

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



## RAPPORT DE PRÉSENTATION

2

- ▶ 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](mailto: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,

# Sommaire

Préalable.....	7
1    Le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme.....	7
2    Le contenu du dossier de PLU .....	8
3    Le rôle des pièces constituant le dossier PLU .....	8
3.1    Le rapport de présentation .....	8
3.2    Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	9
3.3    Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	9
3.4    Le règlement.....	9
3.5    Les documents graphiques (plans de zonage).....	10
3.6    Les annexes .....	11
4    Les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible .....	13
4.1.    Le SCoT de l'agglomération chartraine .....	13
4.2.    Le PLH de l'agglomération Chartraine.....	14
4.3.    Le PDU de la Communauté d'Agglomération de Chartres .....	15
4.4.    Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands .....	16
Chapitre 1 : Le contexte territorial .....	17
1    La situation géographique et administrative .....	17
2    Les acteurs locaux.....	20
2.1    La Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole.....	20
2.2    Les syndicats.....	22
Eure et Loir Numérique .....	22
Le Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire Morancez-Gellainville .....	22
Chapitre 2 : Le diagnostic socio-économique .....	23
1    L'histoire de la commune .....	23
2    Le patrimoine bâti .....	33
2.1    L'église paroissiale : .....	33
2.2    La Mairie-Ecole .....	34
2.3    Les fermes.....	34
2.4    Le petit patrimoine .....	35
3    L'analyse démographique et socio-économique .....	36
3.1    La population.....	36
3.2    Les facteurs d'évolution de la population .....	38
3.3    La structure par âge de la population .....	39
3.4    L'indice de jeunesse.....	41

3.5	La taille des ménages .....	41
3.6	La population active .....	43
3.7	Le lieu de travail et le mode de déplacements des actifs .....	45
3.8	Le niveau de revenus.....	45
4	Le logement.....	46
4.1	L'évolution du parc de logements.....	46
4.2	La taille des logements .....	47
4.3	La forme de l'habitat .....	47
4.4	L'ancienneté des logements.....	49
1.1	Le statut d'occupation.....	52
1.2	Le prix de l'immobilier54.....	54
2	L'activité économique .....	55
2.1	Le nombre d'emplois.....	55
2.2	Les secteurs d'activités.....	56
	La zone d'activité de Gellainville .....	57
2.3	L'activité agricole.....	60
3	Le fonctionnement communal .....	63
3.1	Les équipements.....	63
3.2	Les commerces et services .....	64
3.3	La vie associative .....	66
4	Les modes de transport et la mobilité .....	67
4.1	Les principaux axes de communication.....	67
4.2	L'inventaire des capacités de stationnement.....	68
4.3	Les transports en commun.....	70
4.4	Le covoiturage .....	72
4.5	Les liaisons douces .....	73
5	Le Schéma directeur du Plan vert de Chartres Métropole.....	75
6	Les réseaux techniques .....	76
6.1	L'eau potable : la gestion des eaux .....	76
	L'alimentation en eau potable .....	76
	La qualité des eaux distribuées .....	76
6.2	L'assainissement.....	77
6.3	La collecte et le traitement des déchets .....	79
6.4	Le réseau internet .....	80
	Chapitre 3 : L'état initial de l'environnement .....	81
1	L'environnement physique.....	81

1.1	Le climat .....	81
	Les températures.....	81
	Les précipitations .....	81
	Le vent .....	82
	L'ensoleillement .....	83
1.2	Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).....	83
1.3	La qualité de l'air .....	85
2	La géomorphologie.....	89
2.1	La topographie.....	89
2.2	La géologie.....	90
3	L'hydrographie .....	90
3.1	Les eaux superficielles .....	91
3.2	Les masses d'eau souterraines.....	91
3.3	Les ouvrages souterrains .....	92
3.4	La gestion de l'eau.....	95
3.5	Les zones humides potentielles.....	96
4	Le milieu naturel.....	98
4.1	Les grandes entités paysagères.....	98
	Le plateau agricole .....	99
	Le plateau boisé au sud.....	101
	La zone industrielle et les espaces bâtis.....	101
	Les mares.....	102
4.2	Les outils de protection du milieu .....	103
	La directive paysagère.....	103
	La trame verte et bleue .....	104
5	Les risques et les nuisances.....	111
5.1	Les nuisances sonores .....	111
5.2	La pollution atmosphérique .....	112
5.3	Les risques naturels .....	114
	Le risque inondation.....	114
	Le risque naturel lié à la présence de cavités souterraines .....	114
	Le risque de mouvement de terrain.....	114
	Le risque sismique .....	115
5.4	Les risques technologiques et industriels.....	115
	Risques liés aux transports de matière dangereuses (TMD).....	115
	Les installations classées .....	115

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) .....	117
Historique des catastrophes naturelles.....	118
6    La gestion des ressources naturelles.....	118
6.1    Les énergies renouvelables .....	118
6.2    Le potentiel en géothermie.....	119
6.3    Le potentiel en éolien.....	120
6.4    Le potentiel solaire.....	121
6.5    Le potentiel en biomasse et bois énergie.....	122
6.6    La valorisation énergétique des déchets.....	122
Chapitre 4 : L'organisation urbaine .....	123
1    Le centre historique : le bourg de Gellainville.....	123
2    Le centre de vie : le hameau de Bonville.....	125
2.1    L'implantation et la volumétrie du bâti ancien .....	127
2.2    L'implantation et la volumétrie du bâti récent .....	128
3    La zone d'activités de Chartres/Gellainville .....	130
Chapitre 5 : La consommation d'espace .....	132
1    Le bilan de la consommation foncière .....	132
1.1    Bilan de l'artificialisation entre 2011 et 2024 .....	132
1.2    Le bilan de la consommation foncière depuis l'approbation du PLU en 2017.....	137
1.3    Orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.	
138	
1.4    Évaluation de la croissance démographique compatible avec le SCoT.....	138
1.5    L'estimation de la consommation à venir .....	139
2    La disponibilité foncière .....	139
2.1    Le tissu résidentiel.....	139
2.2    Le tissu économique.....	141
3    Les projets en cours.....	143
3.1    L'aménagement d'une centralité à Bonville.....	143
3.2    L'aménagement d'une tranche complémentaire du quartier La Chantereine sur le hameau de Bonville .....	145
3.3    L'extension de la zone d'activités Chartres/Gellainville.....	146
Chapitre 6 : L'explication et la justification des choix retenus.....	150
1    Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire .....	151
2    Les enjeux démographiques et résidentiels.....	152
2.1    Rappel du contexte et évolutions démographiques et résidentielles.....	152
2.2    La volonté de croître et d'assurer le renouvellement de la population.....	152
2.3    Le recours à la vacance comme support de développement démographique ? .....	153

2.4	L'estimation du potentiel foncier disponible .....	154
2.5	La projection démographique au regard du potentiel foncier disponible .....	157
2.6	La nécessité de la mise en œuvre de secteurs d'extension urbaine .....	157
2.7	Les projections démographiques et résidentielles théoriques .....	160
3	Les enjeux économiques .....	161
4	Les enjeux environnementaux .....	161
5	La consommation des espaces naturels et agricoles entrevue par la mise en œuvre du plan.....	161
Chapitre 7 : Les prescriptions supra communales .....		162
1	La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 .....	162
2	La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 .....	162
3	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie.....	162
4	La loi contre le bruit du 31 décembre 1992 .....	165
5	La loi relative pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016	165
6	La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.....	166
7	La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 .....	166
8	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole .....	166
9	Les servitudes d'utilité publique .....	167
10	Les contraintes .....	172
10.1	Directive paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres : plafonds des hauteurs .....	172
10.2	Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres .....	173
10.3	Le fuseau de contournement Est de l'agglomération chartraine .....	173
10.4	Les sites archéologiques.....	173
10.5	Le risque industriel .....	174
Chapitre 8 : Les motifs de délimitation des zones et des règles .....		175
1	Le découpage du territoire en zones.....	175
1.1	Préambule .....	175
2	Le principe de zonage.....	175
3	Les différentes zones et secteurs du PLU .....	176
3.1	Les zones urbaines « U » .....	177
3.2	La zone à urbaniser « 1AU ».....	178
3.3	La zone agricole « A » .....	178
3.4	La zone naturelle « N ».....	178
4	Les graphiques se prescriptions superposant au zonage .....	179
5	Les informations graphiques se superposant au zonage .....	182
5.1	Les sites d'exploitations agricoles .....	182

5.2	La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres .....	182
6	Les surfaces par type de zones.....	183
7	Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols .....	189
7.1	Les destinations et sous destinations.....	189
7.2	Les justifications des destinations et sous-destinations (article 1) .....	190
7.3	Les justifications des règles sur la volumétrie et implantations des constructions (article 2) et traitement environnemental et espaces non bâties et abords des constructions (article 4).....	192
7.4	Les justifications des règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3) .....	202
7.5	Les justifications des règles sur le stationnement (article 5) .....	202

## Préalable

### 1 Le contexte de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Le Plan d'occupation des sols de la commune de Gellainville a été approuvé en 1982. Il a été révisé en décembre 1999 puis modifié en 2005, 2008 et 2009. Par délibération du 19 octobre 2012, le conseil municipal a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un PLU. Le PLU a été approuvé le 2 mai 2017.

La 1<sup>ère</sup> modification du PLU a été approuvée le 9/09/2020.

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

La commune de Gellainville a souhaité engager la révision de son PLU le 17 octobre 2022 (délibération 2022-039) et s'est fixée pour objectifs :

- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU (loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et résilience)
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT de Chartres Métropole approuvé le 30/01/2020
- Assurer un renouvellement de population régulier et pérenne
- Affiner les limites des zones urbaines dans une stratégie de sobriété,
- Organiser la densification du tissu urbain et mieux maîtriser les divisions parcellaires,
- Affiner le zonage pour intégrer les enjeux de préservation et : ou remise en état des continuités écologiques
- Adapter les règles écrites du PLU aux nouvelles réalités locales,
- Affirmer une centralité par la formalisation d'un pôle d'équipements publics à Bonville,
- Mettre à jour les emplacements réservés au regard de leur réalisation et de leur nécessité.

## 2 Le contenu du dossier de PLU

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (art. R. 151-1 et suivants) comprend le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques (plans de zonage). Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de P.L.U. est structuré comme suit :

- 1- Délibérations et arrêtés
- 2- Rapport de présentation
- 3a- Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D).
- 3 b- Orientation d'aménagement et de Programmation
- 4- Règlement du dossier P.L.U.
- 5- Plans de zonage
- 6- Servitudes d'utilité publique
- 7- Contraintes
- 8- Annexes
- 9- Avis des services

## 3 Le rôle des pièces constituant le dossier PLU

### 3.1 *Le rapport de présentation*

Le présent rapport de présentation constitue le document de présentation global du plan local d'urbanisme. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble, les besoins répertoriés à l'article L.151-4 (économie, agriculture, développement forestier, aménagement de l'espace, environnement, notamment en matière de biodiversité, équilibre social dans l'habitat, commerce, transport, équipements et services), analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le PADD et les dispositions réglementaires mises en œuvre, évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan assure sa préservation ; en outre, en cas de modification ou de révision, il justifiera les changements apportés aux règles.

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation :

*« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :*

*1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*

*2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*

*3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »*

Dans la continuité de la loi « Grenelle II », la loi ALUR modifie le contenu des PLU et des SCoT afin de leur donner encore davantage les moyens de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces.

En particulier, l'article 139 « I-1° » de la loi exige que le rapport de présentation des PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* », qu'il « *expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ». Le rapport de présentation des PLU devra en outre établir « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules* ».

*motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. ».*

### **3.2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

### **3.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, définissent ce que doivent être les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### **3.4 Le règlement**

La partie réglementaire du code de l'urbanisme, relative au contenu des

PLU offre une restructuration thématique, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR. Cette nomenclature nationale commune et facultative participe à la clarté du droit applicable et à la lisibilité du règlement du PLU.

Le sommaire du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme est le suivant :

- Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques (Articles R151-9 à R151-16)
- Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière (Articles R151-17 à R151-26)
- Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Sous-section 5 : Équipement et réseaux

## Nomenclature recommandée pour l'élaboration du règlement

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

### *3.5 Les documents graphiques (plans de zonage)*

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Ils délimitent les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A), les zones naturelles et forestières (zones N) ainsi que leurs secteurs.

De même, ces documents graphiques peuvent faire apparaître s'il y lieu d'autres périmètres et espaces, notamment :

- les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art. R.151-34) ;
- les secteurs où s'imposent des règles de constructibilité, dans les conditions prévues à l'article R.151-39.
- les terrains concernés par la localisation des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements et installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.151-34 ; R.151-48 ; R.151-50 ; L.151-41) ;
- les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-41) ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (art. R.151-43) ;

- le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier, créer ou conserver, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, en application du premier alinéa de l'article L. 151-38.

### 3.6 *Les annexes*

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

S'il y a lieu, les annexes foncières indiquent sur un ou plusieurs graphiques les éléments prévus par le Code de l'urbanisme :

- Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1<sup>o</sup> de l'article L. 122-12 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différencié
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Les annexes du PLU peuvent également indiquer les éléments prévus par d'autres législations :

- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du Code de l'énergie ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du Code minier ;
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du Code minier ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

#### 4 Les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible

#### 4.1. *Le SCoT de l'agglomération chartraine*

La révision du SCOT a été approuvé le 30 janvier 2020 ; il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace communautaire.

Le PLU de Gellainville doit donc être compatible avec le SCOT.

Les principaux objectifs du SCoT sont les suivants :

- Une population estimée à 160 000 habitants en 2040,
  - produire 15 300 logements à l'horizon 2040.
  - Un développement des services et des équipements de types métropolitains principalement dans le pôle urbain.
  - Une organisation des mobilités adaptée au territoire et optimisée pour des temps de déplacements réduits.

Le SCoT prévoit une hausse démographique à hauteur de +0,73% par an en moyenne d'ici 2040 (+ 1 000 habitants par an), contre +0,45% par an observée au cours de la période 2009-2014.

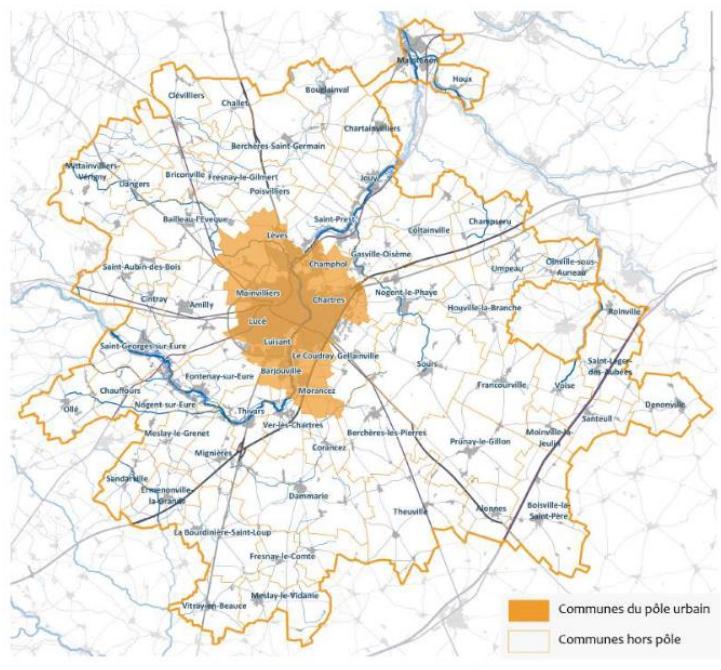
La volonté d'un développement qualitatif du pôle urbain, conjugué à une préservation de l'identité rurale de l'agglomération, conduira au maintien de l'équilibre démographique actuel : 66% de la population au sein du pôle urbain et 34% au sein des autres communes.

Territoire	Population 2019 (estimation)	Population 2040	Poids démographique 2040	Evolution pop 2019-2040	
				Total	par an
Pôle urbain (9 communes : Bagouville, Chartres, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)	91 353	105 600	66%	14 247	678
Hors pôle urbain (57 autres communes)	47 060	54 400	34%	7 340	350
<b>SCoT Chartres métropole</b>	<b>138 413</b>	<b>160 000</b>	<b>100%</b>	<b>21 587</b>	<b>1 028</b>

## *Objectifs démographiques du SCoT à horizon 2040*

## Rappel des objectifs du SCoT

- Une limitation de la consommation d'espace en extension à 636 ha entre 2020 et 2040, soit 32 ha/an.
  - Une mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine pour la création de logements avec des seuils qui varient entre le pôle urbain et les communes à l'extérieur.
  - Une densité brute qui oscille entre 20 logements/ha pour les communes extérieures au pôle urbain et 40 logements/ha pour le pôle urbain de Chartres métropole.



#### 4.2. *Le PLH de l'agglomération Chartraine*

Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal 2020-2026 est en cours d'élaboration.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le principal outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur les parc publics et privés, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et sur l'attention portée à des populations spécifiques.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens pour y parvenir. En plus de répondre aux besoins en logements, le PLH doit favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, et être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Après la précédente génération de PLH, sur les anciennes intercommunalités du territoire, ce PLH de nouvelle génération a pour ambition de couvrir les besoins des 66 communes de l'agglomération, de redéfinir un objectif atteignable et un programme d'action resserré sur des priorités fortes.

L'élaboration du PLH 2020-2026 intègre de nouveaux enjeux :

- La diversification/mixité de l'habitat
  - o Répartition du développement de l'habitat à l'échelle de la nouvelle agglomération avec 66 communes
  - o La poursuite des démolitions NPNRU et le rééquilibrage des quartiers en termes d'occupation sociale (avec la démolition à Lucé des secteurs Vieux Puits et Maunoury)
  - o La place du logement social dans la réponse en termes d'habitat. Le taux de pression de 2.7 à ce jour interroge sur les objectifs de production de logements sociaux
  - o La diversification des formes d'habitat (le collectif a été trop souvent la référence)
- Les transitions :
  - o Démographique avec le vieillissement de la population et la diversification des attentes des séniors
  - o Énergétique (ex. mise en place de la plateforme de rénovation énergétique et la « massification » de la réhabilitation du parc de logements)
  - o Numérique (smart city)
- La santé :
  - o La problématique de la qualité de l'air devient essentielle dans l'acte de construire
  - o Le déploiement du contrat local de santé est l'opportunité d'une approche renouvelée de la dimension sanitaire de l'habitat

**Cinq ambitions sont affirmées :**

- Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien
- Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours
- Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires
- Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Orientation 5 : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

#### 4.3. Le PDU de la Communauté d'Agglomération de Chartres

Le PDU de la CA de Chartres Métropole a été approuvé le 10 février 2014. Il vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants : train, bus, vélo.

Parmi les pistes sur lesquelles travaille Chartres Métropole figure l'utilisation des lignes de chemins de fer qui traversent l'agglomération et convergent vers la gare de Chartres. Cette « étoile ferroviaire » pourra faciliter les déplacements des habitants vers la gare de Chartres ou d'un point à l'autre de l'agglomération... Ainsi, les réflexions autour du PDU concernent également l'amélioration des transports en commun par bus et le développement des liaisons douces (vélo). Le PDU doit assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants et la protection de leur environnement et de leur santé.

Il comprend 4 axes :

- Mieux articuler l'urbanisme et les déplacements :
- Améliorer l'organisation des réseaux de transports collectifs et renforcer l'usage des modes actifs de déplacements (vélo, marche à pied)
- Aménager le réseau routier et maîtriser les flux motorisés
- Organiser le management de la mobilité.

**AXE 1 : MIEUX ARTICULER L'URBANISME ET LES DEPLACEMENTS**  
**Objectifs :**

- Maîtriser l'étalement urbain et renforcer la cohérence avec les réseaux de transport
- Faire du stationnement un réel levier du report modal, tout en facilitant l'accès aux chalands et aux résidents

**AXE 3 : AMENAGER LE RESEAU ROUTIER ET MAITRISER LES FLUX MOTORISES**  
**Objectifs :**

- Canaliser les flux de transit (en particulier poids lourds) sur les autoroutes, améliorer la lisibilité et la sécurité du réseau routier tout en ménageant des espaces pour les modes alternatifs à l'automobile
- Initier la rationalisation de l'ensemble de la chaîne de transports logistiques, dans une perspective de développement durable

**AXE 2 : AMELIORER L'ORGANISATION DES RESEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET RENFORCER L'USAGE DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENTS**  
**Objectifs :**

- Améliorer l'attractivité et la performance des réseaux de transports collectifs, tout en renforçant le confort et l'accessibilité
- Développer l'usage des vélos
- Développer les déplacements à pied, tout en améliorant fortement l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et handicapées

**AXE 4 : ORGANISER LE MANAGEMENT DE LA MOBILITE**  
**Objectifs :**

- Développer les actions de sensibilisation et communication, visant à encourager l'éco-mobilité
- Suivre, évaluer et ajuster les actions PDU au fil du temps

Le diagnostic sur lequel sont basées les orientations du PDU montre que la part modale des cyclistes et des transports collectifs ne représente que 10%. La marche à pied atteint 30%. L'ambition du PDU est d'augmenter la part des déplacements doux ou effectués en transport en commun.

En application du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains.

L'étalement urbain observé depuis plusieurs décennies a contribué à augmenter les distances parcourues et à accroître les besoins en mobilité, depuis des secteurs dépourvus de transports collectifs.

#### 4.4. *Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands*

Le SDAGE a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 23 mars 2022. Il fixe pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il affiche l'ambition d'amener 52 % des cours d'eau et eaux littorales du bassin au bon état écologique au sens des normes européennes à l'horizon 2027 (contre 32% aujourd'hui) et 32 % des eaux souterraines en bon état chimique.

Le PLU de Gellainville doit être compatible avec le SDAGE.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Les 5 orientations fondamentales du projet de SDAGE 2022-2027

1. Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
4. Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
5. Protéger et restaurer la mer et le littoral.

Ces 5 orientations sont déclinées en 28 orientations et 123 dispositions.

Dans le projet de SDAGE 2022-2027, de nombreuses dispositions s'adressent directement aux documents d'urbanisme. Elles sont rappelées dans le tableau ci-dessous par orientation fondamentale.

<b>OF1 Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée</b> 1.1.2 Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme 1.1.3 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme 1.2.1 Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités 1.2.2 Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières
<b>OF2 Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable</b> 2.1.2 Protéger les captages dans les documents d'urbanisme 2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique 2.4.2 Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements 2.4.4 Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques
<b>OF3 Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles</b> 3.2.1 Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux 3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation 3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux
<b>OF4 Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique</b> 4.1.1 Adapter la ville aux canicules 4.1.3 Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme 4.2.3 Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant
<b>OF5 Protéger et restaurer la mer et le littoral</b> 5.4.3 Restaurer le bon état des estuaires 5.5.2 Caractériser le risque d'intrusion saline et le prendre en compte dans les projets d'aménagement 5.5.4 Développer une planification de la gestion du trait de côte prenant en compte les enjeux de biodiversité

## Chapitre 1 : Le contexte territorial

### 1 La situation géographique et administrative

Située à 6 km au sud-est de Chartres, la commune de Gellainville s'étend sur 1 200 ha. Elle fait partie des communes péri-urbaines de Chartres.

Sa population est estimée à 666 habitants en 2019, soit une densité de population de 55 hab./km<sup>2</sup>.

Située sur la RN 154 (Rouen – Dreux – Chartres – Orléans), la commune de Gellainville est à moins d'une heure de la capitale régionale, Orléans et à environ une heure de Paris.

Sa proximité avec la gare de Chartres et l'accès autoroutier en font un secteur très attractif.

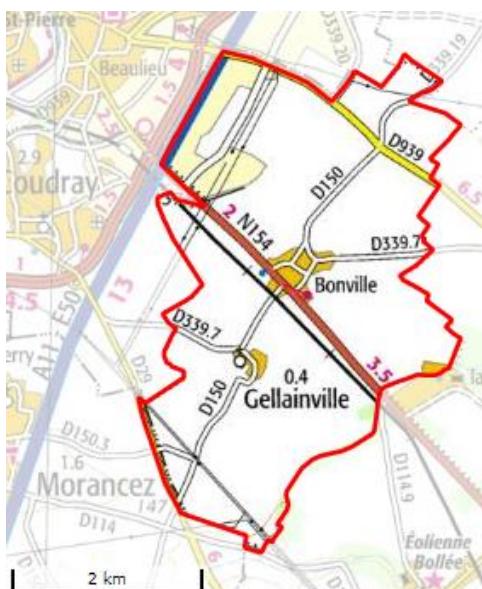
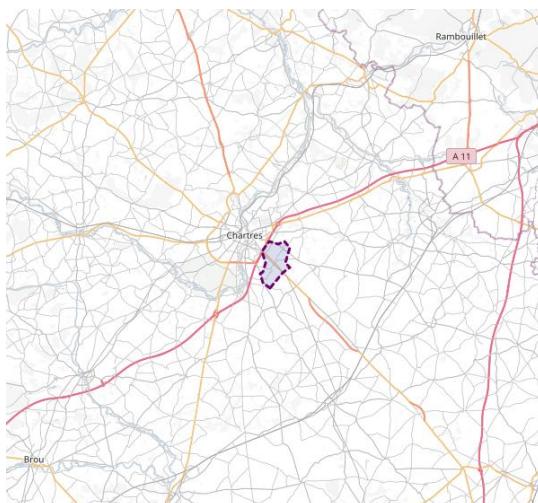
Avec une altitude comprise entre 137 et 156 mètres, la commune est limitrophe au nord de Nogent-le-Phaye, au sud-est de Berchères-les-Pierres, au sud de Morancez, et à l'ouest du Coudray.

Le ruisseau des Marais est le principal cours d'eau qui traverse la commune.

Scindée en deux par la ligne de chemin de fer, la commune est composée de trois entités situées à 1 kilomètre l'une de l'autre :

- Gellainville, bourg d'une quarantaine d'habitations, retiré du flot de la circulation, est un havre de paix au cœur d'un environnement entièrement protégé par les terres agricoles,
- Bonville, hameau située en bordure de la Route Nationale 154, est le centre névralgique du territoire. On y trouve l'ensemble des équipements publics : la mairie, les équipements socioculturels et sportifs,
- La zone d'activités, qui se situe en prolongement de la zone d'activités des Jardins d'Entreprises de la ville de Chartres entre l'autoroute A11, la RN 154 et la RD 939. Les activités y sont multiples et diverses : 80 entreprises y sont installées et emploient environ 1 600 personnes.

La commune est administrativement rattachée à l'arrondissement de Chartres et au canton de Chartres 2.



L'arrondissement de Chartres regroupe 148 communes et 210 000 habitants, soit 48.7% de la population eurélienne en 2019. Il est le plus densément peuplé, avec 98 hab./km<sup>2</sup> en 2019.

**Le canton de Chartres-2** regroupe 14 communes (Berchères-les-Pierres, La Bourdinière Saint Loup, Chartres (partiel), Corancez, Le Coudray, Dammarie, Fresnay le Comte, Gellainville, Mignières, Morancez, Nogent-le-Phaye, Prunay-le-Gillon, Sours, Thivars et Ver les Chartres) et comptait, en 2019, 27 831 habitants.

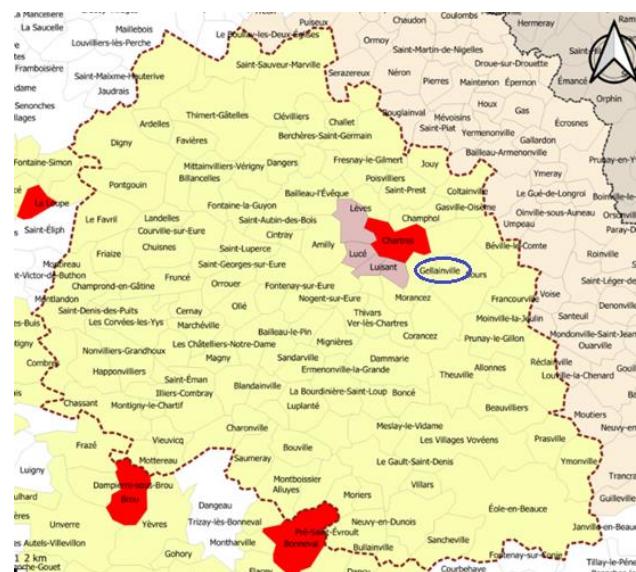
**Gellainville** représentait, en 2019, près de 2.4% de la population à l'échelle du canton. De la sorte, la commune se positionne comme la plus 3<sup>ème</sup> des plus petites entités de cette division administrative par sa population.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Chartres, qui regroupe 117 communes.

*L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes. Elle est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, ainsi que d'une couronne constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.*



Plan cadastral



Carte de l'aire d'attraction de Chartres

Rattachée à l'arrondissement de Chartres, elle fait partie de la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole.

## Voirie



Source : Géoportail

## 2 Les acteurs locaux

### 2.1 La Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole

La commune de Gellainville a adhéré à la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole qui compte 66 communes et regroupe environ 139 000 habitants.

C'est un territoire qui a fortement évolué ces dernières années en passant de sept communes urbaines en 2010 à 47 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013 et 66 communes en 2018, suite aux différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

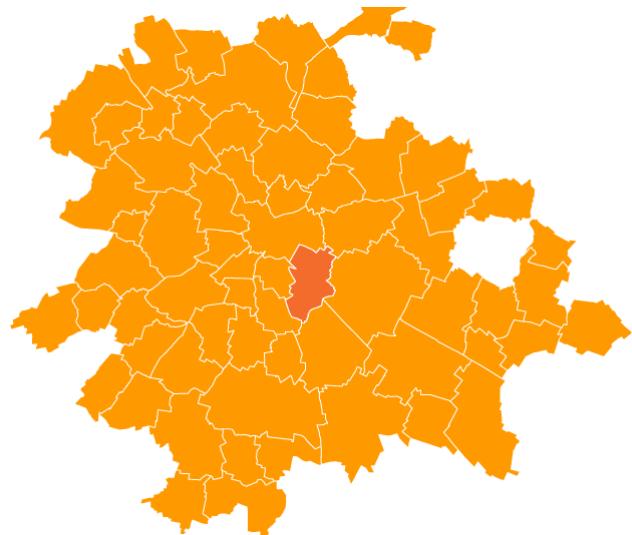
Cette intercommunalité correspond à un bassin de vie, d'emploi et d'activités, polarisé par Chartres. La stratégie de développement de l'agglomération est centrée sur la création de bonnes conditions de vie et de travail pour les habitants, pour les salariés du bassin de vie et un environnement propice au développement des entreprises.

La Communauté de communes exerce un certain nombre de compétences.

Chartres Métropole exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres.

#### **Compétences obligatoires**

- **Le développement économique**
  - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire.
  - Actions de développement économique d'intérêt communautaire.
  - politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
  - promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.
- **L'aménagement de l'espace communautaire**
  - Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur.
  - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.
  - organisation de la mobilité
- **L'équilibre social de l'habitat**
  - Programme local de l'habitat.
  - Politique du logement d'intérêt communautaire.
  - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire.



*Source : site internet de Chartres Métropole*

- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.
- Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire. Cette compétence habitat et logement est notamment développée en collaboration avec l'office intercommunal de l'habitat, créé en janvier 2017.
- **Politique de la ville dans la communauté**
  - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire.
  - Dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.
  - Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du Contrat de ville ;
  - Programmes d'actions définis dans le Contrat de ville.
- **Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.**
- **Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs,**
- **Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations,**
- **Assainissement des eaux usées**
- **Gestion des eaux pluviales**

#### **Les compétences optionnelles**

- Action sociale d'intérêt communautaire
- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
  - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie, collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

#### **Les compétences supplémentaires**

- Élaboration et mise en œuvre du plan vert.
- Entretien de l'Eure et de ses affluents sur le territoire de l'agglomération.
- Gestion et entretien des vallées
- Participation aux dépenses de gestion induites par la présence de l'hôpital sur la commune du Coudray.
- Études et actions concernant l'intérêt et la mise en œuvre des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) sur le territoire de l'agglomération.
- Constitution de réserves foncières.
- Transport et accueil des élèves des écoles maternelles et primaires au complexe aquatique et patinoire pour l'enseignement de la natation.
- Gestion d'un équipement de production et de livraison de repas, à destination de ses membres et des établissements publics qui leur sont rattachés.
- Création, aménagement, entretien et gestion des installations et réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de chaleur, ainsi que des services, installations et unités de production associés ;

- Compétence relative aux réseaux publics et services locaux de communications électroniques telle que prévue à l'article L 1425-1 du Code général des collectivités territoriales
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Lutte contre l'incendie et secours ;
- Opérations d'archéologie préventive et fouilles programmées ;
- Aménagement, installation, renouvellement et entretien du mobilier urbain affecté aux lignes régulières de transport dont la compétence relève de Chartres métropole ;
- Gestion, entretien et maintenance des bouches et poteaux d'incendie sur le territoire des communes membres.

Chartres Métropole dispose de plusieurs Établissements Publics Locaux (EPL) créés pour répondre aux besoins du territoire :

- Chartres Métropole Eau
- Chartres Métropole Assainissement
- Chartres Métropole Énergies
- SYNELVA Collectivités
- Chartres Métropole Traitement et Valorisation
- Chartres Métropole Valorisation
- Chartres métropole Innovations Numériques (CM'IN)
- Chartres Métropole Transports
- C'Chartres Aménagement
- Chartres Développements Immobiliers
- Maison des Entreprises et de l'Emploi
- Mission Locale de l'Arrondissement de Chartres
- Chartres Métropole Habitat
- Chartres Métropole Restauration
- C'Chartres Tourisme
- Chartres Métropole Événements
- C'Chartres Spectacles

## 2.2 *Les syndicats*

### **Eure et Loir Numérique**

A Gellainville, la fibre est déployée par Orange (FRTE).

Avec 746 locaux raccordables à la fibre, le taux d'éligibilité fibre atteint 97,1% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

### **Le Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire Morancez-Gellainville**

Les communes de Gellainville et de Morancez ont regroupé la gestion des écoles sous un même syndicat, le SIVOS, Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire.

Les enfants de Gellainville suivent leur scolarité (maternelle et primaire) sur la commune de Morancez, un service de car assure le transport des enfants.

## Chapitre 2 : Le diagnostic socio-économique

### 1 L'histoire de la commune

Les origines de la commune de Gellainville sont anciennes.

Des fouilles archéologiques entreprises en 2007 ont révélé les traces d'un établissement gallo-romain qui daterait de la fin du 1<sup>er</sup> siècle avant JC sur le site du Radray. Ce site est localisé dans l'actuelle zone d'activités. Il est le témoin de quatre siècles d'occupation d'un établissement rural à proximité de Chartres-Autricum, chef-lieu de cité des Carnutes et une précieuse source d'informations concernant la gestion des campagnes durant la période romaine. L'établissement semble fondé ex nihilo à la fin du 1<sup>er</sup> siècle avant JC. Un premier ensemble de fossés formant un enclos trapézoïdal et la fondation d'au moins deux bâtiments montrent que l'exploitation agricole se met en place vers le tournant de l'ère. Les premières constructions s'organisent à l'intérieur d'un réseau structuré de fossés. Une parcelle d'environ 8000m<sup>2</sup> délimite une cour qui circonscrit la zone d'habitat.

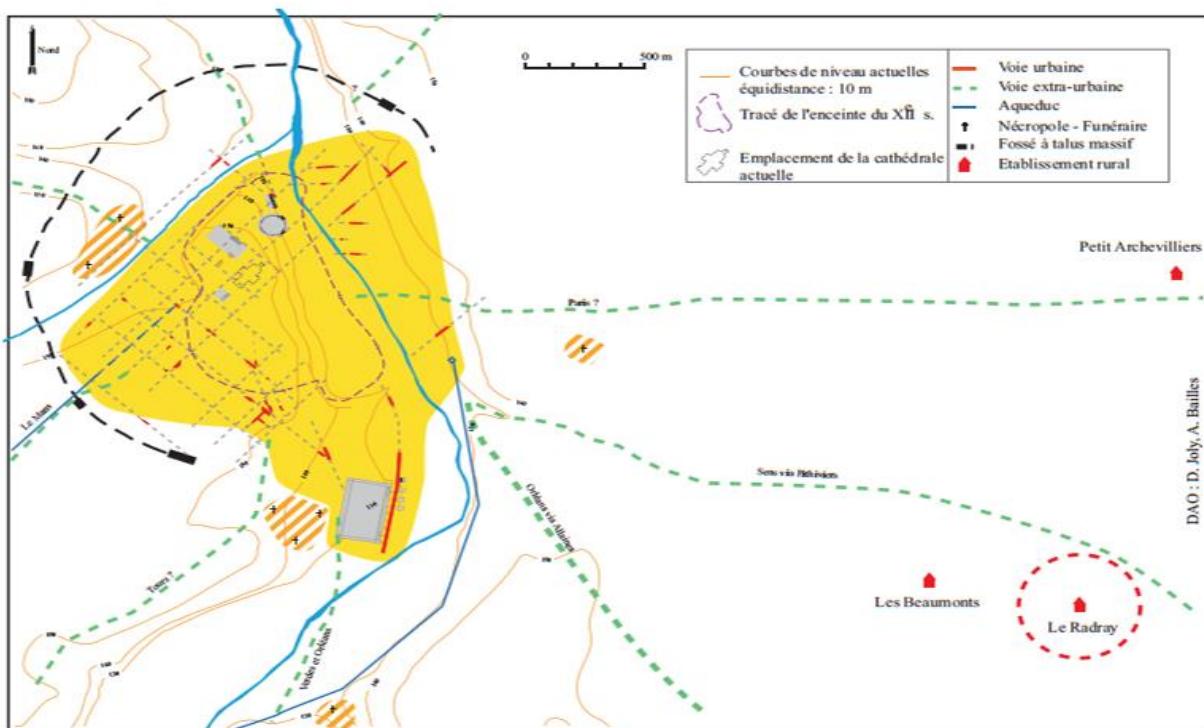


Fig. 3 : Localisation des établissements ruraux en bordure de l'agglomération antique.

Du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> siècle, le site semble avoir une vocation agricole et pastorale. Le système économique semble reposer sur l'élevage bovin, pilier de la production agricole céréalière et de l'approvisionnement carné des villes. Hormis une petite forge, l'absence d'outils ou de mobilier spécifiques ne permet pas de conclure à une production particulière pendant la période romaine. Seule l'existence de structures de stockage atteste une activité liée à la moisson et à une production de farine.

Le hameau de Bonville est traversé, quant à lui, par un « Chemin de César », une antique voie Romaine qui communiquait et communique toujours de Rouen en passant par Évreux, Dreux et Chartres. Appelée communément « Route d'Orléans » ou RN 154, elle a toujours été de grande importance.

Sur le territoire de Gellainville, il y avait jadis un cromlech. Les cromlechs sont des pierres sacrées disposées en cercle avec en leur centre un dolmen symbolisant le soleil, ils sont d'origine celtique et furent uniquement d'abord des monuments funéraires, des tumulus et à la fin des cimetières. Elles devinrent ensuite des enceintes sacrées et en certains cas ne furent pas autre chose que des sortes de temples. Selon Mr. De Boisvilette premier président de la Société Archéologique d'Eure et Loir, le cromlech de Gellainville était composé de douze laders bruts rangés symétriquement à plat sur le sol formant une ellipse dont le

grand diamètre mesurait 22 mètres et le petit 10 mètres. Une croix en bois fut encastrée dans un des douze laders. En 1820, suite à des travaux, il a été découvert à proximité à une profondeur de 80 cm, deux squelettes humains accompagnés d'armes de guerre. Le cromlech a été détruit vers 1860, les laders ayant servi à la construction du soubassement de la mare du « Grand Marchais ». Ce cromlech se situait au lieudit « Croix de Gellainville », aujourd’hui appelé « Les Platanes ». C'est le seul monument de ce type en Beauce. (Sources : SAEL d'Eure et Loir).



Du 5<sup>ème</sup> au 10<sup>ème</sup> siècle, la région subit toute une série d'invasions dont celle des francs à la fin du 5<sup>ème</sup> siècle.

L'époque mérovingienne a constitué un temps fort dans l'aménagement des campagnes. Après la période carolingienne, où la paix est assurée, les temps redeviennent plus difficiles avec les menaces des Bretons puis les attaques des Normands.

A la même époque, la féodalité et le système seigneurial s'établissent dans les campagnes : l'autorité s'exerce à partir des châteaux, qui dominent les paysans dont ils exigent corvées, service militaire et droits divers. En même temps un renouveau économique s'affirme en Beauce : on remet en valeur les terres, on plante des vignes, on construit des moulins, on fonde des bourgs... La mise en valeur des campagnes s'accélère avec de nombreux défrichements sous l'impulsion des petits nobles, des chevaliers et des établissements religieux.

#### **Ferme des Moines de Saint-Père en Vallée**

Une ferme de Bonville a appartenu aux Moines de Saint-Père en Vallée de Chartres. Elle a été consacrée en 1872 et l'existence d'une plaque commémorative en témoigne (Sources : Chroniques de Saint-Père en Vallée de Chartres).

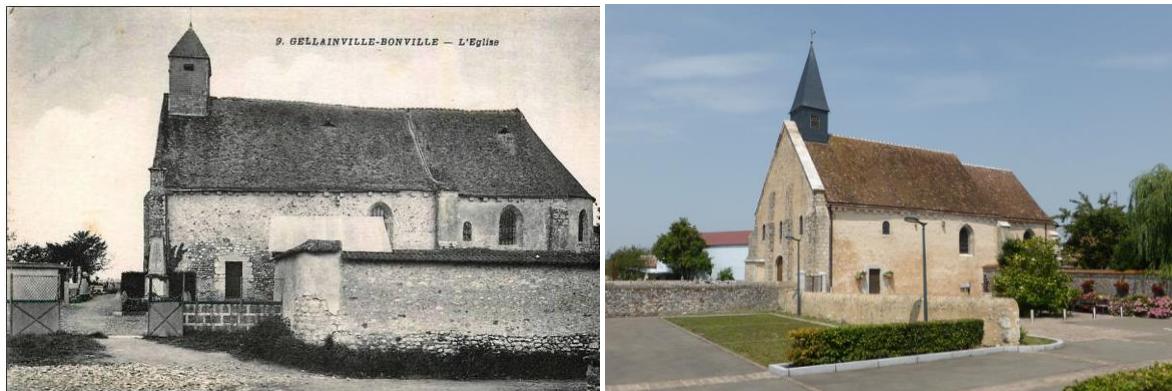
#### **Les Templiers à Gellainville**

En 1390, on note que Bonville s'appelait Bonville-au-Temple (dépendance de la commanderie de Sours en Chartrain). C'est en 1195 que le domaine de Bonville (ferme) fut donné aux Templiers par Robert de Chartres.

Au 11<sup>ème</sup> siècle, les invasions barbares cessent. S'organisent alors les grandes seigneuries, en même temps que se développent les grands ordres religieux. C'est le temps des pèlerinages et le début de la construction des édifices religieux dans les villages.

L'église Saint Jean baptiste est édifiée au 11<sup>ème</sup> siècle, en pierre de Berchères. Elle est rectangulaire et se termine en hémicycle. Elle repose sur de simples murailles soutenues par des contreforts. Quelques fenêtres sont arrondies et d'autres en ogive ce qui indique que des transformations ou des agrandissements ont pu avoir lieu après la construction primitive. Elle a d'ailleurs été remaniée au 16<sup>ème</sup> siècle. Elle ne possède plus son porche. Il reste peu d'appropriations à l'intérieur de l'église, 4 statues ont

été volées le 28 avril 1975, dont une représentant St Jérôme retirant une épine de la patte d'un lion, cette statue était inestimable, les autres statues représentaient St Jean-Baptiste, St fiacre et St Sébastien en corde, celle-ci était dans l'église de Gellainville depuis 1609.



Une croisée (vitrail) du 16<sup>ème</sup> siècle a été classée le 17 novembre 1908. Dans cette croisée on voit un saint nimbé, auprès de lui la donatrice en costume 16<sup>ème</sup> siècle avec sa famille, un écu dans le haut duquel se trouve une étoile, trois épis de blé et les lettres MB. Un autre trésor se trouve à gauche du bénitier à l'entrée de l'église. C'est un albâtre anglais du 15<sup>ème</sup> siècle et classé le 04 février 1928. Il a été fabriqué à Nottingham en Angleterre. Cet édifice a été entièrement restauré entre 2003 et 2005,

Au 11 et 12<sup>ème</sup> siècles, la mise en place du système féodal se traduit par un recul de l'autorité centrale et une parcellisation du pouvoir. La souveraineté n'est alors qu'un mélange de domaines, de fiefs, de justices et de droits. Le pouvoir se manifeste par le ban ; il est militaire et judiciaire.

La parcellisation du pouvoir et le dynamisme économique donnent une autonomie extrêmement forte aux comtes. Ce contexte favorisait l'insécurité qui pouvait intervenir à tout moment et pour des causes très diverses.

Au 13<sup>ème</sup> siècle, la relation au pouvoir politique va changer au fur et à mesure que les rois imposent leur autorité et unifient la France. Le 14<sup>ème</sup> siècle et la première moitié du 15<sup>ème</sup> siècle sont des périodes de décroissance pour la commune. Durant cette période, la population diminue considérablement du fait des épidémies, de la peste noire et des conflits.

Le 16<sup>ème</sup> siècle fut ensuite un siècle d'inflation, liée sans doute aux incidences des guerres de religion. Les foires et marchés semblent très actifs à l'époque. Tout comme les marchands et artisans urbains, les ruraux ont dû profiter du dynamisme économique et notamment de la hausse du prix des animaux.

Au 19 et 20<sup>ème</sup> siècles, l'activité économique du village est tournée vers l'agriculture, les vignes, l'artisanat et le commerce.





Le sous-sol de la commune regorge d'argile blanche (kaolin) et de grandes carrières à ciel ouvert ont été ouvertes au début du 20<sup>ème</sup> siècle. L'argile partait pour une briqueterie Chartraine ou pour des faïenceries de Sarreguemines, Digoin et Vitry le François. On retrouve cette faïence sur les murs de certaines stations de métro parisien et également dans un restaurant d'Istanbul où on peut admirer une fresque de faïence représentant les quatre saisons.



Les guerres de 1914-

1918 et 1939-1945 déciment la population masculine comme en témoigne la liste gravée sur le monument aux morts.

Les pertes humaines dans la population rurale vont engendrer un mouvement de concentration agraire qui va modifier le paysage social des campagnes.

Les décennies suivantes sont marquées par quelques changements qui donnent au centre du village son aspect actuel.

L'entre-deux guerres apporte des changements sensibles : l'ampoule électrique, l'eau courante, les premières automobiles et les premiers tracteurs.

Après la libération, la qualité de vie des habitants va évoluer, notamment grâce à la mécanisation de l'agriculture.

Les petits commerces disparaissent peu à peu.

La zone industrielle a été créée en 1968 en complément de la zone de Beaulieu sur la commune de Chartres. Les premières implantations datent de 1972. Puis la zone s'est étendue de 43 hectares après 1982.

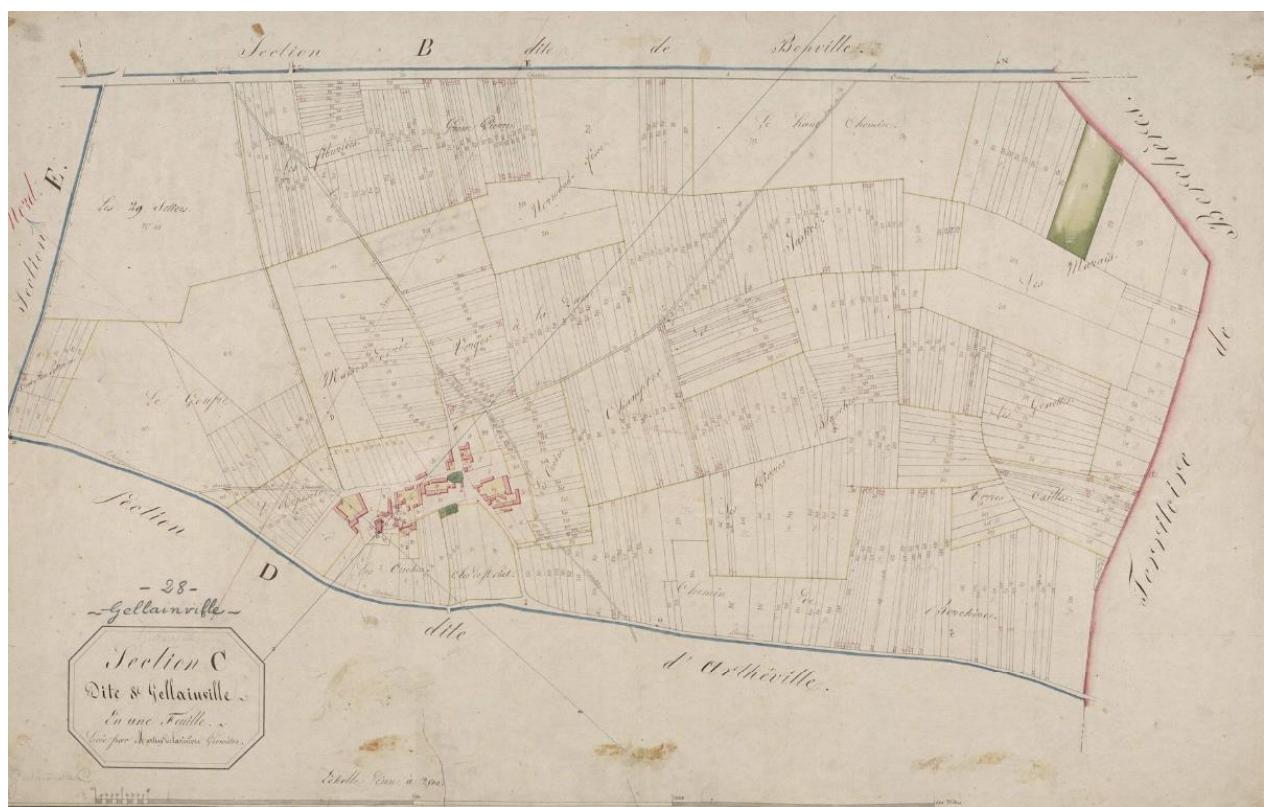
## Photos anciennes de la commune



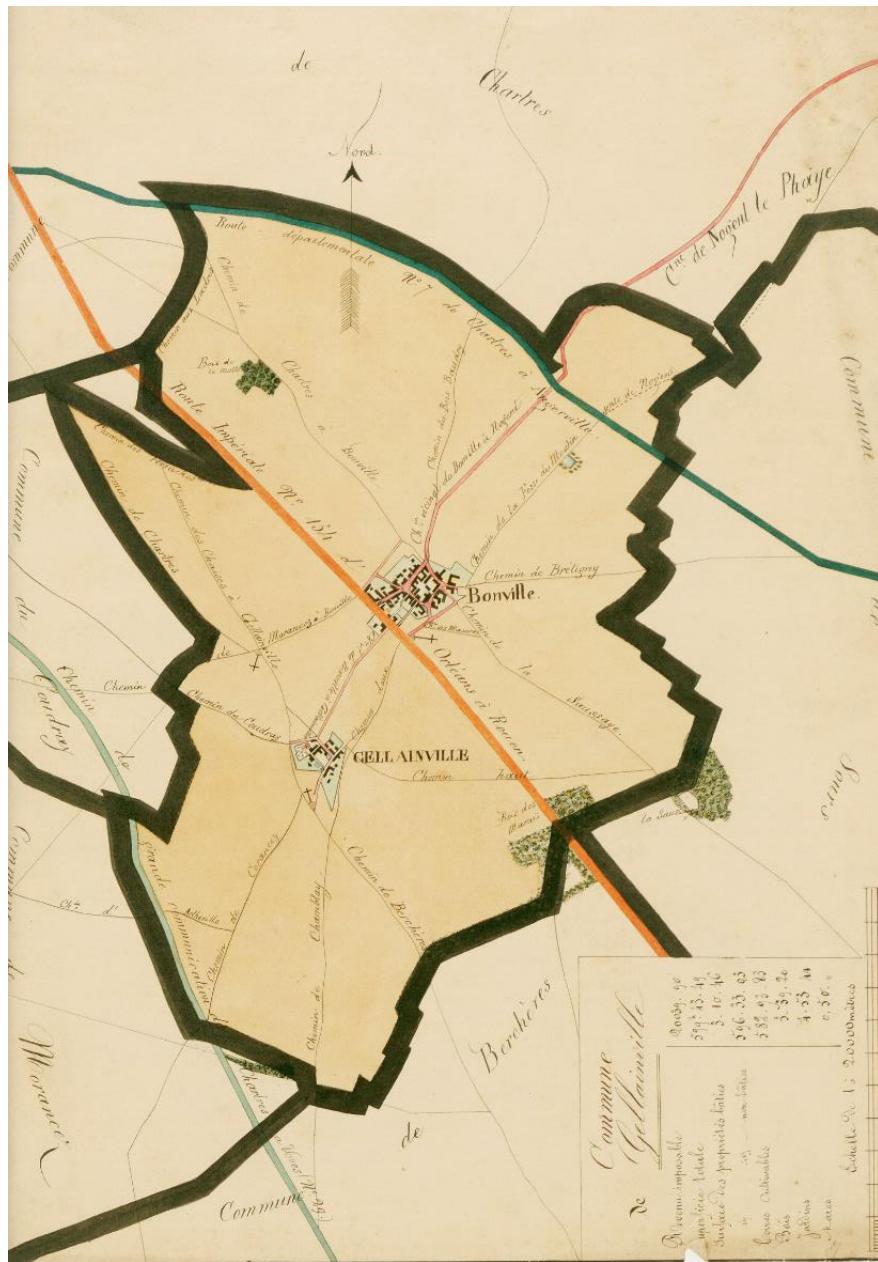
## Évolution urbaine



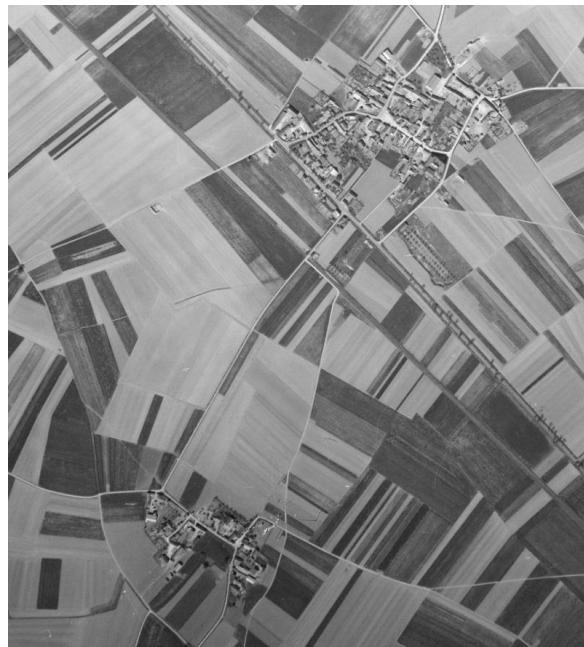
Plan de 1825



Source : AD 28 - Plan de 1825



Source : AD28 - Plan 1868 -

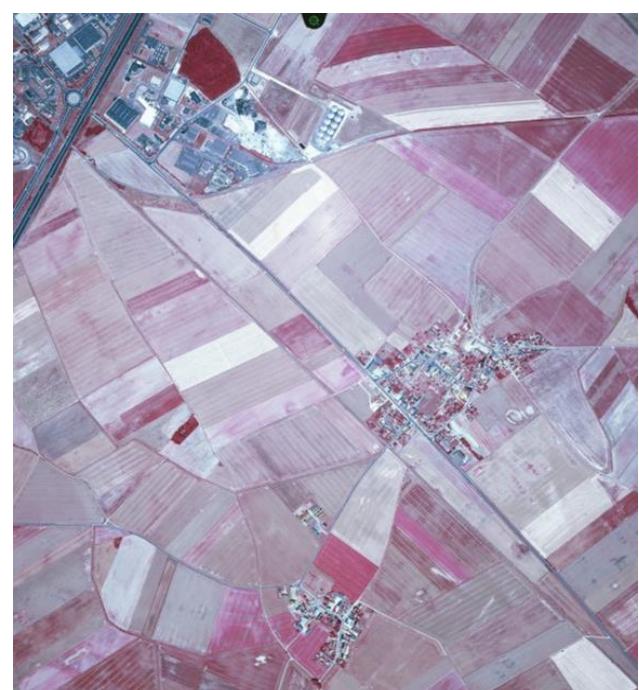


1948

1975



1987



2001



2012



2020

Entre 1970 et 1990, on voit clairement que le tissu bâti se densifie et la zone industrielle prend corps.

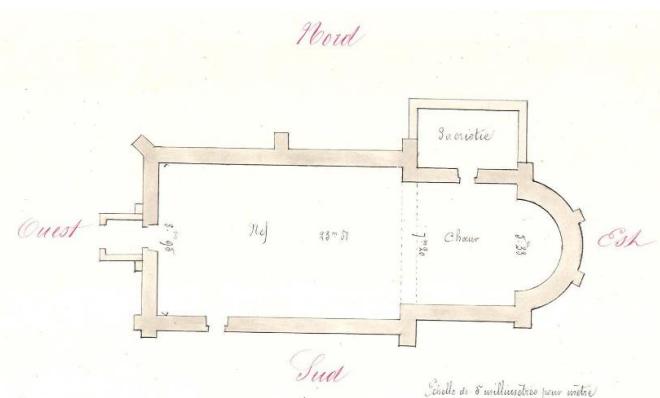
Entre 2001 et 2020, de nombreuses constructions voient le jour au sein de la zone industrielle et en extension de Bonville.

## 2 Le patrimoine bâti

La commune dispose d'un patrimoine monumental de qualité. Au-delà des éléments et ensembles réglementaires protégés, il convient de prendre en compte le patrimoine tel que le patrimoine vernaculaire qui participe pour une large part à l'identité du paysage local.

### 2.1 L'église paroissiale :

L'église Saint Jean baptiste a été édifiée au XIème siècle, en pierre de Berchères. Elle est rectangulaire et se termine en hémicycle. Elle repose sur de simples murailles soutenues par des contreforts. Quelques fenêtres sont arrondies et d'autres en ogive ce qui indique que des transformations ou des agrandissements ont pu avoir lieu après la construction primitive. Elle a d'ailleurs été remaniée au XVIème siècle.



Source : AD 28 - Plan de 1853

Une croisée (vitrail) a été classée du XVIème par arrêté du 17 novembre 1908. Dans cette croisée on voit un saint nimbé, auprès de lui la donatrice en costume XVIème siècle avec sa famille, un écusson dans le haut duquel se trouve une étoile, trois épis de blé et les lettres MB. À gauche du bénitier à l'entrée de l'église, se trouve un albâtre anglais classé du XVème par arrêté du 04 février 1928. Il a été fabriqué à Nottingham en Angleterre. L'église a été entièrement restaurée entre 2003 et 2005.

## 2.2 La Mairie-Ecole



La mairie école construite en 1866



## 2.3 Les fermes



Située rue de Brétigny, la ferme de Beauce présente toujours la même disposition depuis le XII<sup>e</sup> siècle. La maison, les étables, les écuries, les bergeries, les granges et les hangars forment la grande cour fermée.



Ferme à Gellainville



#### 2.4 *Le petit patrimoine*



### 3 L'analyse démographique et socio-économique

#### 3.1 La population

Entre 1968 et 2022, la commune a vu sa population augmenter de 490 habitants, soit une hausse de plus de 179,5%. Par comparaison, sur la même période le nombre d'habitants dans le département a augmenté de 43% et 61% au niveau de l'agglomération..

**En 2022, la population municipale s'élève à 763 habitants, soit 74 habitants de plus qu'en 2014 (hausse de 10,74%). Par comparaison, le département enregistre un ralentissement de 0,35% tandis que Chartres Métropole enregistre une hausse de 1,43% sur la même période.**

L'évolution de la population a été marquée sur les 3 périodes suivantes :

- entre 1968 et 1990, la population gagne 140 habitants
- entre 1990 et 1999, la population perd 4 habitants
- entre 1999 et 2022, la population augmente de manière significative : +487 habitants (+86%).

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	273	291	364	413	409	471	566	677	763
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	22,7	24,2	30,3	34,4	34,1	39,2	47,1	56,4	63,5

Sources : Insee, recensement de la population 2022 (population municipale)

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,9	3,2	1,6	-0,1	2,0	3,7	3,6	2,0
due au solde naturel en %	0,3	0,4	0,6	0,7	0,3	0,5	0,6	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,6	2,8	1,0	-0,8	1,7	3,2	3,0	1,6
Taux de natalité (%)	15,3	14,2	10,1	11,9	7,6	10,2	13,5	9,4
Taux de mortalité (%)	12,3	9,7	4,2	4,9	4,6	8,7	7,2	5,6

Sources : Insee, RP2022, RP2016 et RP2011 en géographie au 01/01/2024.



Source : Géoportal

### 3.2 Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Depuis 1968, le taux de croissance annuel a toujours été positif sauf sur la période 1990-1999. Sur la période 2016-2022, il est de 2% contre 3,6% sur la période 2011-2016.

La commune connaît un regain démographique constaté dès 1999, alimenté principalement par le solde migratoire. En effet, même si le solde naturel a toujours été positif, le solde migratoire a toujours été supérieur, excepté sur la période 1990-1999.

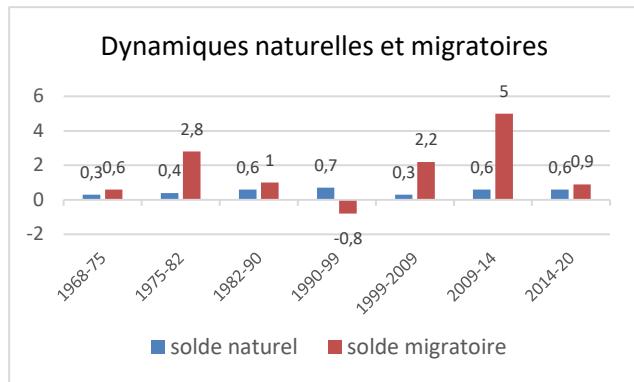
Ainsi, les hausses de population rencontrées sur les différentes périodes intercensitaires entre 1968-1990 se justifient par un solde migratoire positif et supérieur au solde naturel. Entre 1990 et 1999, le solde migratoire est négatif (-0,8%), ce qui engendrera la seule période où la population de la commune baisse.

Un nouveau regain démographique sur la période 2009-2014 sera le fait d'un solde migratoire 8 fois supérieur au solde naturel (+5% contre +0,6%).

Sur la période 2014-2020, l'accroissement de la population est porté par le solde migratoire.

Cette tendance est confirmée par les taux de natalité et mortalité qui confortent l'accroissement naturel que connaît la commune, les naissances étant plus nombreuses que les décès.

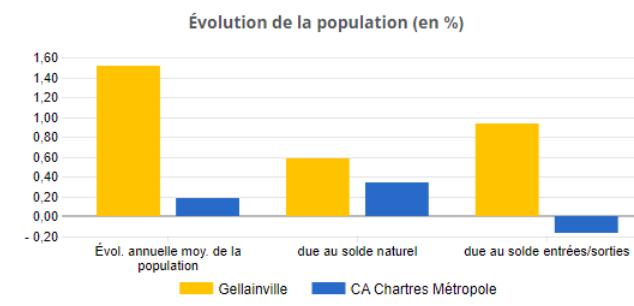
Entre 2014 et 2020, la commune a enregistré 57 naissances pour 31 décès.



Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

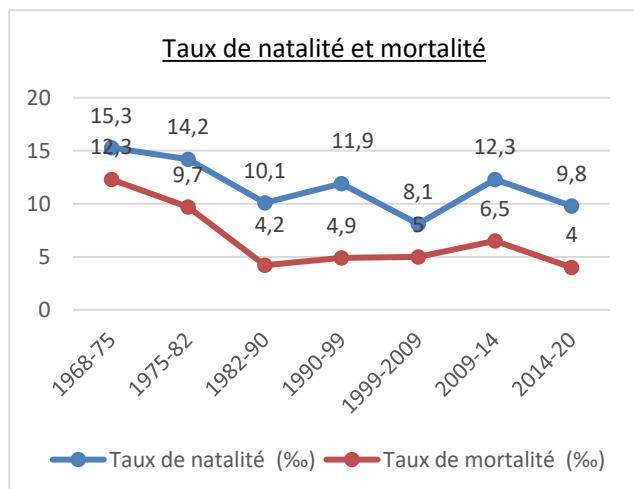
#### Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Gellainville	CA Chartres Métropole
<u>Variation de population (%)</u>	1,52	0,18
- <u>due au solde naturel (%)</u>	0,58	0,34
- <u>due au solde entrées/sorties (%)</u>	0,94	- 0,16



1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2009 2009-2014 **2014-2020** >>

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - État civil - 2014-2020



Source : Insee, RP2008, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

### 3.3 La structure par âge de la population

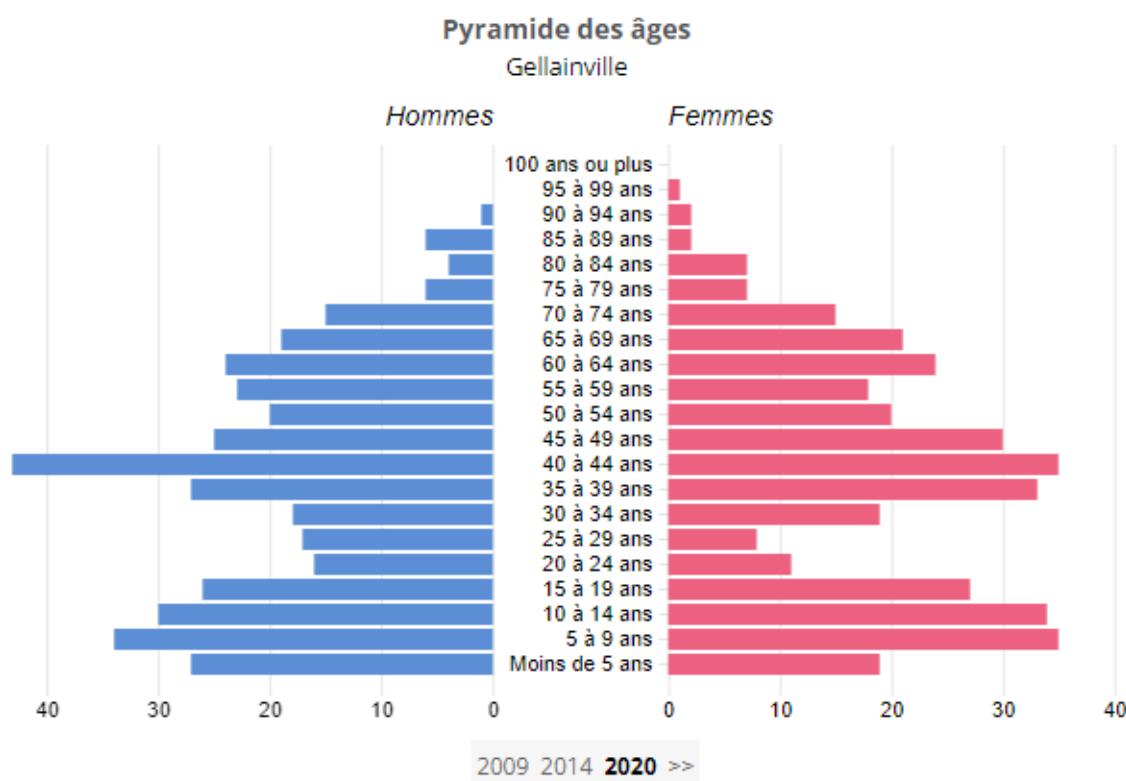
**En 2022, 80,9% de la population a moins de 60 ans, la commune fait figure de commune avec une population jeune.**

La classe d'âge la plus représentée est celle des 30-44 ans avec 25,5%.

Les classes d'âge qui ont connu la plus forte évolution entre 2009 et 2022 est celle des 0-14 ans et 60-74 ans (+3,7 et +3,2 points) et celle qui a connu la plus forte baisse est celle des 45-59 ans (-5,8 points).

**L'indice de jeunesse est de 1,57 en 2022** : la part des moins de 20 ans (29,9%) est supérieure à celle des + 60 ans (19%).

**L'indice de jeunesse a toujours été supérieur aux indices de jeunesse de Chartres Métropole et de l'Eure et Loir et témoigne de la vitalité de la commune.**



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020

**Part des individus de moins de 18 ans dans la structure de la population**



Source : Géoportail

### 3.4 L'indice de jeunesse

L'évolution de l'indice de jeunesse (rapport entre nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus) rend compte d'une tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 2008. Cet indice est passé de 2,62 à 1,40. Depuis 2008, cet indice croît indiquant une tendance au rajeunissement de la population et confirme le constat évoqué précédemment.

	1982	1990	1999	2008	2019	2022
Indice de jeunesse	2,54	2,62	1,90	1,40	1,52	1,59

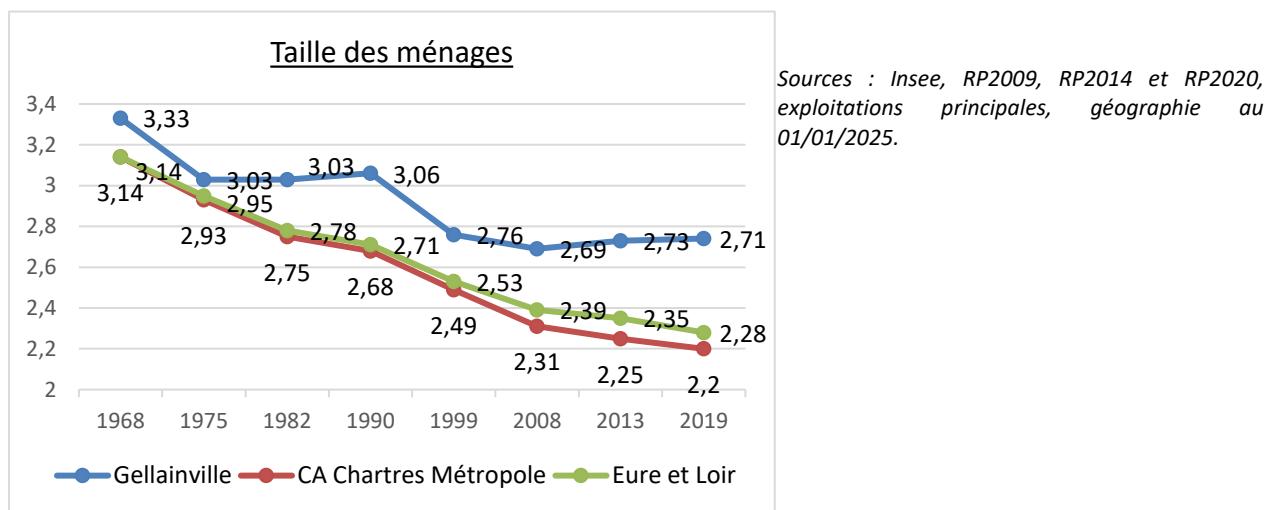
### 3.5 La taille des ménages

En 2020, la commune compte 273 ménages, contre 148 en 1999.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,71 en 2022. Ce chiffre diminue régulièrement depuis 1968 (3,33), mais a augmenté depuis 2008, contrairement à la tendance nationale.

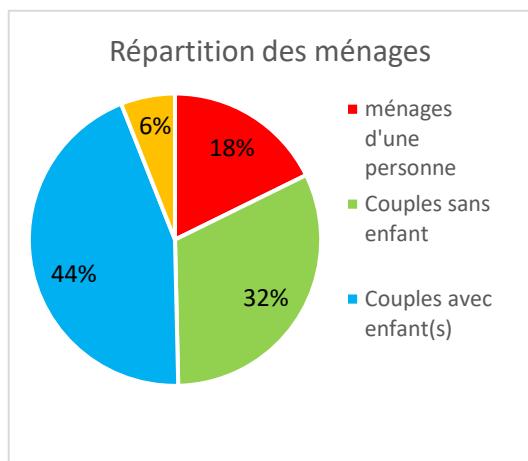
Cependant, la taille des ménages est supérieure à la moyenne départementale (2,28) et intercommunale (2,19). La tendance d'évolution est à la baisse un peu partout, et s'explique par le desserrement des ménages.

Contrairement à la moyenne départementale et intercommunale, la taille des ménages a connu une hausse depuis 2008, passant de 2,69 à 2,74, qui s'explique par l'arrivée de jeunes couples avec enfants dans les lotissements qui ont été construits.



La structure des ménages se répartit ainsi :

- 44% de couples avec enfants
- 32% de couples sans enfant
- 18% de ménages d'une personne
- 6% de familles monoparentales.



### Représentativité des ménages de 5 personnes ou plus



Source : Géoportail

### 3.6 *La population active*

Le nombre d'actifs est de 395 en 2022, soit 81,6% de la population en âge de travailler (personnes de 15-64 ans)..

Le taux d'emploi qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 76,1%. Ce taux est plus élevé que celui du département (66,5%) et de Chartres Métropole (68,5%).

En revanche, le taux de chômage (6,8%) est nettement inférieur à celui du département (10,8%) et de Chartres Métropole (10,4%).

Concernant la population dite inactive (18,4% des 15-64 ans), elle est supérieure à celle du département (22,9%) et de Chartres Métropole (23,5%) et tient au caractère éminemment jeune de sa population.

#### *Définition*

##### *Actif ayant un emploi*

*La population active ayant un emploi comprend, au sens du recensement de la population, les personnes qui déclarent être dans l'une des situations suivantes :*

- exercer une profession (salariée ou non), même à temps partiel ;
- aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur tout en exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.

##### *Inactif*

*Les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi, ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...*

##### *Chômeur*

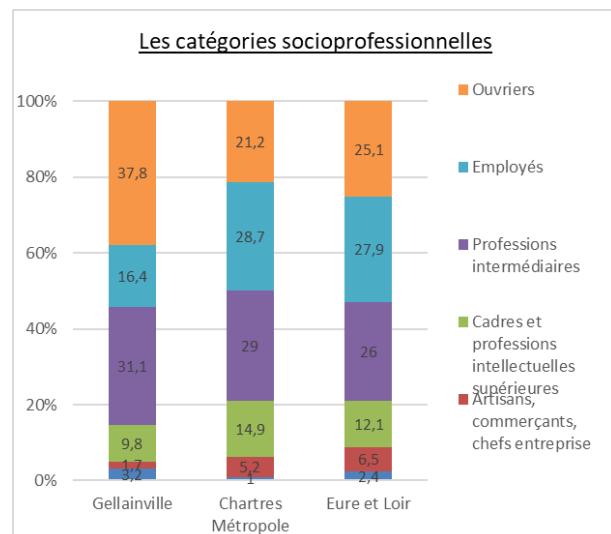
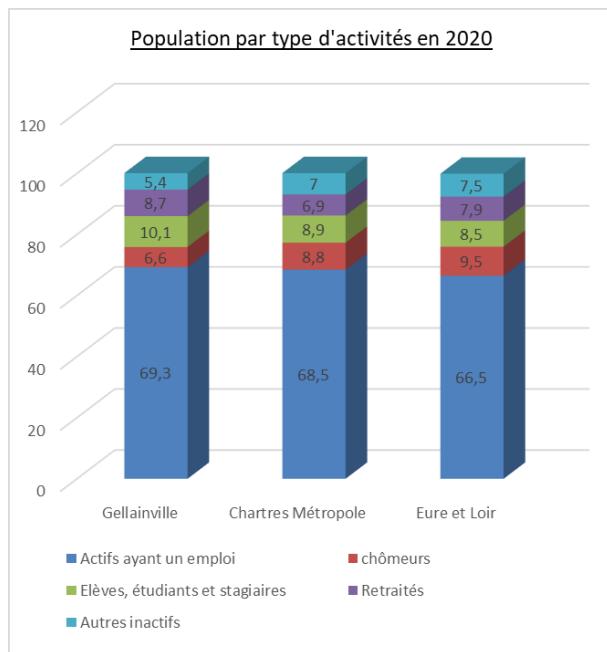
*Au sens du recensement, est chômeur toute personne de 14 à 70 ans qui s'est déclarée "chômeur" (indépendamment d'une éventuelle inscription auprès du Pôle emploi), sauf si elle a déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher de travail.*

#### *Remarque*

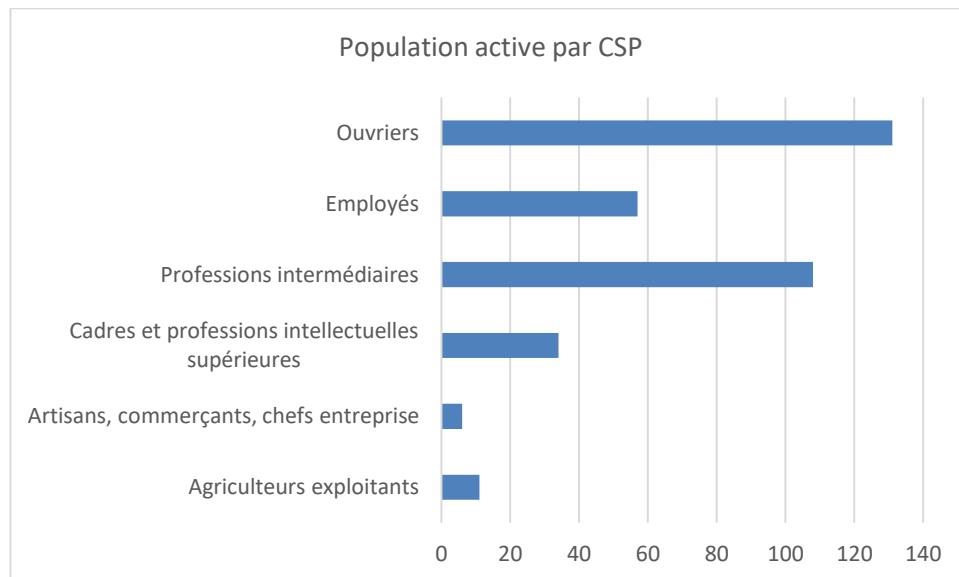
*La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et du Pôle emploi.*

*Le chômage au recensement est plus élevé que le chômage au sens du BIT, car les personnes inactives ont parfois tendance à se déclarer au chômage alors qu'elles ne répondent pas à tous les critères du BIT. Il est conseillé de raisonner en structure ou en positionnement relatif, aussi bien à une date donnée qu'en évolution.*

*Ce groupe comprend les inactifs divers (autres que retraités). Ce sont les militaires du contingent, les étudiants et élèves de 15 ans et plus, les personnes sans activité professionnelle de moins de 60 ans (sauf retraités) et les personnes sans activité professionnelle de 60 ans et plus (sauf retraités).*



Sources : Insee, RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.



Les catégories socio-professionnelles les plus représentées des actifs gellainvillois sont les ouvriers (37,8%) et les professions intermédiaires (31%).

On ne dénombre que 9,8% de cadres et 3% d'agriculteurs.

Comparativement au département, la part des ouvriers est supérieure de 12 points et comparativement à Chartres Métropole de 16 points.

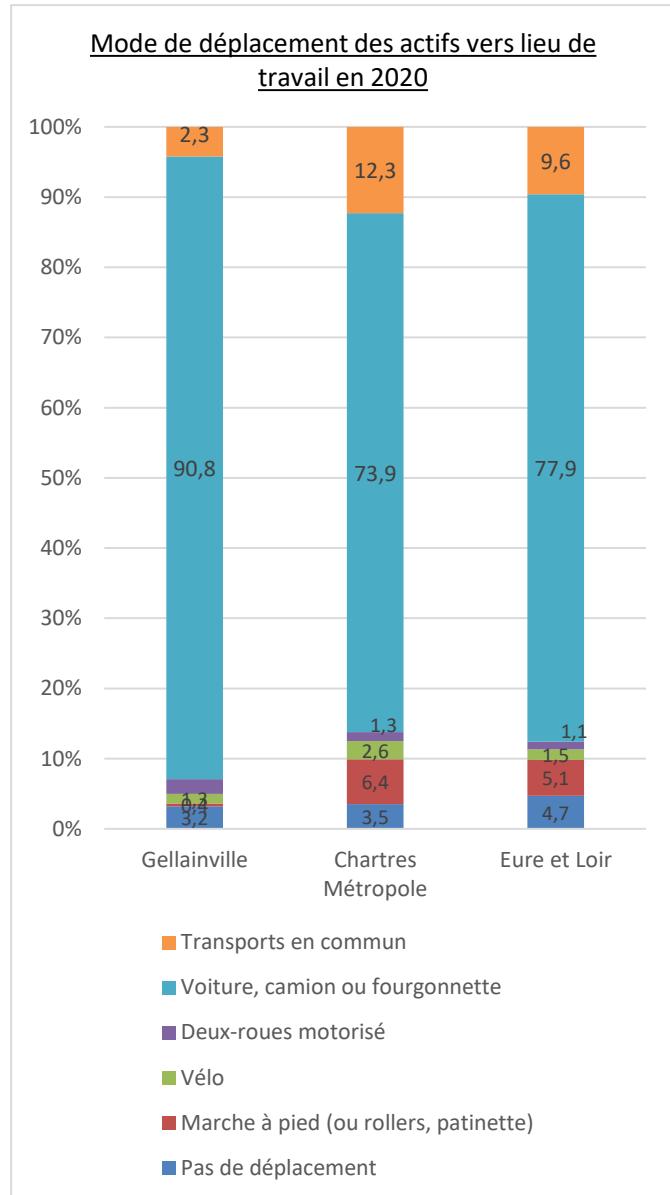
### 3.7 Le lieu de travail et le mode de déplacements des actifs

La population active travaillant sur la commune ne cesse de diminuer, leur part passant de 18% à 15 % entre 2009 et 2022.

Ce taux est plus faible qu'à l'échelle du département (25,6%).

La voiture reste le mode de déplacement privilégié des actifs (90,8%) ; très peu d'actifs utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail (2,3%, soit moins que la moyenne départementale (9,6%) et que la moyenne intercommunale (12,3)).

La faible utilisation des transports en commun tient à l'absence de gare sur le territoire communal et la faible fréquence de bus.



Sources : Insee, RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2025

### 3.8 Le niveau de revenus

Les ménages fiscaux de Gellainville disposent de revenus plus élevés que la moyenne intercommunale et départementale.

En 2022, le revenu médian est de 25 530€ contre 22 360 € à l'échelle du département et 24 120 € pour l'intercommunalité. La commune de Gellainville accueille ainsi une population relativement aisée.

Sources : Insee, RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2025

## 4 Le logement

### 4.1 L'évolution du parc de logements

Le dernier chiffre officiel indique un parc de 306 logements en 2022 et se répartit comme suit :

- 282 Résidences principales, soit 92,1%
- 3 Résidences secondaires
- 21 Logements vacants, soit 6,9%.

Le parc de logements est passé de 82 à 306 entre 1968 et 2022, soit 224 logements supplémentaires en 54 ans.

Entre 2006 et 2017, 111 nouvelles résidences principales ont été construites. C'est 5 fois plus qu'entre 1991 et 2005 (23 résidences).

Entre 2009 et 2014, le rythme des constructions a connu un coup d'accélérateur et atteint son plus haut niveau (12 constructions/an).

De nouvelles constructions ont été édifiées ensuite mais à un rythme moindre (5,5 / an entre 2014 et 2021).

La répartition entre les différentes catégories de logements a quelque peu évolué depuis 1968 : le nombre de résidences principales a triplé alors que le nombre de résidences secondaires est resté stable. Quant à la vacance, elle est passée de 2 à 21 unités.

La vacance, estimée à environ 7% sur Gellainville doit être mieux cernée. La durée dans la vacance est un critère essentiel. Elle permettra de déterminer si on est face à de la vacance conjoncturelle ou structurelle.

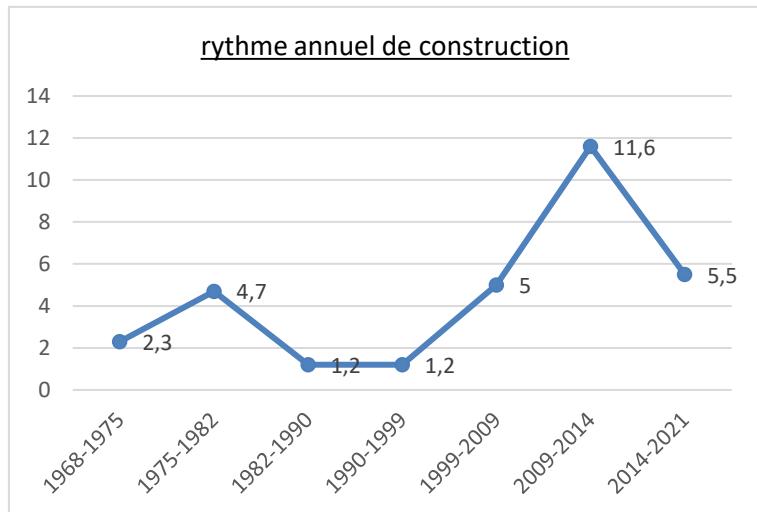
En effet, une période minimale est nécessaire pour permettre la fluidité du marché (temps de revente, de relocation, d'entretien, de remise en état, de mise aux normes ou de rénovations plus importantes). Cette période rend donc le logement indisponible à la location. Ce délai qui permet la fluidité du marché est estimé à six mois, on appelle cette forme de vacance, la vacance conjoncturelle ou la vacance de marché.

Au-delà de ces six mois, la vacance du logement devient plus problématique. Il peut s'agir de différentes raisons telles que l'indivision, l'abandon, la vétusté trop importante ou des travaux trop onéreux, etc. Cette forme de vacance plus problématique est la vacance structurelle ou la vacance hors marché, ou encore celle de rétention.

#### Définition de l'INSEE

Un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,



Sources : Insee, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

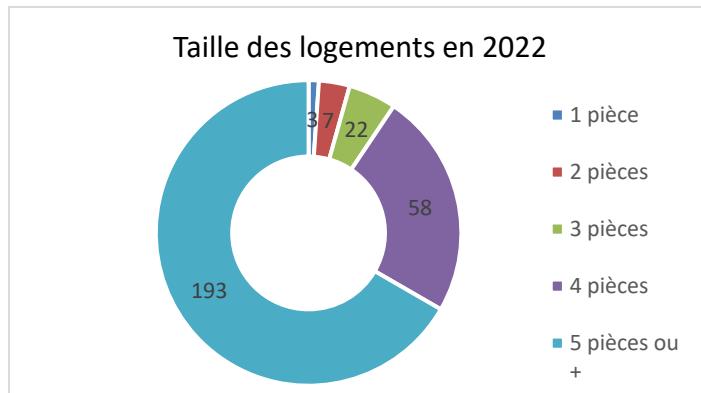
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

#### 4.2 La taille des logements

Le parc de logement se compose essentiellement de logements de grande taille.

En effet, 88,8% sont des logements de 4 pièces et plus, dont 68,3% de 5 pièces et plus.

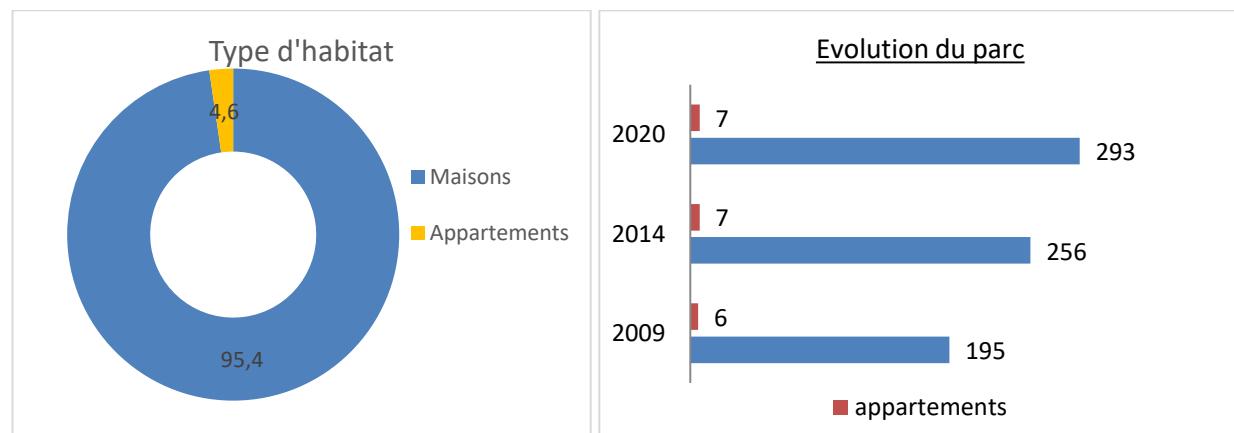
La taille moyenne des maisons est de 5,2 pièces et celle des appartements 2,5.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2025

#### 4.3 La forme de l'habitat

On ne dénombre que 14 appartement sur l'ensemble du parc. 95,4% des logements sont des maisons. Cette part est nettement plus forte qu'à l'échelle départementale et intercommunale (+24 points par rapport à la moyenne départementale et +38 points par rapport à la moyenne intercommunale).



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

### **Part des ménages occupant une maison**



Source : Géoportail

#### 4.4 L'ancienneté des logements

Le parc de la commune est relativement récent, puisque 80% ont été construits après 1971, dont la moitié depuis 2006. Cette proportion est supérieure à celle du département (50,9% ont été construits depuis 1971). Seul 14% du parc a été construit avant 1945.

Les constructions édifiées entre 1971 et 1990 représentent 30% du parc et correspondent aux opérations d'aménagement sous forme de lotissement.

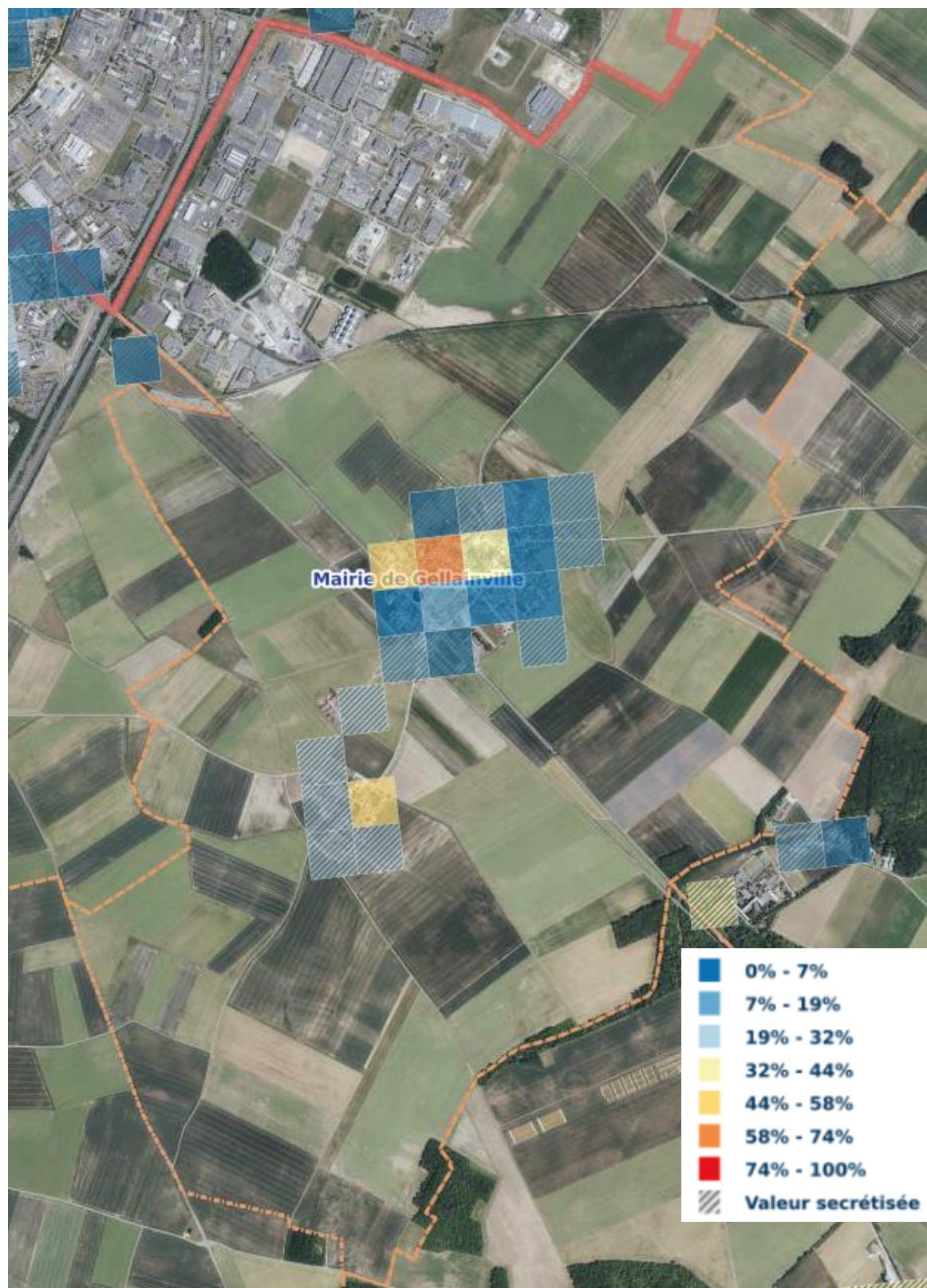
Les logements construits entre 2006 et 2022 représentent 47,5% du parc et témoignent de l'attrait de la commune pour les ménages.

### Résidences principales en 2022 selon la période d'achèvement

Période d'achèvement	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2020</b>	<b>263</b>	<b>100,0</b>
Avant 1919	23	8,6
De 1919 à 1945	12	4,6
De 1946 à 1970	13	5,1
De 1971 à 1990	68	26,0
De 1991 à 2005	21	8,2
De 2006 à 2019	125	47,5

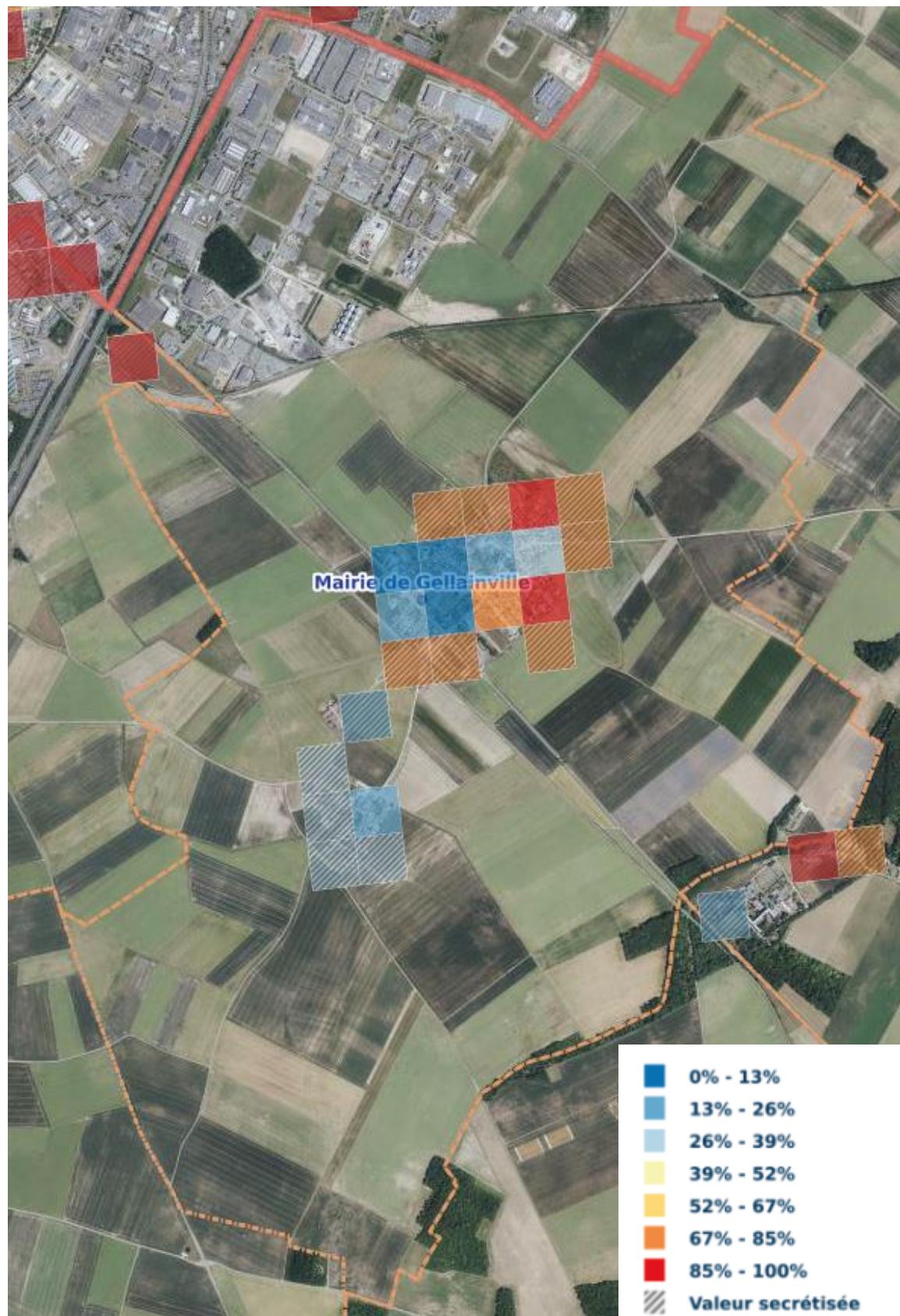
Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025

### **Part et répartition des logements construits avant 1945**



Source : Géoportail

### **Part et répartition des logements construits après 1990**

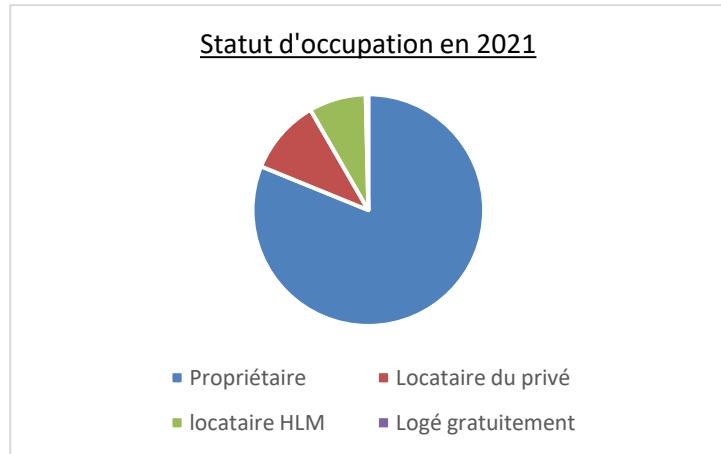


Source : Géoportail

## 1.1 Le statut d'occupation

A Gellainville, 75,3% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Cette proportion est nettement supérieure aux moyennes intercommunale (65,4%) et départementale (66,1%). La part des locataires (23,2%) est quant à elle inférieure comparativement aux échelles intercommunale et départementale.

14% des ménages sont locataires de logements sociaux conventionnés. Cette proportion de locataires est inférieure aux moyennes intercommunale (10,3%) et départementale (15,5%).



Sources : Insee, RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.



8 maisons en locatif social – Lotissement La Chantereine.

Le Clos Fleuri, construit en 2019 par Eure et Loir Habitat se compose de 11 pavillons de type 4 et de 10 logements collectifs (6T3 et 4 T2). Chaque maison possède 2 panneaux photovoltaïques.



### Représentativité des ménages propriétaires



Source : Géoportail

## 1.2 Le prix de l'immobilier

Au 1<sup>er</sup> septembre 2025, le prix du mètre carré pour les maisons est estimé à 2 305 € en moyenne ; celui des appartements à 2 423 €

Ces estimations sont inférieures au prix de l'immobilier à Chartres (2 760 €/m<sup>2</sup> pour les maisons), mais supérieures quant aux appartements 2 144 €/m<sup>2</sup>.

Comparativement, ils sont supérieurs à la moyenne départementale (1 814€/m<sup>2</sup> pour les appartements et 1959 €/m<sup>2</sup> pour les maisons).



## 2 L'activité économique

### 2.1 Le nombre d'emplois

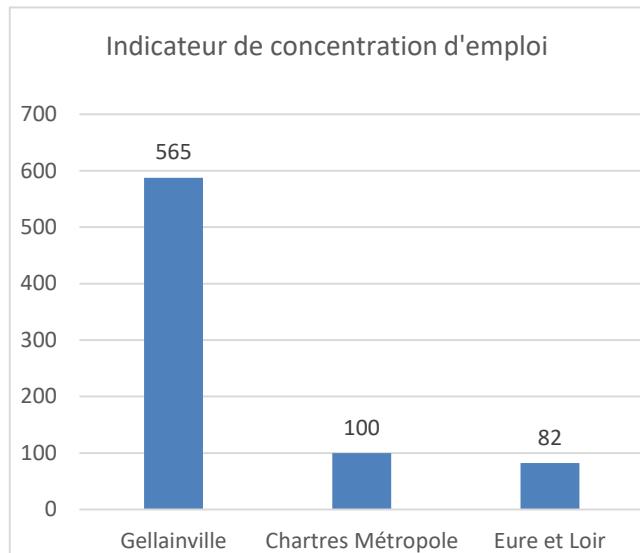
A Gellainville, on recense 2107 emplois en 2022 contre 1 152 en 2009, soit un gain de 955 emplois en 13 ans.

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire donné et la population active (de 15 à 64 ans) qui y réside.

A Gellainville, cet indice indique qu'il existe 565 emplois pour 100 actifs occupés résidant au sein de la commune.

L'indicateur de concentration d'emploi à Gellainville est presque 7 fois supérieur à celui du département (82) et presque 6 fois à celui de l'intercommunalité 100), faisant de Gellainville une commune pourvoyeuse d'emplois où commerces et entreprises se répartissent entre le bourg, la zone commerciale et artisanale du parc de l'Équerre aménagée en 2019 et le Jardin d'entreprises.

Parmi les sociétés implantées, 70 relèvent du secteur commerce de gros et de détail, 45 du secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien, 30 des industries et 37 des entreprises de construction.



Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2025.

#### Définition de l'INSEE

*Emploi : Les personnes employées au sens du recensement de la population sont celles ayant déclaré avoir un emploi dans le formulaire du recensement. Cet emploi est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence.*

*Cette notion est différente de celle de l'emploi au sens du BIT qui concerne toutes les personnes ayant travaillé pendant une durée quelconque, ne serait-ce qu'une heure, au cours d'une semaine donnée (appelée semaine de référence).*

*La notion d'emploi au sens du recensement est donc plutôt restrictive par rapport à celle au sens du BIT. Certaines personnes peuvent, en effet, ne pas considérer que des emplois occasionnels méritent déclaration au recensement. Néanmoins, certaines activités, principalement bénévoles, peuvent être déclarées au recensement de la population.*

	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	1 404	1 601	2107
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	267	290	373
Indicateur de concentration d'emploi	526,3	551,4	565
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,7	61,7	68,2

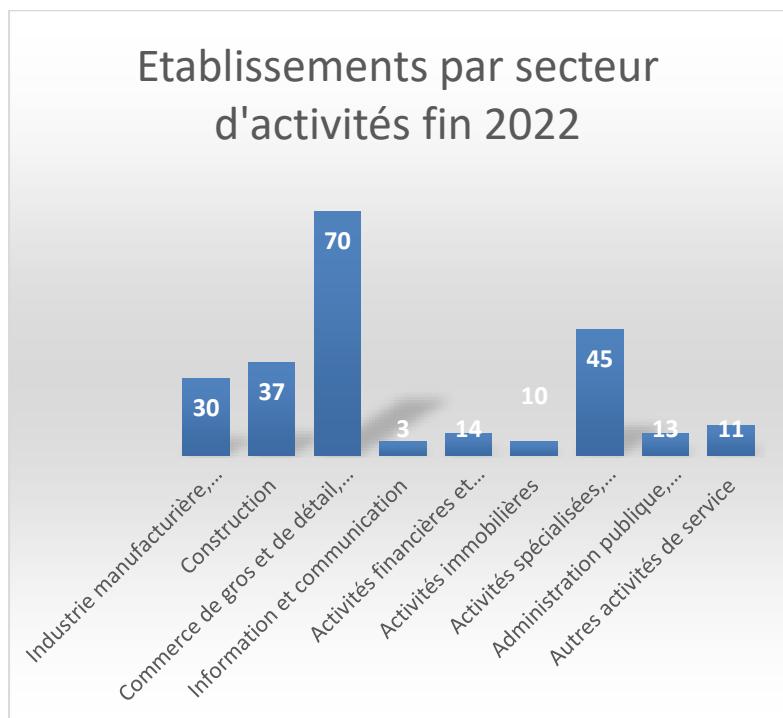
Ensemble des actifs qui travaillent	2011	2016	2022
à Gellainville	42	35	56
dans une autre commune	225	255	317
Total	267	290	373

Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

## 2.2 Les secteurs d'activités

On recense 233 établissements actifs fin 2022 qui génèrent 2107 emplois.

30% d'entre eux représente le secteur des commerces, transports, restauration. Viennent ensuite le secteur des activités scientifiques, techniques et de services administratifs (19,3%), la construction (15,9%) et l'industrie manufacturière (12,9%).



## La zone d'activité de Gellainville

### Présentation

L'activité économique de Gellainville est largement héritière de la politique d'aménagement et d'équipement du territoire des années 60 et 70. En effet, la zone industrielle a été créée en 1968 sous l'impulsion de la ville de Chartres en complément de la zone de Beaulieu. Les premières installations ont été réalisées en 1972 et ont été implantées à proximité de la rocade de Chartres, le long de la RN 154 et de l'A11.

La zone s'est ensuite étendue sur une vingtaine d'hectares et c'est la chambre de commerce et d'industrie qui en a eu la maîtrise d'ouvrage. En 1989 une nouvelle extension fut décidée par le conseil municipal qui prit la maîtrise d'ouvrage.

La zone d'activités de Gellainville doit toutefois être comprise dans la globalité d'une plus vaste zone d'activités, **le jardin d'entreprises**, qui s'étend aujourd'hui sur une superficie de 380 hectares, sur les 3 communes de Nogent-le-Phaye, Chartres et Gellainville,

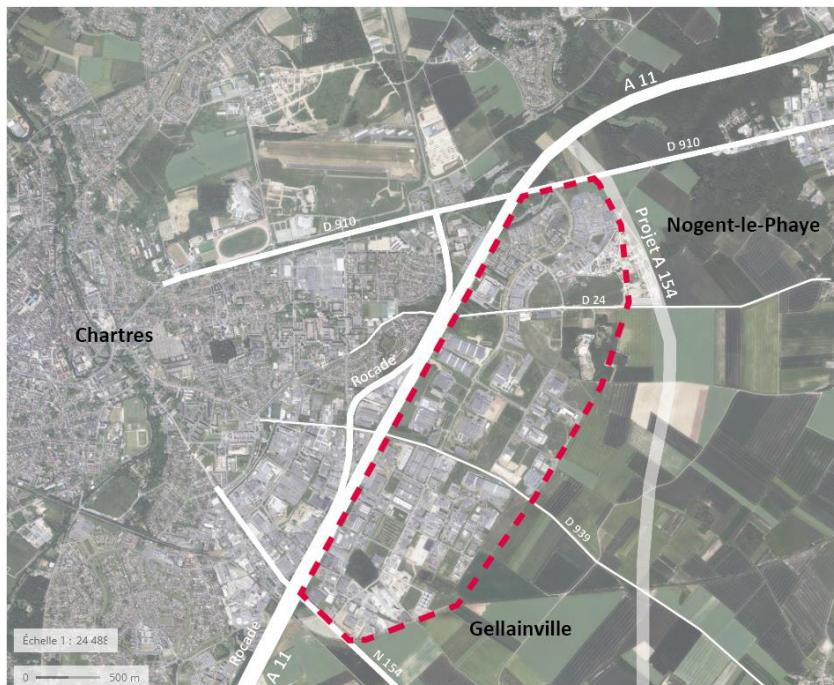
Cette entité territoriale vise à créer un environnement propice à l'implantation d'entreprises tertiaires, industrielles, de services, de transport et de logistique en offrant des infrastructures adaptées et une localisation stratégique.

Le Jardin d'Entreprises est considéré comme une des "vitrines" économiques de l'agglomération chartraine, visant à maintenir et attirer des activités à forte valeur ajoutée.

En 2025, ce parc d'activité regroupe 772 établissements, employant plus de 9 800 collaborateurs.

#### Sur le secteur Gellainville :

Sur une surface de 145 ha, 263 établissements sont implantés employant 3 023 salariés, soit un ratio de 21 emplois/ha pour une surface bâtie 28.75%.



## Le jardin d'entreprises dans les documents d'urbanisme

Cette zone dite « du Jardin d'Entreprises » est visée par l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale « Renforcer le dynamisme du premier pôle d'emploi départemental ».

Au même titre que les autres parcs d'activités de l'agglomération chartraine (Euroval, Pôle Ouest...), le Jardin d'Entreprises apparaît comme une des « vitrines » économiques dont l'objectif est de maintenir et d'attirer des activités à forte valeur ajoutée, en ce sens il est attendu de :

- Structurer et monter en gamme ces parcs d'activités à travers de nouveaux services et une optimisation foncière
- Faire émerger des identités spécifiques aux différents espaces économiques concernés

Par ailleurs, le parc d'activités du Jardin d'Entreprises, est un élément prépondérant visant à répondre à l'objectif affiché dans le PADD « Développer des équipements communautaires « phares » ». En effet, le parc d'activités doit permettre le renforcement du parcours d'entreprises.

Le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT, précise les orientations générales du PADD. Ainsi, les attentes au niveau du Jardin d'Entreprises trouvent écho à l'objectif 2.1.3 du DOO : Monter en gamme les parcs d'activités métropolitains ».

Extrait du DOO :

### **Jardin des Entreprises (Chartres / Gellainville) :**

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

### **Prescriptions :**

#### Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte les objectifs d'aménagements suivants :

- La priorisation d'optimisations foncières, susceptibles de réinvestir une trentaine d'hectare.
- Le besoin en extension de 70 hectares à l'horizon 2040.
- La préservation de la capacité de développement du parc et ne pas obérer les possibilités de renforcement des infrastructures routières, particulièrement le contournement Est autoroutier lié à la concession autoroutière de la Nationale 154.

Le projet d'urbanisation de la ZAC de Chartres Jardin d'Entreprise vise à élargir le panel d'offres et à différencier l'armature territoriale afin de répondre aux différents types d'activités et de renforcer le parcours des entreprises sur le territoire.

#### **Rappel des objectifs inscrits au Schéma d'accueil des entreprises de 2017 :**

Le schéma d'accueil des entreprises s'est donné pour ambition de contribuer à...

- la qualité du cadre de vie et au bien-être des populations
- la préservation et la valorisation des ressources locales
- l'accès à l'emploi dans chaque partie du territoire
- l'innovation et la modernisation du territoire comme vecteur de notoriété
- La création de richesses sur et pour le territoire

#### **Le modèle de développement économique retenu repose sur:**

- L'ancre et le renforcement des filières phares du territoire (cosmétique, pharmaceutique, numérique, agriculture) tout en maintenant la diversité de la base économique, des métiers et des savoir-faire
- Le soutien au renforcement d'un écosystème économique dynamique favorisant les échanges et les transversalités
- La redynamisation et la montée en gamme, en performance et en efficience des grands pôles économiques existants tout en veillant à renforcer le maillage territorial pour rapprocher l'emploi des habitants.

## Problématiques majeures actuelles

Afin de surmonter les obstacles actuels et de promouvoir un développement harmonieux, plusieurs défis principaux doivent être adressés. Certains défis principaux sont résumés ci-dessous :

- Problèmes d'accessibilité en transports en commun et besoin d'améliorer les connexions internes et externes de la ZAC.
- Nécessité d'optimiser l'utilisation des terrains disponibles pour minimiser l'impact environnemental et maximiser l'efficacité des infrastructures publiques

## Les solutions possibles

Les solutions suivantes sont à envisager pour garantir une infrastructure de qualité dans le cadre de l'extension :

- Amélioration des accès via des parkings mutualisés et des navettes pour réduire l'utilisation des voitures.
- Création de pistes cyclables et d'espaces de stationnement pour vélos pour promouvoir les mobilités douces.
- Développement de services de restauration, de garde d'enfants, et d'autres commodités pour améliorer le cadre de vie des travailleurs.
- Réseaux : Modernisation des réseaux d'eau, d'électricité, et de télécommunications pour répondre aux besoins accrus des nouvelles entreprises et optimiser les ressources disponibles.
- Étude des besoins des entreprises

L'extension du Jardin d'entreprises vise à atteindre les objectifs suivants :

- Respecter le type d'activités existantes : Assurer la continuité et la compatibilité avec les activités actuellement présentes dans la ZAC.
- Répondre aux besoins en surfaces et aux exigences fonctionnelles : Fournir des espaces adaptés aux diverses activités économiques, en tenant compte des besoins spécifiques en termes de superficie et de fonctionnalité.
- Respecter les contraintes du PLU : Conformité avec les régulations et les directives urbanistiques locales pour garantir un développement harmonieux et réglementaire.
- Mettre en valeur le schéma viaire existant : Optimiser et valoriser les infrastructures routières actuelles pour améliorer la circulation et l'accessibilité.
- Proposer des îlots modulaires adaptés aux besoins des clients : Concevoir des espaces flexibles et modulaires qui répondent aux exigences de densité et de performance environnementale des entreprises.
- Créer une place commune de concentration des activités : Développer un espace centralisé où se concentrent les services et les activités, facilitant ainsi les interactions et l'accessibilité pour tous les usagers.

Ces objectifs sont conçus pour garantir un développement équilibré et durable de la ZAC, en harmonisant les besoins économiques, fonctionnels et environnementaux.

## 2.3 L'activité agricole

La commune est située dans la région beauceronne représentée par des champs ouverts sur de grands horizons.

L'agriculture est une composante essentielle du territoire tant dans sa dimension spatiale que dans son fonctionnement économique. À ce titre, elle interagit avec toutes les dimensions du territoire : la valeur écologique des milieux, les risques naturels, le paysage, le développement du tissu bâti, les déplacements.

Le PLU traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme. Il traite notamment de la problématique de consommation d'espace et doit donc intégrer la composante agricole comme élément structurant de son projet territorial.

Le diagnostic agricole a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques et les enjeux spatiaux de l'économie agricole afin d'assurer leur prise en compte et leur intégration dans le document d'urbanisme. Ce diagnostic permettra également de mesurer l'impact des choix d'aménagements retenus sur l'agriculture.

Comme sur l'ensemble du département, la commune enregistre une diminution du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020 : 7 sièges en 2020 contre 11 en 2010.

Le taux de disparition est supérieur à celui du département (-16,5%) et de la région (-20,6%) entre 2010 et 2020.

	Nombre d'exploitation en 2010	Nombre d'exploitation en 2020	Évolution entre 2010 et 2020
Gellainville	11	7	-36%
Eure et Loir	4 318	3 603	-16,5%

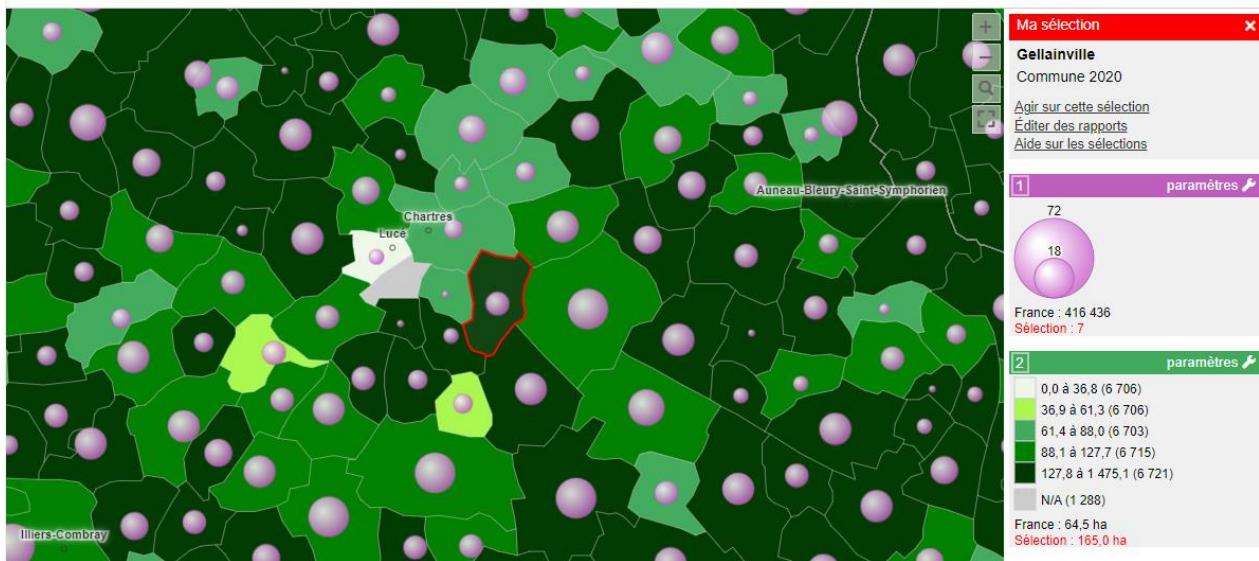
D'après les données du Recensement Général Agricole, la Surface Agricole Utilisée (SAU) totale de la commune a progressé de 221 ha, soit une hausse de 23,6% alors que celle du département d'Eure-et-Loir a baissé de 0,9% entre 2010 et 2020.

	SAU Totale en 2010	SAU totale en 2020	Évolution de la SAU entre 2010 et 2020
Gellainville	934	1 155	+23,6%
Eure et Loir	450 574	454 997	-0,9%

Les exploitations de Gellainville ont en 2020, une surface agricole utilisée (SAU) moyenne de 165 hectares contre 134 hectares en 2010. L'augmentation de la SAU moyenne est supérieure à celle du département (23% contre 18,6%).

Il s'agit de structures de grande taille par rapport à la moyenne départementale (123,8), régionale (101 ha) ou nationale (69 hectares en 2020).

	SAU moyenne en 2010 en ha	SAU moyenne en 2020	Évolution de la SAU entre 2010 et 2020
Gellainville	134	165	+23,1%
Eure et Loir	104,3	123,9	+18,6%



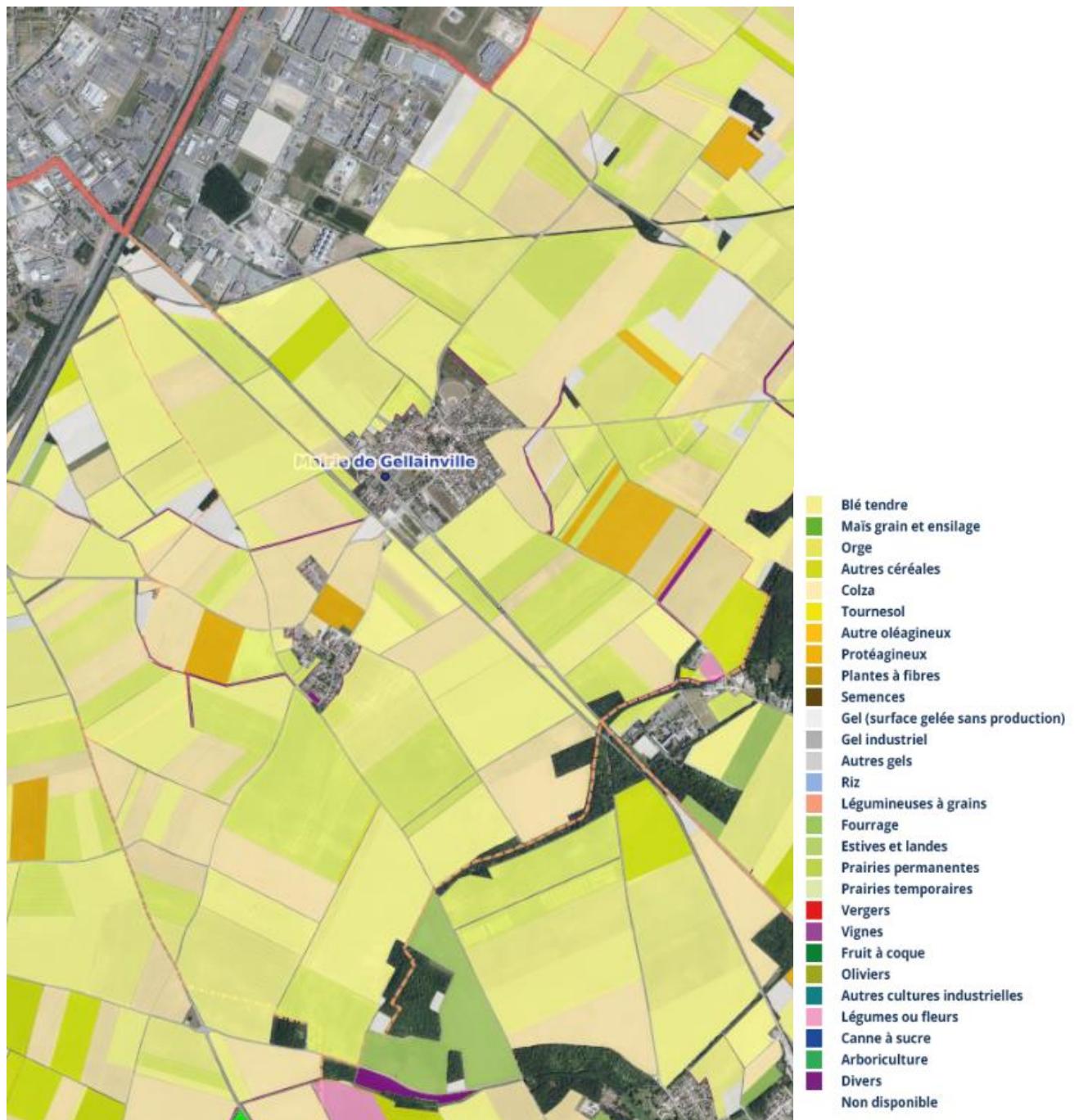
Le statut d'entreprise agricole à responsabilité limitée (EARL) domine les formes sociétaires : il rassemble, 42% des exploitations, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (25%).

### Évaluation de la pérennité des exploitations

L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 56 ans pour les hommes, donc supérieur à la moyenne départementale qui est de 52 ans.

- 1 exploitant a entre 40 ans et 50 ans,
- 3 ont entre 50 et 60 ans,
- 3 ont plus de 60 ans.

## Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2020



Source : Géoportail

L'essentiel de l'activité agricole est orienté vers les grandes cultures céréalières.

### 3 Le fonctionnement communal

#### 3.1 Les équipements

Gellainville présente une concentration d'équipements en adéquation avec la taille de la commune.

L'offre d'équipements destinés aux loisirs est particulièrement bien représentée tant d'un point de vue culturel que sportif.

Liste et affectations des équipements :

- Mairie
- Salle des fêtes



- Terrain multisport et terrain de base-ball



- Église, aire de jeux

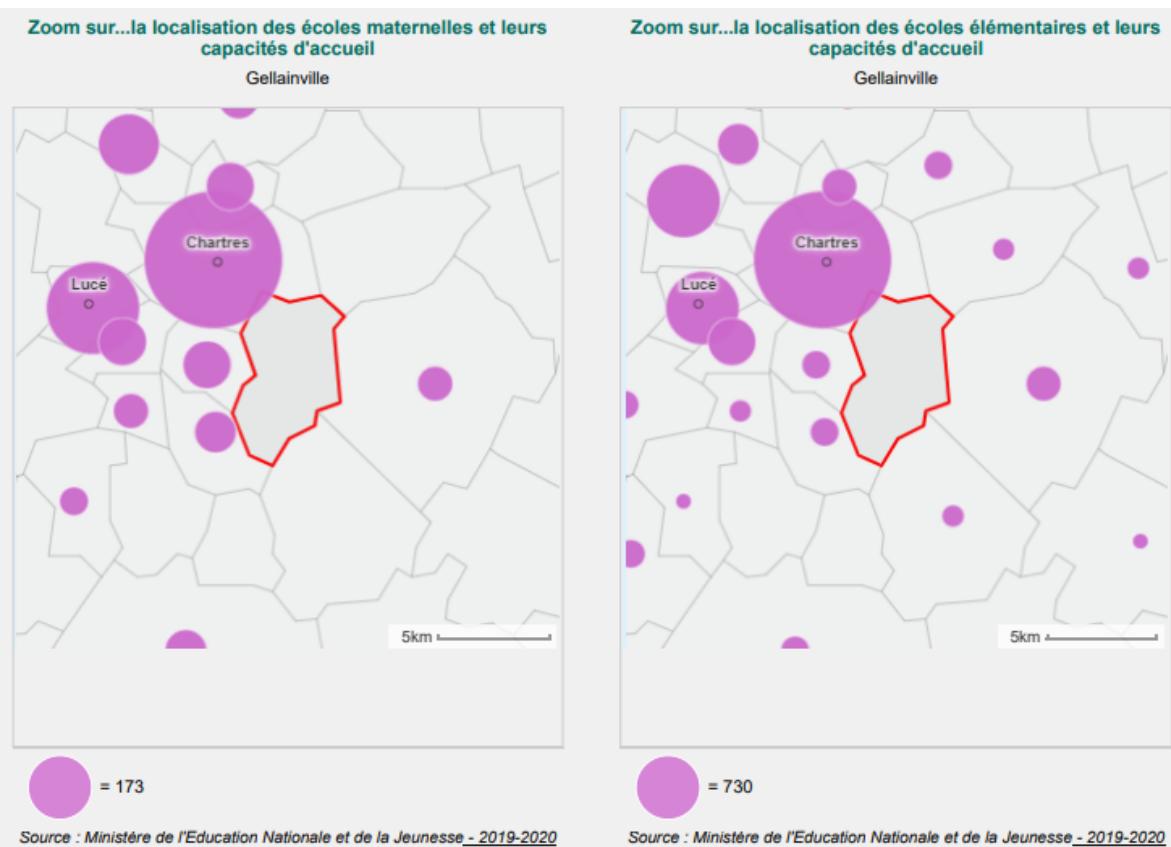


- Cimetière.

Sur le territoire communal, on trouve également un équipement à vocation intercommunale : la cuisine centrale, gérée par le groupement d'intérêt public (GIP), Chartres métropole Restauration qui produit et livre les repas de restauration collective.

Concernant la scolarité, il n'y a pas d'école sur la commune. Les enfants de Gellainville suivent leur scolarité (maternelle et primaire) sur la commune de Morancez.

Il n'y a pas de collège sur la commune. Les élèves poursuivent leur scolarité au collège Victor Hugo de Chartres.



### 3.2 Les commerces et services

Les Gellainvillois disposent de trois commerces spécialisés alimentaires, 2 restaurants, 2 salons de coiffure, un bar tabac PMU et un bar à jeux, un torréfacteur, une auto-école, un magasin de décoration, un serrurier, une crèche, une imprimerie 3D, un magasin de vente de poêles à granulés, un atelier de cours de cuisine, un ambulancier.





*Bar et brûlerie chartraine*

En 2023, la commune doit engager les travaux d'extension du Parc de l'Équerre avec la construction de six nouveaux bâtiments similaires à ceux existants, qui accueilleront d'autres services et artisans.



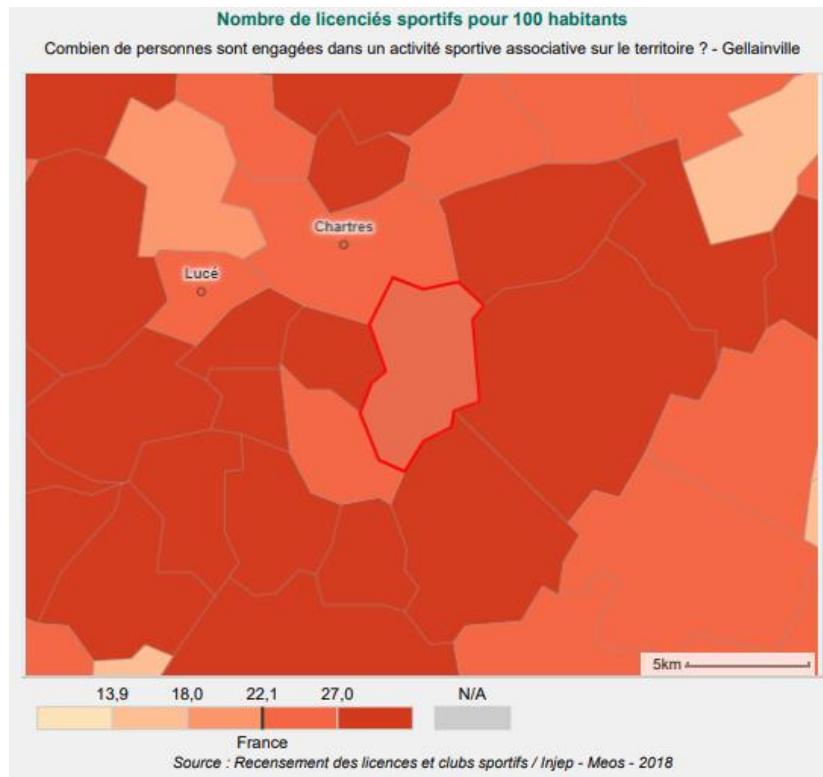
En 2023, une ressourcerie a ouvert ses portes sur le hameau de Bonville, en lieu et place d'un atelier de maçonnerie et d'une chambre froide de boucherie.



### 3.3 *La vie associative*

On dénombre 27 associations qui participent pleinement à l'animation et au développement de la commune. Les thèmes déclinés dans ces associations sont assez variés : sports, théâtre, culture, jeunesse, initiation aux métiers manuels.

Ce tissu associatif participe à l'animation de la commune.



## 4 Les modes de transport et la mobilité

### 4.1 Les principaux axes de communication

Comme le montre la carte ci-dessous, Gellainville est facilement accessible par la route. Située sur la RN154 reliant Orléans à Chartres, à 7km au sud de Chartres, les habitants peuvent donc rejoindre facilement les deux pôles régionaux que sont Chartres et Orléans, respectivement en 10 minutes (7 km) et une heure (60 km). La gare de Chartres est située à 10 minutes du centre de Gellainville.

Au quotidien, c'est la ville de Chartres, préfecture de l'Eure-et-Loir, qui joue un rôle majeur. L'agglomération chartraine, premier pôle d'emploi du département, regroupe tous les services administratifs et certains établissements d'enseignements secondaires. C'est également le pôle principal en matière de culture, loisirs et équipements. Enfin, Chartres dispose d'une offre commerciale et de services variés. Orléans, plus lointaine, reste attractive puisqu'elle dispose d'un pôle universitaire, au même titre que Paris. L'agglomération orléanaise représente un pôle d'emplois et de services accessible par la RN 154.

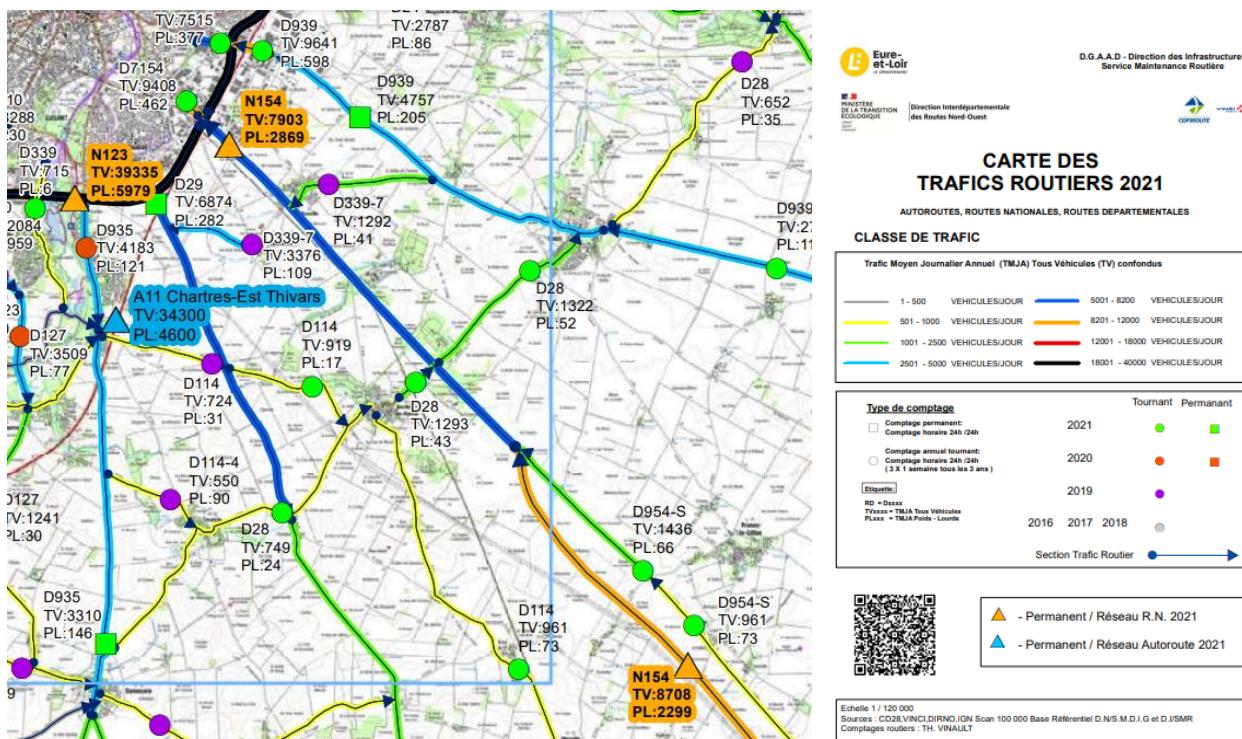
Enfin, l'agglomération parisienne étend son aire d'influence jusqu'aux franges du département. La capitale est facilement accessible (1h de train depuis Chartres, 1h10 de voiture par l'A10).

La commune de Gellainville est traversée par plusieurs axes routiers dont la RD339-7 qui passe au centre de Gellainville et Bonville et qui supporte un trafic de 1 300 véhicules entre Gellainville et la RD 939 et 3300 véhicules entre Bonville et la RD29 à l'ouest.

Le territoire est traversé par la RN154, le trafic est de 7 903 véhicules dont 2 870 PL.

Par ailleurs, les échangeurs autoroutiers les plus proches se trouvent à Thivars (11 km) et Chartres Est (11 km) et permettent d'emprunter l'A11 en direction de Paris ou du Mans.





<https://www.eurelien.fr/sites/default/files/media/carte-trafic-2021.pdf>

Les habitants sont par ailleurs dépendants de la voiture individuelle afin de se rendre sur leur lieu de travail, d'études ou de fréquenter les commerces et services situés sur la commune et / ou à proximité.

La plupart des actifs (88,7 %) vont travailler en voiture. Seuls 4,2 % d'entre eux utilisent les transports en commun.

96,7 % des ménages possèdent au moins une voiture et 66,7 % possèdent 2 voitures ou plus, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (42%).

Gellainville est facilement accessible par la route. Toutefois, le trafic routier génère certaines nuisances, notamment sonores. En effet, la RN 154 est classée catégorie 3 au titre de l'arrêté préfectoral du 24/11/2016 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Ainsi, la facile accessibilité du territoire, couplée à sa proximité immédiate de Chartres, explique son attractivité. L'utilisation de la voiture individuelle reste le mode de transport privilégié des ménages (déplacements domicile-travail, accès aux commerces, à la santé, aux loisirs, ...).

#### 4.2 L'inventaire des capacités de stationnement

Un inventaire non exhaustif des capacités de stationnement des parcs ouverts au public a été réalisé.

Le tableau ci-après indique les capacités de stationnement dans chaque parc ouvert au public de la commune.

Les places de stationnement sont matérialisés au sol dans de nombreuses rues.

	Nombre de places	Dont véhicules électriques	Dont places PMR	Vélos
Parking de la salle des fêtes	68		4	
Parking devant la mairie	6		1	
Parking derrière la mairie	7		1	
Parking en face de la mairie	10			
Rue du Clos Fleuri	17		2	
Parking de l'Équerre	60		1	
Parking de l'église	17		1	
Parking terrain de base-ball	25		1	



Concernant les capacités de mutualisation du stationnement, les différents parcs de stationnement situés au sein du village sont gratuits et peuvent être utilisés par les usagers des équipements publics ou d'une façon plus large par les habitants et les personnes de passage.

Le parking attenant au Parc de l'Équerre (61 places dont 1 PMR) permet de répondre aux besoins des clients et des visiteurs.

Concernant le stationnement des véhicules hybrides et électriques, il n'existe aucune borne de recharge sur la commune.



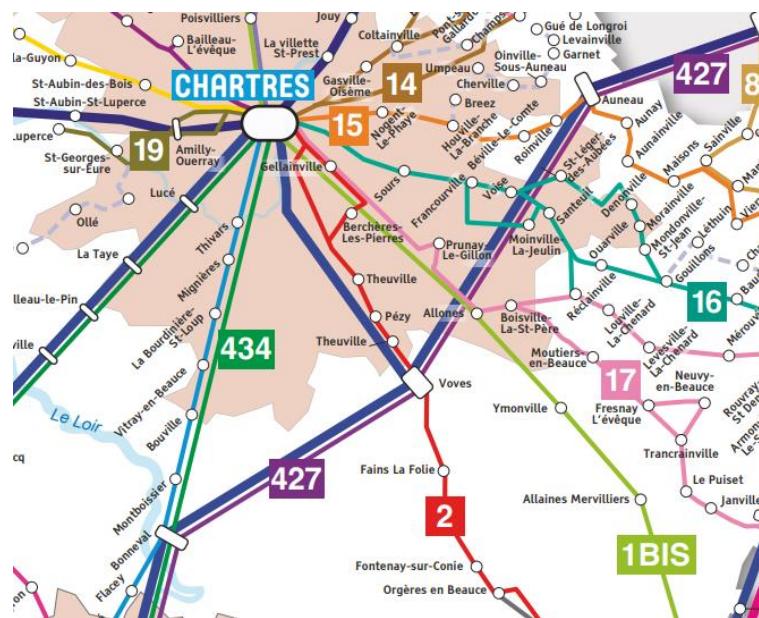
#### 4.3 *Les transports en commun*

Une voie ferrée traverse le territoire mais aucun arrêt ferroviaire n'existe. La gare la plus proche est celle de Chartres sur la ligne Paris-Le Mans.

Le réseau de transports en commun est représenté par le réseau de cars régionaux « Rémi » (Réseau de mobilité interurbaine). La ligne 1bis (Orléans-Chartres) et la ligne 2-D2 (Chartres-Terminiers) desservent le territoire communal avec 1 arrêt au niveau de la mairie de Bonville. Les lignes, horaires et les points d'arrêts sont disponibles sur <https://www.remi-centrevaldeloire.fr>.

Le transport scolaire est assuré par la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole.

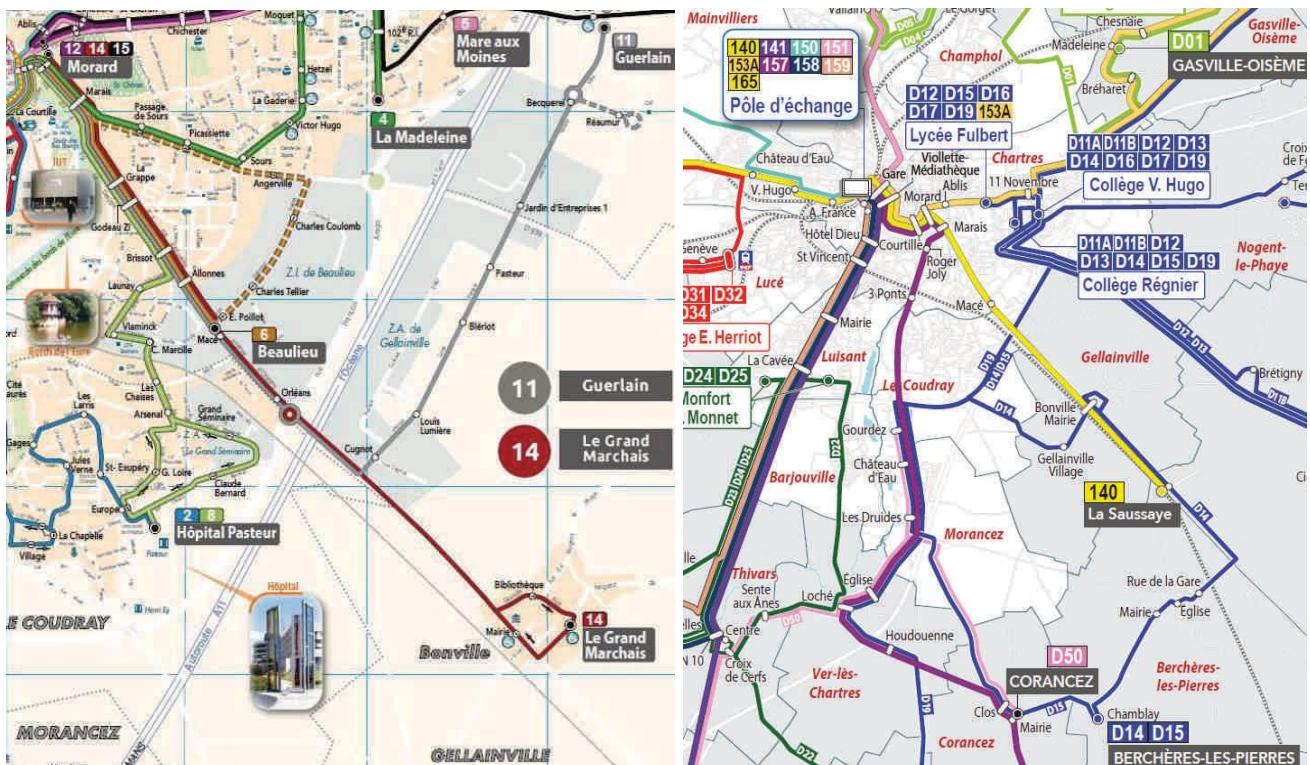
Afin de compléter l'offre de transport du réseau Rémi, la Région a mis en place un service de transport à la demande : « Rémi + à la demande » qui permet de se déplacer du lundi au samedi entre 9h et 17h à destination du chef-lieu d'arrondissement ou du chef-lieu de sa communauté de communes.



Plan du réseau Rémi de la région Centre-Val de Loire

La commune est également desservie par plusieurs lignes de bus et de cars :

- Ligne 14 du réseau Filibus : *BONVILLE Le Grand Marchais* < > *CHARTRES Morard*.
  - Ligne scolaire D14 : *BERCHÈRES-LES-PIERRES* < > *Collèges Régnier et Victor Hugo*.
  - Ligne interurbaine 140 : *CHARTRES Pôle d'Échange* < > *LA SAUSSAYE*.



Plan du réseau Filibus, réseau périurbain et lignes scolaires.



Arrêt « Bonville Mairie » sur la RN 154 nouvellement réaménagée.



Arrêt Filibus et arrêt Bonville Mairie sur la RN 154

#### 4.4 Le covoiturage

Afin de proposer un mode de déplacement plus économique et écologique que la voiture individuelle, le Conseil Départemental met à disposition des Euréliens, un portail Internet de covoiturage « [www.covoiturage.eurelien.fr](http://www.covoiturage.eurelien.fr) » leur permettant d'accéder à un réseau de points de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. Ce site a pour objectif de satisfaire les besoins en déplacements ponctuels ou réguliers, et particulièrement en déplacements pendulaires (domicile/travail).

Il existe 27 points de covoiturage sur le département.

#### 4.5 Les liaisons douces

Quelques sentes piétonnes sont présentes sur le territoire et permettent aux habitants de se déplacer vers le centre névralgique de la commune qui regroupe les principaux équipements : mairie, salle des fêtes, halte-garderie, ateliers municipaux, maison « Cadoret » et quelques équipements de sports et de loisirs (champ de foire, demi-terrain de basket, skate-park, aire de pique-nique autour d'une mare, terrain de pétanque, aires de jeux pour enfants, etc.).

Plusieurs pistes cyclables ont été réalisées récemment afin de favoriser les mobilités actives :

- une reliant Bonville à Gellainville à double usage : agricole et voie douce
- Une autre le long de la RN 154 entre l'entrée de Bonville au nord et le parc de l'Équerre au sud.

Cependant aucune liaison n'existe entre Gellainville et Chartres.

Dans le cadre du plan vert, il est prévu l'aménagement d'une piste cyclable entre Chartres et le Lycée agricole de la Saussaye.



Schéma du Réseau Vial de BONVILLE



Piste cyclable le long de la RN 154 à Bonville



Piste entre Gellainville et Bonville

Toutefois, le réseau ne permet pas l'interconnexion de tous les quartiers vers ce pôle de vie.

La commune n'est concernée par aucun itinéraire cyclo touristique d'intérêt national (Paris au Mont-Saint-Michel et Saint Jacques de Compostelle), ni par des boucles d'intérêt départemental.

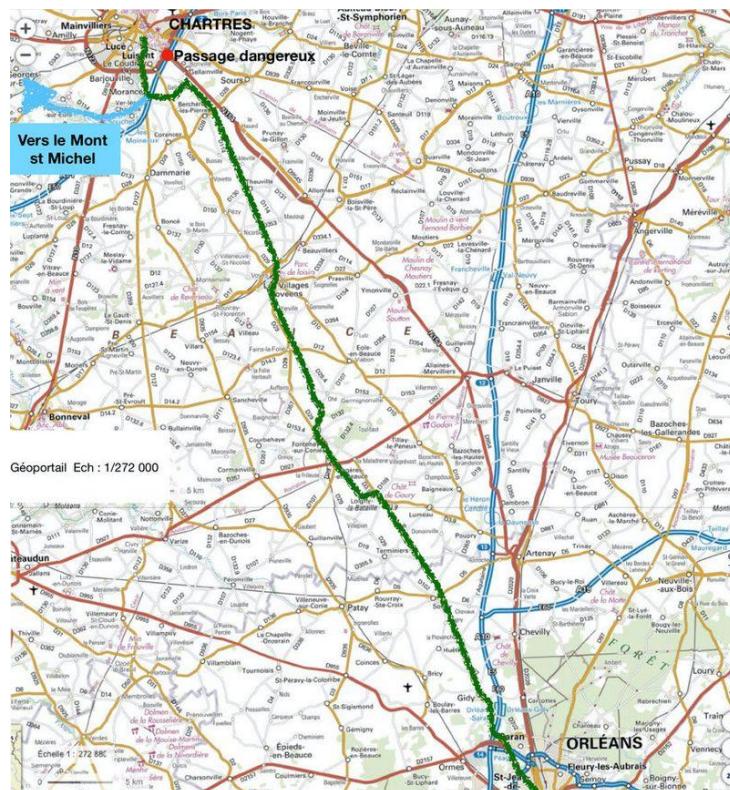
La commune n'est pas concernée par le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Des cheminements piétons jalonnent le territoire, le chemin des carriers est l'un des sentiers le plus emblématique qui reliait Berchères-les-Pierres à Chartres pour le transport des pierres servant à l'édition de la cathédrale.



<https://www.berch-pierre.fr/les-carriers/>

La commune est située sur le chemin de Compostelle qui relie Chartres à Orléans, Vézelay, puis Assise et Monte Gargano, en Italie. Ce tronçon « chemin des cathédrales » fait 81 km.

Cet itinéraire permet aussi de relier Vézelay au Mont-Saint-Michel par Orléans et Chartres.



Source : <https://www.lepelerin.com/chemins-pelerinages/le-chemin-des-cathedrales-4258>

Les divers aménagements de l'espace public permettent le déplacement sécurisé des piétons et cyclistes.

## 5 Le Schéma directeur du Plan vert de Chartres Métropole

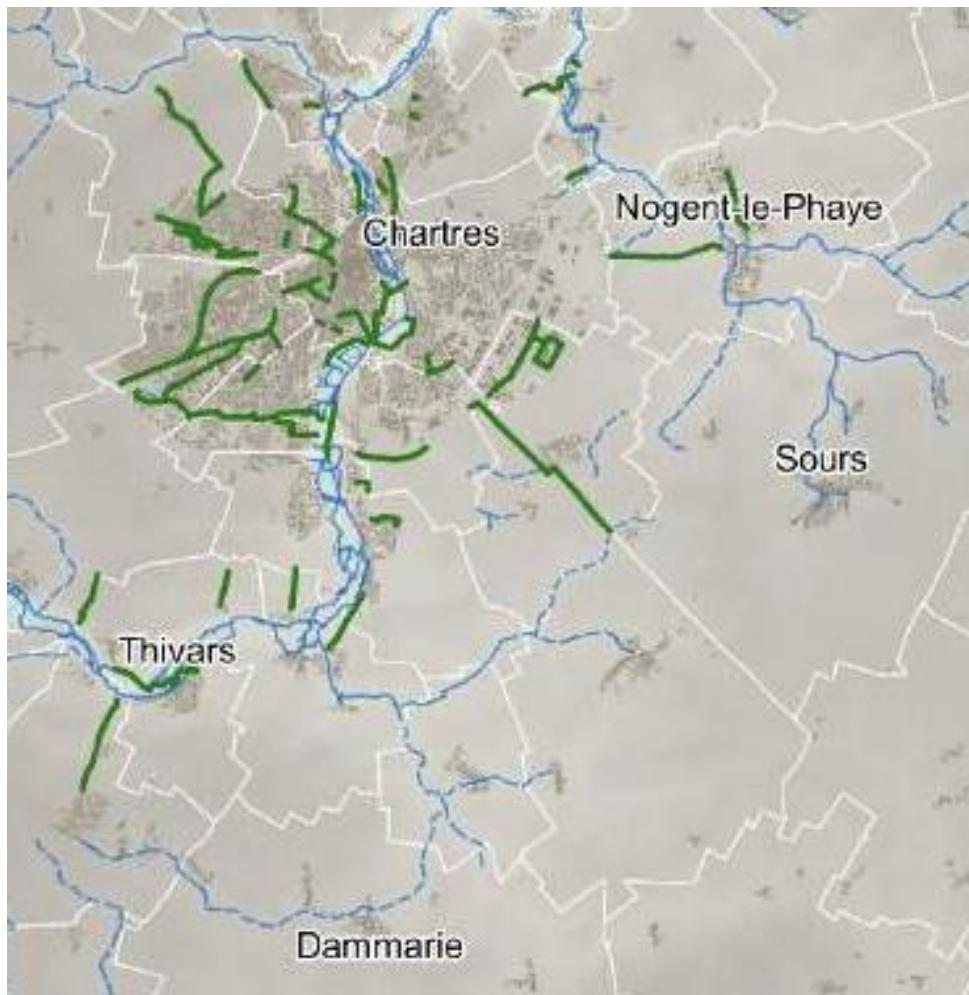
Chartres métropole a réalisé en 2003 son schéma directeur du Plan Vert à l'échelle des 7 communes urbaines. Dans le cadre de ce document, des espaces naturels ont pu être préservés, des coulées vertes ont été créées.

Le Schéma directeur du Plan vert de Chartres métropole, a été mis à jour à l'échelle des 66 communes en juin 2020 et comporte deux volets. L'objectif fixé par les élus est de proposer, à terme, 160 km de chemins de randonnées sur l'ensemble du territoire.

Le premier est la préservation des espaces naturels de l'agglomération via les trames vertes et bleues.

Le second consiste à créer des coulées vertes, espaces de promenades apaisés, prioritairement en suivant l'axe de la vallée de l'Eure.

L'objectif est de préserver les espaces naturels du territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo. Ce schéma directeur doit être un document majeur du territoire qui s'inscrira dans les plans d'urbanisme de chaque commune.



Le plan vert fait état d'un projet de liaison cyclable entre la zone artisanale et Bonville ainsi qu'une liaison entre le lycée agricole de la Saussaye et Chartres.

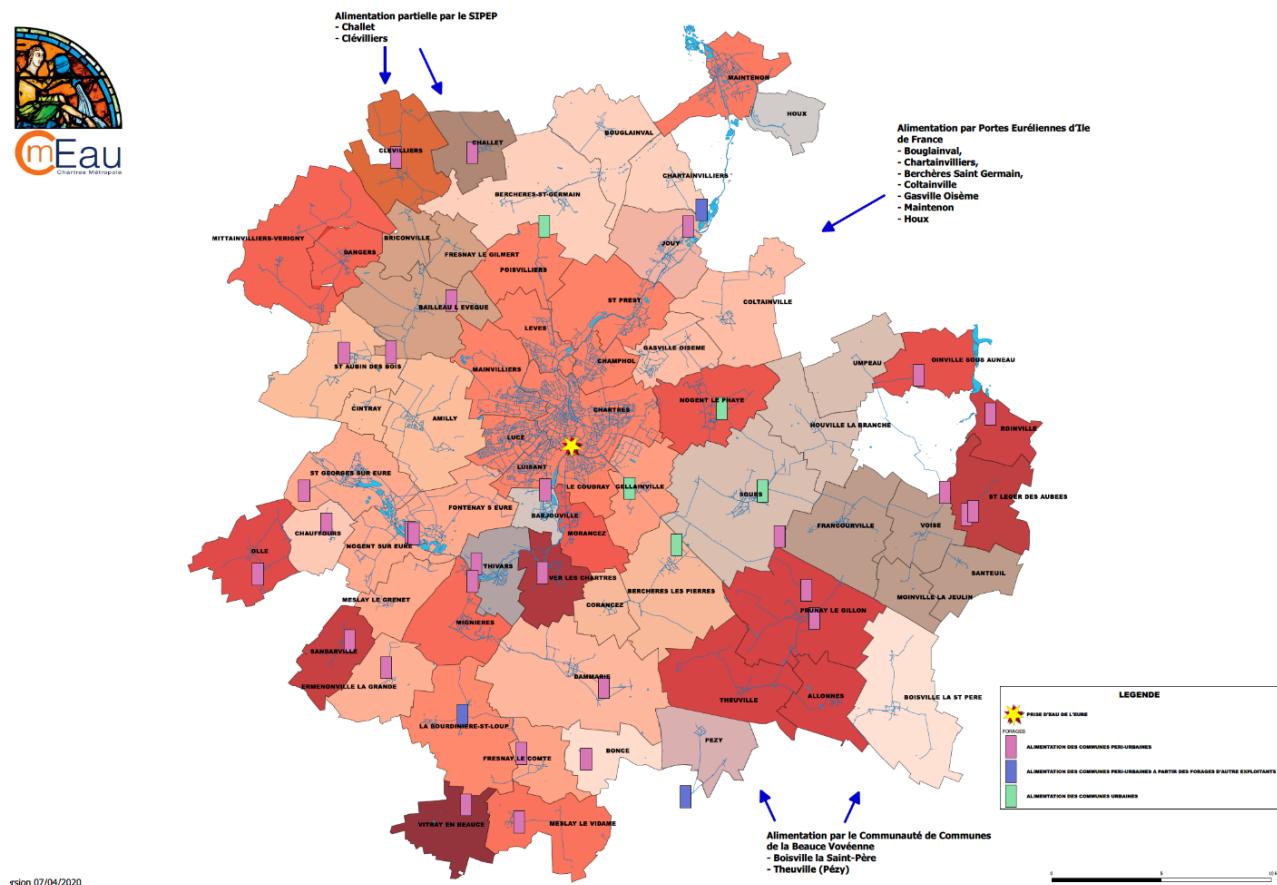
Source : [www.chartres-metropole.fr/fileadmin/user\\_upload/documents/responsable/developpement-durable/plan-vert/PLAN-vert-mai-2021-2\\_Phase\\_Diagnostic\\_SDPV\\_2019.pdf](http://www.chartres-metropole.fr/fileadmin/user_upload/documents/responsable/developpement-durable/plan-vert/PLAN-vert-mai-2021-2_Phase_Diagnostic_SDPV_2019.pdf)

## 6 Les réseaux techniques

### 6.1 L'eau potable : la gestion des eaux

#### L'alimentation en eau potable

En 2015, l'interconnexion du bourg de Gellainville et de Bonville sur une autre ressource (mélange S1, F2, F3 ou réseaux de Chartres) a été réalisée car l'eau distribuée dans le bourg de Gellainville à partir du forage de Bonville était non conforme en pesticides et nitrates.



#### La qualité des eaux distribuées

La fourniture à la population française d'une eau du robinet de bonne qualité est un enjeu de santé publique et une préoccupation importante des pouvoirs publics.

Le dernier bulletin annuel de contrôle de la qualité de l'eau date de 2021 ; il conclue à des non-conformités ponctuelles sur le paramètre perchlorates et recommande de ne pas consommer l'eau pour les nourrissons de moins de 6 mois.



2021

028001136  
GELLAINVILLE

Recommandations sanitaires

- Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.
- Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire ou de l'utiliser pour la cuisine.
- A dose modérée, le fluor est bénéfique pour la santé. La teneur étant inférieure à 0,5 mg/l, un apport complémentaire en fluor peut être recommandé pour la prévention de la carie dentaire après avis médical.
- Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer.
- Si la saveur ou la couleur de l'eau change, signalez-le à votre distributeur d'eau.



**Quelle eau buvez-vous ?**



**Ressources – origines de l'eau**

Les eaux distribuées proviennent d'une eau souterraine.  
La gestion de l'eau est en affermage.

**Communes desservies**

Le réseau de distribution concerne la commune de GELLAINVILLE.

**Contrôle sanitaire réglementaire**

L'ARS Centre-Val de Loire est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Ce contrôle est assuré régulièrement au niveau des ressources, de la production et de la distribution. La fréquence de ce contrôle dépend de la population desservie et des volumes d'eau produits.  
Ainsi, en 2021, 8 prélèvements ont été réalisés sur le réseau et en production donnant lieu à diverses analyses (pouvant comporter jusqu'à 353 paramètres). Chaque analyse est interprétée en référence aux valeurs réglementaires définies en application du Code de la santé publique.  
Les résultats de ces analyses peuvent être consultés en mairie ou sur le site internet : [www.eaupotable.sante.gouv.fr](http://www.eaupotable.sante.gouv.fr)

**Principaux résultats d'analyses**

Paramètre	Norme	Taux de conformité	Commentaires
Bactériologie	Absence de germe tests indicateurs de contamination fécale	100 %	Eau de bonne qualité bactériologique

Paramètre	Seuil réglementaire	Teneur moyenne	Teneur maximale	Commentaires
Dureté	-	32,8 °f	33,6 °f	Eau très calcaire
Nitrate	50 mg/l	43,4 mg/L	50,0 mg/L	Eau conforme en nitrates.
Pesticide prédominant	0,1 µg/l	0,070 µg/L Atrazine déséthyl	0,084 µg/L Atrazine déséthyl	Nombre de molécules recherchées : 270. Eau conforme en pesticides
Fluor	1,5 mg/l	0,12 mg/L	0,12 mg/L	Eau faiblement fluorée
Fer	200 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en fer
Arsenic	10 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en arsenic
Sélénium	10 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en sélénium
Perchlorates	4 µg/L	4,0 µg/L	4,8 µg/L	Des non-conformités ont été observées

**Conclusion sanitaire globale**

Non-conformités ponctuelles sur le paramètre perchlorates : il est recommandé de ne pas consommer l'eau pour les nourrissons de moins de 6 mois d'après l'expertise de l'ANSES.

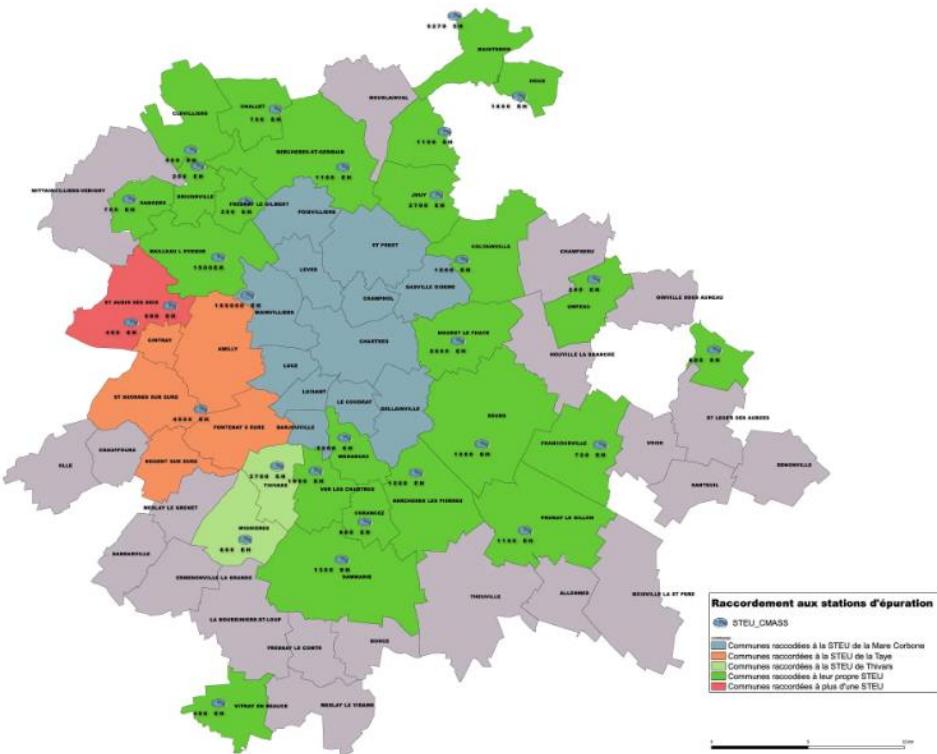
## 6.2 L'assainissement

Depuis le 1er janvier 2018, la société Cm Assainissement est responsable de la collecte et du traitement des eaux usées sur le territoire de Chartres métropole.

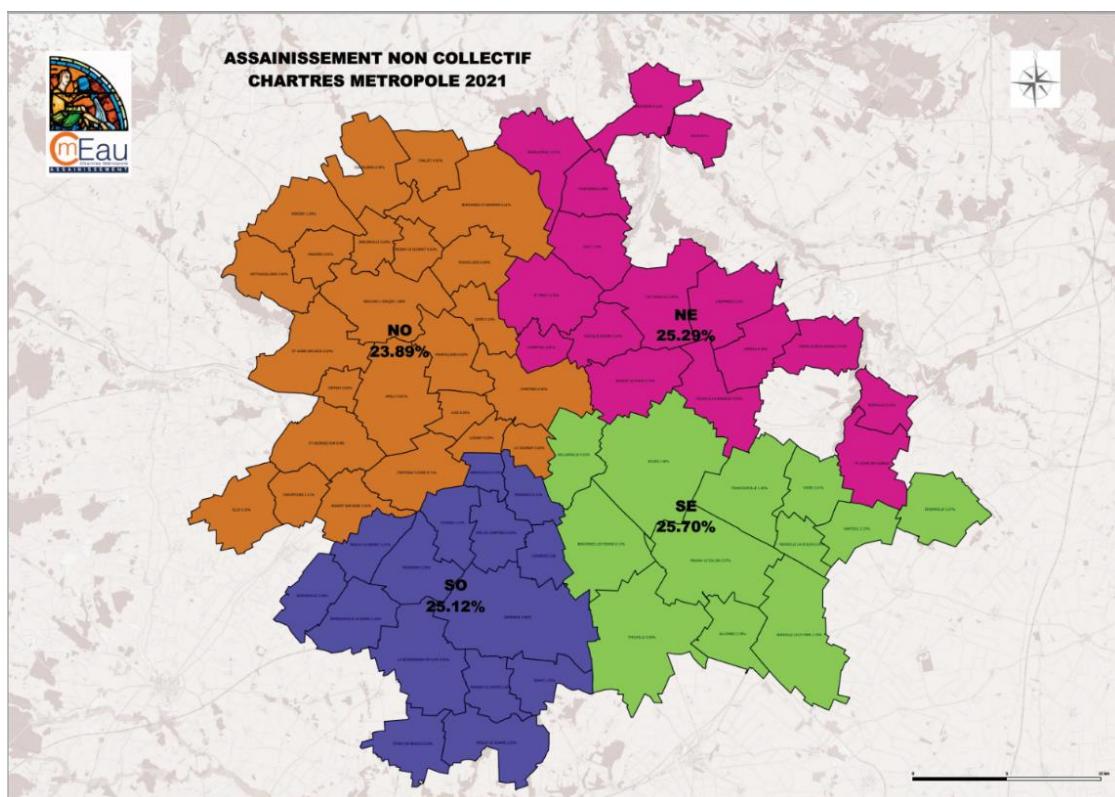
La commune de Gellainville est reliée à la station d'épuration de la Mare Corbonne pour l'assainissement collectif.

Révision du PLU de Gellainville- Rapport de présentation

77



Une partie des constructions ne dispose pas du réseau d'assainissement collectif.



Source : CM assainissement

### 6.3 La collecte et le traitement des déchets

Chaque département dispose d'un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Mis en œuvre en Eure-et-Loir en 2011, ce plan décline plusieurs actions comme la prévention et la réduction des déchets, la valorisation des déchets, le financement des déchets, la résorption des décharges brutes...

De plus, depuis la loi NOTRE de 2015, la Région coordonne les actions de prévention et de gestion des déchets à l'échelle régionale (PRPGD). Ce plan concerne toutes les catégories de déchets, hors nucléaires et explosifs.

Il comprend notamment :

- un état des lieux en matière de prévention et de gestion des déchets,
- une prospective à 6 et 12 ans de l'évolution tendancielle des quantités de déchets produites sur le territoire,
- des objectifs de prévention, recyclage et valorisation des déchets en lien avec les objectifs nationaux,
- les actions prévues pour atteindre ces objectifs (lutte contre le gaspillage alimentaire, déploiement de la tarification incitative, réduction des déchets des professionnels, éco-exemplarité, communication ...).

Le PRPGD a ensuite été intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en 2019.

Chartres Métropole est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets. Il a élaboré son second Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés 2021-2026 (PLDMA) qui vise à réduire de 7% les déchets ménagers et assimilés entre 2019 et 2026. Soit une diminution de 40 kg par habitant, ce qui représente une réduction de plus de 24 000 tonnes de déchets.

Ses principales missions sont la collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte et apport volontaire ; le tri et la valorisation des déchets recyclables ; le traitement par incinération des ordures ménagères résiduelles.

La collecte des ordures ménagères et des emballages ménagers se fait une fois par semaine, le lundi. Les encombrants font l'objet d'une collecte deux fois par an, au printemps et à l'automne.

La collecte du verre se fait par apport volontaire dans les conteneurs mis à disposition.

Sur le territoire de Chartres métropole, 5 déchetteries sont à la disposition des résidents : Chaunay, Champhol, Dammarie, Roiville et Saint-Aubin-des-Bois.

Afin de réduire les déchets, Chartres métropole propose des composteurs individuels à tarif préférentiel.



Source : Chartres Métropole

#### 6.4 *Le réseau internet*

La loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a donc ajouté dans le Code de l'Urbanisme l'obligation de traiter des communications électroniques dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, les nouveaux usages créés par Internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès du grand public comme des entreprises : web, courrier électronique, téléphonie illimitée, visioconférence, maquettes virtuelles... Ces usages ont été renforcés par la crise sanitaire des années 2020-2021.

Le haut débit est devenu un service essentiel. Le déploiement du très haut débit est une nouvelle étape qui représente un enjeu important pour les territoires. La mise en place de ce service en France métropolitaine nécessite la construction d'infrastructures locales de communications électroniques performantes, ainsi que des conditions optimales d'exploitation de ces réseaux.

La fibre optique a commencé à être installée en 2019 et est déployée par Orange.

Avec 746 locaux raccordables à la fibre au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, le taux d'éligibilité fibre atteint 97.1% à Gellainville.

95.3% des logements Gellainvillois ont accès au Très Haut Débit.

## Chapitre 3 : L'état initial de l'environnement

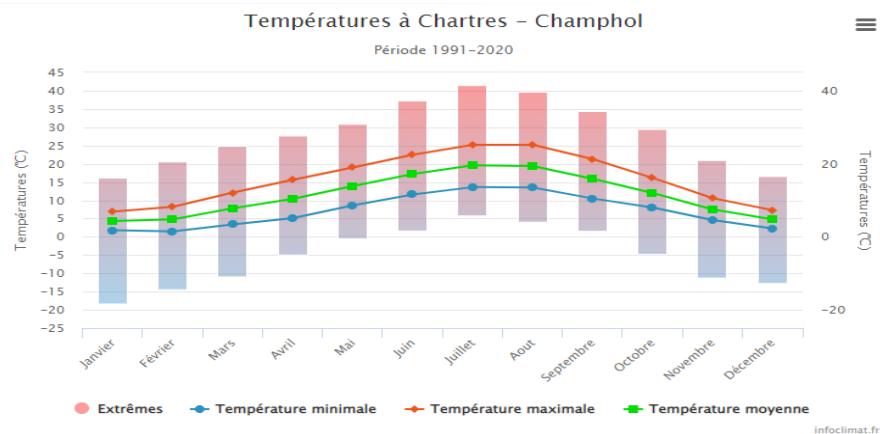
### 1 L'environnement physique

#### 1.1 Le climat

Le territoire communal est sous l'influence d'un régime climatique de type semi-océanique altéré, caractérisé par des printemps à tendance secs, des étés orageux ponctués de fortes précipitations et des automnes atteignant les maximums de précipitations dans l'année. Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France et par la station météorologique de Champhol, la plus proche de Gellainville.

#### Les températures

L'ensoleillement est conséquent en été ce qui favorise les pics de pollution et la production d'ozone. La proximité de la mer assure des températures modérées. La température moyenne annuelle à Champhol est de 10,9°C. La température moyenne maximale est de 15,1°C et la température minimale moyenne est de 6,6°C. Ainsi, l'amplitude de température est relativement moyenne. Les mois les plus chauds sont ceux de juillet et août, avec des températures d'un maximum moyen de 25°C. L'été, les températures peuvent atteindre 40 °C dans les périodes de canicule. Les mois les plus froids sont ceux de janvier et février avec des températures d'un minimum moyen de 1 °C. Au cours de l'année, les températures mensuelles moyennes peuvent varier entre un minimum de 3,7°C en février et un maximum de 18,5°C en août. Les températures négatives sont habituelles sur le territoire, il gèle en moyenne 50 jours par an.



Source : [www.infoclimat.fr](http://www.infoclimat.fr)

#### Les précipitations

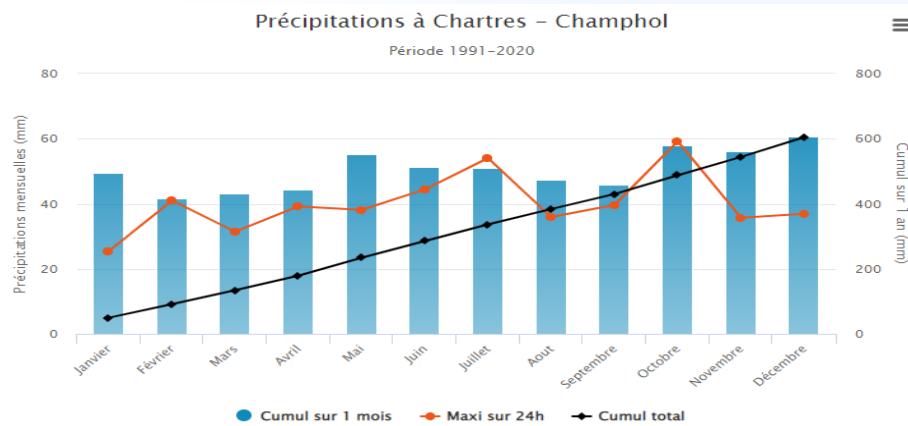
Les précipitations annuelles atteignent 604 mm réparties sur 109 jours de pluie par an. Elles sont réparties tout au long de l'année, avec des maximums au printemps et en automne. Le climat du territoire est caractérisé par une influence océanique altérée. Les précipitations neigeuses restent ponctuelles. En effet, il neige en moyenne 15 jours par an contre 14 jours pour la moyenne nationale.

La station de Chartres-Champhol connaît également 56 jours de gel par an contre une moyenne de 50 jours de gel par an en France.

Elle compte 16 jours d'orage par an. Le climat est moyennement orageux avec une densité de foudroiement (14) inférieure à celle au niveau national (20).

Elle connaît également 51 jours de brouillard contre 40 jours par an pour la moyenne nationale. Enfin, elle compte 3 jours de grêle par an en moyenne

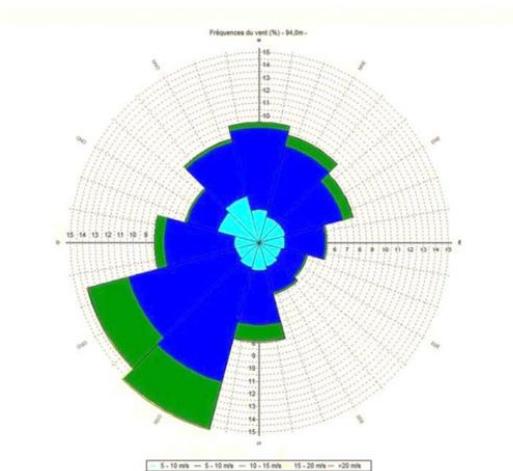
	janv.	fév.	mars	avr.	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	dec.	Toute la période
Cumul moyen Précips	49,5	41,6	43,2	44,5	55,3	51,2	51,1	47,5	45,9	57,9	56,1	60,6	<b>604,4</b>
Max en 24h de précips	25,4 21-1905	41,0 25-1907	31,4 7-1898	39,2 8-2022	38,1 30-1958	44,4 11-2018	54,1 27-1955	35,9 7-1955	39,6 13-2015	59,2 25-1981	35,7 20-2015	36,9 15-1881	<b>59,2</b> ( <small>septembre</small> )
Max en 5j de précips	51,6	60,4	48,0	48,2	53,8	70,7	70,2	49,6	81,7	67,2	47,6	59,8	<b>81,7</b> ( <small>mai</small> )
Moyenne ≥ 1 de précips [?]	4,3	4,1	4,4	4,8	5,7	6,2	6,9	6,6	5,6	5,5	4,7	5,1	<b>5,3</b>



Source : [www.infoclimat.fr](http://www.infoclimat.fr)

## Le vent

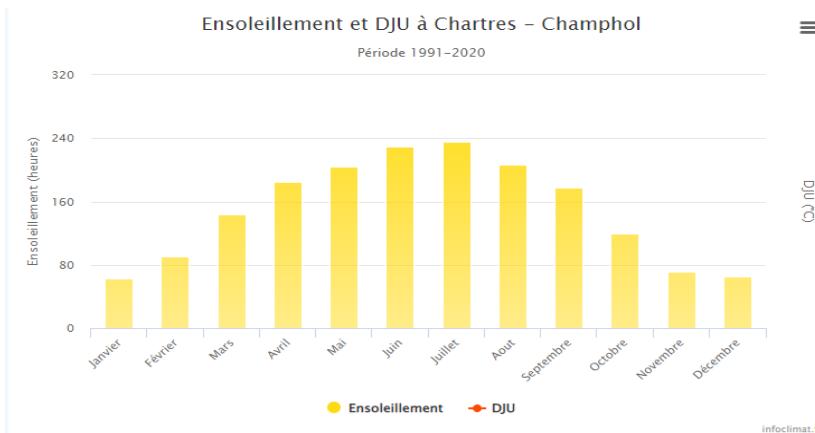
La rose des vents ci-dessous est issue de la mesure de l'anémomètre de la nacelle de l'éolienne ME17 du parc Le Moulin d'Emanville. (JPEE). Ces données correspondent à une altitude de 94 mètres, et ont été mesurées sur l'année 2015. Ces données montrent une prédominance des secteurs Sud-Ouest et, dans une moindre mesure, Nord-Est



Source : demande d'autorisation environnementale – étude d'impact version de septembre 2021. Les éoliennes citoyennes 11

## L'ensoleillement

La moyenne annuelle est de 1 789 heures d'ensoleillement sur la période 1991-2020. L'ensoleillement est inférieur à la moyenne nationale qui est de 1973h.



D'une manière générale, toute la commune est exposée à des conditions d'ensoleillement satisfaisantes permettant l'exploitation de l'énergie solaire de manière directe, par les apports solaires sur les vitrages, mais également par l'utilisation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques.

## 1.2 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Collectivité de plus de 50 000 habitants, Chartres Métropole fait partie des communautés d'agglomération dans l'obligation d'élaborer un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), afin de répondre aux objectifs nationaux et internationaux de lutte contre le changement climatique.

Le PCAET a été adopté en conseil communautaire le 28 janvier 2021. Un suivi des actions est prévu au cours des 6 prochaines années. Le bilan à mi-parcours (au bout des 3 ans) permettra, d'une part, de faire le point sur l'avancement des actions et, d'autre part, d'intégrer de nouvelles actions.

Le territoire est en particulier vulnérable à :

- La pollution issue de son activité agricole ;
- La pollution aux émissions d'ammoniac, d'oxyde d'azote et de souffre ;
- L'état du patrimoine mobilier ancien ;
- La présence d'axes autoroutiers et d'un trafic routier conséquent.
- Vulnérabilité particulièrement marquée sur certaines zones à risques : hôpitaux, écoles.

La démarche du PCAET a permis de définir un programme d'actions concrètes sur la période de 2020 -2026 pour atteindre, les objectifs stratégiques adoptés. Le plan se décline en 6 axes et 29 actions.

AXE 1 : Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments,

- Déployer une campagne d'information portant sur la transition énergétique et écologique
- Animer et suivre la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique : Chartres RENOV HABITAT
- Sensibiliser à l'économie circulaire dans la filière bâtiment : production de granulats de construction à partir de bétons de démolition
- Réaliser un programme de rénovation du patrimoine de Chartres métropole
- Utiliser des granulats recyclés au niveau des chantiers de construction/rénovation du territoire

AXE 2 : Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

- Déployer un programme de sensibilisation, d'éducation et de communication sur les mobilités actives et partagées
- Réaliser un Plan de Déplacement (Inter) Administration à l'échelle de la collectivité (et d'autres administrations)

- Créer une plateforme multimodale sur le pôle gare
- Créer une gouvernance sur les enjeux de mise en cohérence et de développement des itinéraires cyclables Mettre en place des lignes de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- Proposer des prestations de logistiques et de services écoresponsables pour les professionnels de l'agglomération chartraine

#### AXE 3 : Développer un modèle d'agriculture plus respectueux de notre santé et de notre environnement

- Créer un Projet Alimentaire Territorial
- Accompagner le développement des filières agricoles en circuit court à bas impact sur l'environnement
- Co-construire des formations valorisant la biodiversité au service de l'aménagement, de la productivité du système d'exploitation
- Optimiser la gestion des intercultures par les couverts végétaux
- Promouvoir l'agroforesterie sur le territoire de l'agglomération

#### AXE 4 : Production des énergies renouvelables et l'usage des produits biosourcés

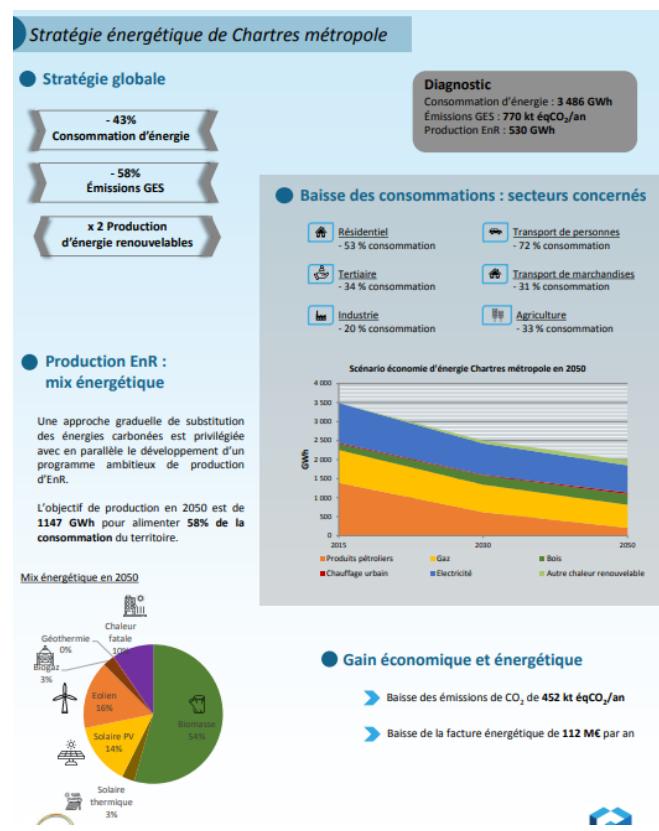
- Développer la filière photovoltaïque locale
- Réaliser une étude du potentiel de la géothermie sur le territoire et sensibiliser les acteurs au développement de cette filière
- Étudier les possibilités de motorisation des véhicules de transport collectif avec une énergie verte ou plus respectueuse de l'environnement
- Développer la filière de méthanisation sur le territoire

#### AXE 5 : Mobiliser les forces du territoire et accompagner les partenaires socio-économiques

- Mener une réflexion stratégique sur les mobilités économiques
- Poursuivre l'opération de labélisation « Eco-Défis des commerçants & artisans »
- Mise en place d'une stratégie environnementale « Circular for zero »
- Promouvoir un aménagement responsable : projet Agriquartier OLIS par le groupe SCAEL

#### AXE 6 : Aménager le territoire en faveur de sa résilience au changement climatique et de l'amélioration de la qualité de l'air.

- Étudier la mise en place d'une trame noire (corridors écologiques d'une certaine obscurité empruntés par les espèces nocturnes)
- Sensibiliser les professionnels et le public à l'urbanisme favorable à la santé
- Mettre en place un plan de végétalisation global pour les zones d'habitation (bande fleuries, gestion durable, IBC, etc.)
- Sensibiliser le public à la protection de l'environnement et aux enjeux climatiques
- Organiser les Journées du Développement Durable sur l'agglomération
- Mettre en place l'action Objectif Climat 2030 par l'association Eure-et-Loir Nature



### 1.3 La qualité de l'air

La qualité de l'air en France est surveillée en permanence par 35 organismes répartis sur tout le territoire. En Région Centre, c'est l'association « Lig'air » qui effectue ce travail et qui transmet les informations auprès des autorités concernées.

La qualité de l'air est globalement bonne à Gellainville. Les chiffres sont positifs, ils sont dans la moyenne des chiffres observés dans le département d'Eure-et-Loir.

Les conditions météo influent sur la qualité de l'air. Les périodes anticycloniques dépourvues de vents et les journées caniculaires sont les moins propices à une bonne qualité de l'air.

Les contributions des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants font ressortir que le principal poste d'émission de gaz à effet de serre est le transport routier.

La présence de la RN 154 et de plusieurs routes départementales conditionnent la qualité de l'air sur ses abords.

Les circulations routières constituent une grande part des pollutions en NOx et également en petites et moyennes particules. Le résidentiel et le domaine du tertiaire provoquent des pollutions en dioxyde de souffre et en particules fines (pollutions irritantes pouvant entraîner des allergies) qui proviennent principalement des systèmes de chauffage des logements (gaz, fuel, bois). L'isolation et les énergies renouvelables sont des moyens de réduire les émissions de pollution négatives. Par ailleurs, l'agriculture entraîne des pollutions en microparticules et en CO2.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) : Le dioxyde de soufre provient principalement de la combustion des combustibles fossiles. Ce polluant gazeux est ainsi rejeté par de multiples petites sources (installations de chauffage domestique, véhicules à moteur diesel, ...) et par des sources ponctuelles plus importantes (centrales de production électrique ou de vapeur, chaufferies urbaines, ...). Une plus faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;
- Les oxydes d'azote (NOx) : les oxydes d'azote proviennent essentiellement de procédés fonctionnant à haute température. Dans l'industrie, il s'agit des installations de combustion pour tout type de combustibles (combustibles liquides fossiles, charbon, gaz naturel, biomasses, gaz de procédés...) et de procédés industriels (fabrication de verre, métaux, ciment...).
- Les principales sources d'émission de NOx sont : le transport routier (notamment les poids lourds) et les secteurs de l'industrie et de la production d'énergie.
- Les particules (PM10 et PM2,5) : ce sont des polluants complexes différenciés par leur diamètre, inférieur à 10 micromètres pour les PM10 et inférieur à 2,5 micromètres pour les PM2,5. Leur toxicité est liée à leur nature chimique et à leur taille. Les plus fines sont les plus dangereuses pour la santé car elles pénètrent facilement et durablement dans l'organisme. Ces particules sont émises principalement par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.
- Le monoxyde de carbone (CO) : Gaz inodore, incolore et inflammable, le monoxyde de carbone CO se forme lors de la combustion incomplète de matières organiques (gaz, charbon, fioul ou bois, carburants). La source principale est le trafic automobile.
- L'ozone (O<sub>3</sub>) : L'ozone naturellement présent dans la stratosphère (de 10 à 50 km du sol) constitue la couche d'ozone. Formé à partir de l'oxygène de l'air, ce « bon » ozone nous protège des rayons ultraviolets. Il se distingue du « mauvais » ozone, formé dans la troposphère (du sol jusqu'à 10 km d'altitude) à partir de polluants gazeux (oxydes d'azote, composés organiques volatils...) sous l'effet du rayonnement solaire. Cet ozone est donc un polluant secondaire. Cet ozone est l'un des principaux gaz à effet de serre. Il a des effets nocifs sur la santé et les écosystèmes.

- Les composés organiques volatils (COV) : Les composés organiques sont le butane, le toluène, l'éthanol (alcool à 90°), l'acétone et le benzène que l'on retrouve dans l'industrie, le plus souvent sous la forme de solvants organiques (par exemple, dans les peintures ou les encres).
- Le plomb (Pb) : Le plomb est un élément chimique qui peut être présent sous forme de carbonates, de phosphates, mais surtout de sulfure. Les activités humaines entraînant la formation d'aérosols plombifères constituent, actuellement, la principale source de plomb dans l'hydrosphère.
- les polluants organiques persistants (POP) dont les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).
- les métaux lourds : plomb, mercure, cadmium, nickel...
- les polluants biologiques : légionnelles, pollens, moisissures.

#### **Situation du département d'Eure-et-Loir par rapport aux normes de qualité de l'air :**

Un bilan de la qualité de l'air en Eure-et-Loir a été effectué en fonction des données issues des stations de mesures. La qualité de l'air de l'Eure-et-Loir est surveillée à l'aide de 5 stations permanentes de mesure réparties de la façon suivante :

- 2 à Chartres (stations urbaines Lucé et Fulbert)
- 1 à Saint-Rémy-sur-Avre (station trafic Saint-Rémy-sur-Avre)
- 1 à Dreux (station urbaine Dreux Centre)
- 1 à Oysonville (station rurale Oysonville)

Le département de l'Eure-et-Loir contient la Zone À Risques ZAR Chartres-Dreux. Le reste du département fait partie de la Zone Administrative de Surveillance : Zone Régionale ZR.

De plus, grâce aux capteurs, la qualité de l'air globale peut être appréhendée avec l'indice d'Indicateur de la Qualité de l'Air (IQA). Depuis le 1er janvier 2021, le taux de particules fines PM 2,5 entre dans le calcul de l'indice de qualité de l'air.

Les résultats obtenus à partir des données relevées concernant la qualité de l'air permettent de former l'indice IQA qui est défini selon une échelle de valeur allant de 1 : qualité de l'air excellente, à 10 : qualité de l'air très mauvaise. L'indice de la qualité de l'air de Chartres est en moyenne de 3 (sur 10) en 2017, ce qui signifie une qualité de l'air satisfaisante.



#### **Historiques des valeurs annuelles de l'agglomération de Chartres**

Mise à jour : 10 mars 2021

		Valeurs limites et objectifs de qualité																			
		Particules en suspension Stations 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007* 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020																			
unité	moyenne annuelle	PM <sub>10</sub>		Lucé		Fulbert															
		Valeur limite (40 µg/m <sup>3</sup> /an)		Lucé		16 17 18 16 16 17 26 24 24 21 21 19 21 21 16 17 16 17 16															
		Valeur limite (50 µg/m <sup>3</sup> /24h en percentile 90,4)		Fulbert																	
unité	moyenne annuelle	Ozone O <sub>3</sub>		Lucé		16 17 18 16 16 17 26 24 24 21 21 19 21 21 16 17 16 17 16															
		Objectif de qualité (30 µg/m <sup>3</sup> /an)		Fulbert																	
		Ozone O <sub>3</sub>		Stations		2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020															
unité	nombre de jours	Di oxyde d'azote NO <sub>2</sub>		Fulbert		30 32,3 23,3 21 16,7 8,7 12 15 15 15 12 14 10 9 14 18 23															
		Valeur cible (120 µg/m <sup>3</sup> /8h à ne pas dépasser plus de 25 j/an en moyenne sur 3 ans)		Lucé		27 28 21,3 19,3 17 8,3 10,7 16															
		Valeur limite (40 µg/m <sup>3</sup> /an)		Fulbert		20 20 18 23 18 17 19 18 18 19 18 17															
unité	moyenne annuelle	Ozone O <sub>3</sub>		Lucé		21 16 18 24 17 19 21 19 17 18 18 16 15 16 14 14 13 11															
		Di oxyde d'azote NO <sub>2</sub>		Fulbert		20 20 18 23 18 17 19 18 18 19 18 17															
		Objectif de qualité (40 µg/m <sup>3</sup> /an)		Fulbert		20 20 18 23 18 17 19 18 18 19 18 17															
unité	moyenne annuelle	Di oxyde d'azote NO <sub>2</sub>		Lucé		21 16 18 24 17 19 21 19 17 18 18 16 15 16 14 14 13 11															
		Valeur limite (40 µg/m <sup>3</sup> /an)		Fulbert		20 20 18 23 18 17 19 18 18 19 18 17															
		Objectif de qualité (40 µg/m <sup>3</sup> /an)		Fulbert		20 20 18 23 18 17 19 18 18 19 18 17															

 dépassement de la valeur réglementaire  
 respect de la valeur réglementaire

\*\* : seuil qui a évolué depuis 2008. A partir du 1er/11/11, le SI est de  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3/24\text{h}$

\*\*\* : seuil mis en place le 01/11/11.  dépassement de la valeur réglementaire

respect de la valeur réglementaire

## Historiques des valeurs annuelles de l'agglomération de Chartres

dépassement de la valeur réglementaire  
respect de la valeur réglementaire

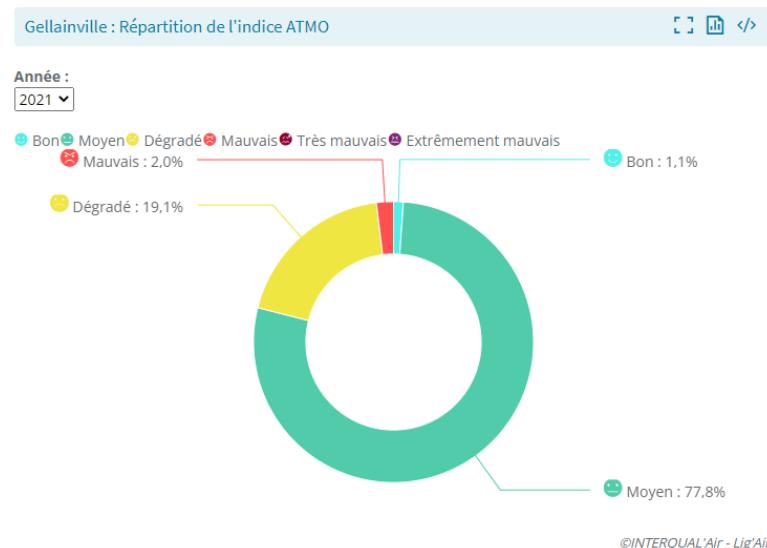
(<https://www.ligair.fr/toutes-les-donnees/evaluation-par-les-mesures-fixes/les-bilans-statistiques-annuels-par-station>)

Pour aller plus loin dans l'évaluation de la qualité de l'air, Lig'Air met à disposition des informations à l'échelle de la commune. Ces informations concernent les polluants réglementés : l'ozone (O3), le dioxyde d'azote (NO2) et les particules en suspension (PM10).

L'outil Commun'Air se compose de graphiques et cartes modélisées de bilan annuel pour chaque commune. Le bilan de la qualité de l'air sur le territoire est basé sur la modélisation nationale (Prev'Air) ou inter-régionale (Esmeralda). Les résultats bruts issus de cette modélisation sont affinés statistiquement à partir des données d'observation issues des stations fixes de Lig'Air.

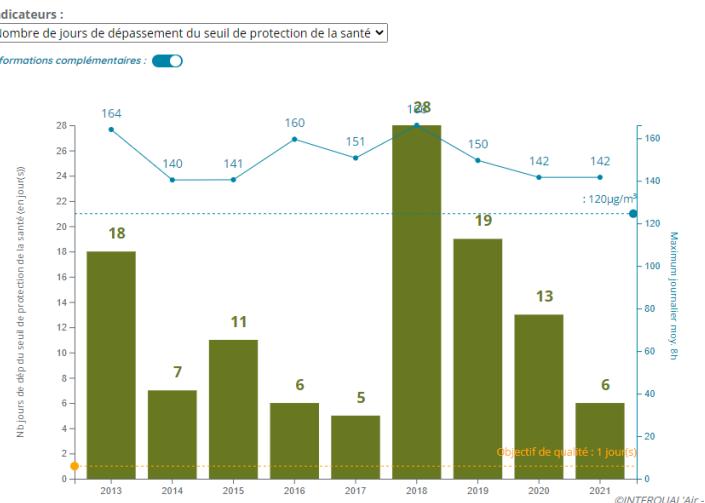
L'indice ATMO tient compte des concentrations de quatre polluants : l'ozone, le dioxyde de soufre, les particules en suspension PM10 et le dioxyde d'azote.

En 2021, la commune "Gellainville" a enregistré des indices de la qualité de l'air de bons à moyens pendant 78,9% des jours de l'année.



Source : Commun'Air

Concernant l'ozone, la commune dépasse l'objectif de qualité puisqu'elle enregistre 6 jours au lieu de 1 jour (seuil de qualité). On note cependant une nette amélioration depuis 2018, où le nombre de jours atteignait de 28.



#### Changement climatique :

Le changement climatique vient perturber le territoire sur des enjeux majeurs tels que la ressource en eau souterraine qui est primordiale pour l'irrigation des cultures et pour l'alimentation des cours d'eau. Ainsi, notamment en période d'irrigation estivale, il sera important de contrôler le niveau de la nappe et sa qualité. Par conséquent, à un moment donné les cultures ne seront peut-être plus adaptées aux besoins en eaux qui sont trop importants pour les nappes. En effet, certaines nappes constituent des réserves stratégiques à l'échelle locale ou du bassin qu'il est primordial de préserver en vue de leur utilisation dans le futur pour les captages d'eau destinés à la consommation humaine et dans l'optique d'une anticipation des effets du changement climatique.

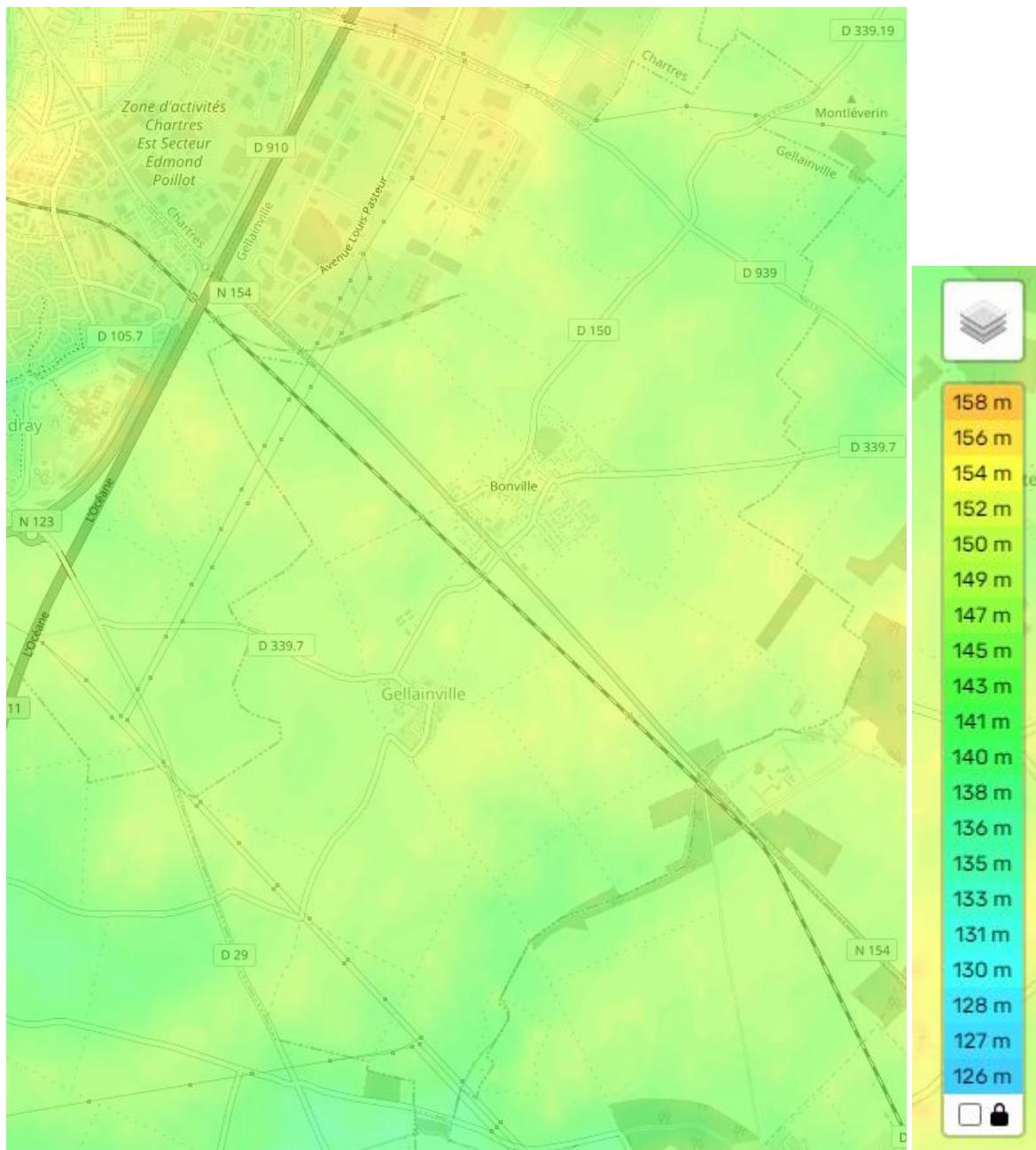
Selon Météo France, le changement climatique en région Centre Val de Loire se traduit par une augmentation des températures de l'ordre de 4° C à l'horizon 2071-2100 avec une augmentation de journées chaudes, par conséquent un assèchement des terres, une diminution des périodes humides et plus de précipitations à une période donnée et moins à d'autres.

## 2 La géomorphologie

### 2.1 La topographie

Le territoire de la commune de Gellainville est situé sur le plateau de la Beauce caractérisé par un faible relief. L'altitude moyenne est de 147 m. Le point le plus bas est à une altitude de 137 mètres au sud du territoire, à proximité du bois des Migotiers et le point le plus élevé au niveau de la butte du Radray au nord du territoire. Au sud-est, le plateau descend vers le ruisseau des Marais.

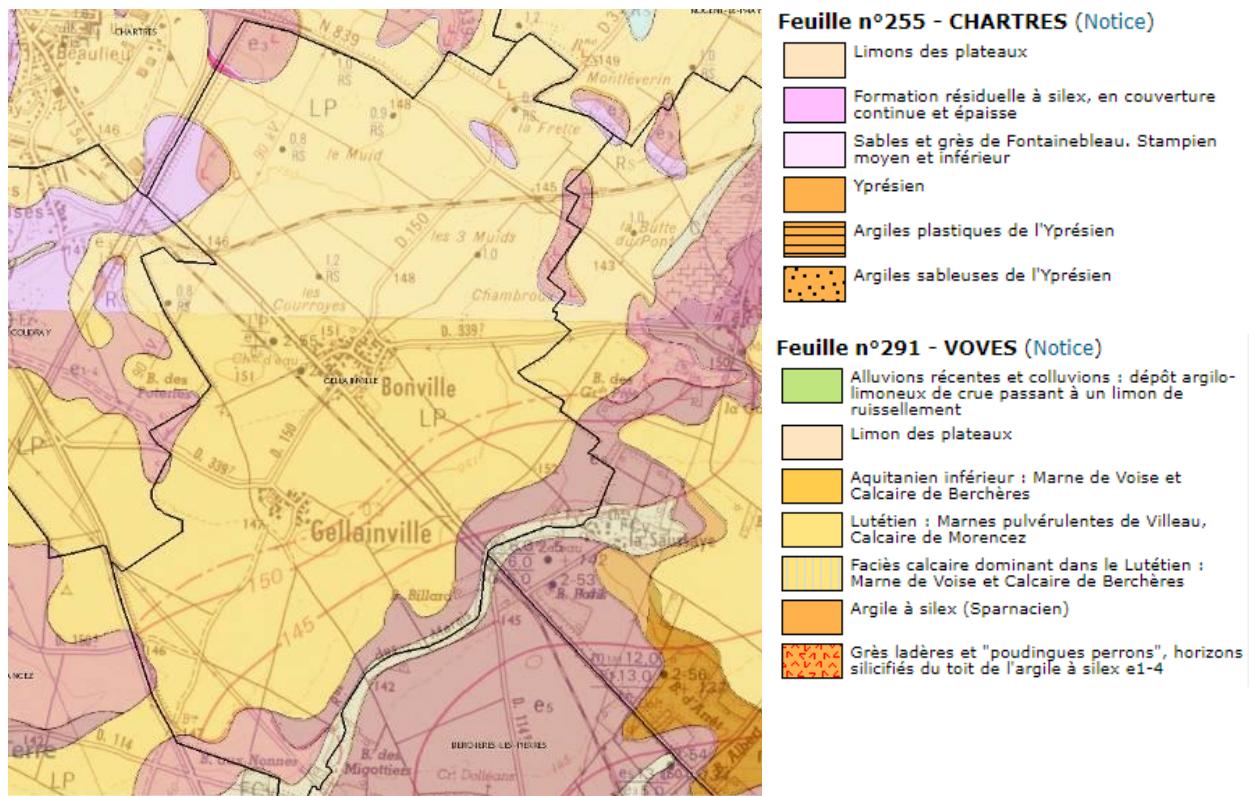
La topographie doit être prise en compte dans des opérations d'aménagement pour prendre conscience des spécificités des terrains, des réseaux de circulations et des réseaux d'eaux.



Source : [topographic-map.com](http://topographic-map.com)

## 2.2 *La géologie*

Inscrit dans la géologie du Bassin parisien, l'histoire géologique du secteur est marquée par la mise en place de formations sédimentaires, conséquences d'invasions marines successives.



Le sous-sol de Gellainville est constitué principalement d'alluvions du quaternaire (löess et limons), de craie marneuse, de craie blanche à silex et de sables stampiens. Les calcaires lacustres de Morancez et Marnes de Villeau se localisent le long du ruisseau des Marais et les argiles sableuses, argiles à silex, sables au nord. Les différentes natures du sol en présence favorisent la venue et le développement de certaines espèces végétales.

### 3 L'hydrographie

Le territoire est couvert par une formation principale hydrogéologique : la nappe des Calcaires de Beauce. Il s'agit d'une nappe libre, facilement accessible car rarement à plus de 15 mètres de profondeur. Elle est très largement exploitée, principalement pour l'irrigation, mais également pour l'alimentation en eau potable.

Elle forme une cuvette de couches calcaires empilées dont le fond est d'argile imperméable. Les couches supérieures sont capables d'emmagasiner des quantités importantes d'eau, de l'ordre de la dizaine de milliards de  $m^3$ . Dans sa majeure partie, la nappe est libre et de ce fait, elle est réalimentée directement par les eaux de pluie excédentaires (900 à 1400 millions de  $m^3$ ). L'infiltration qui se passe en hiver est en année moyenne de l'ordre de 110 mm ; cela se traduit par un apport moyen d'environ 900 millions de  $m^3$  par an.

On entend par nappe de Beauce, la présence de deux aquifères distincts isolés par une couche imperméable d'argiles de décalcification et des argiles Éocènes détritiques.

- **La nappe des calcaires de Beauce :**

La nappe des calcaires de Beauce est une nappe libre dont le niveau piézométrique est de l'ordre de 15 m de profondeur. Il s'agit d'une nappe vulnérable aux pollutions superficielles du fait de la faible épaisseur de la couverture superficielle constituée essentiellement de limon de plateau et de placage argileux. De ce fait, le coefficient de perméabilité des sols est globalement élevé, mis à part certain secteur imperméable argileux à tendance hydromorphe.

- **Le réservoir aquifère de la craie :**

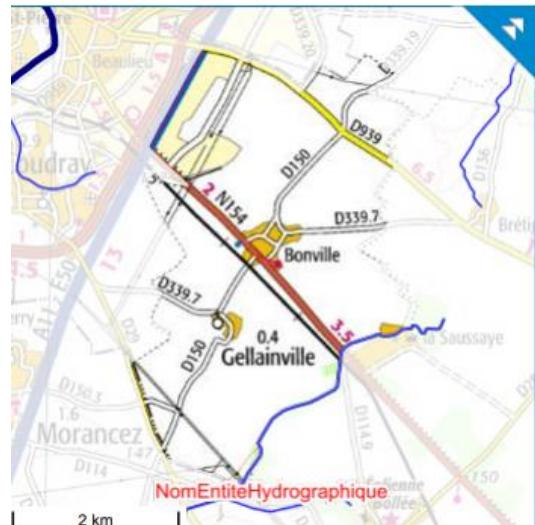
Isolé par une couche imperméable de la nappe libre des calcaires de Beauce, cet aquifère est capable de fournir des débits de l'ordre de 200 m<sup>3</sup>/h. La nappe joue un rôle important de régulation. Elle se vidange naturellement (300 à 600 millions de m<sup>3</sup> par an) dans des cours d'eau drainant.

### 3.1 *Les eaux superficielles*

Le ruisseau des Marais est le principal cours d'eau qui traverse la commune.

D'une longueur de 8 km, ce ruisseau prend sa source dans la commune de Sours et se jette dans le ruisseau d'Houdouenne au niveau de la commune de Ver-lès-Chartres. Il traverse également les communes de Berchères-les-Pierres, Corancez, Morancez, Sours et Ver-lès-Chartres.

En outre, le territoire de la commune est drainé par des vallées sèches.



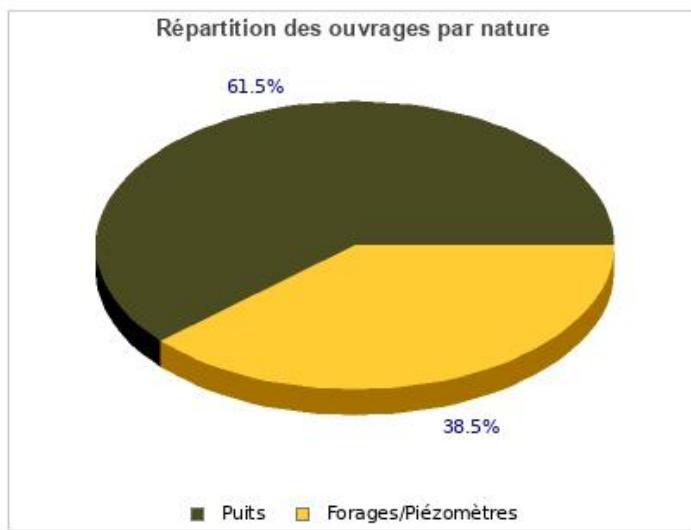
### 3.3 *Les ouvrages souterrains*

Sur le territoire communal, 13 ouvrages hydrauliques ont été recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) : 8 puits et 5 forages.

Code BSS	Lieu-dit	Nature	Profondeur	Fiche
02912X0049/P	PN 8	Puits	8.4 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02912X0048/P	BOURG	Puits	16.8 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02912X0045/P	BONVILLE	Puits	17.5 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02912X0043/P	BONVILLE PN7	Puits	18 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02912X0047/P	BONVILLE	Puits	19.3 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02912X0046/P	BONVILLE	Puits	19.5 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02912X0002/PAEP	BONVILLE	Puits	20 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02912X0083/P	BONVILLE	Puits	20 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02912X0089/F	LES QUATRE VENTS (LE GOUFFRE) PARCELLE ZT-121	Forage	27 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02555X0117/F	3 AVENUE LOUIS PASTEUR (ZA DE GELLAINVILLE)	Forage	35 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02556X0054/F	FORAGE N4	Forage	60 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02556X0053/F	FORAGE N3	Forage	60 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>
02912X0055/S	BONVILLE ST	Forage	105 m	<a href="#">Fiche BSS Eau</a>

Source : <https://sigessn.brgm.fr/?page=ficheMaCommune&codeCommune=28177>

La réalisation de certains forages a permis de définir le substratum géologique sur certaines parties du territoire. Ces coupes géologiques viennent compléter les aspects géologiques précédemment évoqués.



Source : <https://sigescen.brgm.fr/?page=ficheMaCommune&codeCommune=28177>

### Les puits :

02912X0002/PAEP BONVILLE - AEP - CHATEAU D'EAU :  
Puits profondeur 20 m exploité pour l'alimentation en eau potable.

02912X0045/P : puits de 17 m de profondeur situé à Bonville et exploité pour l'eau

02912X0046/P : puits de 19 m de situé à Bonville et exploité pour l'eau

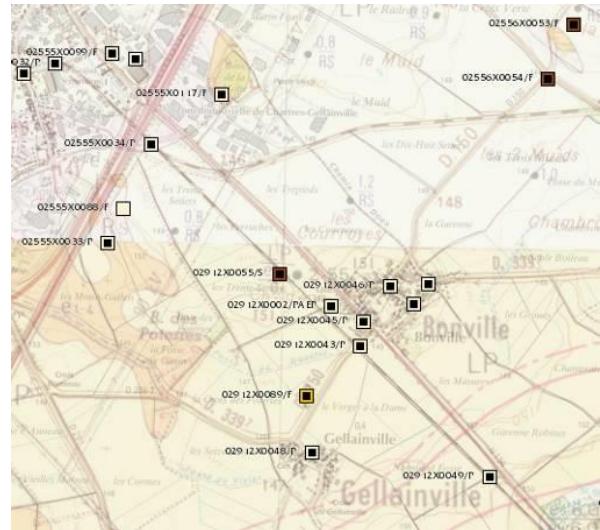
02912X0047/P : puits de 19,3 m de situé à Bonville et exploité pour l'eau

02912X0043/P : puits de 18 m de situé à Bonville et exploité pour l'eau

02912X0048/P : ancien puits communal de 16,8 m de situé à Gellainville et exploité pour l'eau

02912X0049/P : puits de 8,4 m de profondeur situé au PN8 exploité pour l'eau

02912X0083/P : puits de 20m de profondeur situé à Bonville exploité pour l'eau domestique



### Les Forages

La réalisation de certains forages sur la commune a permis de définir le substratum géologique sur certaines parties du territoire. Ces coupes géologiques viennent compléter les aspects géologiques précédemment évoqués.

02912X0089/F : Les Quatre Vents (Le Gouffre) Parcelle ZT-121 Forage de 27 m exploité pour l'eau

02555X0117/F 3 avenue Louis Pasteur (ZA de Gellainville) Parcelle ZS-178 : forage de 35 m de profondeur utilisé pour l'eau, aspersion et eau industrielle. 02556X0053/F situé à Forage N3 à Gellainville d'une profondeur de 60 m

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.50	Sol (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	147.00
2.60	Argile plastique		Sable fin argileux roux et gris	Sparnacien	144.90
4.00			Sable moyen argileux gris clair		143.50
4.20			Argile blanche		143.30
5.00	Formations résiduelles à silex		Sable moyen argileux gris clair		142.50
5.60			Argile marron clair avec rognons de silex noirâtres	Paléocène	141.90
6.20			Argile grise avec rognons de silex noirs		141.30
9.00			Argile rouge à nombreux rognons de silex		138.60
11.60			Argile jaune avec quelques rognons de silex		135.90
14.50			Argile jaune avec nombreux rognons de silex		133.00
			Craie jaunâtre avec rognons de silex blonds		
37.70	Craie blanche à silex		Alternance de craie blanche et de niveaux de silex blonds	Coniacien à Campanien inférieur	109.80
50.00			Alternance de craie blanche et de niveaux de silex clairs et marbrés		97.50
60.00					87.50

02556X0054/F : forage référencé à Forage N4 d'une profondeur de 60 m.

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.20	Sol (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	143.60
1.00	Argiles à silex		Argile blanche et jaune	Paléogène à Quaternaire	142.80
4.00			Argile marron clair, plastique, avec silex gris	Quaternaire	139.80
			Craie marneuse jaunâtre dure, à silex jaunes		
12.80			Craie marneuse jaune avec rognons de silex jaunes		131.00
15.00			Silex blonds avec niveaux de craie à nombreux silex cornus		128.80
17.40			Craie argileuse et marneuse avec quelques silex		126.40
22.40			Craie marneuse blanche		121.40
24.00			Craie marneuse à rognons de silex		119.80
26.00					117.80
			Craie à rognons de silex blonds		
39.00	Craie blanche à silex		Craie avec niveaux de silex blonds	Coniacien à Campanien inférieur	104.80
46.00			Craie avec niveaux de silex gris marbrés		97.80
60.00					83.00

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.30	Sol (terre végétale)	Terre arable		Quaternaire	147.70
0.50		Argile brune			147.50
1.30		Argile brun rougeâtre avec quelques rognons de silex			146.70
2.60		Argile avec rognons de silex		Paléogène à	145.40
4.50		Argile rougeâtre avec rognons de silex		Quaternaire	143.50
7.20		Argile marron			140.80
10.20		Marne argileuse jaunâtre avec rognons de silex			137.80
11.80		Argile et marne altérée brune avec rognons de silex			136.20
15.50		Marne argileuse jaunâtre avec rognons de silex			132.50
20.10		Marne argileuse jaunâtre avec nombreux rognons de silex			127.90
22.80	Argiles à silex	Marne argileuse jaunâtre avec rognons de silex			125.20
24.00		Marne argileuse jaunâtre avec nombreux rognons de silex			124.00
24.60		Craie avec de nombreux silex blonds			123.40
25.50		Craie			122.50
28.20		Niveaux de rognons de silex blonds			119.80
32.00		Craie			116.00
38.00		Silex blonds avec craie			110.00
41.30		Craie argileuse jaunâtre avec rognons de silex blonds			106.70
43.20		Craie marneuse avec rognons de silex blonds			104.80
45.80		Craie blanche avec rognons de silex gris clair marbrés			102.20
48.50		Craie blanche avec quelques silex			99.50
52.50		Silex clairs avec craie			95.50
59.00		Silex blonds avec craie			89.00
68.00		Craie blanche avec rognons de silex gris clair marbrés			80.00
70.50		Craie blanche avec nombreux rognons de silex gris clair marbrés			77.50
73.70		Craie blanchâtre avec quelques silex			74.30
75.20		Silex gris clair marbrés			72.80
81.50		Craie blanchâtre			66.50
86.00		Silex gris clair marbrés			62.00
105.00		Craie blanchâtre			
		Silex gris clair marbrés avec niveaux de craie			
		Craie avec quelques silex			
		Silex gris clair marbrés avec niveaux de craie			

### 3.4 La gestion de l'eau

La commune de Gellainville fait partie du SDAGE du bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022.

Il fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il se caractérise par une augmentation des investissements pour réduire les pollutions issues de l'agriculture, les ruissellements d'eaux pluviales et pour agir sur les altérations physiques des cours d'eau.

Il a fixé comme ambition d'atteindre en 2027, le bon état écologique pour 52% des cours d'eau et eaux littorales et pour 32 % le bon état chimique des eaux souterraines.

Cette ambition est accompagnée de plusieurs orientations fondamentales à relever ;

- Orientation 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Les dispositions phare :

- Éviter, sinon réduire et compenser la destruction des zones humides par des reconstitutions à hauteur de 150 à 200 % de la surface détruite ;
- Inciter les collectivités à travailler en étroite collaboration avec les agriculteurs pour mieux protéger les captages d'alimentation en eau potable par exemple en développant les cultures à bas niveaux d'intrants notamment l'agriculture biologique ;
- Éviter, sinon réduire et compenser toute nouvelle surface imperméabilisée à hauteur de 100 à 150 % pour permettre l'atteinte de l'objectif « zéro artificialisation nette des sols en France » ;
- Anticiper les tensions à venir sur les quantités d'eau disponible par des systèmes et pratiques sobres et en définissant les modalités de partages entre usages ;
- Diminuer fortement les flux d'azote apportés à la mer par les fleuves pour réduire les développements phytoplanctoniques toxiques et les échouages d'algues sur le littoral

#### **SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés**

La commune de Gellainville se trouve également sur le périmètre du SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés. Ce SAGE a été approuvé par la Commission Locale de l'Eau le 11 juin 2013. Les enjeux majeurs de ce SAGE sont :

- Gérer quantitativement la ressource
- Assurer durablement la qualité de la ressource
- Préserver les milieux naturels
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement

#### *3.5 Les zones humides potentielles*

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Ainsi, les zones humides (marais, prairies humides, lagunes, tourbières) représentent un rôle essentiel dans la gestion naturelle des phénomènes hydrologiques. En agissant par filtration et décantation, elles améliorent la qualité des eaux. De plus, les zones humides sont une source de diversité biologique avérée.

Selon les données cartographiques provenant du Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides disponibles sur le site <http://sig.reseau-zones-humides.org/>, le territoire est concerné, de manière anecdotique par une zone humide potentielle en limite sud-est de la commune.

### Zones humides et surfaces en eaux permanentes



Source : Géoportail

## 4 Le milieu naturel

### 4.1 Les grandes entités paysagères

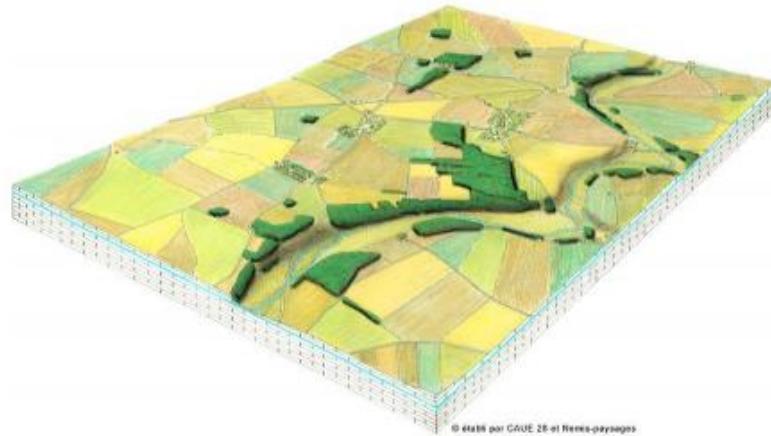
Le paysage est un élément constitutif de l'identité et de l'image de la commune. Il représente un capital en termes de qualité de vie et donc un atout fort pour du territoire.

La commune est située sur le plateau agricole de la Beauce bordant la vallée de l'Eure. Le paysage est ouvert et la silhouette des bourgs et hameaux se détachent de la plaine.

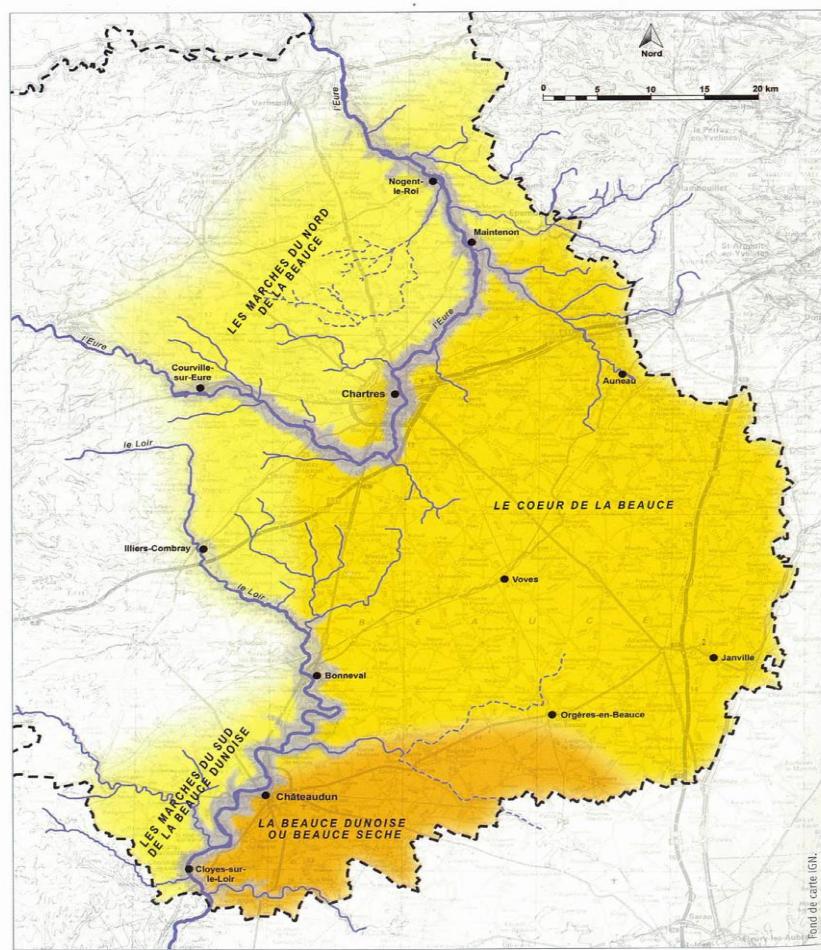
Cette plaine céréalière laisse voir les éléments verticaux majeurs (clochers, silos, éoliennes, lignes hautes-tension, calvaires, boisements, etc.).

La Gellainville fait partie de la sous-entité du cœur de la Beauce, aux horizons sans fin, où l'horizontalité et l'opulence agricole dominent.

#### Paysages de la Beauce



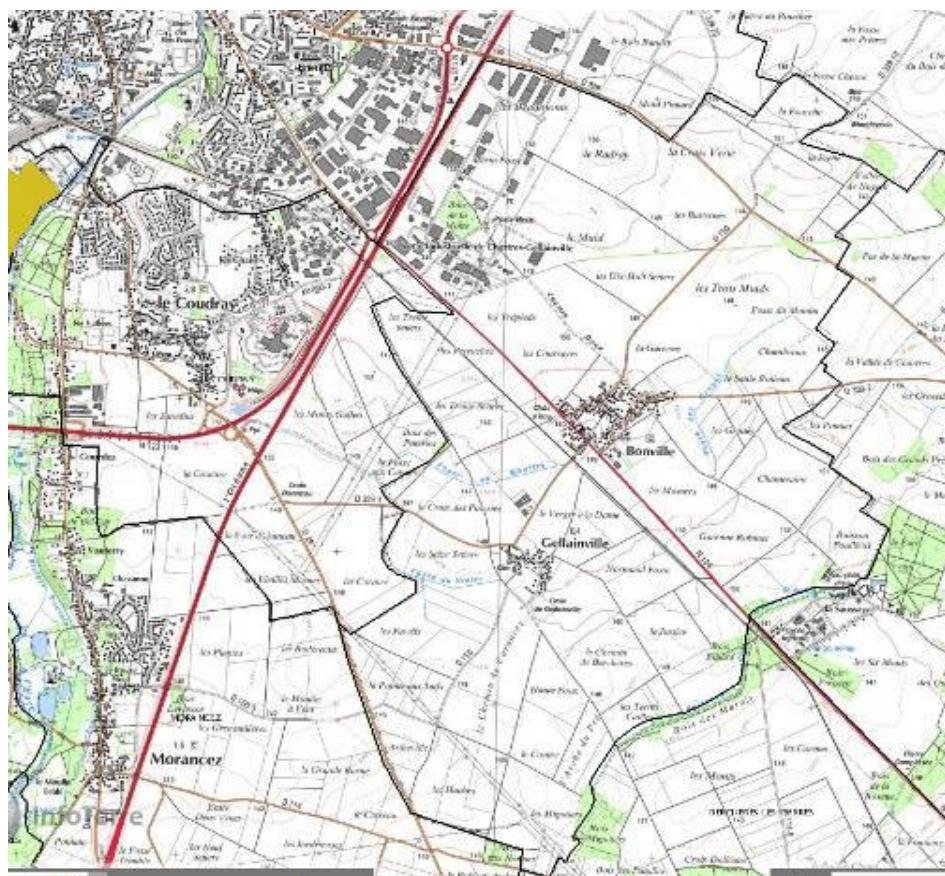
#### ■ 1-3 Les sous-entités de Beauce le sens des nuances



Les lisières ouest de la Beauce constituent des paysages à part, annonçant les entités riveraines.



La quasi-absence d'arbres est l'une des caractéristiques de la Beauce. La densité des bosquets et l'existence de limites boisées permettent de distinguer les différentes parties de la Beauce.



### Le plateau agricole

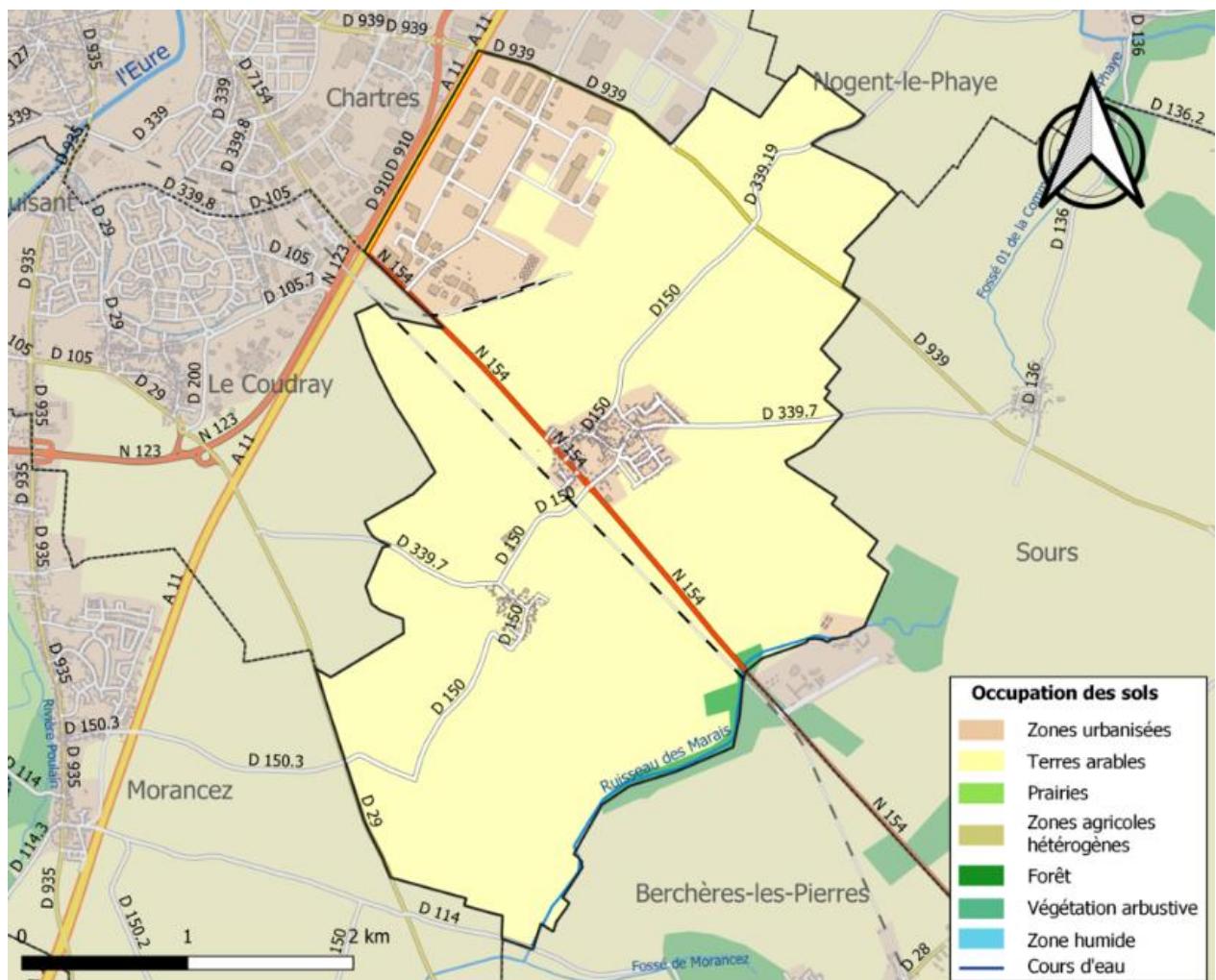
Le plateau accueille de vastes champs de culture ouverts, sans haie mais ponctués par quelques boisements épars et espaces bâtis. Il occupe l'essentiel du territoire de la commune. Ce plateau offre de lointaines échappées vers Sours. Les cultures céréaliers rappellent encore le paysage de la plaine de Beauce. La superficie des zones agricoles représente environ 77% de la surface totale.



Les paysages s'ouvrent sur des espaces immenses et le regard se perd à l'horizon. Sur fond uniforme, le moindre élément se détache nettement comme le clocher de l'église.

Jusqu'à une période très récente, seules les cathédrales dépassaient les 100 mètres de hauteur.

## Visualisation de l'occupation du sol : Corine Land Cover 2018



Source : Géoportail

L'occupation des sols se répartit ainsi :

- Zones urbanisées : 3,4 %.
- zones agricoles : 84,8%.
- Zones industrielles ou commerciales : 11,1%.
- Forêts : 0,7%.

### Le plateau boisé au sud

À l'est et au sud est la limite du territoire avec Sours et Berchères est formée par un ensemble de bois qui longe le ruisseau des Marais (Bois des Migotiers, Bois des Marais, Bois Billard).

Outre le plateau boisé au sud, le plateau agricole est parsemé de remises et de bosquets. À noter que le bois de la Motte (au sein de la zone d'activité) contribue également à la diversité écologique de la commune.

### La zone industrielle et les espaces bâties

Le maillage des réseaux de communication, routiers et ferroviaires a des influences diverses sur le paysage.

Au nord, l'autoroute A11 et la RD 923 forment un couloir routier marquant la limite avec Chartres. Toute la surface est agricole hormis la zone industrielle et le bois de la Motte qui apparaît comme le poumon vert de la zone industrielle. Ancienne motte féodale, le bois de la Motte appartient à plusieurs propriétaires.

La nationale 154 et la voie ferrée « Orléans-Chartres »154 coupent le territoire, accentuant la rupture entre le nord et le sud du territoire.

Les voies secondaires mettent en valeur le paysage beauceron aux horizons sans fin.

La commune est caractérisée par un habitat qui se répartit entre le bourg de Gellainville et le hameau de Bonville, une zone d'activités et un plateau où de grands espaces ouverts sont dédiés à la production de grandes cultures, des boisements peu nombreux et épars.

#### **Les mares**

Afin de préserver ces espaces remarquables, le Conservatoire d'espaces naturels de la région Centre et le Département mettent en œuvre depuis 2008 un plan d'action en faveur des mares communales. Celui-ci a pour objectif d'établir un état des lieux des mares d'Eure-et-Loir, de proposer des mesures de gestion en faveur du réseau de mares départementales et de sensibiliser le public à leur préservation. Le plan mares en est aujourd'hui à sa 3<sup>ème</sup> phase (2017-2022).

Les mares ont un rôle particulièrement important pour le maintien de certaines espèces végétales et animales. Si leurs rôles et usages ont évolué au fil du temps, leurs intérêts et les services qu'elles rendent sont nombreux :

- Maintien de réservoirs de biodiversité
- Gestion de la qualité et quantité d'eau : rétention, épuration
- Constitution de réserves d'eau gratuit : abreuvoir, réserve incendie, etc.
- Contribution à l'amélioration du cadre de vie.

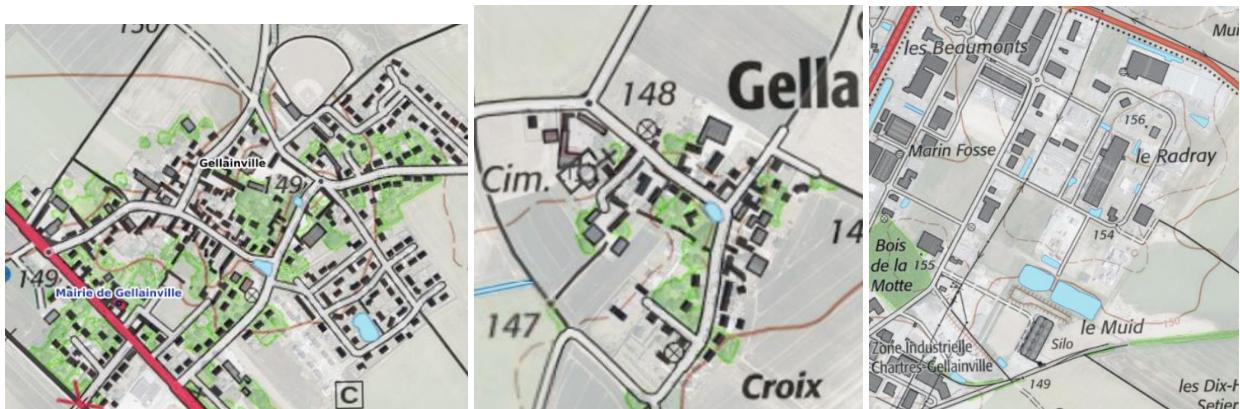
Elles retiennent les eaux de ruissellement et participent ainsi à la régulation des crues. Par cette action, elles limitent également l'érosion des terres agricoles.

Jusqu'à l'arrivée de l'eau courante dans les campagnes (au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle), l'homme a créé et utilisé des mares pour répondre à ses besoins en eau : abreuver le bétail, usages domestiques (toilette, lessives), activités artisanales ou activités de loisirs (pêche, baignade, etc.) Toutes ces mares jouaient également un rôle majeur de réserve d'eau pour lutter contre les incendies et les inondations.

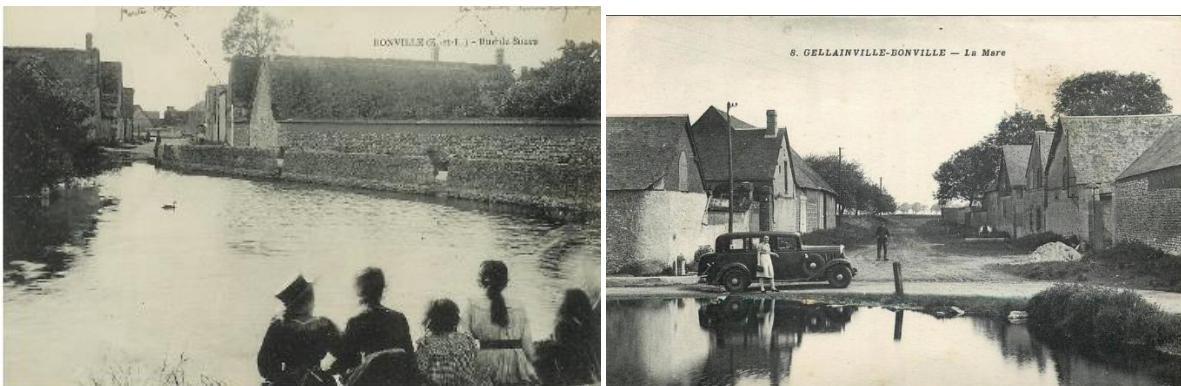
Selon le Conservatoire des espaces naturels, on compte à ce jour 4.880 mares en Eure-et-Loir dont 784 communales, 70 domaniales, les autres étant situées dans des endroits privés.

Ces mares représentent un véritable enjeu pour la préservation du patrimoine naturel et possèdent très souvent un intérêt écologique indéniable. Outre cet aspect écologique, elles représentent aussi un intérêt social, hydraulique, de sécurité civile et paysagère qui en fait un élément du patrimoine culturel eurélien aux multiples facettes.

C'est le cas de la commune de Gellainville, où quelques mares ponctuent le territoire : mare de Gellainville, mare de Bonville, mare de la route de Brétigny ainsi que les deux bassins de rétention de la zone d'activités et un bassin de rétention dans le lotissement de la Chantereine.



Au début des années 1900, on comptait 7 mares communales : cinq à Bonville et deux à Gellainville.



*Mare du grand marchais ou abreuvoir*



*Mare du grand Marchais à Bonville*

*Mare du Petit Marchais à Bonville*

*Mare de Bonville*

#### 4.2 *Les outils de protection du milieu*

##### **La directive paysagère**

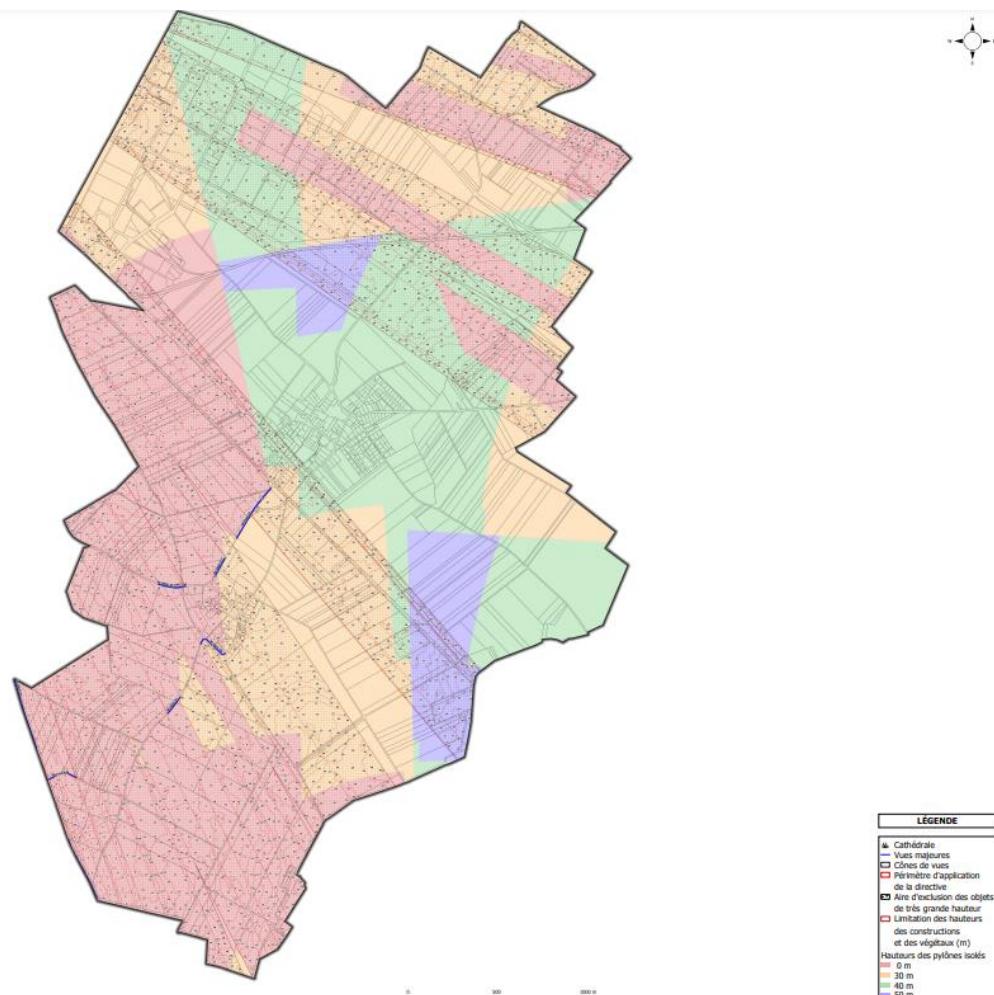
La commune de Gellainville se situe dans le périmètre de la directive de protection et de mise en valeur des paysages et de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres initiée depuis 1983 et approuvée le 7/12/2022. L'image emblématique qui fonde l'identité du paysage chartrain est la silhouette de la cathédrale de Chartres, inscrite à l'inventaire du patrimoine mondial de l'UNESCO, émergeant de la ville et de la plaine.

Cette directive paysagère s'étend sur 102 communes du département d'Eure et Loir. Les orientations et les principes fondamentaux de protection du document constituent les outils afin d'assurer la préservation des 457 vues sur le monument. Les règles reposent sur l'encadrement des hauteurs de construction et de plantation, l'encadrement de l'implantation des pylônes isolés, la définition

d'une aire d'exclusion des objets de grande hauteur, la gestion des couleurs de construction et la proposition d'une palette végétale adaptée.

Les PLU, les cartes communales et les opérations d'aménagement doivent montrer la prise en compte des vues sur la cathédrale et de son site. Ces documents définissent les modalités nécessaires à la protection et à la mise en valeur des vues sur la cathédrale.

La commune de Gellainville est concernée par l'application des protections liées aux cônes de vues sur la Cathédrale de Chartres et par l'application des plafonds de constructibilité.



*Périmètre d'application de la directive paysagère*

#### La trame verte et bleue

La trame verte et bleue vise à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

La trame verte et bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, plans d'eau, milieux humides...). Ces deux composantes se superposent dans des zones d'interface (milieux humides et végétation de bords de cours d'eau notamment) et forment un ensemble destiné à assurer le bon état écologique du territoire.

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd’hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.)

La commune s'inscrira dans la démarche de la Trame Verte et bleue portée par Chartres Métropole, tout particulièrement dans le respect des orientations du SCoT.

Approuvé le 16 janvier 2015, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France définit les principes de continuités écologiques à respecter

#### Les objectifs du SRCE en région Centre :

L'urbanisation croissante (étalement des villes, nouvelles voies de circulation...) ronge chaque année un peu plus les espaces naturels et agricoles. Le SRCE doit donc guider les élus et les décideurs en leur indiquant où sont ces zones de vie et comment les renforcer (en replantant des haies, en renaturant les rivières, en construisant des passages à faune pour leur permettre de franchir les routes et les voies ferrées...).

Plus généralement, les objectifs du SRCE sont de :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
- Faciliter les échanges génétiques entre populations
- Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
- Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

#### La déclinaison du SRCE par bassins de vie.

De manière à apporter des éléments concrets en termes de localisation et de contextualisation des recommandations générales établies à l'échelle régionale, le SRCE propose une déclinaison par bassins de vie.

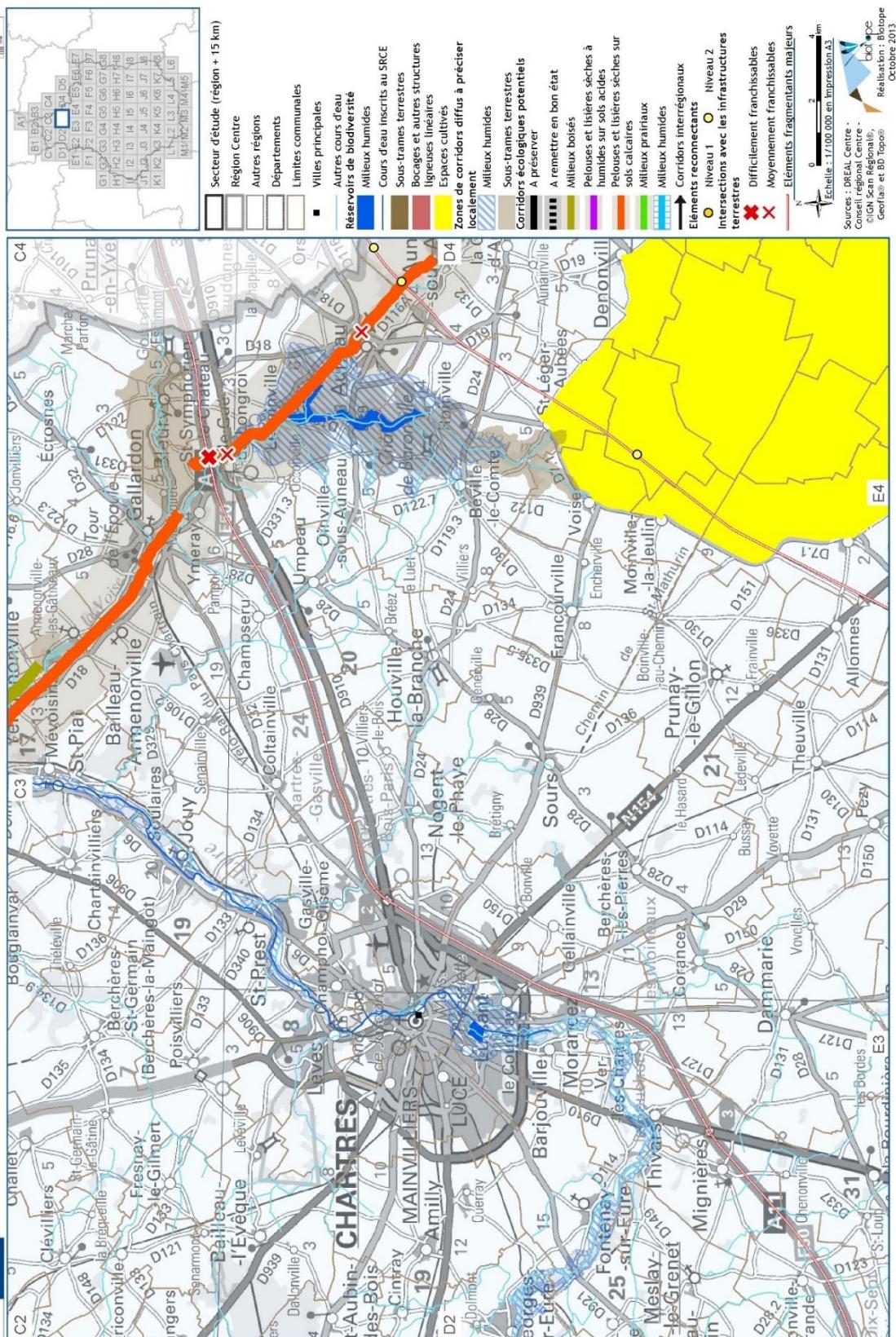
Ainsi, Gellainville, appartient au bassin de vie de Chartres. Ce dernier couvre une surface de 191 813 hectares dont 26 746 couverts par des réservoirs de biodiversité (soit 14%). Le linéaire total des corridors écologiques pour ce bassin de vie couvre une distance de 58 km. La définition de la trame bleue trouve son expression à travers la sous trame des cours d'eau dont le linéaire cumulé couvre une distance de 124 km (96km de cours d'eau classés « liste 1 » et 28km de cours d'eau classés »liste 2 »).

Le paysage écologique du bassin de vie de Chartres est caractéristique de la Beauce : vastes champs cultivés ouverts (openfields) parcourus par quelques vallées peu encaissées.

Les axes des corridors écologiques locaux se concentrent sur les vallées : Eure, Voise, Drouette, Loir et Vallée de Paray. Ce bassin de vie est concerné par un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « milieux cultivés »(Beauce).

Le SRCE n'a pas identifié de réservoir de biodiversité sur le territoire communal de Gellainville.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre  
 TRAME VERTÉ ET BIEUF



La trame verte et bleue à Gellainville se définit au travers de différents éléments : bois, haies, arbres remarquables, mares, etc.



Bois de la Motte



Bois Billard depuis la RN154



Haie le long de la voie ferrée depuis la RD 150



Le fossé des Groues avec en arrière-plan le Saule Boileau depuis la RD 339-7



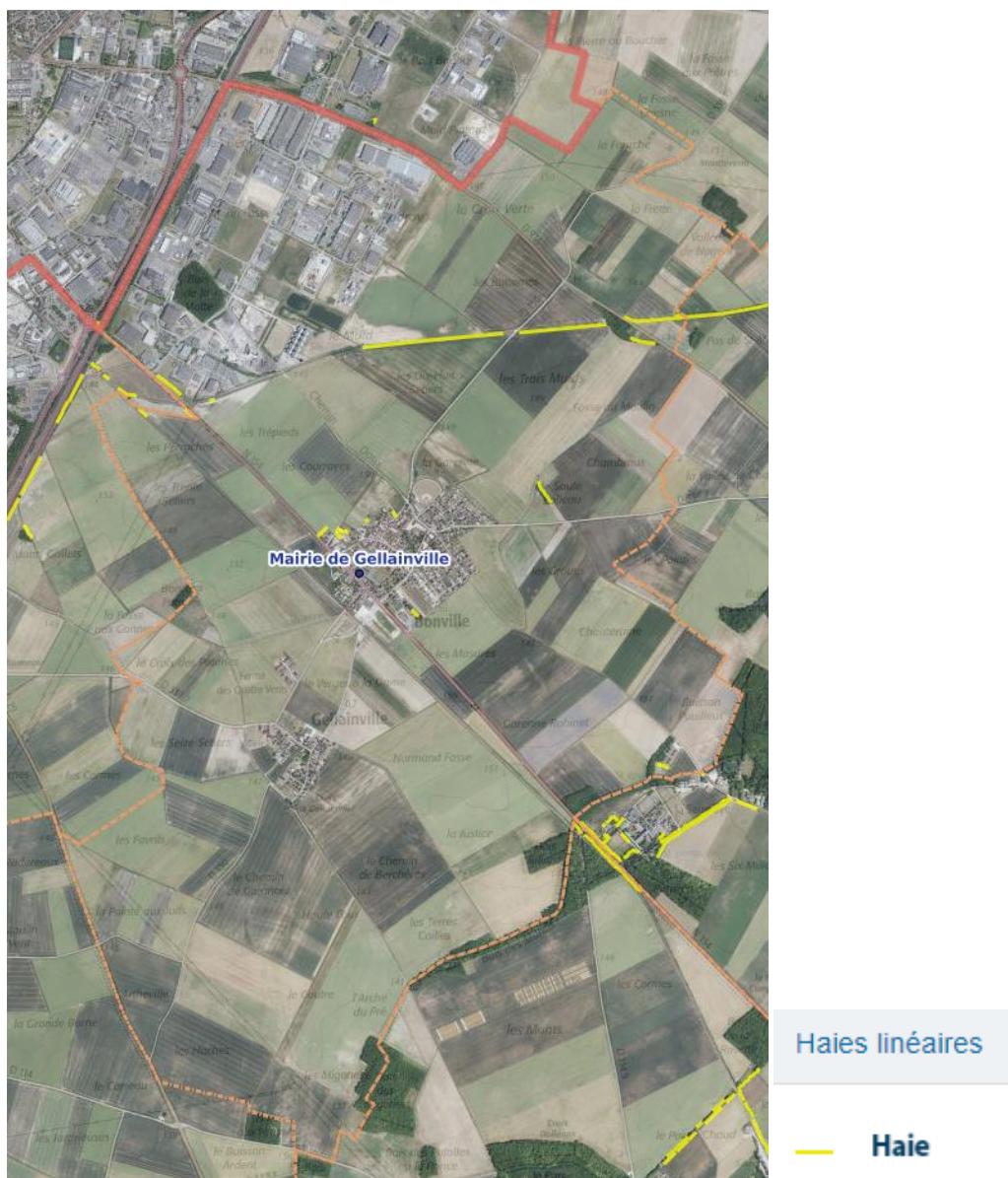
Arbres remarquables autour de la Croix de Gellainville



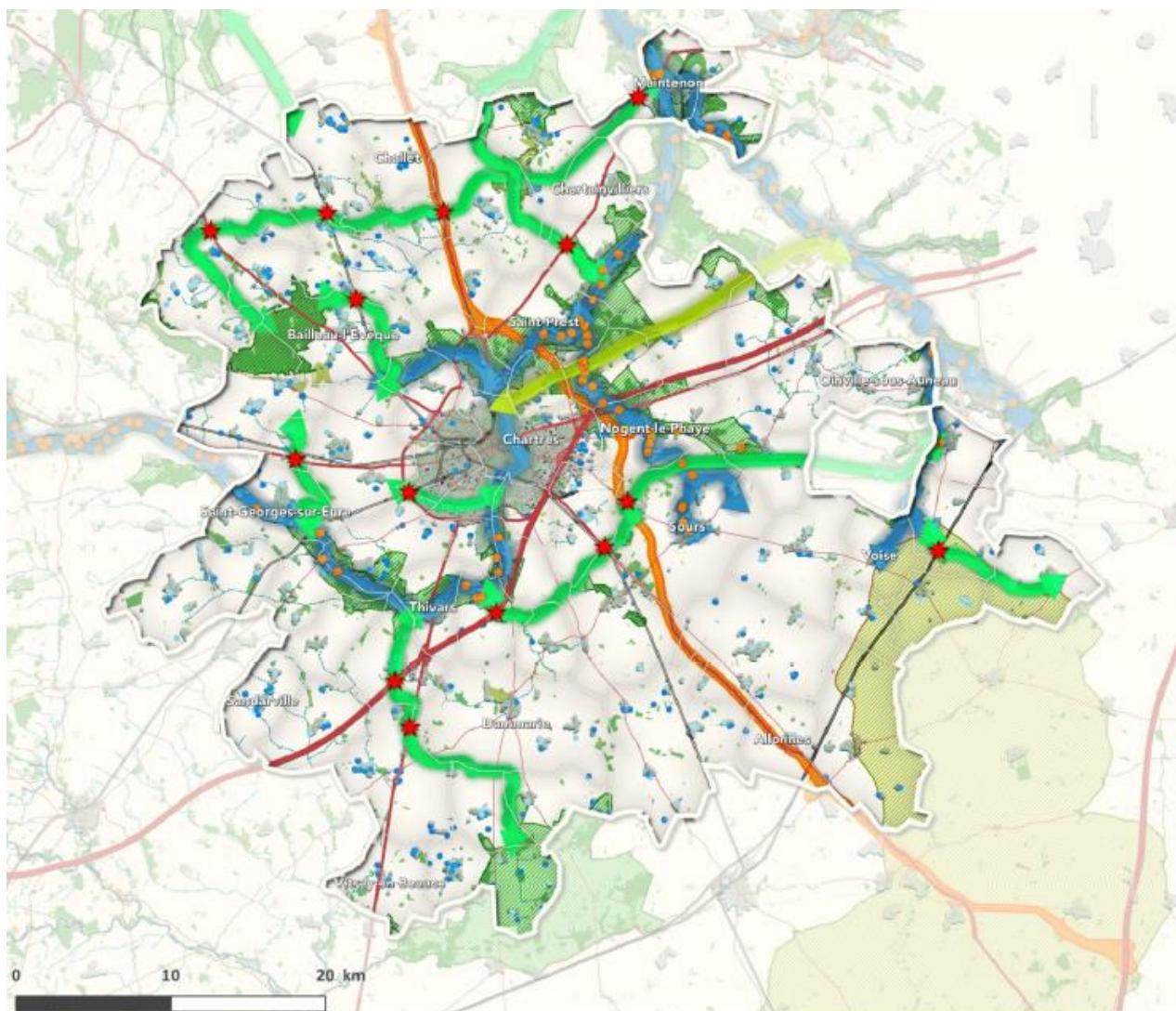
## Mare de Gellainville



## Mare Le grand Marchais à Bonville



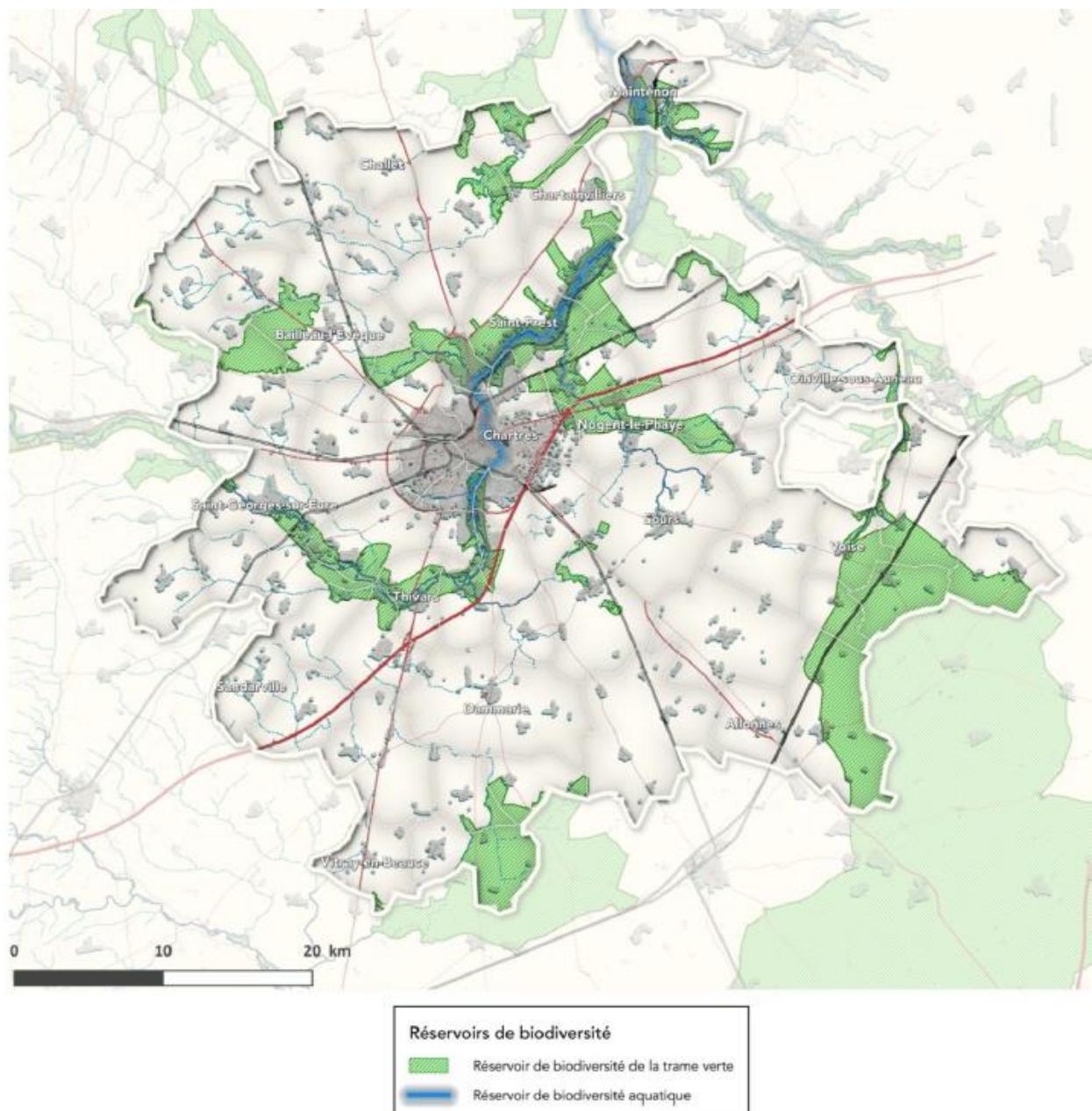
*Identification des haies linéaires - Géoportail*



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

Trame verte et bleue de Chartres Métropole - Source : DOO du SCoT de Chartres Métropole

Le SCoT identifie des réservoirs de biodiversité à protéger sur le long terme. Ils recoupent majoritairement des espaces classés ou inventoriés, la plupart des zones humides, les zones Natura 2000, les ZNIEFF, les sites inscrits ou classés.



*Trame verte et bleue de Chartres Métropole - Source : DOO du SCoT de Chartres Métropole*

## 5 Les risques et les nuisances

### 5.1 Les nuisances sonores

Le bruit est la première nuisance citée par 80% des citadins français. Le législateur a mis en place un dispositif réglementaire adapté pour limiter cette source de nuisances.

Les infrastructures de transports terrestres constituent généralement la première source de nuisance sonore : voies ferrées, autoroutes...

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article I.571.10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

Le préfet du département a établi un arrêté classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté du accessibilité détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance.

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en 5 catégories, selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées et dont la largeur maximale dépend de la catégorie : 300 m en catégorie 1, 250 m en catégorie 2, 100 m en catégorie 3, 30 m en catégorie 4 et 10 m en catégorie 5.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L < 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L < 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

Tableau 1 : Niveaux sonores de référence pour les infrastructures routières et lignes à grande vitesse (source : arrêté du 23 juillet 2013)

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 84	L > 79	d = 300 m
2	79 < L < 84	74 < L < 79	d = 250 m
3	73 < L < 79	68 < L < 74	d = 100 m
4	68 < L < 73	63 < L < 68	d = 30 m
5	63 < L < 68	58 < L < 63	d = 10 m

Tableau 2 : Niveaux sonores pour les lignes ferroviaires conventionnelles (source : arrêté du 23 juillet 2013)

Communes concernées	Nom de l'infrastructure	Gestionnaire (pour info)	Définition du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (Rue en »U» ou tissu ouvert)
Gault-Saint-Denis (Le)	Ligne SNCF Grande Vitesse : TGV ATLANTIQUE PARIS/MONTS	SNCF réseau	Totalité de la traversée	1	300 m	ouvert
Gellainville	A 11	VINCI	Totalité de la traversée	1	300 m	ouvert
	RN 154	DIR-NO	Totalité de la traversée	3	100 m	ouvert
	RD 29	CD	Totalité de la traversée	4	30 m	ouvert
	RD 939	CD	Limite commune NO – Av Gustave Eiffel	4	30 m	ouvert
			Av Gustave Eiffel – Limite commune SE	3	100 m	ouvert

Concernant Gellainville, plusieurs infrastructures font l'objet de classement :

- L'A11 : de niveau 1 au nord-ouest du territoire, engendrant un secteur affecté par le bruit de 300 mètres. Ce secteur correspondant à la ZA de Gellainville,
- La RN154 : de niveau 3 en traversée de Bonville, engendrant un secteur de 100 mètres. Ce secteur correspond à un secteur urbanisé,
- La RD29 : de niveau 4, à l'ouest du territoire, engendrant un secteur de 30 mètres. Ce secteur correspond à des surfaces agricoles,
- La RD939 : de niveau 4 en limite communale au nord-ouest et de niveau 3 au sud-est. Ce secteur correspond à la zone d'activités.

Les secteurs affectés par le bruit constituent des bandes encadrant les voies dont la largeur est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée pour les infrastructures routières et du rail extérieur pour les infrastructures ferroviaires.



## 5.2 La pollution atmosphérique

Les principaux polluants de l'air sont :

- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Les oxydes d'azote (NO et NO<sub>2</sub>)
- Les particules en suspension (PM10 et PM2, 5)
- L'ozone (O<sub>3</sub>) : ce composé contribue à l'effet de serre. Il peut favoriser également des irritations oculaires et des troubles respiratoires.

La Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air, de prévention et d'adoption de mesures d'urgence en cas de pollution élevée. Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 fixe les seuils d'alerte et les valeurs limites à ne pas dépasser pour chaque polluant surveillé par les réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés. Chaque seuil correspond à une concentration ayant des effets limités sur la santé. Ils ont été définis à partir des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et d'études épidémiologiques.

L'agglomération de Chartres dispose de deux stations de mesures (Fulbert et Lucé) qui contrôlent quotidiennement la teneur de ces composés dans l'atmosphère. Il ressort de ces analyses que le polluant présent en plus grande proportion est l'ozone, un composé issu de la transformation photochimique de polluants primaires (NO<sub>2</sub>, CO, ...) sous l'effet de rayonnements ultraviolets solaires. La présence de ce composé est donc favorisée par les temps chauds et ensoleillés.

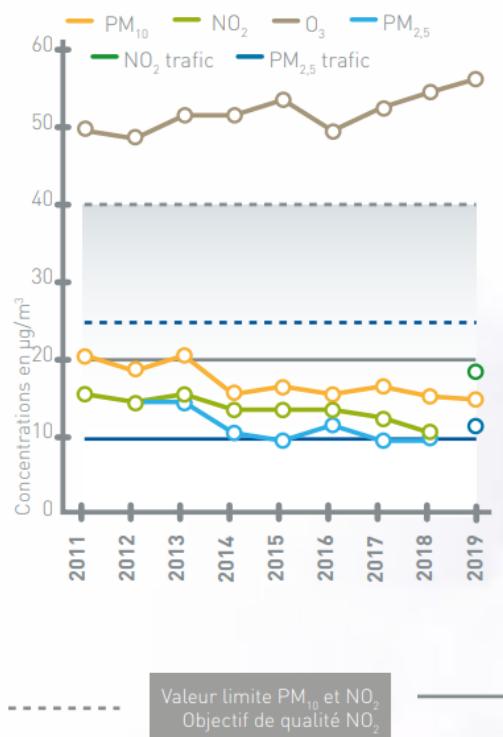
En 2019, on note une stabilité généralisée de toutes les moyennes annuelles, sauf pour l'ozone qui enregistre une hausse par rapport à l'année passée. Les concentrations moyennes en ozone sont en augmentation de près de 20% depuis 2016 sur l'ensemble du département.

Pour les PM10, même si les niveaux en site trafic sont un peu plus élevés, les valeurs moyennes annuelles ne dépassent pas l'objectif de qualité de 30 µg/m<sup>3</sup> mais sont très proches du seuil sanitaire recommandé par l'OMS à 20 µg/m<sup>3</sup>.

Les moyennes annuelles en dioxyde d'azote sont, elles aussi, largement inférieures à leur valeur limite de 40 µg/m<sup>3</sup> que cela soit en site urbain ou trafic (avec des niveaux 2,5 à 3 fois supérieurs à ceux des sites urbains du département).

Source : Lig'air – rapport d'activité 2019

### Évolutions annuelles tous polluants sur l'agglomération de Chartres



Des analyses ont été menées durant la période du 18 mars au 10 mai 2020 afin d'évaluer l'impact du confinement sur la qualité de l'air dans l'agglomération chartraine.

Il ressort que les concentrations

- en Dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) ont baissé de 48% durant cette période,
- en monoxyde d'azote (NO) ont baissé de 71%
- sur les particules en suspension PM10 : pas d'impact
- sur les émissions en GES : baisse de 70%.



Figure 8 : Evolution spatiale des concentrations moyennes en NO<sub>2</sub> sur Chartres Métropole (concentrations moyennes simulées sur la période du 18 mars au 10 mai 2020 suivant les deux situations (« sans confinement » et « avec confinement »))

## 5.3 Les risques naturels

### Le risque inondation

La commune n'est pas soumise au risque inondation.

Cependant des épisodes peuvent se produire lors de fortes pluies comme en juin 2021 où la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle (arrêté du 30/03/2021) pour les inondations et coulées de boue. Suite à cet évènement la commune envisage la mise en place d'un bassin de rétention afin de gérer les eaux pluviales de la Grande Rue et de les diriger vers la mare située derrière la salle polyvalente.

### Le risque naturel lié à la présence de cavités souterraines

Quelle que soit leur origine, les cavités souterraines sont responsables de deux formes de mouvement de terrain : les affaissements et les effondrements

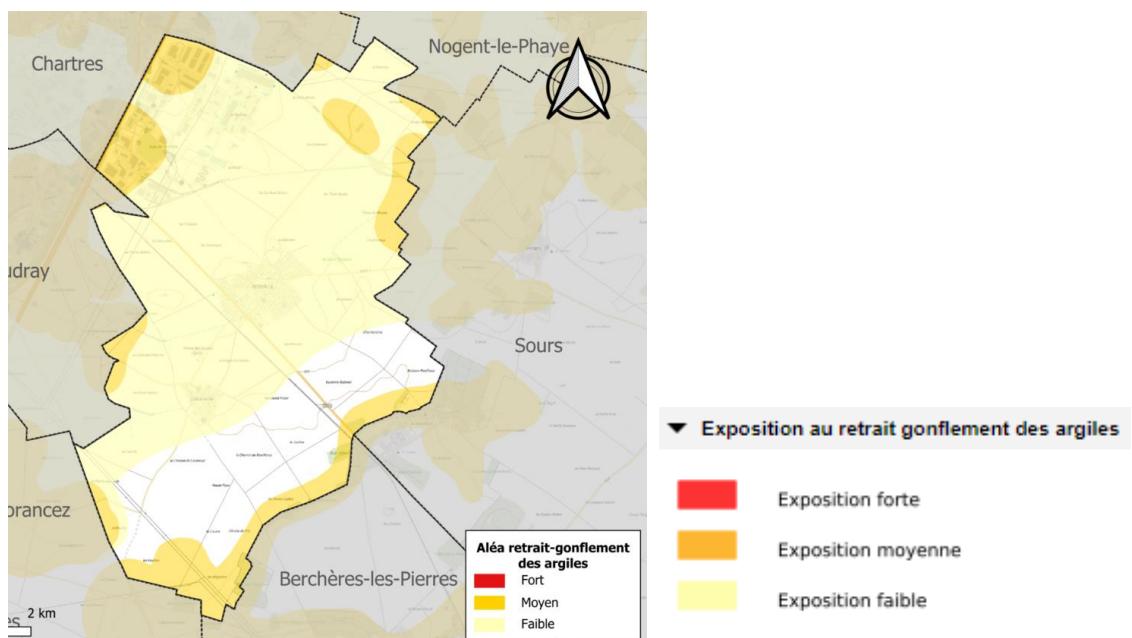
Aucune cavité souterraine d'origine naturelle n'est recensée sur le territoire.

### Le risque de mouvement de terrain

Des couches argileuses affleurent sur le territoire communal. Celles-ci engendrent des risques de retrait-gonflement des argiles, résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide).

Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Il existe trois niveaux d'aléas : faible, moyen et fort.

Il n'y a pas de zone où le risque est élevé sur la commune : les risques y sont soit faibles, soit moyens.



Source : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

## Le risque sismique

Le risque sismique est très faible : zone de sismicité 1/5, ceci n'induit aucune contrainte particulière en matière de construction.

### 5.4 *Les risques technologiques et industriels*

#### Risques liés aux transports de matière dangereuses (TMD)

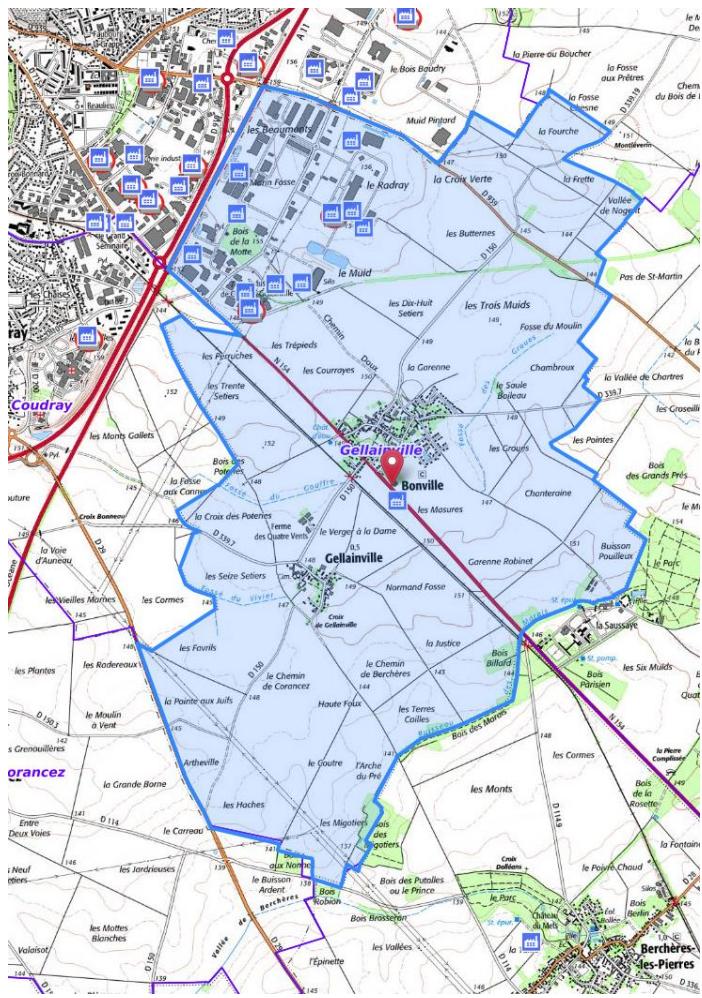
Gellainville est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport, au même titre que l'ensemble des communes d'Eure-et-Loir. Il s'agit des transports de matières dangereuses (carburants, etc..) par route ou par rail.

#### Les installations classées

la commune recense 16 installations classées (non SEVESO)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**.



#### Installations classées (Grande échelle)



## Usine Seveso



## Usine non Seveso

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees?page=2&region=24&departement=28&commune=28177>

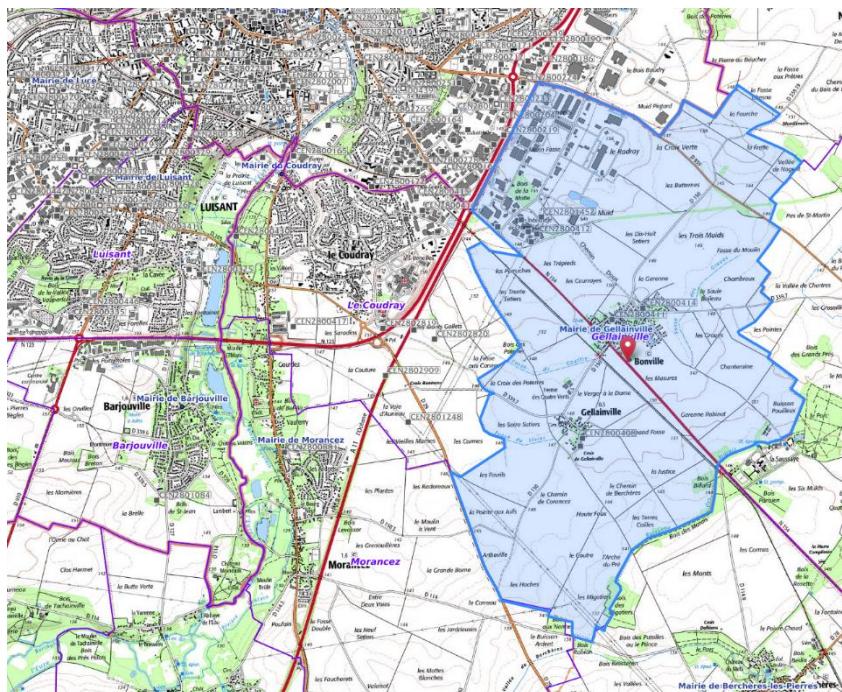
Numéro d'inspection	Nom établissement	Adresse 1	Régime en vigueur	Statut SEVESO
10000401	CHARTRES ENROBES	Rue Edouard Branly	Autorisation	Non Seveso
	CHARTRES METROPOLE			
10012929	ENERGIES SPL	32, Rue Hélène Boucher	Autorisation	Non Seveso
10012531	EIFFAGE - Gellainville	ZA de Chartres Gellainville	Enregistrement	Non Seveso
52800145	GUELLIER & FILS SAS	4 avenue Gustave Eiffel	Enregistrement	Non Seveso
10000378	IDEX BIORESSOURCES	Avenue Louis Pasteur	Autorisation	Non Seveso
10005332	IRON MOUNTAIN	9 Avenue Gustave Eiffel	Enregistrement	Non Seveso
10007495	LEGENDRE MAILODIS	10-12, Rue Hélène Boucher	Enregistrement	Non Seveso
10007644	LEGENDRE SAS	ZA Le Radray et le Muid	Enregistrement	Non Seveso
10012816	MARY VOLAILLES S.A.R.L.	17 RUE HELENE BOUCHER	Enregistrement	Non Seveso
10013446	MENUT J	16, Rue Hélène Boucher	Autorisation	Non Seveso
10007904	REVIVAL	6 Avenue Louis Pasteur	Autres régimes	
	SARTHE PALETTES			
10014553	EMBALLAGES		Autres régimes	

10004462	SITRANS	13 avenue Gustave Eiffel - ZI	Autres régimes
10013484	SNEM - Gellainville	19-21, avenue Gustave Eiffel	Autres régimes
10005903	SUEZ RV CENTRE OUEST	16, Avenue Louis Pasteur	Autres régimes
10000066	VALRECY	8 Rue Joseph Cugnot	Autorisation

Non Seveso

### Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

46 anciens sites industriels ou activités de service sont recensés sur la commune.



Carte des sites BASIAS – Source : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basics/donnees/carte#/admin/com/28177>

N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Adresse principale	État d'occupation de l'établissement
CEN2800407	AUTIN Marcel Sté	8 rue J. Cugnot, Zone d'Activité	Indéterminé
CEN2800408	COCULO Frères (Entreprise)	1 rue Corancez de	Indéterminé
CEN2800410	ROZENBERG Père et Fils (Ets)	Arpents Les	Indéterminé
CEN2800411	STRAKIT (Sté)	20 Grande Rue à Bonville	En arrêt
CEN2800412	FUMERON Transports et Cie S.A	11 rue Joseph Cugnot - Zone d'Activité	Indéterminé
CEN2800413	WESCHO S.A.R.L.	1 avenue Louis Pasteur, Chemin aux Ânes	Indéterminé
CEN2800414	PERDRIAT Claude S.A.	2 rue Bois de la Motte à Bonville du	En arrêt
CEN2801452	S.A. MAY	Zone industrielle Chartres-Gellainville de	Indéterminé
CEN2802468	REBIFFE Ets	9 rue Corancez de	En arrêt

## Historique des catastrophes naturelles

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2119792A	Inondations et/ou Coulées de Boue	19/06/2021	02/07/2021
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9300656A	Sécheresse	01/05/1989	28/12/1993

## 6 La gestion des ressources naturelles

### 6.1 Les énergies renouvelables

Une énergie est dite renouvelable lorsqu'elle est produite par une source que la nature peut renouveler en permanence. Elle s'oppose aux énergies non renouvelables qui dépendent de sources qui s'épuisent. Diversifier l'offre d'énergie utilisée sur le territoire au niveau national, régional et départemental est une obligation et une nécessité pour pouvoir freiner l'utilisation des sources épuisables. Les énergies renouvelables peuvent alors être une solution pour compenser les consommations d'énergie qui se veulent polluantes.

Ainsi, des documents supra-communaux imposent dorénavant des orientations en matière d'énergies renouvelables, de qualité de l'air et de prise en compte du climat. Ces documents sont le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien qui ont été adoptés par le préfet de la région Centre par l'arrêté préfectoral N°12.120 du 28 juin 2012.

#### **Le Schéma régional d'Aménagement et de Développement durable d'égalité des Territoires (SRADDET)**

La région Centre-Val de Loire a adopté son SRADDET en délibération le 19/12/2019 par le conseil régional et a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Il doit fixer des objectifs de moyens et long terme sur le territoire en matière :

- Équilibre et égalité des territoires
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Désenclavement des territoires ruraux, habitat,
- gestion économe de l'espace,
- intermodalité et développement des transports,
- maîtrise et valorisation de l'énergie,
- lutte contre le changement climatique,
- pollution de l'air,
- protection et restauration de la biodiversité,
- prévention et gestion des déchets.

Dans le cadre des objectifs liés au climat, de l'air et de l'Energie, le SRADDET se substitue et s'inscrit dans la continuité du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) du Centre-Val de Loire.

#### **Le Plan climat énergie territorial :**

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été introduit par la loi de transition énergétique pour la croissance verte à l'article L.229-26 du Code de l'environnement.

La Loi Grenelle, en cohérence avec les engagements pris au niveau européen, propose de réduire de 20% la production de GES d'ici 2020 (par rapport à une base 1990), et de 75% (division par 4) à l'horizon 2050, ce qui supposera des efforts encore plus importants après la première échéance de 2020.

Le Plan climat Energie de la Région Centre, annexe du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire a été voté le 16 décembre 2011 par les élus du Conseil Régional. La Région a ainsi statué sur une perspective de réduction de 40 % de production de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 et sur la base des données de 1990. Une stratégie a alors été mise en place selon la méthodologie du « Bilan carbone territoire » élaboré par l'ADEME, pour pouvoir atteindre cet objectif.

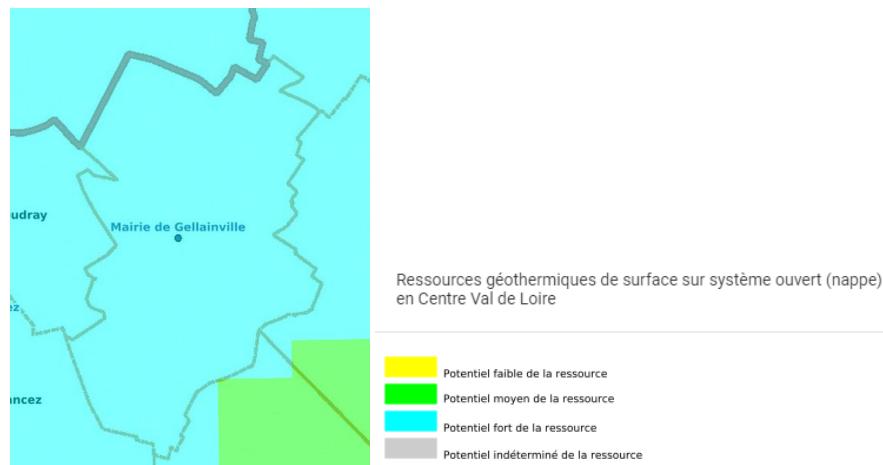
## 6.2 *Le potentiel en géothermie*

Avec ses émissions très faibles de gaz à effet de serre, la géothermie est une énergie renouvelable qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan Climat national adopté en juillet 2017 et qui vise à réduire drastiquement les quantités de gaz à effet de serre générées en France.

De plus, comme les autres énergies renouvelables, la géothermie joue un rôle essentiel pour atteindre les objectifs de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) qui fixe un objectif de 38 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale de chaleur à l'horizon 2030, contre 21,3 % à fin 2017.

L'exploitation de l'énergie géothermique émet peu de gaz à effet de serre car elle valorise la chaleur naturelle de la terre. De plus, c'est une énergie qui est inépuisable car les sols se régénèrent thermiquement lorsque les installations sont correctement dimensionnées, ce qui est encadré par la réglementation.

Le BRGM, l'ADEME, les régions et EDF ont conçu un système d'information géographique d'aide à la décision. Ce système précise si l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est possible. Le potentiel de la géothermie est important en région Centre-val de Loire et ce particulièrement pour les solutions sur aquifères superficiels.



Ainsi le potentiel géothermique est jugé fort sur la commune de Gellainville.

### 6.3 Le potentiel en éolien

La région Centre dispose d'une grande capacité de production actuellement installée en France avec deux zones particulièrement favorables : la Beauce et la Champagne Berrichonne selon les données de l'atlas du potentiel éolien réalisé par la Région.

Le schéma directeur indiquait un objectif à atteindre en 2020 de 2600 mégawatts (MW) de puissance autorisée (qui inclue la production électrique d'éoliennes raccordées et mises en service, et la puissance prévue dans des projets autorisés mais pas encore construits ou raccordés, NDLR). Or, on en est en 2021 à 2034 MW.

Le département de l'Eure et Loir est un secteur potentiel pour l'éolien du fait de ses grands plateaux céréaliers, des vents constants et l'absence d'obstacle. En 2013, le département comptait 167 éoliennes en activité, en 2021, on en dénombre 216 auxquelles s'ajoutent 88 éoliennes autorisées mais pas encore en service et 18 projets déposés.

Il existe deux types d'éoliennes :

- les éoliennes dites « industrielles » d'une hauteur de 50 à 120 mètres et d'un diamètre de 4 à 6 mètres

Les éoliennes qu'on appelle "industrielles" comptent parmi les éoliennes qui produisent le plus d'énergie mais aussi parmi celles qui sont le plus imposantes et qui coutent le plus cher. Elles sont donc réservées à des usages professionnels.

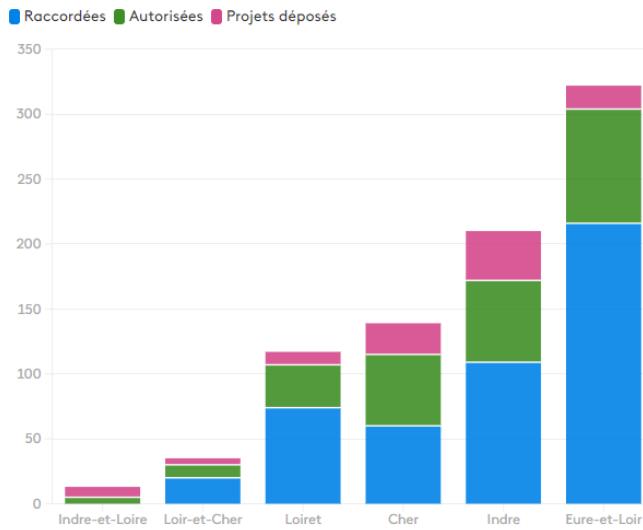


Le mât des éoliennes industrielles possède une hauteur de 50 à 120 mètres et un diamètre de 4 à 6 mètres ce qui nécessite des fondations très puissantes pour soutenir l'ensemble. La hauteur totale d'une éolienne industrielle est de 25 à 180 mètres.

On parle d'éoliennes domestiques jusqu'à 15 à 20 kW. Entre 15 kW et 60 kW il s'agit plutôt d'éoliennes à puissance intermédiaire entre l'éolienne domestique et l'éolienne industrielle que l'on surnomme en général éolienne semi-commerciale. Elles donnent de très bonnes performances pour les petites et moyennes entreprises ou les exploitants agricoles et permettent d'être en totale autonomie.

- le petit éolien, d'une puissance de 1 à 25kW. La taille varie entre 1 à 10m en ce qui concerne les pales et 8 à 30m pour le mat. Le petit éolien est adapté à l'ensemble des besoins (entreprises, collectivités, exploitants agricoles et particuliers). Lorsqu'elle ne dépasse pas 12m de haut, son installation n'est pas soumise à la demande d'un permis de construire.

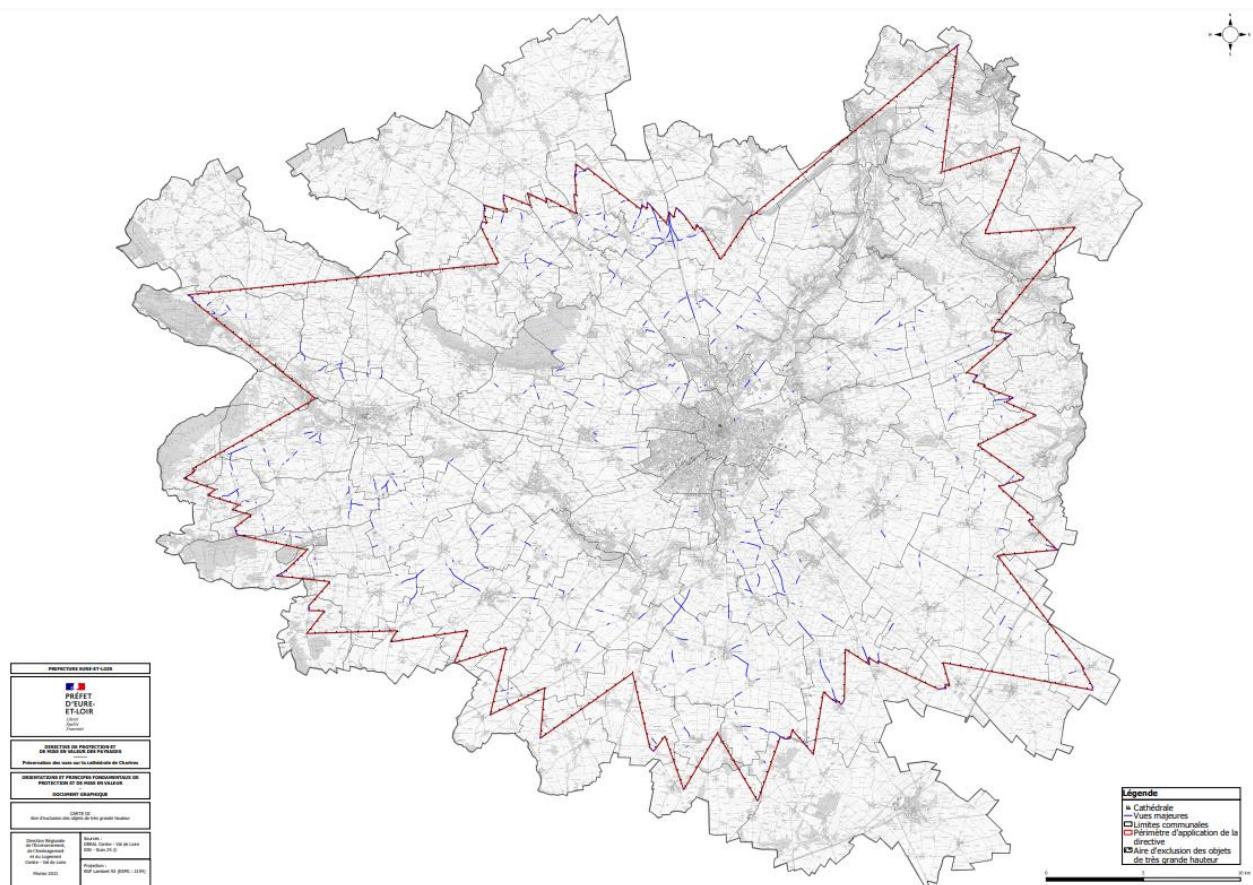
Nombre d'éoliennes en région Centre-Val de Loire



Source :

<http://www.info-eolien.com/eoliennes-industrielles.html#:~:text=Le%20m%C3%A2t%20des%20%C3%A9oliennes%20industrielles,%C3%A0%2015%20%C3%A0%2020%20kW>

La commune de Gellainville ne peut recevoir aucune éolienne sur son territoire du fait de la directive paysagère interdisant toute construction de très grande hauteur.



Source : [https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/carte\\_3\\_-\\_a0h\\_-\\_aire\\_d\\_exclusion\\_des\\_objets\\_de\\_grandes\\_hauteurs\\_cle016c49.pdf](https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/carte_3_-_a0h_-_aire_d_exclusion_des_objets_de_grandes_hauteurs_cle016c49.pdf)

#### 6.4 Le potentiel solaire

L'énergie solaire est une nouvelle opportunité pour les communes du territoire d'engagement vers des énergies renouvelables. L'énergie solaire photovoltaïque prend une place importante en région Centre-Val de Loire. Le département d'Eure-et-Loir représente à lui seul 38,5 % de la puissance raccordée au niveau régional. Ceci est dû notamment à la présence du parc de Crucey. Ce parc photovoltaïque, mis en service en 2012 dispose d'une puissance nominale de 60 MWc.

En Eure-et-Loir, la durée d'ensoleillement moyen est de 1 770 heures par an.

La production d'électricité à partir de l'énergie solaire est effectuée grâce aux modules photovoltaïques qui sont posés soit au sol soit sur la structure d'un bâtiment. C'est grâce à des matériaux semi-conducteurs que la lumière est converti directement en électricité.

À l'échelle d'une construction individuelle, l'énergie solaire est également celle qui est la plus facile à mettre en œuvre. Ainsi, dans la commune de Gellainville certains particuliers se sont convertis à ce mode de production d'énergie.



*Maison rue de la Chantereine*



*Impasse des Marguerites*

#### *6.5 Le potentiel en biomasse et bois énergie*

Les espaces boisés et arborés ne couvrent que 0.78% du territoire de la commune. Le bois (et toute la biomasse d'origine agricole ou sylvicole) présente un bilan carbone nul. En effet, les émissions de CO2 liées à sa combustion sont compensées par la quantité de CO2 absorbée pendant sa croissance. Le bois reste la première production d'énergie renouvelable en France.

En Eure et Loir, les fournisseurs implantés produisent principalement du bois bûches et du granulé bois. Ainsi, l'énergie bois pourrait être développée au regard des potentiels des massifs forestiers présents sur le territoire.

Sur le territoire de Chartres Métropole, une centrale de cogénération biomasse a été installée en avril 2019. Cette installation alimente près de 17 000 foyers en électricité et chauffe l'eau de 4 500 logements.

#### *6.6 La valorisation énergétique des déchets*

L'usine Orisane située au hameau de Seresville à Mainvilliers, usine de valorisation énergétique des déchets par incinération produit 5 630 tep/an soit environ 2% de l'énergie consommée sur le territoire.

Cette structure traite 110.000 tonnes de déchets chaque année. Permet de produire 56.000 MWh/an d'électricité produite, soit l'équivalent d'environ 36.000 foyers, hors entreprises.

## Chapitre 4 : L'organisation urbaine

### 1 Le centre historique : le bourg de Gellainville

Nombre moyen de niveau	R+1+comble
Type	Habitat individuel libre et corps de fermes
Densité de logements par hectare	15/20

Le centre éponyme de Gellainville est situé à l'écart des axes structurants de son territoire. Seule l'église rappelle la centralité exercée autrefois par cet espace aggloméré.

Composé de corps de ferme, en activité ou non, le centre historique de Gellainville a vu sa trame bâtie se développer au gré des opportunités (abandon d'espaces dédiés à l'agriculture) et des possibilités d'extensions (importantes compte-tenu de l'absence de contraintes physiques).



- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable



## 2 Le centre de vie : le hameau de Bonville

Bien qu'historiquement le hameau de Bonville ne préfigure pas comme le centre de la commune, sa position idéale le long de la route nationale 154 a concouru à son développement. Aujourd'hui, le hameau présente les caractéristiques spécifiques d'un centre-bourg organisé. Il présente encore une vocation agricole. Comme l'attestent les cartes de l'état-major (1820 – 1866), le hameau de Bonville était structuré à partir de la Grande Rue et de la rue de Brétigny. Le long de ces axes, le parcellaire y est fractionné, notamment en raison de la diversité de construction. La fonction commerciale y est présente, mais ne propose qu'une aire de chalandise locale. C'est aussi dans cet espace qu'une partie des équipements de la commune se situe (école, mairie, stade...).

La mixité des usages sur un espace restreint a permis d'atteindre des densités d'habitations relativement importantes.

C'est au cœur de ce centre bourg que la majeure partie de l'espace public se décline de façon assez sommaire. Ce secteur offre aux habitants des espaces à vocation récréative (terrains jouxtant la salle des fêtes).

Les pignons des maisons les plus anciennes (anciens corps de fermes) forment la limite séparative entre le domaine public et le domaine privé.



Source : géoportail 2025

- Services administratifs
- Lieu de culte
- Pratique sportive
- Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
- Autre bâtiment
- Réservoir d'eau
- Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
- Cimetière
- Construction remarquable



## 2.1 L'implantation et la volumétrie du bâti ancien

Nombre moyen de niveau	R+1+comble
Type	Habitat individuel libre et corps de fermes
Densité de logements par hectare	15/20

Le bâti ancien est regroupé dans un espace restreint. L'habitat s'est développé le long des routes principales traversant les deux entités.



*Habitat ancien le long de la RN154 à Bonville*



*Habitat le long de la RD150 à Gellainville*



Le volume des maisons est sensiblement le même et permute entre rez-de-chaussée plus combles et rez-de-chaussée plus un étage et combles. C'est aussi au cœur de ces espaces que l'essentiel de l'espace public se décline.

On retrouve dans le bâti ancien des architectures correspondant à celles de la région : bâtiments de pierres, toits à deux pentes des couvertures en ardoises ou en tuiles plates.

Les clôtures sont également traditionnelles avec des murs en bauge et en silex, les encadrements en pierres de Berchères ou en brique et les portails en bois pleins.

Sur le hameau de Bonville, les constructions plus récentes s'insèrent en complément de ce tissu dans la continuité des alignements soit par les constructions elles-mêmes soit par des clôtures très soignées. Elles adoptent une configuration plus linéaire, semblable au village-rue. Ce bâti ancien s'organise alors le long des voies de circulation.

## 2.2 L'implantation et la volumétrie du bâti récent

Nombre moyen de niveau	R+1
Type	Habitat individuel loti
Densité de logements par hectare	15/20

Le bâti le plus récent est le plus souvent sujet au principe de lotissement et se concentre majoritairement sur le hameau de Bonville. Il revêt une forme architecturale et une organisation urbaine communément rencontrées à l'échelle départementale.

Le bâti s'organise généralement à partir d'une voirie créée pour la circonstance.

Les constructions sont alignées et séparées les unes par rapport aux autres et s'implantent systématiquement en recul de la voirie. L'arrière du front bâti est majoritairement dédié à l'agrément (jardins).

D'un point de vue de la hauteur, ces constructions présentent un seul niveau ou peuvent compter un étage ou des combles habitables.

Ces ensembles bâtis récents sont, d'un point de vue architectural, sobres et épurés. Ce style, bien que peu original, permet d'acquérir une certaine forme de cohérence visuelle à l'échelle du quartier. La densité affichée y est moindre (entre 10 et 15 logements à l'hectare) comparativement au secteurs historiques de Gellainville et du hameau de Bonville).



Le Clos Fleuri à Bonville



Rue de la Chantereine



Source : Géoportail juin 2020



### 3 La zone d'activités de Chartres/Gellainville

La zone d'activités de l'Est et du Sud de l'agglomération chartraine se déploie actuellement sur 78 hectares sur le territoire communal de Gellainville. Située le long de la rocade de Chartres, et de l'A11 et en jonction à la route nationale 154,

Cette zone d'activités fait état d'une aire de chalandise qui doit être considérée comme une des composantes de la zone du Jardin d'entreprises qui constitue un des principaux parcs d'activités de l'agglomération chartraine. La zone d'activités Chartres/Gellainville regroupe 263 établissements

Le Jardin d'entreprises s'étend en fait sur une superficie globale de 380 hectares, sur les communes de Nogent-le-Phaye, de Chartres et de Gellainville.

Sur les plans paysagers et architecturaux, la zone d'activités de Chartres/Gellainville reflète les tendances nationales en matière d'aménagements commercial, artisanal, industriel et tertiaire.

■	Services administratifs
■	Lieu de culte
■	Pratique sportive
■	Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole
■	Autre bâtiment
■	Réservoir d'eau
■	Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
■	Cimetière
—	Construction remarquable

#### zone d'activités de Chartres/Gellainville



### **Conclusion du diagnostic :**

Le territoire de Gellainville est intimement lié à l'aire agglomérée de Chartres. La pression foncière exercée sur cette dernière a amené la commune à se développer de manière conséquente. Ainsi, les différentes phases d'urbanisation ont au fil du temps consommé l'espace agricole. À cette réalité, s'applique deux facettes. La première est un espace perçu, largement empreint de ruralité dont la commune tire son identité (plateau agricole, bourg originel). La seconde est caractérisée par des pratiques péri-urbaines (migrations pendulaires...).

### **Enjeu : La consommation superflue d'espace.**

#### **Objectifs :**

Analyser à la parcelle les disponibilités foncières existantes ou à venir à l'échelle du territoire (zones résidentielles et industrielles)

Favoriser l'occupation des espaces « en creux » dans le tissu bâti d'aujourd'hui. En effet, il ne faut pas sous-estimer la capacité des zones déjà urbanisés existantes pour satisfaire une partie des besoins de la construction. Il est nécessaire de prendre en considération les différents espaces vides de constructions et éparpillés car ils ont généralement l'avantage d'être situés à proximité du hameau de Bonville, lui-même défini par la présence des équipements. La densification de certains secteurs doit être un objectif à atteindre sans pour autant mettre en péril la qualité des constructions les plus anciennes.

Prévoir des actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu bâti existant pour favoriser le renouvellement urbain et pour diversifier la structure du parc de logement existant.

Gérer de manière économe l'espace en continuité avec l'habitat existant, dans le respect des principes de développement durable : limiter l'étalement urbain, protéger les terres agricoles et la biodiversité, limiter les couts de viabilisation des terrains urbanisables, densifier certains secteurs.

Investir dans la qualité des aménagements et des équipements publics pour garantir le maintien de la qualité de vie.

Gérer les déplacements et plus particulièrement les liaisons entre les différents quartiers du hameau de Bonville, mais aussi entre le hameau et le bourg originel de Gellainville. A plus vaste échelle, une liaison douce (piste cyclable) peut être envisagée dans le cadre du Plan Vert de Chartres Métropole.

### **Enjeu : Le cadre paysager de territoire communal de Gellainville dans ses aspects identitaires et patrimoniaux.**

#### **Objectifs :**

Faire en sorte que les secteurs susceptibles d'être urbanisés s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, formes, volumes, hauteurs, teintes des toitures et des murs...)

Préserver l'intégrité du grand paysage.

Maintenir et préserver les perspectives sur la cathédrale N.D de Chartres et sur le plateau agricole.

Protéger le patrimoine (murs de clôture, bâti ancien, éléments patrimoniaux identitaires : église, fermes...).

## Chapitre 5 : La consommation d'espace

### 1 Le bilan de la consommation foncière

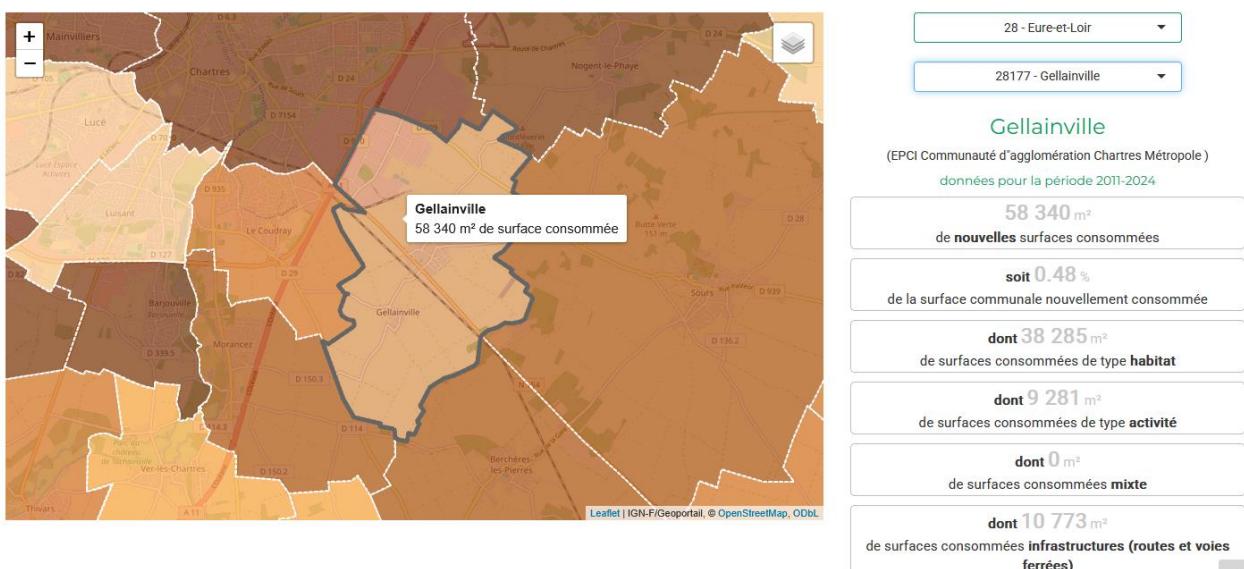
#### 1.1 Bilan de l'artificialisation entre 2011 et 2024

Pour satisfaire ses besoins de développement, la commune a artificialisé, notamment par le biais de son document d'urbanisme de la ressource foncière et plus particulièrement des terres jusqu'alors agricoles.

Selon l'observatoire de l'artificialisation [entre 2011 et 2024](https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/) (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>), la ressource foncière a donc été affectée à de nouvelles destinations, à savoir :

- L'habitat : 38 285 m<sup>2</sup>
- Les activités : 9 281 m<sup>2</sup>
- Mixte : 0
- Infrastructures : 10 773 m<sup>2</sup>

Soit un TOTAL de **58 340m<sup>2</sup>**, avec une moyenne de 6 581 m<sup>2</sup> par an. Cette surface représente 0.48% du territoire communal.



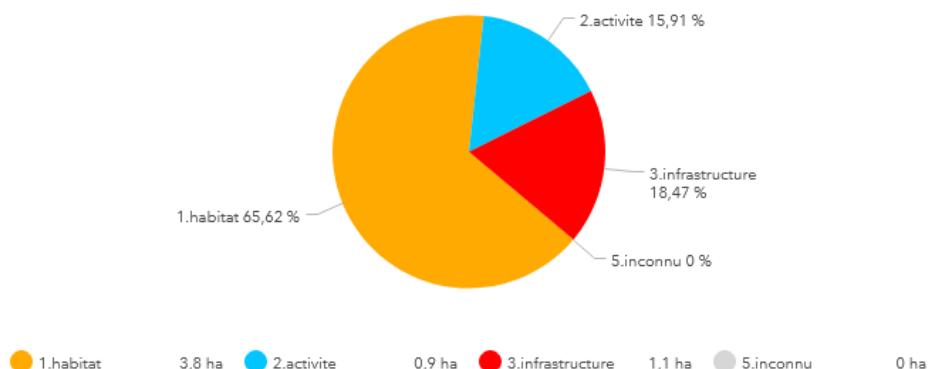
Source : [artificialisation.developpement-durable.gouv.fr](https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/)

En 2023, sur le territoire de Gellainville, **205 ha** étaient artificialisés, ce qui correspond à **17%** de la surface totale (1 207 ha) du territoire.

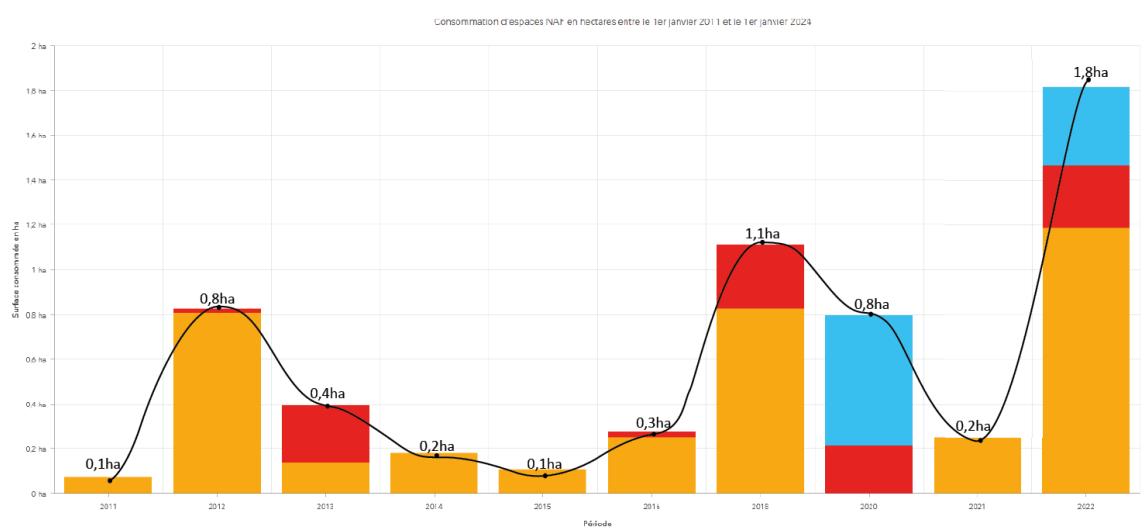
La surface artificialisée a augmenté de **3,01 ha** entre 2020 et 2023.

Pour établir la projection à 2031, les données à prendre en compte sont celles établies entre 2011 et 2024 dont le bilan est de 5,8 ha (habitat : 3,8ha, activité 0,92 ha et infrastructures 1,07 ha).

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2024



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024

Le portail de l'artificialisation présente des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des analyses de ces données. Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette. La loi dispose en effet dans son article 194 : « pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».

Cette consommation de la ressource est à relativiser considérant qu'elle reflète l'évolution des usages des sols fondée sur les données fiscales fournies par les fichiers fonciers de la commune issues de la Direction Générale des Finances Publiques. Ainsi, dans les fichiers fonciers, chaque parcelle est composée d'une ou de plusieurs subdivisions fiscales (sufs). La consommation foncière est donc établie à partir du changement de subdivisions fiscales.

Dès lors, l'étude par photo interprétation révèle une consommation moindre. Ainsi, dans le détail, cette consommation est répartie de la manière suivante :

La consommation foncière induite par la production de logements concerne l'aménagement des zones 1AU du PLU sur lequel a pris corps les deux dernières tranches du lotissement La Chantereine et UXb du PLU sur lequel s'est installée la zone d'activités de l'Équerre.

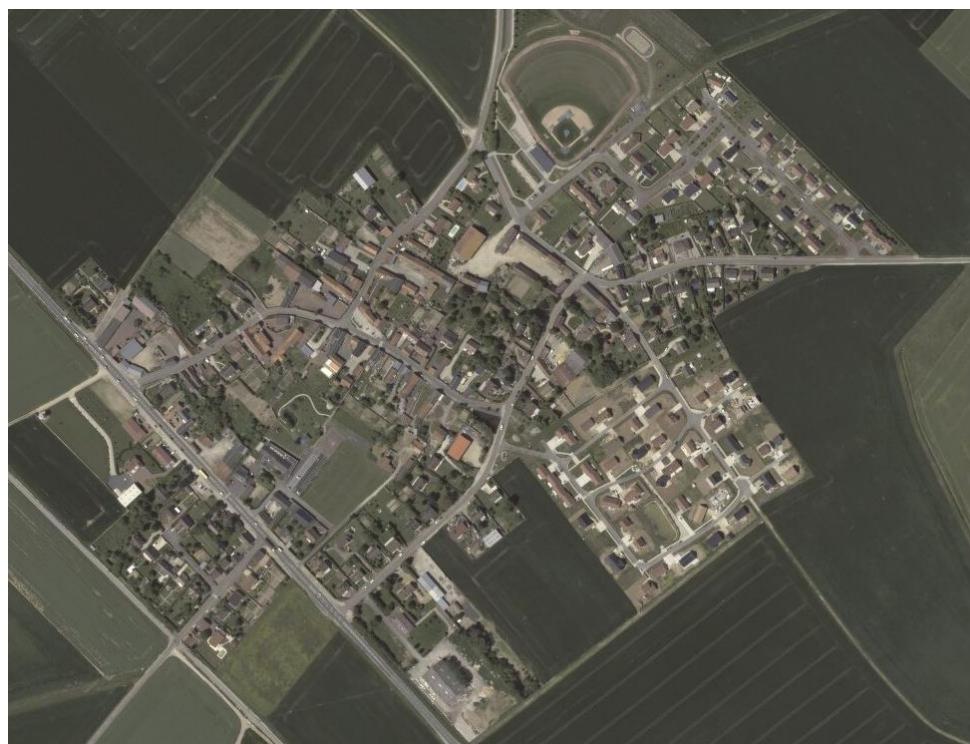
Sur le territoire de Bonville, l'aménagement du lotissement La Chantereine a permis la construction de 53 maisons en 2010 et 16 maisons en 2018.

En 2021, 14 permis de construire ont été délivrés : 7 concernent la construction de maisons (11 maisons au total), 1 la construction de bureaux, les autres des extensions.

Plus récemment, la troisième tranche du lotissement «La Chantereine» a vu le jour en début d'année 2022 et comprend 18 parcelles.



2007



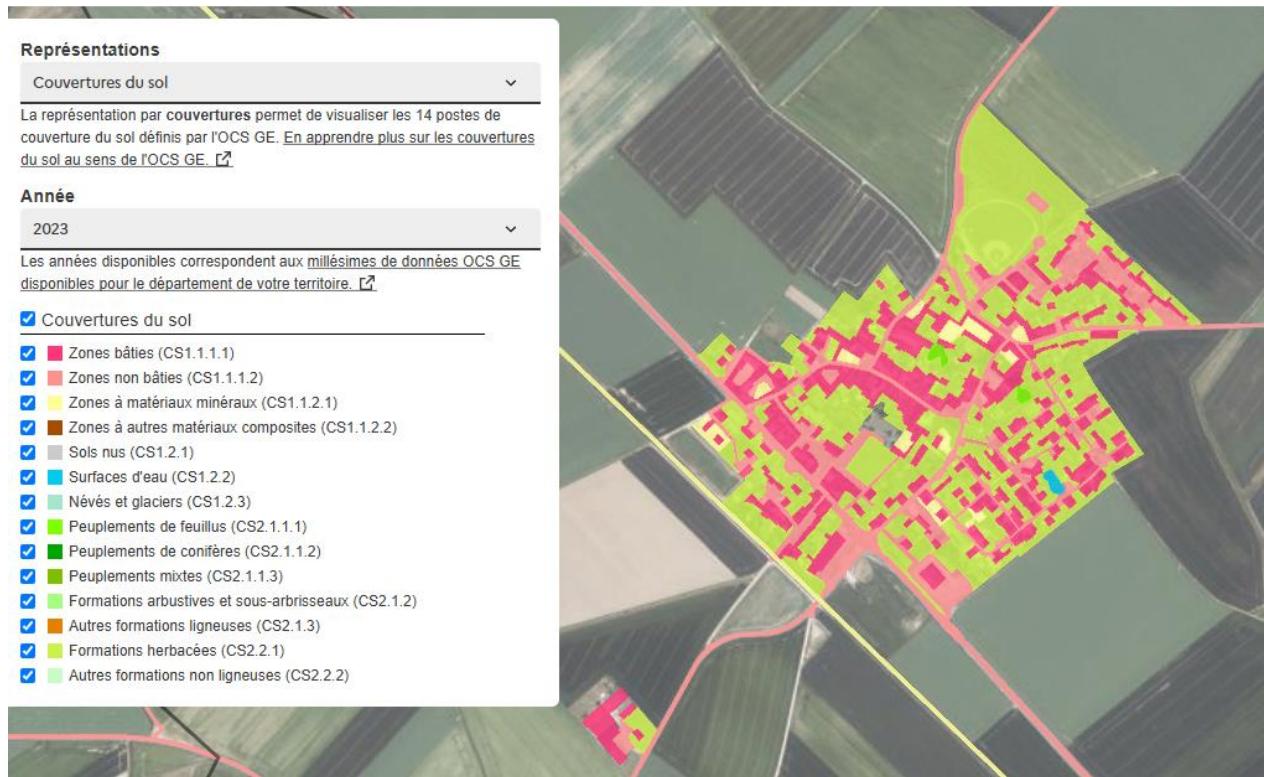
2012



Source – Géoportail 2020



Source – Géoportail 2025



## Artificialisation des zonages d'urbanisme en 2023

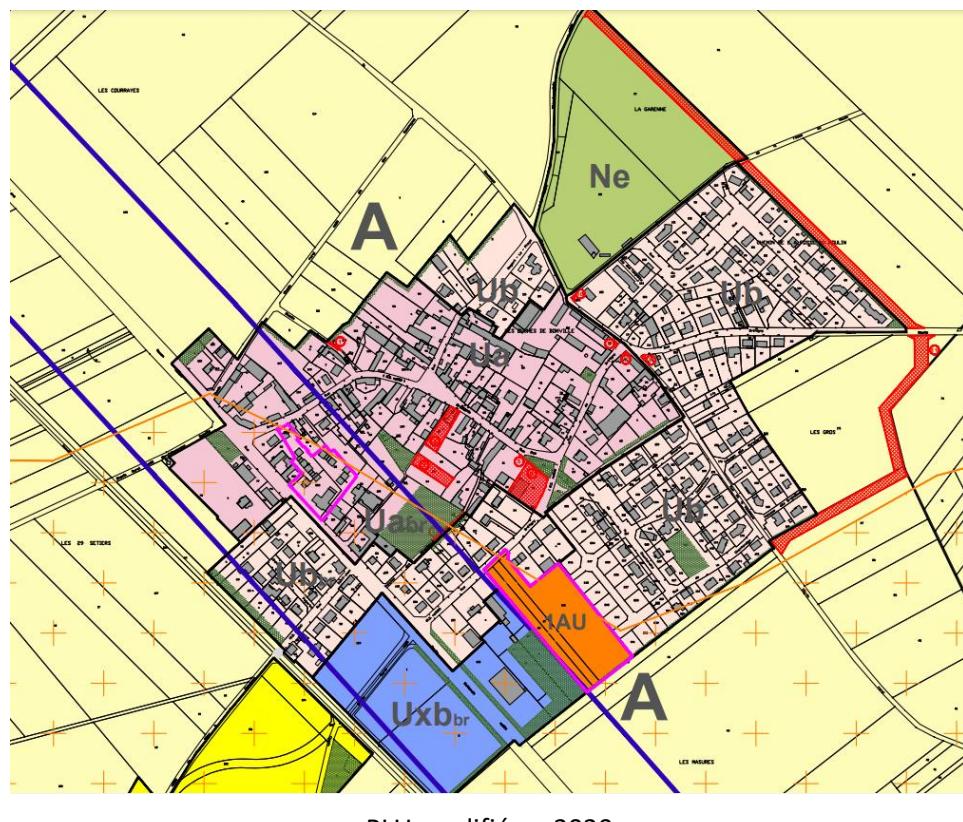
Ce tableau résume le détail de l'artificialisation des zonages d'urbanisme présent sur le territoire.

Type de zonage	Surface de zonage (ha)	Surface artificialisée (ha)	Taux d'artificialisation (%)	Nombre de zones
Agricole (A)	904	11,5	1,27%	5
Urbain (U)	202	184	91,3%	10
A urbaniser (AU)	76,6	2,64	3,45%	2
Naturel (N)	24,3	6,4	26,3%	10

## 1.2 Le bilan de la consommation foncière depuis l'approbation du PLU en 2017

Le projet de développement démographique et résidentiel soutenu par le PLU approuvé en 2017, et sa modification de 2020, était basée sur :

- La mobilisation du potentiel foncier mobilisable au sein de l'espace aggloméré (espaces en creux non lotis de la zone urbaine Ua et Ub),
- La réalisation de programmes d'aménagement sous la forme d'extension sur le hameau de Bonville (zone AU du secteur de la Chantereine),
- La construction de programme immobilier en abord de la mairie sur le hameau de Bonville sous la forme d'opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction).



Le potentiel d'accueil des espaces en creux était estimé en 2017 à environ 13 logements (sur Bonville et Gellainville). Aujourd'hui, il s'avère que certains terrains identifiés à l'époque sont lotis et bâtis ; parcelle 147 de la Grande Rue (6 constructions), parcelle 93 rue de Corancez sur Gellainville (1 construction).

Le programme de logements porté par la commune et par un bailleur social sur l'aménagement (requalification urbaine) du terrain situé aux abords de la mairie a été réalisé (21 logements).

La zone à urbaniser de la Chantereine (zone 1AU lors de l'approbation du PLU) a été lotie et accueille désormais des logements conformément aux orientations d'aménagement retenues. Aucune projection démographique n'ayant été entrevue pour l'aménagement de la zone 2AU (devenant 1AU suite à la modification du PLU). Néanmoins, l'urbanisation en cours de cette dernière phase de la Chantereine fait état en 2022 de 18 constructions à usage d'habitation.

### *1.3 Orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.*

Par délibération du 30 janvier 2020, le conseil communautaire de Chartres Métropole a approuvé le SCoT.

Comme 57 autres communes, la commune de Gellainville est intégrée comme dans l'ensemble des communes situées « hors pôle urbain » (NB : les communes du « pôle urbain » étant Chartres, Lucé, Mainvilliers, Luisant, Champhol, le Coudray, Lèves, Barjouville, Morancez).

Si l'attractivité résidentielle est appréhendée à l'échelle communautaire (+0.7%/an en moyenne d'ici 2040), il convient de préciser que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT prévoit de maintenir l'équilibre démographique actuel entre le « pôle urbain » (66%) et les communes situées « hors Pôle Urbain » (34%).

Pour assurer les conditions nécessaires au développement démographique et résidentiel au niveau communal et dans une recherche de limitation de consommation et d'optimisation foncière, il est entendu à la lecture du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, que le volume total de logements à produire pour les communes « hors pôle urbain » soit entrevu à 40% (minimum) au sein de l'enveloppe urbaine. En conséquence, la révision du PLU s'attachera à définir en premier lieu les limites de l'enveloppe urbaine.

Les extensions urbaines doivent, quant à elles, être en mesure d'accueillir 60% (au maximum) du volume total des nouvelles constructions à vocation résidentielle. Les zones d'extension font état d'objectifs de densité (et non des seuils minimums de logements à l'hectare). Ainsi, pour les communes situées « hors pôle urbain », la densité brute attendue (comprenant la voirie, espaces publics, équipements...) est de 20 logements à l'hectare.

### *1.4 Évaluation de la croissance démographique compatible avec le SCoT*

Au regard des objectifs fixés par le Scot de Chartres Métropole, il est possible d'envisager un principe de développement démographique et résidentiel.

Cette projection ne peut toutefois être appréhendée qu'avec les données statistiques de l'INSEE en vigueur. En effet, l'accueil récent d'une nouvelle population, notamment sur la Chantereine, a fait évoluer les données socio-démographiques de la commune.

À titre de rappel, les données INSEE sont les suivantes :

- Population de la commune en 2022 (INSEE) : 763 habitants
- Résidences principales en 2022 (INSEE) : 306
- Nombre de personnes par ménage en 2022 : 2,71

Ainsi, considérant une croissance de +0.7% (SCoT), la population supplémentaire serait de **+ 56 habitants** (830 habitants).

Pour satisfaire cette croissance, il conviendrait de produire **21 résidences principales supplémentaires** (56/2,71)

La logique territoriale prévue par le SCoT, amènerait à produire :

- **9 résidences principales** au minimum sein de l'enveloppe urbaine (40% minimum)
- **12 résidences principales au maximum** en zone d'extension (60% maximum)

### 1.5 L'estimation de la consommation à venir

L'outil SPARTE sur le portail de l'artificialisation mesure la consommation d'espace et l'artificialisation de chaque commune. C'est un outil basé sur les données d'observation en vue d'atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette acté par la Loi Climat et Résilience.

L'article 191 de la Loi Climat & Résilience exprime que :

« *Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.* »

**Ainsi, pour la commune de Gellainville, l'estimation de la consommation à objectif 2031 est la suivante :**

#### Estimation de la trajectoire 2031



Pour respecter l'objectif fixé, la commune de Gellainville ne peut artificialiser que 1,9 ha entre 2021 et 2030, c'est-à-dire la moitié de ce qu'elle a consommé sur la période 2011-2020

## 2 La disponibilité foncière

### 2.1 Le tissu résidentiel

Au regard de la structure urbaine de Gellainville et de sa logique de développement durant ces dernières décennies, les disponibilités foncières sont relativement rares. Cet état de fait résulte de l'organisation rationnelle définie par une succession de constructions de type pavillonnaire.

C'est au sein de l'enveloppe urbaine du hameau de Bonville que la disponibilité foncière est la plus importante.

En excluant les terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire et qui seront à priori bâties dans les 2 ans, et en considérant les principes d'aménagement du cœur de Bonville approuvés courant 2023 par la municipalité, on dénombre exactement 9 terrains encore disponibles dans l'enveloppe urbaine.



Source – Géoportail 2025

Sur le bourg de Gellainville, la disponibilité foncière au sein du tissu ancien se résume au comblement d'un seul en creux disponible dans l'enveloppe urbaine.



## 2.2 Le tissu économique

La zone d'activités Chartres/Gellainville – occupation en 2025



La zone d'activités Chartres/Gellainville forte de ces 263 établissements implantés peut laisser paraître à première vue une occupation bâti lâche, laissant à penser qu'une réelle disponibilité foncière existe.

Une récent inventaire\* dressé par Chartres Métropole en 2023/2024 met à mal ce ressenti en confirmant un taux d'occupation important. **Seuls, 1,4% du foncier reste libre de toute occupation à ce jour.** Les espaces apparaissant comme libres et/ou vacants sont le plus souvent dévolus à des occupations techniques (aire de rétention d'eaux pluviales, aires de stationnement et de stockage, espaces de circulation,...).

\*inventaire réalisé conformément à l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme qui précise que les autorités en charge des zones d'activités économiques doivent réaliser des inventaires contenant :

- un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activités économiques, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire,
- L'identification des occupants de la zone d'activités économiques,
- Le taux de vacance de la zone d'activité, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue au code des impôts depuis au moins deux ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Source – Chartres Métropole



### 3 Les projets en cours

#### 3.1 L'aménagement d'une centralité à Bonville

Dans le cadre d'une optimisation du tissu urbain existant, l'équipe municipale a souhaité donner une nouvelle perception des espaces publics de la partie centrale du hameau de Bonville et créer une nouvelle centralité pour la commune. Ces dernières années, Bonville a su attirer de nouveaux résidents mais n'offrait jusqu'à présent que peu d'espaces et d'équipements structurants au service d'une vie collective.

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

La réorganisation attendue permet de faciliter l'accès et la desserte à certains parcelles privées intérieures et de favoriser ainsi leur occupation à des fins principalement résidentielles.

La construction d'une nouvelle mairie permet de dégager des surfaces de plancher en adéquation avec les besoins actuels (salle des mariages,...).

L'idée force du projet est en même temps d'utiliser les actuels locaux de la mairie pour y accueillir dans de meilleures conditions des activités périscolaires et de garderie, mais aussi des associations.

#### Surface et caractéristiques des terrains

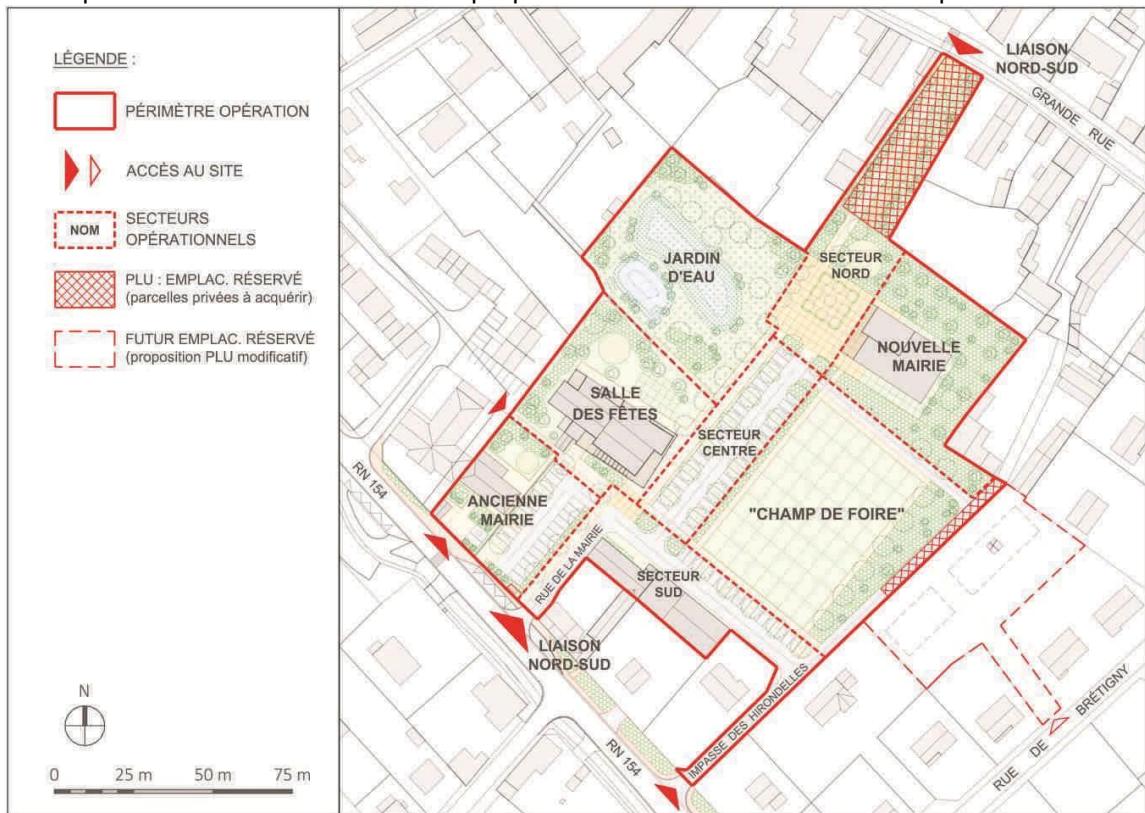
L'emprise du projet représente une surface d'environ 1,8 ha, au cœur de Bonville. Certains bâtiments, comme la salle des fêtes et la mairie actuelle seront conservés, tandis que d'autres, comme la maison « Cadoret » parcelle 103 et la maison parcelle 18 seront démolies.

#### *Perspective aérienne : insertion du projet dans son environnement*



La composition du plan masse retenu s'appuie sur les éléments urbains et naturels existants.

La démolition envisagée de la maison « Cadoret » située en abord de la mairie actuelle, permettra de recomposer l'entrée du site et de proposer de nouvelles vues sur l'espace central de Bonville.



*plan masse du projet.*

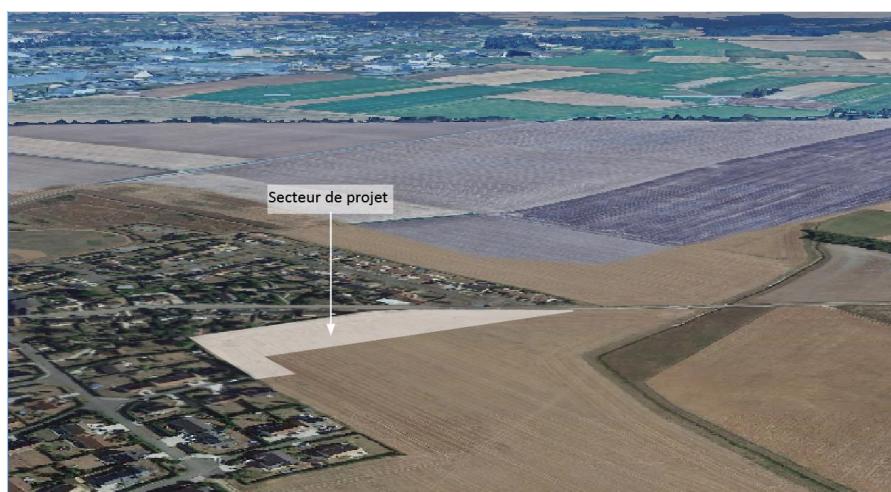


### 3.2 L'aménagement d'une tranche complémentaire du quartier La Chantereine sur le hameau de Bonville

#### Présentation du site



L'emprise du projet correspond à la création d'une nouvelle zone 1AU s'étend sur environ 10 623m<sup>2</sup>, et correspond à une ultime tranche de l'aménagement résidentiel de la frange Sud du hameau de Bonville pour l'accueil d'environ 14 constructions résidentielles sous la forme de maisons individuelles ou groupées.



### 3.3 L'extension de la zone d'activités Chartres/Gellainville

#### Présentation du site

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

L'occupation de la zone d'activités sur le territoire de Gellainville en 2025



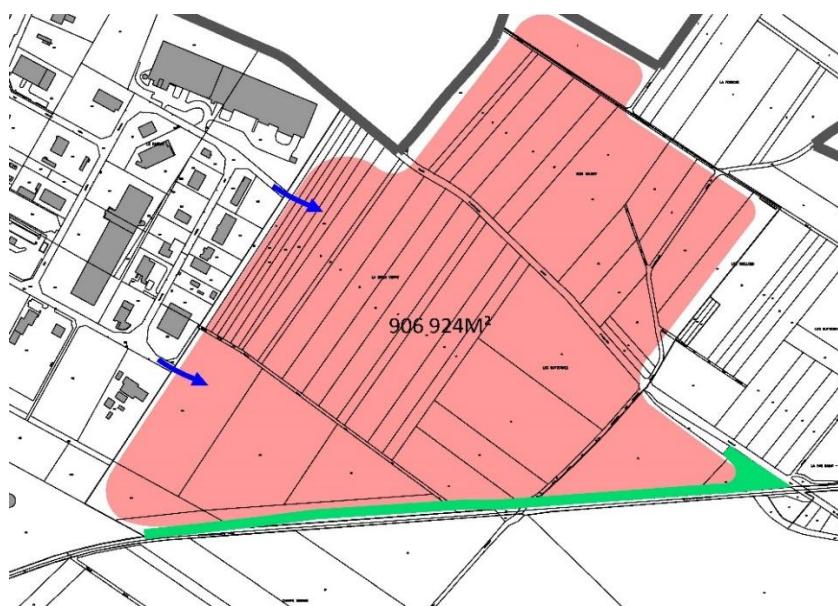
Le projet retenu propose une nouvelle offre foncière sur quelques 90 hectares en complément d'une zone qui prend corps actuellement sur 78 hectares sur le territoire communal de Gellainville. Cette extension est déjà en majeure partie inscrite dans les documents de planification en vigueur mais doit aborder une forme et une emprise ajustée en fonction des logiques économiques du moment..

Dans cette proposition l'extension de la zone se développera en plusieurs tranches à partir de la trame viaire et des réseaux existants.



#### Surface et caractéristiques des terrains

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



### **Objectifs de l'aménagement :**

L'objectif est de satisfaire les objectifs économiques de l'agglomération et de répondre ainsi à des enjeux communautaires. Le renforcement et l'extension du Jardin d'entreprises, majoritairement concentrés sur le territoire de Gellainville s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT de l'agglomération chartraine.

### **Programmation :**

L'objectif de cette extension est donc de permettre la montée en gamme de ce parc d'activités et d'atteindre les standards européens en matière de Business Park en accueillant des activités tertiaires, industrielles et de services.

**L'aménagement proposé sur 90 hectares sera développé de façon progressive en plusieurs phases sur une quinzaine d'années afin d'optimiser au mieux les occupations.**

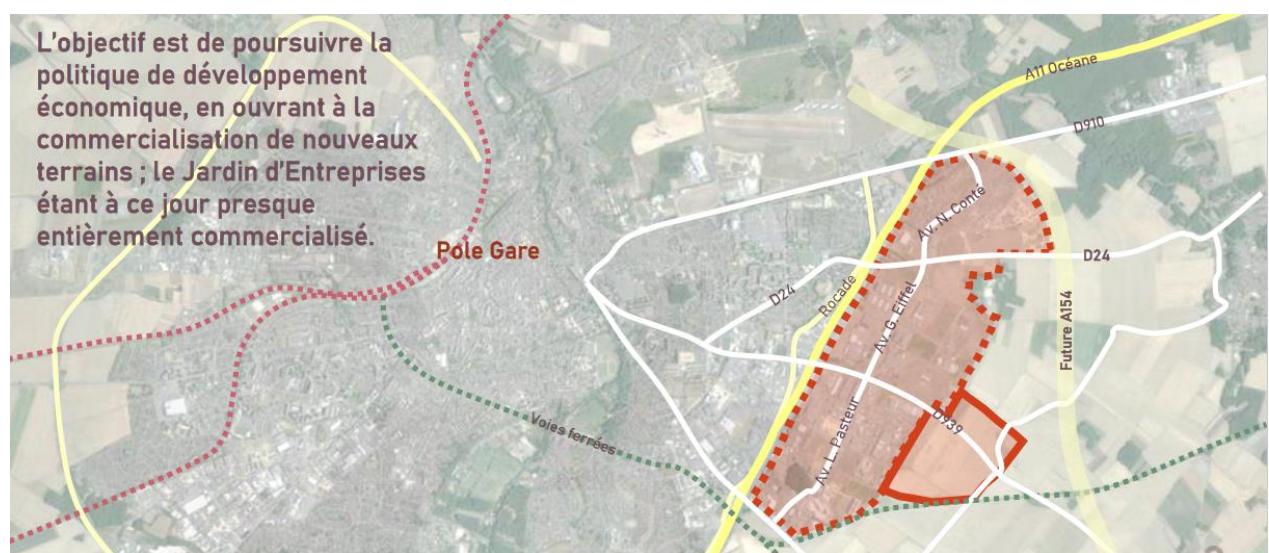
Au-delà du la structure d'activités attendu, la création de pôles de vie est envisagée par l'amenée de services de restauration interentreprise RIE, d'équipements de type crèche ou micro-crèche, de commerces bien être et services tertiaires .

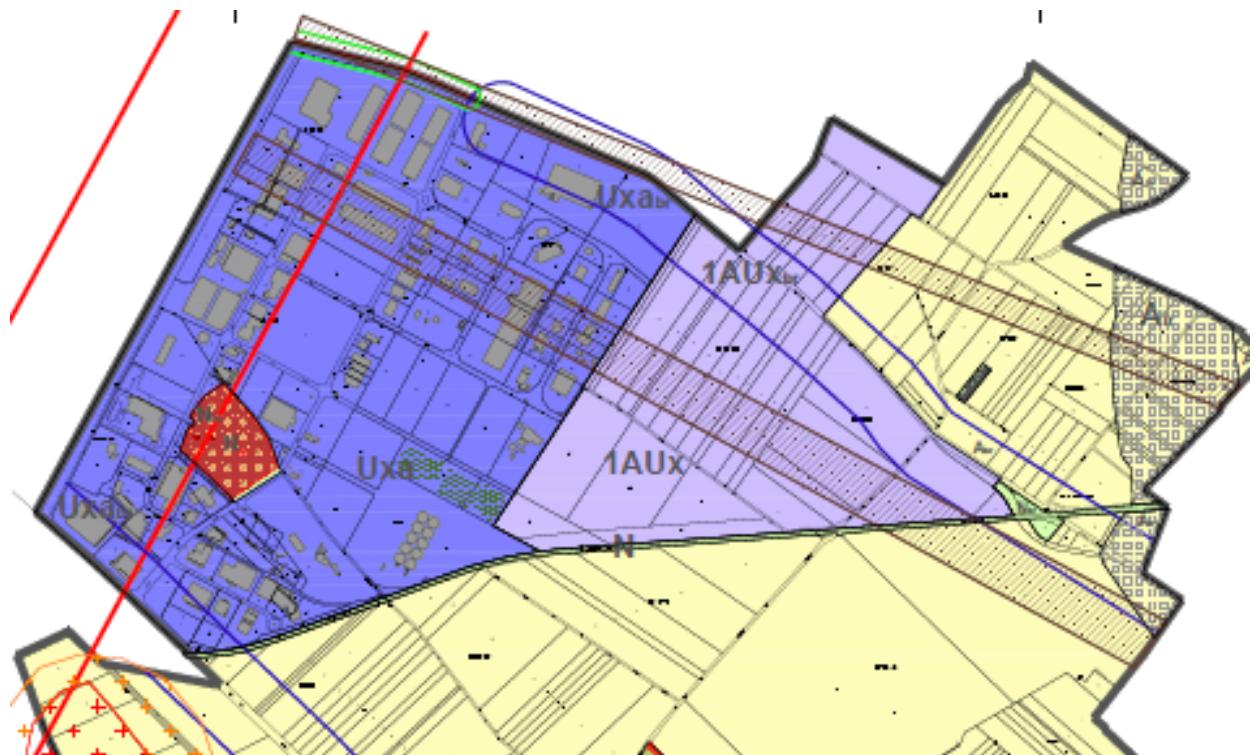
A ce jour, il est prématuré de préciser le caractère opérationnel des aménagements et de préciser une sectorisation des phases mais en fonction de l'envergure et des enjeux du projet, des études d'aménagement préalables à toute forme de mise en œuvre seront réalisées.

A court terme et sur la partie nord de l'extension, en limite du territoire de Chartres, 9 hectares seront aménagés ; Cette projection prend corps de surcroit sur une emprise déjà portée en zone d'extension 1Aux dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

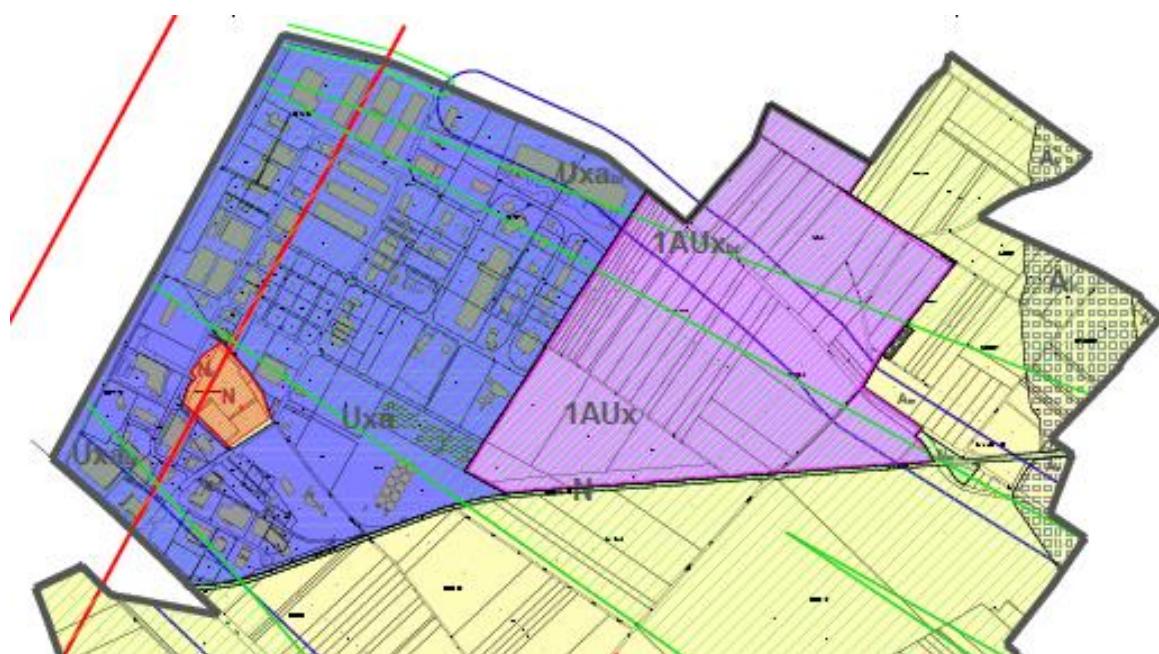
En ce sens, un Permis d'aménager a été délivré en juin 2025, pour permettre le développement d'entreprises. Sur Gellainville les activités à venir Prodex-industrie plastique, et une entreprise de stockage de produits pharmaceutiques et cosmétiques.

**L'emprise de l'aménagement de cette extension fera l'objet de la création d'une ZAC dès la fin de l'année 2025 qui permettre de mettre en place un projet structuré, global et progressif.**





Extension du parc d'activités – PLU actuel



Extension du parc d'activités – PLU projeté

## Chapitre 6 : L'explication et la justification des choix retenus

*Rappel du Code de l'Urbanisme (Article R151-2)*

*Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

- *1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
- *3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
- *4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
- *5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
- *6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## **1 Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'élément central du PLU, car il exprime une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1).

Le PADD a été débattu le 6 décembre 2023 a permis de faire émerger les objectifs suivants, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et du paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

### **Axe 1 : Maitriser le développement**

Cette orientation fixe les perspectives de développement démographique et résidentielle de la commune pour la prochaine décennie.

Le principe d'aménagement retenu tend à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles et ce conformément aux dispositions nationales mais également communautaires, c'est-à-dire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.

Ainsi avant toute chose il est attendu d'optimiser l'occupation foncière des espaces déjà bâties par l'urbanisation des espaces en creux.

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

Cette orientation fait valoir la politique de développement des équipements publics déjà avancée par la municipalité dans la formalisation de son pôle d'équipements publics (mairie, école, salle des fêtes...). Également, est entrevu le maintien des différentes activités économiques en place (zone des Fiburiées) et l'accompagnement et l'extension de la zone d'activités à vocation communautaire.

### **Axe 3 : Concourir à l'attractivité économique de l'agglomération**

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

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

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

### **Axe 4 : Assurer la mobilité**

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

### **Axe 5 : Maintenir la qualité du cadre de vie**

Cette orientation vise à prendre considération la qualité et l'importance environnementale de la commune notamment au regard des quelques boisements, de certains fonds de jardins, de mares qui sont autant d'éléments qui préfigurent la Trame Verte et Bleue.

Le PADD s'attache également à faire figurer les éléments fragmentant les continuités écologiques comme la voie de chemin de fer (et plus particulière sa clôture), et à la marge la RN154, même si la commune a peu de recours sur ces infrastructures.

Cette orientation se fonde aussi sur la dimension agricole de la commune et la nécessité de préserver l'outil agricole dans toutes ses dimensions.

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

Dans ses orientations générales, le PADD cherche à contenir le développement urbain et la consommation d'espaces naturels et/ou agricoles. De la sorte, l'essentiel porte sur le confortement de Bonville (optimisation foncière) et ne prévoit pas de développement sur le bourg. En conséquence, le prélèvement sur les espaces agricoles sera limité au strict nécessaire pour le développement résidentiel souhaité par la commune durant la prochaine décennie.

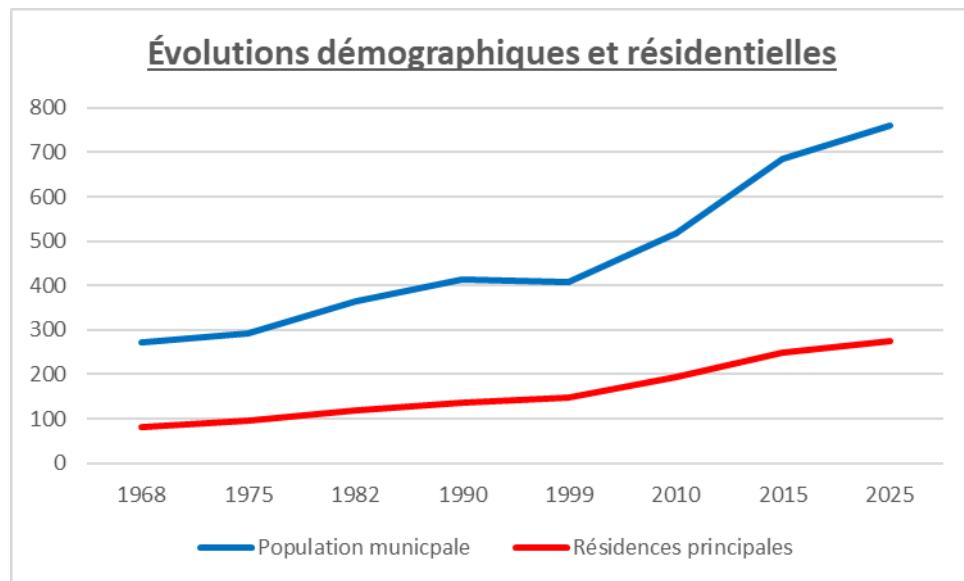
## **2 Les enjeux démographiques et résidentiels**

### ***2.1 Rappel du contexte et évolutions démographiques et résidentielles***

Exception faite de la période 1990-1999, où Gellainville a connu une subtile diminution de sa population, la dynamique démographique sur la commune a toujours été soutenue, notamment en raison de son accessibilité et de son tissu économique. Ainsi sur la dernière période, la commune enregistre une croissance moyenne annuelle de l'ordre de +1.7%, dont l'origine est essentiellement le fruit d'une solde migratoire relativement important.

#### **Taux de croissance annuel moyen :**

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2010	2010/2015	2015/2022
TCAM	+3.2	+1.6	-0.1	+2.2	+5.7	+1.7



### ***2.2 La volonté de croître et d'assurer le renouvellement de la population***

La municipalité de Gellainville, à travers sa révision de PLU, souhaite poursuivre cette croissance dans une logique de renouvellement de sa population. Néanmoins, considérant la croissance démographique passée, la commune de Gellainville souhaite en premier lieu assimiler avant tout les derniers habitants à la population. À ce titre, l'objectif démographique dans cette révision de PLU se veut plus modéré. Cet objectif démographique doit être en mesure d'assurer le maintien des équipements publics et le cadre de vie souhaité par la municipalité, tout en offrant des possibilités d'installation pour de nouveaux arrivants

et plus particulièrement à destinations des actifs exerçant sur la commune (Jardin d'Entreprises) ou à proximité (Novo Nordisk, centre hospitalier...)

En conséquence, la convergence de ces besoins amène la municipalité à viser une **croissance théorique maximale de l'ordre de +1%/an** par en moyenne pour les 10 à 15 prochaines années à venir.

L'estimation des besoins nécessaires au maintien des effectifs actuels

La structure des ménages (2.71 personnes par ménage) reflète le caractère très familial de Gellainville. Cette moyenne demeure largement supérieure à celles constatées au niveau départemental (2.3 pers./ménage) au niveau communautaire (2.2 pers./ménage).

Néanmoins, le nombre de personnes par ménage, conformément aux tendances constatées à l'échelle nationale, tend à diminuer depuis 1968. Cette tendance s'explique, pour partie, par :

- L'évolution globale de la structure de la population au niveau national (diminution du nombre d'enfants, augmentation du nombre de familles monoparentales...)
- Le vieillissement amorcé des quartiers les plus anciens de la commune. Ainsi les couples avec enfants s'étant installés dans les années 1990/2000 sont désormais confrontés au desserrement de leur ménage par suite du départ des enfants.

En conséquence pour garantir une population constante, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle de Gellainville. Avec un parc de logements qui resterait identique, la population diminuerait. En conséquence, il convient de produire un certain nombre de résidences principales pour maintenir les effectifs démographiques actuels.

Avec une estimation d'une structure moyenne des ménages à **2.65 personnes** par ménage durant la prochaine décennie, pour maintenir les 763 habitants actuels et eu égard au nombre de résidences principales actuelles, il conviendrait de produire **11 résidences principales supplémentaires**.

### ***2.3 Le recours à la vacance comme support de développement démographique ?***

L'existence du parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants de changer facilement d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, séparation, départ des enfants...). On estime qu'un taux équivalent à 5% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc.

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante :

- L'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- À l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Au dernier recensement, la représentativité statistique de logements vacants dans le parc immobilier de Gellainville est relativement modérée mais existante (21 logements selon l'INSEE, soit 6,9% du parc de logements).

En tout état de cause, cette vacance sur le territoire regroupe 4 types de vacances structurelles, à savoir :

- La vacance d'obsolescence ou de dévalorisation (logements inadaptés à la demande)
- La vacance de désintérêt économique (désintéressement du bien)
- La vacance de transformation du bien (travaux, propriétaire en maison de retraite...)
- La vacance expectative (réception spéculative)

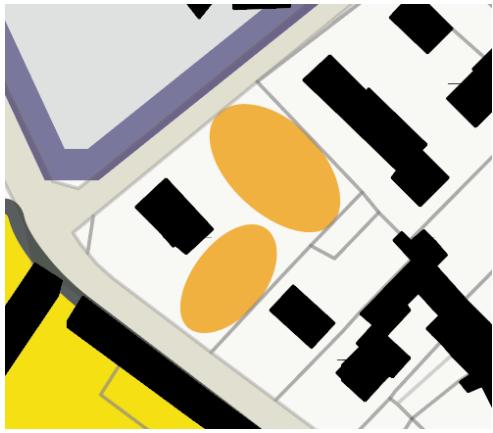
Le recours à la mobilisation de logements vacants peut assurer également les besoins pour satisfaire les attentes démographiques, tout en permettant de modérer la consommation d'espace.

Ainsi de manière théorique, le volume de logements vacants, au-delà du seuil des 5% du volume global (logements nécessaires à la fluidité du parc immobilier), est potentiellement « récupérable » pour satisfaire les besoins démographiques de la commune. De fait, c'est environ **7 logements vacants** qui pourraient être hypothétiquement mobilisables pour participer à l'accueil d'une nouvelle population (soit 1/3 du parc).

#### 2.4 *L'estimation du potentiel foncier disponible*

Aussi, pour satisfaire ces perspectives de croissance, le projet d'aménagement de cette révision de PLU vise en premier lieu à orienter son développement dans les limites bâties de Bonville et de Gellainville. En effet, conformément au Document d'orientations et d'objectifs du SCoT de Chartres Métropole, la définition de l'enveloppe urbaine sur Gellainville mobilise de manière privilégiée les espaces intérieurs pour répondre aux besoins fonciers pour la réalisation de nouveaux logements.

Ainsi **les espaces en creux et secteurs sujets à mutation** retenus dans le PADD sont les suivants :

<b>Localisation : Chemin des Templiers</b>	<b>Type : jardin</b>
	
<b>Potentiel : 1 constructions sur 750m<sup>2</sup></b>	
<b>Localisation : Rue du Bois de la Motte</b>	<b>Type : jardin</b>
	
<b>Potentiel : 1 constructions sur 450m<sup>2</sup></b>	

Localisation : Rue de la Saussaye

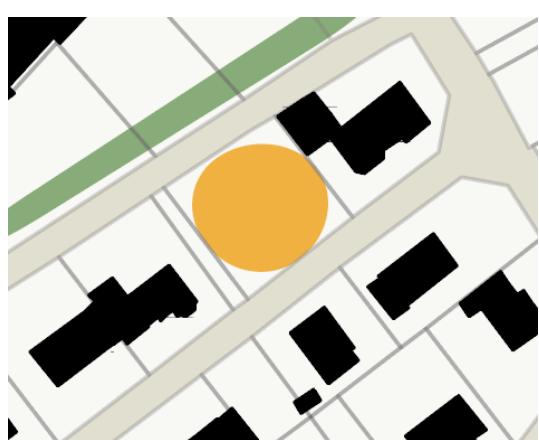
Type : jardin



Potentiel : 1 construction sur 360m<sup>2</sup>

Localisation : Rue des Bleuets

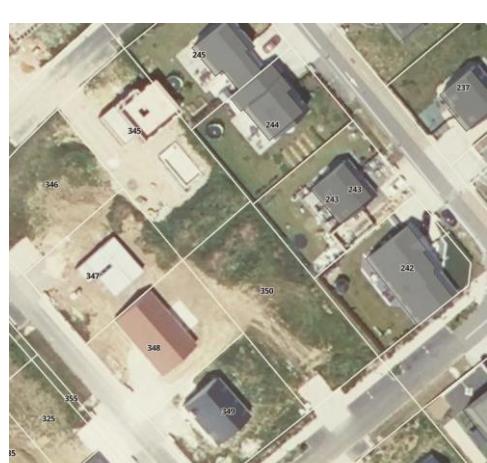
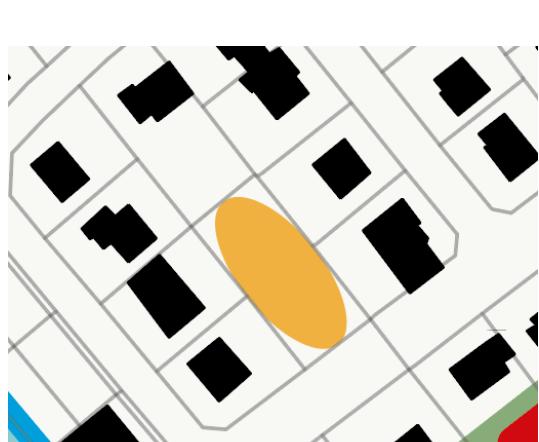
Type : espace vert



Potentiel : 1 construction sur 720m<sup>2</sup>

Localisation : Rue des Pinsons

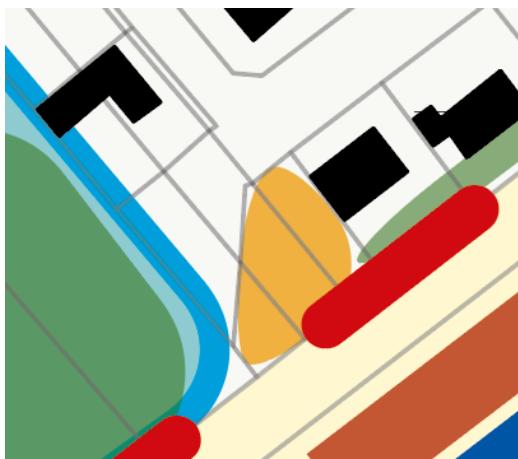
Type : lot à bâtrir



Potentiel : 1 constructions sur 730m<sup>2</sup>

Localisation : Rue des Pinsons

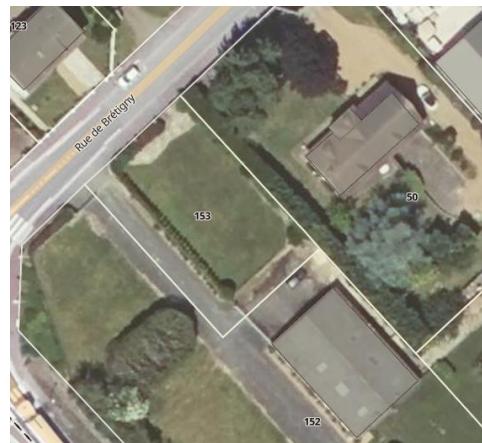
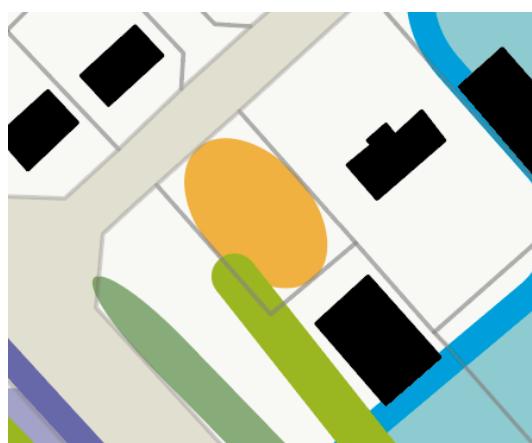
Type : lot à bâtrir



Potentiel : 1 construction sur 580<sup>2</sup>

Localisation : Rue DE Brétigny

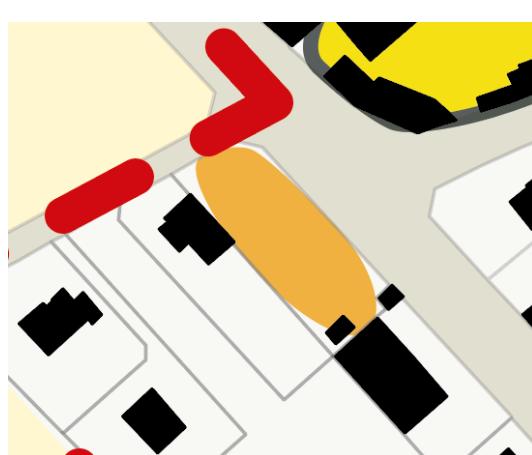
Type : jardin

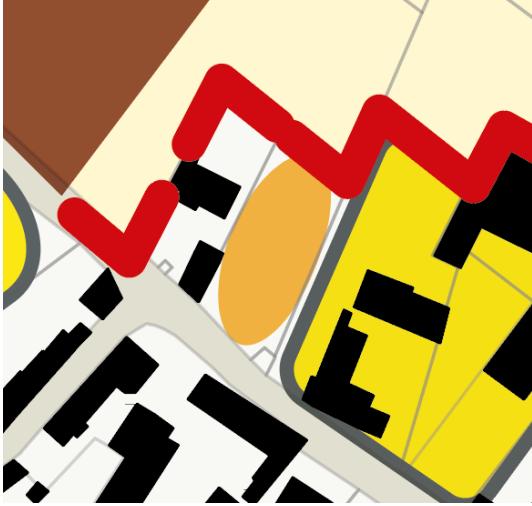


Potentiel : 1 construction sur 700<sup>2</sup>

Localisation : Chemin du château d'eau

Type : potager



Potentiel : 1 construction sur 1000 <sup>2</sup>	
Localisation : Rue du Coudray	Type : jardin front bâti
	

Au total, au sein de l'enveloppe bâtie, c'est une emprise globale d'environ 6400m<sup>2</sup> qui peut être « théoriquement » mobilisée pour l'accueil d'environ **9/10 nouvelles constructions.**

## 2.5 *La projection démographique au regard du potentiel foncier disponible*

Au regard des besoins liés au point mort démographique, le potentiel foncier estimé (espaces en creux et mobilisation d'une part des logements vacants), permettraient d'assurer une croissance démographique très faible et peu révélatrice des aspirations communales.

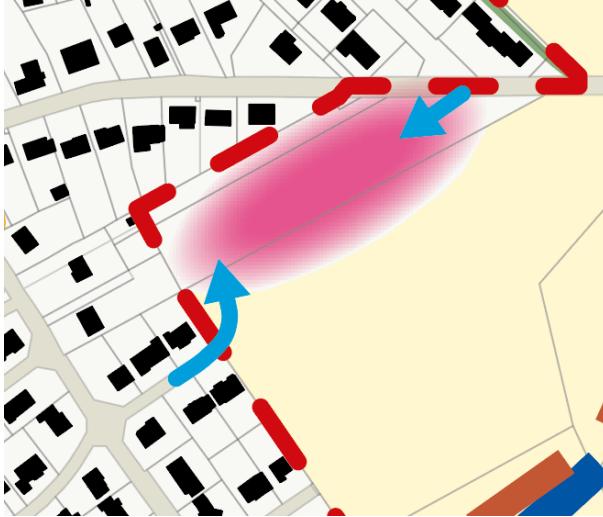
En effet, plus des deux-tiers des constructions possibles au sein des terrains identifiés contribuerait uniquement au maintien de la population actuelle. Le volume théorique de constructions restantes permettrait d'accueillir une quinzaine d'habitants supplémentaires, pour **une croissance moyenne annuelle estimée à 0.19%/an.**

## 2.6 *La nécessité de la mise en œuvre de secteurs d'extension urbaine*

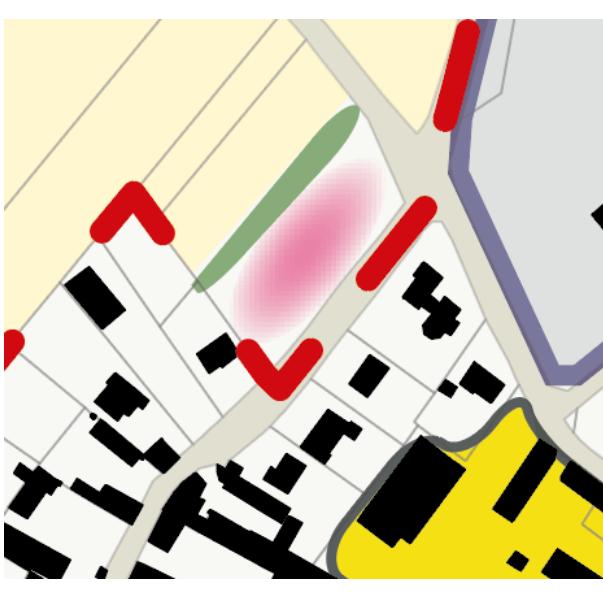
Pour garantir une croissance démographique en adéquation avec les aspirations de la municipalités, le projet de révision de PLU fait donc valoir plusieurs secteurs d'extension d'emprise mesurée. En effet, choix a été fait de recourir à la mise en œuvre de secteurs de taille limitée pour garantir la pluralité de l'offre et pour éviter la réalisation d'une extension urbaine trop importante qui pourrait mettre à mal l'organisation et la morphologie urbaine de Gellainville.

Ainsi, 4 secteurs ont été retenus.

- Sur Bonville, une extension mesurée du lotissement de la Chanteraine

	
<b>Potentiel : 14 constructions sur 10 623 m<sup>2</sup></b>	

- Sur Bonville, la finalisation du front bâti de la rue de Nogent-le-Phaye. Il est à noter que ces terrains ont fait l'objet d'un permis d'aménager en mai 2025 ; Ils sont d'un point de vue réglementaire situés en zone Ub du Plu en vigueur.

	
<b>Potentiel : 5 constructions sur 3200m<sup>2</sup></b>	

- Sur Bonville, une extension très mesurée au droit du chemin des Courrayes, dans la continuité des deux habitations existantes.

 <h1>Bonville</h1>	
<b>Potentiel : 3 constructions sur 2300m<sup>2</sup></b>	

- Sur le bourg historique de Gellainville, une extension sur des terrains déjà viabilisés qui n'avaient pas été reconduits dans les précédentes procédures d'évolution du PLU

	
<b>Potentiel : 3 constructions sur 2300m<sup>2</sup></b>	

Ainsi sur l'ensemble de ces secteurs, il est attendu la réalisation d'environ **25 logements**.

## 2.7 Les projections démographiques et résidentielles théoriques

Au regard des points évoqués (besoins nécessaires au maintien de la population, espaces en creux, logements vacants, secteurs d'extension urbaine...), il est possible d'estimer plusieurs scénarios en terme de croissance démographique. Ainsi :

CAS 1 : CROISSANCE MAXIMALISTE THEORIQUE SUR 10 ANS (APPROCHE STATISTIQUE)		Nombre de logements
Cette approche est exclusivement fondée sur une base statistique théorique de logements mobilisables et à produire sur une période de 10 ans.	<b>Besoins liés au point mort</b>	-11
	<b>Mobilisation de la vacance</b>	7
	<b>Espaces en creux (optimisation foncière)</b>	9
	<b>Extensions urbaines</b>	25
EFFETS CAS 1		
<b>Population supplémentaire</b>	80 habitants	
<b>Population totale</b>	843 habitants	
<b>Croissance moyenne annuelle sur 10 ans</b>		<b>+1,00%</b>

CAS 2 : CROISSANCE THEORIQUE SUR 10 ANS (APPROCHE STATISTIQUE AVEC RETENTION FONCIERE POUR LES ESPACES EN CREUX)		Nombre de logements
Cette perspective de croissance est déclinée suivant la même logique que précédemment, à la différence près qu'il est envisagé une rétention foncière sur les espaces en creux. Cette rétention est estimée environ 50% du volume théorique des espaces en creux)	<b>Besoins liés au point mort</b>	-11
	<b>Mobilisation de la vacance</b>	7
	<b>Espaces en creux (optimisation foncière)</b>	5
	<b>Extensions urbaines</b>	25
EFFETS CAS 2		
<b>Population supplémentaire</b>	69 habitants	
<b>Population totale</b>	832 habitants	
<b>Croissance moyenne annuelle sur 10 ans</b>		<b>+0,85%</b>

Ainsi les projections démographiques entrevues font valoir des taux de croissance moyens annuels dont les variations oscillent entre 1% par an et 0.85% par an. Néanmoins, le taux de croissance maximal repose exclusivement sur une démarche statistique et théorique, laquelle tendrait à dire qu'en l'espace de 10 ans à compter de l'approbation du PLU, l'intégralité des espaces en creux, des programmes attendus sur les extensions urbaines, et qu'une partie des logements vacants soient remis sur le marché, demeurent support d'accueil pour une nouvelle population ou pour des personnes évoluant dans leur parcours résidentiel.

En tout état de cause, ces perspectives s'inscrivent à la fois dans les tendances de croissance observées ces dernières années sur le territoire communal de Gellainville (près de 2% /an ces dernières années), mais également restent compatibles avec les orientations du SCoT, tant dans leurs dimensions démographiques que dans la répartition du nombre de logements produits (répartition à 60% maximum en extension urbaine et minimum de 40% au sein de l'enveloppe bâtie).

### 3 Les enjeux économiques

La dimension économique sur le territoire communal est très structurante.

Si l'activité agricole conditionne largement l'occupation du territoire, l'emploi se traduit essentiellement par une offre artisanale, industrielle et de services.

En ce sens, à travers le projet de PLU, la municipalité en partenariat avec Chartres Métropole, confirme sa volonté de maintenir le développement du tissu économique, notamment à travers le projet d'extension de la zone d'activités Chartres/Gellainville.

Cette dimension est portée par le SCoT et son DOO au travers une programmation de l'offre économique structurée par un réseau de pôles économiques qui se complètent pour assurer une offre diversifiée et renouvelée des produits fonciers et immobiliers dans la grande agglomération.

Sur cette dernière, le besoin total en surfaces d'activités économiques est estimé à l'horizon 2040 à 370 hectares (conjonction des zones d'activités métropolitaines et des zones connectées à la vie économique de l'agglomération), auxquels sont à ajouter les 15 hectares destinés au renforcement de l'offre commerciale de la zone d'activité de la Torche à Barjouville.

**Dans cette logique, et en tant que principal et historique parc métropolitain, et suivant une stratégie de développement présenté précédemment au niveau de l'agglomération, il est programmé que le parc d'activités de Chartres/ Gellainville connaisse une extension sur près de 90 hectares à 15 ans sur les 140 hectares prévus pour les zones d'activités métropolitaines de façon globale.**

### 4 Les enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux sont précisés dans L'évaluation environnementale.

### 5 La consommation des espaces naturels et agricoles entrevue par la mise en œuvre du plan

L'élaboration du PLU de Gellainville va engendrer une consommation d'espace agricole sur sa zone d'extension urbaine (zone 1AU du PLU) sur une emprise de 1,06 hectare et sur l'extension de la zone d'activités du Jardin d'entreprises (environ 90 hectares)

Les autres terrains pressentis à l'urbanisation concernent des espaces essentiellement de jardins, reliquats de terrains de cultures vivrières (potagers) dont la nature « naturelle ou agricole » n'est pas réellement probante.

**En considérant la seule perspective résidentielle, la consommation d'espace (uniquement agricole et agricole + espaces en creux) prévue par la mise en œuvre du plan du PLU sur le territoire de Gellainville fait preuve d'une relative modération en fonction des projections antérieures et comparativement à la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers (NAF) de la période 2011-2024 qui pour rappel était de 58 340 m<sup>2</sup> selon le Portail de l'artificialisation des sols.**

**La consommation inhérente au développement économique est, quant à elle, à considérer à une échelle supra-communale.**

## Chapitre 7 : Les prescriptions supra communales

### 1 La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution. Les principes fondamentaux en sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource. « *L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général* »,
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique,
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines,
- l'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique,
- un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets,
- une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable,
- la création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

### 2 La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les orientations de la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE),
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente,
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

### 3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie

La commune de Gellainville est couverte par le SDAGE Seine Normandie 2022-2027, approuvé le 23/03/2022 et publié au journal officiel le 6 avril 2022.

Le SCoT de Chartres Métropole a été approuvé en 2020 et ne prend pas en compte la dernière version du SDAGE

Le SDAGE définit, pour une période de 6 ans (2022-2027) :

- les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau,
- les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral,
- les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

À l'échelle du bassin Seine-Normandie, l'objectif principal est d'avoir au moins 52 % des cours d'eau et eaux littorales du bassin en bon état écologique en 2027 et 32 % des eaux souterraines en bon état chimique.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement.

Seuls sont détaillés les objectifs en lien avec la présente élaboration de PLU.

ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS	COMPATIBILITÉ DU PLU
<b>THEME : Maîtriser les rejets par temps de pluie pour une ville perméable et rafraîchissante</b>	
<p><b><i>Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain</i></b></p>	<p>Des coefficients de pleine terre sont fixés en zones urbaines. Cela permet de limiter l'imperméabilisation des sols et favorise l'infiltration de l'eau de pluie, permettant ainsi une gestion durable des eaux pluviales.</p> <p>Le PLU précise que tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.</p>
<p><b><i>Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation</i></b></p>	<p>En limitant le ruissellement, le coefficient de pleine terre contribue à réduire les risques d'inondation en aval, car moins d'eau est dirigée vers les réseaux et les cours d'eau en cas de fortes pluies.</p> <p>L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales.</p> <p>Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les prescriptions du règlement du PLU.</p>
<b>THEME : Lutter contre l'érosion des sols pour un territoire rural vivant</b>	
<p><b><i>Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</i></b></p>	<p>Les éléments fixes du paysage favorable à l'hydraulique douce : haies, espaces boisés, mares, fonds de jardins ont été repérés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>
<b>THEME : Préserver et restaurer les cours d'eau naturels pour un territoire harmonieux et résilient</b>	
<p><b><i>Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité</i></b></p>	<p>Le ruisseau des marais est identifié en zone N au plan de zonage. Il se situe dans un espace boisé de plus de 0,5ha. Or, l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 interdit tout défrichement ayant lieu dans un massif boisé supérieur ou égal à 0,5ha.</p>

	Ainsi, la ripisylve est protégée.
<b><i>Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau</i></b>	Le PLU comprend une OAP Trame Verte et Bleue, qui contribue au maintien et développement de la biodiversité.
<b>THEME : Des zones humides pour la résilience et la vie des territoires</b>	
<b><i>Mettre fin à la disparition et la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</i></b>	<p>Le PLU indique que tout ouvrage portant atteinte à une zone humide avérée, et à son alimentation en eau est proscrit.</p> <p>Les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire. Toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées.</p>

#### 4 La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de la route RN 154, exclusivement classée en zone agricole.

#### 5 La loi relative pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet d'élaboration du PLU :

- le classement en espaces boisés classés (EBC) pour les massifs forestiers dont l'emprise est inférieure à 5000m<sup>2</sup> et non « protégés » par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.
- le classement au titre de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme pour les mares publiques et privées, mais également pour les formations arbustives en zone urbaine ou agricole.
- la mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à l'échelle communale visant à préserver la trame verte et bleue.
- la rédaction des articles 3 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et 4 (traitement environnemental et espaces non bâties et abords des constructions) visant à améliorer l'insertion des futures constructions dans leur environnement et à garantir le maintien du caractère rural de la commune.

## 6 La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Cette élaboration du PLU s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

Les terres agricoles, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elles représentent pour la commune, mais également l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles en activité seront protégés par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et classées pour l'essentiel en zone agricole (A).

## 7 La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE).

## 8 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole

L'article L.131-4 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale. Le PLU de Gellainville doit ainsi respecter « l'esprit » du SCoT de l'Agglomération de Chartres Métropole.

Approuvé en janvier 2020 le Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglomération chartraine précise les dispositions attendues à travers son Document d'orientations et d'objectifs (DOO). Ce DOO constitue le document cadre pour les plans et programmes locaux qui doivent lui être compatibles (PLU(i), PLH, ...).

Ainsi, il prévoit les modalités d'aménagement du territoire, qui doivent répondre aux objectifs de logement, transports, développement économique, commerces et équipements, de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de protection des ressources naturelles qui découlent du PADD du SCoT.

Pour traduire le PADD du SCoT le DOO s'organise en trois parties, qui coïncident avec celles portées par le PADD, et dont les objectifs ont vocation à être mis en œuvre par les documents d'urbanisme inférieurs, comme ce PLU.

La révision du PLU de Gellainville reprend pour partie certains items déclinés dans le DOO du SCoT (certaines thématiques n'étant pas du ressort du PLU ou ne concernant pas la commune) :

- Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future. Le projet est en mesure de satisfaire cette ambition. En effet, la croissance entrevue est proportionnelle à la dimension de la commune et ne bouleverse en rien les grands équilibres territoriaux. En effet, le PADD du SCoT « prévoit une attractivité résidentielle renouvelée, qui sera mesurée par une hausse démographique à hauteur de +0,7% par an en moyenne d'ici 2040 (+ 1 000 habitants par an), contre +0,45% par an observée au cours de la dernière période intercensitaire (2009-2014). ». En l'occurrence comme précisé au chapitre 4, les perspectives de développement démographique et résidentiel s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le taux de croissance attendu par le SCoT. Ainsi, l'offre résidentielle entrevue corrobore les aspirations démographiques de la commune et de l'intercommunalité.
- Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines. La recherche a été faite en premier lieu quant à la mobilisation de gisements fonciers au sein de la trame bâtie actuelle. Chaque espace urbanisable et mobilisable a été identifié. L'idée force a été d'orienter le développement à travers une logique d'optimisation foncière visant à limiter la consommation d'espace agricole. Néanmoins le recours à une extension

urbaine, aux justes besoins de la collectivité, s'est avérée une nécessité. Ainsi, considérant que Gellainville fait partie des communes situées « Hors pôle urbain » la répartition du nombre de logements qui pourra être produite durant l'application du présent PLU, respecte les orientations du DOO du SCoT (pages 21 et 25), à savoir :

HORS PÔLE URBAIN	DOO du SCoT	PLU Gellainville
Pourcentage de logements dans l'enveloppe urbaine (minimum)		
	40%	54%
Pourcentage de logements supplémentaires en extension urbaine (maximum)		
	60%	46%

- Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages. Les orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur des vues sur la Cathédrale ND de Chartres et la reconnaissance du patrimoine bâti de la commune, au titre de l'article 151.19 du Code de l'urbanisme, sont autant d'éléments qui veillent à la qualité des lieux.
- Intégrer la trame verte et bleue dans la dynamique du « plan vert » de l'agglomération. Les boisements qui ponctuent le plateau agricole, le réseau de mares sont autant de réservoirs de biodiversité sur la commune. À ce titre le PLU maintient par un classement en zone naturelle (N et Ne) la qualité environnementale de ces espaces.

## 9 Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

Catégorie	Descriptif	Date de l'acte administratif	Gestionnaire
A5 : Canalisations publiques	Canalisation de refoulement du forage de la Saussaye	13/09/1971	Chartres Métropole Place de l'Hôtel de ville 28000 CHARTRES
	Canalisations des eaux usées et pluviales sur fonds privés	18/09/1975	
AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable et des sources	Captage de Bonville	22/12/1978	Mairie de Gellainville Mairie 28630 GELLAINVILLE

<b>I3</b> : Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz	Artère le Havre / Paris : DN 150mm – Chartres / Bonneval / Châteaudun	04/06/2004	<b>GRTgaz</b> – Région Val de Seine 14, rue Pelloutier – Croissy Beaubourg 77435 MARNE LA VALLEE Cedex 2
<b>I4</b> : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité	<u>Lignes aériennes :</u> 225kV N0 1 Chaunay-Dambron-Justice 225kV N0 2 Chaunay-Dambron-Espiers 90kV N0 1 Auneau-Malaguay 90kV N0 1 Chaunay-Gellainville 90kV N0 1 Chaunay-Malaguay 90kV N0 1 Gellainville-Malaguay 90kV N0 1 Malaguay-Voves		<b>RTE</b> Groupe Maintenance Réseaux Sologne 21, rue Pierre et Marie Curie 45143 SAINT-JEAN DE-LA-RUELLE
<b>PT1</b> : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques	<b>Station hertzienne :</b> Le Coudray Hôpital ANFR n°028140007  Site le Coudray : (coord : 001E3024.8 48N2516.2)	14/09/2007 Décret NOR IOCG0763546 D du 14/09/2007 (JO n°215 du 16/09/2007)	<b>Monsieur le Préfet de la zone de défense ouest – SZSIC</b> 2, place Sainte Mélaine – CS 96417 35064 RENNES Cedex
<b>PT2</b> : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles physiques	<b>Liaisons hertziennes :</b> Orléans/Rouen/Viabon/ Tremblay les villages ANFR n°0280220004	15/02/1982	<b>France TELECOM</b> 9, avenue Marie Curie 37703 LA-VILLE-AUX DAMES
	Chartres / Voves ANFR n°0280220010	16/08/1989	
	Le Coudray hôpital / Viabon ANFR : 0280140007 FH Le Coudray (coord : 001E3024.8 48N2516.2) vers Viabon (coord : 001E4204 48N1331.5)	14/09/2007 Décret NOR IOCG07635550 D du 14/09/2007 (JO n°215 du 16/09/2007)	<b>Monsieur le Préfet de la zone de défense ouest – SZSIC</b> 2, place Sainte Mélaine – CS 96417 35064 RENNES Cedex
<b>PT3</b> : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications	Câble F222		<b>France TELECOM</b> UPR ouest / centre Val de Loire 18-22, avenue de la République 37700 SAINT-PIERRE DES-CORPS

<b>T1</b> : Servitude relative aux voies ferrées	Ligne SNCF Beaulieu Le Coudray à Auneau Ligne SNCF Orléans Chartres		<b>SNCF Mobilités</b> Délégation Territoriale Immobilière de la Région parisienne (DTIRP) 5/7, rue du Delta 75009 PARIS - <b>SNCF Réseau</b> Direction Régionale Centre Limousin 7, rue Molière – CS 42420 45032 ORLEANS Cedex 1
<b>EL7</b> : Servitude d'alignement des voies publiques	RN 154	12/07/1986	<b>D.I.R Nord-Ouest</b> Direction Interdépartementale des Routes 3 Rue Nicéphore Niépce, 14120 Mondeville

#### **A5 : Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.**

- Canalisation de refoulement du forage de la Saussaye
- Canalisations des eaux usées et pluviales sur fonds privés

#### **AS1 : Servitudes relatives à la conservation des eaux.**

Cette servitude concerne les périmètres de protection des eaux potables et minérales issues du captage de Bonville sur la commune de Gellainville et du captage de La Saussaye sur la commune de Sours. Sur Gellainville, les périmètres de protection bénéficient d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 22/12/1978. Le périmètre rapproché de l'ouvrage couvre la zone urbaine (U) et la zone agricole (A). 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).

#### **I3 : Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements de gaz**

Le passage d'une canalisation de gaz en limite communale et aux abords de la zone d'activités « Jardin d'Entreprises » grève le territoire de Gellainville d'une servitude d'utilité publique. Le passage de la canalisation Ø 150 d'une pression maximale de service de 67.7 bar définit trois zones de dangers pour la vie humaine :

- Zone de dangers significatifs pour la vie humaine, délimité par les seuils des effets irréversibles (rayon de 45m).

- Zone de dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des premiers effets létaux (rayon de 30m).
- Zone de dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux significatifs (rayon 20m).

Le PLU ne prévoit pas de développement significatif aux abords de la canalisation qui est déjà bordée par des établissements et entreprises à vocations industrielles et artisanales (zone Ux).

- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**

Le territoire de la commune de Gellainville est intéressé par des ouvrages de transports d'électricité (gestionnaire : RTE-GET) et de distribution d'électricité (gestionnaire : RSEIPC). Les lignes et l'ouvrage sont les suivants :

- Ligne 90KV Chaunay / Gellainville
- Ligne 90KV Chaunay / Malaguay et ligne 90 KV Gellainville / Malaguay (lignes en supports communs)
- Ligne 90 KV Auneau / Malaguay
- Ligne 90 KV Z Allonnes
- Ligne 225 KV Chaunay / Dambron 2 – Espiers
- Ligne 225 KV Chaunay / Dambron 1
- Poste de Gellainville 90 KV / 20 KV

**PT1 : Servitudes de protections des centres de réception radioélectriques d'émission contre les obstacles.**

Le périmètre de protection de la station hertzienne de l'hôpital du Coudray impacte l'ouest du territoire de Gellainville. Ce faisceau hertzien traverse du nord au sud le territoire communal. Pour l'essentiel la servitude traverse des terrains classés en zone agricole (A) et dans une moindre mesure quelques zones naturelles (N) sur lesquelles les dispositions relatives à cette servitude s'appliquent.

- **PT2 : Servitudes relatives aux à la protection des centres radioélectriques contre les obstacles.**

Cette servitude porte

- Sur la liaison hertzienne Orléans – Rouen – Viabon – Tremblay-les villages, la liaison hertzienne Chartres-Voves et la liaison hertzienne Le Coudray (hôpital) – Viabon.
- Sur le site Le Coudray (001E3024.8 / 48N2516.2). Décret NORD IOCG0763546D du 14 septembre 2007 paru au JO n°215 du 16 septembre 2007.
- FH Le Coudray (001E3024.8 / 48N2516.2) vers Viabon (001E4204 / 48N1331.5). Décret NOR IOCG07633550D du 14 septembre 2007 paru au JO n°215 du 16 septembre 2007.

- **PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**

Cette servitude concerne l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques). Le territoire communal est traversé par le câble F 222. Ce câble se déploie sur la frange ouest du territoire communal classé en zone agricole (A) et sur quelques terrains de la zone d'activité du Jardin d'Entreprises (Ux) sur lesquelles les dispositions relatives à cette servitude s'appliquent.

- **T1 : Servitude relative aux voies ferrées**

La voie de chemin de fer Chartres-Orléans scinde le territoire de Gellainville en son centre suivant un axe nord-sud. Si l'essentiel de la servitude s'applique sur des terrains essentiellement agricoles classés en zone A dans le PLU, il est à noter que les effets de la servitude impactent la zone bâtie du centre-bourg de Gellainville classée, aux abords de la voie ferrée, en zones Ua, Ub et Ux.

## **EL7 : Servitudes relatives aux alignements.**

Les plans d'alignements fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappe de servitude de recullement et interdiction des travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie). La commune est frappée de la servitude d'alignement suivante :

- RN 154 (12/07/1956)

## **10 Les contraintes**

### *10.1 Directive paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres : plafonds des hauteurs*

La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres a été approuvée par le décret n°2022-1526 du 7 décembre 2022, publié au journal officiel du 8 décembre 2022.

Les objectifs de cette mesure sont de :

- Conserver une silhouette puissante émergeant sans concurrence l'horizon, aussi bien en vision diurne que nocturne
- Présenter les faisceaux de vues afin de mettre en valeur :
  - les relations visuelles lointaines
  - l'effet d'annonce et de signal de la ville
  - l'appartenance à un lieu privilégié
  - la découverte spectaculaire et pittoresque
- Maintenir des espaces de culture et les paysages ouverts qui leurs sont associés
- Traduire grâce à un nouvel argument de programmation urbaine l'influence de la cathédrale sur l'urbanisme à venir
- Développer les principes d'un aménagement urbain harmonieux qui s'appuie sur une approche globale de l'environnement, dans le périmètre de la directive, et qu'il y ait ou non des relations visuelles avec le monument
- Définir une politique d'infrastructure

Ainsi, 7 cônes de vue sur l'édifice traversent le territoire communal, dont 5 sont issus de vues majeures qui prennent corps sur Gellainville. Ces cônes de vues et impactent essentiellement la zone agricole (A), dans une moindre mesure les zones naturelles (N) mais également les zones urbaines Néanmoins, les effets de la servitudes sont à relativiser considérant que les hauteurs maximales autorisées par la Directive paysagère (plafond des hauteurs) sont largement supérieures à celles prescrites dans le règlement du PLU.

## 10.2 *Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres*

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article L.571.10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

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

Localement, l'autoroute A11 appose une empreinte de 300m de part et d'autre de l'infrastructure (catégorie 1). La RN 123 et la RN 154 font état d'une empreinte de 250m de part et d'autre de l'infrastructure (catégorie 2) et la RN154 (sur une section) et les RD 939 et RD29 d'une empreinte de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie (catégorie 3).

Sur le présent plan de zonage cette contrainte appose l'indice Br sur l'empreinte concernée.

## 10.3 *Le fuseau de contournement Est de l'agglomération chartraine*

La commune de Gellainville est directement traversée par le fuseau préférentiel du projet de mise en concession des RN154 et RN12, retenu par le préfet de région le 20/12/2012. En effet, dans le secteur de Chartres, l'option retenue est le tracé Est-rapproché. Ce fuseau préférentiel impacte la partie Nord du territoire de Gellainville, avec notamment la prévision d'un raccordement à la rocade de Chartres.

Compte-tenu de l'importance de ce projet, le PLU reporte l'empreinte du fuseau sur le plan de zonage tout en l'inscrivant comme secteur dédié à l'infrastructure routière (indice « ir » pour éviter toute forme d'évolution des parcelles concernées par le projet.

## 10.4 *Les sites archéologiques*

Neuf sites archéologiques ont été recensés sur la commune :

- Le Coutre, Croix de Gellainville : sites néolithiques
- L'arche du Pré : site gallo-romain (villa)
- La Garenne Robinet : établissement rural protohistorique ou gallo-romain
- La Justice : site gallo-romain (villa)
- Au sud de la Justice : vestiges de construction de datation à préciser
- RN 154 : voie antique
- Chemin de Saint Mathurin : voie antique
- Bois de la Motte : site médiéval (motte)
- La vallée de Nogent : enceinte à fossés repérée par prospection aérienne (datation indéterminée)

A l'exception des deux voies antiques, l'ensemble des sites archéologiques se localise sur des espaces agricoles (A) ou naturels (N) sur lesquels aucune incidence n'est à envisager.

Sur la commune de Gellainville, il existe sept installations classées. Toutes se localisent au niveau de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises.

- Guellier & Fils SAS
- Chartres Enrobés
- Iron Moutain
- Legendre SAS
- Mailodis
- Idex Bioressources-SCAEL
- Valrecy
- Eiffage
- Manut J

La SCAEL exploite des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui présente des risques issus de silos de stockage de céréales. Ce site, soumis à autorisation, en application de l'arrêté ministériel du 29/03/2004 et compte-tenu des éléments disponibles fournis par les études de dangers réalisées par les exploitants en juin 2005, fait état de zones de maîtrise de l'urbanisation autour des silos. Ces zones varient en fonction de la hauteur des silos et de la nature de leur stockage. Ainsi, les silos de la SCAEL, situés sur la zone d'activités du Jardin d'Entreprises (zone Uxa) font état des prescriptions suivantes :

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

Zone Z1 : onde de choc de 140 mbar correspondant aux premiers effets irréversibles pour l'homme

Zone Z2 : onde de choc de 50 mbar correspondant aux limites supérieures des effets réversibles pour l'homme.

Zone Z1 : seuil des effets mortels 1% correspondant aux flux thermiques

Zone Z2 : seuil des effets significatifs brûlures au 2ème degré correspondant aux flux thermiques.

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

## Chapitre 8 : Les motifs de délimitation des zones et des règles

### 1 Le découpage du territoire en zones

#### 1.1 Préambule

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage et des règles associées, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire communal présente des spécificités qui lui sont propres. Ainsi, le règlement (graphique et écrit) a été conçu pour apporter une réponse adaptée au contexte local.

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et d'un plan de zonage. Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conforme aux dispositions figurant dans ces deux documents. Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Le Plan Local d'Urbanisme peut, selon le Code de l'urbanisme, comporter des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et une zone naturelle désignée par l'indice « N ».

### 2 Le principe de zonage

Le Code de l'urbanisme définit 4 grandes typologies de zones :

#### La zone urbaine « U » :

Article R.151-18 – « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter ».

#### La zone à urbaniser « AU » :

Article R.151-20. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

#### La zone Agricole « A » :

Articles R.151-22 et R.151-23 – « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Peuvent être autorisées, en zone A :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

#### **La zone Naturelle « N » :**

Articles R.151-24 et R.151-25. – « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

« *Peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Les choix retenus dans le présent Plan Local d'Urbanisme pour la délimitation des zones, dans le plan de zonage, résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différents espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations générales que la commune s'est fixées dans son projet de territoire et qui sont précisées dans le PADD.

### **3 Les différentes zones et secteurs du PLU**

Les dispositions règlementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur la commune. L'étude du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

Par ailleurs, la municipalité a souhaité se développer, en maîtrisant la croissance et l'évolution du profil démographique de son territoire, notamment en facilitant l'accès au logement.

Pour ce faire, le document graphique du règlement (plan de zonage), délimite les différentes zones auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier. Le territoire de la commune de Gellainville est divisé en 4 types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

### 3.1 Les zones urbaines « U »

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail d'analyse des formes urbaines, de la place des espaces végétalisés, tels que les jardins ou les parcelles cultivées, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti et de la plus ou moins grande aptitude des différents secteurs habités à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- d'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des espaces déjà bâties afin de répondre aux besoins futurs de construction et plus particulièrement pour de nouveaux logements.
- d'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité de ce même cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

- **La zone urbaine – habitat ancien**

**Ua**

**Zone urbaine - habitat ancien**

La **zone Ua** aux espaces bâties, des villages de Gellainville et du hameau de Bonville caractérisés par un tissu urbain ancien dense et des implantations généralement le long de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Elle définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

- **La zone urbaine – habitat récent (Ub)**

**Ub**

**Zone urbaine - habitat récent**

La **zone Ub** correspond aux extensions du tissu pavillonnaire récent de la commune et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

La vocation principale de la zone Ub est d'accueillir de l'habitat en permettant la rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes mais aussi la réalisation de nouvelles constructions. La zone est caractérisée par une architecture plus contemporaine que dans le village ancien (Ua), mais également des principes d'implantations différents visant à une forme de rationalité.

Ainsi, les dispositions du règlement dans la zone Ub sont plus souples qu'au sein de la zone Ua en termes d'implantation du bâti et d'aspect architectural des constructions.

- La zone urbaine – activités (Ux)

## Ux

### Zone urbaine - activités

La **zone Ux** concerne le secteur accueillant les activités économiques d'intérêt local. En l'occurrence est concerné par ce zonage le secteur d'activités des Fiburiées (Uxa) et de la zone d'activités Chartres/Gellainville (Uxb)

#### 3.2 La zone à urbaniser « 1AU »

## 1AU

### Zone à urbaniser à vocation résidentielle

La zone à urbaniser, dite « **zone 1AU** », correspond au secteur d'extension de Bonville destiné à être ouvert à l'urbanisation. Cette zone à urbaniser qualifie un secteur qui présente un enjeu important de développement pour la commune, et sur laquelle il est nécessaire de trouver une cohérence avec le contexte urbain et une structuration des aménagements qui seront réalisés. Ainsi, la délimitation de cette zone à urbaniser découle des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle répond également à une logique de projet d'ensemble avec les zones urbaines citées précédemment. Ainsi, cette zone 1AU s'appuie sur une complémentarité de prescriptions portées par le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 1Aux

### zone à urbaniser à vocation d'activités

La **zone 1AUx** correspond au secteur d'extension de la zone d'activités économiques de Chartres/Gellainville.

#### 3.3 La zone agricole « A »

## A

### Zone agricole

La **zone A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

À ce titre, le développement de l'urbanisation y est fortement contraint. Le zonage A recouvre la majorité du territoire communal.

#### 3.4 La zone naturelle « N »

- La zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement (N)

La **zone naturelle (N)** recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La délimitation des zones naturelles s'est basée lors des visites de terrains ainsi que sur les données de la BDTOPO relatives à l'occupation des sols.

Une validation par photo-interprétation et à partir de la connaissance communale des élus a permis d'affiner le zonage. Sont classées en zone naturelle, les parcelles majoritairement boisées du territoire communal.

## N

### Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement

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 [...]. En effet, ces éléments boisés définissent les particularités physiques et paysagères du territoire qu'il convient de protéger.

la zone naturelle – équipements (Ne)

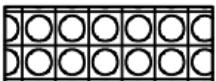
## Ne

### Zone naturelle - équipement

Le secteur Ne correspond à la zone d'équipements publics soit à vocation technique, soit à vocation récréative comme le stade sur la frange sud du village.

## 4 Les graphiques se prescriptions superposant au zonage

### a) Les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme



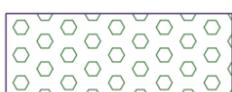
#### Espaces boisés classés

Des espaces boisés sont identifiés dans le PLU en espaces boisés classés (EBC) et sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

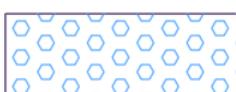
Ainsi, les boisements concernés par ce classement occupent une emprise d'environ 90 hectares afin de protéger du défrichement ces différents boisements.

En l'occurrence, les espaces boisés qui ont été classés l'ont été pour les préserver en l'état et sur l'emprise retenue et ce de manière durable. Ce classement en espaces boisés classés répond à des enjeux paysagers mais également écologiques, pour assurer les continus écologiques.

### b) Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :



#### Eléments paysagers identifiés ou à créer au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme



#### Mares identifiées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L151.23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique,*

*notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».*

Les espaces naturels, boisements, mares publiques et privées, haies éparses, identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau et des berges, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

Toute intervention portant sur les haies, arbres, ou mares identifiés au plan de zonage, **sont soumis à déclaration préalable.**

**c) Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**



### **Eléments bâtis identifiés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme**

Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement peut :

- « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration... »* (article L151.19)

Eu égard à la qualité de son patrimoine, la municipalité a souhaité inscrire dans son PLU des éléments bâtis. Ces constructions monumentales ou ordinaires ont été identifiés à partir de la connaissance communale et d'un travail de terrain.

Le règlement définit les modalités de préservation de ce patrimoine bâti, à ce titre toute démolition des éléments identifiés est proscrite.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur. À ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine, notamment la démolition et la modification ou l'altération de l'aspect architectural des éléments de patrimoine bâti identifiés. Est encouragée la réalisation de travaux d'entretien ou de réhabilitation à l'identique sous réserve de conserver les principales caractéristiques architecturales du bâtiment et à condition de ne pas entraîner une modification ou une altération de l'aspect de la construction.

#### d) Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Dans le cadre du présent PLU, les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique.

Le PLU distingue 2 types d'OAP, à savoir :

Des **OAP sectorielles** relatives à l'urbanisation et à la construction de certains secteurs à enjeux (zone 1AU) sis au sein ou en périphérie immédiate du bourg de Gellainville. Ces secteurs, repérés au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document.

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

Une **OAP thématique** portant sur la Trame Verte et Bleue dont l'objectif est de parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalités écologiques au regard de la présence des espaces naturels présents sur le territoire.

#### e) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements, installations d'intérêt général au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

##### 1

##### Emplacement réservé

L'emplacement réservé permet à la collectivité et aux services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public. Ces emplacements réservés sont délimités au plan de zonage.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements publics suivants :

- Voies et ouvrages publics
  - o Pour les voies, il s'agit des voies publiques telles que les autoroutes, les routes, les rues, les chemins, les places, les cheminements piétonniers, les parcs de stationnement publics,
  - o Pour les ouvrages publics, il s'agit d'équipements publics d'infrastructures de transports (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, station de traitement, transformateur, collecteurs d'assainissement, etc.). Il s'agit également des équipements publics de superstructure tels que les équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.
- Installations d'intérêt général : ces installations assurent une fonction collective et présentent un caractère d'utilité publique. Il peut s'agir d'équipements sociaux, culturels, etc.
- Espaces verts, c'est à dire des parcs urbains, des bases de loisirs, etc.
- Espaces nécessaires aux continuités écologiques : il s'agit d'espaces nécessaires à la protection ou à la restauration des espaces de trame verte et bleue.
- Programme de logements : c'est-à-dire des programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

Ces emplacements réservés ils constituent une servitude d'urbanisme particulière qui a pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à titre précaire. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent mettre le porteur de projet bénéficiaire en demeure d'acquérir le terrain concerné par un emplacement réservé. Ces emplacements réservés délimités au plan de zonage par une trame particulière sont identifiés par un numéro. Les numéros des emplacements réservés renvoient à un tableau annexé au présent dossier (4.2 Liste des emplacements réservés) qui précise l'emprise, l'objet et le bénéficiaire de chacun des emplacements réservés.

## 5 Les informations graphiques se superposant au zonage

### 5.1 *Les sites d'exploitations agricoles*



#### **Site d'exploitation agricole**

Apparaissent au plan de zonage les différents sièges d'exploitations agricoles. Il est apparu pertinent de mentionner au plan de zonage cette information considérant l'importance de l'activité agricole sur le territoire communal et la volonté de pérenniser l'activité agricole

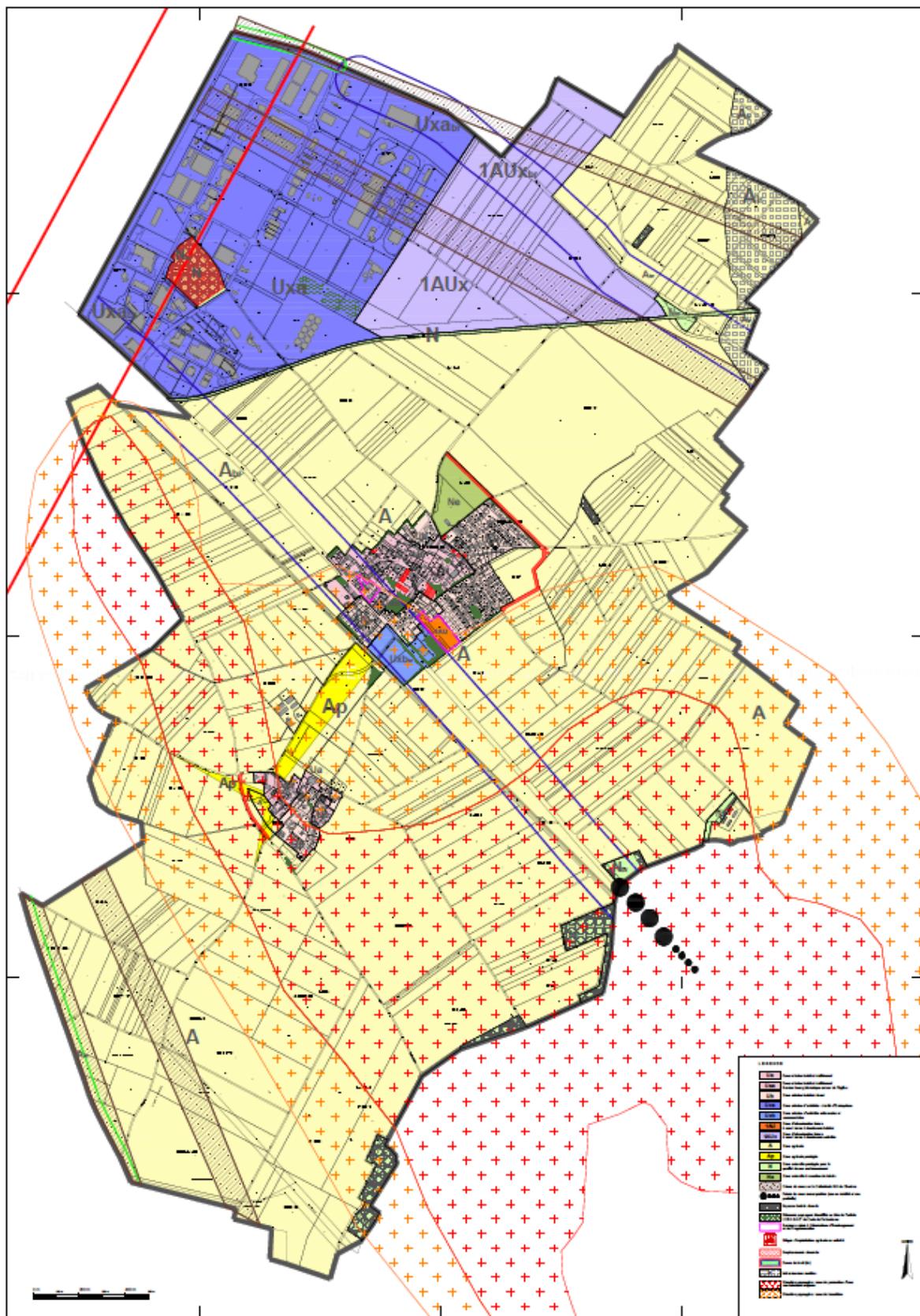
### 5.2 *La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres*

#### **Plafond des hauteurs - Directive paysagère sur la Cathédrale ND de Chartres**

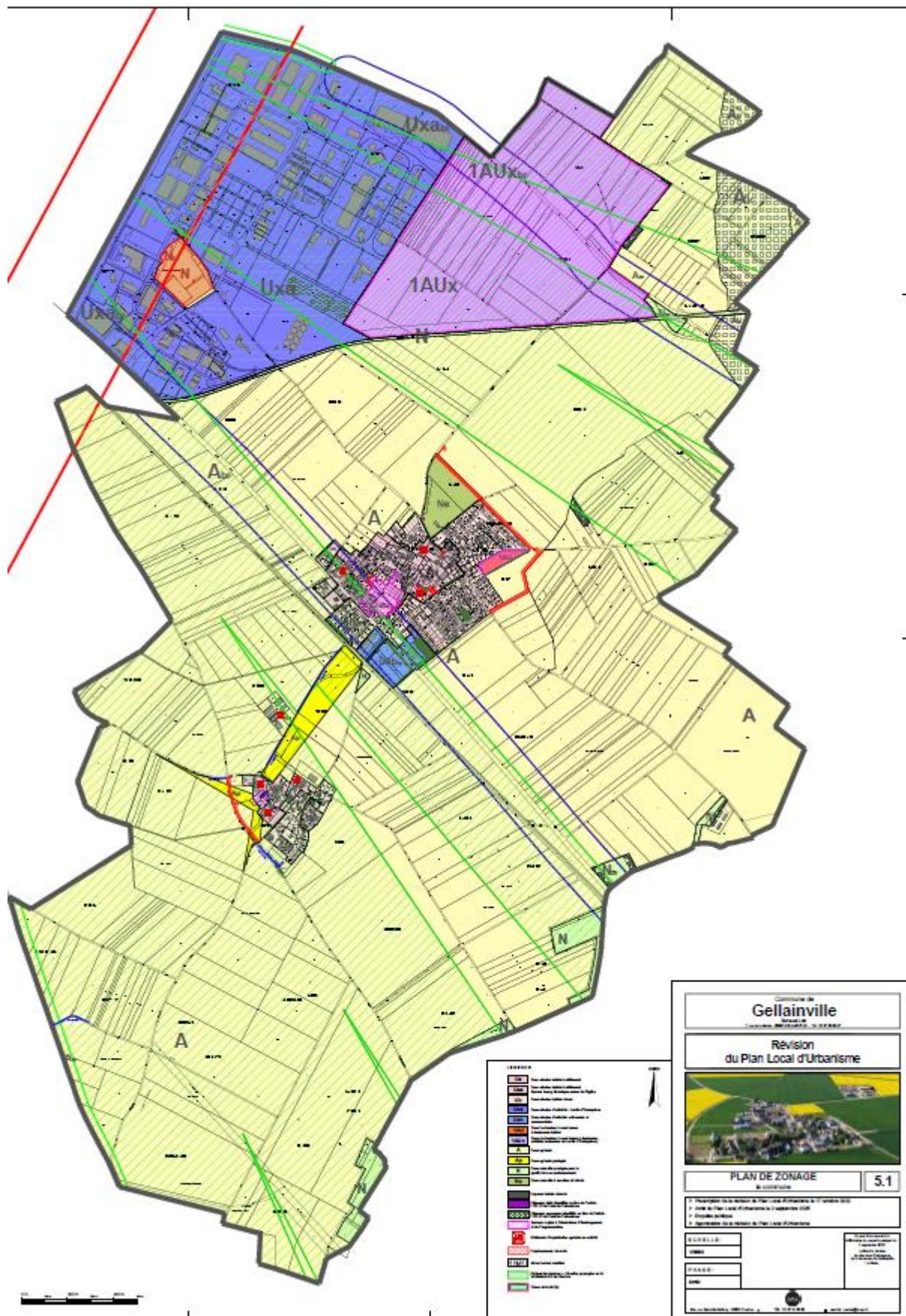
La Directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres a été approuvée par le décret n°2022-1526 du 7 décembre 2022, publié au journal officiel du 8 décembre 2022. Considérant que cette Directive règle les hauteurs des constructions, il a été jugé utile de la reporter au plan de zonage.

## 6 Les surfaces par type de zones

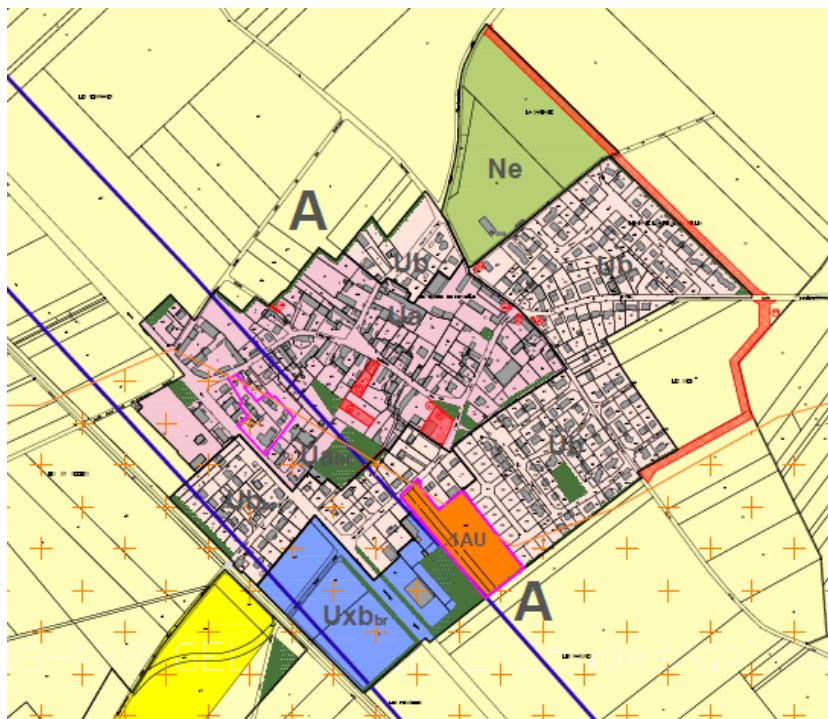
PLU		Révision du PLU	
<b>ZONES URBAINES</b>			
<b>Ua</b>	15,93 hectares	<b>Ua</b>	15,42 hectares
<b>Uaa</b>	2,33 hectares	<b>Uaa</b>	2,60 hectares
<b>Ub</b>	23,21 hectares	<b>Ub</b>	25,38 hectares
<b>Uxa</b>	155, 57 hectares	<b>Uxa</b>	155,57 hectares
<b>Uxb</b>	4,74 hectares	<b>Uxb</b>	4,74 hectares
<b>TOTAL</b>	<b>201,78 hectares</b>	<b>TOTAL</b>	<b>203,71 hectares</b>
<b>ZONES À URBANISER</b>			
<b>1AU</b>	1,31 hectare	<b>1AU</b>	1,06 hectare
<b>1AUx</b>	74,74 hectare	<b>1AUx</b>	90,69 hectare
<b>TOTAL</b>	<b>76,05 hectare</b>	<b>TOTAL</b>	<b>91,75 hectare</b>
<b>ZONES AGRICOLE</b>			
<b>A</b>	642.83 hectares	<b>A</b>	879,13 hectares
<b>Ap</b>	263,05 hectares	<b>Ap</b>	8,49 hectares
<b>TOTAL</b>	<b>905.88 hectares</b>	<b>TOTAL</b>	<b>887,62 hectares</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>			
<b>N</b>	19,35 hectares	<b>N</b>	19,98 hectares
<b>Ne</b>	5, 01 hectare	<b>Ne</b>	5,01 hectare
<b>TOTAL</b>	<b>24,36 hectares</b>	<b>TOTAL</b>	<b>24,99 hectares</b>
<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>1208,07 hectares</b>		<b>1208,07 hectares</b>



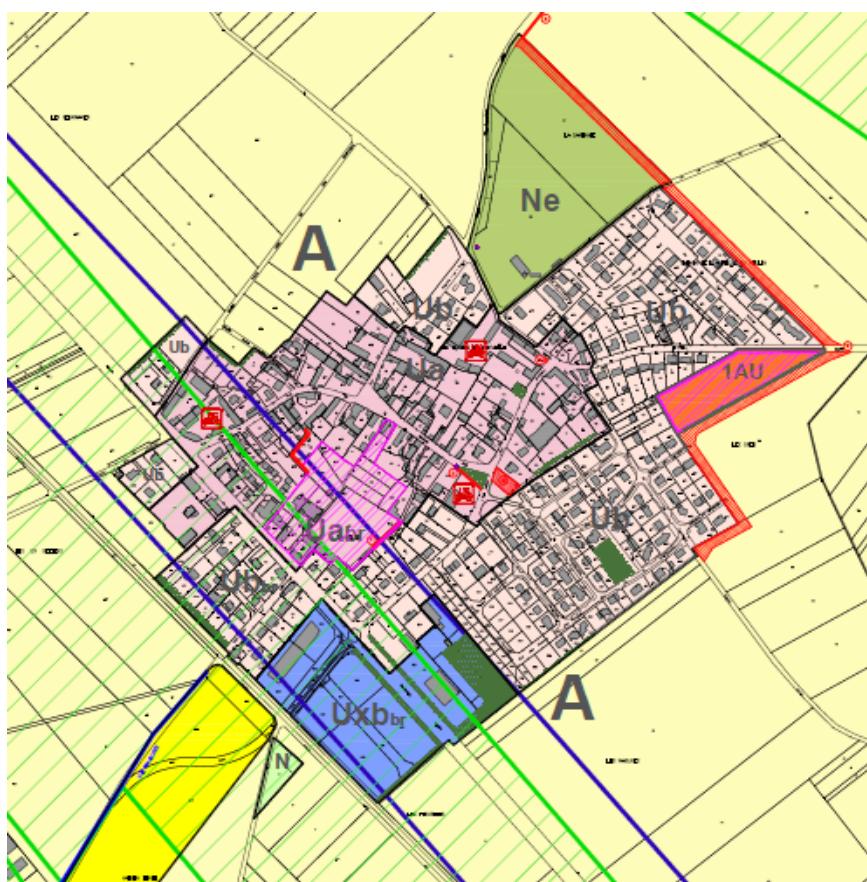
Plan de zonage du PLU en vigueur : le territoire communal



Plan de zonage du PLU en projet : le territoire communal

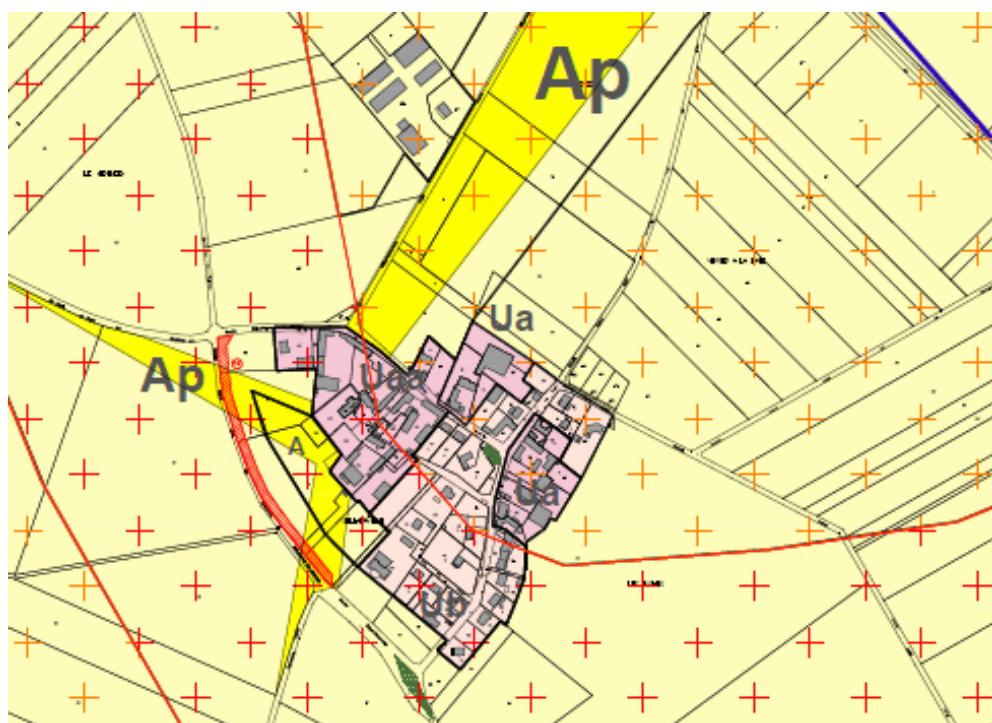


Plan de zonage du PLU en vigueur : hameau de Bonville

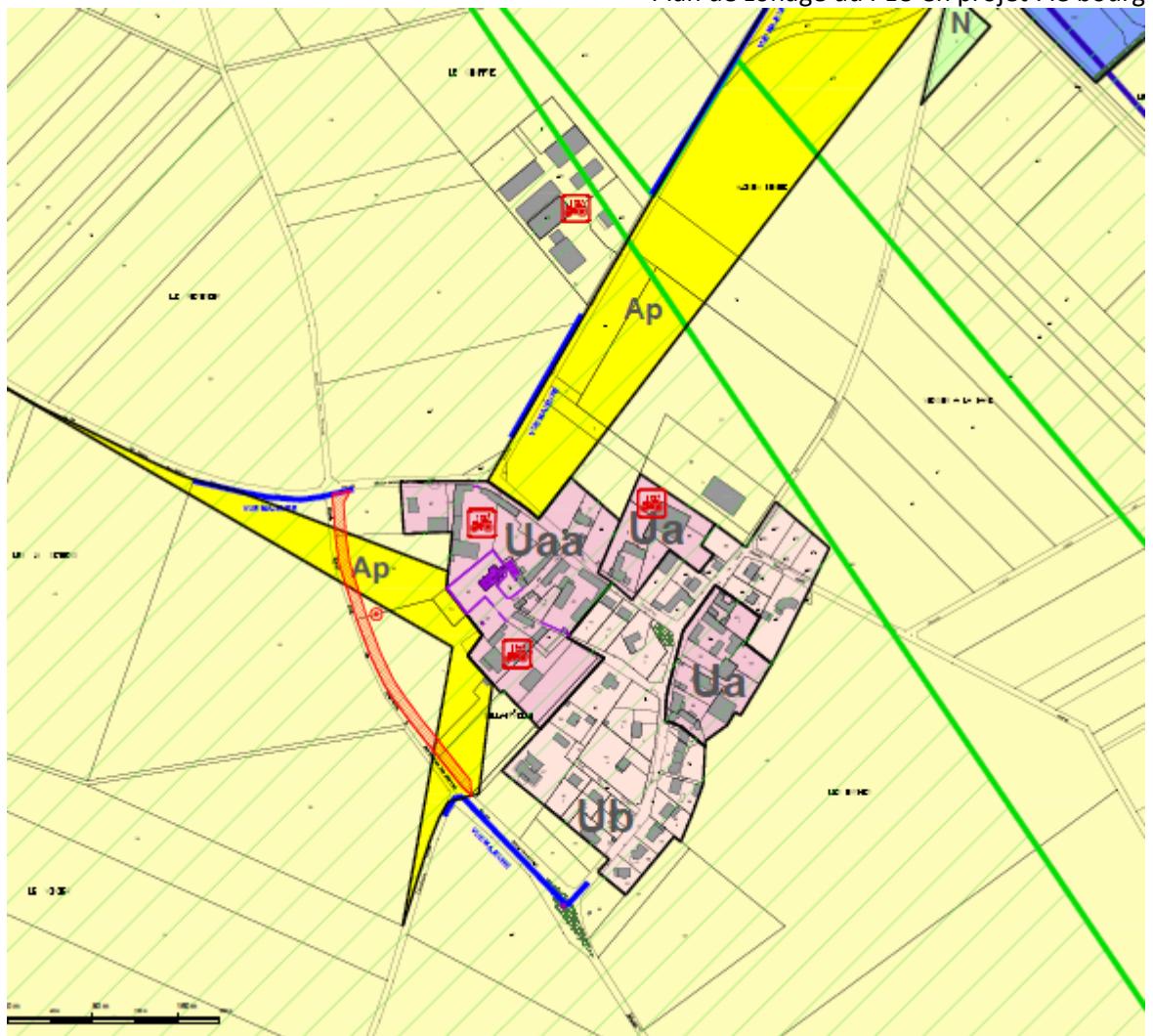


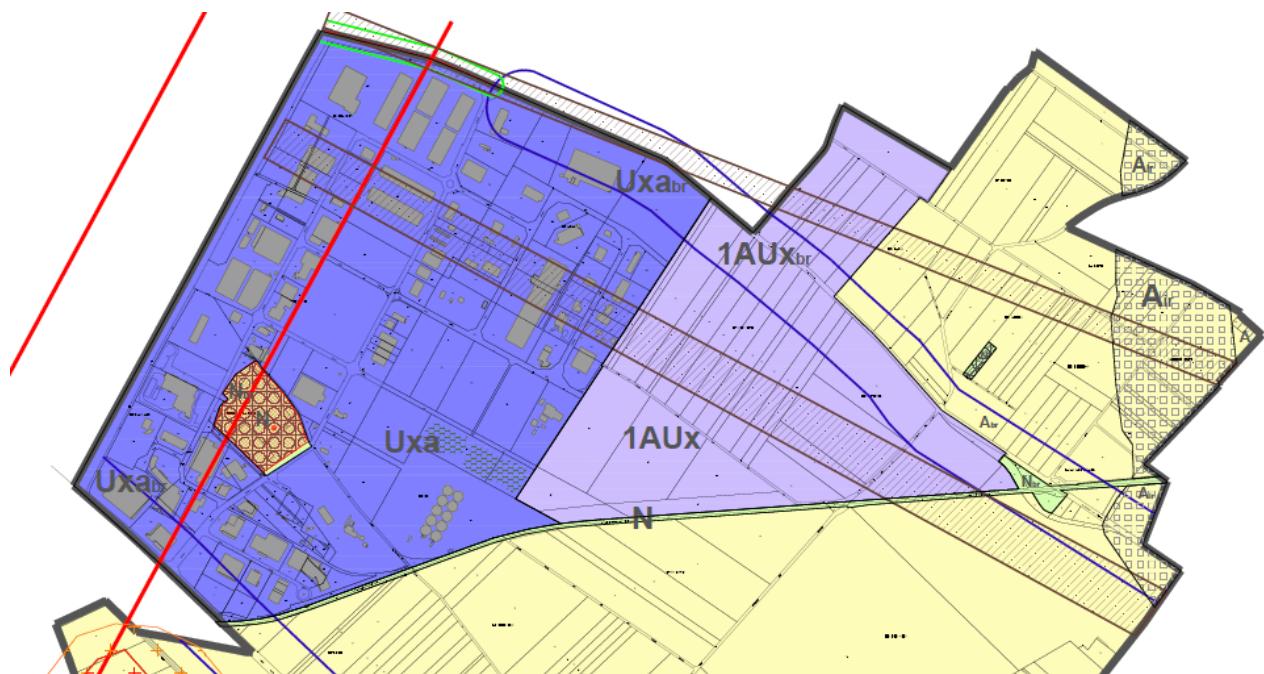
Plan de zonage du PLU  
en projet : hameau de  
Bonville

Plan de zonage du PLU en vigueur : le bourg

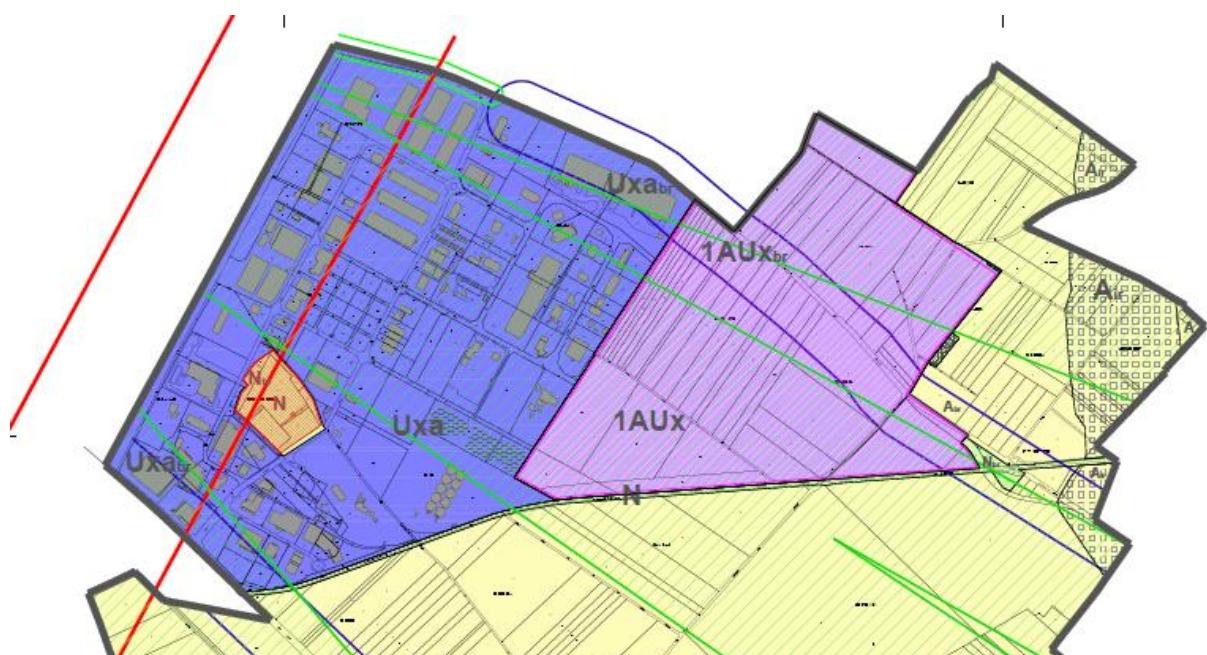


Plan de zonage du PLU en projet : le bourg





Plan de zonage du PLU en projet : la zone d'activités Chartres/Gellainville



## 7 Les motifs de définition des différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

### 7.1 Les destinations et sous destinations

Les tableaux ci-après récapitulent les différentes destinations et sous-destinations autorisées ou non, les possibilités ou non de réaliser des constructions en fonction de la vocation générale de la zone.

Destinations		Sous-destinations		Zones urbaines				Zones à urbaniser			Zone agricole	Zone naturelle
				Ua	Ub	Uxa	Uxb	1AU	1AUx	A	N	Ne
				Uaa								
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	Exploitation agricole											
	Exploitation forestière											
<b>HABITATION</b>	Logement											
	Hébergement											
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail											
	Restauration											
	Commerce de gros											
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle											
	Hébergement hôtelier											
	Cinéma											
Destinations		Sous-destinations		Zones urbaines				Zones à urbaniser			Zone naturelle	
				Ua	Uaa	Ub	Uxa	Uxb	1AU	1AUx	A	Ne
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	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									
	Autres équipements recevant du public									
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie									
	Entrepôts									
	Bureau									
	Centre de congrès et d'exposition									
	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé</b>	<b>sous</b>							<b>Interdit</b>

## 7.2 Les justifications des destinations et sous-destinations (article 1)

Zones	Justifications
<b>Zone urbaine : habitat ancien (Ua et Uaa)</b>	Le règlement de cette zone vise à préserver les caractéristiques d'occupations des espaces bâti des villages originels (Gellainville et Bonville), gage de la qualité du cadre de vie de la commune. Ainsi les occupations admises conjuguent logements, mais également les activités (artisanat, restauration, bureaux, commerces et services...) et les équipements publics, faisant valoir les principes de mixité urbaine et fonctionnelle. Néanmoins, les occupations du sol faisant état de besoins fonciers trop importants (commerce de gros, industrie, centre de congrès...) ou inappropriés au regard de la situation existante (cuisine dédiée à la vente en ligne) sont proscrites.
<b>Zone urbaine : habitat récent (Ub)</b>	Les destinations et sous-destinations autorisées dans cette zone, qui historiquement recouvrent les extensions urbaines les plus récentes du bourg de Gellainville et de Bonville reprennent celles entrevues dans la zone Ua, exceptions faites des sous-destinations : hébergement hôtelier, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, salle d'art et de spectacles, considérant que l'implantation de ces activités et usages doit s'effectuer prioritairement au sein de la zone Ua du centre village de Gellainville ou de Bonville. Ainsi la singularité de la zone Ub ne se définit pas par cet article, mais plutôt dans les principes de volumétrie et d'implantation (article 2).

<b>Zone urbaine : activités (Ux)</b>	Le règlement de cette zone Ux vise à réglementer les zones d'activités. Les seules sous-destinations autorisées ont pour objectif de pérenniser la vocation de cette zone et de n'autoriser que certains types de constructions, dans l'éventualité d'une mutation à venir.
<b>Zone à urbaniser à court terme (1AU)</b>	L'écriture du règlement de cette zone traduit le principe d'une extension urbaine dont la finalité est la réalisation de logements. Considérant que la limitation de la ressource foncière est un des leitmots de ce PLU, mais qu'un des objectifs municipaux repose sur l'accueil d'une nouvelle population, les sous-destinations autorisées sont limitées. Au-delà du logement, l'hébergement, la restauration, les activités de services sont autorisées et l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de cette zone.
<b>Zone agricole (A)</b>	La zone A est une zone réservée aux activités agricoles (bâtiments et parcelles agricoles), les possibilités d'utilisation du sol y sont donc limitées. Elles concernent uniquement les constructions qui ont pour but de conforter et d'assurer la pérennité de l'activité agricole en permettant une certaine évolution en fonction des besoins et des projets des exploitants actuels ou futurs, et ce dans le respect de la sauvegarde des paysages. L'objectif est de préserver au maximum cette zone agricole sans contraindre fortement le fonctionnement de l'activité agricole.
<b>Zone naturelle (N)</b>	L'objectif du règlement est de sanctuariser le caractère naturel de cette zone. Les possibilités constructives y sont donc nulles pour préserver la qualité environnementale des lieux.
<b>Zone naturelle : équipements (Ne)</b>	Cette zone est uniquement dévolue à la sous-destination équipements sportifs (terrain de base-ball) .

7.3 *Les justifications des règles sur la volumétrie et implantations des constructions (article 2) et traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions (article 4).*

ZONE Ua	
Règlement	Justification
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies ou à la limite s'y substituant</li> <li>- Soit en recul à une distance supérieure ou égale à 2m dans les cas suivants :</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>o lorsque la continuité de l'alignement est assurée par une clôture,</li> <li>o lorsque la construction principale des parcelles voisines de celles du projet n'est pas implantée à l'alignement.</li> </ul> </ul>	<p>Dans le tissu ancien du bourg et des hameaux, les constructions sont implantées généralement à l'alignement de la voie, mais également en recul dès lors qu'un mur de clôture existe. La règle a donc été définie dans un objectif de préservation de cette forme urbaine traditionnelle des parties les plus anciennes de la commune.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>Les <b>constructions non agricoles</b> doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 3m.</p> <p>Les <b>constructions agricoles</b>, doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 3m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>annexes, dont les abris de jardin</b>, d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 1m</li> </ul>	<p>Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.</p> <p>La règle de retrait (3 mètres) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.</p> <p>Le retrait plus important par rapport à une limite permet la préservation d'une part plus importante d'espaces libres et ainsi conserver une part de jardins favorable à la nature en ville. Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions traditionnelles.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour les sous-destinations : Logement, Hébergement, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise autorisée en zone Ua vise à affirmer une certaine densité du cœur de ville et permet des évolutions modérées et une optimisation de l'espace en fonction des tailles de parcelles. Ce choix d'emprise permet de favoriser, dans le respect des formes</p>

	urbaines existantes du bourg et des hameaux, la densification, de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'îlot vert, à l'arrière des constructions.
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
En secteur Ua: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur des constructions agricoles mesurée au terrain naturel est limitée à 8 mètres maximum à l'égout de toit.</li> <li>- la hauteur des constructions d'habitation mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à 5 mètres maximum à l'égout de toit,</li> <li>- la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum à l'égout du toit.</li> </ul> En secteur Uaa : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur des constructions agricoles mesurée au terrain naturel est limitée à 8 mètres maximum à l'égout de toit.</li> <li>- la hauteur des constructions d'habitation mesurée au terrain naturel avant travaux est limitée à 6 mètres maximum à l'égout de toit,</li> <li>- la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum à l'égout du toit.</li> </ul>	Les hauteurs maximales retenues pour la zone Ua reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone.
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
Le coefficient PLT minimal fixé à 20%.	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le bourg. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâties soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Cette règle permet de préserver un minimum d'espaces de jardins.
<b>ZONE Ub</b>	
Règlement	Justification
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m <sup>2</sup> doivent être implantés en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Les règles précédentes en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas agraver la situation existante.	Ces extensions urbaines présentent des principes d'implantations variés, rationnels pour les lotissements et variables pour les constructions réalisées au coup par coup. Ainsi, la règle vise à prendre en compte au maximum les implantations des constructions voisines existantes afin de garantir une harmonie des implantations par rapport à la rue.

<p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.</p>	
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'une distance supérieure ou égale à 3 m.</p> <p>Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance supérieure ou égale à 1 m.</p>	<p>Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.</p> <p>La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.</p> <p>Le retrait plus important par rapport à une limite permet la préservation d'une part plus conséquente d'espaces libres et ainsi conserver une part de jardins favorable à la nature en ville. Il s'agit aussi de conserver l'aspect et l'implantation des constructions traditionnelles.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour l'ensemble des sous-destinations autorisées, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol a été définie en prenant en compte les caractéristiques de l'occupation dans ces secteurs et les emprises au sol actuelles. L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles, dont certains présentent des emprises importantes, afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement. Cette emprise au sol est également liée à l'objectif de conserver une forte proportion d'espaces paysagers.</p>
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>La hauteur des constructions principales est limitée à 6 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>Lorsque l'implantation de la construction projetée se</p>	<p>Les hauteurs maximales retenues pour la zone Ub reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone.</p>

fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.	
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
Pour les sous-destinations Logement, Hébergement : coefficient PLT minimal fixé à 30%.	Cette règle permet de conserver une forte présence de végétation dans ces quartiers résidentiels de type habitat individuel. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâties soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.

## ZONE Ux

Règlement	Justification
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
Les constructions doivent être implantées en recul de la voie d'une distance supérieure ou égale à 5 m. Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.	Le règlement prescrit une implantation en cohérence avec les implantations existantes.
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
Les constructions doivent être implantées soit en continuité d'au moins une limite séparative, soit en retrait d'une distance supérieure ou égale à 5 m.	Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.	Les emprises au sol autorisées visent à garantir une certaine latitude d'occupation tout en permettant de répondre aux besoins des activités en place.
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum à l'égout de toit	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone Ux. Elles permettent aux établissements une certaine évolution pour répondre à d'éventuels nouveaux besoins.
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
Pour les destinations autorisées dans la zone : coefficient PLT minimal fixé à 30%.	L'objectif est de garantir qu'une partie des espaces non bâties soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.

## ZONE 1AU

Règlement	Justification
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<p>Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> doivent être implantés en recul d'une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement.</p>	<p>Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l'environnement urbain proche (zone Ub). Elle permet de garantir un retrait par rapport à la rue et l'espace nécessaire pour l'aménagement d'espaces verts ou d'espaces de stationnement.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
<p>Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'une distance supérieure ou égale à 3 m.</p> <p>Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance supérieure ou égale à 1 m.</p>	<p>Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l'environnement urbain existant proche (zone Ub).</p> <p>L'implantation possible en limite séparative a pour objectif de laisser la possibilité d'implanter la construction en mitoyenneté (atout thermique).</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
Dispositions générales	Les autres règles d'implantation se suffisent à elles-mêmes pour conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Pour les sous-destinations autorisées (exception faite des équipements d'intérêt collectif et services publics), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière</p>	<p>L'emprise autorisée dans la zone 1AU vise à affirmer une certaine densité dans une logique d'économie de la ressource foncière et d'une optimisation de l'espace en fonction des tailles de parcelle. Ce choix d'emprise permet de favoriser la densification tout en ménageant des espaces de jardin pour garantir le cadre de vie, et pour garantir une infiltration des eaux à la parcelle et pour éviter le ruissellement.</p>
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout</p>	<p>Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs donc une harmonisation du paysage urbain.</p>

<p>du toit.</p> <p>Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.</p> <p>Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
<p>Le coefficient PLT minimal fixé à 30%.</p>	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence du végétal dans ce nouveau quartier. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâties soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agit également de soigner les transitions avec les espaces bâties environnantes et les espaces naturels et agricoles, en garantissant un traitement des fonds de parcelles en jardins.</p>

## ZONE A

Règlement	Justification
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
Dispositions générales	
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance supérieure ou égale à 3 m .	<p>Le règlement prescrit une implantation sur les limites séparatives ou en retrait en cohérence avec les implantations existantes.</p> <p>La règle de retrait (3 mètres) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
Dispositions générales	.
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
Pour les annexes et les extensions nouvelles de logement existant non agricole, l'emprise au sol maximale pour les constructions est fixée à 40m <sup>2</sup> . Cette possibilité n'est pas applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.	Les emprises autorisées visent à maintenir des droits à construire tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle pour éviter le ruissellement.

<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 8m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée à 6m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.</p>	<p>Les hauteurs maximales retenues pour la zone reprennent les gabarits des hauteurs communément constatées dans la zone en fonction des sous-destination.</p>
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
Dispositions générales	Compte-tenu des emprises au sol autorisées et des surfaces inscrites en zone A, il n'a pas été jugé nécessaire de réglementer le coefficient de pleine terre

<b>ZONES N et Ne</b>	
<b>Règlement</b>	<b>Justification</b>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
Les constructions autorisées doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.	
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>	
Les constructions peuvent être implantées en continuité d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport aux limites séparatives. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2m à l'égout du toit doivent être implantés en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1m.	
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</b>	
Non réglementé	
<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
Non réglementé	
<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	
La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 10m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.  La hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée à 7m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.  La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.  Pour les extensions la hauteur, mesurée au terrain naturel avant travaux doit être inférieure à la hauteur de la construction principale.  Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.  Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
<b>COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b>	
Non réglementé	Dito point précédent

#### 7.4 Les justifications des règles sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3)

Règlement	Justification
<p>Le règlement fixe des prescriptions en matière architecturale et de composition urbaine. L'essentiel des règles est précisée dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.</p> <p>Seules des dispositions particulières ont été établies pour le traitement des toitures, de manière à indiquer les matériaux, aspects, types de toitures préconisés ou au contraire proscrits.</p> <p>Ce choix de règles permet certaines souplesses urbanistiques et architecturales en fonction des caractéristiques de chaque zone, et permet de préserver une forme de cohérence propre à chacune d'entre elles.</p> <p>En fonction des zones, la question des clôtures est également traitée dans ce chapitre que ce soit en termes de composition ou de matériaux utilisés.</p>	<p>Cette partie du règlement a pour objectif de présenter quelques principes qu'il est indispensable d'appliquer pour garantir une qualité urbaine et paysagère des futures constructions ou évolutions de constructions existantes. Toutefois, ce chapitre se veut relativement souple afin de laisser également une certaine liberté et permettre la réalisation de projets plus contemporains.</p>
<p>Le règlement identifie des éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme tels que le patrimoine monumental et historique, les corps de ferme et qui présentent une qualité patrimoniale pour le village. La destruction de tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades est interdite.</p>	<p>Cette mesure vise à reconnaître la qualité du patrimoine bâti de Gellainville. L'identification de ces éléments de patrimoine et l'interdiction de leur destruction doit permettre la protection l'identité patrimoniale de la commune. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité des différents bâtiments patrimoniaux et éléments du petit patrimoine rural.</p>

#### 7.5 Les justifications des règles sur le stationnement (article 5)

Règlement	Justification
<p>Le règle de stationnement sont communes à toutes les zones du PLU et précisées en fonction de la sous-destination, ainsi les normes de stationnement pour les destinations et sous-destinations sont les suivantes :</p>	
<p>Exploitation agricole et forestière : Non réglementé</p>	<p>Aucune règle chiffrée n'est fixée dans la mesure où les besoins de ces types de constructions peuvent être variables, en fonction de leur taille, de leur type d'activité...</p>

<p>Habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement : 2 places de stationnement par habitation et 1 place de stationnement par logement social</li> <li>- Hébergement : 1 place de stationnement par unité d'hébergement</li> </ul>	<p>En l'absence de mode de transports alternatifs (transports en commun), la voiture comme mode de déplacement est largement usitée par les habitants. En ce sens, le nombre de places de stationnement par logement est établi pour répondre aux besoins</p>
<p>Commerce et activités de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Restauration : 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Commerce de gros : non réglementé</li> <li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place de stationnement par chambre</li> <li>- Cinéma : non réglementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permet le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (artisanat, commerce, restauration, services, hébergement hôtelier).</li> <li>- Cinéma : sous-destination interdite</li> </ul>
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé</p>	<p>L'absence de nombre de places minimal permet une plus grande flexibilité en cas de projet. En ce sens le nombre de place à réaliser répondra aux besoins et à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non d'une zone de stationnement à proximité)</p>
<p>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Entrepôt : non réglementé</li> <li>- Bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Centre de congrès et d'exposition : non réglementé</li> <li>- Cuisine dédiée à la vente en ligne : non réglementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permet le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, bureau).</li> <li>- Centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne : sous-destination interdite.</li> </ul>