



Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis délibéré sur la révision**  
**du plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de Gellainville (28)**

N°MRAe CVL-2025-  
005795/A PP

## PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 12 décembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de Gellainville.

Étaient présents et ont délibéré : Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Corinne LARRUE et Jérôme PEY-RAT.

La MRAe a été saisie par la commune de Gellainville. Le dossier a été reçu le 17 septembre 2025.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 6 octobre 2025 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 7 novembre 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site du portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

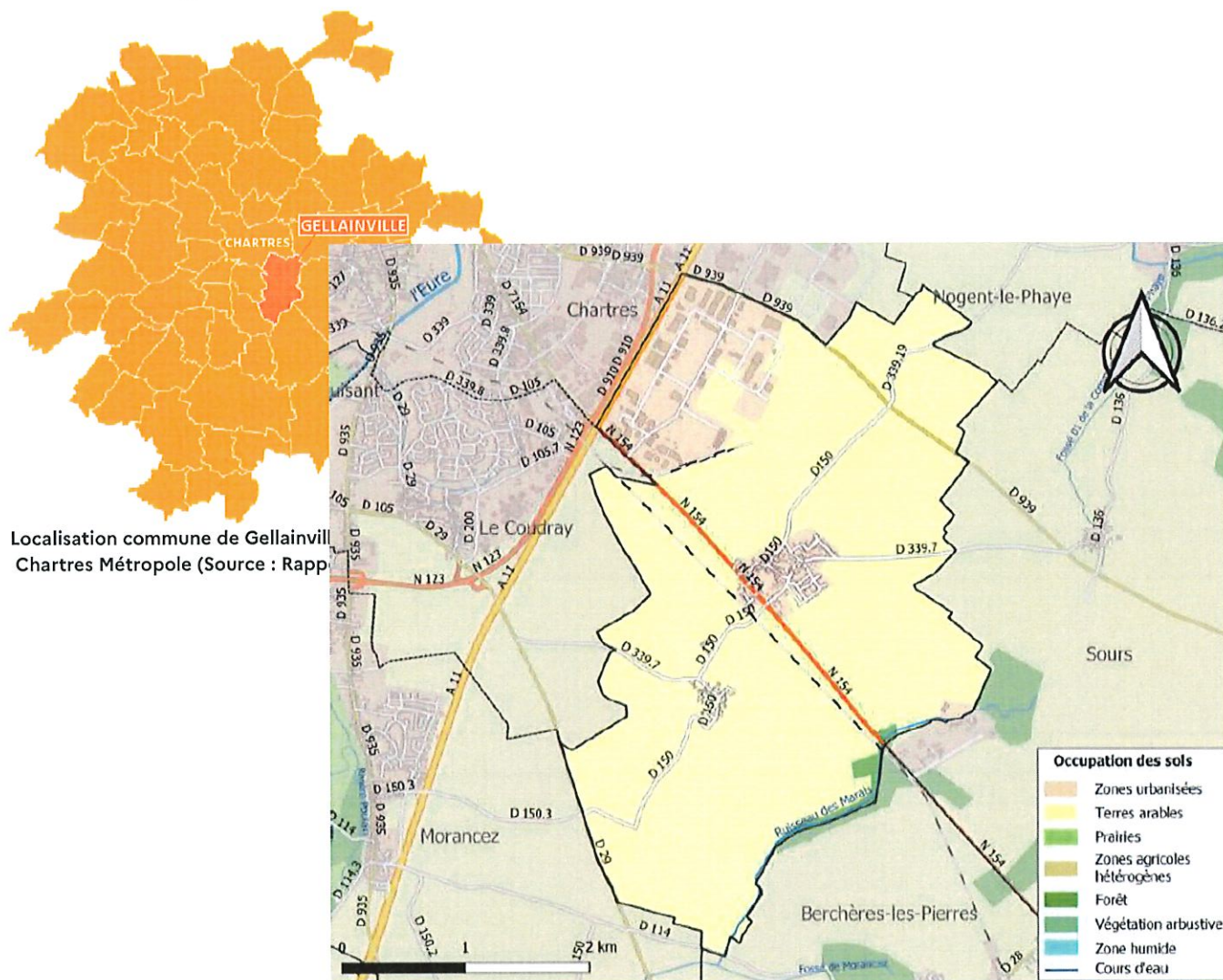
Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-005795/A PP en date du 6 décembre 2025

Révision du PLU de Gelainville (28)



# 1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Gellainville est située à 6 km au sud-est de Chartres, dans le département de l'Eure-et-Loir. Elle s'étend sur 1200 ha et comptait 763 habitants en 2022 (Insee). Elle est membre de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole, qui regroupe 66 communes et comptait 136 921 habitants en 2022. Le territoire communal est notamment couvert par le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération chartraine approuvé le 30 janvier 2020.



Carte de l'occupation des sols de la commune de Gellainville  
(Source : Rapport de présentation p. 101)

Située sur le plateau agricole de Beauce, Gellainville fait partie de la sous-entité du cœur de la Beauce aux horizons sans fin, ponctué de quelques boisements épars et espaces bâtis. L'occupation des sols est répartie entre 84,8% de terres agricoles, 0,7% de forêt, 3,4 % de zones urbanisées et 11,1% de zones industrielles ou commerciales.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-005795/A PP en date du 6 décembre 2025

Révision du PLU de Gellainville (28)

La grande majorité des terres agricoles est plantée en grandes cultures avec des potentiels agronomiques de bons à très bons.

Le territoire de la commune ne comporte ni site Natura 2000<sup>1</sup>, ni zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff)<sup>2</sup>.

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

- le bourg composé d'une quarantaine d'habitations,
- le hameau de Bonville, situé en bordure de la route nationale 154, au sein duquel se trouve l'ensemble des équipements publics,
- et la zone d'activité qui se situe dans le prolongement de la zone d'activité des Jardins d'entreprises de la ville de Chartres entre l'autoroute A11, la RN 154 et la RD 939.

Le territoire de la commune est traversé par plusieurs axes routiers : la RN154, la RD 939 au nord et la RD 29 à l'ouest, lesquelles sont identifiées dans l'arrêté du préfet de département qui établit le classement sonore des infrastructures terrestres : plusieurs zones sont ainsi exposées à des nuisances sonores.

Enfin, la commune est exposée au risque de retrait-gonflement des argiles (exposition faible à moyenne).

## 1.1 Présentation du projet de révision du PLU

La commune de Gellainville dispose d'un PLU approuvé depuis le 2 mai 2017, dont la révision a été prescrite le 17 octobre 2022 afin de :

- répondre aux projets, enjeux et besoins de la commune :
  - en assurant un renouvellement de population régulier et pérenne,
  - en affinant les limites des zones urbaines dans une stratégie de sobriété,
  - en organisant la densification du tissu urbain et en maîtrisant mieux les divisions parcellaires,
  - en affinant le zonage afin d'intégrer les enjeux de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,
  - en adaptant les règles écrites du PLU aux réalités locales,

---

<sup>1</sup> Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

<sup>2</sup> L'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

- en affirmant une centralité par la formalisation d'un pôle d'équipements publics à Bonville,
- en mettant à jour les emplacements réservés au regard de leur réalisation et de leur nécessité,
- en participant au développement du parc d'activités,
- et de tenir compte des évolutions réglementaires en matière d'urbanisme apportées par la loi ELAN<sup>3</sup>, la loi climat et résilience et en mettant le PLU en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole.

Dans le cadre de la révision du PLU et sur la base de ces hypothèses, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU est construit autour de 6 axes :

1. maîtriser le développement de la commune,
2. renforcer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle,
3. concourir à l'attractivité économique locale et de l'agglomération,
4. améliorer la mobilité,
5. maintenir la qualité du cadre de vie,
6. modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

La révision prévoit trois types de secteurs de construction, en extension de l'enveloppe urbaine :

- un dédié à l'équipement collectif (nouvelle mairie),
- quatre dédiés à l'habitation (extension du lotissement de Chantereine, sur la rue de Nogent-le-Phaye, au droit du chemin des Courrayes et sur le bourg historique de Gellainville)
- et un dédié à l'activité économique (extension du Jardin d'entreprises),

Le dossier comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et une OAP Thématique « Trame Verte et Bleue ».

---

<sup>3</sup> Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan).

## 2 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLU

### 2.1 Justification des choix opérés et articulation avec les plans programmes

#### Choix du scénario démographique

La commune de Gellainville connaît depuis 1999 une croissance constante de sa population<sup>4</sup>, de +1.7 de 2015 à 2022, notamment en raison d'un solde migratoire positif et supérieur au solde naturel. Sa population est jeune<sup>5</sup> avec un indice de jeunesse<sup>6</sup> à 1,57 en 2022. La taille des ménages était de 2,71 personnes/logement en 2022, supérieure à la moyenne départementale.

Elle table sur une croissance démographique cohérente de 1% par an pendant les 10 à 15 années à venir (cf rapport de présentation p.153 et PADD p.5), ce qui correspond à l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires dans les 10 prochaines années. (cf p.10 du PADD). Pour répondre à cet objectif, le projet prévoit la création de 3 nouveaux logements par an, dont une grande majorité en extension.

#### Choix des secteurs de développement

Le chapitre 3 de l'évaluation environnementale intitulé « *solutions de substitution envisagées et justification des choix* » ne justifie pas les choix effectués. Il ne fait pas la preuve que les emplacements choisis sont ceux du moindre impact environnemental et que la séquence éviter, réduire et compenser a été correctement menée, notamment vis-à-vis des enjeux de préservation des zones humides.

L'autorité environnementale rappelle que la délimitation et la caractérisation des zones humides, au stade de la planification, permet de les protéger, par leur évitement qui est un principe prioritaire de préservation inscrit dans le code de l'environnement. Ces zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants et elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales. C'est pourquoi la réglementation<sup>7</sup> et la règle n°40 du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité

---

<sup>4</sup> de +2,2 de 1999 à 2010, de +5,7 de 2010 à 2015 et de +1.7 de 2015 à 2022.

<sup>5</sup> 80,9 % de la population communale a moins de 60 ans et 25,5% a entre 30 et 44 ans.

<sup>6</sup> L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus, indiquant le niveau de vieillissement d'une population.

<sup>7</sup> L'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme stipule que « les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans le SAGE. En l'absence d'inventaire précis sur leur territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale élaborant ou révisant son document d'urbanisme est invité à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible avec la délimitation des zones



des territoires impose d'identifier systématiquement les zones humides et les mares dans les secteurs d'aménagement définis dans les documents d'urbanisme, et de donner la priorité à leur préservation et à leur restauration (y compris celles dans un état dégradé) lors du classement des secteurs identifiés comme zones humides dans les zonages d'urbanisme.

**L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une carte des zones humides à l'échelle de la commune, à joindre en annexe du PLU et d'afficher l'objectif de préserver les zones humides dans le PADD, y compris en milieu urbain.**

## 2.2 Mesures de suivi des effets sur l'environnement

Le dispositif de suivi est présenté, a minima, sous forme d'un tableau proposant différents indicateurs choisis en fonction des grandes orientations du PADD (Résumé non technique p. 67).

Afin d'inclure les enjeux liés au changement climatique, il conviendrait d'intégrer des indicateurs spécifiques (déplacements, émissions de gaz à effet de serre, consommations d'énergie, etc...).

De plus, si les indicateurs comprennent une source de données et une fréquence de production, il est nécessaire de préciser pour chacun la méthode de calcul, mais également la valeur initiale au moment de l'approbation du document d'urbanisme, ainsi que la valeur cible afin d'apprécier le degré d'atteinte de l'objectif fixé. Il serait utile de préciser les mesures correctives envisagées en cas de non-atteinte de l'objectif.

En outre, aucune explication n'est donnée sur les modalités retenues pour dresser le bilan des résultats de l'application du plan au bout de 6 ans comme prévu par la réglementation<sup>8</sup>.

Enfin, l'autorité environnementale constate que le dossier ne présente pas de bilan de l'application du PLU en vigueur ce qui n'a pas permis d'en tenir compte pour élaborer le projet de révision.

**L'autorité environnementale recommande :**

- de présenter un bilan de l'application du PLU actuel afin d'en tenir compte pour élaborer le nouveau projet de territoire, en vue de sa révision ;

- de compléter le dispositif de suivi en définissant des indicateurs et des modalités de suivi régulier permettant de vérifier les effets de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement et en prévoyant, dans la mesure du possible, les mesures correctives à mettre en oeuvre en cas de non-atteinte des objectifs.

---

humides dans le document. Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.»

<sup>8</sup> L'article R-151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 [...]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-005795/A PP en date du 6 décembre 2025

Révision du PLU de Gelainville (28)

## 2.3 Le résumé non technique

Le résumé non technique fait l'objet d'un long document (de 69 pages) intitulé « Evaluation environnementale ». Il pourrait utilement être complété par une description du dispositif de suivi.

Sur le fond, il présente les mêmes caractéristiques que l'évaluation environnementale et nécessite donc les mêmes aménagements correspondants aux observations et recommandations du présent avis.

## 3 Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet du PLU

Les enjeux environnementaux les plus forts développés dans le présent avis concernent :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la ressource en eau ;
- les énergies et le changement climatique.

### 3.1 Maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

La loi fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, communément appelé « Zan » (Zéro artificialisation nette), avec une trajectoire qui prévoit que, sur la période 1<sup>er</sup> janvier 2021- 31 décembre 2030, le rythme d'artificialisation doit se traduire par une réduction de la moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation réelle de ces espaces, observée au cours des dix années précédentes (1<sup>er</sup> janvier 2011-31 décembre 2020).

Le dossier dresse très succinctement (p.132 et suiv du rapport de présentation) le bilan de la consommation d'espaces de la période précédente soit 5,834 hectares entre 2011 et 2024, dont 3,82 hectares pour l'habitat, 0,92 hectares pour les activités économiques et 1,07 hectares pour les infrastructures, soit une moyenne de 0,65 ha / an.

Ainsi en 2023, 205 ha de la commune étaient artificialisés ce qui correspond à 17% de sa superficie. L'autorité environnementale constate que la période de référence prise dans le dossier n'est pas pertinente : la période de référence à prendre en compte devrait s'étendre du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2020 et non de 2011 à 2024 comme indiqué dans le dossier. Mais elle relève que cette erreur de période n'a pas été reproduite p.139 dans la partie « L'estimation de la consommation à venir ». De 2011 à 2024, 5,83 ha ont été consommés alors que de 2011 à fin 2020, seuls 3,78 ha ont été consommés.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-005795/A PP en date du 6 décembre 2025

Révision du PLU de Gelainville (28)



**L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'analyse de la consommation d'espace en prenant en compte les périodes de référence du Zan.**

La commune de Gellainville ne doit pas dépasser 1,9 hectares de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031. Or, d'après les données disponibles<sup>9</sup>, la commune a déjà consommé 2,07 ha de 2021 à 2022 (1,44 ha pour l'habitat, 0,35 ha pour les activités et 0,28 ha pour les infrastructures) et ne devrait plus pouvoir consommer d'espace jusqu'en 2030.

L'autorité environnementale constate que si la commune précise dans son PADD qu'elle cherche à contenir le développement urbain et la consommation d'ENAF, qu'elle affirme que le prélèvement sur les espaces agricoles sera limité au strict nécessaire pour le développement résidentiel souhaité par la commune durant la prochaine décennie, elle ne respecte pas la trajectoire ZAN puisqu'elle prévoit une consommation d'ENAF de 91,9 ha (dont 90 ha d'espace pour les activités économiques) d'ici 10 à 15 ans au lieu de 1,9 ha.

Par ailleurs, l'autorité environnementale rappelle que le SCoT de Chartres Métropole n'a pas encore été révisé pour intégrer les dispositions concernant le ZAN et que les enveloppes de consommation d'ENAF doivent donc être contextualisées.

**L'autorité environnementale recommande de justifier la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers au regard des objectifs nationaux de sobriété foncière prévus par la loi et le SRADDET.**

#### Habitat

Afin d'accueillir les 80 habitants supplémentaires prévus (scénario de croissance démographique à +1%), le PADD prévoit un besoin en logements de 3 nouveaux logements par an, soit 30 logements sur 10 ans et 45 sur 15 ans, sans précision du commencement de la période évoquée. La commune indique qu'elle prévoit de mobiliser 7 logements vacants et liste également les espaces en creux mobilisables, soit 0,64 ha permettant de réaliser 9 ou 10 constructions. L'autorité environnementale salue cette initiative.

Pour satisfaire son besoin en logements, la commune prévoit donc de consommer 1,06 ha en extension sur sa zone d'extension urbaine (zone 1AU du PLU) (cf p.161 du rapport de présentation). Le rapport de présentation présente en effet p. 158 à 159, 4 secteurs d'extension possibles pour la construction de logements<sup>10</sup> : soit un total de 1ha 84, surface supérieure aux 1,06 ha annoncés.

L'artificialisation de terres agricoles actuellement cultivées engendrée par le projet de révision du PLU s'élèverait donc à 1 ha 84.

---

<sup>9</sup> Adossé à l'Observatoire National de l'Artificialisation, SPARTE est l'outil qui fait le lien entre la réglementation et les projets d'aménagement des collectivités en favorisant la mise en œuvre du "Zéro Artificialisation Nette".

<sup>10</sup> 1,06 ha pour 14 constructions à Bonville dans l'extension du lotissement de la Chantereine, 0,32 ha pour 5 constructions à Bonville dans la rue de Nogent-le-Phaye, 0,23 ha pour 3 constructions à Bonville au droit du chemin des Courrayes et 0,23 ha pour 3 constructions sur le Bourg de Gellainville.

**L'autorité environnementale recommande de comptabiliser la totalité des surfaces agricoles devant faire l'objet d'une opération foncière.**

Par ailleurs, elle note que contrairement à ce qui est laissé entendre p. 161 du rapport de présentation, *« les autres terrains pressentis à l'urbanisation concernent des espaces essentiellement de jardins, reliquats de terrains de cultures vivrières dont la nature « naturelle ou agricole » n'est pas réellement probante »*, au droit du chemin des Courrayes et dans le bourg de Gellainville. L'autorité environnementale constate que ces terrains sont bien classés en zone agricole du PLU de Gellainville, cultivés et déclarés au Registre Parcellaire Graphique 2022 et doivent être comptabilisés dans le cadre du calcul de la trajectoire ZAN.

#### Equipement

Un projet de réaménagement des équipements publics, notamment de la mairie est présenté au cœur du village de Bonville. Il est présenté p. 47 de l'évaluation environnementale et fait l'objet d'une OAP (p4 des OAP). L'emprise de cette nouvelle centralité représente une surface d'environ 1,8 ha et se situe dans le centre du hameau de Bonville, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il consiste à construire une nouvelle mairie sur un terrain non construit, non imperméabilisé au nord-ouest du champ de foire. Ce nouvel aménagement engendre de la consommation d'espace, certes en densification, mais qui ne semble pas avoir été comptabilisé dans le décompte réalisé pour calculer la trajectoire ZAN. La surface d'imperméabilisation de la nouvelle mairie n'est pas précisée. Le projet engendrera la destruction de plusieurs maisons, surfaces imperméabilisées et des aménagements, voire peut-être des désimperméabilisations mais ces surfaces ne sont pas davantage précisées dans le dossier.

**L'autorité environnementale recommande de préciser le projet d'aménagement d'une nouvelle centralité à Bonville et de comptabiliser les espaces consommés et ceux artificialisés dans le décompte global du foncier que la commune envisage de consommer.**

#### Activités économiques

Le projet prévoit enfin de consommer 90 ha en extension urbaine au titre du développement économique pour l'extension de la zone d'activités Chartres/Gellainville : le Jardin des entreprises.

Cette surface de 90 ha ne correspond ni aux 78 ha prévus au PLU initial ni davantage aux 70 ha inscrits dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de Chartres Métropole. L'évaluation environnementale précise p.19 que l'augmentation de la surface de 70 ha à 78 ha a été décidée par délibération du conseil communautaire de l'agglomération, non jointe au dossier, mais n'apporte aucune explication ou justification complémentaire. Quant à l'augmentation de surface de 70 ha à 90 ha, soit une augmentation de 20 ha de terres agricoles cultivées à bon rendement agricole, elle n'est pas davantage justifiée. Il est seulement précisé p.19 de l'évaluation environnementale que *« la communauté d'agglomération a fait légèrement évoluer le périmètre adopté précédemment »* et p. 147 du rapport de présentation que *« 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 »*. La commune ne justifie pas des besoins, elle se contente d'affirmer p. 141 du rapport de présentation qu'un récent inventaire dont la date n'est pas précisée et qui n'est pas joint au dossier, montre que seuls 1,4% du

foncier de la zone d'activités déjà existante reste libre de toute occupation à ce jour. Son objectif rappelé p. 58 et 146 du rapport de présentation est de permettre la montée en gamme du parc d'activités et d'atteindre les standards européens en matière de Business Park.

Si la trajectoire de sobriété foncière doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande, elle ne peut résulter que d'une analyse étayée.

L'autorité environnementale constate également que l'extension de 90 ha prévue pour la zone économique n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT qui n'en prévoient que 70 ha : qu'à ce titre, elle devra être modifiée. Elle rappelle que du fait de la hiérarchie des normes, le SCoT de Chartres Métropole devra se mettre en compatibilité (en 2027 au plus tard) avec le SRADDET<sup>11</sup> et avec la Loi Climat et Résilience, et que le PLU révisé de la commune de Gellainville devra, en cascade, être également mise en compatibilité avec le SCoT une fois révisé.

De plus, les 70 ha dédiés au parc économique devraient être intégrés dans le calcul de la consommation d'espaces ENAF pour calculer la trajectoire ZAN. En effet, la commune ne démontre pas que ce projet s'inscrit dans un projet d'envergure nationale ou européenne (notamment MBDA...) et pourrait à ce titre en être exclu.

Enfin, si « l'objectif est de tendre vers une densité certaine favorisant les espaces construits » (cf p12 OAP), cette zone d'activité aurait mérité une OAP spécifique.

**L'autorité environnementale recommande de :**

- justifier concrètement les besoins d'une extension aussi massive de la zone économique ;
- justifier sa compatibilité avec le SCoT et les objectifs de la loi Climat et résilience ;
- d'intégrer le 70 ha de consommation foncière dans le calcul de la consommation d'espaces ENAF pour calculer la trajectoire ZAN ;
- de prévoir une OAP spécifique avec pour objectif la densification de ces zones d'activité dans le respect des prescriptions du SCoT.

---

<sup>11</sup> Un des objectifs du SRADDET Centre Val de Loire est de diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025, de réduire l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier en recyclant au maximum le potentiel des friches, pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040.



## 3.2 Ressource en eau

### Eau potable

La ressource en eau potable de la commune provient d'un captage d'alimentation localisé sur son territoire, doté de périmètres de protection<sup>12</sup>. La quantité d'eau potable dont dispose la commune est actuellement suffisante, toutefois l'autorité environnementale rappelle que le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie 2022-2027 impose dans sa disposition 4.1.3 de veiller à ce que le développement des villes soit compatible avec les ressources disponibles, ces dernières tendant à diminuer en raison du changement climatique, ce qui n'a pas été démontré dans le dossier. Il est simplement précisé p.31 de l'évaluation environnementale que « *la projection démographique de la commune a été faite en adéquation avec les ressources en eau disponibles* ». **L'autorité environnementale recommande à la commune de Gellainville de joindre au dossier l'étude réalisée sur l'adéquation entre l'évolution prévisionnelle de la population et la ressource en eau mobilisable ainsi que sur les capacités du réseau de distribution.**

### Assainissement des eaux usées

Le rapport de présentation précise seulement en deux lignes p.77 que la commune de Gellainville est reliée à la station d'épuration de la Mare Corbonne (à Mainvilliers) pour l'assainissement collectif. Sa capacité nominale n'est pas précisée et sa capacité à prendre en charge les branchements supplémentaires envisagés n'est pas démontrée.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur ce point en démontrant que la station d'épuration existante sera en mesure de traiter l'ensemble des eaux usées engendrées par les extensions prévues (habitat et zone économique) et d'inclure une disposition dans le PLU conditionnant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation à la capacité de sa prise en charge par l'assainissement collectif.**

## 3.3 Énergies et changement climatique

Le projet de révision du PLU ne prend pas en compte le plan-climat-air-énergie (PCAET) de Chartres Métropole qui n'est pas cité dans le dossier.

En matière de mobilités, aucune disposition n'est prévue concernant les pistes cyclables.

---

<sup>12</sup> L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 22 décembre 1978 concernant ce captage impose le raccordement de toute habitation à l'assainissement collectif.

En ce qui concerne la réduction de la consommation énergétique des bâtiments, l'OAP « extension du secteur de la Chanteraine » p.7, prévoit simplement la conformité de la performance énergétique des logements neufs à la réglementation thermique en vigueur. Le PLU ne dresse pas un état des lieux de l'efficacité énergétique du patrimoine public communal. Le projet de PLU n'exploite pas les possibilités de renforcer les performances énergétiques et environnementales ouvertes par l'article L151-21 du code de l'urbanisme<sup>13</sup> applicables aux nouvelles constructions mais également aux projets de rénovation.

Ni le PADD, ni le règlement écrit du PLU n'abordent le sujet des énergies renouvelables (EnR). Les zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables ne sont pas déterminées et ni reprises dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé.

Le dossier n'évalue pas le bilan carbone du PLU. Pour permettre d'apprécier dans quelle mesure le PLU contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050, le dossier doit quantifier les émissions de gaz à effet de serre induites par le PLU, en se fondant notamment sur la destruction des puits de carbone naturels résultant de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par le PLU. Il peut prendre en compte les mesures de désartificialisation et renaturation des sols. Un bilan carbone n'est pas simplement une estimation sommaire des émissions prévues ou évitées par la modification, sans explicitation claire des hypothèses, méthodologie et références de calcul. Il doit inventorier toutes les sources d'émission et les comparer à une situation de référence. Détailler les hypothèses et calculs d'un tel bilan permet en outre au territoire d'identifier et de justifier les leviers sur lesquels il est en mesure et prévoit d'agir.

En l'état, l'autorité environnementale considère que le projet de révision du PLU ne démontre pas dans quelle mesure il s'inscrit dans les objectifs fixés par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)<sup>14</sup>.

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'intégration :**

- de dispositions favorisant l'efficacité énergétique dans le règlement et les OAP.

- d'un bilan carbone du PLU et de préciser comment la commune contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

---

<sup>13</sup> L'article L151-21 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées, qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

<sup>14</sup> SRADDET : le Centre-Val de Loire vise à devenir une région couvrant 100% de ses consommations énergétiques par la production régionale d'énergies renouvelables et de récupération en 2050.

Objectif 6 : réduire la consommation énergétique dans le secteur des bâtiments de 41% d'ici 2050.

Objectif 13 : tendre vers une réduction de 50% des émissions globales de gaz à effet de serre d'ici 2030, de 65% d'ici 2040, de 85% d'ici 2050 conformément à la loi énergie-climat.

Règle 29 : définir dans les Plans et Programmes des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et de stockage d'énergies renouvelables et de récupération.

## 4 Conclusion

Le projet de révision du PLU de Gellainville s'appuie sur un scénario de croissance démographique de +1% pour les 10 prochaines années. Pour accueillir les 80 habitants supplémentaires prévus, la commune prévoit d'imperméabiliser 1,84 ha de terrains agricoles cultivés pour réaliser 25 logements dans les limites de l'enveloppe urbaine existante mais en extension. Elle prévoit également une surface non précisée pour un aménagement en vue d'accueillir une nouvelle mairie.

La commune prévoit l'artificialisation de 90 ha au titre de l'extension de la zone d'activités économique le Jardin d'entreprises, sans justification de sa nécessité et dont la surface est bien supérieure à la surface prévue dans le SCoT de Chartres Métropole.

Avec une consommation d'espaces agricoles d'au moins 91,84 ha, le projet de révision du PLU de Gellainville ne répond pas aux objectifs attendus en matière de sobriété foncière.

De plus, l'autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale ne caractérise pas suffisamment les impacts du projet de révision du PLU sur l'environnement. En particulier l'identification et la préservation des zones humides sur l'ensemble des secteurs à construire constitue un axe majeur d'amélioration de l'évaluation environnementale. L'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées avec les opérations foncières prévues, ainsi que les dispositions en faveur des énergies renouvelables et la réalisation d'un bilan énergétique et carbone du PLU sont également des axes d'améliorations de l'évaluation environnementale.

**Dix recommandations figurent dans l'avis.**