

Commune de
Gellainville
Eure-et-Loir

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

Révision du Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

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



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

Vu pour être annexé à la
délibération du
conseil municipal
du 2 septembre 2025

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

Le Maire

PHASE :

Arrêt

PRÉALABLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

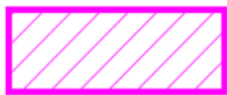
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité,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

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

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

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

- à la zone Ua, aménagement d'une nouvelle centralité à Bonville
- à la zone 1AU, extension du secteur de la Chantereine
- à la zone 1AUx , extension de la zone d'activités



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 quelques espaces naturels présents sur le territoire.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

1) AMÉNAGEMENT D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ A BONVILLE

Cette orientation d'aménagement porte sur des terrains situés dans le centre du hameau de Bonville, accessible depuis la RN154. L'équipe municipale a souhaité donner une nouvelle perception des espaces publics de la partie centrale (champ de foire) du hameau de Bonville et créer une nouvelle centralité pour la commune. Cette emprise représente une surface d'environ 1,8 ha.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

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

Contraintes :

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

Objectifs de l'aménagement :

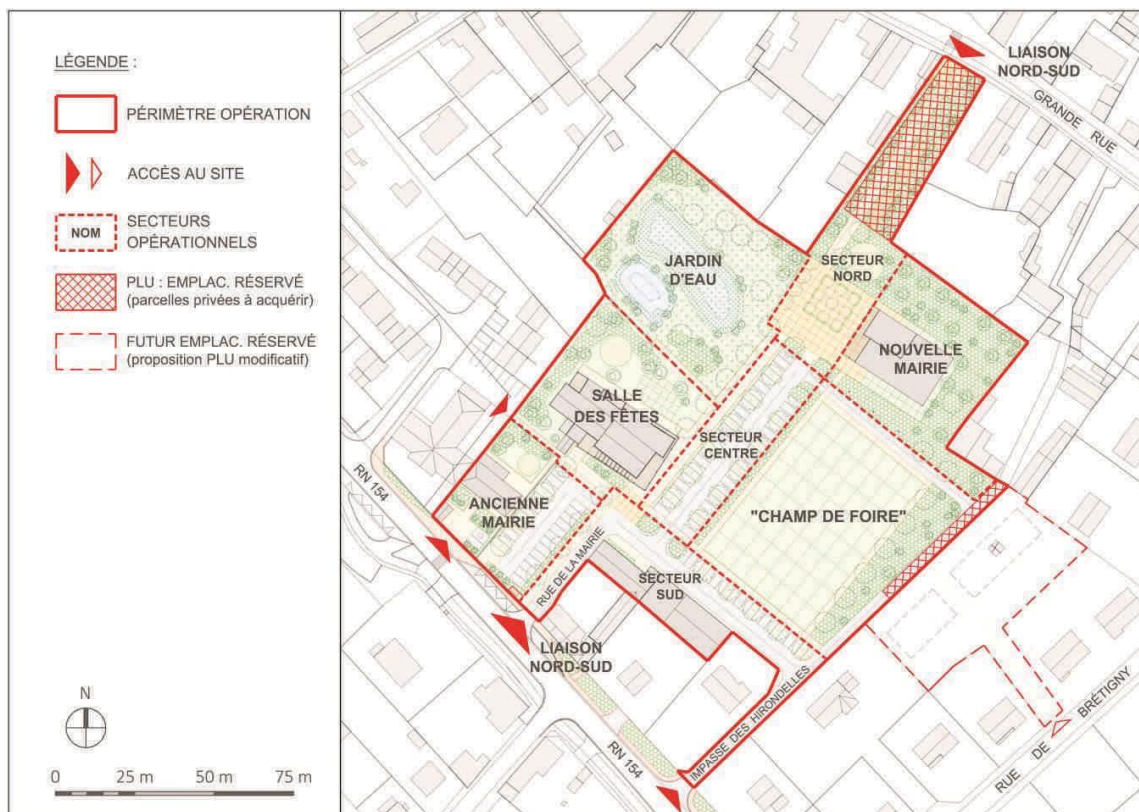
L'objectif principal est de promouvoir la construction d'une nouvelle mairie qui va permettre de dégager des surfaces de plancher en adéquation avec les besoins actuels (salle des mariages,...).

Principes d'aménagement :

- Accès et desserte
L'accès au site s'opère à partir de la RN154. Une circulation douce (piétonne) et traversante est aménagée vers la grande rue suite à la démolition d'une construction.
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
En fonction de l'orientation et des dégagements, la nouvelle mairie s'implantera de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
- Stationnement
Le stationnement sera aménagé sur le domaine public et intégré à son environnement.
- Gestion hydraulique
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager.

Programmation :

- Programme
L'aménagement de ce secteur va permettre de créer ou de réagencer des équipements collectifs et publics (mairie, salle des associations, activités périscolaires) en complément des structures existantes.



ARC&A
architectes associés
10 Place des Étoiles - 28000 C-HARTRES

Projet : Construction d'une nouvelle Mairie
28630 GELLAINVILLE
Maître d'ouvrage : Commune de GELLAINVILLE
7 Rue de la Mairie - 28630 GELLAINVILLE



0 10 20 50 m
Echelle 1 : 1000
Format @ A3

Date : 15/04/2025

Phase : APD

Indice : 0

PLAN DE MASSE 1/1000

PC 2a

Perspective aérienne : insertion du projet dans son environnement



2) ZONE 1AU, EXTENSION DU SECTEUR DE LA CHANTEREINE

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

D'une surface d'environ un hectare, cette emprise est aujourd'hui à usage agricole et se positionne de façon stratégique car se trouve en limite de l'enveloppe urbaine.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

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

Contraintes :

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

Objectifs de l'aménagement :

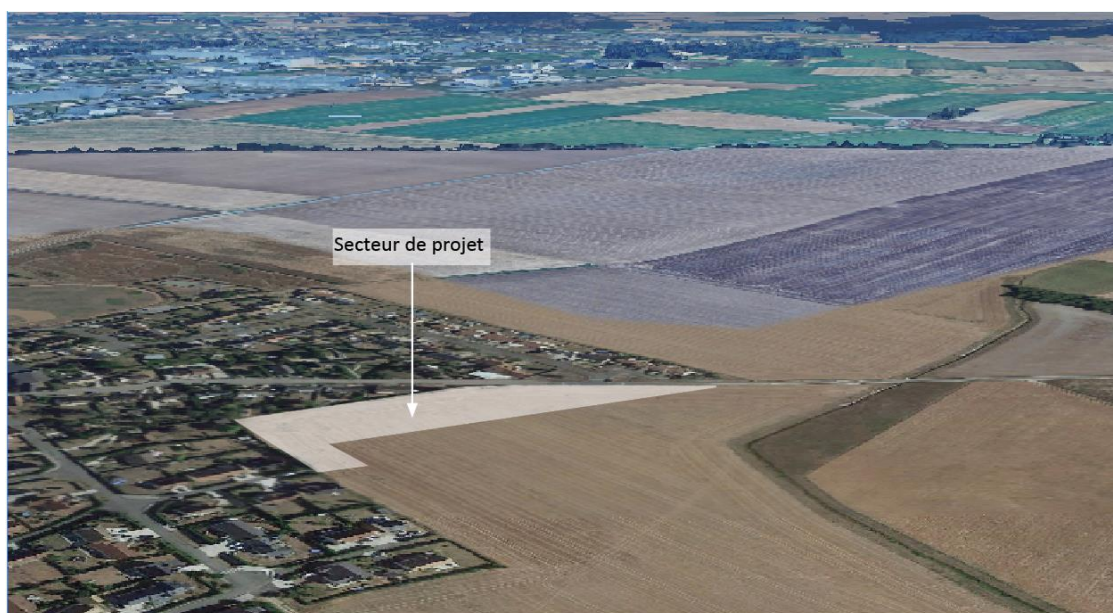
L'objectif est de satisfaire les objectifs démographiques et résidentiels de la commune.

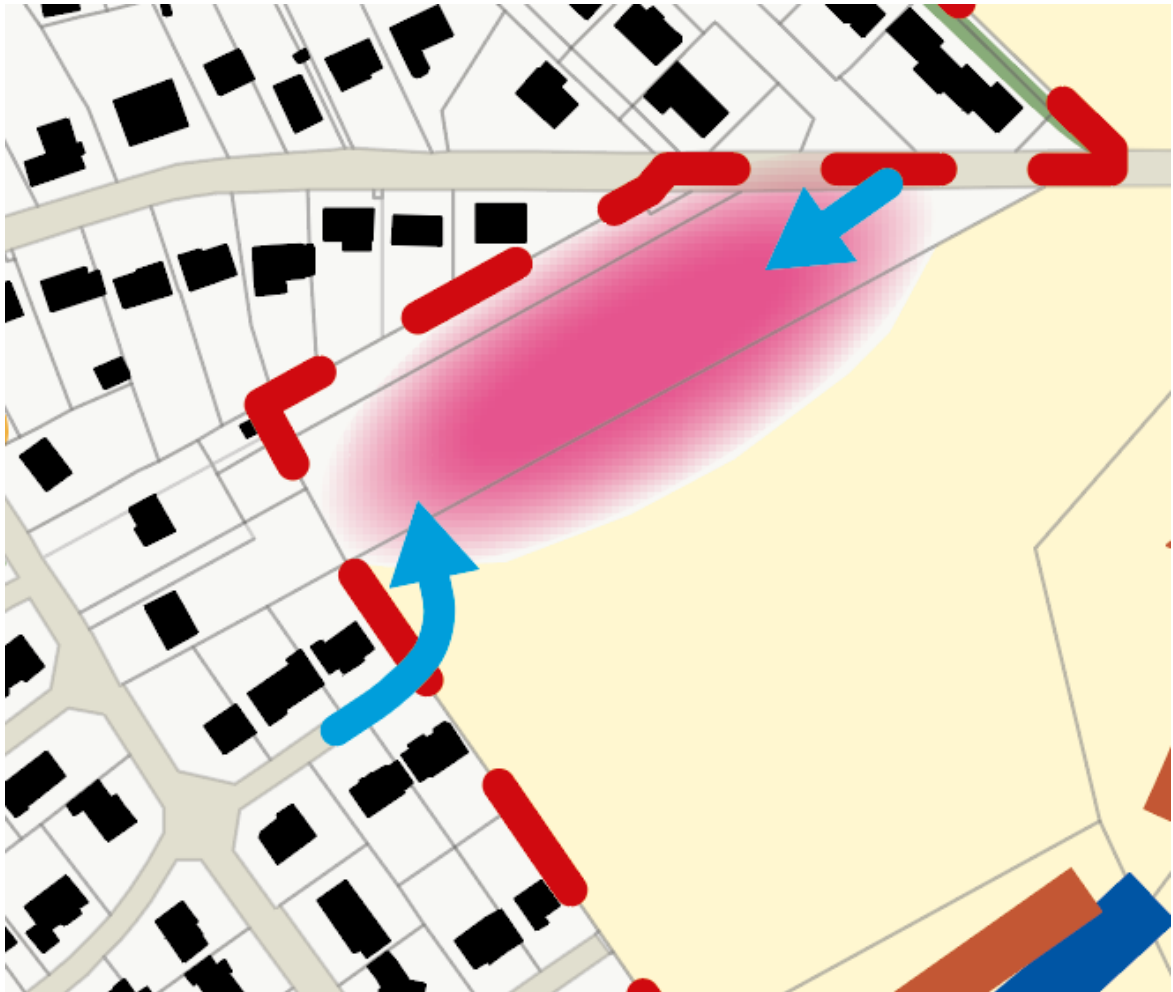
Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir d'un programme de logements individuels et/ou semi-collectifs d'un gabarit analogue aux constructions avoisinantes.
- Accès et desserte
L'accès au site devra s'opérer à partir de la rue Brétigny. Une circulation douce (piétonne) traversante pourra être aménagée vers l'opération voisine limitrophe depuis l'impasse des Marguerites.
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Stationnement
Le stationnement « privé » sera réalisé entre autres sous la forme de place de jour pour deux véhicules.
Le stationnement « visiteur » sera aménagé sur le domaine public et intégré à son environnement.
- Gestion hydraulique
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager. Il conviendra de créer un premier plan qualitatif végétal le long de la route départementale.

Programmation :

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





L'accès automobile au site sera possible à partir de la rue Brétigny.

Une seule circulation douce (piétonne) traversante pourra être aménagée vers l'opération voisine limitrophe depuis l'impasse des Marguerites.

En limite extérieure de cet aménagement résidentiel, une frange paysagère pourra être aménagée en vue de circonscrire clairement ce nouvel espace urbain au regard de l'espace agricole environnant.

3) ZONE 1AUX, EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur des terrains dévolus à l'extension de la zone d'activités qui prend corps actuellement sur 78 hectares sur le territoire communal de Gellainville. Cette extension est inscrite dans les documents de planification en vigueur mais aborde une forme et une emprise ajustée en fonction des logiques économiques du moment.

Cette zone d'activités doit être toutefois considérée comme une des composantes de la zone du Jardin d'entreprises qui constitue un des principaux parcs d'activités de l'agglomération chartraine.

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

De rayonnement national et international, il est la vitrine des savoir-faire et des filières d'excellence de l'agglomération, au carrefour de l'Autoroute A11 et de la future Autoroute A154, via le contournement autoroutier Est de l'agglomération.



Atouts et contraintes du site :

Atouts :

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

Contraintes :

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

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.

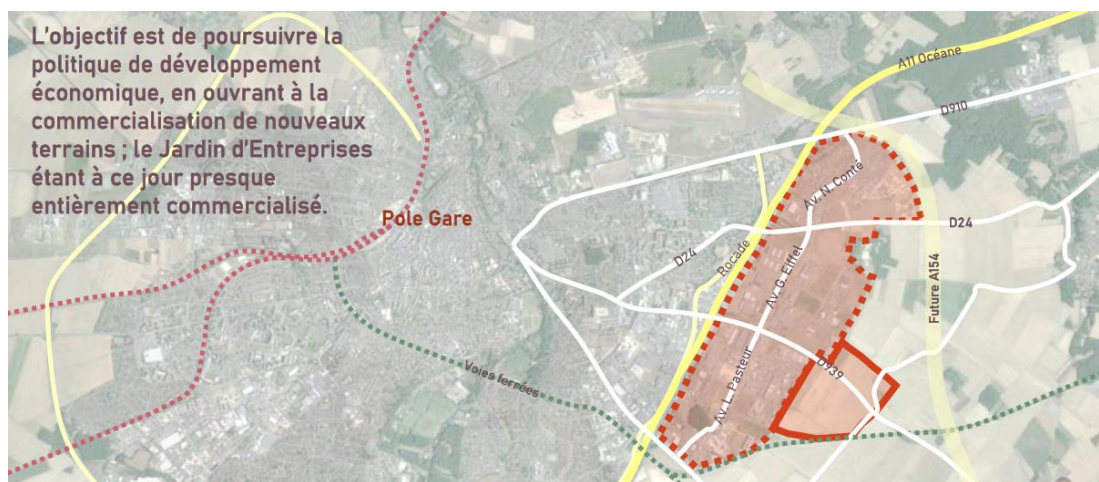
L'aménagement proposé sur 90 hectares sera développé de façon progressive en plusieurs phases sur une quinzaine d'années afin d'optimiser au mieux les occupations.

Au-delà de 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 surcroît 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.



Principes de l'aménagement :

- Formes urbaines

Ce site doit permettre d'accueillir principalement des programmes de constructions artisanales et industrielles. L'objectif est de tendre vers une densité certaine favorisant les espaces construits. Les emprises au sol attendues sont donc importantes. En ce sens, il n'est pas fixé de règle spécifique dans le règlement du PLU afin d'occuper le foncier de façon optimale.

- Accessibilité

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

Le schéma viaire envisagé pour cette extension sera en connexion directe avec la voirie de la zone existante afin d'assurer une organisation et une desserte des plus rationnelles.

- Mobilité, stationnement

La desserte en transport en commun, l'organisation des liaisons douces seront établies afin d'optimiser la liaison de la ZAC et le centre de ville de Chartres.

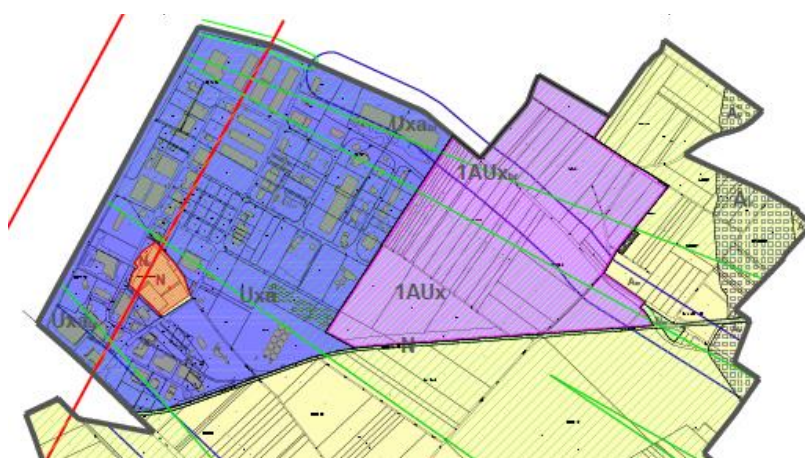
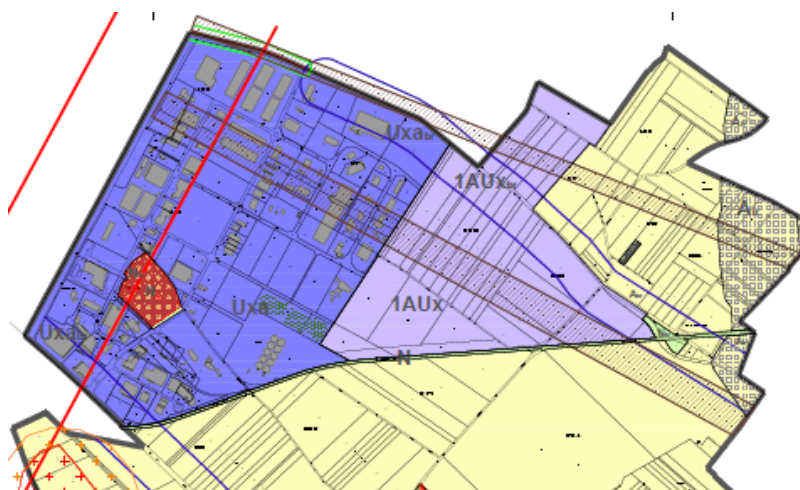
En ce sens, une enquête mobilité est en cours de réalisation sous l'égide de la communauté d'agglomération pour étudier les temps de trajets des usagers et définir la population concernée par les aménagements.

L'organisation du stationnement sera compact, voire mutualisé dans la mesure du possible ; des constructions sous la forme de parkings silos pourront être envisagés.



- Gestion hydraulique
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager. Si une volonté d'optimisation des surfaces est attendue par la construction, les espaces interstitiels, les ouvrages hydrauliques devront être paysagés.
Par ailleurs, il conviendra de créer un plan qualitatif végétal en limite sud de la zone étendue sur une épaisseur conséquente (une dizaine de mètres à minima) afin d'éviter toute perception trop directe sur le bâti industriel depuis l'espace extérieur.
L'aménagement de cette véritable d'une ligne verte prendra corps essentiellement le long de la voie ferrée existante.
- Qualité énergétique des constructions
Les activités qui seront édifiées dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Extension du parc d'activités – PLU actuel



Extension du parc d'activités – PLU projeté

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE :

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les enjeux

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

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

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

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

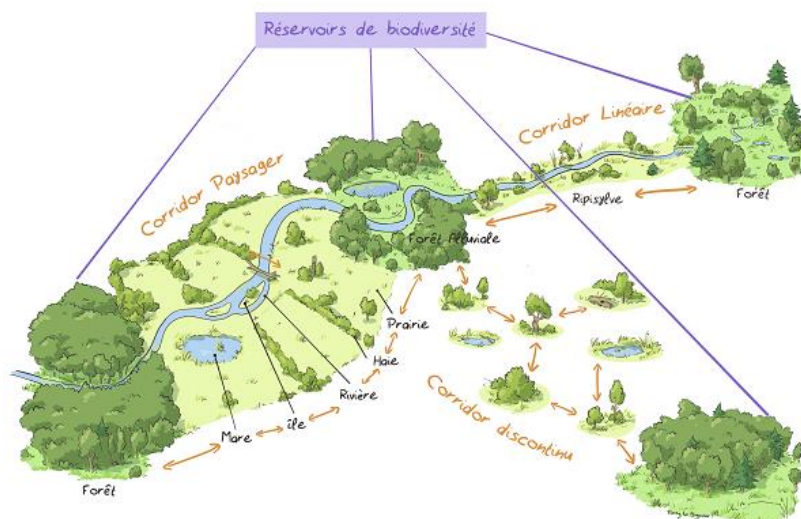
Bien que l'objectif premier de la mise en place d'un maillage de continuités écologiques soit la préservation de la biodiversité, une telle trame peut contribuer à maintenir des services écosystémiques, tels que l'adaptation au changement climatique, la prévention des risques naturels, la régulation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

Quelques définitions :

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

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

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



Contexte local

Les milieux naturels identifiés sur la commune de La-Forêt-Le-Roi et qui constituent la trame verte et bleue sont pour :

- **La trame bleue** : les mares.
- **La trame verte** : la vallée sèche de la Renarde, les différents boisements (bois, bosquets, remises), les haies de l'espace agricole, les jardins en milieu bâti.

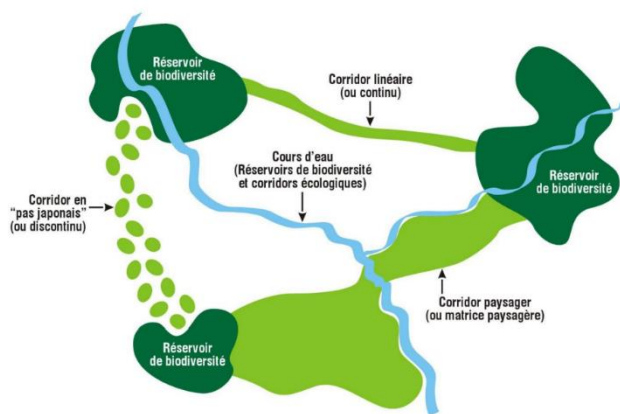
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (TVB) identifie les continuités écologiques sur la commune de La Forêt-le-Roi afin de répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité et des paysages, soulevés par le Schéma Directeur Environnementale de la Région Île-de-France (SDRIF-E). Cette OAP traduit les orientations du PADD à travers un outil opposable aux tiers selon un rapport de compatibilité et vient compléter les dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU.

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

Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

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

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



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

Préserver et entretenir les haies d'intérêt écologique et paysager sur le territoire, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : Bien que peu nombreuses sur le territoire, les haies sont bénéfiques pour les sols (rétention d'eau, filtre et limitation de l'érosion des sols), pour la faune et la flore (apport d'ombre, nourriture, refuge, etc.).

Assurer les continuités écologiques dans les espaces bâtis

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

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

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

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

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

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

Dans le cas où il est impossible d'éviter ou de réduire l'impact des constructions sur ces éléments, il sera nécessaire de compenser par reconstitution ou plantation d'éléments au moins équivalents en fonctionnalités écologiques et services rendus.

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

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

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

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

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

