



**CHARTRES
MÉTROPOLE**

Direction Aménagement et Urbanisme
Affaire suivie par : Julien VINCENT
Tél. : 02.37.91.35.29
Courriel : julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Le Président

A

Monsieur Christophe LEROY
Mairie de Barjouville
273, rue de la Mairie
28630 GELLAINVILLE



Chartres, le 09 décembre 2025

Objet : Avis de Chartres métropole sur le projet de révision du PLU de Gellainville
N/REF. : JV 2025/125

Monsieur le Maire,

En tant que personne publique associée, Chartres métropole a été destinataire du projet de PLU révisé de votre commune. Le dossier a été présenté et soumis pour avis à la commission de compatibilité avec le SCoT de Chartres métropole, dûment réunie le 17 octobre 2025.

De part sa proximité avec le pôle urbain et la densité d'activités économiques qu'elle accueille, votre commune occupe une place particulièrement importante dans le projet de territoire porté par l'agglomération. Les objectifs décrits dans le PADD sont à ce titre compatibles avec les orientations du SCoT de Chartres métropole.

A la suite de la présentation des principaux éléments du dossier en séance, les élus de la commission ont salué le travail réalisé dans le cadre de la révision du PLU. La restructuration du Champ de foire à Bonville marque l'indéniable volonté de la municipalité d'offrir une véritable centralité à la commune. Cette opération au cœur de la zone urbanisée doit en effet permettre la réalisation d'équipements publics devenus indispensables et d'aménagements paysagers en faveur de la qualité de vie des habitants.

Les paragraphes suivants détaillent les remarques et avis de la commission :

- Sur les perspectives démographiques :

La commune de Gellainville connaît une croissance démographique soutenue depuis une vingtaine d'années et compte aujourd'hui près de 800 habitants. La proximité de la commune avec le pôle urbain et le développement de la zone d'activités économiques (ZAE) du Jardin d'entreprises sont les principaux facteurs de l'attractivité et de la concentration d'emplois de la commune, comme en témoigne le taux important d'ouvriers (38%) et de professions intermédiaires (31%) parmi la population active de Gellainville. De même, la taille des ménages (2,7 personnes/ménage) reste très au-dessus de la moyenne communautaire (2,2), traduisant un accueil de familles important dans le parc de logement.

Concernant les projections démographiques, le dossier de PLU fait état de deux scénarios oscillants entre 0,85 et 1 % de croissance annuelle, soit environ 70 à 80 habitants supplémentaires d'ici 2035. Au-delà des objectifs de renouvellement, cette trajectoire va pouvoir accompagner le développement et l'extension du Jardin d'entreprises en termes d'accueil de population à proximité de la zone d'emplois.

Ces perspectives sont donc compatibles avec les orientations du SCoT de Chartres métropole.

- Sur la consommation foncière :

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

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

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

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

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

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

- Sur les orientations d'aménagement et de programmation :

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

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

Il conviendrait également d'étendre le périmètre de la zone 1AU jusqu'à l'impasse des Marguerites pour éviter que les voies d'accès ne traversent une zone agricole (A) car cela impliquerait un avis préalable de la CDPENAF et des difficultés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Concernant l'OAP dédiée à l'extension du Jardin d'entreprises, celle-ci confirme la volonté de Chartres métropole d'offrir à court terme du foncier à destination économique pour permettre l'accueil d'entreprises et la montée en gamme du 1^{er} parc d'activités de l'agglomération.

Néanmoins, à l'instar du rapport de présentation évoqué plus haut, les éléments ne mentionnent pas suffisamment les études préalables en cours devant aboutir à la création d'une ZAC : des précisions sont donc à apporter concernant les principes d'aménagement et de programmation et un phasage de

l'opération. Pour une meilleure lecture, il conviendrait également de dissocier les secteurs en cours d'aménagement (rue Réaumur/D939) du secteur dédié à l'extension.

Tous les éléments précités seront en mesure de consolider votre document d'urbanisme, au service de votre projet communal et des orientations communautaires.

Le projet porté par votre PLU s'inscrit pleinement dans les orientations déclinées dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT de Chartres métropole. L'essentiel de ces objectifs est repris à l'échelle de votre commune et les perspectives de développement démographique et résidentiel corroborent les équilibres territoriaux portés par le SCoT. Enfin, les membres de la commission confirment la nécessité d'afficher l'extension du Jardin d'entreprises conformément aux dispositions du SCoT pour garantir l'accueil d'entreprises et le développement économique de l'agglomération.

En conséquence, la commission de compatibilité émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU de Gellainville sous réserve de prendre en compte les éléments évoqués en séance et de les intégrer dans le PLU approuvé.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir joindre le présent avis au dossier qui sera soumis à enquête publique.

Mes services et notamment ceux de la Direction générale adjointe Aménagement et Développement, se tiennent à votre disposition pour tout complément qui pourrait vous être utile dans la suite de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation du Président,
Le Vice-président à l'Aménagement du territoire


Rémi MARTIAL

