

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**AVIS DE LA COMMISSION RÉUNIE LE 04 DÉCEMBRE 2025 :
PLU DE GELLAINVILLE (RÉVISION)**

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L. 112-1-1 et D. 112-1-11 ;
Vu le Code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche, et notamment l'article 51 ;
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu l'arrêté préfectoral du 04 avril 2025 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
Vu la décision du 22 septembre 2025 donnant subdélégation de signature à Mme Sophie BLAINVILLE-WELLBURN, directrice adjointe de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir ;
Vu la saisine de la CDPENAF effectuée le 06 octobre 2025 par le maire, relative au PLU arrêté de la commune de Gellainville,

Considérant ce qui suit :

- le PLU ne comporte pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) ;
- le rapport de présentation est en contradiction avec le règlement écrit : le premier prévoit la sanctuarisation de la zone N avec aucune possibilité de construction, alors que le second autorise la constructibilité des zones N et Ne ;
- le calcul de la consommation d'espace prévisionnelle est peu précis, et n'intègre pas en particulier tous les terrains constructibles en extension, ni la zone Ne ;
- l'OAP dans la zone 1AU dévolue à l'extension du lotissement « Chantereine » prévoit une voie d'accès en zone agricole A non comptabilisée dans la consommation d'espace ;
- l'objectif affiché concernant la trajectoire de consommation d'espace est une réduction de 50 % par rapport à la décennie de référence 2011-2021 mais le respect de cet objectif n'est pas démontré ;

- le PLU en vigueur comporte une zone d'activité d'intérêt communautaire 1AUX de 78 ha, prévue dans le SCoT de Chartres métropole (« Jardin des entreprises ») ; le PLU révisé en prévoit une extension de 12 ha, portant à 90 ha la surface 1AUX alors que seuls 9 ha ont fait l'objet d'un permis d'aménager et qu'aucun projet n'est évoqué à l'appui de la demande d'extension ;
- le PLU comporte un sous zonage Ap « agriculture protégée » dont la délimitation et la surface ne sont pas explicitées, et qui ne figure pas dans le règlement écrit ;
- le PLU comporte une zone Ne dédiée aux équipements publics d'une superficie de 5 ha où le règlement autorise des occupations du sol très variées pour lesquelles la constructibilité est insuffisamment limitée, permettant ainsi la consommation de l'intégralité de la surface ;
- le règlement du PLU concernant les zones A agricole et N naturelle, comporte de nombreuses imprécisions, contradictions et erreurs, qui le rend partiellement inopérant ;
- tous les sites d'exploitation agricole en activité – sauf un – sont en zone urbaine, soumettant les constructions à usage agricole aux mêmes conditions que les autres constructions (emprise au sol, pente des toits coefficient de pleine terre...) peu compatibles avec les spécificités des constructions à usage agricole ;
- les possibilités de développement des énergies renouvelables souhaitées par la commune ne sont pas clairement affichées dans les différentes pièces constitutives du PLU ; cette ambiguïté se retrouve également dans la rédaction du règlement écrit ;

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 04 décembre 2025 émet un avis favorable au PLU arrêté de la commune de GELLAINVILLE sous réserve :

- de créer un ou plusieurs STECAL en zone Ne (voir annexe) ;
- de mettre l'extension de 12 ha de la zone 1AUX en zone 2 AUX en l'absence de projet identifié ;
- de mettre en cohérence le règlement (cf remarques formulées en annexe) ;
- de prendre en compte les autres remarques figurant en annexe.

Chartres, le 5 janvier 2026

P/La Présidente de la CDPENAF,
La directrice adjointe de la Direction
Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir

Sophie BLAINVILLE-WELLBURN

PLU de GELLAINVILLE

1 – Concernant l'absence de STECAL :

La zone Ne est actuellement aménagée en terrains de sport et en parcours de santé. Le règlement y propose une très large possibilité d'occupation du sol sans conditions (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, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition).

→ Il est demandé que le document d'urbanisme retranscrive le projet de la commune pour cette zone Ne, qui devra être divisée en plusieurs STECAL avec un règlement adapté à l'occupation des sols souhaitée :

par exemple :

- un STECAL pour les terrains de sport, avec un règlement écrit n'autorisant que les équipements relatifs aux aménagements correspondants (gradins, abris pour le public...);
- un STECAL pour le « parcours de santé » n'autorisant que les équipements relatifs aux usages correspondants (bancs, agrès...).

Dans tous les cas, le règlement devra encadrer la constructibilité de la zone, qui devra être incluse dans le calcul de la consommation d'espace définie à l'échelle du PLU.

2 – La consommation d'espace pour l'activité : le jardin des entreprises

Le PLU en vigueur comporte une zone 1AUX de 78 ha, correspondant à une partie de la zone d'activité « le jardin des entreprises ». L'extension de 12 ha n'est pas justifiée, que ce soit par un projet ou par le taux d'occupation de la zone 1AUX actuelle dont seuls 9 ha font l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2025.

→ Il est demandé que l'extension de 12 ha soit zonée en 2AUX et non pas en 1AUX, en l'absence de projet identifié.

Remarques :

- * Les schémas des OAP pourraient être plus qualitatifs et précis sur les aménagements paysagers, tout en incluant un phasage temporel pour les différentes phases d'aménagement.
- * La continuité de l'activité agricole devra être assurée sur les parcelles ne faisant pas l'objet d'aménagement immédiat.
- * Une étude préalable et une proposition de compensation agricole collective devront être soumises à l'avis de la CDPENAF (cf. critères figurant à l'article D 112-1-18 du Code rural et de la pêche maritime) pour la zone 1AUX et la partie ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.

3 – L'objectif de réduction de la consommation d'espace

Il est affiché un objectif de réduction de 50 % par rapport à la consommation passée, soit une consommation maximale prévisionnelle de 1,9 ha (hors zone 1AUX d'intérêt communautaire).

→ Le respect de cet objectif doit être démontré par un calcul plus juste, en ce sens qu'il doit intégrer tous les terrains en extension :

- Bourg de Gellainville : $2600 \text{ m}^2 + 1000 \text{ m}^2$

- Bonville : 2500 m² en coup parti + 2000 m² en extension + accès à la zone 1AU consommant de l'espace agricole hors OAP
- la surface constructible qui sera définie dans le ou les STECAL à définir en zone Ne.

4 – Le règlement :

4.1 – Sites agricoles en zone U

La localisation des corps de ferme en activité sur la commune est de 3 sortes :

- isolée, en zone A (ferme au lieu dit « Le Gouffre »)
- en périphérie du bourg, en zones Ua et Uaa (3 corps de ferme à Gellainville)
- totalement incluses dans le tissu urbain, en zone Ua (3 corps de ferme à Bonville).

Le règlement définit la zone Ua comme pouvant « accueillir de l'habitat, des équipements, des services et des activités compatibles avec un environnement urbain ». La zone Uaa est le « secteur bâti dense du centre bourg autour de l'église de Gellainville ».

Le règlement autorise sans condition la destination « exploitation agricole » en zone Ua (remarque : il ne précise rien sur ce qui est autorisé ou non en zone Uaa).

De ce fait, il peut être légitimement considéré que le règlement autorise la construction d'un bâtiment agricole sur n'importe quelle parcelle de la zone Ua, ce qui serait source de conflits d'usage et de voisinage.

→ La CDPENAF demande que :

- les 3 corps de ferme en périphérie de Gellainville et le site « le gouffre » soient en zone A ; le règlement (écrit et graphique) devra être adapté pour y permettre le cas échéant, des changements de destination ou l'adaptation (extension ou annexe) des éventuelles habitations à usage agricole déjà présentes, comme c'est le cas au lieu dit « le gouffre » ;
- un sous-zonage particulier, avec sa propre réglementation adaptée à l'activité agricole, soit définie pour les 3 corps de ferme de Bonville afin de ne pas limiter les possibilités d'adaptation et d'évolution de ces structures.

4.2 – Le règlement de la zone A

4.2.1 – Les logements non agricoles :

Ils sont autorisés en zone A alors qu'il convient de préserver l'usage agricole de la zone.

→ supprimer la possibilité de construire des logements non agricoles en zone A ;

Si de telles habitations sont déjà existantes en zone A, le règlement pourra autoriser et encadrer la construction d'annexes ou d'extension, de manière à limiter la consommation de l'espace agricole et son mitage. La présence de telles habitations devra être justifiée.

4.2.2 – Le sous zonage Abr (agricole en zone de bruit) :

→ préciser dans le règlement écrit si cela implique des contraintes particulières pour les constructions.

4.2.3 – Le sous zonage Ap (zone agricole protégée) :

Cette zone Ap n'est évoquée que deux fois dans tout le PLU : le rapport de présentation indique qu'elle sera réduite pour passer de 263,05 ha (PLU en vigueur) à 8,49 ha ; l'évaluation des incidences précise qu'elle vise à préserver les vues sur l'église Saint-Jean-Baptiste. Le règlement ne l'évoque pas.

- Compléter le dossier avec les éléments et études ayant conduit à définir le périmètre et la surface de cette zone Ap ;
- Indiquer dans le règlement ce que ce zonage implique (interdiction totale de construction ? limitation des hauteurs ? ...) ;
- Revoir sa dénomination car cette appellation porte à confusion avec la « zone agricole protégée », qui est une servitude d'utilité publique définie par arrêté préfectoral.

4.3 – Le règlement de la zone N

Le rapport de présentation est en contradiction avec le règlement écrit : le premier prévoit la sanctuarisation de la zone N avec aucune possibilité de construction, alors que le second autorise la constructibilité des zones N et Ne.

- Mettre en cohérence les différents éléments du PLU.

4.4 – Le développement des énergies renouvelables en zones A, Ap, N et Ne

La sous destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » inclut les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable EnR (dont : photovoltaïque au sol, agrivoltaïsme, éoliennes).

Le règlement l'autorise en zone Ne.

En zones N et A, le règlement limite cette sous destination à : « ouvrage du réseau public de transport d'électricité ». Sont ainsi exclues les constructions permettant la production d'énergie, le stockage d'électricité ou les postes électriques.

Le projet de règlement n'autorise donc le développement des EnR qu'en zone Ne.

- La rédaction du règlement doit être modifiée de façon à retranscrire le projet de la commune concernant sa volonté ou son refus de permettre le développement des EnR.

4.5 – Clarification du règlement

Concernant les constructions à usage agricole, le règlement autorise des modalités différentes non justifiées en zone A ou N du PLU : recul par rapport aux voies publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur, pente des toitures.

- Ces règles sont à harmoniser.

Concernant la hauteur des bâtiments agricoles, les membres de la commission demandent qu'elle soit fixée à 10m.

Si la commune souhaite maintenir des caractéristiques architecturales spécifiques en fonction du zonage, les justifications correspondantes devront être incluses dans le rapport de présentation.

Le règlement doit préciser que les activités autorisées en zone A ou N ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5 – Coquilles et modifications mineures

* La protection de la butte médiévale (emplacement réservé 7) pourrait être renforcée, soit en mettant la zone en espace boisé classé (EBC) soit en la classant au titre de l'article L 151-19.

* EBC : le rapport de présentation annonce 90 ha alors que les plans en montrent moins de 3 ha.

* Fascicule 4C « Liste et fiches des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L151.19 et 23 du Code de l'urbanisme »

→ à compléter en indiquant pour chaque élément s'il relève du L 151-19 ou du L 151-23.

* Supprimer dans le règlement les paragraphes relatifs aux occupations du sol non autorisées :

- Les changements de destination : alors que la rédaction actuelle du PLU n'en identifie aucun, ils sont évoqués dans le règlement écrit ;
- L'implantation d'abris de jardin est réglementée en zone N ;
- La hauteur des habitations et leurs annexes en zone N.

* Le règlement doit indiquer les destinations et sous destinations autorisées en zone Uaa, comme il le fait pour la zone Ua.

* rapport de présentation (p 179)

« 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 [...]. »

Ces boisements se trouvent sur la commune de Theuville, et non pas de Gellainville.