



DDT d'Eure-et-Loir
Service Aménagement et Habitat
Bureau Planification de l'Urbanisme

Chartres le,
08 JAN. 2026

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 2 septembre 2025 et reçu en préfecture le 23 septembre 2025.

Les grands enjeux inscrits dans le projet d'aménagement et développement durables répondent aux politiques publiques de développement durable.

Le projet communal s'articule autour d'un besoin de 41 logements d'ici 2035. Il est prévu de répondre à ce besoin au sein du tissu urbain existant ainsi qu'en extension : mobilisation de 7 logements vacants, création de 9 logements en dents creuses et réalisation de 25 logements en extension du bourg de Gellainville et du hameau de Bonville. Ce projet communal est compatible avec le Programme Local de l'Habitat de Chartres métropole (2021-2027).

Il est attendu d'un PLU que la présentation des chiffres du bilan de la consommation d'espace soit claire et complète, notamment en conformité avec l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, qui impose au PADD de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il conviendra de les présenter de manière lisible, argumentée et conforme aux exigences réglementaires, afin de garantir la cohérence du document et la sécurité juridique de la procédure.

L'enjeu majeur de la révision générale de ce PLU est de permettre le développement de la zone d'activités appelée « Jardin d'Entreprises ». La densité observée sur la partie Ouest de cette zone d'activités est à saluer ; en revanche, il aurait été judicieux qu'elle constitue de manière explicite un élément de justification de l'ouverture à l'urbanisation de la partie Est.

Monsieur Christophe LEROY
MAIRIE DE GELLAINVILLE
7 RUE DE LA MAIRIE
28630 GELLAINVILLE

La seule justification par le fait que le SCoT l'identifie en secteur prioritaire n'est pas un élément suffisant pour justifier à lui seul d'ouvrir à l'urbanisation 20 ha supplémentaires aux 70 ha prévus au PLU de 2017 au regard de l'ampleur de la consommation d'espace agricole qu'elle engendre sans projet identifié et alors que les 70 ha n'ont pas connu un début de consommation. Des justificatifs doivent être apportés en ce sens, tant en termes de projet que de calendrier. Il est nécessaire de lever les incohérences des surfaces présentes dans le document de présentation et d'apporter des justifications en démontrant la nécessité de cette extension au regard du remplissage de la zone déjà aménagée en précisant le phasage éventuel envisagé et en recourant, le cas échéant, à une zone 2AUX.

Par ailleurs, il est indispensable de prendre en compte le projet d'A154 de manière plus rigoureuse dans le futur PLU, au-delà du seul fuseau dont la transcription doit en outre être corrigée. Les dispositions à intégrer au document sont décrites dans l'annexe du présent avis. Vous pourrez en outre vous appuyer sur la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme effectuée en 2018.

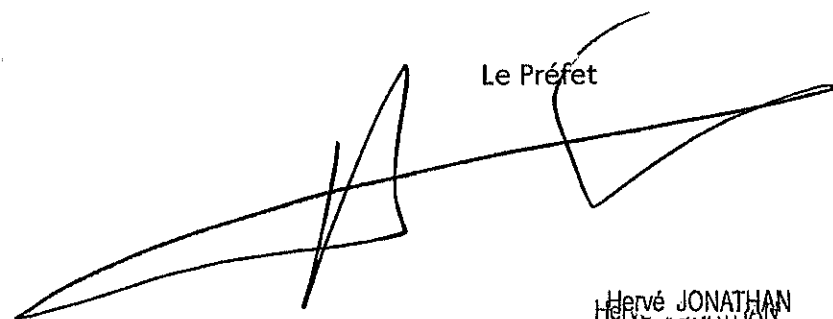
Considérant ces éléments, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des éléments susmentionnés.

En annexe, vous trouverez des précisions sur les éléments développés dans cet avis, ainsi que plusieurs autres remarques concernant la forme et le contenu du dossier, que je vous demande de prendre en compte.

Je vous invite aussi à tenir compte de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, réunie le 4 décembre 2025. .

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

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

 Le Préfet
HERVÉ JONATHAN

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU de Gellainville

La présente annexe se décompose en deux grandes parties :

A/ Développement des points fondamentaux de l'avis favorable sous réserves.

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document.

Ces éléments sont à prendre en compte pour garantir une meilleure cohérence des différentes pièces du dossier.

A/ Développement des points fondamentaux de l'avis favorable sous réserves

I) Consommation d'espace

Les chiffres relatifs à la consommation d'espace naturel agricole et forestier (NAF) sont absents du document : le PADD doit afficher la modération visée par le projet, en comparant la consommation d'espace de la dernière décennie avec celle qui est projetée. Par ailleurs, dans le rapport de présentation (p. 159), les terrains identifiés comme étant en extension à vocation résidentielle sont bien mentionnés, mais cette identification n'est pas corrélée à la partie consacrée à la consommation d'espace de la même pièce (page 140 du RP). Une analyse cohérente est nécessaire, tel que le prévoit l'article L.154-4 du Code de l'urbanisme.

Étant donné que la modération de la consommation d'espace ne pourra être démontrée pour l'ensemble des projets localisés sur la commune, et que l'extension du jardin d'entreprises doit être considérée comme d'intérêt communautaire, il est nécessaire de distinguer ces consommations d'espace. La modération devra *a minima* se démontrer sur les projets à vocation communale.

La consommation d'espace dédiée au développement du jardin d'entreprises devra néanmoins être affichée dans le PADD, dans un souci de transparence. Comme indiqué ci-dessous, l'extension de cette zone d'activités devra également être davantage justifiée dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale.

Pour rappel, en accord avec la loi climat et résilience, la modération de la consommation d'espace doit être comparée à la consommation d'espace NAF de la période de référence 2011-2020, et non 2011-2024, comme indiqué p. 161.

Par ailleurs, le bilan de la consommation d'espace NAF devra prendre en compte les ajustements relevés dans la suite de l'annexe.

II) Justification extension du Jardin d'Entreprise (JE)

À la page 18 de l'évaluation environnementale, plusieurs éléments viennent justifier l'extension de la zone, initialement fixée à 70 ha par le SCoT et le PLU de 2017, à 78 ha, alors que le passage à 90 ha est traité à la marge :

- il s'agit d'une composante du Jardin d'entreprise, considéré d'utilité communautaire
- l'extension déjà prévue dans le PLU actuel nécessite des ajustements « en fonction des logiques économiques actuelles »
- l'emprise de la zone d'extension aurait fait l'objet d'un débat en conseil communautaire
- l'extension permet de minimiser les coûts, notamment ceux liés à l'ajout de nouveaux services

Ces justifications mériteraient d'être davantage étayées, notamment par la délibération attestant de ce débat. De même, les ajustements évoqués gagneraient à être précisés pour mieux comprendre la logique du projet et l'évolution de ces surfaces vis-à-vis de celles prévues par le SCoT.

De plus, à la page 20 de l'évaluation environnementale, il est indiqué que « la communauté d'agglomération a fait légèrement évoluer » le périmètre. Si cette mention éclaire l'intérêt communautaire de la zone, et la volonté du porteur de SCoT de réaliser ce secteur, il n'est cette fois pas précisé si cette évolution a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire. La surface du jardin d'entreprise a donc été augmentée de 20 ha en 2025, augmentation qui n'a pas été justifiée alors même que l'enjeu de la consommation d'espace, en particulier de terres agricoles, est qualifié de prioritaire dans l'évaluation environnementale (page 15).

La partie 1.3 de l'analyse environnementale ne prend que partiellement en compte l'augmentation de la surface du JE. Le site du projet ne fait pas l'objet d'identification de zone humide, alors qu'une zone humide à assez fort potentiel est pré-identifiée sur la pointe du projet ajoutée en 2025. De même, l'inventaire qui a été réalisé dans le cadre du PLU date de 2022. Bien que l'évaluation mentionne « qu'au regard de l'activité agricole [...] on peut supposer que l'enjeu écologique est relativement faible », il aurait été pertinent de compléter les études sur ce site.

L'évaluation environnementale identifie que le développement de l'économie locale permettra de réduire la dépendance à un déplacement motorisé et donc réduire les émissions de gaz à effet de serre liées au transport (p.26). Cependant, ce constat ne peut pas s'appliquer au jardin d'entreprise qui est une zone d'activité économique d'importance intercommunale et dont il est difficile d'assurer la création d'emplois occupés localement. Par ailleurs, l'apport de nouvelles activités industrielles et donc de nuisances (augmentation des transports routiers, nuisances sonores...) devrait être mieux identifié et évalué, afin de démontrer qu'elles demeurent limitées et compatibles avec le cadre de vie local.

Enfin, à la page 148 du rapport de présentation, il est affirmé que l'extension du jardin d'entreprises permettra de satisfaire les objectifs économiques de l'agglomération et de répondre ainsi à des enjeux communautaires. Ce sont en effet des éléments à prendre en compte pour déterminer la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ; cependant, des précisions quant à ces objectifs sont nécessaires afin d'évaluer leur cohérence avec les besoins réels du territoire, la pertinence de l'ampleur de l'extension envisagée et l'impact qu'elle entraînera en termes de consommation d'espace.

Il est à noter qu'aucun document attestant de l'engagement d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) n'a été annexé au PLU.

III/ Prise en compte de projet autoroutier

Un projet autoroutier d'intérêt national s'implantera prochainement sur le territoire d'Eure-et-Loir. Il impactera l'urbanisme de nombreuses communes qui le composent. Gellainville étant l'une d'elle, le PLU doit permettre l'implantation des futurs aménagements liés à cette infrastructure. Pour ce faire, le rapport de présentation ainsi que le règlement devront être complétés suivant les indications ci-dessous.

Il a bien été identifié une sous-zone autorisant les projets routiers et autoroutiers (Air « infrastructure routière ») au plan de zonage.

Dans le rapport de présentation, à la page 178, l'explication sur le découpage des zones devra être complétée avec la zone Air et dans la partie « Les motifs de définition des

différentes zones et de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols », il devra être ajoutée une spécificité pour la zone agricole : « Dans le sous-secteur Air, les autorisations d'occupation des sols sont étendues : aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ; aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ; à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures. »

Au niveau de l'intitulé du règlement de la zone A, il conviendra d'ajouter une description de la zone Air « Elle comprend un secteur Air correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154). »

Dans le sous-secteur Air, les autorisations d'occupation des sols doivent être étendues par rapport à la zone agricole :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Pour finir, le faisceau de l'infrastructure ne semble pas avoir été retranscrit conformément le dossier de mise en compatibilité de la DUP (cf photo ci-dessous).

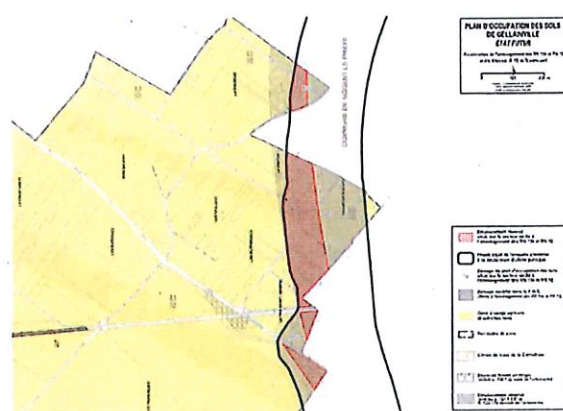


Figure 1: Extrait du règlement graphique du POS : Situation actuelle après mise en compatibilité (DUP 2018)

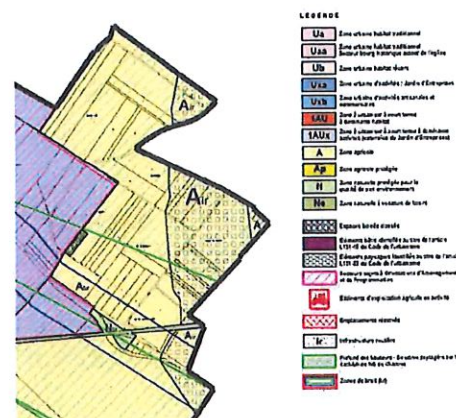


Figure 2: Extrait du projet de PLU - la DUP n'est pas correctement prise en compte

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document

I) Rapport de Présentation (RP) et Évaluation Environnementale (EE)

*À la page 143 du RP, une estimation des besoins liés aux effectifs actuels de la commune affirme que « le nombre de personnes par ménage, conformément aux tendances

constatées à l'échelle nationale, tend à diminuer depuis 1968 ». Pourtant, quelques pages au-dessus (page 42), il est indiqué qu'au contraire la taille des ménages sur la commune est en hausse depuis 2008.

Une hausse de la taille des ménages est généralement synonyme d'attractivité. Il est donc regrettable que ce point positif ne soit pas mis en valeur, d'autant qu'il crée une incohérence avec les objectifs fixés en matière de production de nouveaux logements.

*À la page 69 du RP, l'inventaire des stationnements est présenté. Il est regrettable qu'aucun constat n'en découle, qu'il s'agisse d'une éventuelle carence ou, au contraire, pour confirmer que la situation est satisfaisante.

*À la page 61, l'évaluation environnementale précise que la zone 1AU de Bonville est implantée sur une zone potentiellement humide, sans toutefois détailler l'incidence que cette urbanisation pourrait entraîner.

De plus, à la page 66, il est indiqué que le règlement du PLU comprend des dispositions relatives aux zones potentiellement humides inventoriées, précisant qu'elles « ne doivent pas supporter d'occupations ou d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation ». L'évaluation environnementale évalue cette thématique avec la séquence ERC (Éviter – Réduire – Compenser) comme « éviter ». Cette appréciation apparaît incohérente, dans la mesure où la zone 1AU de Bonville, bien qu'identifiée comme potentiellement humide, a pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions. L'impact sur les continuités écologiques n'est donc pas « évité ».

La réalisation de sondages pédologiques sur les zones 1AU et 1AUx (zone potentiellement humide) dans le cadre de la révision du PLU serait opportune afin de mieux guider l'urbanisation.

*Le rapport de présentation p.115 indique que la commune peut être sujette à un risque d'inondation et de ruissellement lors d'événements pluvieux extrêmes. Un projet de bassin de rétention avait été envisagé pour répondre à cet enjeu, mais il ne figure plus dans les emplacements réservés du projet de PLU. Le changement climatique favorise les événements météorologiques violents, il est donc dommageable que la commune ne mette pas en place de dispositif d'adaptation. L'évaluation « positive directe » dans la prise en compte du risque inondation et dans la limitation de l'imperméabilisation des sols est donc à reconsidérer.

*La page 44 de l'évaluation environnementale décrit l'intégration, au sein du PLU, des règles de hauteur issues de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver la vue sur la cathédrale de Chartres, en précisant que « les hauteurs autorisées par les documents d'urbanisme devront être compatibles ». Or, les dispositions de cette directive paysagère s'appliquent au titre de la conformité aux plans locaux d'urbanisme, et non sur la seule notion de compatibilité. L'évaluation environnementale devra être corrigée en ce sens.

*La part de logements vacants dans le parc de logements de la commune ne constitue pas un enjeu majeur, avec seulement 8 logements présumés vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC 2025). Toutefois, il est prévu de remobiliser 7 logements vacants dans le potentiel d'accueil de nouvelle population (sur 21 logements déclarés sur INSEE en 2022). Il aurait été opportun de réaliser une étude du parc de logements anciens afin de distinguer le bâti réellement remobilisable de celui qui l'est peu ou difficilement, en fonction des priorités de la commune et des situations de vacance.

*À la page 132 du rapport de présentation, il est indiqué l'objectif de « prévoir des actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu bâti existant pour favoriser le renouvellement urbain [...] ». Toutefois, aucune action spécifique n'est identifiée dans le

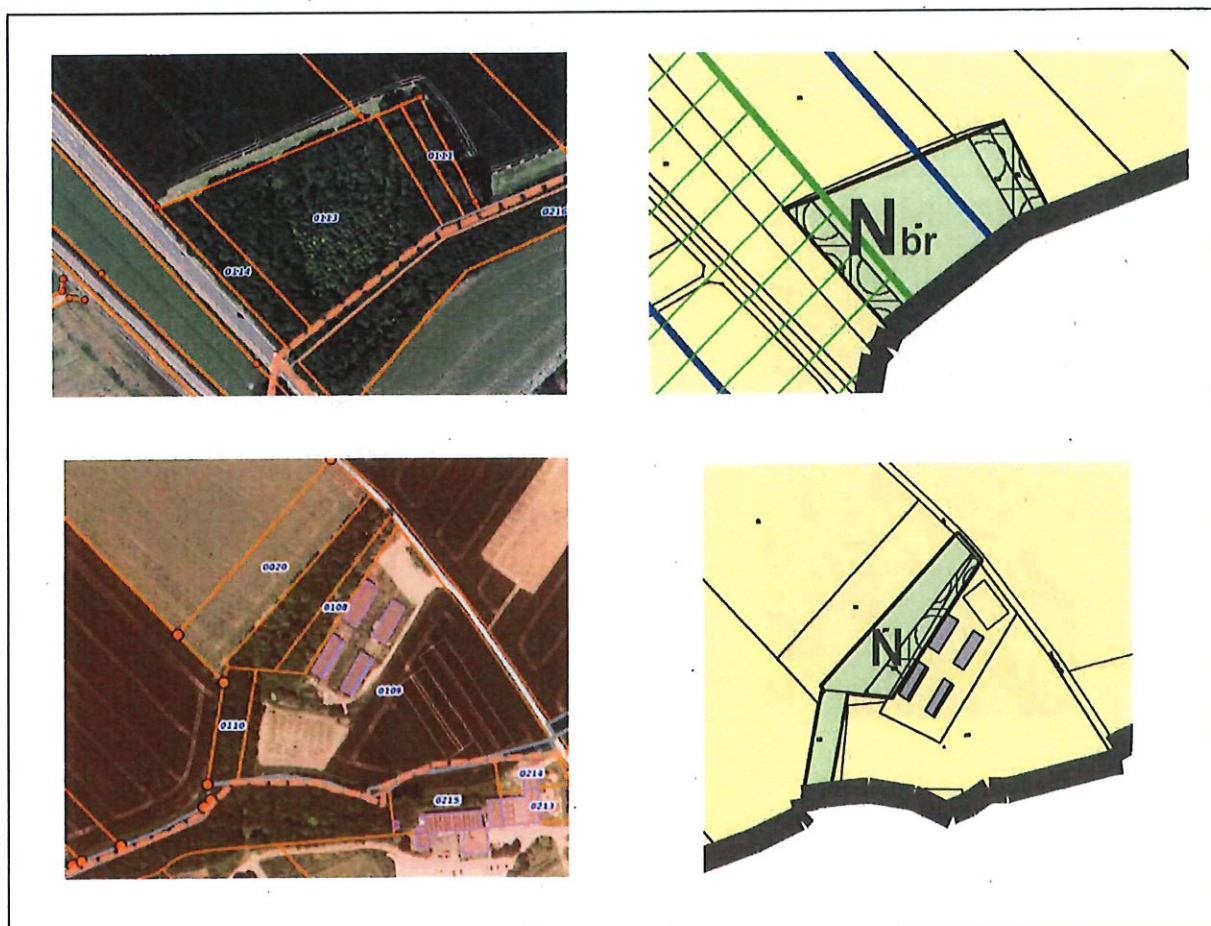
reste du document. Cette démarche est à saluer, mais il est regrettable qu'elle ne soit pas retranscrite et déclinée opérationnellement.

II) Zonage

*La commune de Gellainville présente la particularité de compter des corps de ferme encore en activité au sein du tissu bâti. Sur le hameau de Bonville, ces corps de ferme sont imbriqués dans l'urbanisation existante, tandis que dans le bourg de Gellainville, ils sont accolés au tissu bâti mais peuvent en être dissociés. Pour ces derniers, il est préférable de les classer en zone agricole lorsqu'ils ne sont pas véritablement intégrés au tissu bâti, afin qu'ils soient régis par un zonage cohérent avec l'activité existante du bâti.

La zone urbaine permet, lorsqu'un corps de ferme cesse son activité, de valoriser son bâti. Cependant, il serait préférable d'encadrer ces futurs aménagements par des orientations d'aménagement programmées. Une telle démarche permettrait d'éviter que de nouveaux projets ne dénaturent l'ambiance du village, en imposant notamment la conservation du gabarit du bâti et en régulant le nombre de logements. Cette approche contribuerait à préserver un cadre de vie de qualité tout en limitant les risques de conflits d'usages.

*Classement d'espace boisé classé (EBC)



Le classement en EBC des parcelles ZH 111 112 114 uniquement interroge, le boisement gagnerait à avoir un classement cohérent.
Il en va de même pour le boisement des parcelles ZH 107, 108, 110.

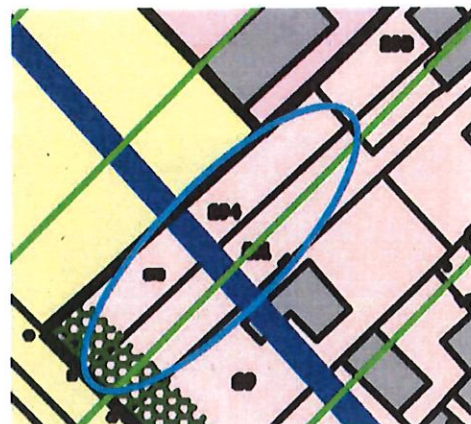
***Dents creuses**



Le bout de la parcelle AA91 devra être intégré dans l'identification des dents creuses du rapport de présentation (page 154), et réduite. Elle ne constitue pas un écart entre deux zones urbanisées puisque la parcelle au nord est agricole et en activité.

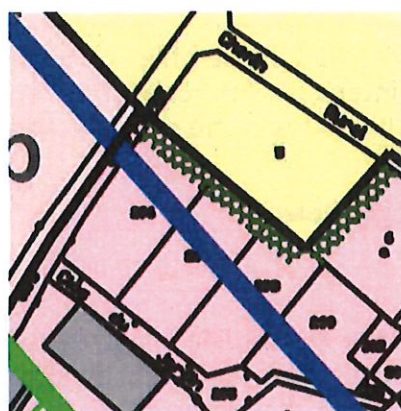
***Extension non justifiée à comptabiliser**





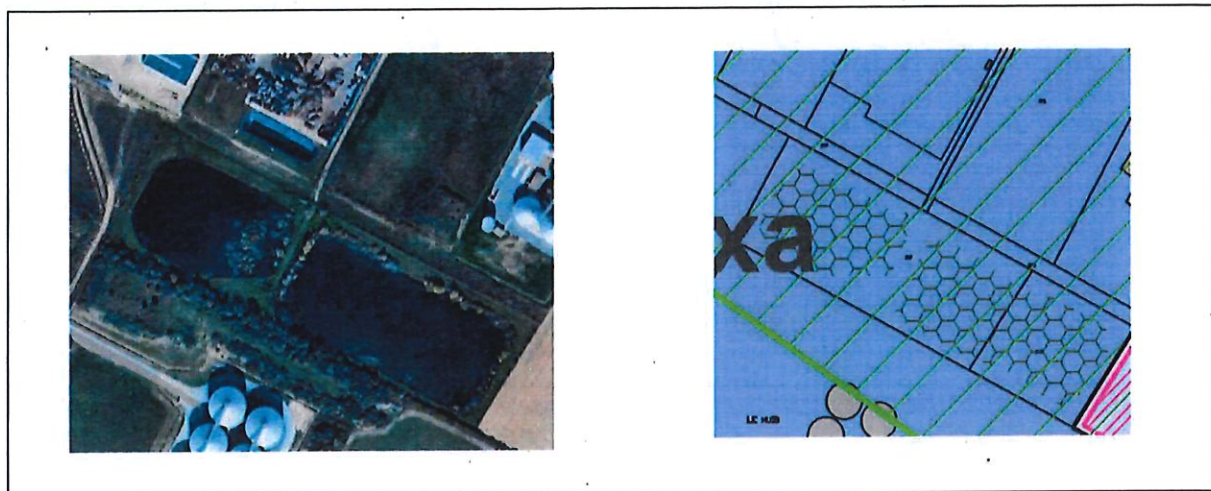
La partie entourée de la parcelle AA70 est une extension non justifiée. Elle devra être supprimée ou justifiée. Il en va de même des parcelles AB294 et 291.

Ces deux extensions, ainsi que celles identifiées dans le rapport de présentation à la page 159 et classées en zone U, devront chacune être encadrées par une orientation d'aménagement programmée, afin d'assurer une urbanisation conforme aux objectifs de la commune.

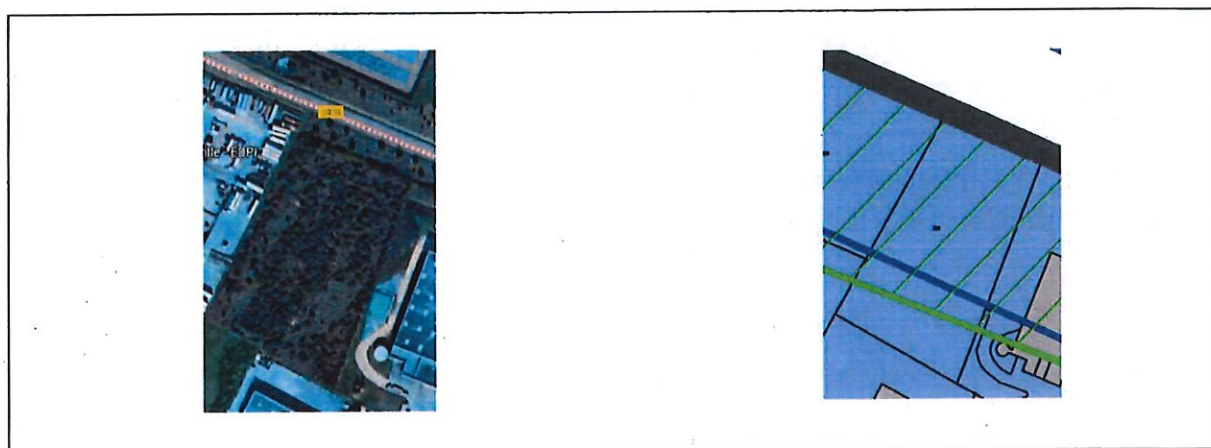


Il devra être indiqué si les parcelles Z1205 et 209 constituent des « coups partis ». Si tel est le cas, il faudra préciser si elles doivent ou non être considérées comme de la consommation d'espace passée ou projetée. Cette qualification dépend de la date de début des travaux, lesquels doivent avoir débutés avant 2021 pour ne pas être comptabilisés dans le bilan décennal de la consommation d'espace. Il en va de même pour les parcelles AB 296, 297, 298, 299, 300 et 303.

*Préservation d'élément paysager



ZR 219, 249 : Les mares présentes sur ces parcelles gagneront à être zonées en N en plus de la protection édictée « Éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » afin d'assurer leur préservation.



La parcelle ZR 210 semble abriter un espace naturel ; il serait opportun de le préserver afin de maintenir un îlot de fraîcheur au sein de cette zone d'activités. Un classement en zone naturelle pourrait être envisagé afin d'éviter l'édification de nouvelles constructions.

III) Règlement

*Une zone Ap, dédiée à la préservation des vues sur l'église de Gellainville, apparaît sur le plan de zonage. Pourtant, le règlement de cette zone est inexistant. Dans la mesure où l'objectif est d'interdire toute nouvelle construction sur cette partie de la zone agricole, il est impératif que cette interdiction figure explicitement dans le règlement. Il convient également d'ajouter les justifications associées dans la partie « Motifs de définition des différentes zones et des limitations réglementaires apportées à l'utilisation des sols » du rapport de présentation.

*En zone agricole, il est autorisé, uniquement sous conditions, d'implanter des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Ce type de construction est autorisé uniquement à destination d'« ouvrage du réseau public de

transport d'électricité ». Interdire toute autre forme de construction liée à cette sous-destination empêchera l'agrivoltaïsme ainsi que d'autres formes d'énergies renouvelables au sol de s'implanter, tout comme des postes électriques. Une telle restriction apparaît d'autant plus incohérente avec la disposition générale figurant page 41, qui autorise : « Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole [...]. » La même remarque s'applique à la zone naturelle. Néanmoins, une condition d'insertion paysagère peut être envisagée pour ces deux zones.

*Une zone naturelle dite « d'équipement » doit conserver son caractère naturel et récréatif pour être définie comme telle (surface d'environ 4 ha). Or, le règlement de cette zone autorise des sous-destinations susceptibles de la dénaturer, telles que « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » ou « salle d'art et de spectacle ». Si un projet d'équipement entraînant une artificialisation de la zone est envisagé en Ne, il devra être précisément défini, dûment justifié, et il comptera comme de la consommation d'espace naturel.

*La zone agricole doit être exclusivement destinée à accueillir les occupations du sol et les constructions liées à l'activité agricole. Pourtant, il semblerait qu'au-delà des annexes et des extensions, de nouveaux logements puissent être autorisés. En effet, la sous-destination « logement » est admise sous condition en zone A : « la construction et l'extension de logements non agricoles existants ». Si l'objectif est de n'autoriser que les extensions des logements existants, la rédaction de cette disposition devra être revue. Par ailleurs, les extensions devront être limitées par une surface maximale.

Les annexes de logements sont autorisées en zone agricole sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m² et d'être implantées à une *distance restreinte* de la construction principale. Or, la notion de « distance restreinte » est trop imprécise pour garantir une application satisfaisante de la règle. Il serait opportun de fixer une distance maximale en mètres, afin d'éviter le mitage de la zone agricole.

*Le règlement doit faire référence aux principes et orientations de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver des vues sur la cathédrale de Chartres (directive paysagère) dans chacune des zones du PLU, afin d'en assurer leur bonne connaissance et prise en compte dans les projets du territoire.

Il conviendra de compléter les articles de chaque zone avec les mentions suivantes :

– Articles 2, partie E : « Toute nouvelle construction localisée dans un cône de vue vers la cathédrale de Chartres ne doit pas dépasser la limitation des hauteurs des plafonds des constructions et de la végétation issus de la directive paysagère.

Les hauteurs édictées par le règlement du PLU dans chaque zone pourront être plus restrictives que ces plafonds de la directive paysagère.

Les limitations des hauteurs des constructions déterminées par la directive paysagère sont délimitées par le point le plus haut de la construction (hauteur de faitage, installations, locaux et ouvrages techniques inclus).

Par ailleurs, au sein du périmètre d'application de la directive paysagère, l'implantation :

- d'objet de très grande hauteur (supérieur à 50 m) est interdite ;
- de pylônes isolés (entre 20 et 50 m) est réglementée en fonction de leur hauteur et de leur emplacement par rapport à la vue majeure.

La carte de synthèse communale (Annexe 1) reprend les hauteurs des plafonds des constructions et des végétaux ainsi que la zone réglementée pour l'installation des pylônes isolés, et la carte du périmètre ».

– Article 3, partie A : « En dehors des secteurs soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords, SPR...), toute nouvelle construction en extension de la zone urbaine existante et dans l'emprise d'un cône de vue vers la cathédrale, doit respecter la palette chromatique. »

– Article 4, partie A : « Dans l'emprise d'un cône de vue vers la cathédrale de Chartres, toute nouvelle plantation ne doit pas dépasser à maturité, les limitations de hauteur des plafonds des constructions et végétaux. Dans les secteurs déjà urbanisés, la palette végétale est laissée libre, en revanche, dans les secteurs à urbaniser en extension, une bande végétale doit être mise en place entre les nouvelles constructions et la vue majeure. Les végétaux sont à piocher dans la palette végétale fournie. »

*Il est indiqué page 34, qu'il reviendra au pétitionnaire de réaliser la vérification du caractère humide des secteurs de projet pour les zones humides présumées. Il conviendrait de joindre au PLU une carte des zones humides présumées, afin de permettre l'instruction des projets et assurer la bonne information du public.

*À l'article 3, partie C, des zones Ua, Ub et 1AU, il est prévu la possibilité de réaliser des clôtures de type « mur à claire-voie ». Il conviendra de définir précisément ce terme au sein du règlement, afin d'en garantir la bonne compréhension et l'application uniforme lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

*Il conviendrait d'imposer que les coffres de volets ne soient pas visibles depuis l'espace public, afin de ne pas dénaturer l'aspect patrimonial des constructions.

*L'isolation thermique par l'extérieur devrait être encadrée, afin de garantir la préservation esthétique et structurelle du bâti, notamment en limitant son application sur les façades présentant des éléments décoratifs ou des moellons apparents.

*Il serait opportun de faire apparaître des prescriptions relatives à l'implantation de panneaux photovoltaïques ou thermiques sur le bâti ancien, notamment afin d'en limiter la visibilité depuis le domaine public.

*Au vu de l'importance de l'intégration paysagère, il est fortement conseillé de rappeler l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme dans les dispositions générales « tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ». Son intégration permettrait d'assurer une meilleure information des porteurs de projets.

*Les dispositions générales du règlement doivent être complétées avec la mention suivante : « Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, les ouvrages de RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. »

*S'agissant des postes de transformation, il conviendra de préciser dans chaque partie du règlement que les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent ces ouvrages.

IV) Orientations d'aménagement et de programmation

*OAP « zone 1AU, extension du secteur de la Chanteraine »

L'OAP fait référence à l'espace agricole environnant, qui doit être pris en compte dans l'aménagement de ce nouveau lotissement. À ce titre, elle prévoit l'implantation d'une frange paysagère en limite extérieure. Il est toutefois regrettable que cette frange paysagère ne constitue pas une condition *sine qua non* à l'aménagement de la zone, d'autant plus que l'évaluation environnementale avait souligné cet enjeu dans le contexte paysager (page 37), en indiquant que « le paysage est ouvert à faible densité d'îlots, c'est-à-dire que boisements, bourgs et hameaux viennent ponctuer visuellement la plaine de Beauce », sans conclure sur l'éventuel impact des futures constructions sur le paysage attenant.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. À ce titre, l'OAP devra être complétée.

*En outre, l'OAP ne remplit pas pleinement son rôle, pour garantir un aménagement dans la qualité visée par la commune. Le schéma d'aménagement de l'OAP devra, *a minima*, comporter des principes d'implantation des nouvelles constructions et être accompagné d'une légende complète et précise.

Enfin, la configuration actuelle du lotissement, qui prévoit un aménagement en impasse, pourrait être optimisée. Une évolution du périmètre permettrait notamment d'envisager une liaison diagonale entre la rue du Saule Boileau et l'impasse des Marguerites, en vue d'un développement urbain plus structuré et mieux intégré au réseau viaire.

*OAP « zone 1AUX, extension de la zone d'activités »

Il est indiqué que l'opération devra être neutre au regard du ruissellement ; néanmoins, aucune disposition permettant de garantir cette exigence n'est proposée. Le document devra donc être complété en ce sens.

La zone d'activité existante comporte deux boisements qui entérinent la qualité de ses espaces paysagers dans la composition urbaine du secteur. Il conviendrait dans cette continuité que le développement du JE intègre la création d'une surface à boiser. À titre d'exemple, une proportion correspondant à 1 % de la surface totale des 90 ha pourrait être sanctuarisée sous forme d'espace naturel boisé. Sans nécessiter de localisation immédiate à l'échelle de l'OAP, cette surface pourrait être inscrite comme un invariant du projet. Cette disposition peut entrer en écho avec l'OAP thématique et permettra de favoriser des espaces propices à la biodiversité.

Par ailleurs, ce secteur est traversé par plusieurs cônes de vues vers la cathédrale, ce qui implique la prise en compte des principes et orientations de protection de la directive paysagère, comme doit l'indiquer également le règlement du PLU. Ainsi, les principes d'aménagement (page 12) gagneraient à être complétés avec des prescriptions relatives aux formes urbaines et au traitement paysager, telles que : « Dans les secteurs interceptés par les cônes de vue, les constructions ne doivent pas dépasser la limitation des hauteurs des plafonds des constructions et des végétaux issus de la directive paysagère. Elles devront respecter la palette chromatique issue de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver des vues sur la cathédrale de Chartres. » ; « Dans les secteurs interceptés par les cônes de vue, toute nouvelle plantation devra, à maturité, ne pas dépasser la hauteur des plafonds des constructions et des végétaux de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver des vues sur la cathédrale de Chartres. »

La « ligne verte » prévue en lisière sud le long de la voie ferrée devrait être prolongée le long de la lisière est, afin de constituer un tampon végétal entre les nouvelles constructions et la vue majeure, conformément aux principes et orientations de protection de la directive paysagère. Cette lisière plantée à l'est devra respecter la hauteur des plafonds et la palette végétale de la directive paysagère.

Le schéma d'aménagement proposé manque d'une légende et d'éléments graphiques suffisants pour en permettre une lecture appropriée.

Compte tenu du temps long de l'aménagement à venir de la zone, il convient de définir un phasage qui indique le côté par lequel commence l'aménagement. À ce titre, il conviendra de s'adosser aux 9 ha du permis d'aménager autorisé pour donner le point de départ et indiquer les zones adjacentes comme prioritaires.

*OAP « aménagement d'une nouvelle centralité à Bonville »

Le secteur sud-ouest de l'OAP est concerné par un cône de vue de la directive paysagère et doit donc prendre en compte certains principes. Ainsi, les principes d'aménagement (page 4) sont à compléter avec un traitement paysager dédié : « Toute nouvelle plantation dans le secteur concerné par le cône de vue vers la cathédrale devra, à maturité, respecter la hauteur des plafonds des constructions et des végétaux de la directive paysagère. »

V) Emplacements réservé

Il est fait état du projet d'aménagement d'un cheminement piétonnier concernant la motte médiévale dite « Le Bois de la Motte » ou « Motte de Beaumont », classée en zone N et inscrite dans la liste des emplacements réservés au sein de la zone d'activité de Gellainville. À ce titre, cette motte médiévale doit être conservée et ne peut faire l'objet d'aucun terrassement. Ainsi, il pourra être envisagé l'ajout d'une protection de type « élément identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ».

VI) Servitudes

La servitude I4 « Servitude liée au voisinage d'une ligne électrique aérienne », ainsi que la servitude T7 « servitude aéronautique » sont manquantes sur le plan des servitudes et doivent être annexées au PLU. Il conviendra également d'annexer le dossier archéologique joint au présent avis. Ces informations ne peuvent être comprises comme état exhaustif des données archéologiques de la commune et ne préjugent pas de la découverte de sites non repérés à ce jour.

VII) Rappel réglementaire

La station d'épuration de la Mare-Corbonne située à Mainvilliers est actuellement en capacité de répondre au développement des futurs logements prévus dans ce projet de PLU. Toutefois, une vigilance particulière s'imposera quant à l'évolution de cette capacité. Il faudra ainsi vérifier, avant chaque projet de construction, si la station d'épuration est toujours en mesure de recevoir de nouveaux effluents d'eaux usées non traitées.



Sources graphiques :
SCAN express 25® - ©IGN 20125
Sources de données : BD Patriarche
Cartographie : D.R.A.C. / S.R.A. / J. Vilpoux
édition octobre 2025

Avertissement : Cette carte établit un constat documentaire aux dates citées en référence ; Elle ne peut être considérée comme un état définitif.

Annexe archéologique

Gellainville (Eure-et-Loir)

état au 24 octobre 2025

- I) Contexte général
- II) Partie réglementaire
- III) Informations portées à la connaissance des aménageurs
- IV) Zones de présomption de prescriptions archéologiques
- V) Informations archéologiques (liste de sites et cartographie en pièce jointe)

I - Contexte général

Vingt sites ou indices de site sont inventoriés sur le territoire de Gellainville-Bonville (28), deux autres émergent en limite nord communale. Ils sont figurés sur la carte jointe. Ils se rapportent à occupations anthropiques de la Préhistoire jusqu'aux périodes les plus récentes, répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Les données sont issues majoritairement d'opérations d'archéologie préventive (diagnostics et fouilles) et de prospections aériennes. Ainsi, certains secteurs sont mieux documentés que d'autres, tel le secteur de la zone d'activités du Radray et de Beaumont où sont signalés des vestiges d'habitat de l'âge du Fer et des établissements agricoles du Haut-Empire réoccupé au Bas-Empire et à l'époque mérovingienne et une nécropole mérovingienne datée du VIIe s. Les prospections aériennes des années 1990 et 2000 ont permis d'identifier des villas gallo-romaines et des sites à enclos protohistoriques. La période médiévale est représentée par la motte féodale du « Bois de la Motte » se rapportant probablement à la Motte de Beaumont attestée au XIIIe s. par les sources archivistiques et les villages de Gellainville et de Bonville d'origine médiévale. Ces localités sont dans un secteur bien documenté de forte densité d'occupations humaines anciennes de la proche couronne de Chartres.

Ces documents ne constituent toutefois pas une connaissance à jour du patrimoine archéologique et ne préjugent en rien de nouvelles découvertes dans les secteurs méconnus ou peu documentés.

II - Partie réglementaire

R 111-4 du code de l'urbanisme : « tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

R 122-20 du code de l'environnement (évaluation environnementale)

Le rapport environnemental comprend une analyse exposant les effets notables probables de la mise en oeuvre du plan ou document sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Découverte fortuite

L 531-14 du code du patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».

Le maire peut saisir lui-même le SRA

Article R. 523-8 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Les zones de présomption de prescription archéologique

Article 5 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie : « Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies ».

III) Informations portées à la connaissance des aménageurs : les modalités de saisine du Préfet de région

- en règle générale, toutes les demandes de permis d'aménager ou de ZAC dont l'emprise est au moins égale à 3 ha sont transmises pour avis au SRA article R. 523-4 du code du patrimoine) ;
- les demandes de permis d'aménager et de ZAC dont l'emprise est inférieure à 3 ha ne sont transmises au SRA que lorsque le projet se trouve à l'intérieur d'une zone de présomption de prescription archéologique ;
- lorsqu'une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme fait l'objet d'une prescription archéologique, la réalisation de celle-ci est un préalable à l'exécution des travaux ;
- pour que la réalisation des interventions archéologiques (diagnostic ou fouille) s'insère plus facilement dans le calendrier des travaux, les aménageurs ont intérêt à anticiper (article R. 523-12 et article R. 523-14

du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive) :

- article R. 523-12 : les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique ;
- article R. 523-14 : si le préfet de région a fait connaître, en application de l'article R. 523-12, la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut le saisir d'une demande anticipée de prescription. Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent décret, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à l'article R. 523-15. La redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de l'article L. 524-4 du code du patrimoine.

IV) Zones de présomption de prescriptions archéologiques (article 5 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie)

a) Rappel de la procédure

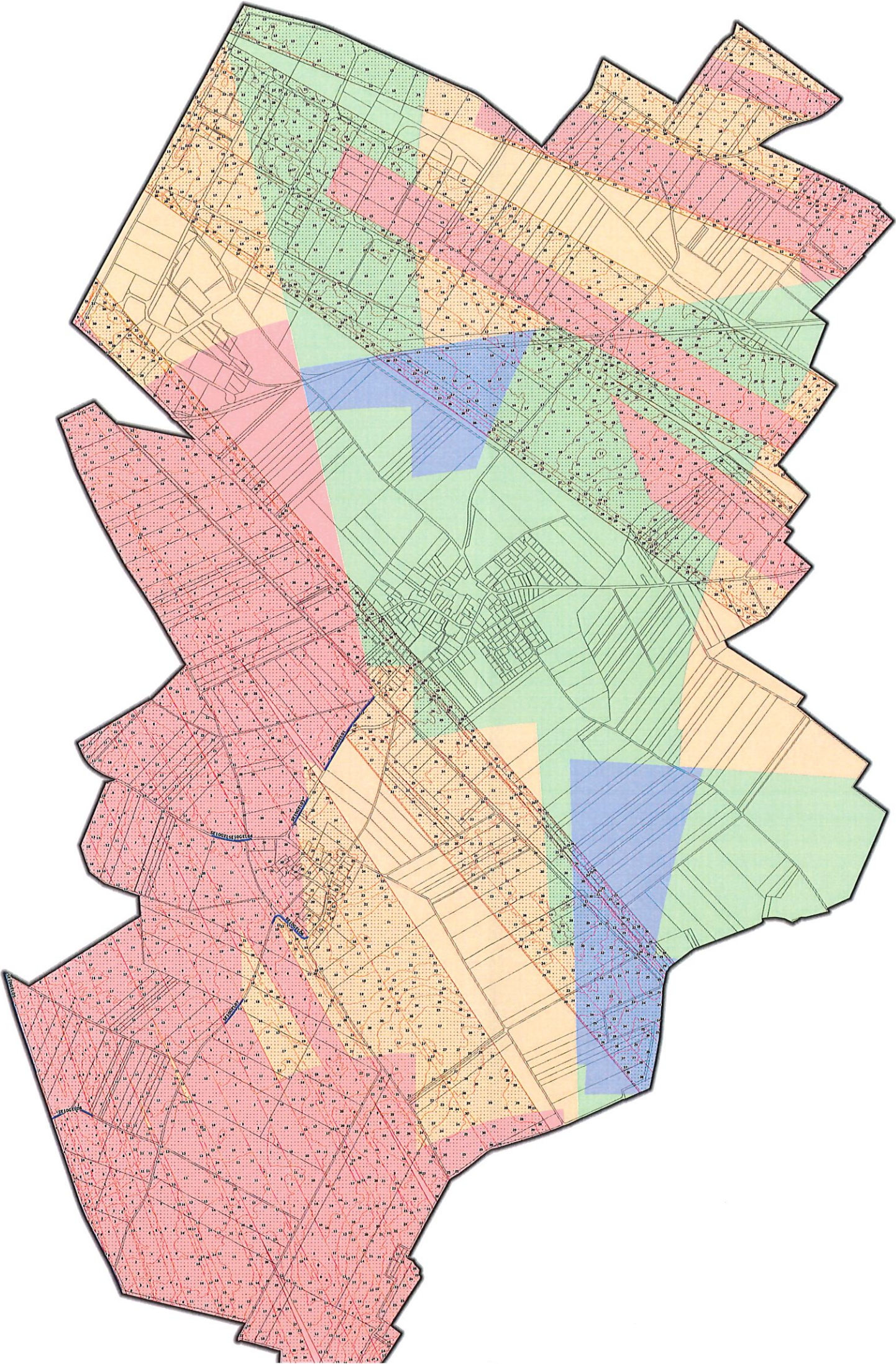
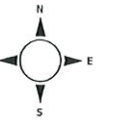
Si les ZAC et les lotissements affectant une superficie égale ou supérieure à 3 ha ou les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact sont systématiquement adressés pour instruction au service régional de l'archéologie (Préfecture de Région, DRAC Centre), il n'en va pas de même pour d'autres catégories de travaux ou pour les ZAC ou lotissements de moindre superficie. Pour tous ces dossiers, la transmission pour instruction n'est obligatoire que lorsque les travaux sont réalisés dans des zones préalablement définies par un arrêté du Préfet de Région.

A ce jour, la commune de Gellainville n'a fait l'objet d'aucun arrêté de présomption de prescription archéologique (art. R.523-6 du code du patrimoine).

V) Informations archéologiques (liste de sites et cartographie en pièce jointe)

*Préfecture de la région Centre - Val de Loire, Direction régionale des Affaires Culturelles,
service régional de l'Archéologie
liste des entités archéologiques de la commune de : GELLAINVILLE*

Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	Interprétation	chronologie complète
28 177 0001	Croix de Gellainville / le Coutre/le Coutre	groupe de menhirs	(Néolithique)
28 177 0002	La Garenne Robinet, Chantereine / La Garenne Robinet/La Garenne Robinet, Chantereine	exploitation agricole	(Age du fer? - Gallo-romain?)
28 177 0003	La Justice / La Justice/La Justice	villa	(Gallo-romain)
28 177 0005	Les Fiburiés / Les Fiburiés/Les Fiburiés	habitat	(Second Age du fer? - République?)
28 177 0006	Voie ancienne / D. 939	chemin	(Epoque indéterminée)
28 177 0007	Bois-de-la-Motte / Bois de la Motte/Bois-de-la-Motte	motte castrale	(Moyen-âge)
28 177 0008	L'Arche du Pré / L'Arche du Pré/L'Arche du Pré	villa	(Gallo-romain)
28 177 0009	ZA Le Radray, Le Muid / /Le Radray	exploitation agricole	(Haut-empire - Haut moyen-âge)
28 177 0010	Les Beaumonts / Av. Gustave Eiffel/Av. Gustave Eiffel	villa	(Second Age du fer - Haut-empire)
28 177 0011	ZA Le Radray, Le Muid / /Le Radray	exploitation agricole	(Haut-empire - Bas-empire)
28 177 0012	ZA Le Radray, Le Muid / /Le Radray	exploitation agricole	(Haut moyen-âge)
28 177 0013	ZA Le Radray, Le Muid / Le Radray/Le Radray	nécropole	(Haut moyen-âge)
28 177 0013	ZA Le Radray, Le Muid / Le Radray/Le Radray	sépulture	(Haut moyen-âge)
28 177 0014	église Saint-Jean-Baptiste / Gellainville/Gellainville	église	(Haut moyen-âge - Bas moyen-âge)
28 177 0015	Itinéraire Chartres-Orléans / N154/N154	voie	(Gallo-romain)
28 177 0016	Zone d'activités, bassins de rétention / rue Louis Blériot/rue Louis Blériot	occupation	(Epoque indéterminée)
28 177 0017	Bonneville, Chemin des Masure, Chemin Doux / Bonville/Chemin des Masure, Chemin Doux	habitat	(Second Age du fer)
28 177 0018	Cimetière de Gellainville / Gellainville/Gellainville	cimetière	(Moyen-âge? - Période récente)
28 177 0019	Bourg de Gellainville / Gellainville/Gellainville	village	(Moyen-âge - Période récente)
28 177 0020	Village de Bonville / Bonville/Bonville	village	(Moyen-âge? - Période récente)



LÉGENDE

Cathédrale

Vues majeures

Cônes de vues

Périmètre d'application
de la directive

Aire d'exclusion des objets
de très grande hauteur

Limitation des hauteurs
des constructions
et des végétaux (m)