

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

1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 17 octobre 2022
- ▶ Arrêt du Plan Local d'Urbanisme le 2 septembre 2025
- ▶ Enquête publique
- ▶ Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

PHASE :

Arrêt



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 2 septembre 2025

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

Le Maire,



COMMUNE DE GELLAINVILLE

## **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**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "LEROY". It is positioned next to the circular stamp.



## Commune de Gellainville

---

### ATTESTATION

---

Je soussigné, Christophe LEROY, Maire de la commune de GELLAIVILLE, 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.

- 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.

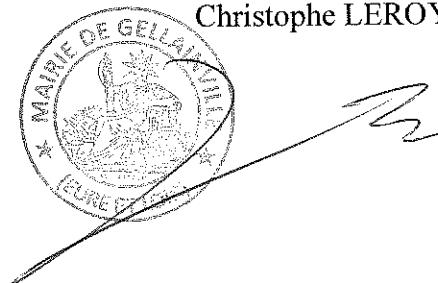
Au regard des objectifs déclinés par la Municipalité dans le cadre du projet de ce Plan Local d'Urbanisme,

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





COMMUNE DE GELLAINVILLE

## 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

- 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.

Ouï 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

