de Monsieur Christophe LEROY, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 26 août 2025

Présents : Christophe LEROY, Thierry HERON, Sylvie BEHETRE, Claudine MOULIN, Marc PINSARD, Anita RIVIERE, Gérard AMY, Nicolas BIANCONI, Emmanuel DUPIN, Humberto DOS SANTOS, Michel AZAMBOURG, Loïc DECOURTIL, Serge POITRIMOL, Véronique PREVEAUX et David POTHIER.

Secrétaire de séance : Sylvie BEHETRE

Nombre de conseillers

en exercice : 15

Présents : 15

Votants : 15

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme : Arrêt du projet :

Par délibération en date du 17 octobre 2022, la Commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et plus particulièrement l'article L101-2 de ce même Code, le Plan Local d'Urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer :

→ 1° L'équilibre entre :

- les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- 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 ;
- 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 ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20250902-2025-028-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/09/2025

.../...

→ 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 de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Gellainville sont de :

- Assurer un renouvellement de population régulier et pérenne ;
- Affiner les limites des zones urbaines, aux justes besoins de la Collectivité, en tenant compte des nouvelles dispositions réglementaires, et la nécessité de s'inscrire dans une stratégie de sobriété et d'efficacité ;
- Anticiper les besoins en terrains constructibles à terme ;
- Organiser la densification du tissu bâti et mieux maîtriser les divisions parcellaires ;
- Affiner le zonage sur le reste du territoire communal pour intégrer les enjeux de préservation et/ou de remise en bon 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 sur Bonville ;
- Mettre à jour les emplacements réservés au regard de leur réalisation et de leur nécessité.

Suite au débat en Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 6 décembre 2023, Monsieur le Maire propose aux Elus d'arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte les pièces suivantes :

- L'ensemble des délibérations relatives à la procédure ;
- Le rapport de présentation faisant état du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, des justifications du parti d'aménagement retenu ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le règlement ;
- La liste des emplacements réservés ;
- La liste et fiches des éléments identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'urbanisme ;

Accusé de réception, Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20250902-2025-028-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/09/2025

.../...

- Les plans de zonage (règlement graphique) ;
- L'évaluation environnementale ;
- Les éléments relatifs aux servitudes d'utilité publique et aux contraintes qui s'appliquent sur le territoire communal ;
- Les annexes techniques.

Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

➤ **DECIDE D'ARRETER** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

➤ **DECIDE DE SOUMETTRE** pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme :

→ aux personnes publiques associées définies à l'article L132.7 et L132.9 du Code l'urbanisme ;

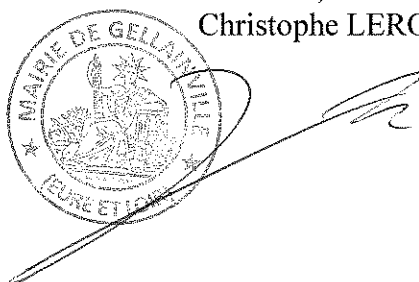
→ aux Communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunales qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

Conformément à l'article L153.19 du Code de l'urbanisme, le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R153.3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Christophe LEROY



REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

ARRETE DU MAIRE

ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GELLAINVILLE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE GELLAINVILLE

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°2022-039 en date du 17 octobre 2022 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gellainville.

Vu la notification du projet aux personnes intéressées,

Vu la décision n°E25000200/45 en date du 13 novembre 2025 de Monsieur Denis LACASSAGNE, Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur François CHAGOT, Chef de projet à la chambre de commerce et d'industrie de Paris-Ile de France - en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Madame Sabine BEYSSON en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRETE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique pour le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gellainville, d'une durée de 33 jours, **du jeudi 08 janvier 2026 à 9 heures au lundi 09 février 2026 à 17 heures.**

Article 2 : Monsieur François CHAGOT, Chef de projet à la chambre de commerce et d'industrie de Paris-Ile de France - en retraite, domicilié à LES ETILLEUX (28330) - Boulins, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Madame Sabine BEYSSON en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par Monsieur Denis LACASSAGNE, Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans.

Article 3 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposées à la mairie de Gellainville pendant une durée de 33 jours et consultables aux jours et heures d'ouverture habituels, du jeudi 08 janvier 2026 à 9 heures au lundi 09 février 2026 à 17 heures.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

.../...

028-212801773-20251208-84-2025-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Chacun pourra prendre connaissance dudit dossier et consigner ses observations et propositions :

→ sur le registre d'enquête papier ;

→ ou par voie postale en adressant un courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Gellainville - 273, rue de la mairie – Bonville - 28 630 GELLAINVILLE

→ ou par courriel transmis au commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante : enquete.plu@mairie-gellainville.fr

Article 4 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Gellainville, afin de recevoir ses observations et propositions, lors des permanences suivantes :

- **Jeudi 08 janvier 2026 de 9 heures à 12 heures ;**

- **Samedi 24 janvier 2026 de 9 heures à 12 heures ;**

- **Lundi 09 février 2026 de 14 heures à 17 heures.**

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1^{er}, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Maire le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Article 6 : Une copie de ce rapport sera communiquée à Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir et à Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et aux heures habituels d'ouverture, où toute personne intéressée pourra en prendre connaissance.

Article 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la mairie, sur le lieu de réalisation du projet et dans les panneaux d'affichage habituels de la commune, et mis en ligne sur le site internet de la mairie : www.bonville-gellainville.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet d'Eure et Loir et notifiée au Commissaire enquêteur.

Fait à Gellainville, le 8 décembre 2025

Le Maire,

Christophe LEROY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20251208-84-2025-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

ARRETE DU MAIRE

ARRETE PROLONGEANT L'ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GELLAINVILLE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE GELLAINVILLE

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°2022-039 en date du 17 octobre 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gellainville ;

Vu la notification du projet aux personnes intéressées,

Vu la décision n°E25000200/45 en date du 13 novembre 2025 de Monsieur Denis LACASSAGNE, Président Délégué du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur François CHAGOT, Chef de projet à la chambre de commerce et d'industrie de Paris-Ile de France – en retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Madame Sabine BEYSSON en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu l'arrêté du Maire n°84-2025 en date du 8 décembre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Gellainville,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Considérant que les avis des personnes publiques associées ont été mis en ligne tardivement sur le site internet de la Commune et que ces pièces constituent des annexes indissociables au dossier soumis à l'enquête publique,

Considérant que dans un souci de parfaite information du public, une précision complémentaire doit être apportée aux pages de garde du dossier d'enquête publique,

ARRETE

Article 1^{er} : L'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gellainville est prolongée pour une durée de quinze jours soit jusqu'au **mardi 24 février 2026 à 17 heures**.

Article 2 : L'ensemble des modalités établies dans l'arrêté du Maire n°84-2025 de mise à l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 8 décembre 2025 permettant de prendre connaissance du dossier d'enquête publique et de consigner ses observations et propositions sont prolongées jusqu'au 24 février 2026 inclus.

Article 3 : Monsieur François CHAGOT, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recueillir ses observations, à la mairie de Gellainville, lors d'une **permanence supplémentaire, le mardi 24 février 2026 de 14 heures à 17 heures**.

Article 4 : Le surplus de l'arrêté n°84-2025 du 8 décembre 2025 reste inchangé.

Article 5 : Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet d'Eure et Loir et notifiée au commissaire enquêteur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260129-13-2026-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/02/2026



Fait à Gellainville, le 29 janvier 2026,

Le Maire,

Christophe LEROY

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance ordinaire du 23 juillet 2026

DELIBERATION N°2026-039

L'an deux mil vingt-six, le vingt-trois juillet à 20 heures, le Conseil municipal de la Commune de Gellainville dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle Marion JOUANNEAU, sous la Présidence de Monsieur Christophe LEROY, Maire.

Date de la convocation du Conseil municipal : 16 juillet 2026

Présents : Christophe LEROY, Thierry HERON, Sylvie BEHETRE, Marc PINSARD, Claudine MOULIN, Serge POITRIMOL, Emmanuel DUPIN, Aurore BOUGEATRE, Floriane BOURNE, Fanny MEIH, Michel PREVEAUX, Kai-Li DE ALMEIDA et Thomas CLÉFORT.

Absents excusés : - Humberto DOS SANTOS qui donne pouvoir à Emmanuel DUPIN
- Emilie ROBILLARD qui donne pouvoir à Sylvie BEHETRE

Secrétaire de séance : Sylvie BEHETRE

Nombre de conseillers

en exercice : 15

Présents : 13

Votants : 13

OBJET : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Par délibération en date du 17 octobre 2022, la Commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Gellainville sont de :

- Assurer un renouvellement de population régulier et pérenne ;
- Affiner les limites des zones urbaines, aux justes besoins de la collectivité, en tenant compte des nouvelles dispositions réglementaires, et la nécessité de s'inscrire dans une stratégie de sobriété et d'efficacité ;
- Anticiper les besoins en terrains constructibles à terme ;
- Organiser la densification du tissu bâti et mieux maîtriser les divisions parcellaires ;
- Affiner le zonage sur le reste du territoire communal pour intégrer les enjeux de préservation et/ou de remise en bon 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 sur Bonville ;
- Mettre à jour les emplacements réservés au regard de leur réalisation et de leur nécessité.

Le Maire de GELLAINVILLE :

→ **Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

→ **Vu** la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 « Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

→ **Vu** la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée le 28 janvier 2017 ;

→ **Vu** le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 relatifs à l'enquête publique ;

- **Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles :
 - L.103-2 à L.103-6 relatifs à la concertation,
 - L.104-1 à L.104-3 relatifs à l'évaluation environnementale,
 - L.151-1 à L.153-30 relatifs au contenu et aux procédures d'élaboration et de révision du PLU,
 - L.153-21 à L.153-26 et R.153-20 à R.153-21 relatifs à l'approbation, à la publicité et au caractère exécutoire du PLU ;
- **Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Chartres Métropole approuvé le **30 janvier 2020** ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du **17 octobre 2022** ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixé les modalités de la concertation ;
- **Vu** le débat en Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu le **6 décembre 2023** ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du **2 septembre 2025** ayant approuvé le bilan de concertation menée lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du **2 septembre 2025** ayant arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- **Vu** l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du **4 décembre 2025** ;
- **Vu** l'avis de l'autorité environnementale en date **6 décembre 2025** ;
- **Vu** les avis émis par les Personnes Publiques Associées et consultées, notamment le Préfet, le Département, la Communauté d'Agglomération, les chambres consulaires etc. après transmission du projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- **Vu** l'arrêté du Maire n°84-2025 en date du **8 décembre 2025** soumettant à enquête publique le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil municipal ;
- **Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du **8 janvier au 24 février 2026** inclus, dans les conditions prévues par le Code de l'Environnement ;
- **Vu** le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur contenant l'analyse des observations du Public, des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité Environnementale et des réponses apportées, ses annexes, ses conclusions et l'avis favorable assorti de réserves au projet de Plan Local d'Urbanisme révisé en date du **6 avril 2026** ;
- **Vu** les évolutions apportées au PLU pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et consultées, de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'autorité environnementale ;
- **Vu** le PLU, tel qu'il est joint à la présente délibération.
- **Considérant** que la Commune de Gellainville a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme afin de disposer d'un document d'urbanisme adapté à ses caractéristiques et aux enjeux locaux de développement maîtrisé, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de qualité du cadre de vie,
- **Considérant** que la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme a été conduite conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et notamment aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **Considérant** que la concertation menée tout au long de la procédure a permis d'informer la population dans les conditions définies par la délibération de prescription, **et que le bilan de cette concertation a été présenté au Conseil municipal le 2 septembre 2025,**

- **Considérant** que les Personnes Publiques Associées ont été régulièrement consultées, que leurs avis ont été analysés et joints au dossier d'enquête publique,
- **Considérant** que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions régulières et a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations,
- **Considérant** que les avis rendus par les Personnes Publiques Associées et consultées, ainsi que les réserves formulées par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique, ont été prises en compte par les modifications apportées au dossier de PLU entre la version arrêtée le **2 septembre 2025** et celle soumise à l'approbation (dont une synthèse est annexée à la présente délibération),
- **Considérant** que les ajustements, opérés conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, n'ont pas remis en cause l'économie générale du projet,
- **Considérant** que le Plan Local d'Urbanisme révisé permet de mettre en œuvre le projet de territoire de la Commune, en répondant aux objectifs précités,
- **Considérant** que le Plan Local d'Urbanisme révisé, tel qu'il est présenté à l'approbation du Conseil municipal, est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
- **Considérant** que le PLU révisé tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 153-21 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants (2 abstentions : Michel PREVEAUX et Thomas CLÉOFORT) le Conseil municipal **DECIDE** :

Article 1 – Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme :

Le Conseil municipal approuve la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gellainville tel qu'il résulte des pièces ci-après, annexées à la présente délibération et tenues à la disposition du public :

- ☞ Le rapport de présentation faisant état du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, des justifications du parti d'aménagement retenu,
- ☞ L'évaluation environnementale,
- ☞ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ☞ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- ☞ Le règlement écrit,
- ☞ Les documents graphiques (zonage),
- ☞ La liste des emplacements réservés,
- ☞ La liste et fiches des éléments identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme,
- ☞ Les annexes mentionnées aux articles R.151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 – Abrogation des dispositions antérieures :

Sont abrogés, à compter de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme révisé, le Plan Local d'Urbanisme précédemment en vigueur sur le territoire communal ainsi que toutes dispositions antérieures contraires à la présente délibération.

Article 3 – Publicité et entrée en vigueur :

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes, conformément aux articles L.153-23 et R.153-20 à R.153-21 du Code de l'Urbanisme et aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

- Affichage en Mairie pendant un délai minimum d'un mois, à compter du **29 Juillet 2026**,
- Insertion d'un avis mentionnant cet affichage dans un journal diffusé dans le département,
- Publication de la délibération au recueil des actes administratifs et/ou sur le support de publicité dématérialisé de la Commune, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et aux textes pris pour son application,
- Publication du PLU révisé sur le Géoportail de l'urbanisme dans les conditions prévues par les articles L.133-1 et suivants et R.133-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.153-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme révisé deviendra exécutoire :

- Lorsqu'il aura été publié dans les conditions définies ci-dessus,
- Et transmis au représentant de l'État pour le contrôle de légalité.
- Les modalités précises d'entrée en vigueur étant fonction du fait que le territoire communal est, ou non, couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé.

Article 4 – Exécution

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération, qui sera :

- transmise à Monsieur le Préfet d'Eure et Loir,
- affichée et publiée dans les formes légales,
- notifiée, le cas échéant, aux Personnes Publiques Associées.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du Public à la Mairie de Gellainville aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L153-22 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif d'Orléans, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,
Christophe LEROY



PLU DE GELLAINVILLE

Annexe à la délibération d’approbation de la révision du PLU

1.Précision des évolutions du dossier pour donner suite à la consultation des personnes associées

Conformément aux dispositions du Code de l’urbanisme, le projet de plan local d’urbanisme arrêté a été transmis aux personnes publiques associées pour avis.
Les observations formulées ont porté principalement sur la consommation d’espace et les modalités de mise en œuvre des orientations d’aménagement et de programmation.
Les avis émis sont favorables, certains étant toutefois assortis de réserves et/ou de recommandations.

La commune a donc tenu compte de ces observations en apportant des ajustements au rapport de présentation, au Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), aux orientations d’aménagement et de programmation (OAP), au plan de zonage, au règlement écrit mais aussi aux annexes, lorsque cela s’est avéré nécessaire.
Les avis émis et la manière dont ils sont pris en compte par la commune sont présentés dans ce document.

CDPENAF (avis du 5 janvier 2026)		Réponse de la commune - Evolution du PLU
<p>La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 04 décembre 2025 émet un avis favorable au PLU arrêté de la commune de GELLAINVILLE sous réserve:</p> <ol style="list-style-type: none">1) de créer un ou plusieurs STECAL en zone Ne (voir annexe) ;2) de mettre l'extension de 12 ha de la zone 1AUX du Jardin d'entreprises en zone 2 AUX en l'absence de projet identifié ;3) de mettre en cohérence le règlement (cf remarques formulées en annexe) ;4) de prendre en compte les autres remarques figurant en annexe. <p>1 - Concernant l'absence de STECAL : La zone Ne est actuellement aménagée en terrains de sport et en parcours de santé. Le règlement y propose une très large possibilité d'occupation du sol sans conditions (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition). → Il est demandé que le document d'urbanisme retranscrive le projet de la commune pour cette zone Ne, qui devra être divisée en plusieurs STECAL avec un règlement adapté à l'occupation des sols souhaitée : par exemple: - un STECAL pour les terrains de sport, avec un règlement écrit n'autorisant que les équipements relatifs aux aménagements correspondants (gradins, abris pour le public ...) ; - un STECAL pour le « parcours de santé » n'autorisant que les équipements relatifs aux usages correspondants (bancs, agrès ...). Dans tous les cas, le règlement devra encadrer la constructibilité de la zone, qui devra être incluse dans le calcul de la consommation d'espace définie à l'échelle du PLU.</p> <p>2 - La consommation d'espace pour l'activité : le jardin des entreprises Le PLU en vigueur comporte une zone 1AUX de 78 ha, correspondant à une partie de la zone d'activité « le jardin des entreprises ». L'extension de 12 ha n'est pas justifiée, que ce soit par un projet ou par le taux d'occupation de la zone 1AUX actuelle dont seuls 9 ha font l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2025. → Il est demandé que l'extension de 12 ha soit zonée en 2AUX et non pas en 1AUX, en l'absence de projet identifié.</p>		<p>1- La création de deux STECAL est entérinée sur la zone NI située sur Bonville (anciennement zone Ne au stade du projet arrêté). Le STECAL 1 concerne le plateau sportif (terrain de base-ball et constructions annexes), Le STECAL 2 concerne le parcours sportif (parcours santé). Chaque STECAL comprend désormais des dispositions réglementaires adaptées, propres à l'occupation des sols attendue. Pour les constructions autorisées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée : - pour le STECAL 1 à 200m². - pour le STECAL 2 à 200m².</p> <p>2- Concernant la consommation d'espace pour l'activité : pour le <u>Jardin d'entreprises</u>, suivant les objectifs du SCoT liés à l'extension de cette zone d'activités qui est au cœur du développement économique de l'agglomération, l'enveloppe allouée correspond à un besoin essentiel et à court terme comme en témoigne le récent Inventaire des Zones d'Activités (IZAE) mentionné dans le rapport de présentation. Celui a été approuvé en Conseil communautaire le 20 novembre 2025 et a permis de</p>

Remarques

- * Les schémas des OAP pourraient être plus qualitatifs et précis sur les aménagements paysagers, tout en incluant un phasage temporel pour les différentes phases d'aménagement.
- * La continuité de l'activité agricole devra être assurée sur les parcelles ne faisant pas l'objet d'aménagement immédiat.

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

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

→ Le respect de cet objectif doit être démontré par un calcul plus juste, en ce sens qu'il doit intégrer tous les terrains en extension:

- Bourg de Gellainville: 2600 m² + 1000 m²
- Bonville : 2500 m² en coup parti + 2000 m² en extension + accès à la zone 1AU consommant de l'espace agricole hors OAP
- la surface constructible qui sera définie dans le ou les STECAL à définir en zone Ne.

4 - Le règlement :

4.1 - Sites agricoles en zone U

La localisation des corps de ferme en activité sur la commune est de 3 sortes

- isolée, en zone A (ferme au lieu-dit « Le Gouffre»)
- en périphérie du bourg, en zones Ua et Uaa (3 corps de ferme à Gellainville)
- totalement incluses dans le tissu urbain, en zone Ua (3 corps de ferme à Bonville).

→ La CDPENAF demande que:

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

4.2 - Le règlement de la zone A

4.2.1 - Les logements non agricoles :

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

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

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

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

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

confirmer un faible taux de vacance et un réel besoin en foncier économique à destination d'entreprises. Les services de Chartres métropole et ceux de la SPL Chartres Aménagement travaillent depuis plusieurs mois afin de faire aboutir la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le lancement de la procédure a été approuvé en Conseil communautaire le 18 décembre 2025.

Ainsi, une zone 2Aux n'a pas été retenue du fait d'un manque de précision à ce jour sur le caractère opérationnel de la zone et de la temporalité des aménagements à venir. L'OAP établie sur la zone souligne toutefois la nécessaire progressivité de l'aménagement sur une quinzaine d'années à partir de la trame viaire existantes et localise l'emprise du Permis d'aménager délivré en 2025 sur une emprise de 9 hectares, en limite du territoire de Chartres.

Les schémas des OAP ont été précisés sur le volet graphique et le caractère prescriptif des aménagements renforcé.

La continuité de l'activité agricole sera assurée sur les parcelles ne faisant pas l'objet d'aménagement immédiat

- 3- Les objectifs de réduction de consommation d'espace ont été mis à jour en fonction d'une actualisation de l'occupation des sols. A cet effet, le plan de zonage intègre désormais toutes les constructions réalisées ces derniers mois et présente une situation à jour de l'occupations des sols en 2026.

4 - Le règlement :

4.1 – Alors qu'il est légitime que la ferme isolée au lieu-dit « Le Gouffre» reste en zone agricole (zone A) pour éviter toute sorte de mitage du contexte alentour, la commune souhaite conserver les sites d'exploitation agricoles situés sur le bourg de Gellainville et au sein du hameau de Bonville en zone Urbaine (zone U).

Toutefois, ces sites d'exploitation agricoles situés dans « l'enveloppe urbaine » sont désormais identifiées en zone Uaa afin de les différencier du bâti non agricole et de ne pas limiter leurs possibilités d'adaptation et d'évolution en cas de cessation d'activité, transfert ou reconversion.

4.2.1- Le règlement (écrit) de la zone A est désormais adapté suivant l'observation de la CDPENAF par la suppression de la règle rendant possible la construction des logements non agricoles en zone A.

4.2.2 Le sous zonage Abr (agricole en zone de bruit) précise dorénavant dans le règlement écrit des contraintes particulières pour les constructions.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

<p>4.2.3 - Le sous zonage Ap (zone agricole protégée) : Cette zone Ap n'est évoquée que deux fois dans tout le PLU : le rapport de . présentation indique qu'elle sera réduite pour passer de 263,05 ha (PLU en vigueur) à 8,49 ha ; l'évaluation des incidences précise qu'elle vise à préserver les vues sur l'église Saint-Jean-Baptiste. Le règlement ne l'évoque pas.</p> <p>→ Compléter le dossier avec les éléments et études ayant conduit à définir le périmètre et la surface de cette zone Ap; → Indiquer dans le règlement ce que ce zonage implique (interdiction totale de construction ? limitation des hauteurs ? ...); → Revoir sa dénomination car cette appellation porte à confusion avec la « zone agricole protégée », qui est une servitude d'utilité publique définie par arrêté préfectoral.</p> <p>4.3 - Le règlement de la zone N Le rapport de présentation est en contradiction avec le règlement écrit : le premier prévoit la sanctuarisation de la zone N avec aucune possibilité de construction, alors que le second autorise la constructibilité des zones N et Ne.</p> <p>→ Mettre en cohérence les différents éléments du PLU</p> <p>4.4 - Le développement des énergies renouvelables en zones A, Ap, N et Ne La sous destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » inclut les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable EnR (dont: photovoltaïque au sol, agrivoltaïsme, éoliennes). Le règlement l'autorise en zone Ne. En zones N et A, le règlement limite cette sous destination à : « ouvrage du réseau public de transport d'électricité ». Sont ainsi exclues les constructions permettant la production d'énergie, le stockage d'électricité ou les postes électriques. Le projet de règlement n'autorise donc le développement des EnR qu'en zone Ne.</p> <p>→ La rédaction du règlement doit être modifiée de façon à retranscrire le projet de la commune concernant sa volonté ou son refus de permettre le développement des EnR.</p> <p>4.5 - Clarification du règlement Concernant les constructions à usage agricole, le règlement autorise des modalités différentes non justifiées en zone A ou N du PLU : recul par rapport aux voies publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur, pente des toitures.</p> <p>→ Ces règles sont à harmoniser. Concernant la hauteur des bâtiments agricoles, les membres de la commission demandent qu'elle soit fixée à 10m. Si la commune souhaite maintenir des caractéristiques architecturales spécifiques en fonction du zonage, les justifications correspondantes devront être incluses dans le rapport de présentation. Le règlement doit préciser que les activités autorisées en zone A ou N ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>5 - Coquilles et modifications mineures</p> <p>* La protection de la butte médiévale (emplacement réservé 7) pourrait être renforcée, soit en mettant la zone en espace boisé classé (EBC) soit en la classant au titre de l'article L 151-19. * EBC: le rapport de présentation annonce 90 ha alors que les plans en montrent moins de 3 ha. * Fascicule 4C « Liste et fiches des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L151.19 et 23 du Code de l'urbanisme »</p> <p>→ à compléter en indiquant pour chaque élément s'il relève du L 151-19 ou du L 151-23</p> <p>* Supprimer dans le règlement les paragraphes relatifs aux occupations du sol non autorisées: Les changements de destination : alors que la rédaction actuelle du PLU n'en identifie aucun, ils sont évoqués dans le règlement écrit; L'implantation d'abris de jardin est réglementée en zone N; La hauteur des habitations et leurs annexes en zone N.</p> <p>* Le règlement doit indiquer les destinations et sous destinations autorisées en zone Uaa, comme il le fait pour la zone Ua. * rapport de présentation (p 179) « La zone N délimitée dans le PLU a pour rôle de protéger les espaces naturels en raison de la présence le plus souvent de boisements d'importance, dont le Bois du Gland, la Remise de Pézy, les Males Saules [...]. » Ces boisements se trouvent sur la commune de Theuville, et non pas de Gellainville.</p>	<p>4.2.3 La zone Ap est désormais intitulée Av pour éviter toute confusion avec les nomenclatures habituelle Ap concernant la « zone agricole protégée » inhérente à la protection du patrimoine paysager. Cette zone Ap autrefois de 263,05ha a été redessinée lors de la précédente modification du PLU approuvée en mars 2025 pour ne représenter qu'une emprise de 8,49ha. L'évaluation des incidences précise qu'elle vise à préserver les vues sur l'église Saint-Jean-Baptiste et se voit désormais évoqué dans le règlement.</p> <p>4.3 - Le rapport de présentation est dorénavant en adéquation avec le règlement écrit et précise la « constructibilité » des zones N et NI (ancienne zone Ne).</p> <p>4.4 Les dispositions réglementaires concernant <u>le développement des énergies renouvelables en zones A, Ap, N et NI</u> sont modifiées de façon à retranscrire le projet de la commune concernant sa volonté de permettre le développement « encadré » des EnR (photovoltaïque au sol, agrivoltaïsme). En zones N et A, le règlement permet dorénavant les constructions permettant la production d'énergie, le stockage d'électricité ou les postes électriques.</p> <p>4.5 le règlement a été repris permettant une gestion cohérente des constructions à usage agricole en zone A et en zone U. Le règlement précise que les activités autorisées en zone A ou N ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La hauteur des bâtiments agricoles est fixée à une hauteur maximale de 10m hors tout, exception faite de l'application des dispositions de la Directive paysagère.</p> <p>5. Coquille et modifications mineures La protection de la butte médiévale (emplacement réservé 7) a été renforcée, en la classant au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme . L'emprise et les surfaces des EBC ont été corrigées tout comme la liste des éléments relevant du L 151-19 ou du L 151-23.</p> <p>Des corrections sont apportées aux pièces du Plu en fonction des observations de la CDPENAF.</p>
---	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026_039-DE

Révision du PLU de Gellainville - Evolutions du dossier pour donner suite à la consultation des personnes associées et à l'enquête publique - approbation le 23.07.2026

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

Préfecture d'Eure et Loir (DDT) (avis du 08 janvier 2026)

Réponse de la commune – évolution du PLU

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

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document.

Ces éléments sont à prendre en compte pour garantir une meilleure cohérence des différentes pièces du dossier.

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

1) Consommation d'espace

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

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

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

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

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

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

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

- il s'agit d'une composante du Jardin d'entreprise, considéré d'utilité communautaire
- l'extension déjà prévue dans le PLU actuel nécessite des ajustements « en fonction des logiques économiques actuelles »
- l'emprise de la zone d'extension aurait fait l'objet d'un débat en conseil communautaire
- l'extension permet de minimiser les coûts, notamment ceux liés à l'ajout de nouveaux services

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

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

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

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

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

1) Consommation d'espace

Les informations demandées sur la consommation d'espace naturel agricole et forestier (NAF) sont apportées.

Le PADD affiche la modération visée par le projet, en comparant la consommation d'espace de la dernière décennie avec celle qui est projetée.

L'identification des terrains sujets à extension est désormais corrélée à la consommation d'espaces.

La consommation d'espace dédiée au développement du jardin d'entreprises est affichée dans le PADD. Comme indiqué ci-dessus, l'extension de cette zone d'activités répond à une stratégie communautaire qui est transcrite dans le rapport de présentation. La modération de la consommation d'espace est dorénavant comparée à la consommation d'espace NAF de la période de référence 2011-2020, et non 2011-2024.

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

Concernant l'extension du Jardin d'entreprises, suivant les objectifs du SCoT, l'enveloppe allouée à ce projet correspond à un besoin essentiel et à court terme comme en témoigne le récent Inventaire des Zones d'Activités (IZAE) mentionné dans le rapport de présentation.

Celui a été approuvé en Conseil communautaire le 20 novembre 2025 et a permis de confirmer un faible taux de vacance et un réel besoin en foncier économique à destination d'entreprises. Les services de Chartres métropole et ceux de la SPL Chartres Aménagement travaillent afin de faire aboutir la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le lancement de la procédure a été approuvé en Conseil communautaire le 18 décembre 2025.

La partie 1.3 de l'analyse environnementale prend désormais davantage en compte l'augmentation de la surface du Jardin d'entreprises.

L'inventaire de zone humide réalisé dans le cadre du PLU date de 2022 sera complété des études initiées en ce sens dans le cadre de l'aménagement de la zone par l'opérateur retenu.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

<p>Enfin, à la page 148 du rapport de présentation, il est affirmé que l'extension du jardin d'entreprises permettra de satisfaire les objectifs économiques de l'agglomération et de répondre ainsi à des enjeux communautaires. Ce sont en effet des éléments à prendre en compte pour déterminer la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone; cependant, des précisions quant à ces objectifs sont nécessaires afin d'évaluer leur cohérence avec les besoins réels du territoire, la pertinence de l'ampleur de l'extension envisagée et l'impact qu'elle entraînera en termes de consommation d'espace.</p> <p>Il est à noter qu'aucun document attestant de l'engagement d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) n'a été annexé au PLU.</p> <p>III/ Prise en compte de projet autoroutier</p> <p>Un projet autoroutier d'intérêt national s'implantera prochainement sur le territoire d'Eure-et-Loir. Il impactera l'urbanisme de nombreuses communes qui le composent. Gellainville étant l'une d'elle, le PLU doit permettre l'implantation des futurs aménagements. liés à cette infrastructure. Pour ce faire, le rapport de présentation ainsi que le règlement devront être complétés suivant les indications ci-dessous.</p> <p>Il a bien été identifié une sous-zone autorisant les projets routiers et autoroutiers (Air « infrastructure routière») au plan de zonage.</p> <p>Dans le rapport de présentation, à la page 178, l'explication sur le découpage des zones devra être complétée avec la zone Air et dans la partie « Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols», il devra être ajouté une spécificité pour la zone agricole : « Dans le sous-secteur Air, les autorisations d'occupation des sols sont étendues : aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154); aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets; à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures. »</p> <p>Au niveau de l'intitulé du règlement de la zone A, il conviendra d'ajouter une description de la zone Air « Elle comprend un secteur Air correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154). »</p> <p>Dans le sous-secteur Air, les autorisations d'occupation des sols doivent être étendues par rapport à la zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154); - créations et rétablissements routiers liés à ces projets; - Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures. <p>Pour finir, le faisceau de l'infrastructure ne semble pas avoir été retranscrit conformément le dossier de mise en compatibilité de la DUP (cf photo ci-dessous).</p>	<p>Ces observations sont prises en compte d'une façon générale.</p> <p>La délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2025, engageant l'engagement d'une procédure de création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC), est jointe au PLU.</p> <p>III/ Prise en compte de projet autoroutier</p> <p>Le PLU permet l'implantation des futurs aménagements. liés à cette infrastructure autoroutière. En ce sens, le rapport de présentation ainsi que le règlement ont été complétés suivant les indications jointes.</p> <p>Il est identifié une sous-zone autorisant les projets routiers et autoroutiers (Air « infrastructure routière») au plan de zonage.</p> <p>Dans le rapport de présentation, l'explication sur le découpage des zones est complétée avec la zone Air et dans la partie « Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols». Il est également ajouté une spécificité pour la zone agricole : « Dans le sous-secteur Air, les autorisations d'occupation des sols sont étendues : aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154); aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets; à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures. »</p> <p>Au niveau de l'intitulé du règlement de la zone A, il est ajouté une description de la zone Air « Elle comprend un secteur Air correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154). »</p> <p>Dans le sous-secteur Air, les autorisations d'occupation des sols sont désormais étendues par rapport à la zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154); - créations et rétablissements routiers liés à ces projets; - Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures. <p>Le faisceau de l'infrastructure a été retranscrit conformément le dossier de mise en compatibilité de la DUP.</p>
---	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Révision du PLU de Gellainville - Evolutions du dossier pour donner suite à la consultation des personnes associées et à l'enquête publique - approbation le 23.07.2026

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document

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

* À la page 143 du RP, une estimation des besoins liés aux effectifs actuels de la commune affirme que « le nombre de personnes par ménage, conformément aux tendances constatées à l'échelle nationale, tend à diminuer depuis 1968 ». Pourtant, quelques pages au-dessus (page 42), il est indiqué qu'au contraire la taille des ménages sur la commune est en hausse depuis 2008.

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

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

* À la page 61, l'évaluation environnementale précise que la zone 1AU de Bonville est implantée sur une zone potentiellement humide, sans toutefois détailler l'incidence que cette urbanisation pourrait entraîner. De plus, à la page 66, il est indiqué que le règlement du PLU comprend des dispositions relatives aux zones potentiellement humides inventoriées, précisant qu'elles « ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation ». L'évaluation environnementale évalue cette thématique avec la séquence ERC (Éviter - Réduire - Compenser) comme « éviter ». Cette appréciation apparaît incohérente, dans la mesure où la zone 1AU de Bonville, bien qu'identifiée comme potentiellement humide, a pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions. L'impact sur les continuités écologiques n'est donc pas « évité ». La réalisation de sondages pédologiques sur les zones 1AU et 1AUX (zone potentiellement humide) dans le cadre de la révision du PLU serait opportune afin de mieux guider l'urbanisation.

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

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

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

* À la page 132 du rapport de présentation, il est indiqué l'objectif de « prévoir des actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu bâti existant pour favoriser le renouvellement urbain [...] ». Toutefois, aucune action spécifique n'est identifiée dans le reste du document. Cette démarche est à saluer, mais il est regrettable qu'elle ne soit pas retranscrite et déclinée opérationnellement.

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document

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

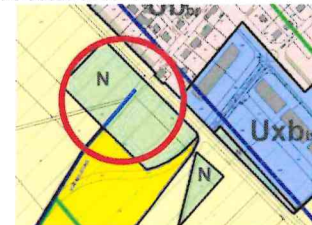
Au regard de ces observations, des corrections sont apportées sur le thème de la composition des ménages.

L'inventaire des stationnements présenté permet de constater que la situation est satisfaisante sur le bourg de Gellainville et sur Bonville (présence d'une vaste aire de stationnement en partie centrale par la présence du champ de foire).

Des investigations seront faites en ce sens par l'aménageur afin que soit détaillée l'incidence que cette urbanisation pourrait entraîner.

Aucune investigation pédologique ne sera faite à ce stade de la révision du PLU

Un bassin a été réalisé en 2025 sur le secteur des 29 Setiers (en bord de la voie ferrée jouxtant le sud du hameau de Bonville). Cet ouvrage répond aux besoins hydrauliques de la commune et se voit désormais classé en zone N.



Ces différentes observations relatives à la Directive paysagère sont prises en compte

Au regard de la faible vacance existante et de la faible part de logements anciens sur le territoire communal, il n'a pas été considéré comme opportun de réaliser une étude du parc de logements anciens.

Les actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu urbain existant sont fondées sur la capacité de la commune à préempter en cas de mutation. À partir de cette maîtrise foncière, des actions en partenariat avec des opérateurs publics ou privés peuvent être engagées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Révision du PLU de Gellainville - Évolutions du dossier pour donner suite à la consultation des personnes associées et à l'enquête publique - approbation le 23.07.2026

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

II) Zonage

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

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

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

Dents creuses

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



Extension non justifiée à comptabiliser



II) Zonage

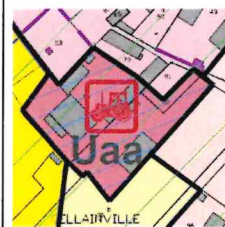
Les 3 corps de ferme situés sur le bourg de Gellainville resteront en zone Urbaine (zone U) car appartiennent à une même lecture urbaine que le reste du village.

Par contre, ces fermes sont désormais identifiées en zone Uaa (zone urbaine bâti agricole) comme les bâtiments agricoles situés sur le hameau de Bonville afin de les différencier du bâti non agricole.

Les sites d'exploitations agricoles situés dans l'enveloppe urbaine du bourg et du hameau de Bonville (zone Uaa) sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans l'éventualité de cessation d'activité agricole, transfert ou reconversion. Dans ce contexte, une capacité maximale d'accueil est fixée sur la base d'un logement par tranche de 350 m² du superficie de l'unité foncière existante, dans la limite de 10 logements par site d'exploitation agricole.

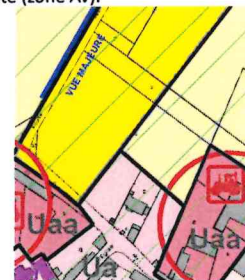
Ces différentes observations sont prises en compte et l'ensemble des boisements en zone N est désormais couvert par des EBC.

L'emprise constructible de cette parcelle a été réduite et se voit désormais intégrée dans l'identification des dents creuses du rapport de présentation et a été réduite



situation PLU à l'approbation

Cette extension à l'entrée du bourg de Gellainville est désormais comptabilisée. Elle est maintenue à la constructibilité car permet de parachever l'aménagement de l'entrée du village, ce, tout en échappant à la protection de la vue mise en forme vers l'église Saint Jean Baptiste (zone Av).



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Révision du PLU de Gellainville - Evolutions du dossier pour donner suite à la consultation des personnes associées et à l'enquête publique - approbation le 23.07.2026

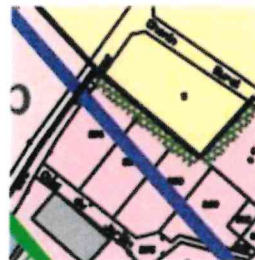
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026



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

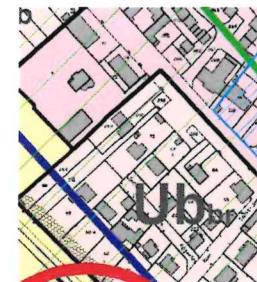
Ces deux extensions, ainsi que celles identifiées dans le rapport de présentation à la page 159 et classées en zone U, devront chacune être encadrées par une orientation d'aménagement programmée, afin d'assurer une urbanisation conforme aux objectifs de la commune.



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

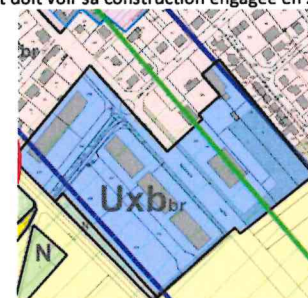
Il en va de même pour les parcelles AB 296, 297,298,299,300 et 303.

Ce terrain a fait l'objet d'un permis de construire et doit être considéré comme un coup parti.



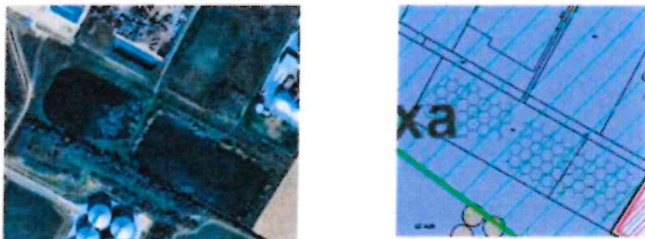
Concernant la zone des Fiburiées, une première tranche située le long de la RN154 a été bâtie et livrée en 2025. Elle a été reportée sur le plan de zonage du PLU approuvé.

La deuxième tranche, quant à elle, a fait l'objet d'un permis de construire et doit voir sa construction engagée en 2026.



L'aménagement de ces terrains constitue en effet un coup parti ; Les constructions sont autorisées et en passe d'être bâties. Dès lors, ces terrains doivent être considérés comme de la consommation d'espace projetée.

***Préservation d'élément paysager**



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



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

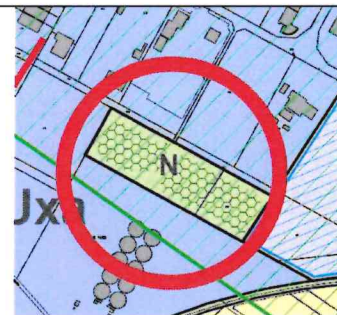
III) Règlement

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

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

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

* La zone agricole doit être exclusivement destinée à accueillir les occupations du sol et les constructions liées à l'activité agricole. Pourtant, il semblerait qu'au-delà des annexes et des extensions, de nouveaux logements puissent être autorisés. En effet, la sous-destination « logement »



Cette observation est prise en compte

Ce terrain a fait récemment l'objet d'un permis de construire et a été bâti. Le plan de zonage a été mis à jour en conséquence.



III) Règlement

Ces observations sont prises en compte et font l'objet de corrections et/ou de compléments dans le règlement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

est admise sous condition en zone A : « la construction et l'extension de logements non agricoles existants ». Si l'objectif est de n'autoriser que les extensions des logements existants, la rédaction de cette disposition devra être revue. Par ailleurs, les extensions devront être limitées par une surface maximale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces observations sont prises en compte et font l'objet de corrections et/ou de compléments dans le règlement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

IV) Orientations d'aménagement et de programmation

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

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

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

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

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

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

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

La zone d'activité existante comporte deux boisements qui entérinent la qualité de ses espaces paysagers dans la composition urbaine du secteur. Il conviendrait dans cette continuité que le développement du JE intègre la création d'une surface à boiser. À titre d'exemple, une proportion correspondant à 1 % de la surface totale des 90 ha pourrait être sanctuarisée sous forme d'espace naturel boisé.

Sans nécessiter de localisation immédiate à l'échelle de l'OAP, cette surface pourrait être inscrite comme un invariant du projet. Cette disposition peut entrer en écho avec l'OAP thématique et permettra de favoriser des espaces propices à la biodiversité.

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

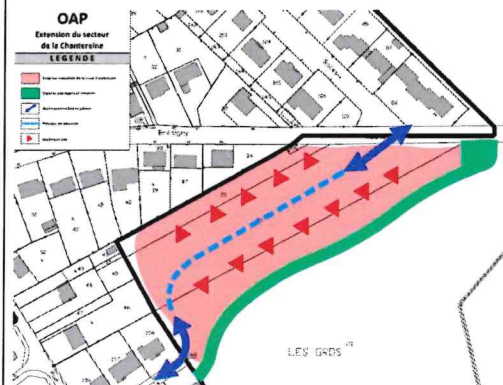
IV) Orientations d'aménagement et de programmation

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

Ces observations sont prises en compte : la frange paysagère constitue une condition essentielle à l'aménagement de la zone.

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation précisent désormais un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Ces observations sont prises en compte et l'emprise de la zone a été redessinée en vue d'un développement urbain plus structuré et mieux intégré au réseau viaire.



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

Ces observations sont prises en compte et la rédaction des OAP a été singulièrement étoffée sur cette thématique.

A ce stade de la réflexion sur l'aménagement de la zone, et à priori des études d'aménagement qui doivent être engagées, il paraît prématuré de retenir de telles propositions.

Ces observations ont donné lieu à des ajustements dans le traduction réglementaire du PLU.

<p>nouvelle plantation devra, à maturité, ne pas dépasser la hauteur des plafonds des constructions et des végétaux de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver des vues sur la cathédrale de Chartres. »</p> <p>La « ligne verte » prévue en lisière sud le long de la voie ferrée devrait être prolongée le long de la lisière est, afin de constituer un tampon végétal entre les nouvelles constructions et la vue majeure, conformément aux principes et orientations de protection de la directive paysagère. Cette lisière plantée à l'est devra respecter la hauteur des plafonds et la palette végétale de la directive paysagère. Le schéma d'aménagement proposé manque d'une légende et d'éléments graphiques suffisants pour en permettre une lecture appropriée. Compte tenu du temps long de l'aménagement à venir de la zone, il convient de définir un phasage qui indique le côté par lequel commence l'aménagement. À ce titre, il conviendra de s'adosser aux 9 ha du permis d'aménager autorisé pour donner le point de départ et indiquer les zones adjacentes comme prioritaires.</p> <p><u>*OAP « aménagement d'une nouvelle centralité à Bonville »</u> Le secteur sud-ouest de l'OAP est concerné par un cône de vue de la directive paysagère et doit donc prendre en compte certains principes. Ainsi, les principes d'aménagement (page 4) sont à compléter avec un traitement paysager dédié: « Toute nouvelle plantation dans le secteur concerné par le cône de vue vers la cathédrale devra, à maturité, respecter la hauteur des plafonds des constructions et des végétaux de la directive paysagère. »</p> <p>V) Emplacements réservé Il est fait état du projet d'aménagement d'un cheminement piétonnier concernant la motte médiévale dite « Le Bois de la Motte » ou « Motte de Beaumont », classée en zone N et inscrite dans la liste des emplacements réservés au sein de la zone d'activité de Gellainville. À ce titre, cette motte médiévale doit être conservée et ne peut faire l'objet d'aucun terrassement. Ainsi, il pourra être envisagé l'ajout d'une protection de type « élément identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ».</p> <p>VI) Servitudes La servitude I4 « Servitude liée au voisinage d'une ligne électrique aérienne », ainsi que la servitude T7 « servitude aéronautique » sont manquantes sur le plan des servitudes et doivent être annexées au PLU. Il conviendra également d'annexer le dossier archéologique joint au présent avis. Ces informations ne peuvent être comprises comme état exhaustif des données archéologiques de la commune et ne préjugent pas de la découverte de sites non repérés à ce jour.</p> <p>VII) Rappel réglementaire La station d'épuration de la Mare-Corbonne située à Mainvilliers est actuellement en capacité de répondre au développement des futurs logements prévus dans ce projet de PLU. Toutefois, une vigilance particulière s'imposera quant à l'évolution de cette capacité. Il faudra ainsi vérifier, avant chaque projet de construction, si la station d'épuration est toujours en mesure de recevoir de nouveaux effluents d'eaux usées non traitées.</p>	<p>Ces observations sont prises en compte : la « ligne verte » prévue en lisière sud le long de la voie ferrée a été prolongée le long de la lisière est, afin de constituer un tampon végétal entre les nouvelles constructions et la vue majeure, conformément aux principes et orientations de protection de la directive paysagère. Toutefois, aucun phasage opérationnel ne sera figuré sur la zone. Seuls les 9 ha du permis d'aménager autorisés figurent le point de départ et indiquent les zones adjacentes comme prioritaires.</p> <p><u>*OAP « aménagement d'une nouvelle centralité à Bonville »</u> Cet article a été mentionné dans le paragraphe 2 « dispositions impératives du règlement d'urbanisme » du titre 1 « dispositions générales » du rapport de présentation.</p> <p>V) Emplacements réservé La protection de la butte médiévale (emplacement réservé 7) a été renforcée, en la classant au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>VI) Servitudes Ces observations sont prises en compte La fiche de la servitude I4 « Servitude liée au voisinage d'une ligne électrique aérienne », a été mise à jour. La servitude T7 « servitude aéronautique » a été rapportée dans la liste et fiches des servitudes.</p> <p>VII) Rappel réglementaire Ces observations sont prises en compte</p>
Préfète de la Région Centre Val de Loire (Udap28) (avis du 6 janvier 2026)	
Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Gellainville (28)	
<p><u>Servitudes patrimoniales</u> La commune de Gellainville n'est soumise à aucune servitude patrimoniale (type AC 1, AC 2 ou AC 4). La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres est bien prise en compte dans le Règlement. Sa présence est toutefois limitée aux dispositions particulières de la zone 1AUx et en annexe. Bien que dans les faits, seule cette zone soit directement susceptible d'être concernée, il serait plus sûr de mentionner la Directive paysagère dans les Dispositions générales.</p> <p><u>Qualité urbaine et architecturale</u> Les prescriptions du Règlement sont de nature à préserver la qualité architecturale et urbaine de la commune. Nous relevons toutefois les points suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> • concernant les clôtures, la définition d'un « mur à claire-voie » (zones Ua, Ub et 1AU) n'est pas claire; • le règlement devrait imposer que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles; 	<p><u>Servitudes patrimoniales</u> Les protections inhérentes à la Directive paysagère sont portées dans les Dispositions générales du règlement.</p> <p><u>Qualité urbaine et architecturale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • concernant les clôtures, la définition d'un « mur à claire-voie » (zones Ua, Ub et 1AU) a été précisée dans le règlement ; • le règlement impose désormais que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles; • concernant l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), le règlement précise qu'il est bienvenu d'interdire clairement ce type de travaux sur toute façade présentant des décors ou des moellons apparents;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

<ul style="list-style-type: none"> l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), pratique de plus en plus courante et hautement préjudiciable à la préservation esthétique -et structurelle -du bâti, n'est pas réglementée. Il serait pourtant bienvenu d'interdire clairement la pratique sur toute façade présentant des décors ou des moellons apparents; les prescriptions concernant les panneaux photovoltaïques ou thermiques sont inexistantes sur les bâtiments anciens. Sur les toitures principales, l'absence de visibilité depuis le domaine public devrait être une condition sine qua non. <p>A ce sujet, il pourrait être utile de placer en annexe du règlement le Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> des prescriptions concernant les panneaux photovoltaïques ou thermiques sont apportées sur les bâtiments anciens. Sur les toitures principales, l'absence de visibilité depuis le domaine public est désormais une condition sine qua non.
Préfète de la Région Centre Val de Loire (service de l'archéologie) (avis du 30 octobre 2025)	Réponse de la commune – évolution du PLU
<p>Ce document soulève une observation complémentaire des services</p> <p>Le document 4B fait état du projet d'aménagement d'un cheminement piétonnier qui concerne la motte médiévale dite « Le Bois de la Motte » ou « Motte de Beaumont», classée en zone N et dans la liste des emplacements réservés au sein de la zone d'activité de Gellainville. Je souhaite que cet élément fasse l'objet d'une fiche au titre des « éléments identifiés» des articles L 151,19 et _23 du code de l'urbanisme avec prescription de conservation et que tout aménagement ne devra faire l'objet d'aucun terrassement ni dessouchage (pièce 4C).</p> <p><u>Attention attirée sur les éléments suivants qui n'ont pu être annexés lors de l'enquête publique</u></p> <p>1 - Au titre du règlement</p> <p>Je souhaite que l'article R 111.4 du code de l'urbanisme soit rappelé dans le règlement (« tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques»).</p> <p>Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.</p> <p>Conformément à l'article R. 523-8 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et dans l'attente de l'édiction de l'arrêté du préfet de région définissant des zones de présomption de prescription archéologique préventive, le maire de la commune a la possibilité de nous transmettre pour instruction les demandes d'autorisation d'occuper le sol et projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques indiqués, hors zone ayant fait l'objet d'une opération d'archéologie préventive finalisée.</p> <p>2 -Informations relatives au patrimoine archéologique</p> <p>Je vous demande de bien vouloir intégrer le dossier archéologique ci-joint et de l'annexer au document définitif. Ces informations ne peuvent être comprises comme un état exhaustif des données archéologiques de la commune et ne préjugent pas de la découverte de sites non repérés à ce jour.</p>	<p>Cet élément dit « Le Bois de la Motte » fasse désormais l'objet d'une fiche au titre des « éléments identifiés» des articles L 151.19 et 23 du code de l'urbanisme avec prescription de conservation et que tout aménagement ne devra faire l'objet d'aucun terrassement ni dessouchage.</p> <p><u>Attention attirée sur les éléments suivants qui n'ont pu être annexés lors de l'enquête publique</u></p> <p>1 - Au titre du règlement</p> <p>Cet article a été mentionné dans le paragraphe 2 « dispositions impératives du règlement d'urbanisme » du titre 1 « dispositions générales » du rapport de présentation.</p> <p>2 -Informations relatives au patrimoine archéologique</p> <p>Le dossier archéologique ci-joint est annexé au document définitif considérant que ces informations ne peuvent être comprises comme un état exhaustif des données archéologiques de la commune et ne préjugent pas de la découverte de sites non repérés à ce jour.</p>
Ministère chargé des transports (avis du 5 novembre 2025)	Réponse de la commune – évolution du PLU
<p>L'étude des fichiers m'amène à vous indiquer l'oubli de la servitude T7 dont le gestionnaire est la DGAC / Service National d'ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 - 44343 BOUGUENNAIS Cedex.</p>	<p>La servitude T7 « servitude aéronautique » a été rapportée dans le liste et fiches des servitudes.</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

Précisions à apporter au document

EAU:

Au sein du rapport de présentation

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

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

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

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

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

En effet, la Communauté d'agglomération Chartres Métropole ayant son propre schéma et la compétence en AEP, conserve cet ouvrage et ainsi, la DUP ne peut être abrogée. La commune n'a pas la compétence.

Les périmètres de protection du captage sont reportés sur la carte des servitudes, cependant les servitudes sont manquantes dans la liste et les fiches correspondantes. Il est nécessaire de mettre l'arrêté de DUP propre à cet ouvrage. De plus, la zone « non aedificandi » de 75 mètres de rayon créée autour du point d'eau doit être inscrit dans le plan des servitudes mais également doit être pris en compte dans la réflexion du développement de la commune. Or, le paragraphe 2 sur la disponibilité foncière identifie un des secteurs pressentis dans cette zone des 75 mètres (non précisé au sein du corpus).

Dans ce même chapitre, il aurait été pertinent de rappeler le schéma directeur de la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole et les interconnexions en place.

De même, un paragraphe sur les réseaux de distribution et leurs caractéristiques auraient pu être ajouté afin de confirmer la compatibilité avec un développement du bourg. En ce sens, il aurait été intéressant d'avoir un bilan besoin/ressources. Afin de confirmer la compatibilité des demandes d'extension et de ce fait, la disponibilité en eau, la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole devrait être sollicitée.

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

De même, il aurait été intéressant de décrire la qualité des eaux autant que la qualité de l'air puisque cette donnée est, également, une contrainte pour le développement du bourg.

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

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

Dans le paragraphe 3.4, il est mentionné les objectifs et orientations du SDAGE AESN dont ceux concernant la lutte contre les pollutions diffuses et de facto les actions à mener pour reconquérir la qualité des eaux. Cependant, il n'est pas fait référence de l'existence de deux Aires d'Alimentation de Captage en place sur ce territoire (captage de Gellainville, captage de Sours-Berchères-les-Pierres et celle de la prise en eau dans l'Eure). Il aurait été pertinent de rappeler le programme d'actions.

En ce sens, pour rappeler cet enjeu qualité, une inscription de ces AAC dans le plan des contraintes pourrait être intéressante. Par conséquence, dans les enjeux environnementaux, les actions AAC devraient être mentionnées.

Dans le chapitre 5.3 « Risques naturels », il n'est pas fait mention du risque d'inondation par remontées de nappe.

Concernant les servitudes, la commune est aussi impactée par le périmètre de protection du captage SI (BSS000VZLD) situé à Sours pour lequel les servitudes ne sont pas listées (absence de l'arrêté de DUP).

Pour terminer, il aurait été intéressant de mettre en place un sous zonage pour rappeler l'existence de deux périmètres de protection avec des servitudes dont une zone non aedificandi de 75 mètres autour du captage AEP de Gellainville.

EAU:

Ces observations sont prises en compte et font l'objet de corrections et/ou de compléments dans le rapport de présentation.

Ces observations sont prises en compte et font l'objet de corrections et/ou de compléments dans le rapport de présentation dans la mesure des informations obtenues.

Chartres métropole (avis du 9 décembre 2025)

Réponse de la commune – évolution du PLU

Remarques et avis de la commission de compatibilité avec le Scot de Chartres Métropole

Sur les perspectives démographiques:

La commune de Gellainville connaît une croissance démographique soutenue depuis une vingtaine d'années et compte aujourd'hui près de 800 habitants. La proximité de la commune avec le pôle urbain et le développement de la zone d'activités économiques (ZAE) du Jardin d'entreprises sont les principaux facteurs de l'attractivité et de la concentration d'emplois de la commune, comme en témoigne le taux important d'ouvriers (38%) et de professions intermédiaires (31%) parmi la population active de Gellainville. De même, la taille des ménages (2,7 personnes/ménage) reste très au-dessus de la moyenne communautaire (2,2), traduisant un accueil de familles important dans le parc de logement. Concernant les projections démographiques, le dossier de PLU fait état de deux scénarios oscillants entre 0,85 et 1 % de croissance annuelle, soit environ 70 à 80 habitants supplémentaires d'ici 2035. Au-delà des objectifs de renouvellement, cette trajectoire va pouvoir accompagner le développement et l'extension du Jardin d'entreprises en termes d'accueil de population à proximité de la zone d'emplois. Ces perspectives sont donc compatibles avec les orientations du SCoT de Chartres métropole.

Sur la consommation foncière

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

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

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

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

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

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

Sur les orientations d'aménagement et de programmation :

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

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

Il conviendrait également d'étendre le périmètre de la zone 1AU jusqu'à l'impasse des Marguerites pour éviter que les voies d'accès ne traversent une zone agricole (A) car cela impliquerait un avis préalable de la CDPENAF et des difficultés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Concernant l'OAP dédiée à l'extension du Jardin d'entreprises, celle-ci confirme la volonté de Chartres métropole d'offrir à court terme du foncier à destination économique pour permettre l'accueil d'entreprises et la montée en gamme du 1er parc d'activités de l'agglomération.

Sur les perspectives démographiques:

la commune souhaite poursuivre une croissance démographique 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.

Sur la consommation foncière

Il est présenté dans le rapport de présentation une distinction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) liés aux projets portés par Chartres métropole de celles induites par le projet communal.

Le rapport de présentation tente désormais d'exposer les objectifs et les enjeux de l'aménagement du Jardin d'entreprises, les premiers éléments programmatiques ainsi que son échéancier prévisionnel.

Les informations demandées sur la consommation d'espace naturel agricole et forestier (NAF) sont apportées et prennent en compte tous les secteurs en extension urbaine.

L'identification des terrains sujets à extension est désormais corrélée à la consommation d'espaces.

Il est désormais précisé dans le PADD « les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Sur les orientations d'aménagement et de programmation :

L'OAP du secteur de la Chanteraine a été précisé concernant le traitement paysager en lisière d'opération aux fins de garantir une meilleure intégration avec l'espace agricole environnant ; Les principes d'accès et de desserte ont été renseignés ; A ce effet, le périmètre de la zone 1AU se voit étendue jusqu'à l'impasse des Marguerites pour éviter que les voies d'accès pour ne traverser la zone agricole (A).

Concernant l'OAP dédiée à l'extension du Jardin d'entreprises, des précisions sont apportées concernant les principes d'aménagement et de programmation et un phasage de l'opération les études préalables en cours devant aboutir à la création d'une ZAC.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Révision du PLU de Gellainville – Évolutions du dossier pour donner suite à la consultation des personnes associées et à l'enquête publique - approbation le 23.07.2026

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

<p>Néanmoins, à l'instar du rapport de présentation évoqué plus haut, les éléments ne mentionnent pas suffisamment les études préalables en cours devant aboutir à la création d'une ZAC : des précisions sont donc à apporter concernant les principes d'aménagement et de programmation et un phasage de l'opération. Pour une meilleure lecture, il conviendrait également de dissocier les secteurs en cours d'aménagement (rue Réaumur/0939) du secteur dédié à l'extension.</p> <p>Tous les éléments précités seront en mesure de consolider votre document d'urbanisme, au service de votre projet communal et des orientations communautaires.</p>	<p>Dans l'OAP, une mention graphique permet de dissocier les secteurs en cours d'aménagement (rue Réaumur/0939) du secteur dédié à l'extension.</p> <p>Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, l'orientations d'aménagement et de programmation concernant l'extension du Jardin d'entreprises précise un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone.</p>
Chambre d'agriculture (avis du 6 janvier 2026)	
<p>Après une lecture attentive de l'ensemble des documents fournis et vu l'avis favorable sous condition émis par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 4 décembre 2025; nous relevons que quelques sujets nécessitent des modifications. Ces points sont détaillés dans la note ci-jointe.</p> <p>1- <u>Extension de la zone à urbaniser dite 1Aux</u></p> <p>Il est précisé que par rapport au PLU en vigueur, qui comprend 78 hectares de terres agricoles destinées par le zonage 1Aux à l'accueil d'une zone d'activité industrielle et commerciale, le PLU modifié prévoit l'intégration de 12 hectares supplémentaires de terres agricoles actuellement classées en zone A, au sein de ce zonage 1Aux.</p> <p>La Chambre d'agriculture demande de suivre la proposition formulée par la CDPENAF du 4 décembre 2025 et de créer un nouveau zonage à urbaniser, dénommé 2Aux. Dans le règlement écrit du PLU, ce zonage serait destiné à l'urbanisation, selon des termes et conditions identiques à ceux du zonage 1Aux, mais dont la possibilité d'urbaniser serait mise en suspens tant que les 78 hectares aujourd'hui ouverts à l'urbanisation ne sont pas épuisés ou presque épuisés.</p> <p>2- <u>Paysage et urbanisation</u></p> <p>La Chambre d'agriculture recommande d'inclure au règlement écrit des zones 1Aux et 2Aux une obligation d'intégration paysagère des ouvrages, par une liste d'éléments naturels possiblement adaptés aux différents projets</p> <p>3- <u>Appellation des zones et règlement du PLU</u></p> <p>Dans le règlement visuel du PLU modifié, deux zones nommées Ap et Abr n'ont pas ou peu de définition dans le règlement écrit.</p> <p>La Chambre d'agriculture recommande d'inclure dans la partie du règlement dédiée aux zones A : deux sous-parties précisant chacune les spécificités concrètes de ces zonages. Dire qu'un secteur agricole est différent simplement par sa proximité avec une route nationale n'est pas pertinent si le zonage n'implique aucune différence avec la zone A.</p> <p>4- <u>Energies renouvelables</u></p> <p>Le règlement écrit est imprécis sur la pratique des énergies renouvelables en zone A. La Chambre d'agriculture souhaite que l'implantation d'éoliennes et la construction de centrales agrivoltaïques soient ouvertes en zone A.</p> <p>Il faut également que les installations nécessaires au raccordement des productions d'énergie renouvelables sur le réseau électrique soient permises en zone A.</p> <p>A noter qu'en application des articles L.111-27 et L.151-11 du Code de l'urbanisme et contrairement à ce qu'il pourrait être dit, les ouvrages de production en agrivoltaïsme sont de plein droit dans la catégorie des ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole, et donc dans la sous-destination correspondante. Ils ne sont donc pas dépendant des autorisations de production des énergies renouvelables en zone agricole, mais dépendent des autorisations portant sur le raccordement au réseau électrique et à l'autorisations des bâtiments mentionnés au L.151-11 alinéa 4. (II)</p>	<p>Réponse de la commune – évolution du PLU</p> <p>1) <u>Extension de la zone à urbaniser dite 1Aux</u></p> <p>suivant les objectifs du SCoT liés à l'extension du Jardin d'entreprises, l'enveloppe allouée à ce projet correspond à un besoin essentiel et à court terme comme en témoigne le récent Inventaire des Zones d'Activités (IZAE) établi par les services de Chartres Métropole.</p> <p>Ainsi, une zone 2Aux n'a pas été retenue du fait d'un manque de précision sur le caractère opérationnel de la zone et de la temporalité des aménagements à venir.</p> <p>2) <u>Paysage et urbanisation</u></p> <p>Le règlement écrit des zones 1Aux et 2Aux intègre une obligation d'intégration paysagère des ouvrages, par une liste d'éléments paysagers</p> <p>3) <u>Appellation des zones et règlement du PLU</u></p> <p>Dans le règlement, les zones nommées Av et Abr ont désormais une définition claire</p> <p>Est inclus dans la partie du règlement dédiée aux zones A deux sous-parties précisant chacune les spécificités concrètes de ces zonages.</p> <p>4) <u>Energies renouvelables</u></p> <p>Le règlement écrit a été précisé sur la pratique des énergies renouvelables en zone A. La construction de centrales agrivoltaïques est ouverte en zone A. Toutefois l'implantation d'éoliennes est totalement proscrite sur le territoire communal conformément aux dispositions du Scot de Chartres Métropole.</p>
NATRAN (Direction des opérations risques industriels) (avis du 1 ^{er} octobre 2025)	
<p>A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence de l'ouvrage de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLU. Vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte</p> <p><u>Rapport de Présentation</u></p> <p>La présence des ouvrages NaTran doit être signalée, avec le rappel de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : SUP d'implantation I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation II.</p> <p>→ Page 115 : il est bien indiqué dans les risques technologiques et industriels que la commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses mais sans précision sur l'ouvrage transport de gaz haute pression.</p> <p>→ Page 168 et 169, la SUP d'implantation I3 est signalée.</p> <p>→ Toutefois, il n'est pas fait mention de la SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1.</p>	<p>Réponse de la commune – évolution du PLU</p> <p>Ces observations sont prises en compte et font l'objet de corrections et/ou de compléments.</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

<p>Vous retrouverez la liste et les caractéristiques de cet ouvrage dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (13) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (11).</p> <p><u>PADD</u></p> <p>Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes 11 des ouvrages de transport de gaz haute pression.</p> <p><u>Règlement :</u></p> <p>La présence de l'ouvrage NaTran doit être signalée dans les dispositions générales en précisant:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation 13 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi). → Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation II et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. → L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. -1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017). → La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'intention de Commencement de Travaux (DICT). <p><u>Document graphique du règlement - Plan de zonage :</u></p> <p>Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUPI de la servitude 11) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.</p> <p>Vous pouvez vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.</p> <p><u>Changement de destination :</u></p> <p>Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.</p> <p>Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.</p> <p><u>Orientations d'Aménagement et de Programmation :</u></p> <p>L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.</p> <p>Au vu des éléments fournis, aucune OAP n'est impactées par notre ouvrage.</p> <p>Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet de l'ouvrage impactant le territoire de cette commune.</p> <p><u>Emplacements réservés :</u></p> <p>Au vu des éléments fournis, aucun Emplacements Réservés n'est impactés par notre ouvrage.</p> <p><u>Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :</u></p> <p>La présence de notre canalisation et sa servitude d'implantation, non-aedificandi, libre de passage, n'est pas compatible avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturelles dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.</p> <p><u>Plan des Servitudes d'Utilité Publique:</u></p> <p>La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Servitude I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques → est bien représentée sur le plan. → Servitude II : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3) → n'est pas présente sur votre plan et devra donc être représentée. 	<p>Ces observations sont prises en compte et font l'objet de corrections et/ou de compléments.</p>
---	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Révision du PLU de Gellainville - Evolutions du dossier pour donner suite à la consultation des personnes associées et à l'enquête publique - approbation le 23.07.2026

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

<p>La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation. Il est nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.</p> <p><u>Liste des Servitudes d'Utilité Publique:</u></p> <p>Servitude I3</p> <p>→ Le détail de la servitude d'implantation 13 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi de la canalisation.</p> <p>→ La fiche u Information sur la servitude d'implantation - servitude 13 11 doit être ajoutée à votre annexe.</p> <p>Servitude I1</p> <p>→ Les distances et le détail de la servitude 11 (SUP 1 /2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation 13) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.</p> <p>→ La fiche« Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation - servitude 11 » doit être ajoutée à votre annexe.</p> <p><u>L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante :</u></p> <p>NaTran- DO- POCS Département Maîtrise des Risques Industriels 35 rue de la Brigade RAC - 16023 ANGOULEME CEDEX Téléphone +33(0)5 45 24 24 29 ATLAN-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com</p>	
<p>RTE (Réseau de Transport d'électricité) (avis du 14 octobre 2025)</p> <p><u>RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :</u></p> <p>1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)</p> <p>Le plan des servitudes</p> <p>En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p> <p>La liste des servitudes</p> <p>Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p>2/ Le Règlement</p> <p>Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.</p> <p>Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones Uxa, 1Aux, A du territoire.</p> <p>C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :</p> <p>2.1 Dispositions générales</p> <p>Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics» (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées» (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des« constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.</p> <p>2.2 Dispositions particulières</p> <p>A) Pour les lignes électriques HTB</p> <p>Nous notons la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières • S'agissant des règles de hauteur des constructions • S'agissant des règles de prospect et d'implantation 	<p>Réponse de la commune – évolution du PLU</p> <p>Ces observations sont prises en compte et font l'objet de corrections et/ou de compléments.</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

<ul style="list-style-type: none"> • S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol <p>B) Pour les postes de transformation</p> <p>S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures/ la surface minimale des terrains à construire/ l'aspect extérieur des constructions/ l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».</p>	
<p>SNCF (avis du 6 décembre 2025)</p> <p><u>SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, HEXAFRET, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :</u></p> <p>Les informations portées ci-dans l'avis visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.</p> <p>-LES CONTRAINTES FERROVIAIRES</p> <p>La commune de Gellainville est traversée par la ligne ferroviaire suivante :</p> <p>-556 000 de Chartres à Orléans</p> <p>Les lignes, raccordement ou voie mère, qui appartiennent au Réseau Ferré National (RFN) sont par conséquent du domaine public ferroviaire. Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3fD, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021. Les lignes ferroviaires du GPU n'appartenant pas au RFN ne sont pas soumises aux mêmes servitudes, mais il est important de prendre en compte leur statut de lignes ferroviaires, qui peut donc suggérer qu'elles peuvent être circulées.</p>	<p>Réponse de la commune – évolution du PLU</p> <p>Ces observations sont prises en compte et font l'objet de corrections et/ou de compléments.</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Révision du PLU de Gellainville – Evolutions du dossier pour donner suite à la consultation des personnes associées et à l'enquête publique - approbation le 23.07.2026

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

2) Précision des évolutions du dossier issues des conclusions du commissaire enquêteur	
ENQUÊTE PUBLIQUE (avis favorable avec réserves du 6 avril 2026)	Réponse de la commune – évolution du PLU
<p>Réserve n°1 - Extension économique (Phasage, justification, flux et stationnement poids lourds)</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'absence de phasage explicite et suffisamment opposable de l'ouverture à l'urbanisation de la zone économique ; - L'insuffisante justification du besoin foncier immédiat au regard des surfaces déjà ouvertes ; - L'absence de démonstration suffisamment consolidée du calendrier opérationnel de réalisation ; - Les problématiques actuelles de saturation routière ; - L'absence de formalisation précise du stationnement des poids lourds ; - Le risque d'aggravation des nuisances, des flux logistiques et des incidences sur les terres agricoles en cas d'ouverture non maîtrisée. <p>Il ressort en particulier des avis des personnes publiques associées que l'extension du Jardin d'entreprises constitue le point de plus forte sensibilité du dossier, tant au regard de la consommation d'espace agricole, que de la justification économique du projet, de son phasage, et de ses conséquences environnementales.</p> <p>En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de l'extension économique devra être expressément conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À une justification consolidée du besoin économique ; - À la démonstration du niveau de remplissage des surfaces déjà urbanisables ; - À un phasage opérationnel explicite ; - À la formalisation des conditions de desserte, de circulation et de stationnement des poids lourds - À la possibilité, le cas échéant, d'un reclassement partiel en 2AUX pour les surfaces non immédiatement mobilisables. <p>Cette réserve constitue une condition déterminante de l'équilibre global du projet.</p> <p>Réserve n°2 - Sécurisation environnementale de la zone 1AU La réalisation préalable d'une vérification pédologique, hydraulique et environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répond aux exigences de précaution ; - Sécurise juridiquement le document ; - Évite toute remise en cause ultérieure ; - Garantit l'absence d'atteinte non identifiée aux zones humides potentielles. <p>L'absence d'investigation préalable complète constitue une fragilité réelle du dossier. Toute ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU devra donc être subordonnée à la production d'éléments techniques complémentaires permettant d'écarter tout risque d'atteinte aux fonctionnalités hydrauliques et écologiques du site.</p> <p>Cette réserve ne modifie pas l'économie générale du projet mais renforce sa robustesse</p> <p>Réserve n°3 - Consolidation des objectifs de modération foncière La stratégie de sobriété foncière constitue un pilier central du PADD. Toutefois, il ressort de l'analyse du dossier que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs chiffrés demeurent insuffisamment consolidés ; - La distinction entre consommation communale et consommation d'intérêt communautaire manque de lisibilité ; - Les indicateurs de suivi restent insuffisamment opérationnels ; - Le lien avec les exigences du cadre ZAN doit être mieux explicité. <p>En conséquence, le dossier devra être complété par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bilan consolidé sur la période réglementaire de référence ; - Des indicateurs chiffrés de suivi ; - Des seuils d'alerte ou de pilotage ; - Une distinction claire entre habitat, activités et infrastructures. <p>La consolidation demandée vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À assurer la cohérence entre l'ambition stratégique et la mise en œuvre réelle ; - À sécuriser le document au regard des évolutions du cadre ZAN ; - À garantir un pilotage effectif dans le temps. <p>Il s'agit d'une exigence de robustesse et non d'une remise en cause du projet</p>	<p>Réserve n°1 - Extension économique Le rapport de présentation a été complété afin de renforcer la justification du besoin foncier économique, en s'appuyant sur les éléments transmis par les services compétents de l'agglomération, qui mettent en évidence la saturation des disponibilités actuelles et la nécessité de disposer d'une offre foncière immédiatement mobilisable. Au regard de ces éléments, la commune a fait le choix de maintenir l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de l'extension, sans phasage ni reclassement partiel en zone 2AU, considérant qu'il n'existe pas à ce stade d'éléments suffisamment objectifs permettant de définir un découpage opérationnel pertinent. Le dossier a également été complété pour préciser les principes de desserte et de gestion des circulations, notamment celles des poids lourds.</p> <p>Réserve n°2 - Sécurisation environnementale de la zone 1AU Le dossier de PLU a été complété afin de préciser les conditions d'aménagement du secteur 1AU de la Chantereine sur le hameau de Bonville, notamment au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation. Il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, sera sous la responsabilité d'un aménageur, qui devra réaliser avant tout engagement des travaux l'ensemble des investigations techniques et réglementaires nécessaires, notamment en matière pédologique, hydraulique, environnementale, et le cas échéant archéologique. La commune veillera dans tous les cas, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, au respect des prescriptions et à la bonne prise en compte des enjeux environnementaux du site.</p> <p>Réserve n°3 - Consolidation des objectifs de modération foncière Le rapport de présentation a été complété afin de renforcer la lisibilité de la stratégie de modération de la consommation d'espaces. Il précise la distinction entre les consommations liées au développement résidentiel, qui relèvent directement de la politique communale, et celles résultant de l'extension de la zone d'activités économiques, opération d'intérêt communautaire inscrite dans une stratégie de développement intercommunale. À ce titre, la consommation foncière liée à cette extension ne traduit pas une dynamique propre de développement communal mais la mise en œuvre d'un projet économique structurant. Le bilan consolidé de la consommation d'espaces est actualisé conformément à la période réglementaire de référence. Le dispositif de suivi du PLU est également renforcé par la mise en place d'indicateurs portant notamment sur la consommation d'espaces par destination (habitat, activités économiques et équipements), la production de logements et la densité des opérations. Ces indicateurs permettent d'apprécier, dans le cadre de l'évaluation du PLU, la bonne mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière et, si nécessaire, d'engager les adaptations prévues par le Code de l'urbanisme.</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-039-DE

Révision du PLU de Cellainville – Évolutions du dossier pour donner suite à la consultation des personnes associées et à l'enquête publique - approbation le 23.07.2026

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance ordinaire du 23 juillet 2026

DELIBERATION N°2026-040

L'an deux mil vingt-six, le vingt-trois juillet à 20 heures, le Conseil municipal de la Commune de Gellainville dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle Marion JOUANNEAU, sous la Présidence de Monsieur Christophe LEROY, Maire.

Date de la convocation du Conseil municipal : 16 juillet 2026

Présents : Christophe LEROY, Thierry HERON, Sylvie BEHETRE, Marc PINSARD, Claudine MOULIN, Serge POITRIMOL, Emmanuel DUPIN, Aurore BOUGEATRE, Floriane BOURNE, Fanny MEIH, Michel PREVEAUX, Kai-Li DE ALMEIDA et Thomas CLÉOFORT.

Absents excusés : - Humberto DOS SANTOS qui donne pouvoir à Emmanuel DUPIN
- Emilie ROBILLARD qui donne pouvoir à Sylvie BEHETRE

Secrétaire de séance : Sylvie BEHETRE

Nombre de conseillers

en exercice : 15

Présents : 13

Votants : 15

OBJET : Adaptation du Droit de Prémption Urbain (DPU) :

→ **Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

→ **Vu** le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Gellainville approuvé en Conseil municipal en date du 23 juillet 2026 ;

→ **Considérant** l'intérêt de pouvoir instaurer un droit de préemption en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, de constituer de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, DECIDE :

➤ **D'ADAPTER** le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme révisé telles qu'annexées à la présente délibération.

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage en mairie pendant un mois ;
- Mention dans deux journaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-040-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

La présente délibération, accompagnée du plan précisant l'adaptation du champ d'application du Droit de Prémption Urbain, sera transmise :

- à Monsieur le Préfet de l'Eure-et-Loir ;
- à Monsieur le Directeur départemental des finances publiques ;
- à la Chambre départementale des Notaires ;
- à Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de Chartres – Tribunal judiciaire de Chartres ;
- à Monsieur le Directeur de greffe du Tribunal judiciaire de Chartres.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,
Christophe LEROY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801773-20260723-2026-040-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2026

