

Commune de
Gellainville

Eure-et-Loir

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

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

2

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 19 octobre 2012
- ▶ Arrêt du projet le 20 septembre 2016
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 23 janvier au 22 février 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 mai 2017

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 2 mai 2017

approuvant
l'élaboration du
plan local d'urbanisme
de la commune de Gellainville
Le Maire,

Commune de

GELLAINVILLE

Eure et Loir

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Sommaire

CHAPITRE 1 : PREAMBULE	6
1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme.....	7
2. Le contenu du dossier de PLU	9
3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU	10
CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE TERRITORIAL	14
1. La situation géographique et administrative	15
2. Les acteurs locaux	20
2.1. La communauté d'agglomération Chartres Métropole	20
2.2. Le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine (SMEP)	22
2.3. Le SYNELVA Collectivités	28
2.4. Syndicat Intercommunal de Travaux hydrauliques des Bassins versants de l'Houdouenne et de la Roguenette (SITHOR).....	28
2.5. SIVOS Gellainville – Morancez.....	28
3. L'histoire de la commune	29
CHAPITRE 3 : LE DIAGNOSTIC	34
1. L'analyse démographique et socio-économique.....	35
1.1. La population	35
1.1.1. L'évolution de la population	35
1.1.2. Les facteurs de croissance*	37
1.1.3. La structure de la population	38
1.1.4. L'indice de jeunesse	38
1.2. La structure des ménages*.....	39
1.3. Le logement.....	40
1.3.1. La dynamique de construction de logements	40
1.3.2. L'importance des logements individuels.....	40
1.3.3. La taille des logements.....	41
1.3.4. Le niveau de confort des résidences principales	41
1.3.5. L'ancienneté d'emménagement des ménages.....	42
1.3.6. L'utilisation massive de la voiture.....	42
1.3.7. Le calcul du point mort démographique entre 2006 et 2011.....	43
1.3.8. Synthèse démographie et habitat.....	45
1.4. Emploi et activités économiques.....	46
1.4.1. La place de Gellainville dans le contexte départemental et communautaire.....	46
1.4.2. Les secteurs d'activités	46
1.4.3. Le taux d'activité	54
1.4.4. La composition de la population active	55
1.4.5. La population active et mobilité	56
1.4.6. La population active et le chômage	56
1.4.7. Synthèse activités	57

2. Le fonctionnement communal	58
2.1. Les équipements	58
2.2. La vie associative.....	59
3. Les transports et déplacements.....	60
3.1. La desserte routière	60
3.2. Les transports en commun	62
3.3. Les circulations douces	63
3.4. Synthèse transports et déplacements.....	67
4. Les réseaux techniques	68
4.1. L'eau potable	68
4.1.1. L'alimentation en eau potable.....	68
4.1.2. La qualité des eaux distribuées.....	68
4.2. L'assainissement	70
4.3. La collecte et le traitement des déchets	70
CHAPITRE 4 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	73
1. Le milieu physique	74
1.1. La climatologie	74
1.2. Le relief et la géologie	79
1.2.1. Le relief.....	79
1.2.2. La géologie	81
1.3. L'hydrographie	83
1.3.1. Les eaux superficielles	83
1.3.2. Les eaux souterraines	83
1.3.3. Les ouvrages souterrains.....	84
1.3.4. La gestion de l'eau	86
2. Le milieu naturel	93
2.1. Les grandes entités paysagères.....	93
2.1.1. Le plateau agricole	94
2.1.2. Le plateau boisé au sud.....	96
2.1.3. La zone industrielle et les espaces bâtis	96
2.2. Les outils de protection du milieu	98
2.2.1. La directive paysagère	98
2.2.2. Les espèces protégées	99
2.2.3. Les sites archéologiques.....	99
2.2.4. La Trame verte et bleue	100
2.2.5. Synthèse : l'environnement	111
3. Les formes urbaines :.....	112
3.2. Le centre de vie : le hameau de Bonville.....	114
3.3. Les secteurs d'extension récents.	116
3.4. La zone d'activités	118
3.5. Le bâti ancien	119

3.6. Le bâti récent.....	120
3.7. Le patrimoine bâti.....	121
3.8. La disponibilité foncière	122
3.9. Le potentiel de renouvellement urbain	123
3.10. Synthèse : mode d'occupation des sols.....	129
4. Les risques et les nuisances	131
4.1. Les nuisances.....	131
4.1.1. Nuisances sonores :	131
4.1.2. Pollution atmosphérique :	131
4.1.3. Pollution des sols :	132
4.2. Les risques naturels et technologiques.....	132
4.2.1. Mouvements de terrain - aléa retrait gonflement des argiles :	132
4.2.2. Le risque sismique :	133
4.3. Les risques technologiques	133
4.3.1. Risque industriel :	133
4.3.2. Transport de matières dangereuses :	133
5. Les ressources et leur gestion.....	134
5.1. Le potentiel éolien	134
5.2. Le potentiel solaire.....	135
5.3. Le Bois Energie et la biomasse	136
5.4. La géothermie	136
5.5. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).....	136
6. SYNTHESE.....	138
7. Le bilan du POS en vigueur	139
CHAPITRE 5 : L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	141
1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du PLU.....	142
1.1. La place de l'évaluation environnementale	142
1.2. Les objectifs de protection de l'environnement au niveau international, national ou communautaire	142
1.3. La qualité de l'air	143
1.4. La préservation de la ressource en eau.....	144
1.5. La limitation des risques et des nuisances	144
2. Le fondement du projet d'aménagement et son cadre réglementaire	144
3. Les grands objectifs d'aménagement	145
4. L'évaluation des orientations du PADD	147
CHAPITRE 6 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES	151
1. Les enjeux démographiques et résidentiels	152
1.1. Le contexte démographique et résidentiel	152
1.2. L'estimation des besoins en termes de logements.....	153
1.2.1. Le point mort démographique	153

1.2.2. L'évaluation du potentiel mobilisable (vacance) et urbanisable (espaces en creux et programmes de constructions)	153
1.2.3. L'impact démographique du parti d'aménagement	155
1.2.4. L'organisation spatiale souhaitée.....	155
2. Les enjeux économiques.....	159
3. Les enjeux environnementaux : la trame verte et bleue	162
4. La consommation des espaces naturels et agricoles.....	165
4.1. La consommation antérieure au PLU	165
4.2. La consommation foncière induite par la mise en œuvre du PLU.....	167
5. Les prescriptions supra-communales.....	169
5.1. La justification par rapport aux objectifs de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme ...	169
5.2. Les éléments juridiques de norme supérieure	170
5.2.1. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	170
5.2.2. La loi contre le bruit du 31 décembre 1992	172
5.2.3. La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993	172
5.2.4. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999	172
5.2.5. La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005	172
5.2.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Chartraine	172
5.2.7. Le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie du Centre (SRCAE)	173
5.3. Les servitudes et les contraintes supra-communales	174
5.3.1. Les servitudes d'utilité publique	174
5.3.2. Les contraintes	176
6. Les motifs de délimitation des zones et des règles.....	179
6.1. Le découpage du territoire en zones.....	179
6.2. Les différents zones et secteurs présents	180
6.3. Les éléments de comparaisons statistiques entre le POS et le PLU	184
6.4. Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols.....	189
CHAPITRE 7 : LES MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	201
1. La présentation des zones et de leurs objectifs	202
2. Les mesures induites par le plan de zonage.....	203
3. Les mesures induites par le règlement	204
4. Les mesures induites par les emplacements réservés et les espaces paysagers protégés ...	204
5. Les indicateurs de suivi	206
CHAPITRE 8 : LE RESUME NON TECHNIQUE	207

CHAPITRE 1 : PREAMBULE

1. La présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. (Article L.110 du Code de l'urbanisme).

La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le plan d'occupation des sols (POS.) issu de la Loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du plan local d'urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le PLU est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville et document prospectif, traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales.
- l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal a nécessité une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le plan local d'urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

Ces orientations générales sont contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En conformité avec la Loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 3 juillet 2003, le PADD est complété par des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le PLU face aux lois « Grenelle de l'Environnement »

La Loi Grenelle I n°2009-967 du 3 août 2009, confirme la reconnaissance de l'urgence écologique et la nécessité d'une diminution des consommations en énergie, eau et autres ressources naturelles ou encore la nécessité de préserver les paysages en déterminant des thèmes d'action reprise dans la Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement qui a modifié le droit de l'urbanisme pour permettre à la France de rattraper son retard en matière de développement durable et de préparer l'avenir dans l'ensemble des secteurs de la croissance verte.

Elles organisent également la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, pour préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, pour contribuer à un environnement respectueux de la santé, et pour préserver et mettre en valeur les paysages. Elles assurent un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles. Elles assurent une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

Ce nouveau volet législatif se décline en six chantiers majeurs :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- Changement essentiel dans le domaine des transports,
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
- Préservation de la biodiversité et développement d'une agriculture durable,
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé,
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Concrètement, du point de vue planification du territoire, cette Loi vise à prendre des mesures, afin, notamment, de :

- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques
Développer les transports collectifs urbains et périurbains,
- Préserver la ressource en eau,
- Rendre l'agriculture durable,
- Elaborer une trame verte et une trame bleue,
- Protéger les espèces et les habitats,
- Valoriser la nature en ville,
- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, ainsi que les pollutions chimiques.

Ce sera une obligation pour les collectivités locales de déterminer dans les documents d'urbanisme, des indicateurs de consommation d'espace et de fixer des objectifs chiffrés, cette obligation est corroborée par la modification de l'article L112-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la Loi n °2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V) relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche.

2. Le contenu du dossier de PLU

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (art. R. 123-1) comprend le **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durables** de la commune et un **règlement** ainsi que **des documents graphiques (plans de zonage)**. Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de P.L.U. est structuré comme suit :

1-Délibérations et arrêtés

2-Rapport de présentation

3-a Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)

3-b Orientations d'aménagement et de programmation

4-Règlement du dossier P.L.U.

5-Plans de zonage

6-Servitudes d'utilité publique

6-a liste et fiches des servitudes d'utilité publique

6-b plans des servitudes d'utilité publique

7-Contraintes

7-a liste et fiches des contraintes

7-b plan des contraintes

8-Annexes

9-Avis des services

3. Le rôle des pièces constituant le dossier PLU

Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue le document de présentation global du plan local d'urbanisme. Il expose à partir d'un diagnostic d'ensemble, les besoins répertoriés à l'article L.123-1 (économie, agriculture, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social dans l'habitat, commerce, transport, équipements et services), analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les dispositions réglementaires mises en œuvre, évalue les incidences du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan assure sa préservation ; en outre, en cas de modification ou de révision, il justifiera les changements apportés aux règles.

L'article R.123-2 du Code de l'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation :

Article R.123-2 du Code de l'urbanisme : *le rapport de présentation*

- 1) *expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1*
- 2) *analyse l'état initial de l'environnement*
- 3) *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2 ;*
- 4) *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont complétées par les orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, et permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le règlement

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU. Le règlement est exposé dans un rapport de présentation qui traite notamment des évolutions par rapport au règlement antérieur.

Les 15 articles de chacune des zones sont illustrés par une annexe documentaire jointe au règlement qui précise la définition des éléments de vocabulaire et l'interprétation de la règle.

Dans les zones urbaines, le règlement institue des servitudes, au titre de l'article L.123-2 visant à :

- délimiter des périmètres dans lesquels la constructibilité est provisoirement interdite dans l'attente d'un projet d'aménagement (L.123-2 a) ;
- indiquer la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et les espaces verts à modifier ou à créer (L.123-2 c).

Les documents graphiques (plans de zonage)

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Il délimite les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A) et les zones naturelles et forestières (zones N).

Les documents graphiques (art. R.123-11) font également apparaître s'il y a lieu :

- les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues de l'article R.123-9.

Les documents graphiques prévus à l'article R.123-11 font également apparaître :

1- Dans les zones U :

- les secteurs délimités en application du à l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L.123-2 ;

2- Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

Les annexes

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Les annexes (articles R.123-13 et R.123-14) regroupent les règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

La Loi SRU. précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus : des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et de périmètres.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

Les annexes foncières indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs graphiques, s'il y a lieu :

- 1) les zones d'aménagement concertées*
- 2) les zones de préemption*
- 3) les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- 4) les zones délimitées à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;*
- 5) le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;*
- 6) les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;*
- 7) le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;*
- 8) le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.*

Les annexes du PLU peuvent comprendre également à titre informatif :

- 1) les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositifs de l'article L.126-1 ;*
- 2) la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme sont maintenues ;*
- 3) les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;*
- 4) les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'environnement ;*
- 5) les annexes liées au Code de l'environnement, les pré-inventaires des zones humides et des cours d'eau, les sites Natura 2000 ;*
- 6) les éléments d'informations culturelles.*
- 7) la localisation des éléments du patrimoine archéologique*

L'historique de la procédure

La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine du Plan Local d'Urbanisme. Cette Loi-réforme l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de territoire durable et de démocratie participative.

Le Plan d'occupation des sols de la commune de Gellainville a été approuvé en 1982 Il a été révisé en décembre 1999 puis modifié en 2005 et 2008. La troisième modification du

POS a été approuvée le 24 mars 2009. Par délibération du 19 octobre 2012, le conseil municipal a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un PLU, conformément au dispositif ouvert par la Loi SRU.

Le Plan Local d'Urbanisme précise les conditions de la transformation à venir d'un territoire. C'est donc un outil de planification mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de construction et d'usage des sols.

En réalisant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Gellainville s'engage dans la formulation d'un véritable projet devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

Plus ambitieux que le précédent plan d'occupation des sols, ce nouveau document cadre englobe dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger.

Enfin le Plan Local d'Urbanisme s'attache à respecter les orientations des autres documents approuvés au niveau intercommunal.

Les objectifs des élus

La commune de Gellainville a souhaité engager la révision de son POS car ce dernier ne répond plus aux exigences de l'aménagement de l'espace communal dans le respect des objectifs de développement durable mais aussi pour

- rectifier certaines incohérences du POS actuel,
- prendre en considération la zone d'activités qui est vouée à se développer,
- déterminer des emplacements réservés pour des aménagements sécuritaires,
- poursuivre le contournement de Bonville pour les engins agricoles.

CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE TERRITORIAL

1. La situation géographique et administrative

La commune de Gellainville se situe à 6 km au sud-est de Chartres. Son territoire s'étend sur 1 200 ha. Elle est administrativement rattachée à l'arrondissement de Chartres et au canton de Chartres-Sud-Est. Elle fait partie des communes péri-urbaines de Chartres. Sa population est estimée à 566 habitants en 2011, soit une densité de population de 47 hab./km².

Située sur la RN 154 (Rouen – Dreux – Chartres – Orléans), la commune de Gellainville est à moins d'une heure de la capitale régionale, Orléans et à environ une heure de Paris.

Sa proximité avec la gare de Chartres et l'accès autoroutier A11 en font un secteur très attractif sous influence francilienne.

La commune de Gellainville a adhéré à la communauté de communes de l'Orée de Chartres, créée en 2000. Cette dernière a intégré la communauté d'agglomération Chartres métropole le 1^{er} janvier 2011.

La communauté d'agglomération de Chartres s'est constituée en 2000, regroupant 7 communes (Chartres, Lucé, Mainvilliers, Luisant, Lèves, Le Coudray, Champhol). Elle s'est ensuite étendue en 2011, 2012 et 2013 pour atteindre 47 communes et totaliser 124 700 habitants environ. Cet établissement public de coopération intercommunale s'est formé pour mettre en commun des moyens et des compétences afin d'agir collectivement et efficacement pour favoriser le contexte économique.

La situation géographique de Chartres Métropole permet de la rendre attractive et stratégique, puisqu'elle se situe à seulement 1h de Paris, d'Orléans et du Mans, à 1h30 de Rouen, à 65min en train de Montparnasse, et à environ 1h de Paris par la RN 10 (non payante). Avec une altitude comprise entre 137 et 156 mètres, la commune est limitrophe au nord de Nogent-le-Phaye, au sud-est de Berchères-les-Pierres, au sud de Morancez, et à l'ouest du Coudray.

Le ruisseau des Marais est le principal cours d'eau qui traverse la commune.

Malgré sa proximité de Chartres, Gellainville conserve malgré tout une activité agricole toujours très importante.

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

- Gellainville, bourg d'une quarantaine d'habitations, retiré du flot de la circulation, est un havre de paix au cœur d'un environnement entièrement protégé par les terres agricoles,
- Bonville, hameau située en bordure de la Route Nationale 154, est le centre névralgique de ce territoire. On y trouve l'ensemble des équipements publics : la mairie, les équipements socioculturels (salle polyvalente, bibliothèque) et sportifs (un terrain de Base-Ball et un terrain multisports),
- La zone d'activités, qui se situe en prolongement de la zone d'activités des Jardins d'Entreprises de la ville de Chartres entre l'autoroute A11, la RN 154 et la RD 939. Les activités y sont multiples et diverses : 80 entreprises y sont installées et emploient environ 1 500 personnes.

La commune est administrativement rattachée à l'arrondissement de Chartres et au canton de Chartres-sud-est.

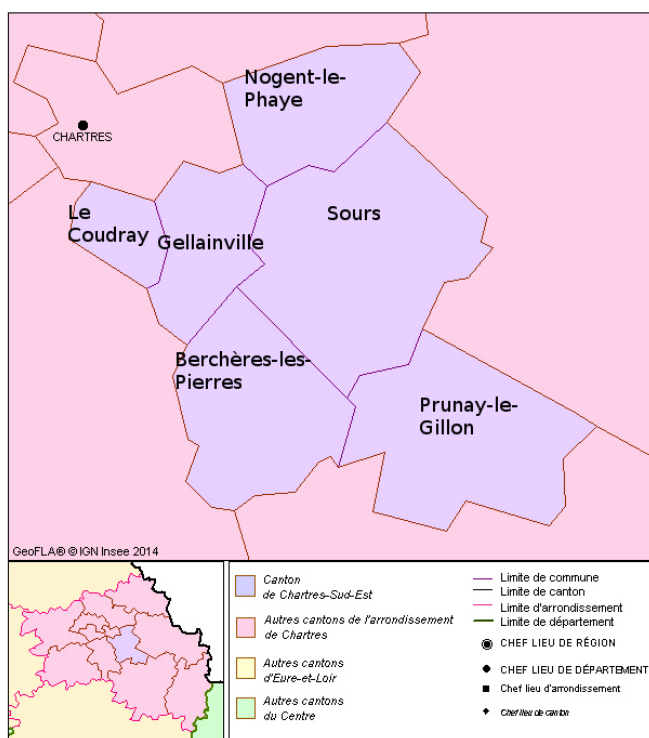
L'arrondissement de Chartres regroupe 47.6% de la population eurélienne en 2010. Organisé autour de onze cantons : Auneau, Chartres nord-est, Chartres sud-est, Chartres sud-ouest, Courville-sur-Eure, Illiers-Combray, Janville, Lucé, Maintenon, Mainvilliers, Voves, cette division administrative regroupe 162 des 403 communes du département.

Comparativement aux autres arrondissements du département, l'arrondissement de Chartres est le plus densément peuplé, avec 95 hab./km² en 2010.

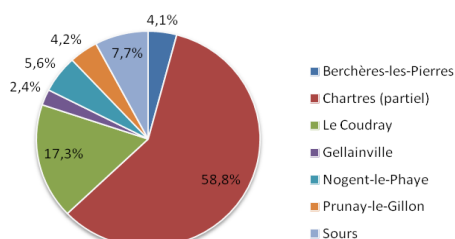
Le canton de Chartres-sud-est regroupe 7 communes (Berchères-les-Pierres, Chartres (partiel), Le Coudray, Gellainville, Nogent-le-Phaye, Prunay-le-Gillon et Sours) et comptait, en 2008, 23 911 habitants.

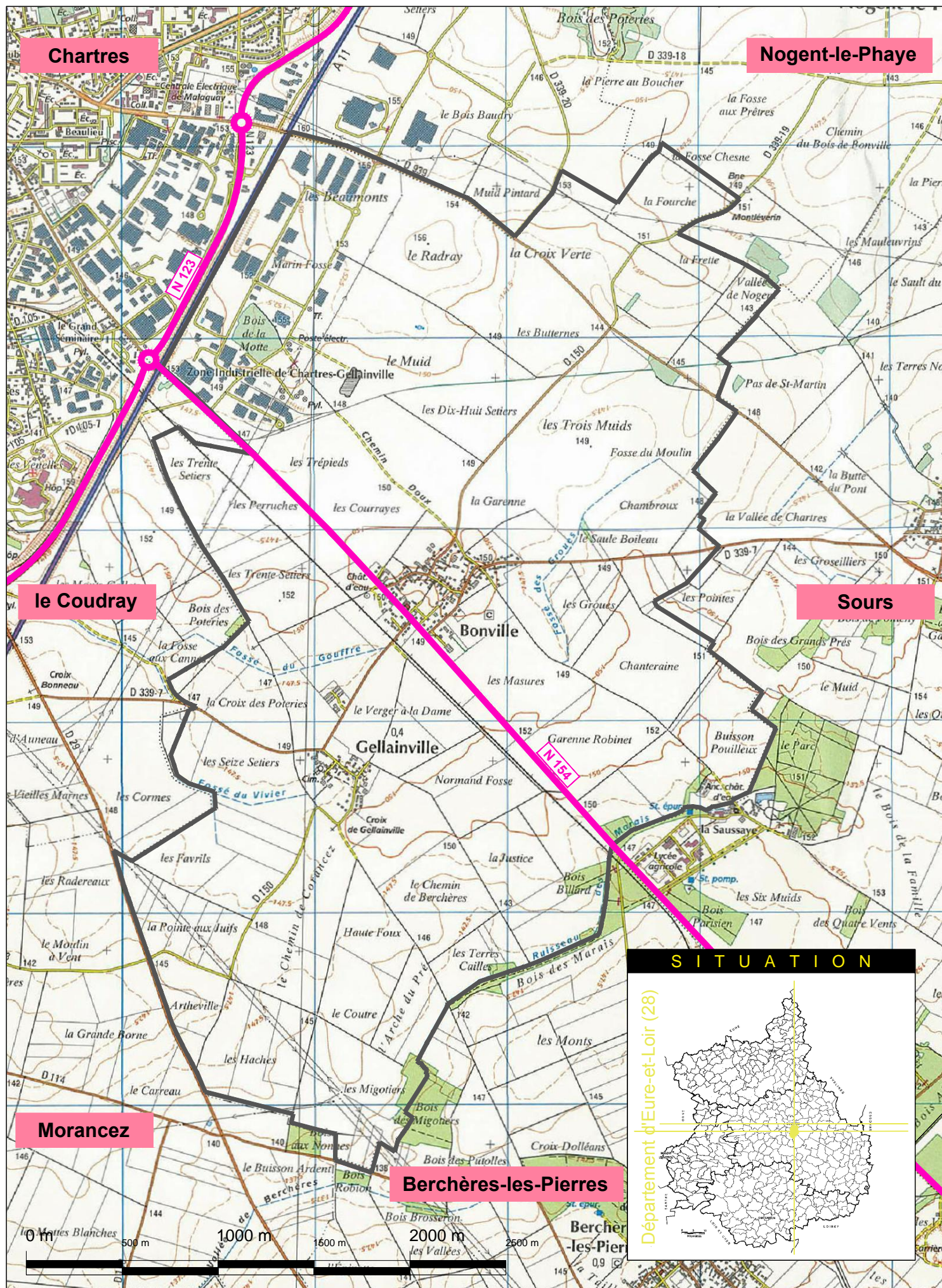
En 2011, le nombre d'habitants est de 9 863 (hors Chartres). Il a connu entre 1999 et 2011 une croissance importante, puisqu'il s'est accru de 22.5%.

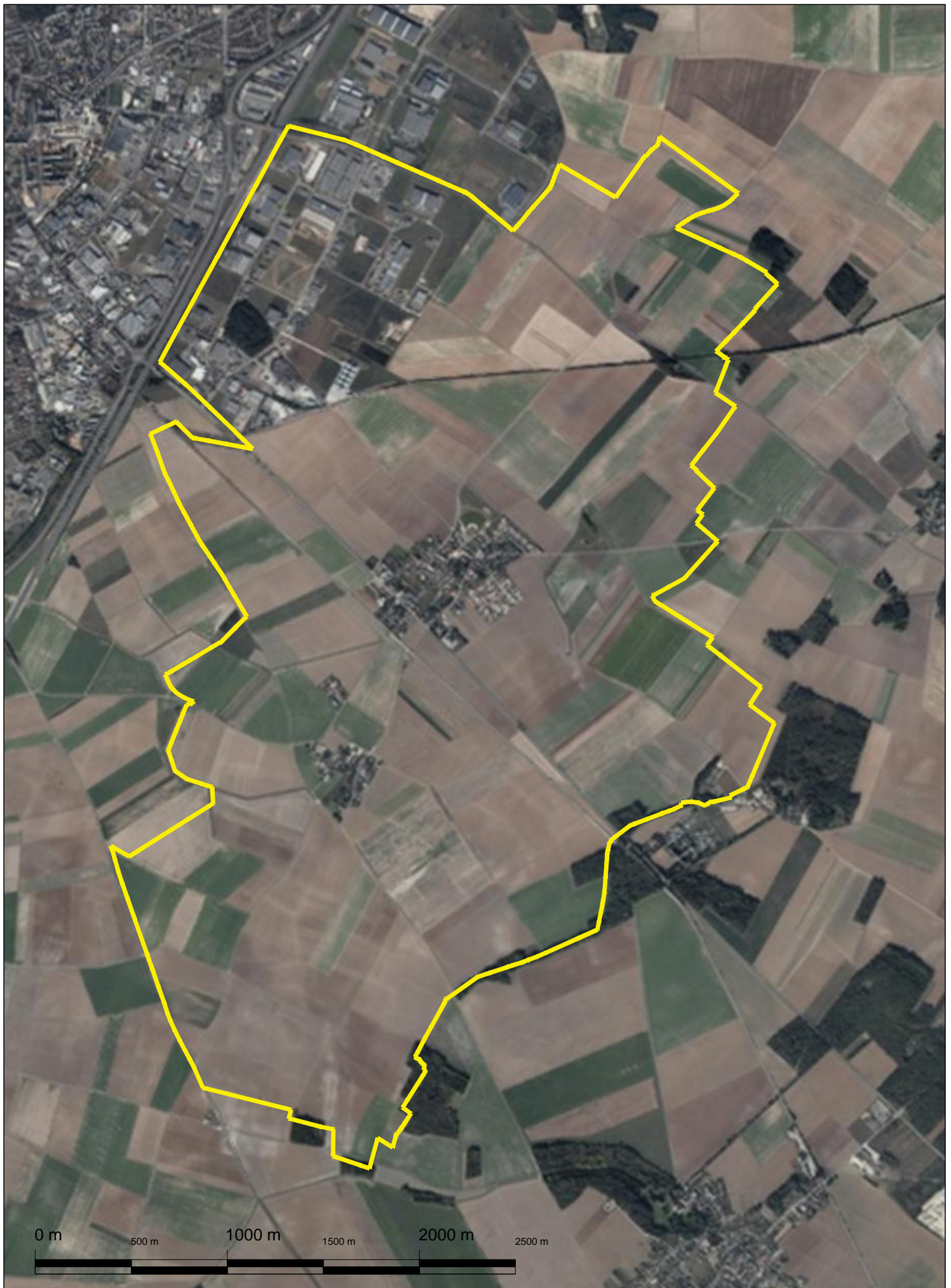
Gellainville représentait, en 2011, près de 2.4% de la population à l'échelle du canton. De la sorte, la commune se positionne comme la plus petite entité de cette division administrative par sa population.



Répartition de la population cantonale en 2011







2. Les acteurs locaux

2.1. La communauté d'agglomération Chartres Métropole

Le périmètre de Chartres métropole s'étend depuis 1er janvier 2017 à 46 communes, regroupant 125 750 habitants. Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de 7 communes urbaines en 2010 à 46 communes urbaines, péri-urbaines et rurales suite à différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

L'appartenance à un même bassin de vie, d'emploi et d'activités a déterminé les communes à se regrouper au sein d'une même structure intercommunale répondant au quotidien de leurs habitants.

La Communauté d'agglomération Chartres métropole regroupe les communes suivantes :

Amilly, Bailleau l'Evêque, Barjouville, Berchères les Pierres, Berchères Saint Germain, la Bourdinière Saint Loup, Briconville, Challet, Champhol, Chartres, Chauffours, Cintray, Clévilliers, Coltainville, Corancez, Le Coudray, Dammarie, Dangers, Fontenay sur Eure, Francourville, Fresnay le Comte, Fresnay le Gilmert, Gasville Oisème, Gellainville, Houville la Branche, Jouy, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Meslay le Grenet, Mittainvilliers-Vérigny, Mignièrès, Morancez, Nogent le Phaye, Nogent sur Eure, Ollé, Poisvilliers, Prunay le Gillon, Saint Aubin des Bois, Saint Georges sur Eure, Saint Prest, Sours, Thivars, Vers les Chartres, Voise.



Communes membres de Chartres Métropole

Source : site de Chartres Métropole

Les principales missions de Chartres métropole :

- Aide au développement et à l'implantation des entreprises
- Gestion des zones d'activités économiques
- Aménagement du territoire
- Organisation des transports urbains
- Production et distribution d'eau potable, traitement des eaux usées
- Collecte, traitement et valorisation des déchets
- Programme Local de l'Habitat
- Mise en œuvre du Plan Vert
- Entretien de l'Eure et de ses affluents
- Politique de la Ville
- Gestion d'équipements communautaires...

Les compétences de Chartres Métropole :

Chartres Métropole exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres. Ces compétences relèvent de trois niveaux : les compétences obligatoires et les compétences optionnelles fixées par la loi Chevènement, et les compétences facultatives définies par les élus des communes de l'agglomération.

Les compétences obligatoires

Elles répondent aux enjeux d'organisation, de développement du milieu urbain et d'intérêt communautaire et sont au nombre de cinq.

- en matière de développement économique :
 - o Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire,
 - o Actions de développement d'intérêt communautaire
- en matière d'aménagement de l'espace communautaire :
 - o Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
 - o Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
 - o Organisation des transports urbains ;
- en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire
 - o Programme local d'habitat
 - o Politique du logement d'intérêt communautaire
 - o actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire
 - o Politique du logement, notamment du logement social d'intérêt communautaire et actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
 - o Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ;
- en matière de politique de la ville dans la communauté
 - o Dispositif contractuel de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ;
- lutte contre l'incendie et secours

Les compétences optionnelles

- Assainissement
- Réseaux : Eau, électricité, éclairage public, télécommunications, très haut débit.
- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
 - o Lutte contre la pollution de l'air
 - o Lutte contre les nuisances sonores, collecte, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- Action sociale d'intérêt communautaire.
- Action touristique : office du tourisme intercommunal

Les compétences facultatives

- aménagement et gestion des aires de stationnement des gens du voyage ;
- élaboration et mise en œuvre du plan vert ;
- entretien de l'Eure et de ses affluents sur le territoire de l'agglomération ;
- participation aux dépenses de gestion induites par la présence de l'hôpital sur la commune du Coudray ;

- études concernant l'intérêt et la mise en œuvre des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) sur le territoire de l'agglomération ;
- construction et gestion d'un complexe aquatique avec patinoire
- Entretien des chemins ruraux constituant un maillage cohérent du territoire communautaire tels que précisé selon inventaire joint en annexe ;
- Transport et accueil des élèves des écoles maternelles et primaires au complexe aquatique et patinoire pour l'enseignement de la natation ;
- Gestion d'un équipement de production et de livraison de repas, situé 113 rue de Sours, à destination de ses membres et des établissements publics qui leur sont rattachés ;
- Acquisition, maintenance et formation à l'utilisation de défibrillateurs sur le territoire des communes de l'ancienne communauté de communes du Bois Gueslin (la Bourdinière Saint Loup, Dammarie, Mignières, Ver les Chartres et Fresnay le Comte).

2.2. Le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération chartraine (SMEP)

Le Schéma de COhérence Territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le SMEP (syndicat mixte d'études et de programmation). Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le SCOT de l'Agglomération chartraine a été approuvé le 15 mai 2006 par sa structure porteuse, le SMEP. Ce document est applicable depuis juillet 2006 et crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de *compatibilité*.

Initialement, le périmètre du SCOT englobait 39 communes. Aujourd'hui, son périmètre est identique à celui de la grande agglomération qui comprend 46 communes.

Le principe du respect de l'environnement, vise à assurer dans le cadre du SCOT « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature* » article L.121-1.

La notion de compatibilité expliquée (Source : Guide du SCOT, SMEP, 2007)

À la différence des PLU, le SCOT ne contient pas de règlement mais un document d'orientations générales. Les règles édictées dans un PLU s'appliquent sous l'angle de la conformité, les orientations générales édictées dans un SCOT s'appliquent sous l'angle de la compatibilité.

Plus les orientations du SCOT sont précises, plus la différence entre compatibilité et conformité est ténue. Lorsque les auteurs du SCOT ont choisi une rédaction souple, la marge de manœuvre est d'autant plus grande pour apprécier jusqu'à quel degré de détails le SCOT doit être respecté.

La compatibilité apparaît comme une notion souple inspirée du souci de ne pas remettre en cause l'économie générale du SCOT sans pour autant figer le détail de sa réalisation. Il est généralement admis qu'est compatible avec un SCOT tout projet qui ne présente pas de contrariété majeure avec l'une des orientations du SCOT. On peut donc s'éloigner du SCOT mais pas le contrarier. [...]

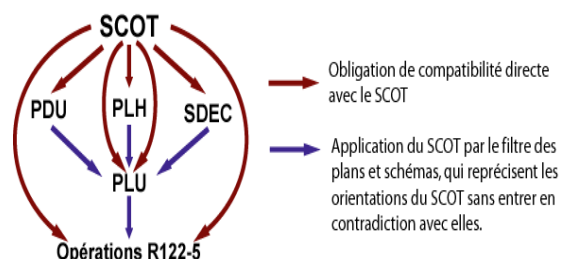
L'article L.122-1 du Code de l'urbanisme énumère les documents de planification, les opérations d'urbanisme et autres projets qui doivent être compatibles avec le SCOT :

- les programmes locaux de l'habitat,
- les plans de déplacements urbains,
- les schémas de développement commercial,
- les plans locaux de l'urbanisme,
- les plans de sauvegarde et de mise en valeur,
- les cartes communales,
- les opérations foncières et les opérations d'aménagement citées à l'article R.122-5,
 - 1) *les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,*
 - 2) *les zones d'aménagement concerté,*
 - 3) *les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface hors œuvre nette de plus de 5000 m²,*
 - 4) *la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 ha d'un seul tenant.*
- les autorisations d'exploitations commerciales soumises en CDEC.

Il convient donc d'attirer l'attention des maires sur le fait que le SCOT ne s'oppose pas uniquement aux plans et schémas (programmes locaux de l'habitat, plans de déplacements urbains, plans locaux d'urbanisme, schémas de développement commercial). Il est également directement opposable aux opérations citées à l'article R.122-5 : notamment, toutes les zones d'aménagement concerté doivent être compatibles avec le SCOT, ainsi que les lotissements et les permis de construire lorsque la surface créée est supérieure à 5000 m² de surface hors œuvre nette.

Schéma d'applicabilité du SCOT

Localement, le SCOT est hiérarchiquement supérieur et oriente tous les documents et schémas qui doivent être compatibles avec lui. Mais la loi a aussi fait en sorte que tous les documents d'urbanisme, les plans et schémas soient compatibles entre eux, pour une meilleure cohérence juridique. [...]



Le SCOT assujettit toute extension des réserves d'urbanisation à la recherche de solutions internes aux tissus urbains existants

Extrait du SCOT (chapitre 112) :




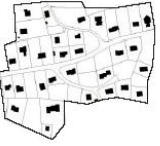
« Avant d'ouvrir à l'urbanisation les espaces agricoles déjà classés en réserves d'urbanisation dans les POS, les PLU et les cartes communales et avant de créer de nouvelles réserves d'urbanisation, les communes feront l'analyse de toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain (travail sur les friches urbaines, règlements de PLU facilitant la division des parcelles, recours à des typologies d'habitat plus denses, restructuration d'espaces urbanisés, reconstruction d'immeubles vétustes ou inadaptés, ...). Cette disposition concerne à la fois les communes urbaines et périurbaines. » [...]

Réfléchir aux formes urbaines en général

Plus qu'une contrainte, le principe de densification posé dans le SCOT implique une nouvelle manière de concevoir l'urbanisme, en lien avec les approches environnementales qui se développent aujourd'hui.

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les coefficients d'occupation du sol, les emprises au sol, les hauteurs, la taille des parcelles, les règles d'alignement et de continuité du bâti... L'ensemble de ces règles contribue aux formes d'un tissu urbain et permettent ou non l'émergence de formes nouvelles d'habitat compatibles avec l'exigence d'économie de foncier demandé par la loi solidarité et renouvellement urbains.

Surface consommée pour environ 30 logements

0,4 ha		En petit collectif (environ 70 logements/ha)
1,2 ha		En individuel dense avec conception d'ensemble par un promoteur (20 à 30 logements/ha)
3 ha		En individuel en lotissement (environ 10 logements/ha)
6 ha		En individuel libre (environ 5 logements/ha)

Source : CERTU - DDT Haute Savoie - CETE de Lyon, *La densité des formes du développement résidentiel*

Sur l'Agglomération, le programme local de l'habitat a établi un référentiel de densités dans certains secteurs : ce référentiel vient préciser le principe général de densification posé dans le schéma de cohérence territoriale.

Il est avant tout demandé aux communes, notamment à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme, de réfléchir à des formes d'habitat plus économes en surface. [...]

Un enjeu d'équilibre démographique

Extrait SCOT, chapitre 111 :

« L'objectif est de maintenir le rapport actuel entre le poids démographique de Chartres métropole et le reste du territoire, à savoir 75% à l'intérieur de l'Agglomération et 25% sur le reste du territoire. »

L'enjeu majeur fixé par le PADD est de respecter l'équilibre 75/25% entre l'Agglomération et le territoire rural.

Il s'agit d'un équilibre démographique, c'est-à-dire d'un rapport entre les poids de population de l'Agglomération et du territoire rural et non d'un rapport entre le nombre de logements des deux entités.

Extrait SCOT, chapitre 111 :

« La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8% sur les 10 ans à venir. Ce niveau constitue un objectif qui pourra être dépassé dans le strict respect de l'équilibre 75/25% et selon les conditions définies ci-après. »

Le SCOT a été élaboré à partir d'une prospective de croissance démographique moyenne de 8% par décennie entre 1999 et 2020, sur l'ensemble du bassin de vie chartrain. Ce taux de croissance n'est qu'indicatif, il a servi à construire les hypothèses du projet d'aménagement et de développement durable du SCOT.

Si la croissance démographique globale est de 8% sur les dix prochaines années, le maintien de l'équilibre 75/25% se traduira par une croissance de 8% sur l'Agglomération et de 8% sur le territoire rural.

L'orientation de croissance démographique n'est pas d'application stricte, pour deux raisons :

Parce que le SCOT envisage que ce taux puisse être dépassé.

Le SCOT envisage le taux de 8% de croissance démographique sur dix ans comme un objectif et un repère. S'il est dépassé, l'enjeu sera de travailler à un respect de l'équilibre 75/25% entre l'Agglomération et le territoire rural.

Le SCOT autorise notamment un dépassement du taux de 8% sur 10 ans si la croissance est obtenue par densification ou reconversion des tissus urbains existants.

- Parce que la croissance sera appréciée uniquement à l'échelle des grandes entités territoriales : l'Agglomération et le territoire rural dans son ensemble.

Les communes ne sont pas tenues de se limiter à 8% de croissance démographique sur 10 ans. Le SCOT ne les contraint pas non plus à organiser une croissance de 0,8% tous les ans.

Traduction de l'orientation à l'échelle des communes

La difficulté est de concilier une orientation qui s'applique par entité géographique et des objectifs démographiques qui sont généralement fixés à l'échelle des communes, quand elles révisent leurs documents d'urbanisme.

Pour les communes de l'Agglomération comme pour les communes rurales, les hypothèses de croissance communale devront être fixées en cohérence avec deux critères principaux :

- Les capacités foncières des communes :

« Une répartition harmonieuse de la croissance entre les communes sera recherchée en fonction des réserves d'urbanisation des communes et en admettant que, là où les réserves d'urbanisation sont plus importantes, la croissance pourra être plus forte » (chapitre 111)

L'enjeu est **d'inviter les communes à rationaliser leurs secteurs d'extension**, notamment à long terme, en analysant avec le plus de précision possible leurs besoins.

Lorsqu'il y a révision de Plan Local d'Urbanisme ou de carte communale pour augmenter les réserves d'urbanisation des communes : le principe de 8% de croissance sur 10 ans devra servir de référence, mais pas de limite.

- le principe selon lequel, dans les secteurs moins bien desservis par les transports collectifs, une croissance maîtrisée est de rigueur :

« Les secteurs mal desservis ou non desservis par les transports collectifs feront l'objet de développement maîtrisé afin d'éviter une multiplication immaîtrisable des déplacements en voiture individuelle » (chapitre 221)

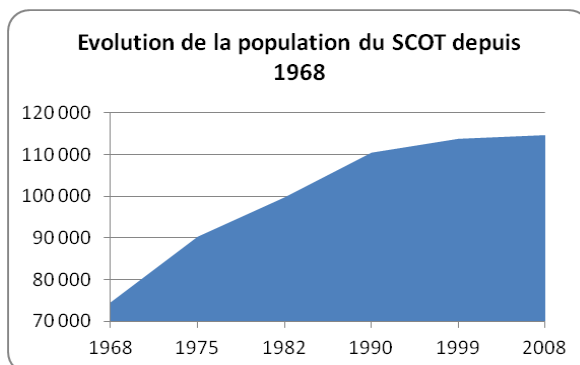
Les communes rurales concernées devront être attentives à ne pas dépasser le principe de 8% de croissance sur 10 ans. Les situations seront néanmoins à envisager au cas par cas. En effet, pour une commune de quelques centaines d'habitants, un projet de lotissement d'une quinzaine de logements peut se traduire par une croissance de population bien supérieure à 8% sur 10 ans. Le projet pourra néanmoins se justifier si la commune voit stagner sa population ou si elle enregistre une demande et qu'elle n'a pas d'autres moyens de la satisfaire.

Dans l'Agglomération, ce principe de maîtrise dans les secteurs moins bien desservis ne trouvera à s'appliquer que sur certains secteurs et non pas sur une commune entière. Elle n'influencera donc pas les taux de croissance communale.

Pour faciliter la mise en œuvre de cette orientation de croissance, le SCOT a demandé que les communes, à l'occasion de la révision ou de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, présentent au syndicat mixte d'études et de programmation leurs perspectives de croissance démographique (chapitre). [...]

Un premier bilan a été réalisé sur la période 1999-2008. Il s'avère que la croissance démographique a été bien en deçà des prévisions puisque la population n'a progressé que de 0.77% au lieu des 8% annoncés, soit un gain de 879 personnes contre 3289 sur la période 1990-1999. En 2008, la population du Scot atteignait 114 778 habitants.

Ce résultat est aussi inférieur à la croissance départementale qui affiche un taux de 3.9% sur la même période.



Le solde migratoire est déficitaire (-0.49%) et la croissance n'a été soutenue que par le solde naturel (+0.61%).

8 communes ont été en décroissance entre 1999 et 2008: Fresnay-le-Gilmert, Saint-Prest, Gellainville, Lucé, Chartres, Morancez, Corancez et Meslay-le-Grenet. A l'inverse, des communes comme Berchères-Saint-Germain, Poisvilliers, Bailleau l'Evêque, Champhol, Gellainville, Le Coudray et Fontenay sur Eure ont connu de fortes croissances avec des taux supérieurs à 15%.

Autre fait, la population tend à vieillir puisque la part des plus de 50 ans est passé de 18% en 1999 à 26.5% en 2006. Dans le même temps, la part des moins de 30 ans a fléchi passant de 40.3% à 38.4%.

La population active s'élève à 57 385 en 2006, soit 1.8% de plus qu'en 1999. La variation de la population active est liée à deux phénomènes : la démographie et les comportements d'activités. Le solde migratoire négatif a eu un léger impact sur la hausse du nombre d'actifs (1025 actifs de plus qu'en 1999). Cette hausse est moindre par rapport au département qui a progressé de 5.7%.

Les emplois locaux ont aussi progressé sur la période 1999-2006 offrant plus de possibilités de trouver un emploi localement pour les résidents du SCOT. On dénombre 95.6 emplois locaux pour 100 actifs en 2006, contre 88.4 en 1999. Malgré tout, les emplois de cadres et d'ouvriers sont encore insuffisants pour satisfaire l'ensemble des actifs, ce qui explique qu'un part importante de la population résidente travaille hors du SCOT.

Au niveau de l'emploi, la croissance sur le SCOT est deux fois plus importante que sur le département. On dénombre 54 870 emplois en 2006 avec une progression de 8.1% depuis 1999, contre 4% au niveau du département.

Cette évolution s'inscrit dans la moyenne nationale puisque l'emploi a progressé de 11% sur la même période.

Deux secteurs ont favorisé l'emploi : le secteur de la construction (+14.8%) et le tertiaire (+10.7%).

Sur le territoire, 14 088 travaillent hors du Scot, soit environ 2000 de plus qu'en 1999.

Parmi eux, 6 566 (12.7%) travaillent hors du département et ce principalement en Ile de France. Les professions les plus mobiles sont les cadres d'entreprises et les professions intermédiaires dans le secteur administratif ou commercial.

La voiture est le mode de déplacement le plus usité par la population active du Scot : en effet, 72.8% des travailleurs utilisent leur véhicule pour se rendre sur leur lieu de travail. Seuls 11.5% utilisent les transports en commun.

Ceux qui travaillent en dehors du département utilisent plus volontiers les transports en commun : 45.2% mais la voiture demeure leur premier mode de transport (53.2%).

Alors que la croissance démographique est estimée à 0.7%, le nombre de ménages a quant à lui progressé de 7.2%. Cette hausse s'explique par l'augmentation des personnes vivant seules (+20.5%) et la multiplication des familles monoparentales (+14.4%). Cette tendance à la décohabitation entraîne une hausse des besoins en logement et influe sur la taille des ménages qui est passé de 2.5 à 2.3 entre 1999 et 2006.

Paradoxalement, la taille des logements augmente : les logements de 5 pièces ou plus ont progressé de 21.3%.

Sur les 48 654 ménages en 2006, la composition des ménages est la suivante :

- ménages d'une personne : 32.7%
- autres ménages sans famille : 1.8%
- ménages avec couple : 57.6%
- familles monoparentales : 7.9%

Le nombre de ménages est le facteur déterminant de l'accroissement des logements. Ainsi sur le territoire du Scot, le nombre de logements a progressé de 7% et atteint 52 731 logements en 2006.

La part des logements de 5 pièces et plus a augmenté de manière significative tandis que le nombre de logements de 3 et 4 pièces régressait.

	1999	2006	Taux de progression
1 pièce	5.6%	5.6%	5.5%
2 pièces	12.1%	12.1%	6.9%
3 pièces	22.6%	21%	-0.18%
4 pièces	27.6%	25%	-2.54%
5 pièces et +	32.1%	36.3%	21.3%

La répartition entre maison et appartement est la suivante : 55.6% de maisons et 44.4% d'appartements. Il existe de grandes disparités au sein de l'intercommunalité.

Chartres métropole offre un très grand nombre d'appartements (57.1%) alors que les communautés de communes du Bois Guesclin, de l'Orée de Chartres, du Val de l'Eure atteignent à peine les 4%.

Sur le territoire, 53.1% sont propriétaires de leur résidence principale, ce qui est en deçà de la moyenne départementale (65.2%) et de la moyenne nationale (57.2%).

Par délibération du 3 avril 2012, le syndicat mixte d'études et de programmation du SCoT de l'agglomération chartreuse a prescrit la révision du SCoT. Sans remettre en cause les principes fondamentaux exprimés dans le projet d'aménagement et de

développement durable du SCoT approuvé, les évolutions démographiques, l'évolution du périmètre et les mutations commerciales nécessitent de réviser ce schéma de planification stratégique.

Concernant les mutations commerciales, le SCoT doit s'adapter aux nouveaux besoins en termes de commerce et à l'évolution des comportements de consommation. A cet égard, le SMEP a prescrit l'élaboration d'un Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui est en voie d'achèvement.

Au-delà de ces évolutions du contexte local, la mise en révision est l'occasion d'intégrer les dimensions environnementales prévues par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2. Ce texte introduit de nouveaux objectifs à prendre en compte avant l'échéance du 1er janvier 2016, en particulier ceux liés à la consommation maîtrisée de l'espace, à la lutte contre le changement climatique ou à l'amélioration de la performance énergétique.

2.3. Le SYNELVA Collectivités

Suite à la dissolution de la Régie du Syndicat d'Electricité du Pays Chartrain (RSEIPC) fin 2016, Chartres Métropole et la communauté de communes Entre Beauce et Perche (secteurs d'Illiers et Courville) ont pris les compétences dans les domaines de la distribution et la fourniture d'électricité et de gaz, la gestion et le développement des réseaux pour l'ensemble des communes du territoire ainsi que l'éclairage public.

Dans ce contexte, une Société d'Economie Mixte dénommée Synelva collectivités a été créée.

2.4. Syndicat Intercommunal de Travaux hydrauliques des Bassins versants de l'Houdouenne et de la Roguenette (SITHOR)

Syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU), le syndicat intercommunal de travaux hydrauliques des bassins versants de l'Houdouenne et de la Roguenette a été créé en 1985. A l'origine, il regroupait douze communes. Depuis 2013, 3 nouvelles communes ont adhéré à ce syndicat.

Il est compétent pour les questions hydrauliques.

2.5. SIVOS Gellainville – Morancez

Ce syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire a pour objet la gestion de l'école maternelle et primaire, l'accueil périscolaire, la restauration et le transport scolaire

En effet depuis 2012, l'école primaire est gérée par le SIVOS.

Le transport scolaire est assuré par la SOCIETE TRANSPORT D'EURE ET LOIR (TRANSBEAUCE).

3. L'histoire de la commune

Histoire de la commune :

Les origines de la commune de Gellainville sont anciennes.

Des fouilles archéologiques entreprises en 2007 ont révélé les traces d'un établissement gallo-romain qui daterait de la fin du 1^{er} siècle avant JC sur le site du Radray. Ce site est localisé dans l'actuelle zone d'activités. Il est le témoin de quatre siècles d'occupation d'un établissement rural à proximité de Chartres-Autricum, chef-lieu de cité des Carnutes et une précieuse source d'informations concernant la gestion des campagnes durant la période romaine. L'établissement semble fondé ex nihilo à la fin du 1^{er} siècle avant JC. Un premier ensemble de fossés formant un enclos trapézoïdal et la fondation d'au moins deux bâtiments montrent que l'exploitation agricole se met en place vers le tournant de l'ère. Les premières constructions s'organisent à l'intérieur d'un réseau structuré de fossés. Une parcelle d'environ 8000m² délimite une cour qui circonscrit la zone d'habitat.

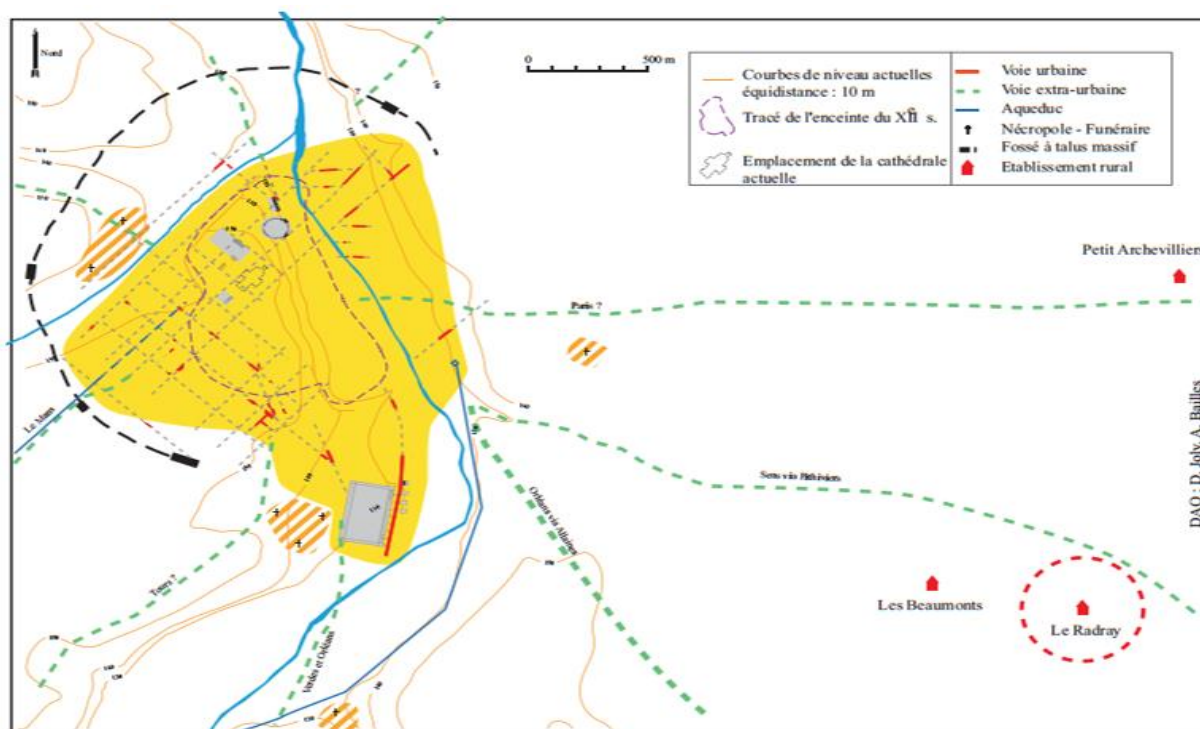


Fig. 3 : Localisation des établissements ruraux en bordure de l'agglomération antique.

Du 1^{er} au 5^{ème} siècle, le site semble avoir une vocation agricole et pastorale. Le système économique semble reposer sur l'élevage bovin, pilier de la production agricole céréalière et de l'approvisionnement carné des villes. Hormis une petite forge, l'absence d'outils ou de mobilier spécifiques ne permet pas de conclure à une production particulière pendant la période romaine. Seule l'existence de structures de stockage atteste une activité liée à la moisson et à une production de farine.

Le hameau de Bonville est traversé, quant à lui, par un « Chemin de César », une antique voie Romaine qui communiquait et communique toujours de Rouen en passant par Evreux, Dreux et Chartres. Appelée communément « Route d'Orléans » ou RN 154, elle a toujours été de grande importance.

Sur le territoire de Gellainville, il y avait jadis un cromlech. Les cromlechs sont des pierres sacrées disposées en cercle avec en leur centre un dolmen symbolisant le soleil, ils sont d'origine celtique et furent uniquement d'abord des monuments funéraires, des tumulus et à la fin des cimetières. Elles devinrent ensuite des enceintes sacrées et en certains cas ne furent pas autre chose que des sortes de temples. Selon Mr. De Boisvilette premier président de la Société Archéologique d'Eure et Loir, le cromlech de Gellainville était composé de douze laders bruts rangés symétriquement à plat sur le sol formant une ellipse dont le grand diamètre mesurait 22 mètres et le petit 10 mètres. Une croix en bois fut encastrée dans un des douze laders. En 1820, suite à des travaux, il a été découvert à proximité à une profondeur de 80 cm, deux squelettes humains accompagnés d'armes de guerre. Le cromlech a été détruit vers 1860, les laders ayant servi à la construction du soubassement de la mare du « Grand Marchais ». Ce cromlech se situait au lieu-dit « Croix de Gellainville », aujourd'hui appelé « Les Platanes ». C'est le seul monument de ce type en Beauce. (Sources : SAEL d'Eure et Loir)

Du 5^{ème} au 10^{ème} siècle, la région subit toute une série d'invasions dont celle des francs à la fin du 5^{ème} siècle.

L'époque mérovingienne a constitué un temps fort dans l'aménagement des campagnes. Après la période carolingienne, où la paix est assurée, les temps redeviennent plus difficiles avec les menaces des Bretons puis les attaques des Normands.

A la même époque, la féodalité et le système seigneurial s'établissent dans les campagnes : l'autorité s'exerce à partir des châteaux, qui dominent les paysans dont ils exigent corvées, service militaire et droits divers. En même temps un renouveau économique s'affirme en Beauce : on remet en valeur les terres, on plante des vignes, on construit des moulins, on fonde des bourgs... La mise en valeur des campagnes s'accélère avec de nombreux défrichements sous l'impulsion des petits nobles, des chevaliers et des établissements religieux.

Ferme des Moines de Saint-Père en Vallée

Une ferme de Bonville a appartenu aux Moines de Saint-Père en Vallée de Chartres. Elle a été consacrée en 1872 et l'existence d'une plaque commémorative en témoigne (Sources : Chroniques de Saint-Père en Vallée de Chartres).

Les Templiers à Gellainville

En 1390, on note que Bonville s'appelait Bonville-au-Temple (dépendance de la commanderie de Sours en Chartrain). C'est en 1195 que le domaine de Bonville (ferme) fut donné aux Templiers par Robert de Chartres.

Au 11^{ème} siècle, les invasions barbares cessent. S'organisent alors les grandes seigneuries, en même temps que se développent les grands ordres religieux. C'est le temps des pèlerinages et le début de la construction des édifices religieux dans les villages.

L'église Saint Jean baptiste est édifiée au 11^{ème} siècle, en pierre de Berchères. Elle est rectangulaire et se termine en hémicycle. Elle repose sur de simples murailles soutenues par des contreforts. Quelques fenêtres sont arrondies et d'autres en ogive ce qui indique que des transformations ou des agrandissements ont pu avoir lieu après la construction primitive. Elle a d'ailleurs été remaniée au 16^{ème} siècle. Elle ne possède plus son porche. Il reste peu d'appropriations à l'intérieur de l'église, 4 statues ont été volées le 28 avril 1975, dont une représentant St Jérôme retirant une épine de la patte d'un lion, cette statue était inestimable, les autres statues représentaient St Jean-Baptiste, St fiacre et St Sébastien en corde, celle-ci était dans l'église de Gellainville depuis 1609.



Une croisée (vitrail) du 16^{ème} siècle a été classée le 17 novembre 1908. Dans cette croisée on voit un saint nimbé, auprès de lui la donatrice en costume 16^{ème} siècle avec sa famille, un écusson dans le haut duquel se trouve une étoile, trois épis de blé et les lettres MB. Un autre trésor se trouve à gauche du bénitier à l'entrée de l'église. C'est un albâtre anglais du 15^{ème} siècle et classé le 04 février 1928. Il a été fabriqué à Nottingham en Angleterre. Cet édifice a été entièrement restauré entre 2003 et 2005,

Au 11 et 12^{ème} siècles, la mise en place du système féodal se traduit par un recul de l'autorité centrale et une parcellisation du pouvoir. La souveraineté n'est alors qu'un mélange de domaines, de fiefs, de justices et de droits. Le pouvoir se manifeste par le ban ; il est militaire et judiciaire.

La parcellisation du pouvoir et le dynamisme économique donnent une autonomie extrêmement forte aux comtes. Ce contexte favorisait l'insécurité qui pouvait intervenir à tout moment et pour des causes très diverses.

Au 13^{ème} siècle, la relation au pouvoir politique va changer au fur et à mesure que les rois imposent leur autorité et unifient la France. Le 14^{ème} siècle et la première moitié du 15^{ème} siècle sont des périodes de décroissance pour la commune. Durant cette période, la population diminue considérablement du fait des épidémies, de la peste noire et des conflits.

Le 16^{ème} siècle fut ensuite un siècle d'inflation, liée sans doute aux incidences des guerres de religion. Les foires et marchés semblent très actifs à l'époque. Tout comme les marchands et artisans urbains, les ruraux ont dû profiter du dynamisme économique et notamment de la hausse du prix des animaux.

Au 19 et 20^{ème} siècles, l'activité économique du village est tournée vers l'agriculture, les vignes, l'artisanat et le commerce.





Le sous-sol de la commune regorge d'argile blanche (kaolin) et de grandes carrières à ciel ouvert ont été ouvertes au début du 20^{ème} siècle. L'argile partait pour une briqueterie Chartraine ou pour des faïenceries de Sarreguemines, Digoin et Vitry le François. On retrouve cette faïence sur les murs de certaines stations de métro parisien et également dans un restaurant d'Istanbul où on peut admirer une fresque de faïence représentant les quatre saisons.



Les guerres de 1914-1918 et 1939-1945 déciment la population masculine comme en témoigne la liste gravée sur le monument aux morts.

Les pertes humaines dans la population rurale vont engendrer un mouvement de concentration agricole qui va modifier le paysage social des campagnes.

Les décennies suivantes sont marquées par quelques changements qui donnent au centre du village son aspect actuel.

L'entre-deux guerres apporte des changements sensibles : l'ampoule électrique, l'eau courante, les premières automobiles et les premiers tracteurs.

Après la libération, la qualité de vie des habitants va évoluer, notamment grâce à la mécanisation de l'agriculture.

Les petits commerces disparaissent peu à peu.

La zone industrielle a été créée en 1968 en complément de la zone de Beaulieu sur la commune de Chartres. Les premières implantations datent de 1972. Puis la zone s'est étendue de 43 hectares après 1982.

Photos anciennes de la commune



CHAPITRE 3 : LE DIAGNOSTIC

1. L'analyse démographique et socio-économique

1.1. La population

1.1.1. L'évolution de la population

En 2011, la commune compte 566 habitants, soit 157 de plus qu'en 1999.

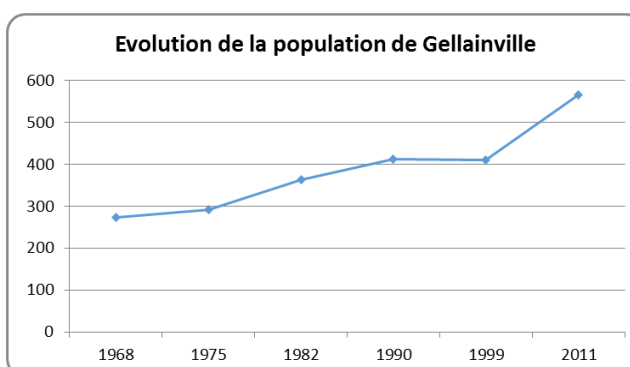
Cette forte augmentation résulte de l'implantation de deux lotissements durant cette période : la Fosse du Moulin et La Chantereine.

L'évolution de la population a été marquée sur 3 périodes :

- entre 1968 et 1990, la population croît rapidement passant de 273 à 413
- entre 1990 et 1999, la population perd 4 habitants
- entre 1999 et 2011, la population augmente de manière significative (+38%).

On note deux phases de croissance très significatives : entre 1975 et 1982 (+25%) et 1999-2011 (+38%). Les taux de croissance annuels ont été respectivement de +3.3% et +2.7%.

La densité communale est de 47 habitants par km². Cette densité est largement inférieure à la moyenne cantonale estimée à 87.8 habitants et à celle de l'arrondissement qui atteint 110 habitants/km².

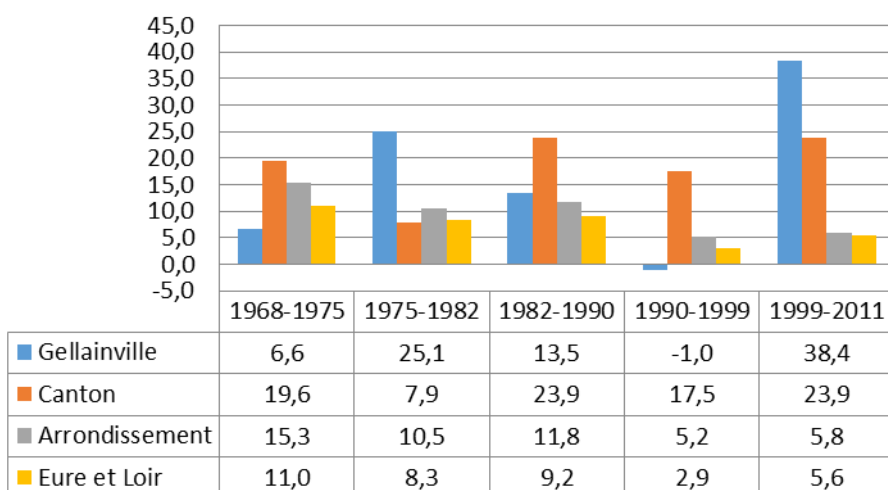


Les populations de l'arrondissement et du département sont en progression constante depuis 1968. Le département a connu une forte croissance entre 1968 et 1990 avec des taux de croissance compris entre 11 et 8% ce qui est relativement important. Puis à partir de 1990, sa croissance s'est affaiblie avec 2,95% entre 1990 et 1999 et 5.56% entre 1999 et 2010.

En parallèle, l'arrondissement de Chartres s'est développé à un rythme supérieur à celui du département avec des taux de croissance compris entre 15 et 10.5%. C'est uniquement sur la dernière période 1999-2011 que le taux de croissance a infléchi suivant la tendance départementale.

		1968	1975	1982	1990	1999	2011
Gellainville	Nombre d'habitants	273	291	364	413	409	566
	Taux de croissance		6,59	25,09	13,46	-0,97	38.39
Canton	Nombre d'habitants	4 240	5 069	5 469	6 775	7 962	9 863
	Taux de croissance		19,55	7,89	23,88	17,52	23,88
Arrondissement	Nombre d'habitants	129 741	149 585	165 226	184 687	194 375	205 704
	Taux de croissance		15,30	10,46	11,78	5,25	5,83
Eure et Loir	Nombre d'habitants	302 064	335 151	362 813	396 073	407 747	430 416
	Taux de croissance		10,95	8,25	9,17	2,95	5,56

Evolution du taux de croissance de la population



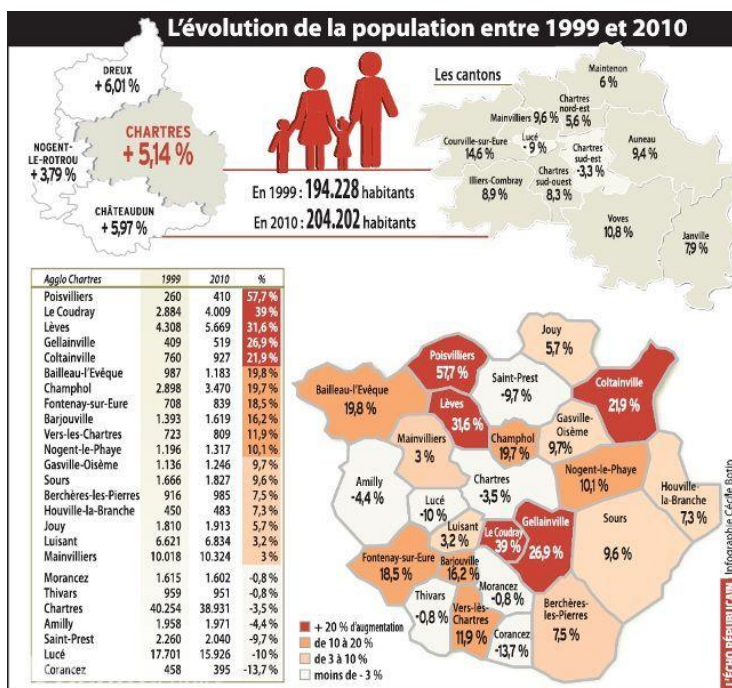
Croissance démographique comparée à l'arrondissement chartrain

L'arrondissement chartrain compte 205 704 habitants en 2011, soit 5.8 % de plus qu'en 1999. Il reste un territoire dynamique en termes démographiques. Cet espace s'inscrit dans la moyenne de la croissance départementale qui est importante, du fait de la proximité avec l'Ile-de-France, et des mouvements pendulaires domicile-travail qui en découlent.

Le phénomène le plus marquant de cette décennie est la périurbanisation croissante du territoire, au préjudice de Chartres qui a perdu 1.300 habitants en dix ans.

Cette baisse peut s'expliquer par le facteur coût du logement et parfois par une baisse de l'offre. Les ménages s'installent là où les prix de l'immobilier sont moindres, parfois sans mesurer les coûts liés au transport. Cette augmentation du prix foncier et du prix des locations pousse ces ménages à s'installer toujours plus loin de la ville centre.

Face à ce phénomène, les communes rurales, deviennent au fur et à mesure des années, des communes périurbaines, en répondant à la demande de logements, et donc en construisant à tour de bras des lotissements. Résultat : les communes grandissent en population, mais n'adaptent pas forcément leur dynamisme. Elles deviennent parfois des communes dortoirs, puisqu'elles sont confrontées à des populations qui y habitent mais qui n'y travaillent pas. C'est le cas de Poisvilliers, où la population a augmenté de près de 58 % en dix ans, passant de 260 à 410 habitants. Même chose pour Coltainville, avec une croissance démographique décennale proche des 22%, ou encore Gellainville (38%).

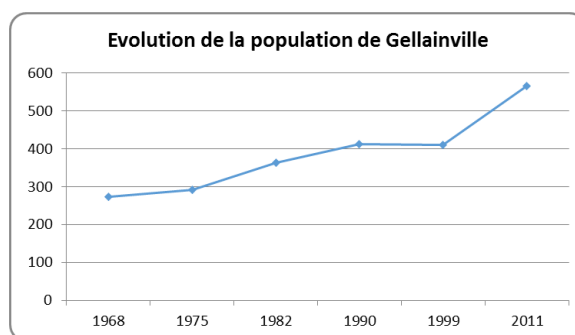
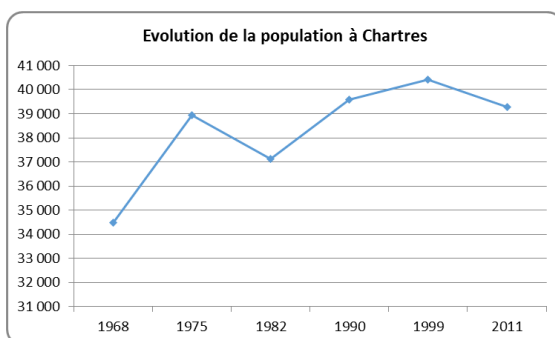


Pour ne pas tomber dans le schéma classique de village dortoir, la commune se doit de réfléchir à l'animation et à la vie du bourg. Plusieurs équipements publics ont ainsi vu le jour à Gellainville et les associations participent aussi à l'animation de la commune.

Evolution comparée avec la population chartraine

L'évolution de la population chartraine se différencie de celle de Gellainville :

- entre 1975 et 1982, forte baisse de la population à Chartres alors qu'elle croît fortement à Gellainville
- entre 1982 et 1999, augmentation régulière de la population passant de 37 119, à 40 402 habitants alors que Gellainville connaît des fluctuations démographiques : une période de hausse pendant la première période intercensitaire puis une période de légère baisse (-0.1‰) sur la seconde période
- entre 1999 et 2011, baisse de la population chartraine de 2,8% alors que Gellainville connaît une très forte croissance (+38%).



1.1.2. Les facteurs de croissance*

Deux facteurs interviennent sur l'évolution de la croissance démographique :

- Le solde naturel qui est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.
- Le solde migratoire apparent d'une zone qui est la différence entre la variation totale de population et le solde des naissances et des décès (solde naturel). Il correspond à la différence entre les arrivées et les sorties (personnes qui résidaient ou non dans le lieu lors du précédent recensement)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,9	+3,2	+1,6	-0,1	+2,2
- due au solde naturel en %	+0,3	+0,4	+0,6	+0,7	+0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,6	+2,8	+1,0	-0,8	+1,8
Taux de natalité (‰)	15,3	14,2	10,1	11,9	8,8
Taux de mortalité (‰)	12,3	9,7	4,2	4,9	5,0

La commune connaît un regain démographique constaté dès 1999. Ce regain est alimenté principalement par le solde migratoire. En effet, même si le solde naturel a toujours été positif depuis 1968, oscillant entre 0.3 et 0.7‰, le solde migratoire a toujours été supérieur, excepté sur la période 1990-1999.

Ainsi, les hausses de population rencontrées sur les différentes périodes intercensitaires entre 1968-1990 se justifient par un solde migratoire positif et supérieur au solde naturel. Entre 1990 et 1999, le solde migratoire va chuter et devenir négatif (-0.8‰), ce qui engendra la

seule période de décroissance de la commune depuis 1968. Enfin, un nouveau regain démographique sur la période 1990-2010 sera le fait d'un solde migratoire 4 fois supérieur au solde naturel (+1.8% contre +0.4%).

En 2013, la commune a enregistré 6 naissances et 6 décès.

1.1.3. La structure de la population

La population de Gellainville a une certaine tendance au vieillissement depuis 1982.

Entre 1999 et 2011, les personnes de -15 ans ont augmenté de 5% contrairement à la population des moins de 29 ans qui régresse (-7%).

L'attrait de la commune a eu quelques répercussions sur la répartition par âge de la population. Ainsi, en 2011, la tranche des 30-44 ans représentait la part la plus importante de la population totale (24.8%).

Les tranches d'âge 60-74 ans et 75 ans et + n'ont guère évolué entre 1999 et 2011.

Répartition de la population par tranches d'âges, en 2011 :

Tranches d'âges	Gellainville	Canton	Département
0 à 19 ans	24.5%	20.7%	19.8%
15 à 29 ans	15.9%	17.3%	16.6%
30 à 44 ans	24.8%	21.5%%	19.9%
45 à 59 ans	18.5%	22.1%	20.5%
60 à 74 ans	11.5%	12.0%	14.2%
75 ans et plus	4.7%	6.5%	8.9

1.1.4. L'indice de jeunesse

L'évolution de l'indice de jeunesse (rapport entre nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus) rend compte d'une tendance au vieillissement de la population entre 1982 et 1999. Cet indice a été divisé par deux durant cette période, passant de 2,54 à 1,23.

Cependant l'indice de jeunesse a augmenté entre 1999 et 2011, témoignant d'un rajeunissement de la population, conforté par la progression de la tranche d'âge 0-14 ans.

	1982	1990	1999	2011
0-19 ans	117	131	99	141
60 et +	46	60	80	98
Indice de jeunesse	2,54	2,18	1,23	1,43

Indice de jeunesse comparé

L'indice de jeunesse de Gellainville reste supérieur à celui du département (1,13) ainsi qu'au niveau national (1,35).

	1999	2011
Gellainville	1.23	1.43
Eure et Loir	1.28	1.13
France	1.15	1.35

1.2. La structure des ménages*

En 2009, la commune compte 195 ménages contre 148 en 1999, soit 47 nouveaux ménages (+31%). La hausse est supérieure à celle enregistrée par la population sur la même période (+26,7%).

On constate en parallèle que la taille moyenne des ménages diminue passant de 3,1 en 1990 à 2,7 en 2010. Cette taille des ménages, qui ne cesse de se réduire, s'explique par la présence de plus en plus de personnes seules et de familles monoparentales.

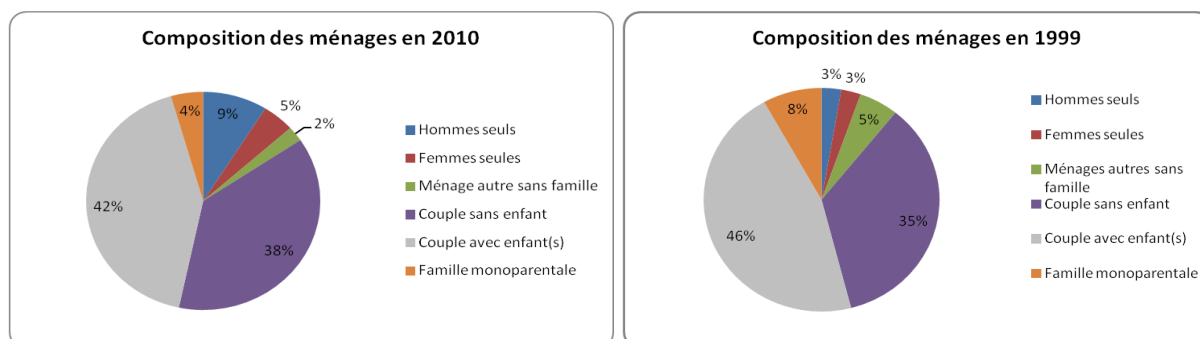
Cette proportion est légèrement supérieure aux moyennes cantonale et départementale qui sont respectivement de 2,6 et 2,4 personnes par foyer en 2010.

Nombre moyen de personnes/ménage	1990	1999	2010
Gellainville	3,1	2,8	2,7
Canton	2.9	2.8	2.6
Département Eure-et-Loir	2.7	2.5	2.4

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2010 exploitations principales

La structure des ménages se répartit ainsi :

- 81 couples avec enfants
- 72 couples sans enfant
- 8 familles monoparentales
- 29 ménages d'une personne.



La composition des ménages a sensiblement évolué entre 1999 et 2010 : le nombre de ménages d'une personne a été multiplié par 3 passant de 8 à 25. La part des hommes seuls a augmenté de 6 points passant de 3 à 9%, celle des femmes seules a progressé dans une moindre proportion passant de 3 à 5%.

Les familles en couple avec enfants sont en majorité des couples avec 1 ou 2 enfants.

	2010	1999
1 enfant	31%	29%
2 enfants	47%	53%
3 enfants	16%	24%
4 enfants	5%	12%

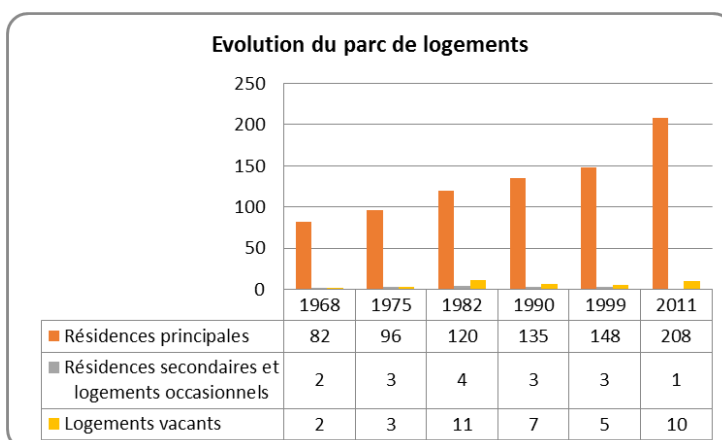
1.3. Le logement

1.3.1. La dynamique de construction de logements

L'adéquation entre la démographie et le nombre de logements

Entre 1968 et 2011, alors que la population a augmenté de 293 personnes, le parc de logements a pour sa part augmenté de 133 unités. Plus significatif encore, alors que la population augmentait de 107%, le parc de logements augmentait de 146%.

Même dans une période où la population a régressé comme entre 1990 et 1999 où Gellainville a perdu 4 habitants, le nombre de logements a augmenté (+11).



Ces chiffres mettent en évidence la nécessité de toujours continuer à construire ne serait-ce que pour maintenir le niveau de population. Ceci s'explique par la réduction constante de la taille moyenne des ménages, à Gellainville comme partout en France.

A Gellainville, on compte actuellement 2,7 personnes en moyenne par logement alors qu'il y en avait plus de 3 il y a 20 ans.

Entre 1968 et 1982, 49 logements ont été construits, soit une hausse de 49%.

Entre 1990 et 1999, le taux de croissance du parc de logements est moins important, avec seulement 7,5%.

C'est sur les périodes 1975-1982 et 1999-2011, que le nombre de logements a le plus fortement augmenté, ce qui s'explique par la particularité de cette période où des lotissements ont été construits (+32%).

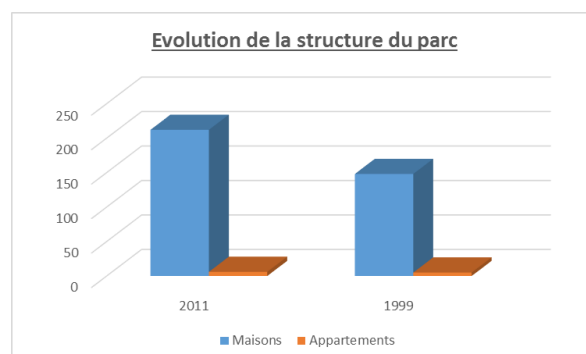
Outre ces taux de croissance importants, le parc de logements se caractérise par son occupation. Selon le recensement de l'INSEE, 3 catégories de logements permettent de définir le parc total de logements : les résidences principales, les résidences secondaires/occasionnelles et les logements vacants.

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation entre 1968 et 2011, la vacance fluctue mais reste faible (4.7% en 2011 contre 3.2 en 1999), par contre il n'y a qu'une résidence secondaire en 2011.

Entre 1990 et 2011, on dénombre 100 nouvelles résidences principales sur le territoire communal. Eu égard aux caractéristiques définies plus haut, il semble que ces nouvelles résidences principales soient principalement issues de constructions neuves.

1.3.2. L'importance des logements individuels

Entre 1999 et 2011, on constate l'apparition de 64 nouvelles maisons mais de seulement 1 nouvel appartement. Ainsi, la proportion de maisons individuelles reste largement majoritaire.

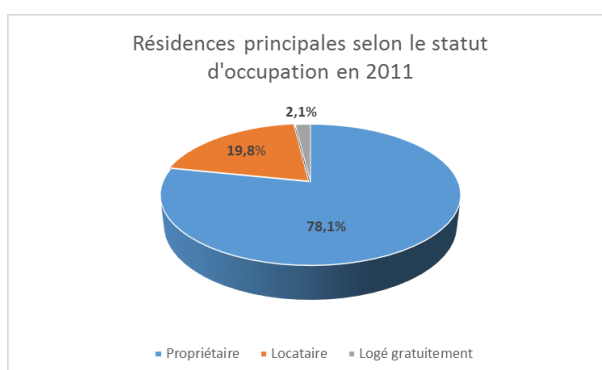
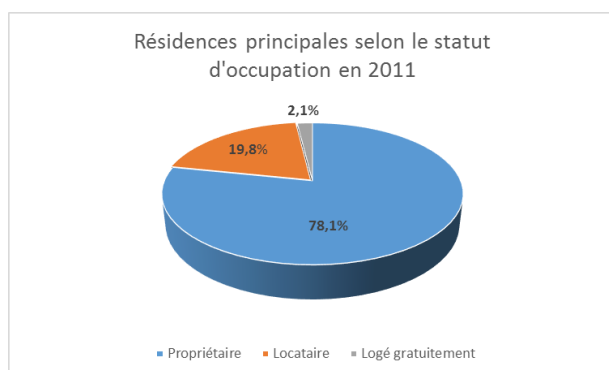


Cette caractéristique n'est en rien surprenante eu égard à la population et au caractère rural de la commune de Gellainville.

Ce mode d'habitat s'accompagne généralement d'une forte proportion de résidents, propriétaires de leur bien. Cette caractéristique se confirme puisque 78.1% des gellainvillois sont propriétaires de leur résidence principale en 2011. Cette proportion est en baisse comparativement à 1999 où 86.5% des habitants étaient propriétaires de leur bien immobilier.

On retrouve cette caractéristique dans le canton, puisque 71.5% des habitants du canton sont propriétaires de leur résidence principale en 2011 (66% à l'échelle du département).

Néanmoins, la faible part des logements locatifs est soulevée comme un problème. En effet, les personnes à faible revenu ne trouvent pas à se loger sur la commune.



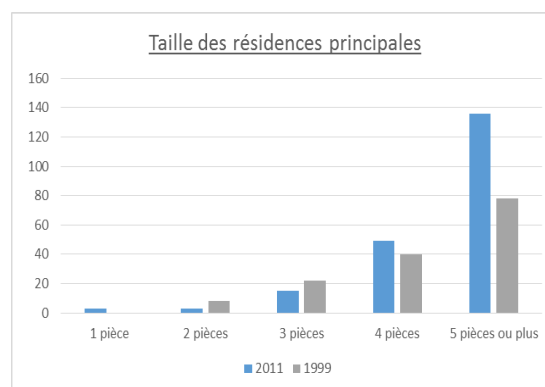
Le parc de logements sociaux représente 7% des résidences principales en 2011, soit 15 unités. En 1999, il n'existait aucun logement social et la commune.

En 2013, la SA Eure et Loir Habitat compte 11 logements sur la commune de Gellainville. Cependant la demande de logements est estimée à 5.

1.3.3. La taille des logements

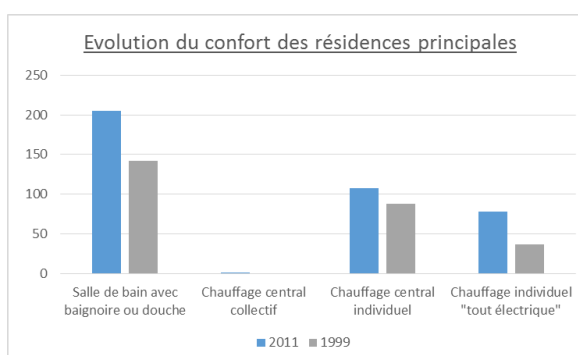
La structure des ménages amène indubitablement à définir la taille des résidences principales.

Le parc résidentiel de Gellainville est dominé par des logements de grande taille de 5 pièces ou + (65.7% des logements). Dans le même temps, une nette évolution des logements de grande taille voit le jour entre 1999 et 2011 (+15 points). Cette évolution ne correspond pas à l'évolution de la taille des ménages, puisque les ménages de plus de 5 personnes sont les moins représentés et que la taille moyenne des ménages est en réduction.



1.3.4. Le niveau de confort des résidences principales

Le confort des logements est défini, selon l'INSEE, en fonction de la présence ou non de douche / baignoire et WC dans un logement. Ainsi, tout logement ne disposant



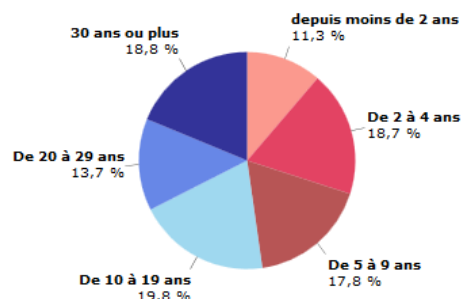
pas de ces éléments de confort est jugé inconfortable.

Ainsi à Gellainville, 98,8% des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et 89,3% possèdent le chauffage électrique ou central.

1.3.5. L'ancienneté d'emménagement des ménages

Le fait de connaître l'ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales permet de voir l'arrivée ou non de nouveaux habitants dans la commune.

En 2011, on constate que 52.3% des ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans. Néanmoins, on constate que 11.3% ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans, preuve de l'attrait que suscite la commune.



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

1.3.6. L'utilisation massive de la voiture

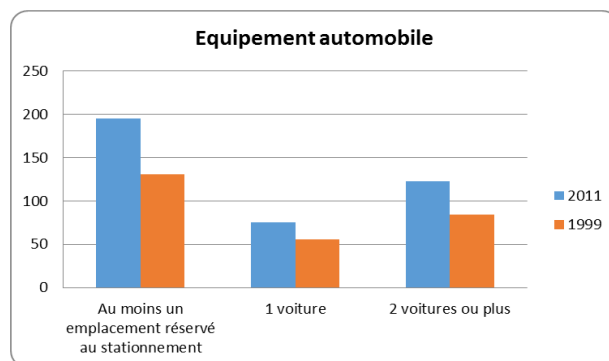
Le taux de motorisation est important à Gellainville. En effet la voiture individuelle est le mode de déplacements prédominant dans la commune.

Le taux de motorisation y est important, et 59% de ménages sont multi motorisés.

Les ménages qui ne disposent d'aucune voiture sont au nombre de 9 en 2011, et de 8 en 1999.

Ces ménages doivent alors utiliser des modes de transports différents : la marche à pieds, les transports en commun, ou le vélo.

C'est pourquoi il est nécessaire de développer les transports en commun et les cheminements dédiés aux modes doux, pour qu'un plus grand nombre de personnes puissent se déplacer, que ce soit pour des déplacements domicile-travail, ou des déplacements liés à la zone d'activités aux abords de la RN 154, ainsi que pour des déplacements liés à la vie locale.



1.3.7. Le calcul du point mort démographique entre 2006 et 2011

Le calcul du « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante (ce calcul est théorique et occulte les phénomènes de soldes naturels et soldes migratoires).

Il résulte de trois facteurs :

- le desserrement des ménages (un même ménage peut se scinder en plusieurs ménages suite à un divorce ou au départ d'un jeune, créant de nouveaux besoins en logements),
- le renouvellement du parc de logements (au sein du parc, certains logements peuvent sortir du parc par démolition, fusion de plusieurs logements, changement d'usage, mais des logements peuvent également apparaître dans le parc existant, en raison de division de logements, transformation de locaux d'activité en logements, etc.),
- l'évolution du nombre des résidences secondaires, des logements vacants et des logements occasionnels : les besoins en construction neuve de résidences principales peuvent être augmentés si des résidences principales se transforment en résidences secondaires ou en logements vacants.

Méthodologie du calcul du point mort :

Données de base	2006	2011
Population totale	471	566
Total logements	185	219
Résidences principales	175	208
Résidences secondaires	0	1
Logements vacants	10	10
Nb pers. /ménage	2,7	2,7

Construction neuve de 2006 à 2011	31	2011
	18	2010
	1	2009
	/	2008
	4	2007
<u>Sit@del (Lien)</u>	30	2006
TOTAL	84	
Moyenne par an	14	

Calcul du point mort		
Renouvellement du parc existant (1)	-3.33	$(14-(219-185))/6$
Variation résidences secondaires (2)	0,16	$(1-0)/6$
Variation logements vacants (3)	0	$(10-10)/6$
Desserrément des ménages (4)	0	$(471/2.7-471/2.7)/6$
Point mort 2006/2011	-3.16	1+2+3+4
Point mort / an	-0.527	$(1+2+3+4)/6$

Entre 2006 et 2011 il s'est construit 14 logements par an sur la commune (données Sit@del).

Durant cette période, il est possible d'estimer le besoin minimum de construction permettant de maintenir la population (principe de calcul du point mort). Ce besoin est dû au desserrément des ménages (ce qui n'est pas le cas à Gellainville) mais aussi, la prise en compte du renouvellement du parc, la variation de résidences secondaires et de logements vacants.

Ce point mort était d'environ -0.5 logement par an (-0.527) entre 2006 et 2011.

De fait, la commune n'avait pas de besoins en matière de logement, car elle proposait une offre trop importante à population constante (le nombre de constructions était supérieur aux besoins).

Les nouveaux logements construits ont ainsi uniquement permis d'accueillir de nouveaux ménages.

1.3.8. Synthèse démographie et habitat

Conclusion du diagnostic :

Le dynamisme démographique de Gellainville, et plus particulièrement du hameau de Bonville, impacte la production de logements.

La commune propose une offre de logement monotypé (de grande taille et individuel).

La taille des ménages tend à diminuer au fil des recensements (tendances nationales).

Enjeu :

Continuer de développer l'offre résidentielle comme levier de croissance démographique, sans pour autant exclure la mutation de l'habitat ancien et sans omettre de produire des logements sociaux.

Objectifs :

Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation. Ces objectifs doivent être planifiés.

Juxtaposer l'offre foncière destinée au logement avec les besoins de constructions préalablement identifiés.

Adapter l'offre de logements aux phénomènes de décohabitation et de desserrement des ménages

Renforcer la mixité sociale par la réalisation de logements sociaux. Dans un contexte de croissance démographique, donc d'accroissement du parc de logement, cela implique un effort particulier de construction de logements sociaux locatifs. Cet enjeu permettra de consolider la cohésion sociale à l'échelle locale.

Anticiper et territorialiser les actions de restructuration et de revalorisation sur le hameau de Bonville.

Optimiser la mise en cohérence des futures zones habitable en fonction des modes de transports existants ou à développer.

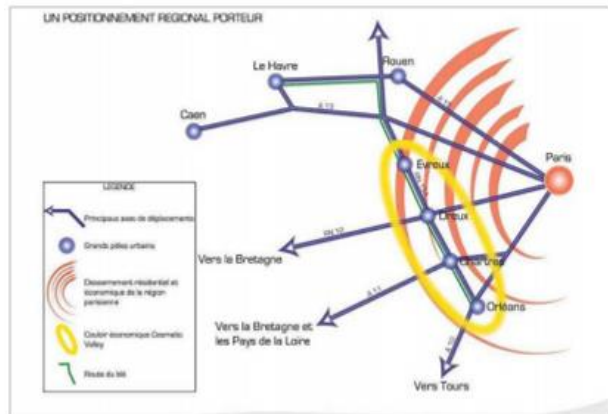
Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus nombreuse).

1.4. Emploi et activités économiques

1.4.1. La place de Gellainville dans le contexte départemental et communautaire

Gellainville se situe sur un couloir économique en limite de la région parisienne qui relie Dreux, Chartres et Orléans en suivant l'axe de la RN154.

La commune de Gellainville fait partie de Chartres Agglomération, composée de 47 communes, qui a compétence en termes de développement économique. Gellainville constitue un pôle urbain économique important au niveau intercommunautaire. Le centre de Paris est accessible en une heure en voiture et en 70 minutes environ par le réseau SNCF au départ de la gare de Chartres.



L'agglomération chartreuse a une position particulière dans la Région, c'est à dire une position excentrée. Elle ne bénéficie pas de la dynamique Orléans-Blois-Tours et n'est pas reliée par liaison ferroviaire avec Tours et Orléans.

Chartres est pour l'instant le seul chef-lieu de département à ne pas être reliée par voie ferrée ou autoroute à sa capitale régionale. Cette position excentrée va faire de l'agglomération chartreuse un carrefour de grandes régions (Ile de France, Centre, Grand Ouest, Normandie) et une périphérie de la région parisienne.

1.4.2. Les secteurs d'activités

L'agriculture

La commune de Gellainville appartient à la région naturelle de la Beauce Chartraine. Son secteur se caractérise par des sols de limons profonds reposant sur une couche d'argiles à silex et un sous-sol de craie, lessivés, peu humides aux bonnes potentialités.

La couche d'argiles à silex présente sur ce secteur n'assure qu'une protection partielle de la nappe souterraine. Celle-ci est donc vulnérable aux pollutions ponctuelles et diffuses pouvant être générées par l'activité agricole existant sur le bassin versant.

La Beauce est la région naturelle la plus importante d'Eure-et-Loir : elle s'étend sur 380 000 ha, occupant près des deux tiers du territoire. Constituée par un plateau de faible altitude sans pentes notables et quasiment sans vallées, elle se caractérise par de vastes étendues de terres labourables fertiles.

La qualité des sols de Beauce en fait une des régions agricoles les plus riches, et l'Eure-et-Loir représente le 1er département céréalier de France.

Cette activité agricole concourt à favoriser l'industrie agroalimentaire, essentiellement orientée vers la meunerie et l'alimentation animale, la transformation des œufs, du lait, des fruits.

Les céréales occupent 64% de la surface agricole du département, pour 52% au niveau de la région Centre.

Cette activité agricole concourt à favoriser l'industrie agroalimentaire, essentiellement orientée vers la meunerie et l'alimentation animale, la transformation des œufs, du lait, des fruits.

En 2010, l'Eure-et-Loir compte 4 318 exploitations d'une superficie moyenne de 105 ha (source Agreste Centre 2010). Entre 2000 et 2010, le département a perdu 882 exploitations agricoles soit une baisse de 17%. Toutefois la réduction du nombre d'exploitations agricoles observée s'est faite à un rythme moins élevé, -1,8% par an en moyenne au cours des 10 dernières années, qu'au cours de la période 1988-2000 (-3,2% par an en moyenne). Le potentiel agricole du département s'est donc concentré au fil des années sur des exploitations moins nombreuses mais de plus en plus grandes. La surface moyenne cultivée par exploitation s'est ainsi accrue passant de 88 ha en 2000 à 105 en 2010. La moitié des exploitations dépasse 100 ha de SAU, le quart plus de 150 ha.

Entre 2000 et 2010 la surface agricole utile (SAU) a perdu 1%, soit 4 446 ha.

Avec près de 162 000 ha, 36% de la surface agricole utilisée dans le département est consacrée à la culture du blé tendre. Les surfaces cultivées en colza connaissent un fort développement (de 20 300 ha en 1988 à 77 000 ha en 2010). Par ailleurs, la culture de pommes de terre a également progressé pour atteindre 7 000 ha en 2010 ainsi que la betterave et la production de légumes destinés au marché frais (+500 ha en 10 ans) (source Agreste Centre).

Identification des filières

Le blé tendre, principale culture dans tous les départements en 2013												
Superficie : ha Rendement : q/ha	Cher		Eure-et-Loir		Indre		Indre-et-Loire		Loir-et-Cher		Loiret	
	Superficie	Rendement moyen	Superficie	Rendement moyen	Superficie	Rendement moyen	Superficie	Rendement moyen	Superficie	Rendement moyen	Superficie	Rendement moyen
Blé tendre	109 000	67	170 000	82	101 000	63	95 500	63	79 700	69	105 100	71
Blé dur	3 700	55	26 500	69	4 100	57	3 200	51	16 600	62	18 500	70
Orge ensemble	54 000	61	57 400	72	45 500	58	21 500	58	22 700	61	62 000	66
Orge d'hiver	46 000	63	41 000	76	39 500	59	16 000	58	18 200	62	24 500	65
Orge de printemps	8 000	53	16 400	62	6 000	48	5 500	57	4 500	56	37 500	67
Colza ensemble	46 000	20	88 100	35	42 900	22	25 230	25	38 000	30	33 300	29
Colza alimentaire	37 000	20	77 100	35	34 900	23	19 730	25	36 000	30	28 300	28
Colza non alimentaire	9 000	17	11 000	36	8 000	18	5 500	23	2 000	20	5 000	36
Mais grain ensemble	30 000	83	28 000	98	16 000	62	29 000	74	26 200	80	38 500	94
Mais grain irrigué	18 000	102	20 000	111	9 200	95	13 500	95	14 700	101	31 500	107
Mais grain non irrigué	12 000	64	8 000	71	6 800	59	15 500	67	11 500	59	7 000	66
Pois protéagineux	3 300	34	6 600	41	3 300	35	1 800	36	2 400	36	2 000	41
Betterave industrielle			8 000	840							19 500	878
Tournesol	21 500	20	800	25	24 000	19	42 700	22	13 600	25	6 500	24

Sources : Agreste - Enquête terres labourables 2013 définitive et Statistique agricole annuelle 2013 provisoire

La forme individuelle reste dominante dans les exploitations euréliennes (62%), en dépit du recul qui se poursuit. Le statut d'EARL –Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée – domine avec 25% des exploitations contre 16% en 2000.

Contexte local

La vocation agricole de Gellainville façonne largement le paysage local. En 2010, sur les 1 200 hectares de la commune, 934 étaient utilisés par les exploitations agricoles (soit environ 78% du territoire). En 2000, cette proportion était de 69%. On note une hausse de 106 ha de la surface agricole utilisée par les exploitations, en l'espace de 10 ans. La SAU totale de la commune a augmenté de 12,8 %, alors que sur le canton et l'Eure et Loir, la tendance est à la baisse (-7,1% pour le canton et -0,9% pour le département).

	SAU totale en 2010	SAU totale en 2000	SAU totale en 1988
Gellainville	934	828	958
Canton	8 679	9 342	9 772
Eure et Loir	450 574	454 997	458 075

Dans le même schéma de développement que celui du canton et du département, on constate une réduction du nombre des exploitations agricoles. Ainsi, on compte en 2014 7 sièges d'exploitations agricoles en activité sur le territoire communal, mais on en comptait 11 en 2000.

	Nbre d'exploitations en 2014	Nbre d'exploitations en 2010	Nbre d'exploitations en 2000	Nbre d'exploitations en 1988
Gellainville	7	11	11	14
Canton		86	116	177
Eure et Loir		4 318	5 200	7 653

Les terres libérées par les cessations d'activités ont contribué à l'agrandissement et à la concentration des productions. Ainsi, si le nombre d'exploitations diminue, leur surface augmente. En effet, les exploitations avaient, en 2010, une surface agricole utile moyenne de 85 hectares contre 75 hectares en 2000 et de 68 ha en 1988. La hausse observée sur la période 2000-2014 représente 77%, ce qui est 3 fois supérieure à celle du canton (25%). En 2014, la SAU moyenne est de 133 ha.

	SAU moyenne en 2014	SAU moyenne en 2000	Evolution de la SAU entre 2000 et 2010
Gellainville	133	75	77%
Canton	100,9	80,5	25%
Eure et Loir	104,4	87,5	19%

Le nombre d'UTA a baissé de 50% à Gellainville, cette baisse est supérieure au canton qui a vu le nombre d'UTA diminuer de 29% et à l'Eure et Loir (-16%). Deux exploitants agricoles exercent en parallèle une autre activité.

	Travail dans les exploitations en UTA en 2010	Travail dans les exploitations en UTA en 2000	Travail dans les exploitations en UTA en 1988
Gellainville	6	12	20
Canton	92	129	201
Eure et Loir	5 395	6 485	9 929

Principaux résultats du recensement agricole (source : AGRESTE)	2014	2010	2000	1988
Nombre d'exploitations	7	11	11	14
Nombre d'UTA sur les exploitations	6	6	12	20
SAU des exploitations (ha)		934	828	958
Terres labourables (ha)		934	828	957
dont céréales		653		
Superficie toujours en herbe (ha)				nc
Cheptel		3	4	60

	SAU	Expl. Agr.	EARL	SCEA	Année naissance	AGE	Chefs expl	Date de création	Productions	Bio
DOUBLET	78			X	1968	46	1	1998	céréales	N
PARAGOT	50		X		1961	53	2	1986	céréales	N
POITRIMOL		X			1960	54	1	1998	céréales	N
CROCHET			X		1978	36	1	2003	céréales	N
LAIGNEAU	178		X		1967	47	1	2008	céréales	N
POTHIER		X			1973	41	1	1998	céréales	N
RIVIERE		X			1956	58	1	1988	céréales	N
Total		3	3	1			8			

Le statut d'entreprise agricole à responsabilité limitée (EARL) domine les formes sociétaires : il rassemble en 2011, 42% des exploitations, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (25%).

Evaluation de la pérennité des exploitations

L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 48 ans pour les hommes, donc inférieur à la moyenne départementale qui est de 52 ans. Il n'y a qu'une femme, âgée de 53 ans, gérante d'une EARL. La répartition par tranches d'âges est ainsi répartie :

- 1 exploitant a moins de 40 ans,
- 3 ont entre 40 et 50 ans,
- 3 ont entre 50 et 60 ans.

Le nombre de départ en retraite des chefs d'exploitations dans les dix années à venir est de 3. La reprise par filiation concerne 1 seule exploitation.

Filière grandes cultures :

L'essentiel de l'activité agricole est orienté vers les grandes cultures céréalières. La surface consacrée aux céréales et oléoprotéagineux est de 653 ha, soit 70% de la SAU. La surface consacrée au blé tendre et au blé dur représente 55% de la SAU, viennent ensuite le colza 30%, l'orge (10%) et les pois. Aucune exploitation ne produit de cultures biologiques.

	Part de la SAU en E&L	Part de la SAU à Gellainville
	En %	En %
Ensemble des cultures COP dont :	85.1%	
Blé tendre	39.6%	55%
Blé dur	5.5%	
Orge	12.7%	10%
Maïs	5.3%	0
Colza	16.1%	30%
Pois et divers		5%
Total des 5 cultures	79.1%	100%

Productions animales :

Il n'existe plus de cheptel sur la commune. En effet, en 1988 on comptait 60 bêtes.

En 2014, on note la présence de 4 moutons, 1 cochon et quelques poules.

Qualité des terres et investissements liés au sol

La qualité des terres est variable sur la commune et liée à la géologie des sols.

Globalement, les terres exploitées sur la commune sont de bonne qualité et les sols offrent de bons rendements. Par ailleurs, le climat est favorable aux grandes cultures.

Toutes les parcelles font l'objet d'une contractualisation (PAC).

Aucune parcelle n'est concernée par un plan d'épandage.

Un seul forage sert à l'activité agricole. Il s'agit du forage référencé 02912X0089/F et situé aux Les Quatre Vents (Le Gouffre) sur la parcelle ZT-121. Ce forage de 27 m est exploité pour l'eau domestique.

Certaines parcelles sont enclavées : il s'agit de celles situées rue de Brétigny.

La circulation des engins agricoles s'avère problématique en divers endroits :

- la traversée de la RN 154
- la route longeant le lotissement de la Chantereine
- la rue de Brétigny du fait de son étroitesse

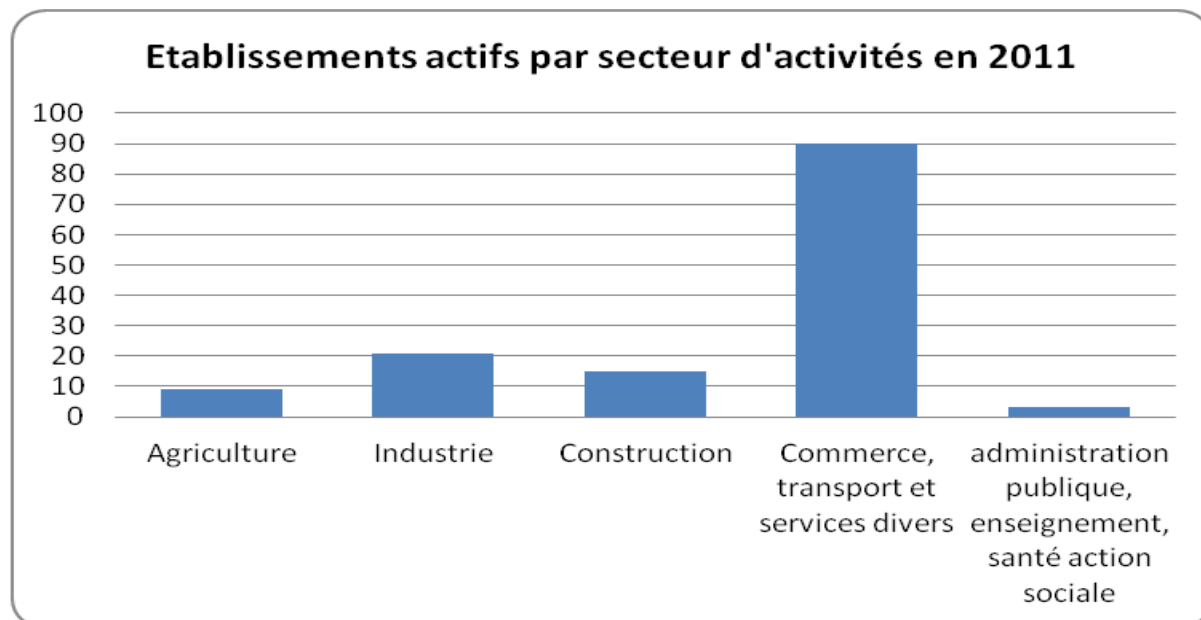
Il est prévu des travaux sur le chemin de Berchères.

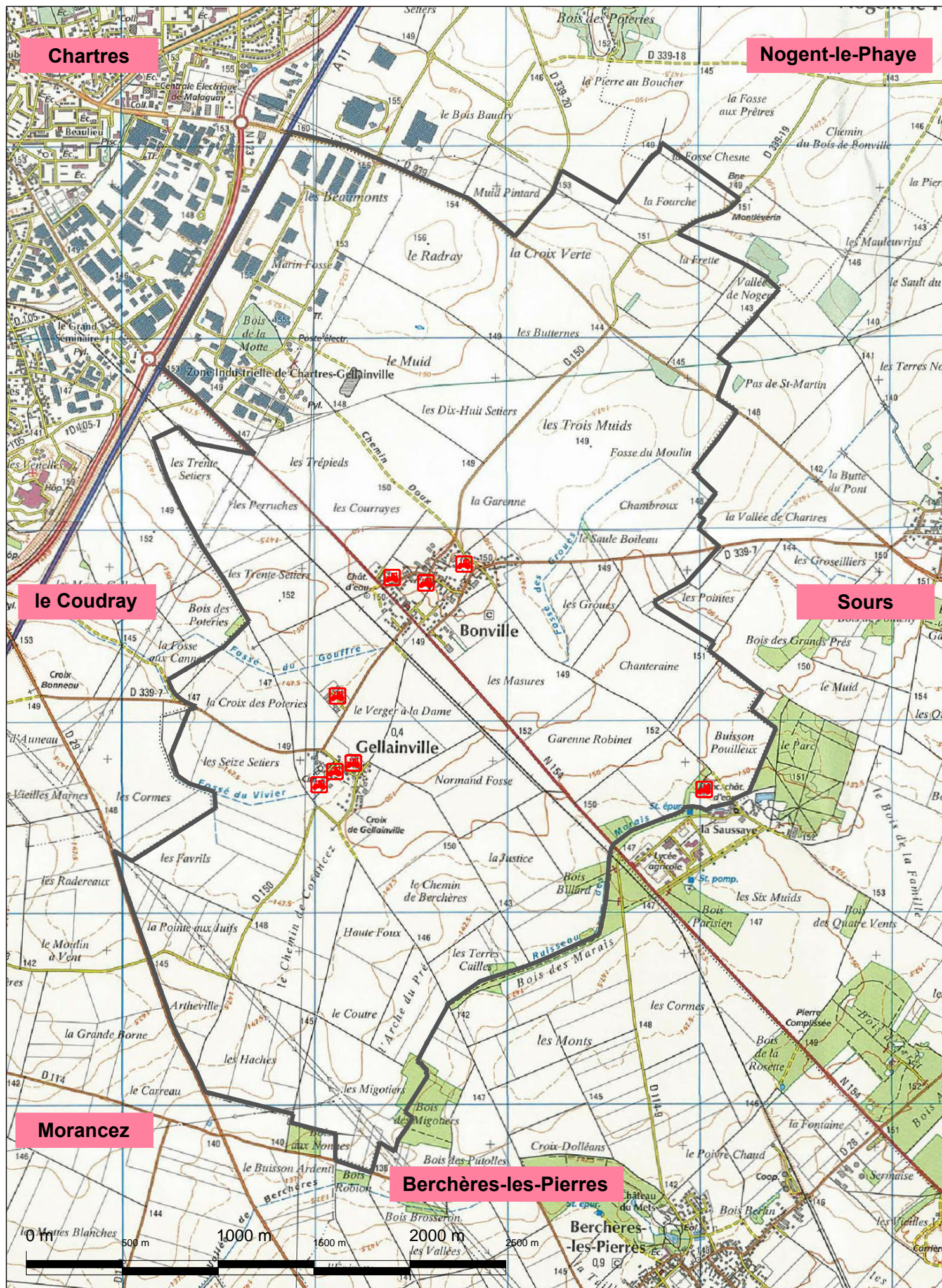
La fermeture de plusieurs passages à niveaux oblige les agriculteurs à emprunter la RN 154 ainsi que les rues du village. Il serait peut-être bon d'envisager des chemins de ceinture autour des deux hameaux afin d'éviter que les engins agricoles ne soient obligés de traverser les hameaux et d'emprunter les routes.

Au niveau de Gellainville, il serait peut-être judicieux de faire un chemin derrière les habitations au niveau des Ouches qui permettrait de rejoindre le chemin vers le Verger à la Dame.

Les autres secteurs d'activités

En 2013, la commune compte sur son territoire 138 établissements qui génèrent environ 1450 emplois. Avec 90 établissements, le commerce représente plus de 65% du total sur Gellainville et est de loin le secteur d'activités le plus présent sur la commune en nombre mais aussi en termes d'emplois puisqu'il génère plus de 1100 postes salariés, soit 78% du total des emplois. Viennent ensuite le secteur de l'industrie et de la construction.





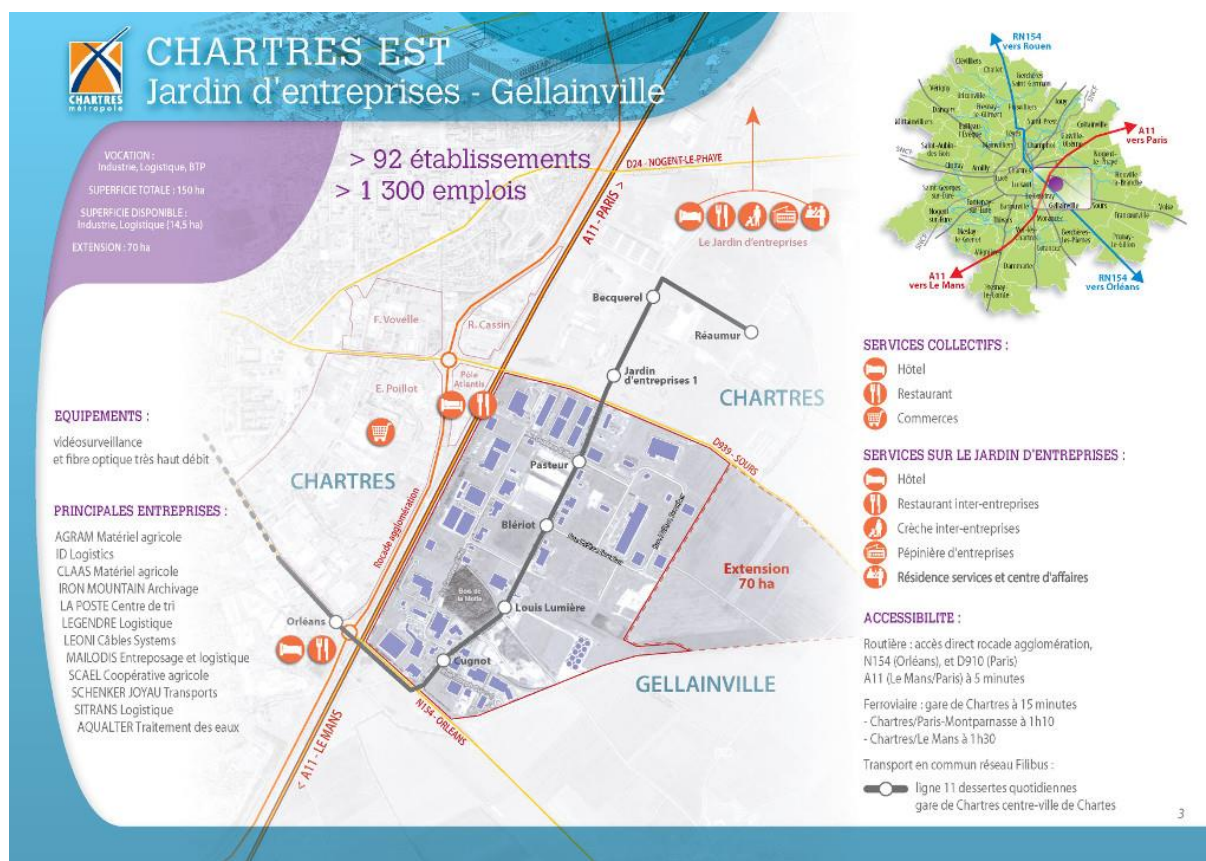
La zone d'activité de Gellainville

L'activité économique de Gellainville est largement héritière de la politique d'aménagement et d'équipement du territoire des années 60 et 70. En effet, la zone industrielle a été créée en 1968 sous l'impulsion de la ville de Chartres en complément de la zone de Beaulieu. Les premières installations ont été réalisées en 1972 et ont été implantées le long de la RN 154. Ce secteur n'a pas de spécialisation regroupant des activités de logistique, production, commerce de gros, mécanique, la construction.



La zone s'est ensuite étendue sur une vingtaine d'hectares et c'est la chambre de commerce et d'industrie qui en a eu la maîtrise d'ouvrage. En 1989 une nouvelle extension est décidée par le conseil municipal qui prend la maîtrise d'ouvrage. La zone d'activité est délimitée à l'ouest par l'autoroute A11 (sortie à 1 Km), au sud par la nationale 154 (axe Orléans-Rouen), au nord par la départementale 939 (axe Chartres-Sours-Angerville). Elle couvre aujourd'hui 200 hectares et la gestion est assurée par Chartres agglomération. La zone d'activité de Gellainville est mitoyenne avec les jardins d'entreprises de la ville de Chartres. Une voie ferrée "marchandise" dessert une partie de la zone.

Cette prégnance du secteur commerce, transports et services divers est confortée par les créations d'entreprises en 2011 qui relèvent de ce secteur (86%). En effet sur les 14 créations d'entreprises, 12 sont issues du secteur commerce, transports, services divers.



Les futures installations

L'installation du nouveau et unique site de production de Guerlain est en voie d'achèvement sur la zone du Jardin d'entreprises à Gellainville.

La cuisine centrale de Chartres Métropole, devenue vieillissante, va être remplacée en 2015 par un site de production qui pourra préparer jusqu'à 9.000 repas et qui s'installera dans la zone d'activité de Gellainville. Les élus de Chartres Métropole ont donc fait le choix de construire un nouveau bâtiment, dans la zone d'activité de Gellainville. Si tout va bien, la nouvelle unité pourrait être opérationnelle à la rentrée 2015.

L'activité artisanale

Sur le territoire communal, on dénombre un certain nombre d'artisans et de services ambulants :

Agencement : Habitat Concept

Armurerie : L'Armurerie des Plaines

Couverture – Zinguerie : Thierry YOUNSI

Maçonnerie – Couverture : Patrick AUBERT

Maçonnerie Générale : Jean-Marc JANNEAU

Menuiserie : Michel DECOURTIL

Plomberie – Sanitaire : Luc AIGLEHOUX

Snack - Restauration rapide : Chez Marie (ZA)

Taxi Gellainville : Frédéric MATHONNAT

Transport : SCI La Bonvilloise

Les commerces ambulants

Boucher : M. GIROUARD,

Boulangier : Monsieur et Madame POMMIER,

Poissonnier : M. ROBIN

1.4.3. Le taux d'activité

	2010	1999
Nombre d'emplois dans la zone	1243	469
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	247	190
Indicateur de concentration d'emploi	504,7	246,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,9	60,9

La commune de Gellainville dispose de 1 243 emplois selon le recensement de 2010, soit 750 de plus qu'en 1999 où la commune proposait 469 emplois. Force est de constater que le nombre d'emplois a été multiplié par 2,7 en 10 ans, grâce à l'extension de la zone d'activités.

Avec 1 243 emplois et 267 actifs ayant un emploi, le taux d'emplois est important sur Gellainville :

4.65, soit un peu plus de 4 emplois pour 1 actif.

Ensemble des actifs qui travaillent	1999	2010
à Gellainville	34	42
dans une autre commune	156	225
Total	190	267

Cependant sur les 1 243 emplois présents sur la commune, seulement 42 sont occupés par des actifs gellainvillois. Ceci montre qu'environ 1200 actifs de l'extérieur viennent travailler dans la commune et plus de 200 actifs gellainvillois travaillent dans une autre commune.

L'utilisation de la voiture est le mode de transport le plus utilisé par les Gellainvillois. Les transports en commun sont peu utilisés, la commune est desservie depuis septembre 2013 par la ligne 14 du réseau Filibus.

L'évolution des secteurs d'activités

La zone d'activités de Gellainville constitue une zone économique stratégique globale compte tenu de son positionnement sur la RN154 et à proximité de l'autoroute A11, de l'importance de sa superficie (200 ha), de la présence d'entreprises d'envergure nationale regroupant plus de 1100 employés, et de la proximité de services liés à la proximité de la zone artisanale du Coudray (restauration, commerces, hôtellerie...).

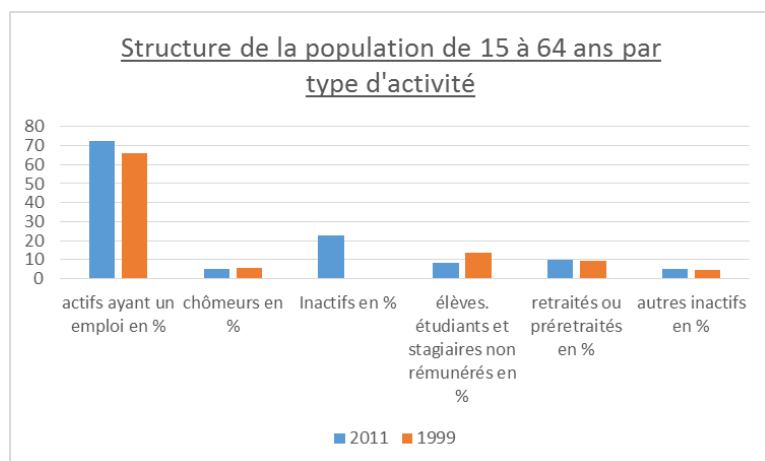
Plusieurs actions sont prévues pour améliorer et conforter ce vaste espace d'activités :

- l'extension de la zone d'activités
- l'aménagement de la zone commerciale des Fiburiées dont les travaux de débiteront en 2014. Cette zone située en bordure de la RN154 couvre 393 000m² et accueillera des commerces (restaurant, hôtel, boulangerie,...). Les parcelles seront commercialisées en 2015.

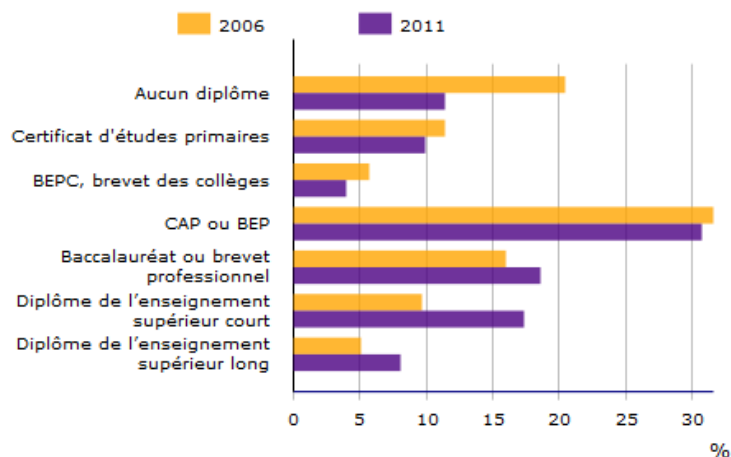
1.4.4. La composition de la population active

Avec 267 actifs recensés en 2011, la population active de Gellainville revêt différentes caractéristiques.

Tout d'abord, on peut relever que l'ensemble des secteurs d'activité économique sont représentés au sein de la population active. Cependant, les actifs travaillent dans une large majorité dans le secteur tertiaire (70.5%). Ce secteur recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.



Le graphique ci-dessous permet de visualiser les 2 catégories de diplômes qui se détachent quantitativement des autres en 2011 : les CAP/BEP (31.6%) et le bac ou brevet professionnel (16%). Un grand nombre de personnes ne détiennent aucun diplôme (20.5%), ce taux est d'ailleurs en hausse depuis 2006 (11,4%).

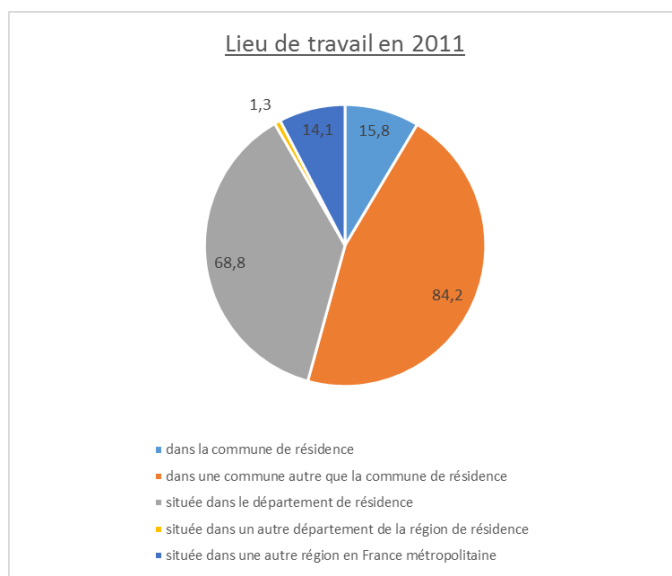


1.4.5. La population active et mobilité

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

En 2011, 15.8% des actifs gellainvillois exercent leur profession sur le territoire communal. Cette part a peu évolué par rapport à 1999 (17.9%).

En outre, 68.8% des actifs travaillent en Eure-et-Loir, mais 14.1% des actifs travaillent dans une autre région. En effet, les facilités d'accès offertes par les transports en commun et les infrastructures routières permettent de travailler hors département de la région et notamment la région parisienne. Il faut noter que cette proportion est en hausse puisqu'elle était de 6.3% en 1999.



1.4.6. La population active et le chômage

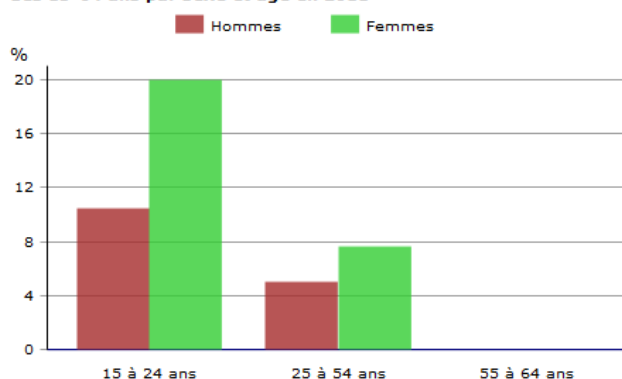
Gellainville enregistre une diminution de son nombre de chômeurs. En effet, le taux de chômage est passé de 7.8% en 1999 à 4.9 % en 2011. Il en va de même pour le canton qui affiche un taux de chômage de 4.7%.

Comparativement, Gellainville affiche un taux de chômage deux fois moins élevé que celui du département qui atteint 8.4% en 2011.

Tout comme en 1999, le chômage touche plus les femmes que les hommes en 2011 (la part des femmes parmi les chômeurs est en effet de 51%).

La structure de la population active en 2011 met en avant la difficulté de trouver un emploi pour les classes des 15-24 ans (taux d'emplois des hommes de 15 à 24 ans de 41.1% contre 34% pour les femmes).

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2011



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Au niveau du canton, on constate un fort taux d'emploi de la population

active. Il est de 72,9% en 2011. Le taux d'activité du canton est donc supérieur à celui du département d'Eure-et-Loir (66.3% en 2011).

Avec un taux d'activité de 72.3% la commune de Gellainville reste dans la tendance de son canton.

1.4.7. Synthèse activités

Conclusion du diagnostic

La commune est inscrite dans le couloir économique reliant Evreux, Dreux, Chartres et Orléans favorisant son développement économique.

Le secteur commerce, transport, services divers est le secteur porteur en terme d'emplois.

L'extension de la zone d'activités a permis la création de nombreux emplois et le développement de nouvelles activités.

La commune présente un taux d'emploi local important. Cependant les migrations pendulaires sont importantes, avec chaque jour 1 200 actifs entrants et 200 actifs sortants.

Objectifs :

Maintenir l'activité agricole de la commune.

Affirmer le rôle de la zone d'activités aux franges de l'Ile de France.

Développer le pôle commercial Les Fiburiées.

Améliorer et conforter les espaces d'activités et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.

Développer les emplois en lien avec les actifs gellainvillois pour limiter les migrations pendulaires.

Développer la desserte par les transports en commun, favoriser le covoiturage et développer les sentes piétonnes et cyclistes entre la zone d'activités et le hameau de Bonville.

2. Le fonctionnement communal

2.1. Les équipements

Gellainville possède tous les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

Ceux-ci offrent des services à la personne d'ordres, administratif (mairie), religieux (église, cimetière), culturel (bibliothèque municipale), socioculturels (la salle polyvalente avec ses deux espaces, est équipée d'une cuisine), récréatifs ou de loisirs (aire de jeux avec city stade, boudodrome, champs de foire avec piste de skateboard). Un chalet a été mis en place en 2002 pour permettre aux jeunes de se retrouver.



Un terrain de baseball a vu le jour en mai 2005 pour accueillir le club « French Cubs Chartrain ». Avec son "club house", son "infield" éclairé, ses vestiaires, ou encore sa cage de frappe, il est le seul terrain en Eure et Loir.



Les enfants de Gellainville suivent leur scolarité sur la commune de Morancez, un service de car assure le transport des enfants sous la responsabilité d'un agent communal.

L'école primaire regroupe les écoles maternelle et élémentaire et compte 227 élèves.

L'accueil périscolaire s'effectue au centre de loisirs de Changé.

La commune a mis en place un service de garderie et les enfants sont accueillis :

- Le matin de 7h30 jusqu'à la montée dans le bus scolaire à 8h00
- Le soir de la descente du bus scolaire à 17h jusqu'à 18h15

La Municipalité a aussi mis à la disposition des jeunes un local communal, le Chalet.

La commune a récemment terminé plusieurs projets qui concernent :

- l'agrandissement du parking de la salle polyvalente
- l'aménagement de la cour arrière de la mairie

D'autres projets sont en cours :

- la création de la zone commerciale des Fiburiées
- l'acquisition d'une propriété, dite « maison Fleury » située au 2 bis grande rue à Bonville qui sera démolie pour permettre la création d'un équipement permettant la mixité des âges
- la poursuite du contournement de Bonville pour les engins agricoles ou à venir :
- l'aménagement de la RN154 en traversée de Bonville avec création d'un rond-point
- alimentation des bâtiments publics en fibre optique.

2.2. La vie associative

Il existe un véritable dynamisme de la vie locale, qui s'appuie sur un tissu associatif actif et diversifié. Ces associations participent pleinement au développement de la commune grâce à une programmation culturelle et sportive riche.

- ACJ (Association Culture et Jeunesse) propose diverses sorties et manifestations : bric à brac, sorties spectacle, repas, randonnées pédestres, gymnastique d'entretien, et atelier théâtre.
- Amicale des Sapeurs Pompiers
- La Base ULM du Pays Chartrain
- Le "French Cubs Chartrain" : crée en 1986, le club de baseball compte aujourd'hui 180 licenciés et connaît un véritable essor grâce aux résultats de son équipe phare qui a accédé à la D1 en 2014.

Au fil des saisons, le club n'a cessé de grossir. De 60 licenciés en 2007, les French Cubs sont passés à 155 en 2013. Ils recrutent une employée pour la promotion de la discipline dans les écoles et les entreprises. Le club possède alors plusieurs équipes de jeunes (moins de 12, 15 et 18 ans), une formation au niveau régional et une équipe féminine (softball).

- Club de l'Amitié organise des activités diverses pour les personnes âgées ainsi qu'un banquet annuel.
- Le Comité des Fêtes organise plusieurs manifestations tout au long de l'année (concours de cartes, méchoui, etc) et surtout sa célèbre foire aux Vins et Gastronomie en Beauce depuis plus de 30 ans et qui attire chaque années plusieurs milliers de visiteurs.
- G.E.O.D.E (Gellainville Entreprises Objectifs Développement)
- L'Outil en main, a pour but l'initiation des jeunes dès l'âge de 9 ans jusqu'à 14 ans, aux métiers manuels, par des gens de métier, artisans ou ouvriers qualifiés, bénévoles, généralement à la retraite, avec de vrais outils au sein de vrais ateliers. Il permet aux Hommes et Femmes de métier, riches d'expérience de rester dans "la vie active" en transmettant aux jeunes générations les gestes de leur métier avec un savoir-faire qui ne s'apprend pas dans les livres et l'amour du travail bien fait.
- Le Messenger Beauceron est un club de colombophilie qui a pour but d'élever des pigeons voyageurs pour les engager dans des courses ou des concours.
- Les Amis de l'Eglise Saint Jean-Baptiste crée en 2005 a pour vocation de recueillir des fonds permettant la mise en valeur de l'église (création de vitraux...)
- La Société de Chasse
- Le club des Voitures Anciennes de Beauce a vu le jour en 1980. Il compte aujourd'hui près de 200 adhérents, organise des sorties mensuelles et participe à des actions humanitaires. Le parc des voitures anciennes est estimé à 500 et est très éclectique allant du solex à la porsche

3. Les transports et déplacements

3.1. La desserte routière

Située à 90 km de Paris, la commune de Gellainville est à l'interface de trois régions : l'Ile de France, le Centre et la Haute Normandie.



La commune est traversée par de grandes infrastructures qui segmentent le territoire communal :

- L'autoroute A11
- La Route Nationale 154
- La voie ferrée SNCF

Gellainville est un nœud routier important qui assure à la commune une bonne desserte. Les infrastructures qui traversent Gellainville relient la ville aux grands pôles urbains régionaux et nationaux (Paris, Chartres, Orléans, ...). Par ailleurs, les échangeurs autoroutiers les plus proches se trouvent à Chartres Est (6 km) et à Thivars (10 km), ils permettent d'emprunter l'A11 en direction de Paris ou du Mans.

La Route Nationale 154 est un axe Nord Ouest / Sud Est reliant Rouen à Orléans via Evreux et Chartres. La RN 154 est un axe de transit important qui supporte un trafic moyen de 12 700 véhicules par jour sur le tronçon Sud (vers Chartres).

La qualité de certains axes est jugée très insuffisante et génère des problèmes de sécurité pour les usagers. Les habitants jugent, en outre, insuffisants les aménagements sécuritaires et la vitesse des véhicules excessive dans la traversée de Bonville.

L'aménagement sécuritaire à l'entrée sud du hameau de Bonville fait, pour l'heure, cruellement défaut sur un axe fréquenté par 14 000 véhicules, dont de nombreux poids lourds, chaque jour.

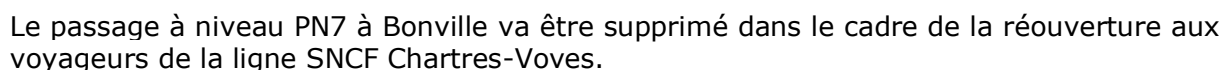
Le réseau secondaire de la commune de Gellainville est composé de sept routes départementales principales :

- La RD 939 est une pénétrante d'axe Nord - Ouest / sud- ouest qui permet de relier Chartres à Sours. Elle reprend l'ancien chemin de Saint Mathurin jusqu'à Sours. Bordée de silos, elle se dirige vers l'est du département, Angerville et la RN20.
- La RD 29 est un axe de pénétration d'orientation Nord -Ouest / sud- ouest qui relie Chartres à Orgères-en-Beauce.
- La RD 150 est une voie de pénétration d'axe Nord-Est / Sud-Ouest qui permet de relier



- Les RD 339-7, 339.19 et 339.20 forment un faisceau de lignes brisées qui transitent toutes par Gellainville et Bonville avant de diverger de nouveau.

L'aménagement de la RN154 qui relie Rouen à Orléans. Sa partie Nord (Louviers-Nonancourt) est aménagée en 2x2 voies. Environ 60 km des 90 km de l'itinéraire situé entre Nonancourt et l'A10 restent à aménager.



L'offre de stationnement sur Gellainville est présente en quantité (nombre de places) et en qualité (aménagement de la voirie). L'inventaire des places de stationnement fait état des résultats suivants (non pas étaient comptabilisées les places dédiées au stationnement de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises) :

- Pôle mairie – salle des fêtes : 50 places signalées
- Terrain de sport (baseball) : 25 places signalées
- Grande Rue : 15 places signalées
- Rue de Brétigny : 30 places signalées
- Rue de Nogent-le-Phaye : 15 places signalées
- Lotissement de la Chantereine : une dizaine de places de jour
- Zone artisanales des Fiburiées : 210 places signalées

- Eglise – cimetière : 5 places signalées
- Bourg historique de Gellainville : 42 places signalées

Soit un total de plus de 400 places de stationnement.

3.2. Les transports en commun

Avant la création de la Grande Agglomération, le président de Chartres Métropole avait promis aux maires des petites communes que l'offre en matière de transports en commun serait améliorée en zone périurbaine. Depuis septembre 2013, dix communes, sur les trente-huit de la zone périurbaine, bénéficient de nouveaux services, pour un coût de fonctionnement annuel de 600.000 €.

Ainsi, la commune de Gellainville est desservie par la ligne 14 du réseau Filibus depuis septembre 2013 aux arrêts suivants : bibliothèque, grand marchais et mairie, ainsi que la zone de Gellainville, de 7h15 à 19 heures. Bien que timide, la fréquentation de cette ligne 14 est encourageante.

Le réseau TRANSBEAUCE, géré par le Conseil Départemental d'Eure et Loir, assure les liaisons départementales. Ce réseau permet de relier les grands centres urbains départementaux (Chartres, Nogent le Roi, Maintenon...) et régionaux (Orléans, Tours). Sur la ligne 1, reliant Chartres à Orléans, on note 6 arrêts par jour à Bonville.

La commune de Gellainville est aussi reliée à Voves, Toury et Ymonville via les lignes 2, 17 et 155 sur le réseau Transbeauce avec 2 arrêts par jour en période scolaire.



Le Transport à la Demande (TAD)

En complément de ces lignes régulières, une offre TAD (transport à la demande) et TPMR (transport pour les personnes à mobilité réduite) est proposée et permet d'aller chercher ce public à domicile.

Le covoiturage

Afin de proposer un mode de déplacement plus économique et écologique que la voiture individuelle, le Conseil Départemental d'Eure et Loir met à disposition des Euréliens, un portail Internet de covoiturage « www.covoiturage.eurelien.fr » leur permettant d'accéder à un réseau de points de stationnement de covoiturage sur l'ensemble du territoire départemental. Ce site a pour objectif de satisfaire les besoins en déplacements ponctuels ou réguliers, et particulièrement en déplacements pendulaires (domicile/travail). Il existe une quinzaine de points de stationnement à ce jour.

3.3. Les circulations douces

La commune de Gellainville ne possède que très peu d'aménagements en faveur des circulations douces : pistes cyclables, voies piétonnes... .

Le Plan Départemental des Itinéraires de Petites Randonnées (PDIPR)

Issus de la loi du 22 juillet 1983, les Plans Départementaux des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR) constituent des outils légaux d'organisation et de développement économique du tourisme local. L'objectif est de favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en menant des actions sur la continuité des itinéraires et sur la conservation des chemins.

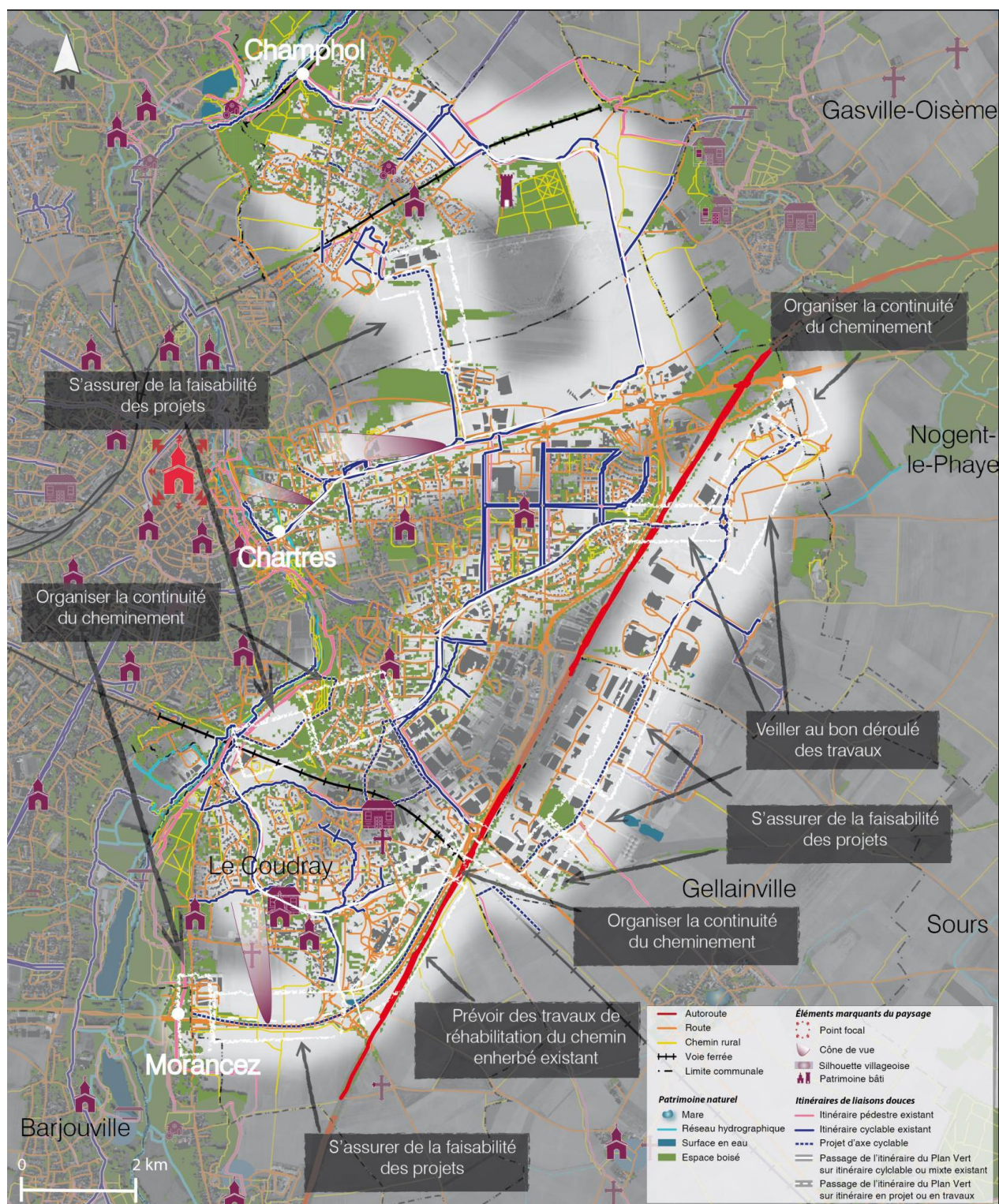
Un Plan Départemental des Itinéraires de Petites Randonnées (PDIPR) a été approuvé. Celui-ci vise à favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

Les liaisons douces du Plan Vert de Chartres Métropole.

Dans le cadre du Schéma Directeur du Plan Vert de Chartres Métropole, plusieurs liaisons douces ont été réalisées, où sont en passe de l'être.

La première concerne uniquement la frange ouest du territoire de Gellainville, au niveau du Jardin d'Entreprises. Plus globalement, outre la commune de Gellainville, cette liaison douce concerne les communes de Chartres, le Coudray, Champhol, Nogent-le-Phaye et Morancez.

L'itinéraire propose un linéaire de 24 km dont 14.9 déjà réalisés. L'intérêt de cet itinéraire est paysager (vues sur la Cathédrale ND de Chartres) et environnemental (plantations de l'espace public et alignements d'arbres).



La seconde circulation douce reste à aménager dans son intégralité, soit sur 10.9km entre Le Coudray via Gellainville et Houville-la-Branche en suivant la voie déferée de Chartres à Auneau.

Il convient de préciser que trois portions de ce tracé sont identifiées au sentier du PDIPR « Des sources de la Roguenette à la plaine de Beauce ».



3.4. Synthèse transports et déplacements

Conclusion du diagnostic

Des axes structurants (RN154, voie ferrée) qui génèrent des coupures urbaines entre les hameaux.

Un réseau routier organisé en forme d'étoile dont le faible maillage entraîne des saturations sur les axes principaux.

Une desserte en transport en commun (réseau SNCF/ TER, réseau de bus) faible qui induit une faible utilisation des habitants.

Un taux de motorisation important.

Des aménagements en faveur des circulations douces encore peu développés.

Une offre de stationnement satisfaisante.

Enjeu :

Limiter la production de gaz à effets de serre et la dépendance à l'automobile.

Objectifs :

Identifier les besoins actuels de déplacements, notamment des déplacements de proximité.

Prévoir un plan de circulation douce sur la commune (mobilité inter-quartiers / approche pédestre ou cyclable à proximité des équipements publics...).

Mutualiser les déplacements vers les pôles d'emplois de l'agglomération chartraine (covoiturage).

Réduire les déplacements domicile / travail par la mise en place des conditions nécessaires à un développement local (commerces et services de proximité, autoriser les activités artisanales sous réserve de compatibilité dans les secteurs résidentiels...).

Atténuer les coupures urbaines en améliorant les franchissements (voie ferrée, RN154) et améliorer les liaisons.

Equilibrer l'offre de transports en commun sur le territoire et améliorer l'accès aux pôles de transports en commun pour proposer une alternative à la voiture.

Développer le réseau de circulations douces notamment vers la zone d'activités et les hameaux.

4. Les réseaux techniques

4.1. L'eau potable

4.1.1. L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée par le réseau intercommunautaire de Chartres Métropole.

L'alimentation en eau potable sur le territoire de la commune de Gellainville est assurée à partir des nappes d'eau souterraines. L'eau potable distribuée à Gellainville provient de 2 forages : l'un situé sur à Bonville près du château d'eau et l'autre à La Saussaye sur la commune de Sours.

Ces captages bénéficient de périmètres de protection valant servitudes d'utilité publique. Par ailleurs, une démarche mise en œuvre par Chartres Métropole vise à protéger l'ensemble de l'aire d'alimentation commune des captages prioritaires du forage de La Saussaye à Sours et du forage de La Rosette à Berchères-les-Pierres. La partie Est et Sud du territoire de Gellainville est inclus dans cette aire, couvrant ainsi une emprise d'environ 6km². Cette aire a été validée en avril 2016 et un plan d'action devrait être défini pour fin 2017 afin de reconquérir la qualité de la ressource en eau souterraine exploitée qui présente une dégradation de sa qualité chimique.

4.1.2. La qualité des eaux distribuées

La qualité de l'eau livrée aux usagers est une préoccupation importante de santé publique.

Assurer sa distribution à la population dans des conditions garantissant la sécurité qualitative et quantitative est un enjeu majeur. C'est un des objectifs du Plan National Santé Environnement (PNSE) et de la Loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004 : « diminuer par deux d'ici 2008 le pourcentage de population alimentée par une eau de distribution publique dont les limites de qualité ne sont pas respectées pour les paramètres microbiologiques et les pesticides ».

En application du Code de la santé publique, les services déconcentrés de l'Etat assurent le contrôle sanitaire régulier de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Les prélèvements et les analyses sur l'eau réalisés sous le contrôle de l'Agence régionale de Santé (ARS) montrent que la qualité de l'eau potable distribuée n'est bonne pas conforme.

On constate que la qualité bactériologique de l'eau est globalement bonne.

La qualité physicochimique n'est quant à elle pas conforme car la teneur en nitrates est de 52 mg/l. Elle dépasse le seuil limite des 50 mg/l. Ainsi, il conviendra que la commune présente une solution de mise en conformité de la ressource en eau distribuée à compter de 2 ans après l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas contraire, il est précisé que le projet ne pourra prétendre à proposer de nouvelles zones d'implantation résidentielle. Pour répondre à cet objectif de mise en conformité, il est prévu d'un raccordement avec le réseau d'adduction d'eau potable de Chartres Métropole.

Date du prélèvement 03/02/2014 11h10

Commune de prélèvement GELLAINVILLE

Service public de distribution CHARTRES METROPOLE GELLAINVILLE

Responsable de distribution COMPAGNIE DES EAUX ET DE L'OZONE

Maître d'ouvrage MAIRIE DE GELLAINVILLE

Conclusions sanitaires

Eau de qualité bactériologique conforme aux limites et références de qualité. Eau de qualité chimique non conforme du fait d'une teneur en nitrates supérieure à la limite admissible de 50 mg/l. La consommation de cette eau est à déconseiller pour le groupe sensible constitué des femmes enceintes et des enfants de moins de 6 mois. La population doit être informée de cette situation. Il est indispensable de poursuivre activement les démarches engagées, dans le cadre du schéma départemental d'alimentation en eau potable, pour revenir rapidement à une situation normale.

Conformité bactériologique oui

Conformité physico-chimique non

Respect des références de qualité oui

Paramètre	Valeur	<u>Limite de qualité</u>	Référence de qualité
Ammonium (en NH ₄)	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	14 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre *	<0,03 mg/LCl ₂		
Chlore total *	<0,03 mg/LCl ₂		
Coloration	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Coloration après filtration simple	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Conductivité à 25°C	732 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0		
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Nitrates (en NO ₃)	52 mg/L	≤ 50 mg/L	
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Température de l'eau *	10,7 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélométrique NFU	0,1 NFU		≤ 2 NFU
pH	7,45 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH *	7,65 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH

4.2. L'assainissement

Depuis 2011 Chartres Métropole a pris la compétence en matière d'assainissement. Plusieurs stations de relevage sont nécessaires : deux à Bonville et une à Gellainville.

4.3. La collecte et le traitement des déchets

Chartres Métropole est l'établissement compétent en matière de gestion des déchets sur le territoire de Gellainville. La collecte des déchets ménagers a lieu le lundi. La collecte des encombrants se fait deux fois par an, au printemps et en automne.

Le service déchets assure la mise en œuvre de la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés, en application de la politique générale définie par Chartres Métropole en matière de gestion des déchets.

Cette mise en œuvre s'inscrit dans le respect de la réglementation en la matière. Les missions du service sont les suivantes :

- collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte et apport volontaire
- tri et valorisation des déchets recyclables
- traitement par incinération des ordures ménagères résiduelles

En 2010, sur le territoire de Chartres Métropole, 54 675 tonnes de déchets ont été prises en charges, réparties comme suit

- Ordures ménagères en apport volontaire : 3460 tonnes
- Ordures ménagères en porte à porte : 24941 tonnes
- Emballages ménagers en apport volontaire : 350 tonnes
- Emballages ménagers en porte à porte : 815 tonnes
- Papiers : 1806 tonnes
- Emballages commerçants : 441 tonnes
- Encombrants (régie) : 878 tonnes
- Encombrants (compagnons du partage) : 220 tonnes
- Déchetteries : 12038 tonnes
- Déchets végétaux en porte à porte : 3067 tonnes
- Verres en apport volontaire : 1886 tonnes
- Cafetiers : 178 tonnes
- Déchets d'activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI) : 0.8 tonne

Collecte en apport volontaire :

Les collectes en apport volontaire des déchets recyclables (verre, emballages ménagers, papier) sont assurées par la société VEOLIA PROPRETE, dans le cadre de marchés de prestations de service. Les collectes en apport volontaire des déchets non recyclables sont réalisées par la régie de Chartres métropole.

- Conteneurs aériens : Chartres métropole dispose d'un parc de 174 conteneurs aériens destinés à la récupération du verre ménager (75), des emballages (54) et des journaux-magazines (45).

En 2010, 45 nouveaux conteneurs destinés au tri des papiers sont venus renouveler les anciens modèles.

- Conteneurs enterrés : 10 nouveaux points de tri sélectif (verre, JRM, emballages) ont vu le jour en 2010. Par ailleurs, 44 conteneurs enterrés «ordures ménagères» de gros volumes ont été implantés.

Incinération avec valorisation énergétique :

Ordures ménagères : l'usine d'incinération ORISANE à Mainvilliers.

Les ordures ménagères résiduelles sont incinérées à l'Usine d'incinération de Séresville (Mainvilliers – 28). Cette usine est exploitée par la société ORISANE, en délégation de service public.

En 2010, l'usine a réceptionné 112 111 tonnes de déchets (OM et DIB) dont 28401 tonnes en provenance de Chartres métropole

L'incinération des déchets permet à l'usine de produire de l'électricité dont une partie est revendue sur le réseau de la RSEIPC. Elle génère également des résidus que sont les mâchefers et les Refioms (Résidus d'épuration des fumées d'incinération des ordures ménagères).

En 2010, l'incinération des 28 401 tonnes d'ordures ménagères de Chartres métropole a produit :

- 6030 tonnes de mâchefers valorisés pour partie en sous couche routière
- 1424 tonnes de REFIOM expédiés en centre de stockage de classe 1
- 14740 Mwh d'électricité exportés sur le réseau de la RSEIPC.

Tri :

Centre de tri NATRIEL à Dreux.

Les emballages ménagers collectés en porte-à-porte et en apport volontaire sont stockés sur le centre de transfert de la société VEOLIA, à Lucé, avant d'être acheminés au centre de tri Natriel situé à Dreux. Le tri consiste à séparer les différents matériaux, les conditionner et les expédier vers les filières de recyclage appropriées. Les flux triés sont les suivants :

- Cartons, cartonnettes
- Bouteilles et flacons plastiques (PET, Pehd)
- Emballages en acier
- Emballages en aluminium
- Briques alimentaires
- Refus

Les papiers collectés en apport volontaire sont livrés directement au centre de tri Natriel, après collecte. Ils sont triés pour éliminer les refus.

En 2010, les refus de tri représentent 394 tonnes de déchets, dont 94 tonnes de refus issus du tri des papiers et 300 tonnes issus du tri des emballages ménagers (25,77%). Globalement, les refus représentent 13% du tonnage livré par Chartres métropole sur le centre de tri.

Après tri, les refus sont réacheminés vers l'usine d'incinération ORISANE.

Recyclage :

Les emballages ménagers : 768.77 tonnes

Les tonnages livrés par Chartres métropole et triés par matériaux chez Natriel se répartissent de la façon suivante :

- Bouteilles et flacons en plastique => VALORPLAST
- Emballages en carton => SMURFIT KAPPA papier recyclé / EUROPAC PAPETERIE
- Emballages métalliques => en aluminium : RECOVCO AFFIMET / en acier : ARCELOR MITTAL PACKAGING
- Briques alimentaires : REVIPAC

Le papier : 1707 tonnes

Après tri chez NATRIEL, le papier est acheminé chez UPM-Chapelle DARBLAY (Rouen) qui fabrique du papier issu à 100% de papier recyclé.

Le verre : 2064 tonnes

Le verre collecté en apport volontaire et chez les cafetiers est déchargé sur le quai de transfert de la société VEOLIA, à Lucé, avant d'être rechargé dans des semi-remorques puis acheminé à l'usine de traitement de St Gobain pour être recyclé.

Les emballages des commerçants : 335 tonnes

Sur les 440 tonnes collectés auprès des commerçants (bois, films plastiques et cartons bruns...), 335 tonnes sont recyclées, soit 76%. Un tri est opéré par la société VEOLIA sur son site de Lucé.

Les DEEE : 375 tonnes recyclés

L'expérimentation menée dans la zone d'habitat collectif « Beaulieu » à Chartres (9 t.), la collecte réalisée dans les 2 déchetterie (366 tonnes) et les déchets rapportés dans le cadre de la convention conclue avec les Compagnons du partage (45 tonnes), ont permis de valoriser dans des centres de recyclage 375 tonnes de DEEE sur l'année 2010.

Le compostage :

Plate-forme de Lucé : 9928 tonnes

Située derrière la déchetterie de Lucé, la gestion de la plate forme de stockage et broyage de déchets végétaux est actuellement déléguée à la société Veolia.

En 2010, 15 418 tonnes de déchets (apports directs, bennes de déchetterie, collecte en porte-à-porte) ont été déposées sur la plate-forme de Lucé.

Plate-forme de compostage de Saint-Aubin-des-Bois : 8855 tonnes

La plateforme de compostage de Saint Aubin des Bois est exploitée par VEOLIA-EAU, dans le cadre d'une délégation de service public. Les déchets végétaux sont compostés avec les boues de station d'épuration pour produire un amendement organique utilisé par les agriculteurs.



Localisation des lieux de traitement des déchets

CHAPITRE 4 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. La climatologie

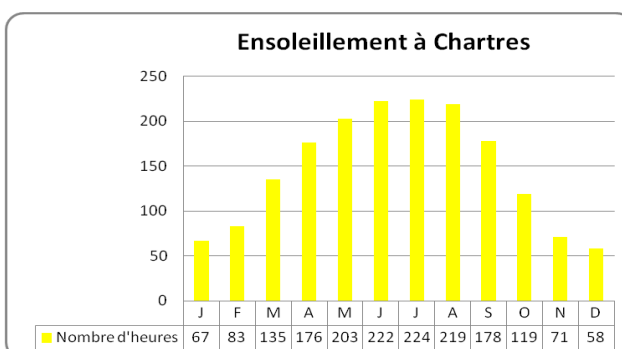
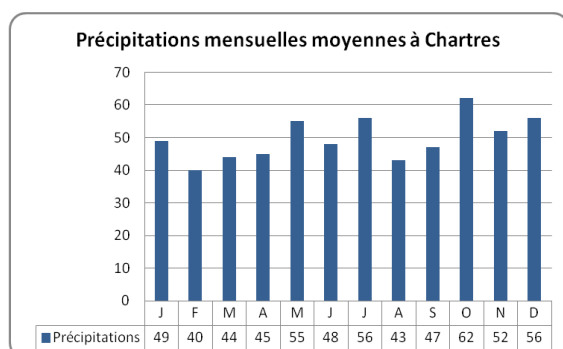
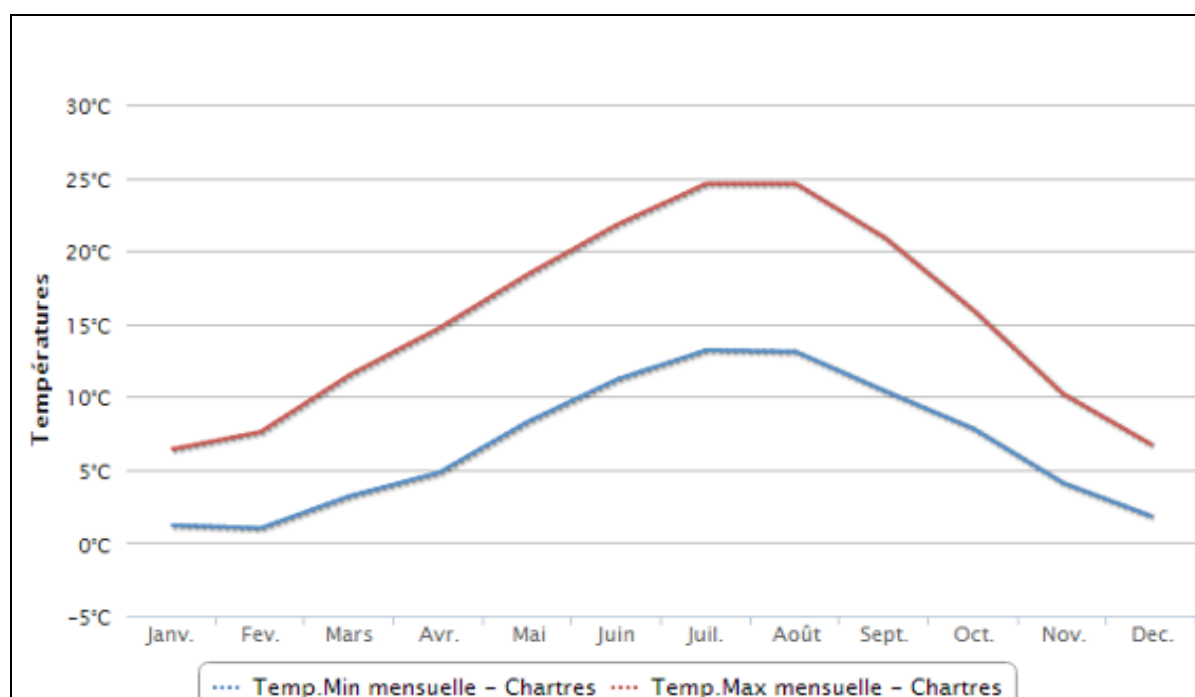
Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France. L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie en raison du relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée, tandis que le Perche reçoit des précipitations supérieures d'environ 30%.

Les précipitations sont d'environ 110 jours par an, et la neige est présente en moyenne une dizaine de jours. La hauteur moyenne des précipitations est d'environ 600 mm.

La proximité de la mer assure des températures modérées. Les maxima et minima mensuels s'établissent respectivement à 15,3 °C et 6,7 °C, avec une moyenne annuelle qui s'articule autour de 10,3 °C préservant la région des excès caniculaires ainsi que des rigueurs hivernales prolongées. La température maximale moyenne est de 23,5°C en juillet, et de 0,6° en janvier.

Normales annuelles, station de Chartres

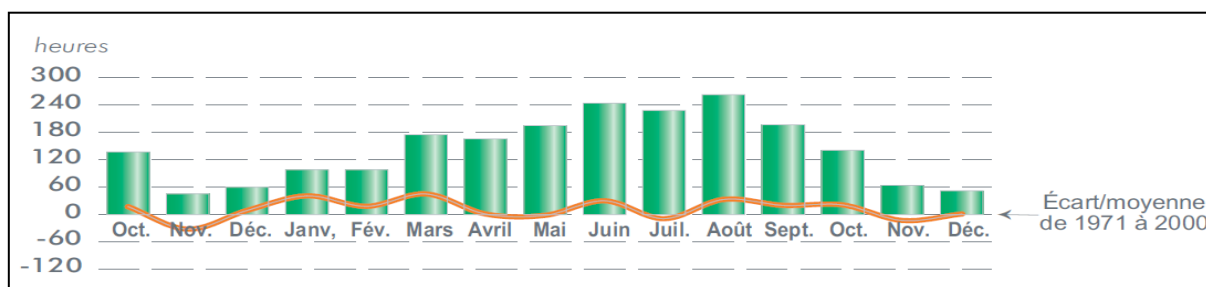
Température minimale	Température maximale	Hauteur de précipitations	Nb de jours avec précipitations	Durée d'ensoleillement	Nb de jours avec faible ensoleillement	Nb de jours avec fort ensoleillement
6.7 °C	15.3 °C	598.9 mm	109.1 j	1758 H	144.35 j	57.85 j



L'ensoleillement

Les relevés météorologiques sur Chartres, effectués par Météo France, indiquent pour la période 1991-2000 une moyenne d'ensoleillement annuel de 1697 h, avec un cumul annuel le plus bas de 1544 h (1993) et un cumul annuel le plus élevé de 2078 h (2003). Sur cette même période, on constate une moyenne de 152 jours de faible ensoleillement, pour 53 jours de fort ensoleillement (record de 90 jours en 2003). Globalement, les mois les moins ensoleillés se situent de novembre à février, le maximum d'ensoleillement se situant de juin à août.

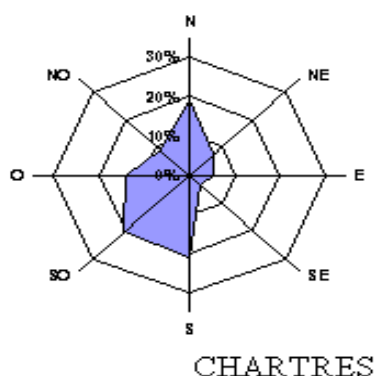
Entre 2001 et 2010, l'ensoleillement sur Chartres a sensiblement augmenté (+ 117 h) avec une moyenne annuelle de 1814 heures.



Source : Météo France

Les vents

Les vents dominants soufflent dans une direction depuis l'Ouest et du Nord-Est. Les premiers s'accompagnent d'une chute de la pression atmosphérique et apportent la tiédeur et l'humidité marine, tandis que les seconds sont facteurs de sécheresse l'été et de froid pendant l'hiver.



Rose des vents

La qualité de l'air

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE), est considérée comme pollution atmosphérique «l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives »

Les différentes directives de l'Union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de soufre SO₂, Oxydes d'azotes NO_x, poussières en suspension PM₁₀, PM_{2.5}, Benzène, Arsenic, Cadmium, Nickel, Mercure, Benzoapyrène, Monoxyde de Carbone CO, Ozone O₃, COV, Plomb Pb), . Ces normes ont été établies en tenant compte des recommandations de

L'Organisation Mondiale pour la Santé (OMS). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 06 mai 1998 relatif à la surveillance de l'air. Des seuils d'alerte et des valeurs limites ont été définis.

Les principaux polluants atmosphériques sont :

- Le dioxyde de soufre (SO₂) : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15%) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon ainsi que du fuel ;
- Les oxydes d'azote (NO_x) : ils proviennent surtout de la combustion émanant des centrales énergétiques et du trafic routier (notamment les poids lourds) ;
- Les particules (PM₁₀) : ce sont les particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (moteurs diesel en particulier), l'industrie et le chauffage urbain ;
- Le monoxyde de carbone (CO) : Il provient de la combustion incomplète des combustibles utilisés dans les véhicules ;
- L'ozone (O₃) : ce polluant est produit dans la troposphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photo-chimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des organochlorés. Ainsi, les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent loin des sources de pollution ;
- Les composés organiques volatils (COV) : d'origines diverses, il s'agit d'hydrocarbures, de composés organiques, de solvants ou de composés organiques émis par l'agriculture et le milieu naturel ;
- Le plomb (Pb) : l'utilisation du plomb pour ses propriétés antidétonantes a conduit au rejet de quantités énormes de ses dérivés dans l'air. Il peut également provenir de procédés de fabrication industriels.

La qualité de l'air fait l'objet d'un suivi régulier au niveau de la région Centre, et l'ensemble des données disponibles est géré par l'association LIG'AIR. Des capteurs sont disposés en différents points des agglomérations régionales et permettent d'appréhender la dynamique de la répartition de cette pollution atmosphérique (pollution dominante d'origine automobile, industrielle, domestique,...) ainsi que la qualité de l'air globale grâce à un indice : l'Indicateur de la Qualité de l'Air (IQA).

Les résultats obtenus à partir des données relevées concernant la qualité de l'air permettent de former l'indice IQA qui est défini selon une échelle de valeur allant de 1 : qualité de l'air excellente, à 10 : qualité de l'air très mauvaise.

Evolution des indices de la qualité de l'air de 1999 à 2014 à Chartres

Répartition en % de jours des valeurs de l'indice de la qualité de l'air sur Chartres.

	1999*	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1 (très bon)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 (très bon)	9,9%	7,7%	8,5%	7,7%	6,6%	10,7%	11,2%	13,4%	4,1%	2,5%	5,2%	2,5%	5,5%	4,1%	4,1%	3,8%
3 (bon)	28,1%	42,9%	46,9%	47,9%	37,3%	46,4%	46,3%	38,1%	47,9%	43,2%	42,2%	41,9%	43,3%	41,5%	38,9%	40,6%
4 (bon)	31,3%	36,1%	27,1%	29,0%	26,3%	28,7%	26,3%	29,0%	25,2%	38,8%	34,5%	37,5%	26,6%	31,4%	28,5%	38,4%
5 (moyen)	8,3%	9,0%	8,7%	11,0%	14,0%	10,1%	12,1%	10,7%	15,1%	10,7%	12,1%	11,5%	15,3%	11,2%	12,6%	11%
6 (médiocre)	13,0%	3,6%	4,1%	3,6%	5,2%	3,3%	1,9%	4,4%	5,5%	4,1%	3,8%	4,7%	6,3%	4,6%	6,6%	3%
7 (médiocre)	7,3%	0,8%	3,6%	0,8%	6,8%	0,5%	1,9%	3,6%	1,6%	0,80%	0,5%	1,90%	2,2%	1,9%	4,9%	1,4%
8 (mauvais)	2%	0	1,1%	0	3,6%	0,3%	0,3%	0,8%	0,3%	0	1,4%	0	0,8%	4,6%	3,6%	0,8%
9 (mauvais)	0	0	0	0	0,3%	0	0	0	0,3%	0	0,3%	0	0	0,5%	0,8%	0,3%
10 (très mauvais)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,8%

L'indice de la qualité de l'air de Chartres est en moyenne de 3 (sur 10) sur les 16 années d'historique, ce qui signifie une qualité de l'air bonne. C'est majoritairement l'ozone qui fixe l'indice de la qualité de l'air. Arrivent en deuxième position les particules en suspension devant le dioxyde d'azote.

L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Centre, les particules en suspension peuvent relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.

Le bilan des rapports d'activité de la période 2004-2011 de l'association Lig'Air permet de préciser les données pour les principaux types de polluants atmosphériques :

- Les particules en suspension : les concentrations en particules en suspension sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2000- 2015 ;
- L'ozone (O₃) : Les mesures effectuées montrent que Chartres est exposée aux fortes concentrations en ozone. Cela est dû à son exposition directe au panache de pollution francilien par vent de Nord à Est pendant la saison estivale. Les objectifs de qualité des seuils de protection de la santé et de la végétation ont été dépassés dizaines de jours sur la période 2004-2005.
- Le dioxyde d'azote (NO₂) : les concentrations en dioxyde d'azote mesurées sont faibles devant les objectifs de qualité et les différentes valeurs limites. Aucun dépassement du seuil réglementaire n'a été constaté sur la période 2000-2015.



Historiques des valeurs annuelles de l'agglomération de Chartres

Mise à jour : 22 février 2016

mise à jour : 22 janvier 2016

Valeurs limites et objectifs de qualité																		
unité	Particules en suspension PM ₁₀	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
moyenne annuelle	Valeur limite (40 µg/m³/an)	Lucé		16	17	18	16	16	17	26	24	24	21	21	19	21	16	17
percentile en µg/m³	Valeur limite (50 µg/m³/24h en percentile 90,4)	Lucé								44	35	36	36	39	34	36	27	28
moyenne annuelle	Objectif de qualité (30 µg/m³/an)	Lucé		16	17	18	16	16	17	26	24	24	21	21	19	21	16	17
Ozone O ₃																		
nombre de jours	Valeur cible (120 µg/m³/8h à ne pas dépasser plus de 25 j/an en moyenne sur 3 ans)	Fulbert					30	32,3	23,3	21	16,7	8,7	12	15	15	15	12	14
		Lucé					27	28	21,3	19,3	17	8,3	10,7	16				
Dioxyde d'azote NO ₂																		
nombre de jours	Valeur limite (40 µg/m³/an)	Fulbert	20	20	18	23	18	17	19	18	18	19	18	17				
		Lucé	21	16	18	24	17	19	21	19	17	18	18	16	15	16	14	14
moyenne annuelle	Objectif de qualité (40 µg/m³/an)	Fulbert	20	20	18	23	18	17	19	18	18	19	18	17				
		Lucé	21	16	18	24	17	19	21	19	17	18	18	16	15	16	14	14

Seuils d'information et de recommandations et seuils d'alerte																		
unité	Particules en suspension PM ₁₀	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nombre de jours	Seuil d'information **	Lucé									0	2	0	3	16	14	5	2
nombre de jours	Seuil d'alerte (80 µg/m³/24h) ***	Lucé											0	0	0	0	3	1
Ozone O ₃																		
nombre de jours	Seuil d'information (180 µg/m³/h)	Fulbert	0	4	0	16	1	3	3	0	0	4	0	0	1	0	0	0
		Lucé	0	4	0	15	0	1	3	0	0	4	0	0				
nombre de jours	Seuil d'alerte (niveau 1 : 240 µg/m³/3h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Dioxyde d'azote NO ₂																		
nombre de jours	Seuil d'information (200 µg/m³/h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nombre de jours	Seuil d'alerte (400 µg/m³/h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Seuils d'information et de recommandations et seuils d'alerte																		
unité	Particules en suspension PM ₁₀	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nombre de jours	Seuil d'information **	Lucé									0	2	0	3	16	14	5	2
nombre de jours	Seuil d'alerte (80 µg/m ³ /24h) ***	Lucé												0	0	0	3	1
Ozone O ₃																		
nombre de jours	Seuil d'information (180 µg/m ³ /h)	Fulbert	0	4	0	16	1	3	3	0	0	4	0	0	1	0	0	0
		Lucé	0	4	0	15	0	1	3	0	0	4	0	0				
nombre de jours	Seuil d'alerte (niveau 1 : 240 µg/m ³ /3h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dioxyde d'azote NO ₂																		
nombre de jours	Seuil d'information (200 µg/m ³ /h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nombre de jours	Seuil d'alerte (400 µg/m ³ /h)	Fulbert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Lucé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

** : seuil qui a évolué depuis 2008. A partir du 1er/11/11, le SI est de 50 µg/m³/24h

*** : seuil mis en place le 01/11/11.

* : début de prise en compte de la fraction volatile des PM₁₀

dépassement de la valeur réglementaire respect de la valeur réglementaire

** : seuil qui a évolué depuis 2008. A partir du 1er/11/11, le SI est de 50 µg/m³/24h

* : début de prise en compte de la fraction volatile des PM₁₀

*** : seuil mis en place le 01/11/11.

■ dépassement de la valeur réglementaire
■ respect de la valeur réglementaire

		Concentrations maximales																	
unité	Particules en suspension PM ₁₀	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
	Moyenne journalière	Lucé		44	62	57	43	41	55	101	76	98	59	88	72	78	108	90	
	Ozone O ₃	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Microgrammes par mètre cube µg/m ³	Moyenne horaire	Fulbert	165	202	169	263	188	209	200	160	155	207	166	165	196	177	164	171	
		Lucé	172	198	155	255	173	191	197	157	154	216	163	163					
	Moyenne sur 8 heures	Fulbert	151	181	142	242	166	183	185	136	137	182	151	152	189	164	146	163	
		Lucé	150	185	141	238	147	167	175	138	138	185	150	153					
	Dioxyde d'azote NO ₂	Stations	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
	Moyenne horaire	Fulbert	126	96	109	135	106	115	118	102	96	127	123	113					
		Lucé	130	89	108	124	107	108	105	104	93	116	117	125	91	86	111	98	

■ dépassement de la valeur réglementaire
■ respect de la valeur réglementaire

La planification dans le domaine de la qualité de l'air

L'État et la Région Centre ont élaboré conjointement le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) conformément à la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II.

Au regard des engagements pris par la France depuis plusieurs années, à l'échelle mondiale, européenne ou nationale, le SRCAE est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

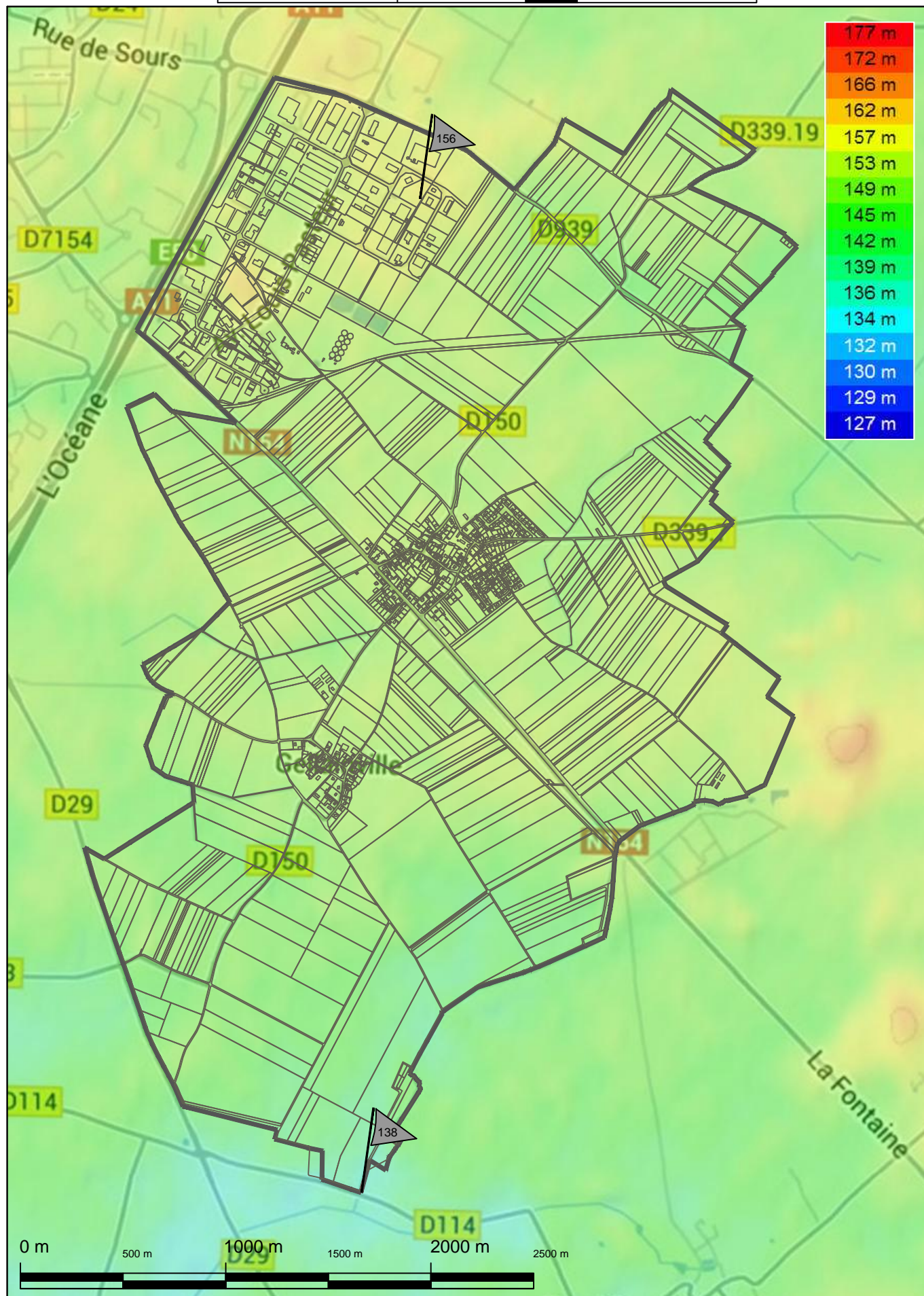
- maîtrise de la consommation énergétique,
- réduction des émissions de gaz à effets de serre,
- réduction de la pollution de l'air,
- adaptation aux changements climatiques,
- valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.

Le document d'orientations du SRCAE présente les sept orientations et leurs sous - orientations en vue d'atteindre les objectifs pour 2020 et 2050 :

- maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques
- promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES
- un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux
- un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air
- informer le public, faire évoluer les comportements
- promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés techniques propres et économes en ressources et en énergie
- des filières performantes, des professionnels compétents

Le SRCAE est complété par le schéma régional éolien (SRE). La commune de Gellainville n'est pas dans une zone de développement de l'éolien.

Altitude maximale	156 m	Altitude minimale	138 m	Ecart	18 m
-------------------	-------	-------------------	-------	-------	------



1.2.2. La géologie

Contexte régional :

La structure géologique sédimentaire du bassin parisien, concernant presque la totalité de la région Centre, explique la présence d'aquifères superposés. La région est ainsi dotée de ressources souterraines en eau importantes.

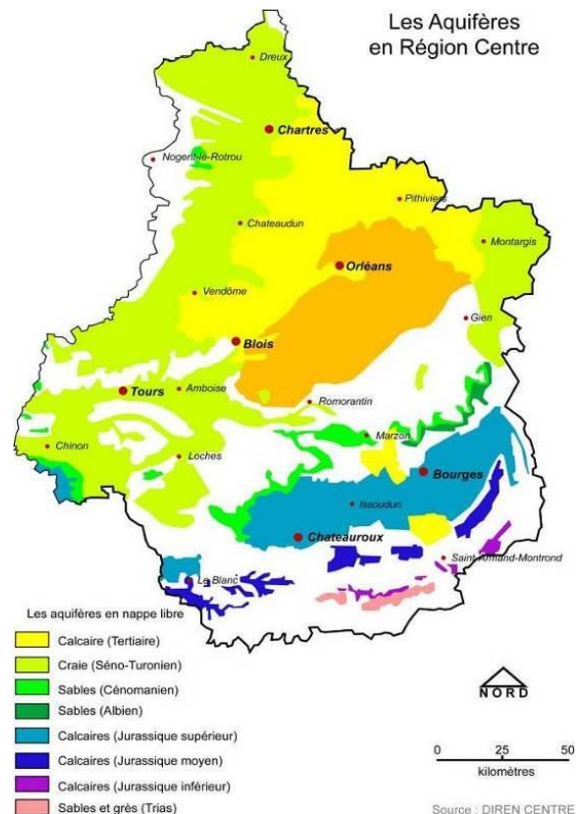
Les deux principaux aquifères de la zone sont constitués par :

- Les alluvions de l'Eure : la nappe existant dans les alluvions de l'Eure est alimentée par les coteaux et par les émergences sous-alluviales de la craie. Cette nappe, très peu exploitée directement, peut par contre intervenir dans l'alimentation de l'aquifère de la craie fissurée sous-jacente, que captent les ouvrages implantés dans les vallées. Drainé par les rivières environnantes et alimenté parfois par elles, il s'agit d'un aquifère superficiel particulièrement vulnérable aux pollutions accidentelles.

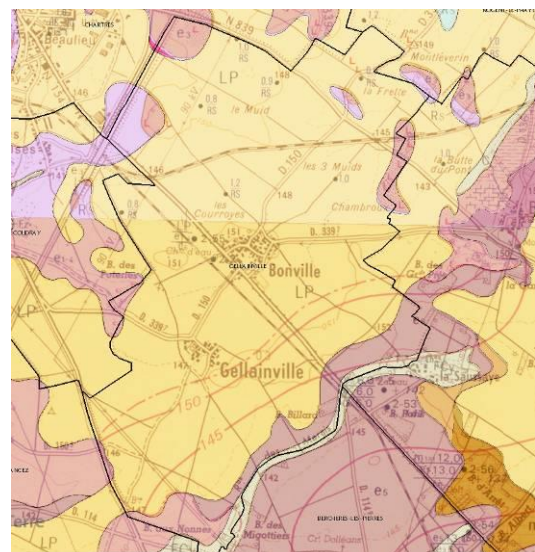
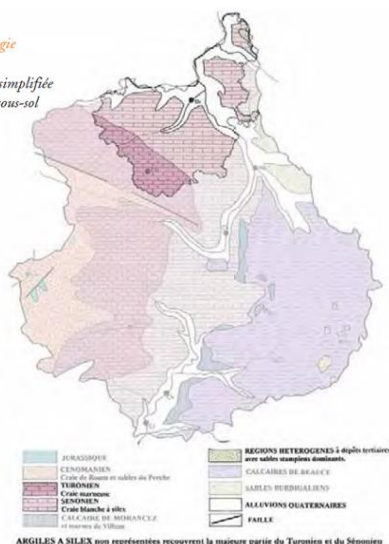
- L'aquifère de la craie à silex du Sénonien : la craie sénonienne, bien que très poreuse, n'est originellement que peu perméable car les pores sont de très petites dimensions. Elle peut néanmoins se révéler aquifère lorsqu'elle a acquis une perméabilité secondaire.

La nappe de craie constitue le principal niveau aquifère de la zone et est exploitée par de nombreux forages à usage d'alimentation en eau potable ou agricole. Cette nappe est drainée par la Vallée de l'Eure et par les vallées secondaires. Elle est aussi le principal régulateur des cours d'eau de surface du bassin de l'Eure.

Le plateau est sous-tendu par la craie sénonienne de couleur blanche, plus ou moins tendre, contenant des silex bruns ou gris répartis en lits ou épars. Sur ce niveau crayeux repose une formation épaisse (15 m en moyenne) d'argile à silex, résidu de l'altération sur place de la craie. Une couverture limoneuse recouvre l'ensemble du plateau (épaisseur variable minimum 1 m).



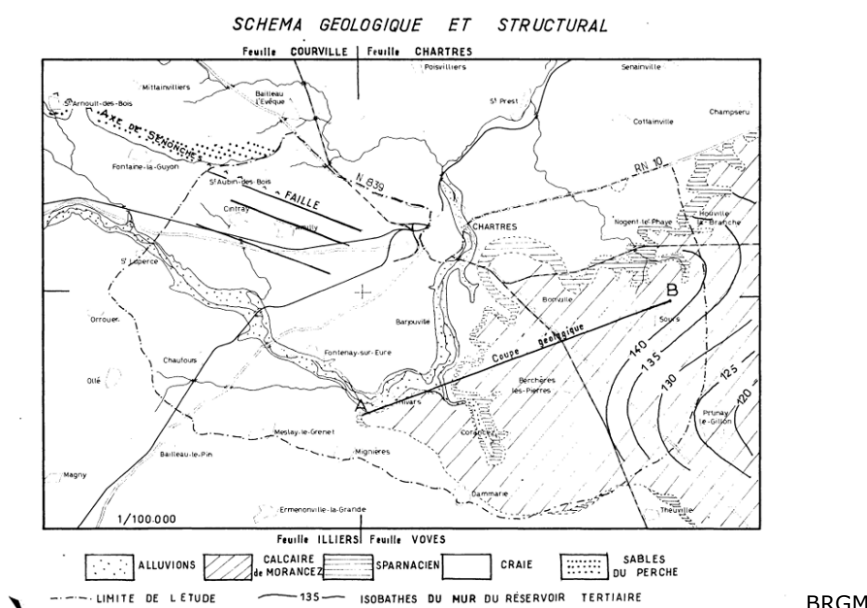
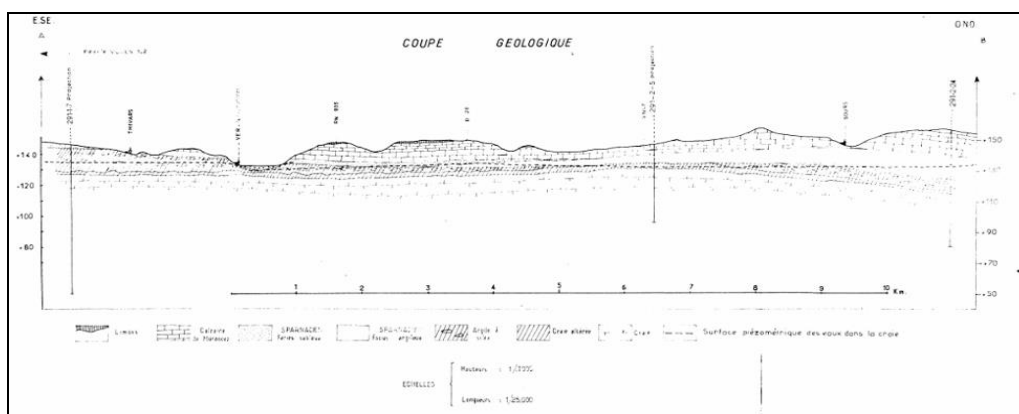
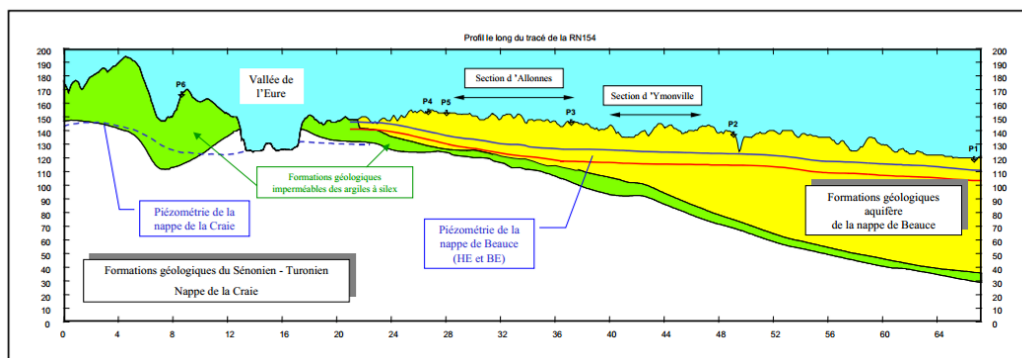
Carte de la géologie
D'après :
carte géologique simplifiée
de l'Histoire du sous-sol
d'Eure-et-Loir



Le relief général de Gellainville, très peu prononcé, se résume à de très légères dépressions en pentes douces qui constituent le début des talwegs donnant sur la vallée de l'Eure.

Au sud de la vallée de l'Eure, on trouve l'aquifère de Beauce. La profondeur de cette nappe varie de 0 m en bordure et au fond des talwegs, à plus de 20 m sur le plateau.

Le sous-sol de Gellainville est constitué principalement d'alluvions du quaternaire (loess et limons), de craie marneuse, de craie blanche à silex et de sables stampiens. Les calcaires lacustres de Morancez et Marnes de Villeau se localisent le long du ruisseau des Marais et les argiles sableuses, argiles à silex, sables au nord. Les différentes natures du sol en présence favorisent la venue et le développement de certaines espèces végétales.



1.3. L'hydrographie

1.3.1. Les eaux superficielles

Les cours d'eau dans le département de l'Eure et Loir :

Le département compte 1 180 km de cours d'eau, dont 850 km permanents répartis entre le bassin de la Seine au nord (l'Eure et ses affluents) et celui de la Loire au sud (l'Huisne, le Loir et ses affluents).

Dans l'ensemble, il s'agit de rivières de plaines de type méandriforme, caractérisées par une pente relativement faible (<0,3%), et par la présence de nombreux anciens moulins.

Étant donné qu'elles constituent en majorité l'amont des bassins versants de l'Eure et du Loir, elles sont d'assez faible gabarit et ont des débits peu importants. Cette caractéristique les rend particulièrement sensibles à toute forme de pollution et de dégradation.

Elles sont principalement alimentées par des nappes souterraines (nappes de la craie, des sables du Perche et des calcaires de Beauce).

Le substrat crayeux influe directement sur le système hydrographique de la région. Les écoulements y sont souvent intermittents ou caractérisés par des vallées sèches en raison de la forte perméabilité des terrains qui entraînent des pertes dans la craie, ce qui se traduit par une infiltration rapide des eaux pluviales et un écoulement superficiel faible.

Le ruisseau des Marais est le principal cours d'eau qui traverse la commune. Il est un affluent du ruisseau d'Houdouenne.

D'une longueur de 8 km, ce ruisseau traverse également les communes de Berchères-les-Pierres, Corancez, Morancez, Sours et Ver-lès-Chartres.

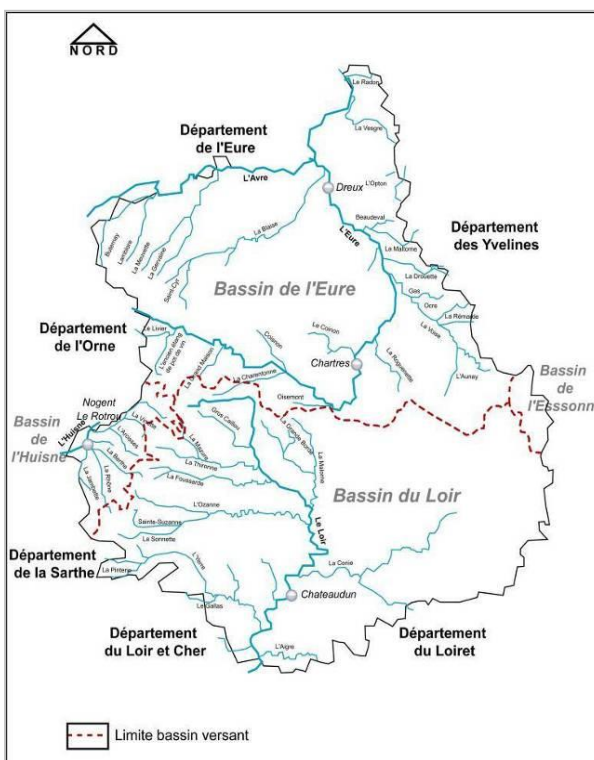
1.3.2. Les eaux souterraines

Le territoire est couvert par un principal réservoir aquifère : la nappe de la Craie. La nappe de la Craie est drainée par le réseau hydrographique que forment la vallée de l'Eure et la vallée de l'Iton. Des émergences en bordure de talwegs ou dans le lit majeur des cours d'eau sont parfois visibles.

Les eaux dans la craie sont captées pour l'alimentation en eau potable des collectivités, les besoins des industriels et l'irrigation.

La vulnérabilité d'une masse d'eau souterraine dépend des caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des différentes couches qui composent le sol qui la recouvre. La protection naturelle d'un aquifère (qui retarde les pollutions mais ne les empêche pas toujours d'y parvenir) sera d'autant plus efficace que :

- les sols sont épais et argileux ;
- la roche mère est poreuse et non fracturée ;
- l'épaisseur de la zone non saturée est importante.



Le toit de la nappe de la Craie est à plus de 12 m de profondeur. La nappe de la Craie n'est pas en bon état chimique du fait de la contamination par les nitrates et pesticides, ni en bon état quantitatif.

1.3.3. Les ouvrages souterrains

Ces ouvrages sont répartis sur l'ensemble de la commune de la manière suivante :

02912X0002/PAEP BONVILLE - AEP -
CHATEAU D'EAU : Puits profondeur 20 m
exploité pour l'alimentation en eau potable.

02912X0046/P : puits de 19 m de situé à Bonville et exploité pour l'eau

02912X0047/P : puits de 19,3 m de situé à Bonville et exploité pour l'eau

02912X0043/P : puits de 18 m de situé à Bonville et exploité pour l'eau

02912X0048/P : ancien puits communal de 16,8 m de situé à Gellainville et exploité pour l'eau

02912X0049/P : puits de 8,4 m de profondeur situé au PN8 exploité pour l'eau

02912X0083/P : puits de 20m de profondeur situé à Bonville exploité pour l'eau domestique



La réalisation de certains forages sur la commune a permis de définir le substratum géologique sur certaines parties du territoire. Ces coupes géologiques viennent compléter les aspects géologiques précédemment évoqués.

02912X0089/F : Les Quatre Vents (Le Gouffre) Parcelle ZT-121 Forage de 27 m exploité pour l'eau domestique














02555X0117/F 3 avenue Louis Pasteur (ZA de Gellainville) Parcelle ZS-178 : forage de 35 m de profondeur utilisé pour l'eau, aspersion et eau industrielle.



02556X0053/F situé à Forage N3 à Gellainville d'une profondeur de 60 m

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.50	Sol (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	147.00
2.60	Argile plastique		Sable fin argileux roux et gris	Sarnacien	144.90
4.00			Sable moyen argileux gris clair		143.50
4.20			Argile blanches		143.30
5.00			Sable moyen argileux gris clair	Paléocène	142.50
5.60			Argile maron clair avec rognons de silex noirs		141.90
6.20			Argile grise avec rognons de silex noirs		141.30
9.00			Argile rouge à nombreux rognons de silex		138.50
11.60			Argile jaune avec quelques rognons de silex		136.90
14.50			Argile jaune avec nombreux rognons de silex		133.00
	Craie blanche à silex		Craie jaunâtre avec rognons de silex blonds	Coniacien à Campanien inférieur	
37.70			Alternance de craie blanche et de niveaux de silex blonds		109.80
50.00			Alternance de craie blanche et de niveaux de silex clairs et marbrés		97.50
60.00					83.00

02556X0054/F : forage référencé à Forage N4 d'une profondeur de 60 m.

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.20	Soi (terre végétale)		Terre végétale	Quaternaire	143.60
1.00	Argiles à silex		Argile blanche et jaune	Paléogène à Quaternaire	142.80
4.00			Argile marron clair, plastique, avec silex gris		139.80
			Craie mameuse jaunâtre dure, à silex jaunes		
12.80			Craie mameuse jaune avec rognons de silex jaunes		131.00
15.00			Silex blonds avec niveaux de craie à nombreux silex cornus		128.80
17.40			Craie argileuse et mameuse avec quelques silex		126.40
22.40			Craie mameuse blanche		121.40
24.00			Craie mameuse à rognons de silex		119.80
26.00					117.80
	Craie blanche à silex		Craie à rognons de silex blonds	Coniacien à Campanien inférieur	
39.00			Craie avec niveaux de silex blonds		104.80
46.00			Craie avec niveaux de silex gris marbrés		97.80
60.00					63.80

02912X0055/S : sondage situé à Bonville ST d'une profondeur de 105m, référencé comme point d'eau

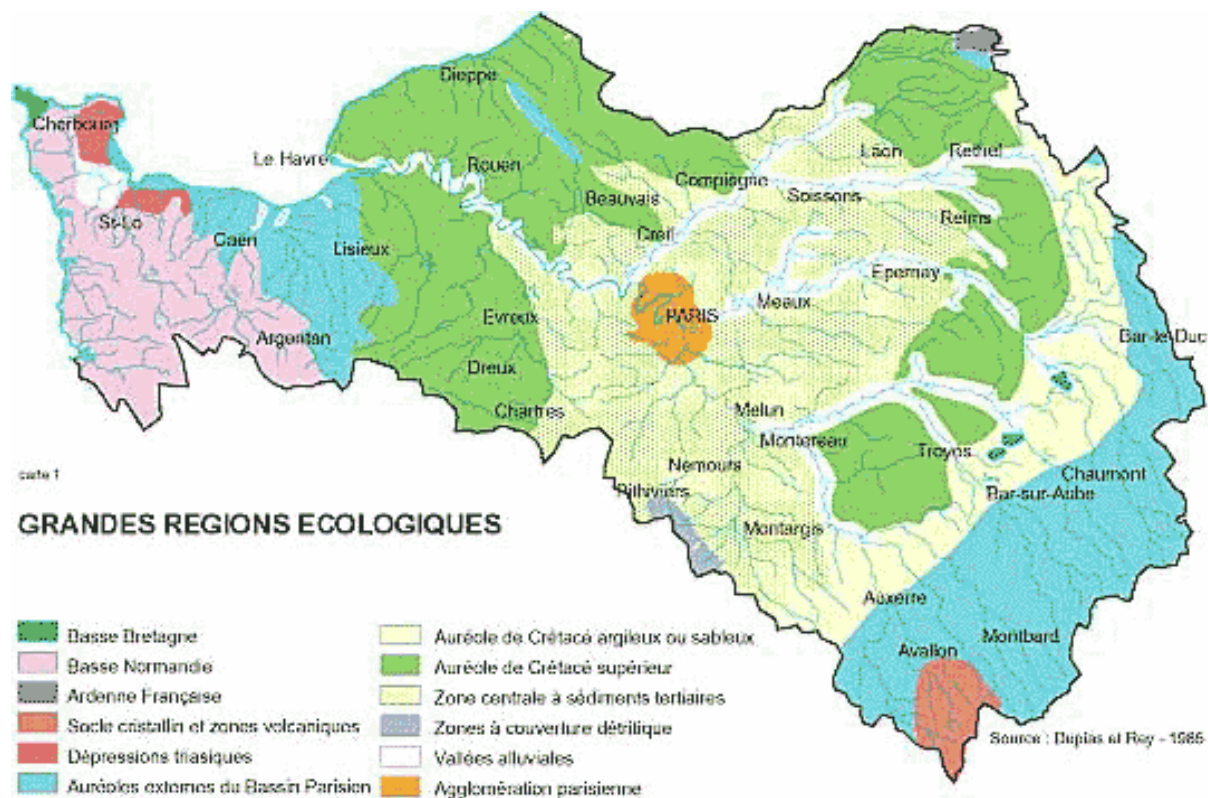
Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
0.30	Sol (terre végétale)		Terre arable	Paléogène à Quaternaire	147.70
0.50			Argile brune		147.50
1.30			Argile brun rougeâtre avec quelques		146.70
2.60			rgnons de silex		145.40
4.50			Argile avec rgnons de silex		143.50
7.20			Argile rougeâtre avec rgnons de silex		140.80
10.20			Argile marron		137.80
11.80			Marne argileuse jaunâtre avec rgnons de silex		136.20
15.50			Argile et marne altérée brune avec rgnons de silex		132.50
20.10			Marne argileuse jaunâtre avec rgnons de silex		127.90
22.80			Marne argileuse jaunâtre avec rgnons de silex		125.20
24.00			Marne argileuse jaunâtre avec nombreux rgnons de silex		124.00
24.60			Craie avec de nombreux silex blonds		123.40
25.50			Craie		122.50
26.20	Craie blanche à silex		Niveaux de rgnons de silex blonds	Coniacien à Campanien inférieur	119.80
32.00			Craie		116.00
38.00			Craie		110.00
41.30			Silex blonds avec craie		106.70
43.20			Craie argileuse jaunâtre avec rgnons de silex blonds		104.80
45.80			Craie		102.20
45.50			Craie marnreuse avec rgnons de silex blonds		99.50
52.00			Craie blanche avec rgnons de silex blonds		96.50
59.00			Silex clairs avec craie		89.00
68.00			Silex blonds avec craie		80.00
70.50			Craie blanche avec rgnons de silex gris clair marbrés		77.50
73.70			Craie blanche avec nombreux rgnons de silex gris clair marbrés		74.30
75.20			Craie blanche avec nombreux rgnons de silex gris clair marbrés		72.80
81.50			Craie blanchâtre avec quelques silex		66.50
86.00			Silex gris clair marbrés		62.00
			Craie blanchâtre		
			Silex gris clair marbrés		
			Silex gris marbrés avec un peu de craie		
			Craie avec quelques silex		
			Silex gris clair marbrés avec niveaux de craie		

1.3.4. La gestion de l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 se fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, elle a créé de nouveaux outils de planification : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle des grands bassins hydrographiques et les SAGE à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

La commune de Gellainville est située dans le périmètre du SDAGE de Seine-Normandie.



Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands :

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 29 octobre 2009. Il fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantités des eaux. Il a fixé comme ambition d'obtenir en 2015, le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau.

Les objectifs du SDAGE 2010 – 2015 ont été élaborés sur la base de 4 enjeux principaux retenus à l'issue de la consultation du public en 2005 :

- Protéger la santé et l'environnement et améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
- Anticiper les situations de crise, d'inondations et de sécheresse ;
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré.

Cette ambition est accompagnée de plusieurs défis à relever (orientations fondamentales du SDAGE) :

- La prise en compte du changement climatique ;
- L'intégration du littoral ;
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

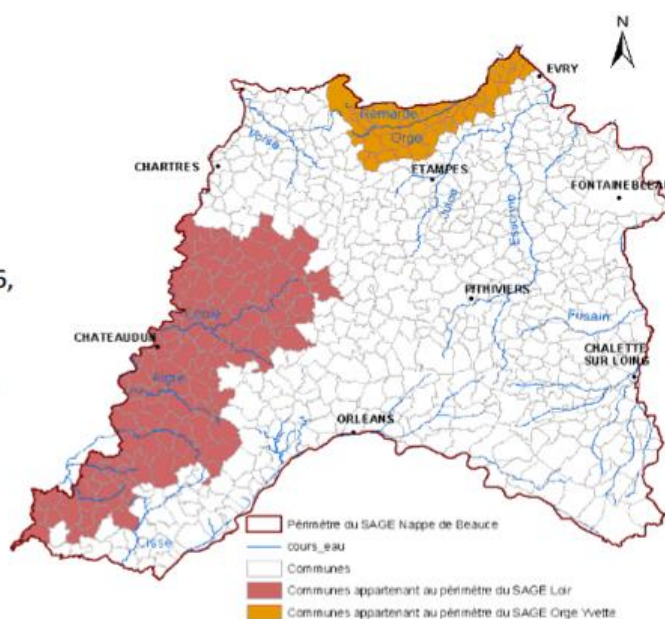
Le SDAGE du bassin Seine Normandie prévoit d'atteindre cet état pour l'ensemble des masses d'eau à l'horizon 2027, date ultime fixée par l'Union Européenne.

Le SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés

Le SAGE couvre deux régions, six départements et compte 681 communes, soit 1,4 million d'habitants. Près de 70% du territoire est situé en région Centre, les autres sont localisés en Ile-de-France.

Le SAGE Nappe de Beauce a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 11 juin 2013.

Les périmètres de deux autres SAGE
(SAGE Orge Yvette, approuvé le 9 juin 2006,
en phase de révision, et SAGE Loir
en cours d'élaboration)
chevauchent celui de la Nappe de Beauce.



Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, communément appelé "nappe de Beauce", constitue une unité hydrographique qui s'étend sur environ 9500 km² entre la Seine et la Loire. Il se trouve réparti sur deux grands bassins, Loire Bretagne et Seine Normandie, et deux régions, Centre et Ile-de-France.

Le développement des activités humaines, et en particulier d'une agriculture céréalière, a introduit des modifications importantes des conditions d'équilibre de la nappe de Beauce, tant quantitatives que qualitatives. Une gestion équilibrée et globale de cette nappe est

devenue une nécessité pour préserver à la fois les ressources en eau, les milieux aquatiques et les usages associés conformément aux principes posés par la loi n°92-3 sur l'eau du 3 janvier 1992 dans son article 2.

Les enjeux majeurs ont été identifiés à partir des attentes exprimées par les acteurs rencontrés et des conclusions de l'état des lieux :

- Une gestion équilibrée de la ressource en eau
- Une nappe fragile à mieux protéger, la qualité des cours d'eau à reconquérir
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement
- Une gestion concertée des milieux aquatiques
- Une gestion équilibrée de la ressource en eau

La nappe de Beauce est un immense réservoir d'eau souterraine qui garantit les besoins en eau pour la production d'eau potable, l'irrigation, l'industrie et l'alimentation des cours d'eau. Intensément exploitée, cette nappe a connu une baisse très importante de son niveau dans les années 90, suite à des périodes de sécheresse. Des conflits d'usage sont apparus, et de ce fait une réflexion a été engagée pour mettre en place une gestion équilibrée de la ressource. Un premier dispositif de gestion volumétrique a été élaboré en 1997. En 2007/2009, ce dispositif a fait l'objet d'un travail concerté de révision et d'adaptation, parallèlement aux travaux du SAGE, afin de garantir davantage l'équilibre de la nappe de Beauce.

La protection quantitative de la nappe de Beauce représente ainsi un enjeu majeur du SAGE. Il doit permettre de maintenir l'économie du territoire en garantissant les besoins en eau des différents usages, mais aussi de maintenir le bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides associées en garantissant un niveau d'eau satisfaisant dans les rivières.

- Une nappe fragile à mieux protéger, la qualité des cours d'eau à reconquérir

Hormis dans sa partie sud, couverte par la forêt d'Orléans, la nappe de Beauce se caractérise par une vulnérabilité naturelle en raison de l'absence de couches imperméables empêchant la migration de polluants du sol vers la nappe. Lorsqu'elle est vulnérable, la nappe apparaît fortement polluée par les nitrates dans sa partie supérieure, et localement par les produits phytosanitaires. Cette contamination tend à s'aggraver au fil du temps. En revanche, sous la forêt d'Orléans, la nappe est indemne de pollution anthropique. La masse d'eau libre des calcaires de Beauce est classée en « risque de non atteinte du bon état » au titre de la Directive Cadre Européenne sur l'eau.

La qualité de l'eau des rivières de Beauce est également « passable ». Certes des améliorations sont notables pour les matières azotées et phosphorées grâce notamment aux efforts faits en matière de traitement des eaux usées. Mais la qualité de l'eau vis-à-vis des nitrates est mauvaise et continue à se dégrader.

La qualité de l'eau apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur pour les acteurs du SAGE. L'objectif est d'aboutir à une diminution de la teneur en polluants dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre toute pollution, afin de protéger l'alimentation en eau potable. Tous les usagers sont concernés : du jardinier amateur au cultivateur, de l'artisan à l'industriel, du simple particulier à l'ensemble des collectivités.

- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement

D'importants travaux hydrauliques, réalisés au milieu du XXème siècle, ont entraîné de profondes modifications de la morphologie des cours d'eau et des impacts importants sur les milieux naturels, comme par exemple la rectification des cours d'eau, l'approfondissement des lits mineurs et leur déconnexion avec les zones humides associées. Cependant, le territoire du SAGE Nappe de Beauce comporte encore des zones

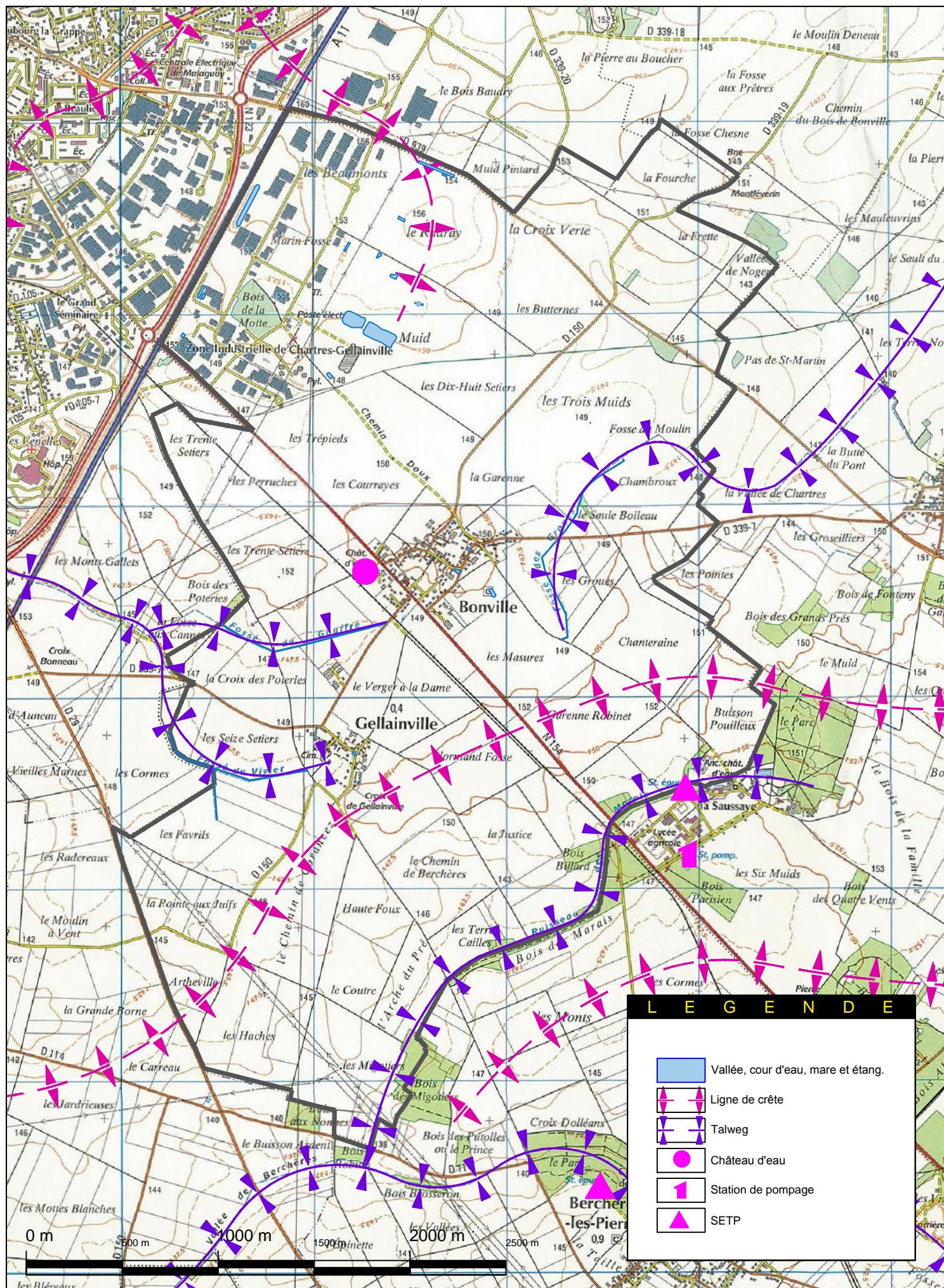
à fort potentiel écologique et des écosystèmes riches et diversifiés comme la vallée de la Conie, de la Cisse, des Mauves, de l'Ecole, de l'Essonne ou de la Juine.

Cet objectif doit permettre de restaurer et de protéger ces milieux naturels et de rendre aux cours d'eau et aux zones humides leur rôle hydraulique et épuratoire.

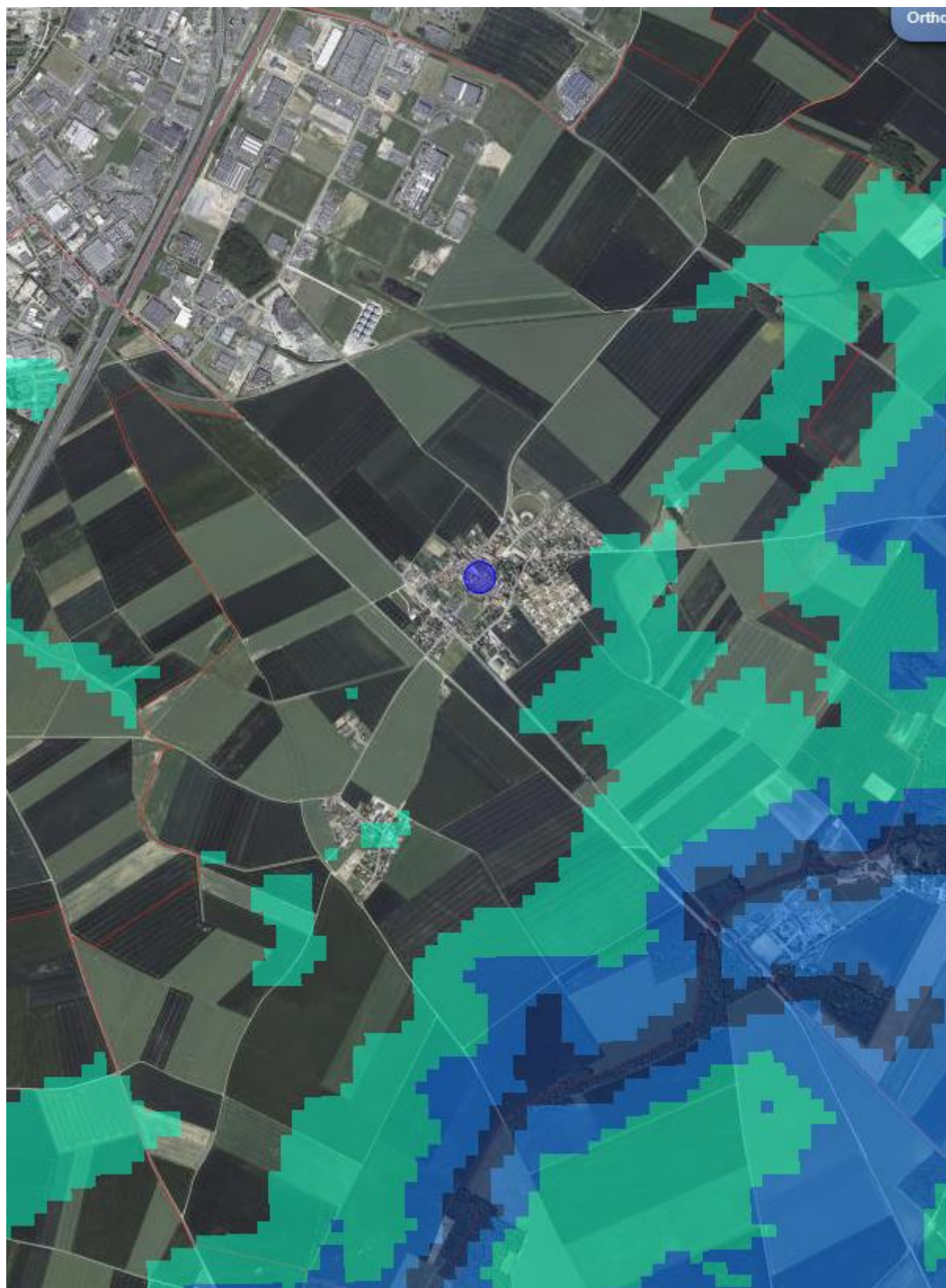
- Une gestion concertée des milieux aquatiques

Plusieurs secteurs du domaine du SAGE sont vulnérables au risque d'inondation. Les conséquences de ces phénomènes sont nombreuses : dégradation des milieux naturels, urbanisation croissante, ruissellement urbain ou rural.

Diminuer la vulnérabilité au risque, gérer les ruissellements sont les mesures à poursuivre afin de limiter le risque d'inondation qui touche un certain nombre de communes sur le territoire du SAGE.



Milieux potentiellement humides ([source : sig.reseau-zones-humides.org](http://sig.reseau-zones-humides.org))



Prélocalisation des zones humides SAGE Nappe de Beauce ([source : sig.reseau-zones-humides.org](http://sig.reseau-zones-humides.org))



2. Le milieu naturel

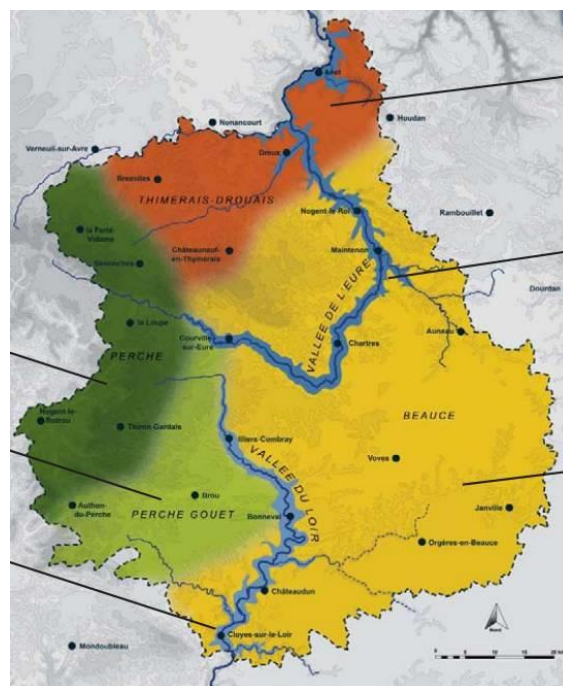
2.1. Les grandes entités paysagères

L'Eure et Loir se définit au travers de six entités paysagères qui sont :

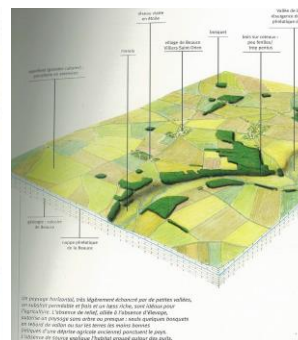
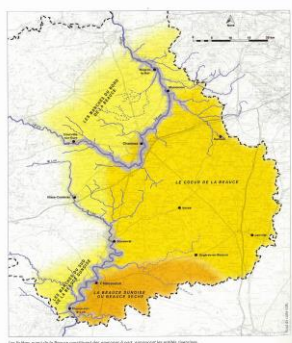
- La Beauce
- Le Perche
- Le perche-Gouet
- Le Thymerais-Drouais
- La Vallée de l'Eure
- La Vallée du Loir

Le paysage est un élément constitutif de l'identité et de l'image de la commune. Il représente un capital en termes de qualité de vie et donc un atout fort pour l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

La commune de Gellainville est située sur le plateau agricole de la Beauce bordant la vallée de l'Eure. Elle est inscrite dans l'entité paysagère de la Beauce avec son paysage épuré à l'horizon infini, la houle de cultures et des ciels maritimes sur lesquels se découpe la moindre verticale : bosquets, clochers, mais aussi château d'eau... Paysage vaste mais tout en nuances et subtilités, qui n'en est que plus fragile (extrait du guide « Les Paysage d'Eure et Loir » édité par le CAUE). Au-delà de la constance des grands traits communs à la Beauce, des nuances apparaissent d'un secteur à l'autre. Gellainville fait partie de la sous-entité du cœur de la Beauce, aux horizons sans fin, où l'horizontalité et l'opulence agricole dominent.

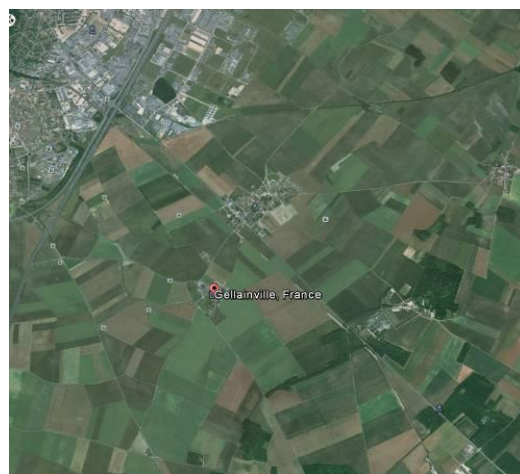
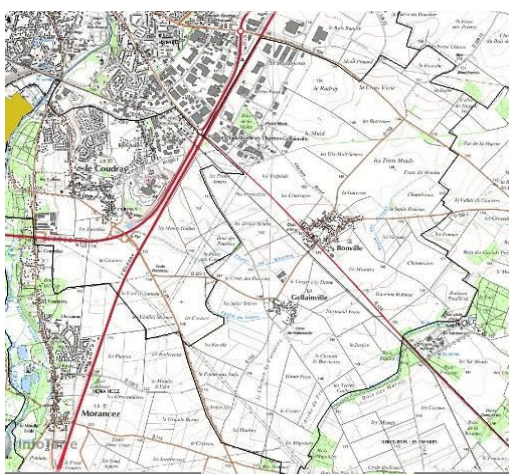


1-3 Les sous-entités de Beauce
le sens des nuances





La quasi-absence d'arbres est l'une des caractéristiques de la Beauce. La densité des bosquets et l'existence de limites boisées permettent de distinguer les différentes parties de la Beauce.



2.1.1. Le plateau agricole

Le plateau accueille de vastes champs de culture ouverts, sans haie mais ponctués par quelques boisements épars et espaces bâtis. Il occupe l'essentiel du territoire de la commune. Ce plateau offre de lointaines échappées vers Sours. Les cultures céréalières rappellent encore le paysage de la plaine de Beauce. La superficie des zones agricoles représentent environ 77% de la surface totale.



Les paysages s'ouvrent sur des espaces immenses et le regard se perd à l'horizon. Sur fond uniforme, le moindre élément se détache nettement comme le clocher de l'église. Jusqu'à une période très récente, seules les cathédrales dépassaient les 100 mètres de

hauteur. L'introduction d'éoliennes pouvant atteindre 150 mètres a bouleversé l'échelle de ses paysages et leur lecture. A l'immensité de l'horizon s'ajoute celle de la verticalité : la métaphore entre la Beauce et un paysage marin peut aller plus loin avec l'introduction des éoliennes qui deviennent de véritables balises au sein de cette mer infinie.

Ainsi, les éoliennes implantées sur le territoire de la commune voisine de Berchères deviennent des éléments de repères dans le paysage.

2.1.2. Le plateau boisé au sud

A l'est et au sud est la limite du territoire avec Sours et Berchères est formée par un ensemble de bois qui longe le ruisseau des Marais (Bois des Migotiers, Bois des Marais, Bois Billard).

Outre le plateau boisé au sud, le plateau agricole est parsemé de remises et de bosquets. A noter que le bois de la Motte (au sein de la zone d'activité) contribue également à la diversité écologique de la commune.

2.1.3. La zone industrielle et les espaces bâtis

Le maillage des réseaux de communication, routiers et ferroviaires a des influences diverses sur le paysage.

Au nord, l'autoroute A11 et la RD 923 forment un couloir routier marquant la limite avec Chartres. Toute la surface est agricole hormis la zone industrielle et le bois de la Motte qui apparaît comme le poumon vert de la zone industrielle. Ancienne motte féodale, le bois de la Motte appartient à plusieurs propriétaires.

La nationale 154 et la voie ferrée « Orléans-Chartres »¹⁵⁴ coupent le territoire, accentuant la rupture entre le nord et le sud du territoire.

Les voies secondaires mettent en valeur le paysage beauceron aux horizons sans fin.

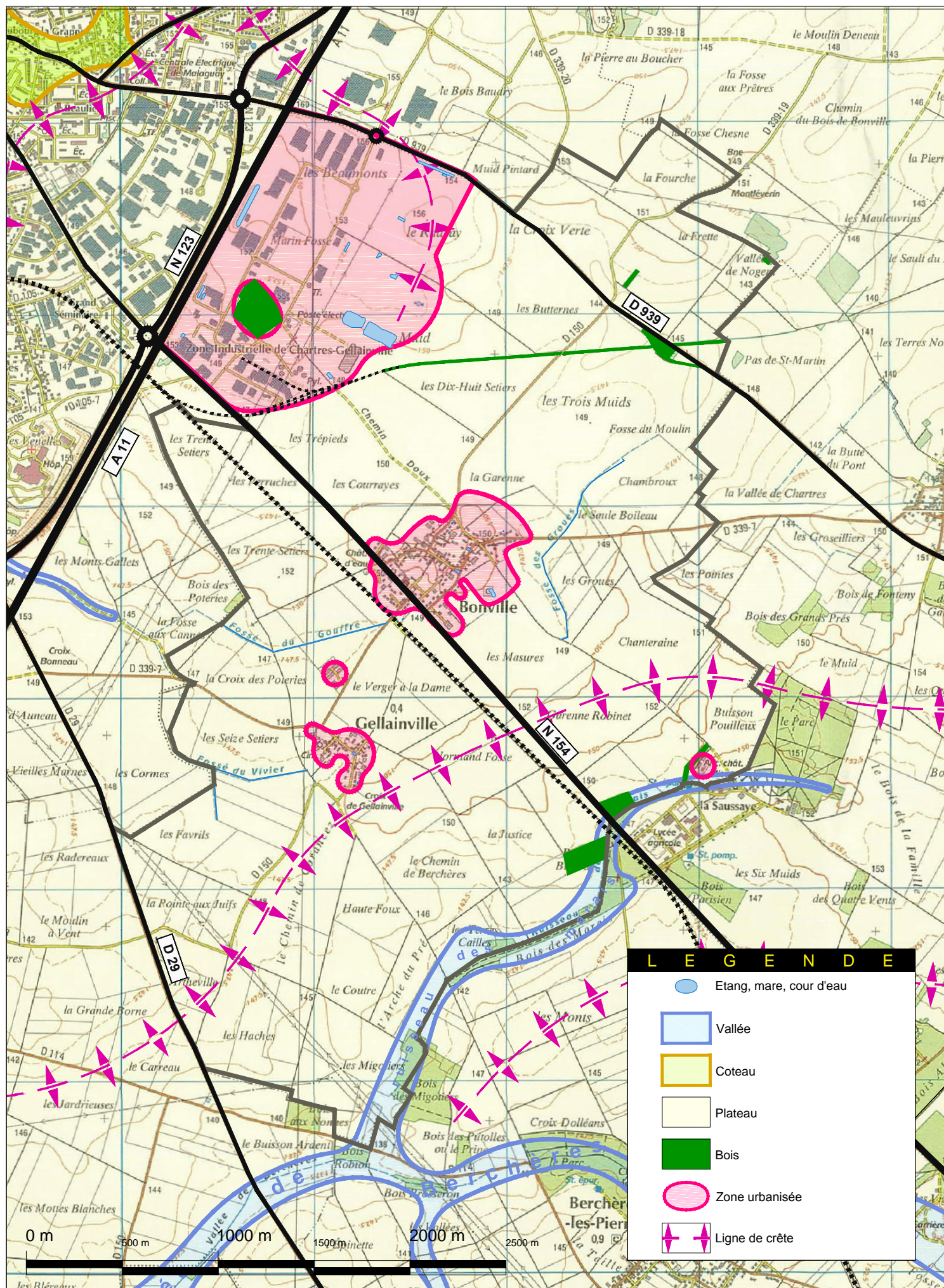


Hameau de Bonville



Bourg de Gellainville

La commune est caractérisée par un habitat qui se répartit entre le bourg de Gellainville et la hameau de Bonville, une zone d'activités et un plateau où de grands espaces ouverts sont dédiés à la production de grandes cultures, des boisements peu nombreux et épars.



2.2. Les outils de protection du milieu

2.2.1. La directive paysagère

La cathédrale Notre Dame de Chartres, classée Monument Historique sur la liste de 1862 puis inscrite en 1979 sur la liste des sites du patrimoine mondial par l'Unesco, est, au-delà d'un monument de référence représentatif de l'art gothique français et de renommée internationale, un site emblématique. La vision lointaine, à plusieurs kilomètres de la ville, de la cathédrale se détachant sur les plaines céréalières de Beauce ou sur le socle urbain de l'agglomération est unique en France et exceptionnelle.

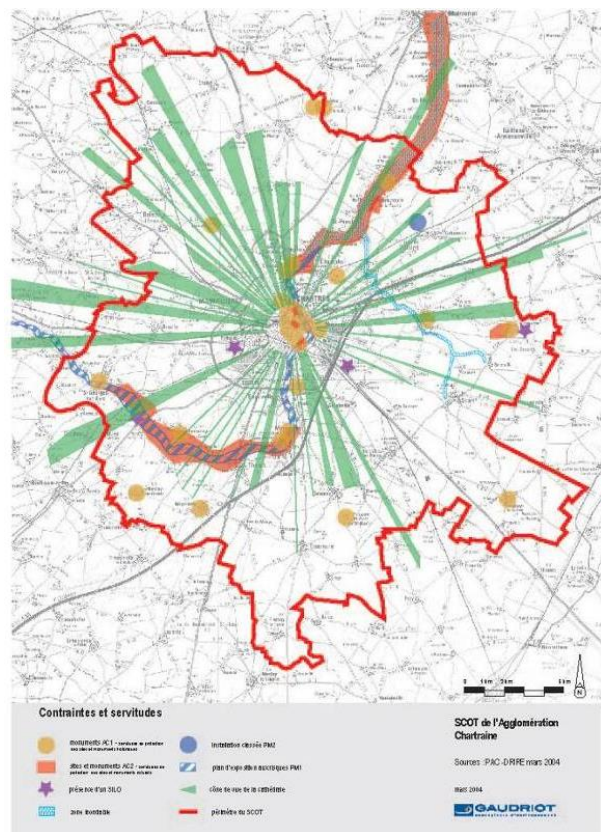
L'État a choisi en 1997 (arrêté du Ministre de l'Environnement du 26 mai 1997) d'initier un nouvel outil réglementaire de gestion des paysages intéressant 49 communes autour de Chartres : une directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues proches et lointaines sur la cathédrale.

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages communément appelées directives paysagères ont été instituées par la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages n° 93.24 du 8 janvier 1993 reprise à l'article L.350-1 du Code de l'environnement, les modalités d'application de cette loi ayant été précisées par le décret n° 94-283 du 11 avril 1994 et la circulaire du 21 novembre 1994.

L'élaboration et l'instruction de ce projet de directive sont conduites sous l'autorité du Préfet du département d'Eure-et-Loir, qui s'appuie sur les services de l'État (DREAL Centre, SDAP, DDT). Ce projet est mené en concertation avec les collectivités.

La commune de Gellainville se situe dans le périmètre du projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages et de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. Pour répondre à cette attente, la mise en place de « cônes » de vue sur l'édifice a été instituée sur douze entités paysagères. Quatre cônes ont été identifiés sur le territoire communal :

- le premier situé au nord qui effleure juste la commune pour suivre la RD939
- le second plus au sud qui croise le Pas Saint Martin, la butte du Radray et traverse la zone d'activités
- les deux derniers le long de la rd 29.



2.2.2. Les espèces protégées

Différents textes de loi fixent la liste des espèces protégées relevant de l'intérêt mondial, communautaire ou national.

Les protections européennes

La convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, dite Convention de Berne, entrée en vigueur le 1^{er} juin 1982, fixe la liste des espèces protégées sur le territoire communautaire. Suite à cette première étape dans la protection des espèces, la communauté européenne est allée plus loin en publiant la directive Habitat. La portée de cette directive est beaucoup plus grande dans la mesure où elle vise à mettre en place un réseau d'espaces représentant toute la biodiversité de la communauté (démarche Natura 2000). Les annexes de la directive Habitat complètent les annexes de la convention de Berne et listent les milieux en les classant en fonction de leur rareté et/ou de leur vulnérabilité. Des milieux "prioritaires" sont ainsi définis qui doivent faire l'objet d'une protection stricte (appelée ZSC pour Zones Spéciales de Conservation).

La protection de la biodiversité au niveau national

Un ensemble de textes régis par les articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement et par la circulaire du 27 juillet 1990 relative à la protection des biotopes nécessaires aux espèces vivant dans les milieux aquatiques définissent les mesures de protection des espèces et de leurs habitats.

Le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel présente la liste des espèces protégées en France par commune.

Gellainville recense une espèce protégée : l'if à baie (*taxus baccata*)



Même si la commune ne recense pas de ZNIEFF ni de site Natura 2000, l'analyse du contexte environnemental pourra prendre en considération la faune et la flore. La commune de Sours est impactée par la directive Oiseaux (ZICO).

2.2.3. Les sites archéologiques

La commune recense un site archéologique nommé Le Muid et qui correspond au site du Radray.

Le site du " Radray " sur la commune de Gellainville (28) a été fouillé en 2007.

Le site est localisé dans une zone d'activité appartenant à la commune de Gellainville (28) à 4 km au sud-est de Chartres. Il est situé en plaine de Beauce, à la transition vers le Bassin de l'Eure. Deux opérations de diagnostic ont été réalisées sur une superficie de 42 ha par l'Inrap sur les lieux-dits " Le Muid " et " Le Radray ", l'une en 2003 (15 ha), l'autre en 2004 (27 ha). La première a été conduite sous la direction de Laurent Fournier. Un bâtiment sur solins, un chemin et des fossés parcellaires caractérisent l'époque romaine. Le diagnostic 2004 a été conduit sous la direction de Grégoire Bailleux. Les

témoignages d'une forte présence rurale agricole tout au long de l'Antiquité ont alors été mis en évidence.

L'occupation se met en place à partir de la première moitié du I^{er} siècle de notre ère. Dès les dernières décennies avant notre ère s'organise un réseau parcellaire et s'établissent les premiers bâtiments. À partir du milieu du 1^{er} siècle, l'exploitation agricole se répartit selon deux ensembles : à l'est, la partie résidentielle et les dépendances, à l'ouest, la partie agricole et les bâtiments d'exploitation. L'établissement est abandonné au cours du III^e s. Les structures du Bas-Empire ne tiennent plus compte des limites précédentes. L'occupation est matérialisée par quelques bâtiments et mares disposés à l'intérieur et en bordure d'un enclos trapézoïdal. Un petit groupe de greniers aériens est installé à l'écart, au sud-ouest. L'abandon systématique des structures d'habitation à partir de 375 ap. J.-C. montre une transformation globale de l'espace.

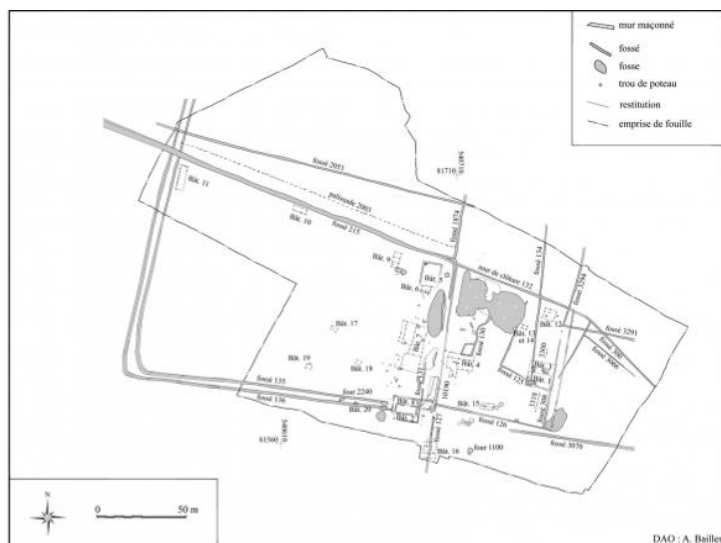


Fig. 8 : Vue générale de la cave 303, en direction de l'est.

2.2.4. La Trame verte et bleue

La définition de la Trame Verte et Bleue (TVB) à travers le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Issue du Grenelle de l'environnement, la mise en œuvre de la Trame verte et bleue répond à la nécessité de limiter les pertes de biodiversité. Elle a pour but de préserver et/ou restaurer les continuités écologiques, à la fois aquatiques et terrestres. En effet, ces continuités sont indispensables à l'accomplissement des cycles de reproduction de certaines espèces. Elles facilitent les échanges génétiques entre populations et accroissent les possibilités de colonisation de nouveaux territoires, notamment vers des zones d'accueil parfois plus favorables. Elles améliorent ainsi la résistance/tolérance des espèces aux adversités et favorisent en particulier leur adaptation aux changements climatiques.

La trame verte et bleue est constituée de réservoirs de biodiversité (zones les plus riches), reliés entre eux par des corridors écologiques. Elle se décompose en sous-trames correspondant à différents types de milieux (ex : sous-trame milieux forestiers, zones humides...).

Ce réseau écologique comprend plusieurs échelles emboîtées : paneuropéenne, nationale, régionale, intercommunale et communale.

A l'échelle régionale, l'article L.371-3 du Code de l'environnement prévoit l'élaboration de schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE), conjointement par l'Etat et la Région, en association avec un comité régional « trames verte et bleue » (comité TVB).

L'élaboration du SRCE est encadrée par le décret relatif à la trame verte et bleue portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (à l'état de projet durant l'élaboration du document, désormais paru le 20 janvier 2014). Ce décret comporte notamment un guide méthodologique qui précise le contenu des SRCE et les critères de cohérence nationale qu'il doit obligatoirement intégrer.

La prise en compte du SRCE dans le PLU.

La « prise en compte » se définit en urbanisme comme « une obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés » (arrêt du 28 juillet 2004 en Conseil d'Etat). ». Il s'agit concrètement d'intégrer les informations ou recommandations fournies par le document de cadrage (en l'occurrence le SRCE) dans les choix et décisions conditionnant la planification et l'aménagement du territoire ; si ces choix et décisions n'intègrent finalement pas ces éléments, une justification doit être apportée. La « prise en compte » constitue le niveau le plus faible d'opposabilité d'un document en matière de planification du territoire.

En matière d'urbanisme, la trame verte et bleue est prise en compte à tous les niveaux des documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale – SCOT -, Plans Locaux d'Urbanisme éventuellement intercommunaux – PLUi -, cartes communales).

Le SRCE définit la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il assure la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique.

La prise en compte du SRCE par les documents d'urbanisme ne se limite pas à un simple report des éléments identifiés à l'échelle régionale. Les documents d'urbanisme doivent reprendre les éléments du SRCE en les adaptant et les précisant localement. Ils le complètent par ailleurs en identifiant les continuités écologiques d'enjeu plus local ne figurant pas dans le SRCE.

Les continuités écologiques doivent être identifiées en amont de l'élaboration des documents d'urbanisme, dès l'étape du diagnostic. Les enjeux relatifs à ces continuités sur le territoire s'inscrivent au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose les principales orientations du PLU.

Les prescriptions et recommandations relatives à leur prise en compte s'inscrivent au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) puis du règlement pour les PLU.

Les objectifs du SRCE en région Centre :

L'urbanisation croissante (étalement des villes, nouvelles voies de circulation...) ronge chaque année un peu plus les espaces naturels et agricoles. Le SRCE doit donc guider les élus et les décideurs en leur indiquant où sont ces zones de vie et comment les renforcer (en replantant des haies, en renaturant les rivières, en construisant des passages à faune pour leur permettre de franchir les routes et les voies ferrées...).

Plus généralement, les objectifs du SRCE sont de :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
 - Faciliter les échanges génétiques entre populations
 - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
 - Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

La déclinaison du SRCE par bassins de vie.

De manière à apporter des éléments concrets en termes de localisation et de contextualisation des recommandations générales établies à l'échelle régionale, le SRCE propose une déclinaison par bassins de vie (unités territoriales définies par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement durable du Territoire élaboré par le Conseil Régional en 2011).

Ainsi, **Gellainville**, appartient au bassin de vie de Chartres. Ce dernier couvre une surface de 191 813 hectares dont 26 746 couverts par des réservoirs de biodiversité (soit 14%). Le linéaire total des corridors écologiques pour ce bassin de vie couvre une distance de 58 km. La définition de la trame bleue trouve son expression à travers la sous trame des cours d'eau dont le linéaire cumulé couvre une distance de 124 km (96km de cours d'eau classés « liste 1 » et 28km de cours d'eau classés « liste 2 »).

Le paysage écologique du bassin de vie de Chartres est caractéristique de la Beauce : vastes champs cultivés ouverts (openfields) parcourus par quelques vallées peu encaissées. Une ambiance plus bocagère et forestière se dessine vers l'ouest (abords du Perche).

Les axes des corridors écologiques locaux se concentrent sur les vallées : Eure, Voise, Drouette, Loir et Vallée de Paray.

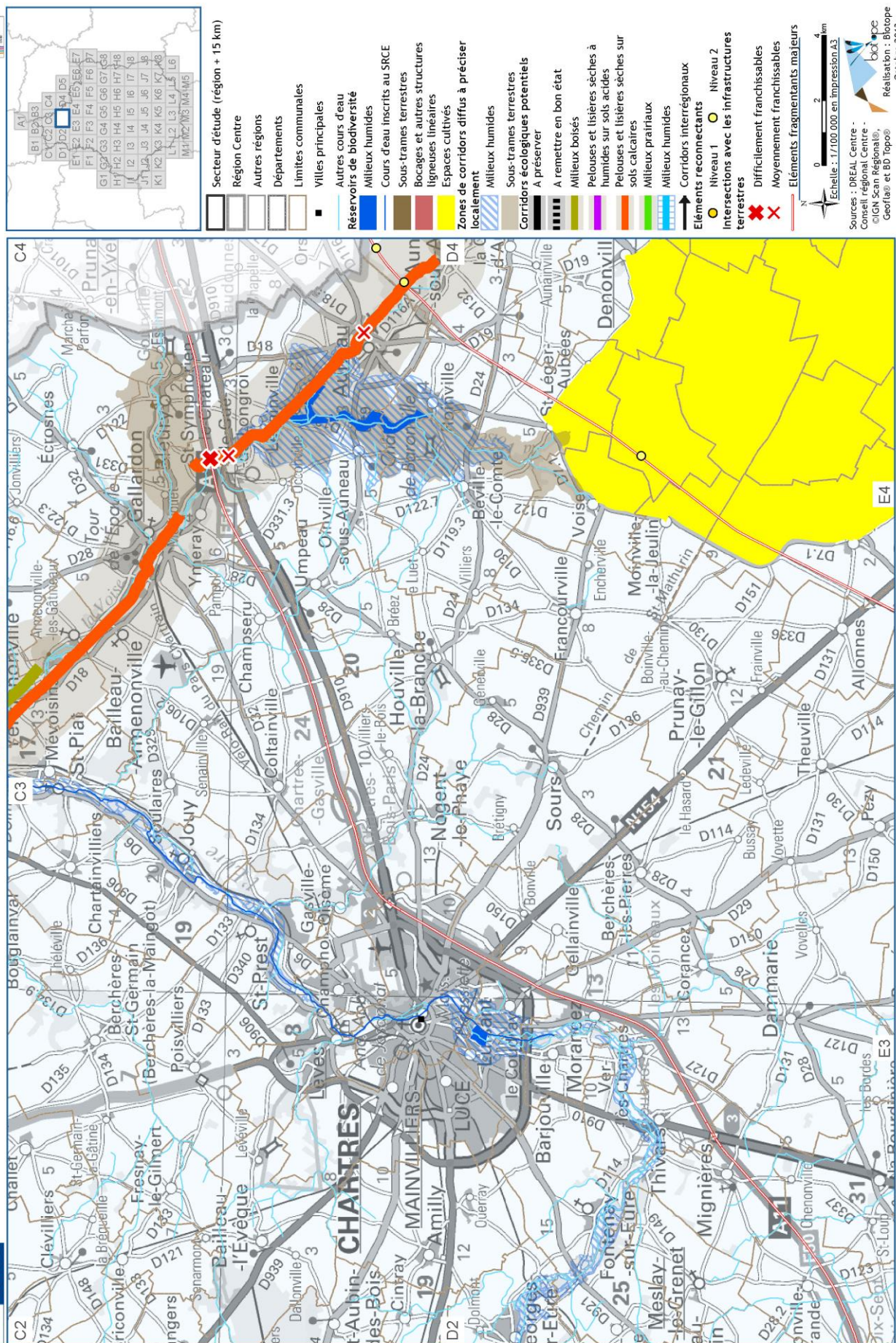
Ce bassin de vie est concerné par un réservoir de biodiversité de la sous-trame des « milieux cultivés »(Beauce).

A la lecture de l'atlas du SRCE, seule la sous trame des cours d'eau (tronçons complémentaires) concerne la commune de Gellainville. Ce dernier, nommé ruisseau des Marais se localise au sud-est sur la limite communale avec Berchères-les-Pierres.

Au niveau régional, la commune de Gellainville, dans sa dimension environnementale ne fait pas état de réservoirs de biodiversités relatifs:

- au bocage et autres structures ligneuses linéaires
- aux espaces cultivés
- aux milieux boisés
- aux milieux humides
- aux milieux prairiaux
- aux pelouses et lisières sèches sur sols calcaires
- aux pelouses et landes sèches à humides sur sols acides

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Centre TRAME VERTE ET BLEUE



Au niveau local, grâce au Schéma Directeur du Plan Vert de Chartres Métropole, il est possible d'identifier plus précisément des éléments constitutifs de la TVB sur la commune. Ainsi il existe sur Gellainville plusieurs continuités ou éléments écologiques :

- la continuité de l'ancienne voie ferrée Chartres Auneau
- la vallée de la Roguenette à la vallée de l'Eure Ver lès Chartres
- la « nature » dans les espaces bâtis

La continuité de la voie ferrée Chartres-Auneau :

La voie ferrée Chartres-Auneau est accompagnée d'un linéaire arbustif et/ou boisé sur la quasi-totalité de son tracé. Ces haies et boisements proviennent d'anciennes plantations instaurées lors de la mise en place de la voie ferrée, qui se sont développées. Le linéaire de végétation est plus ou moins dense, et comporte selon les endroits une strate arbustive et/ou arborée.

On trouve des arbustes buissonnants par endroits (Bourdaine, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Prunellier, Saule marsault, Sureau noir, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier, etc.) qui constituent la strate arbustive. Ils peuvent être accompagnés d'arbustes en cépée (Alisier torminal, Cormier, Charme, Erable champêtre, etc.) et également d'arbres de haute tige (Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Frêne commun, Tilleul à petites feuilles, etc.).

Chacune des strates a un rôle (production de graines ou de fruits, poste de guet ou de chant, zone de camouflage, espace de nidification...) et accueille des espèces particulières. Les arbustes buissonnants sont par exemple indispensables pour des espèces d'oiseaux comme le Chardonneret élégant, la Fauvette grise ou encore le Verdier d'Europe. Ces linéaires de végétation jouent le rôle de corridors écologiques au sein des espaces cultivés.

Le corridor écologique le long de la voie ferrée Chartres-Auneau permet de relier le réservoir de biodiversité constitué par la vallée de la Voise, au réservoir de biodiversité de la vallée de la Roguenette, et se prolonge jusqu'au centre urbain de l'agglomération chartreuse. Le linéaire de végétation accompagne la rive nord du tracé de l'ancienne voie. Il présente quelques discontinuités au niveau de la limite communale Sours-Nogent-le-Phaye, et à Houville-la-Branche, au niveau du silo et de la sortie de l'ancienne voie vers Béville-le-Comte.

La vallée de la Roguenette et la vallée de l'Eure à Ver-lès-Chartres :

Le réservoir de biodiversité constitué par les boisements de Berchères-les-Pierres et de Sours (bois des Marais, bois des Migotiers, bois des Putolles, bois Billard, bois Parisien, parc du Château de Berchères-les-Pierres et parc de la Saussaye) est situé au cœur de la plaine agricole qui environne également les réservoirs de biodiversité constitués par la vallée de l'Eure à Ver-lès-Chartres et la vallée de la Roguenette à Nogent-le-Phaye. Il faisait auparavant l'objet d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de première génération, témoignant de son intérêt écologique. Des vallées sèches, petites dépressions sans ruisseau ou en eau temporairement, creusent légèrement cette plaine agricole et sont associées à des bois et bosquets et à des bandes enherbées. Ce linéaire de bois et de bandes enherbées joue le rôle de corridor écologique entre ces différents cœurs de nature.

Les boisements et bosquets sont constitués de chênes, dont le Chêne sessile est l'espèce dominante, en association avec le Charme, le Bouleau, le Merisier. On retrouve également des châtaigniers et frênes, ainsi que des noisetiers. Ils ont un intérêt pour de nombreuses espèces faunistiques, notamment l'avifaune forestière ou encore les grands mammifères, qui trouvent dans ces continuités écologiques des conditions favorables à

leur déplacement (dispersion et/ou migration) et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Certains boisements qui participent à la continuité écologique appartiennent à la commune Boncé.

Les bandes enherbées qui longent les vallées sèches sont constituées d'espèces des friches, et d'espèces prairiales à large amplitude écologique. Cette flore a notamment un intérêt pour de nombreuses espèces d'insectes (orthoptères, lépidoptères, etc.).

Les passages de la voie ferrée Chartres-Voves et de la RN154 constituent cependant des importantes discontinuités linéaires à ce corridor écologique.

Le corridor écologique présente des discontinuités ponctuelles dans la présence de boisements, notamment au sud de la commune de Morancez et au nord de la commune de Corancez, le long de la vallée de Berchères. La vallée sèche y est uniquement associée à des bandes enherbées.

La « nature » dans les espaces bâtis :

La ville et les villages sont aussi des milieux propices au développement de la végétation. Les moindres fissures ou parcelles libres sont régulièrement colonisées par une nature dite spontanée et sauvage.

Cette nature se retrouve aussi bien dans des espaces publics (parcs, espaces verts publics, terrains de sports, cimetières...) appartenant à la commune et au sein des espaces privés (jardins particuliers, cœurs d'îlots, boisements...).

La nature en milieu urbain joue un rôle de « poumon vert ». En effet, les parcs et les jardins constituent des réservoirs de biodiversité isolés et favorisent les espèces volantes capables de passer d'une niche à une autre. La nature en ville joue également un rôle sociologique ; les habitants viennent régulièrement s'y ressourcer et s'apaiser. Cette dimension s'inscrit donc au cœur du cadre de vie des habitants et il est essentiel de la préserver.

Au-delà des espaces publics et privés dédiés au développement de la végétation (parcs, espaces verts publics, terrains de sports, cimetières, jardins particuliers, cœurs d'îlots, boisements...), la végétation peut s'installer partout et permettre de nourrir de nombreuses espèces animales. Les végétaux peuvent se développer selon les caractères du substrat sur lequel ils reposent, ils colonisent majoritairement les constructions et les espaces rocheux.

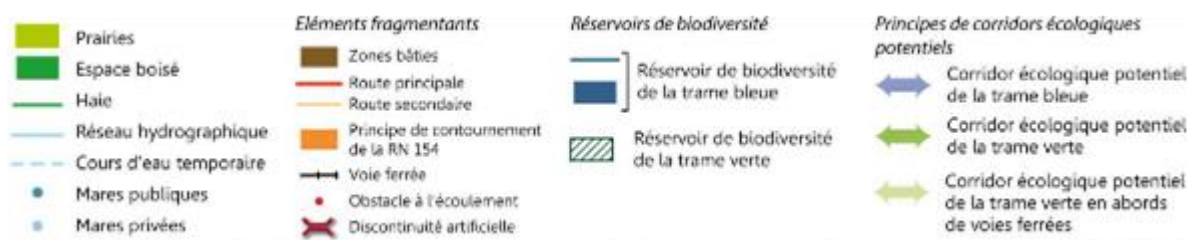
- La flore des murs : généralement calcicoles, les végétaux principaux sont quelques fougères du lierre, des lichens, des mousses, des fleurs à baies. Le sommet des murs est encore plus favorable à leurs installations car l'eau s'écoule plus lentement.
- Les interstices entre les pavés et les fissures : souvent ce sont des plantes à l'appareil aérien peu développé afin d'éviter le piétinement. On retrouve le Pâturin annuel ou le Plantain et des mousses en milieu humide.
- Les lieux piétinés : ces sites sont souvent tassés, gorgés d'eau et de faible concentration en oxygène, les racines se contentent donc d'un milieu assez pauvre. Les plantes doivent aussi subir de nombreux piétinements. Les espèces principales sont la Renouée des oiseaux, le Pâturin annuel ou le Plantain corne-de-cerf.



- Les friches urbaines : dès que des espaces urbains sont laissés libres, la végétation s'y installe rapidement et constitue des friches. Ce sont souvent des espèces étrangères qui arrivent à s'installer parmi les espèces locales. Ces friches se boisent peu à peu par des arbustes spontanés comme le Sureau.
- Les voies de communication : les bordures subissent des contraintes moindres, des plantes basses et moyennes font leur apparition (trèfles, luzerne...). Plus on s'éloigne des villes, plus les bordures sont en friches, généralement fauchées sur une période précise de l'année.
- Les mares : quelques mares ponctuent le territoire : mare de Gellainville, mare de Bonville, mare de la route de Brétigny ainsi que les deux bassins de rétention de la zone d'activités.



- De plus, les oiseaux (Moineau, Pigeon...), les mammifères (hérisson, lapin...) et les insectes (abeilles, papillons...) constituent une part importante de la faune urbaine.



Extrait du Plan Vert de Chartres Métropole

La définition de la trame verte et bleue de la commune de Gellainville peut être précisée au-delà des études qui ont permis d'élaborer le SRCE de la région Centre. En effet, les études menées par le Pays Chartrain en janvier 2015 ont complétées la cartographie de la trame verte et bleue tout en proposant un programme opérationnel en faveur de la biodiversité.

Pour la commune de Gellainville, l'intérêt de la Trame Verte et Bleue se définit par son appartenance au territoire chartrain *« qui présente une diversité et une qualité de paysage importante. Selon les communes, il est possible de rencontrer des paysages agricoles, forestiers, prairiaux, des zones humides, des rivières, des pelouses et des villes et villages avec un patrimoine bâti remarquable. Au travers de la cartographie de la trame verte et bleue, la circulation de la faune et de la flore sur le territoire est identifiée. Par la mise en œuvre des propositions d'aménagements simples et une gestion écologique des espaces, la biodiversité sera préservée et mise en valeur. La qualité de la trame verte et bleue est dépendante des choix de développement du territoire (urbanisme et équipements) et de gestion des espaces agricoles et naturels tout autant que les espaces végétalisés des villes. Ainsi elle améliore le cadre de vie des habitants par la présence de la nature à leur porte dans leur ville ou leur village et participe aussi à l'attractivité des communes. Et de manière plus globale, elle renforce l'identité paysagère du territoire »*.

Le territoire communal de Gellainville présente donc un ensemble de sous-trames spécifiques regroupant un certain nombre d'espèces animales.

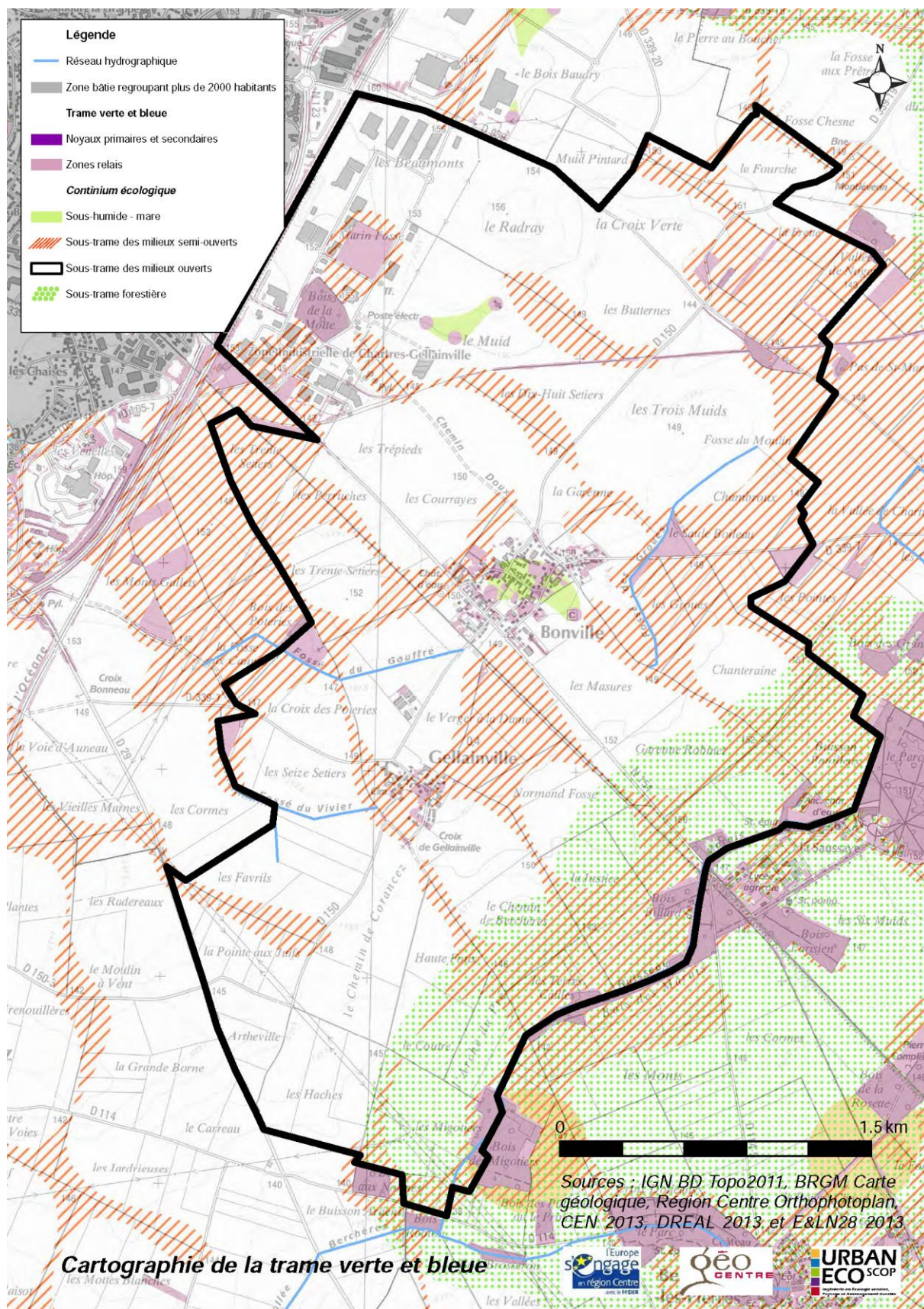
La sous-trame habitation : La sous-trame habitation est composée de zones urbanisées avec une proximité forte du bâti composées d'habitations et de bâtiments agricoles, de zones industrielles et d'espaces verts artificialisés. Cette sous-trame est une zone relais (de transition) entre d'autres sous-trames. A Gellainville, cette sous-trame est présente sur Bonville, dans le bourg historique (jardins, granges, remises...) mais aussi au niveau de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises (Motte féodale du bois de la Motte).

La sous-trame milieux ouverts : révélatrice du paysage beauceron si présent à Gellainville, cette sous-trame, bien qu'exploitée, révèle son importance dans l'existence de bordures de champs et de bandes enherbées entre les parcelles cultivées.

La trame milieux semi-ouverts : il existe au sein du territoire de Gellainville des milieux semi-ouverts situés entre milieux ouverts et milieux forestiers. Il s'agit essentiellement d'espaces non cultivés (temporairement) et qui jouent sur un rôle de transition entre les différents milieux. On trouve ces milieux semi-ouverts sur les franges de la limite communale (à titre d'exemple sous les lignes à hautes tensions ou le long de la voie de chemin de fer) et en périphérie des zones bâties.

La sous-trame forestière : La sous-trame forestière sur Gellainville est structurée à partir de boisements de plateaux. Largement conditionnée par les bois et bosquets des communes voisines (Berchères les Pierres et Sours), la sous-trame forestière sur Gellainville se localise essentiellement sur la frange sud-est du territoire communal. L'enjeu réside principalement dans leur fragmentation et la nécessité de relier les boisements entre eux.

La sous-trame humides et mares : Sur Gellainville, la sous-trame humide est composée exclusivement de mares artificielles (aménagement communal, réserve d'eau) ou de bassin de récupération des eaux de pluies (Jardin d'Entreprises).



Liste des espèces présentes sur le territoire de Gellainville :

	SOUS-TRAME	ESPECES	
MAMMIFERES	Habitation	Chauve-souris (ex : Sérotine commune)	
		Écureuil roux	
		Hérisson d'Europe	
	Forestière	Cerf élaphe	
		Chevreuil	
		Sanglier	
		Chauve-souris	Grand Murin
			Murin à oreilles échancrées
			Oreillard roux
OISEAUX	Milieux ouverts	Busard cendré	
		Œdicnème criard	
		Perdrix grise	
	Habitation	Hirondelle rustique	
		Martinet noir	
	Milieux semi-ouverts	Bruant jaune	
	Milieux aquatiques et fonds de vallée	Râle d'eau	
		Bécassine des marais	
		Martin pêcheur	
		Bergeronnette des ruisseaux	
INSECTES	Milieux semi-ouverts	Argus bleu céleste	
		Argus bleu nacré	
		Céphale	
		Zygène de la spirée	
REPTILES	Milieux semi-ouverts	Vipère péliade	
		Vipère aspic	
AMPHIBIENS	Milieux humides - mares	Triton crêté	
		Crapaud commun	

2.2.5. Synthèse : l'environnement

Conclusion du diagnostic :

Malgré une croissance soutenue durant les dernières décennies, la commune de Gellainville a su jusqu'à présent se développer sans porter atteinte à son environnement et son cadre de vie.

Enjeu :

Poursuivre une croissance raisonnée dans le respect de l'environnement.

Objectifs :

Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...).

Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...).

Préserver la ressource en eau et sa qualité.

Identifier les quelques bosquets et boisements devant être protégés.

3. Les formes urbaines :

L'urbanisation a été largement conditionnée par les caractéristiques physiques du territoire et des coupures.

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

- Gellainville, petit bourg d'une quarantaine d'habitations, retiré du flot de la circulation, est un havre de paix au cœur d'un environnement entièrement protégé par les terres agricoles,
- Bonville, en bordure de la Nationale, est le centre névralgique de ce territoire rural où on trouve tous les équipements publics : la Mairie, les équipements socioculturels et sportifs.
- La zone d'activités.

L'habitat est principalement individuel. Il correspond à un habitat de type « village » avec des maisons indépendantes et des pavillons en périphérie.

3.1. Le centre historique : le bourg de Gellainville

Nombre moyen de niveau	R+1+comble
Type	Habitat individuel libre et corps de fermes
Densité de logements par hectare	15/20

Le centre éponyme de Gellainville est situé à l'écart des axes structurants de son territoire. Seule l'église rappelle la centralité exercée autrefois par cet espace aggloméré. Composé de corps de ferme, en activité ou non, le centre historique de Gellainville a vu sa trame bâtie se développer au gré des opportunités (abandon d'espaces dédiés à l'agriculture) et des possibilités d'extensions (importantes compte-tenu de l'absence de contraintes physiques).





3.2. Le centre de vie : le hameau de Bonville

Nombre moyen de niveau	R+1+comble
Type	Habitat individuel libre et corps de fermes
Densité de logements par hectare	15/20

Bien qu'historiquement le hameau de Bonville ne préfigure pas comme le centre de la commune, sa position idéale le long de la route nationale 154 a concouru à son développement. Aujourd'hui, le hameau présente les caractéristiques spécifiques d'un centre-bourg organisé. Il présente encore une vocation agricole. Comme l'attestent les cartes de l'état-major (1820 – 1866), le hameau de Bonville était structuré à partir de la Grande Rue et de la rue de Brétigny. Le long de ces axes, le parcellaire y est fractionné, notamment en raison de la diversité de construction. La fonction commerciale y est présente, mais ne propose qu'une aire de chalandise locale. C'est aussi dans cet espace qu'une partie des équipements de la commune se situe (école, mairie, stade...).

La mixité des usages sur un espace restreint a permis d'atteindre des densités d'habitations relativement importantes.

C'est au cœur de ce centre bourg que la majeure partie de l'espace public se décline de façon assez sommaire. Ce secteur offre aux habitants des espaces à vocation récréative (terrains jouxtant la salle des fêtes).

Les pignons des maisons les plus anciennes (anciens corps de fermes) forment la limite séparative entre le domaine public et le domaine privé.





3.3. Les secteurs d'extension récents.

Nombre moyen de niveau	R+1
Type	Habitat individuel loti
Densité de logements par hectare	15/20

Les secteurs d'extensions les plus récents sont le plus souvent sujets au principe de lotissement. Le tissu pavillonnaire du territoire communal se concentre majoritairement sur le hameau de Bonville. Il revêt une forme architecturale et une organisation urbaine communément rencontrées à l'échelle départementale.

Le bâti s'organise généralement autour d'alvéoles ou de raquettes structurées à partir de la voirie. La taille des parcelles est sensiblement équivalente au sein de chaque lotissement. Les constructions sont alignées et séparées les unes par rapport aux autres. De plus, elles s'organisent en recul de la voirie. L'arrière du front bâti est majoritairement dédié à l'agrément (jardins).

Ces ensembles sont, d'un point de vue architectural, sobres et épurés. Ce style, bien que peu original, permet d'acquérir une certaine forme de cohérence visuelle à l'échelle du quartier. La densité affichée y est moindre (entre 10 et 15 logements à l'hectare) comparativement au secteurs historiques de Gellainville et du hameau de Bonville).





3.4. La zone d'activités

La plus vaste zone d'activités de l'agglomération chartraine se déploie en partie sur le territoire communal de Gellainville. Idéalement située à proximité de la rocade de Chartres, de la route nationale 10, de l'A11 et de la route nationale 154, cette zone d'activités fait état d'une aire de chalandise qui s'inscrit bien au-delà de l'agglomération chartraine.

Bien que fortement sollicitée pour l'installation de nouvelles activités, le Jardin d'Entreprises présente une organisation de l'espace peu optimale. La faible emprise des bâtiments au regard de la taille des parcelles foncières met en avant la consommation excessive d'espaces auparavant dédiés à l'agriculture. Sur les plans paysagers et architecturaux, le jardin d'Entreprises reflète les tendances nationales en matière d'aménagements commercial, artisanal, industriel et tertiaire. La configuration en « boîte à chaussures », n'est pas sans rappeler les nombreuses entrées d'agglomérations qui abondent le territoire national.



Source Géoportail 2008

3.5. Le bâti ancien

Le bâti ancien est regroupé dans un espace restreint. L'habitat s'est développé le long des routes principales traversant les deux entités.



Le volume des maisons est sensiblement le même et permute entre rez-de-chaussée plus combles et rez-de-chaussée plus un étage et combles. C'est aussi au cœur de ces espaces que l'essentiel de l'espace public se décline.

Le bâti ancien se singularise par la présence de corps de ferme. Ces fermes ou autres bâtiments à vocation agricole sont dispersés sur le territoire communal. A l'origine, ils se présentent comme des masses importantes implantées aux points stratégiques des chemins de communication. Ces corps de fermes, de type beauceron représentent un patrimoine bâti de qualité à préserver.



On retrouve dans le bâti ancien des architectures correspondant à celles de la région : bâtiments de pierres, toits à deux pentes des couvertures en ardoises ou en tuiles plates. Les clôtures sont également traditionnelles avec des murs en bauge et en silex, les encadrements en pierres de Berchères ou en brique et les portails en bois pleins.

Sur le hameau de Bonville, les constructions plus récentes s'insèrent en complément de ce tissu dans la continuité des alignements soit par les constructions elles-mêmes soit par des clôtures très soignées. Elles adoptent une configuration plus linéaire, semblable au village-rue. Ce bâti ancien s'organise alors le long des voies de circulation.

3.6. Le bâti récent

Le bâti récent s'est implanté dans le tissu existant, au coup par coup, dans des dents creuses ou en continuité. Il a parfois été créé sous forme de lotissements.

Les constructions sont alignées et séparées les unes par rapport aux autres. Les matériaux et les volumes de construction des maisons et des clôtures diffèrent totalement des matériaux traditionnels (clôtures : haies de thuyas, murs en béton préfabriqués). Ces habitats sont sans type particulier et sans rapport avec le tissu ancien. Ils répondent aux concepts de modernité et de confort, mais aussi de rapidité de mise en œuvre.

Ces pavillons présentent un seul niveau ou peuvent compter un étage ou des combles habitables.

L'architecture de ces constructions est sensiblement identique quels que soient les secteurs récemment urbanisés. Ce tissu pavillonnaire est celui communément rencontré à l'échelle départementale. Il s'organise généralement autour d'alvéoles ou de raquettes structurées à partir de la voirie.

Ces ensembles sont, d'un point de vue architectural, sobres et épurés. Ils contrastent nettement avec le bâti plus ancien.



Cette urbanisation linéaire et sans densification accentue l'impression d'un manque de profondeur.

3.7. Le patrimoine bâti

La commune dispose d'un patrimoine monumental de qualité. Au-delà des éléments et ensembles réglementaires protégés, il convient de prendre en compte le patrimoine tel que le patrimoine vernaculaire qui participe pour une large part à l'identité du paysage local.

L'église paroissiale:

L'église Saint Jean baptiste a été édifiée au XI^{ème} siècle, en pierre de Berchères. Elle est rectangulaire et se termine en hémicycle. Elle repose sur de simples murailles soutenues par des contreforts. Quelques fenêtres sont arrondies et d'autres en ogive ce qui indique que des transformations ou des agrandissements ont pu avoir lieu après la construction primitive. Elle a d'ailleurs été remaniée au XVI^{ème} siècle.



Une croisée (vitrail) a été classée du XVI^{ème} par arrêté du 17 novembre 1908. Dans cette croisée on voit un saint nimbé, auprès de lui la donatrice en costume XVI^{ème} siècle avec sa famille, un écusson dans le haut duquel se trouve une étoile, trois épis de blé et les lettres MB. A gauche du bénitier à l'entrée de l'église, se trouve un albâtre anglais classé du XV^{ème} par arrêté du 04 février 1928. Il a été fabriqué à Nottingham en Angleterre. L'église a été entièrement restaurée entre 2003 et 2005.

3.8. La disponibilité foncière

Au regard de la structure urbaine de Gellainville et de sa logique de développement durant ces dernières décennies, les disponibilités foncières sont relativement rares. Cet état de fait résulte de l'organisation rationnelle définie par une succession de constructions de type pavillonnaire.

C'est au sein du tissu ancien du village et du hameau de Bonville que la disponibilité foncière est la plus importante.

Sur le hameau de Bonville, un vaste terrain sis au niveau de l'îlot formé par la Grande Rue, la rue de la Mairie et le chemin rural des Courrayes a été mobilisé pour compléter la trame bâtie. Ce terrain a fait l'objet d'un permis d'aménager **(1)**.

Sur le bourg de Gellainville, la disponibilité foncière au sein du tissu ancien se résume au comblement d'un espace en creux le long de la rue du Coudray. **(2)**

Au sein du tissu bâti le plus récent, quelques terrains sont encore disponibles :

- A Bonville, le long du chemin des Templier et au droit de la rue du Bois de la Motte **(3 et 4)**
- A Gellainville, il reste un dernier lot à bâtir, rue de Corancez **(5)** et le comblement d'un espace en creux, rue de l'église **(6)**.



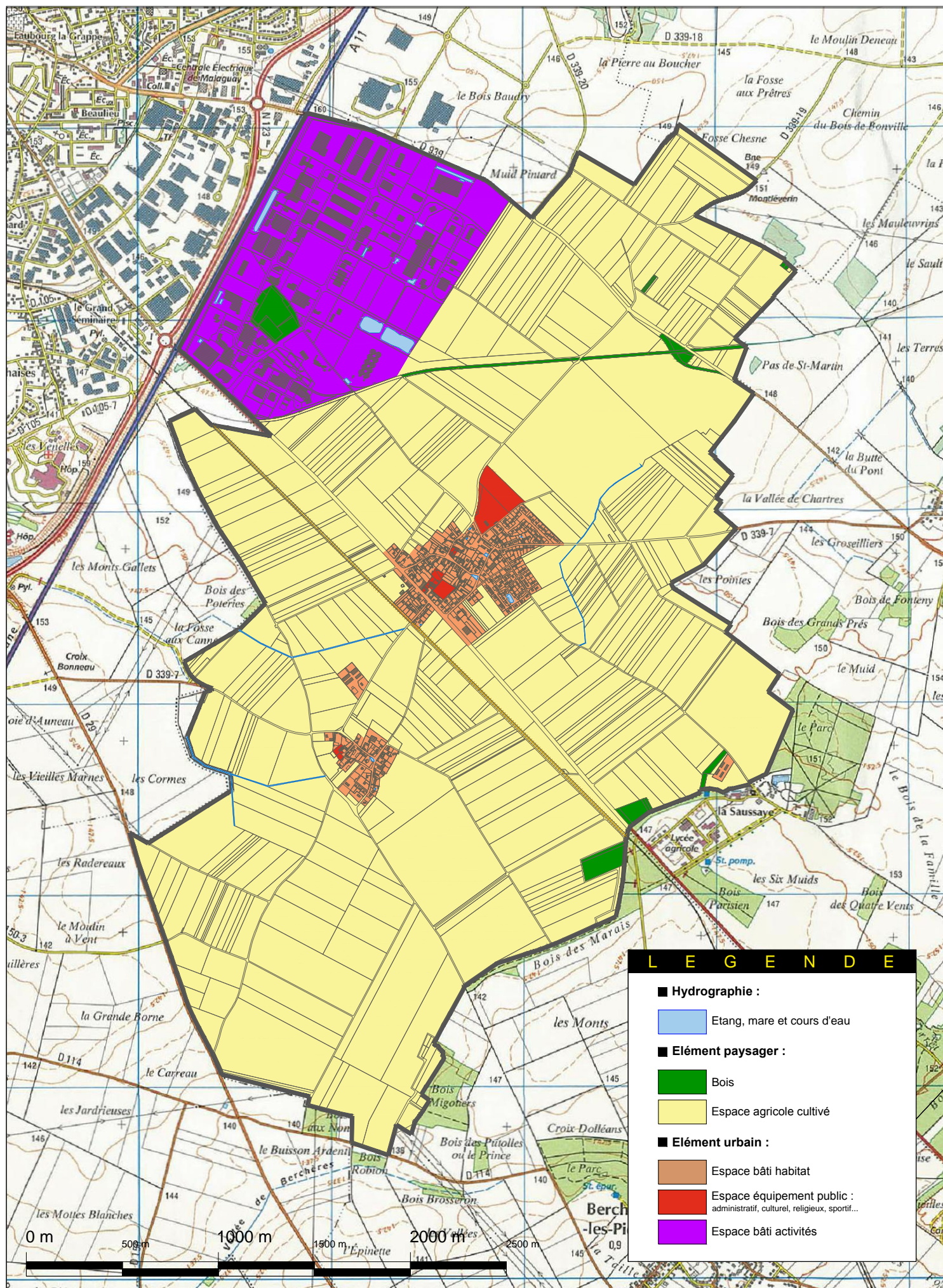
3.9. Le potentiel de renouvellement urbain

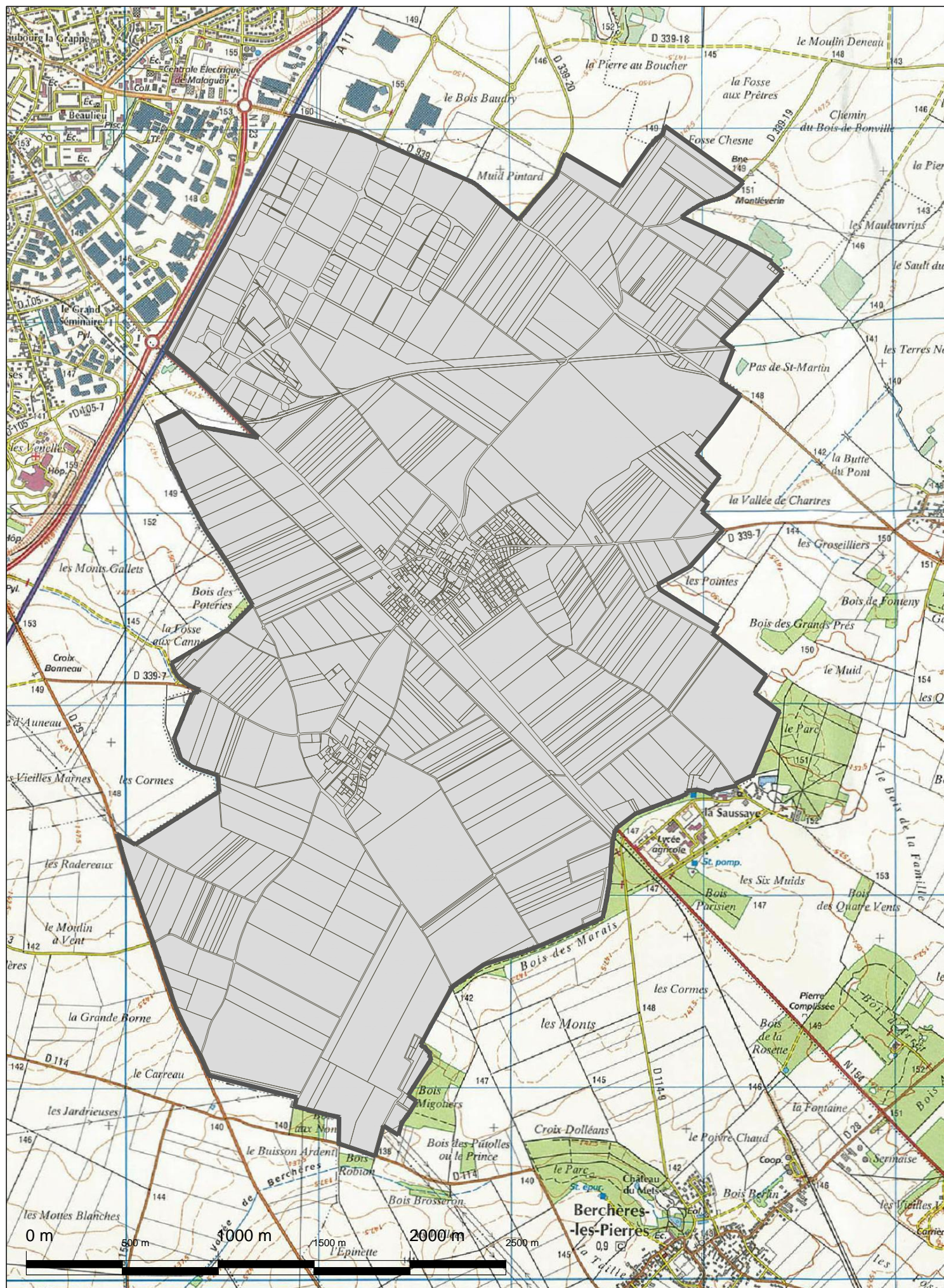
Le potentiel de renouvellement urbain (défini au travers d'une démolition / reconstruction du bâti existant) est relativement anecdotique au sein des espaces agglomérés de Gellainville. En effet, l'état sanitaire des constructions existantes est globalement satisfaisant.

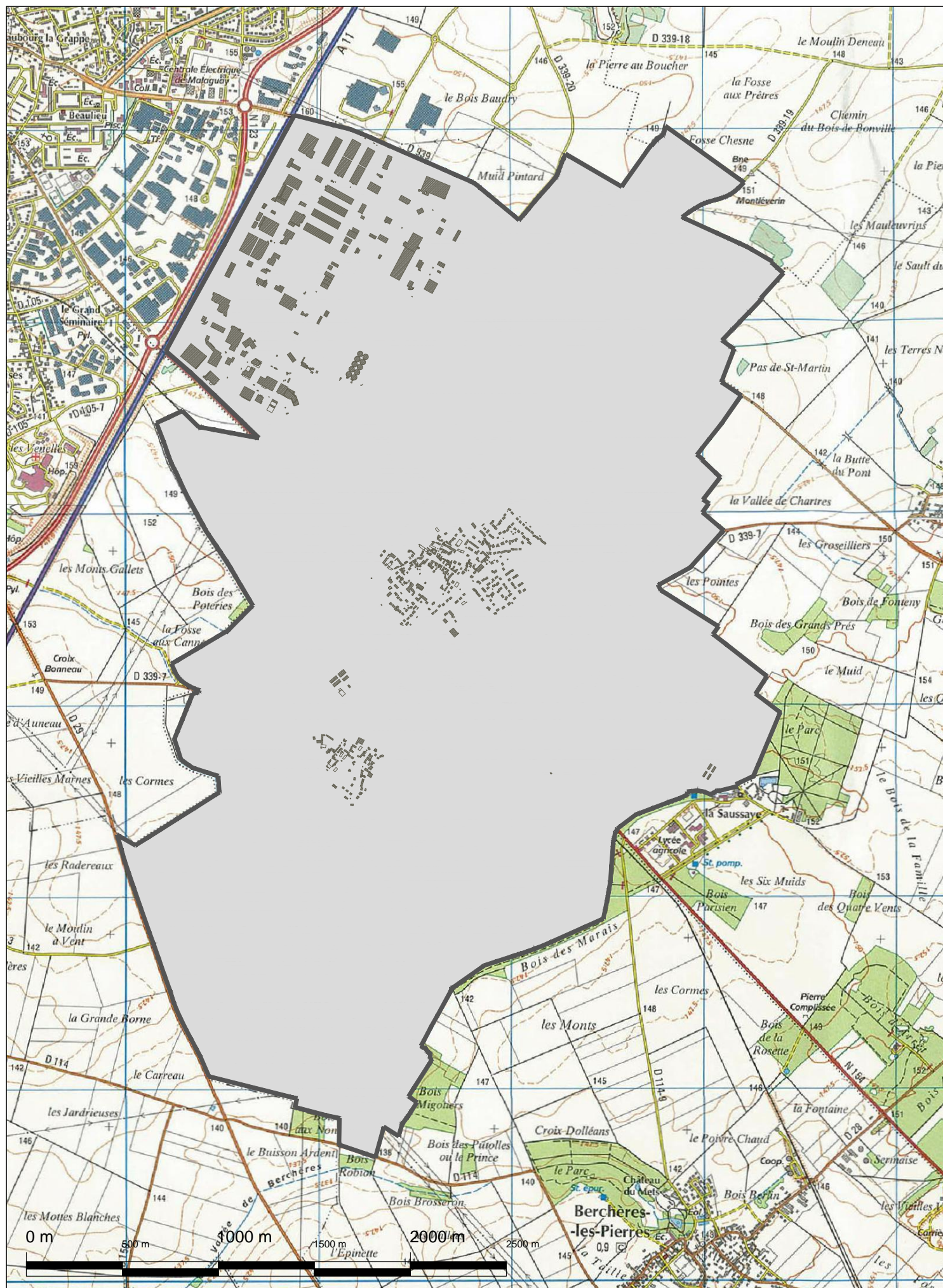
Cependant, un secteur est sujet à renouvellement urbain. Situé entre le pôle d'équipements (mairie, salle des fêtes...) et la Grande, ce secteur présente aujourd'hui des bâtiments agricoles (corps de ferme et hangar) à l'état incertain.

Les terrains vont faire l'objet d'une mutation en profondeur dont la vocation première sera résidentielle. Le projet est porté par un bailleur social.













3.10. Synthèse : mode d'occupation des sols

Conclusion du diagnostic :

Le territoire de Gellainville est intimement lié à l'aire agglomérée de Chartres. La pression foncière exercée sur cette dernière a amené la commune à se développer de manière conséquente. Ainsi, les différentes phases d'urbanisation ont au fil du temps consommé l'espace agricole. A cette réalité, s'applique deux facettes. La première est un espace perçu, largement empreint de ruralité dont la commune tire son identité (plateau agricole, bourg originel). La seconde est caractérisée par des pratiques péri-urbaines (migrations pendulaires...).

Enjeu : Limiter toute forme de consommation superflue d'espace.

Objectifs :

Analyser à la parcelle les disponibilités foncières existantes ou à venir à l'échelle du territoire.

Dresser un bilan du POS actuel et notamment en termes de zonage.

Favoriser l'occupation des espaces « en creux » dans le tissu bâti d'aujourd'hui. En effet, il ne faut pas sous-estimer la capacité des zones déjà urbanisées existantes pour satisfaire une partie des besoins de la construction. Il est nécessaire de prendre en considération les différents espaces vides de constructions et éparpillés car ils ont généralement l'avantage d'être situés à proximité du hameau de Bonville, lui-même défini par la présence des équipements. La densification de certains secteurs doit être un objectif à atteindre sans pour autant mettre en péril la qualité des constructions les plus anciennes.

Prévoir des actions foncières susceptibles d'être réalisées dans le tissu bâti existant pour favoriser le renouvellement urbain et pour diversifier la structure du parc de logement existant.

Gérer de manière économe l'espace en continuité avec l'habitat existant, dans le respect des principes de développement durable : limiter l'étalement urbain, protéger les terres agricoles et la biodiversité, limiter les coûts de viabilisation des terrains urbanisables, densifier certains secteurs.

Investir dans la qualité des aménagements et des équipements publics pour garantir le maintien de la qualité de vie.

Gérer les déplacements et plus particulièrement les liaisons entre les différents quartiers du hameau de Bonville, mais aussi entre le hameau et le bourg originel de Gellainville. A plus vaste échelle, une liaison douce (piste cyclable) peut être envisagée dans le cadre du Plan Vert de Chartres Métropole.

Enjeu : Maintenir le cadre paysager de territoire communal de Gellainville dans ses aspects identitaires et patrimoniaux.

Objectifs :

Protéger le patrimoine bâti (murs de clôture, bâti ancien, éléments patrimoniaux identitaires : église, fermes...).

Faire en sorte que les secteurs susceptibles d'être urbanisés s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, formes, volumes, hauteurs, teintes des toitures et des murs...)

Préserver l'intégrité du grand paysage.

Maintenir et préserver les perspectives sur la cathédrale N.D de Chartres et sur le plateau agricole.

4. Les risques et les nuisances

4.1. Les nuisances

4.1.1. Nuisances sonores :

Le bruit est la première nuisance citée par 80% des citoyens français. Le législateur a mis en place un dispositif réglementaire adapté pour limiter cette source de nuisances.

Les infrastructures de transports terrestres constituent généralement la première source de nuisance sonore: voies ferrées, autoroutes...

La Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et l'arrêté du 11 octobre 2012 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit demandent à ce que les structures soient répertoriées en fonction de leur niveau sonore et que des zones de nuisances engendrant des limites à l'aménagement soient définies autour de ces axes.

Les secteurs affectés par le bruit constituent des bandes encadrant les voies dont la largeur est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée pour les infrastructures routières et du rail extérieur pour les infrastructures ferroviaires.

Dans cette bande affectée par le bruit, tout bâtiment à construire doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation.

L'arrêté préfectoral n°2015-016-0005 du 16 janvier 2015 recense les infrastructures terrestres en fonction de leur émission sonore. Sur Gellainville, sont recensées comme telles :

- L'autoroute A11
- Les Routes Nationales 123 et 154
- Les Routes Départementales 29 et 939

4.1.2. Pollution atmosphérique :

Les principaux polluants de l'air sont :

- Le dioxyde de soufre (SO₂)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Les oxydes d'azote (NO et NO₂)
- Les particules en suspension (PM₁₀ et PM_{2,5})
- L'ozone (O₃) : ce composé contribue à l'effet de serre. Il peut favoriser également des irritations oculaires et des troubles respiratoires.

La Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air, de prévention et d'adoption de mesures d'urgence en cas de pollution élevée. Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 fixe les seuils d'alerte et les valeurs limites à ne pas dépasser pour chaque polluant surveillé par les réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés. Chaque seuil correspond à une concentration ayant des effets limités sur la santé. Ils ont été

définis à partir des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et d'études épidémiologiques.

L'agglomération de Chartres dispose de deux stations de mesures (Fulbert et Lucé) qui contrôlent quotidiennement la teneur de ces composés dans l'atmosphère. Il ressort de ces analyses que le polluant présent en plus grande proportion est l'ozone, un composé issu de la transformation photochimique de polluants primaires (NO₂, CO,...) sous l'effet de rayonnements ultraviolets solaires. La présence de ce composé est donc favorisée par les temps chauds et ensoleillés. Les étés 2003 et 2006 ont vu la teneur en O₃ de l'atmosphère dépasser régulièrement le seuil fixé par l'OMS pour la protection de la santé (plus de 40 jours où le seuil de 110 µg/m³ fut dépassé pendant 8 heures) et le seuil d'information fixé par la communauté européenne (plus de 10 jours où le seuil de 180 µg/m³ fut dépassé sur 1 heure).

4.1.3. Pollution des sols :

L'inventaire des sites pollués a pour objectif de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement pour notamment conserver la mémoire de ces sites et pour fournir des informations aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués ne recense aucun site ou sol pollué sur le territoire de Gellainville.

4.2. Les risques naturels et technologiques

La commune a connu diverses catastrophes naturelles dues à des conditions climatiques exceptionnelles :

- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain *du 25 au 29 décembre 1999*
- Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse *du 1 mai 1989 au 30 septembre 1992*

4.2.1. Mouvements de terrain - aléa retrait gonflement des argiles :

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène.

Parmi les facteurs intervenant dans la réalisation de ce phénomène, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition et des facteurs de déclenchement :

- Les facteurs de prédisposition sont ceux dont la présence induit le phénomène de retrait-gonflement, mais ne suffit pas à elle seule à le déclencher. Ces facteurs sont fixes ou évoluent très lentement avec le temps. On distingue les facteurs internes qui sont liés à la nature du sol et des facteurs d'environnement qui caractérisent plutôt le site. Les facteurs de prédisposition permanents conditionnent en fait la répartition spatiale du phénomène. Ils permettent de caractériser la susceptibilité du milieu vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.
- Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais qui n'ont d'effet significatif que s'il existe des facteurs de prédisposition préalables. La connaissance des facteurs

déclenchant permet de déterminer l'occurrence du phénomène (autrement dit l'aléa et non plus seulement la susceptibilité).

Les dégâts se manifestent par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés). Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène.

La commune est concernée par des aléas retrait et gonflement des argiles de faible à moyen.

4.2.2. Le risque sismique :

Le risque sismique est consultable sur le site internet : www.sisfrance.net.

Le BRGM n'a pas recensé d'épicentre sur le département d'Eure-et-Loir.

4.3. Les risques technologiques

4.3.1. Risque industriel :

Le risque industriel consiste en l'éventualité d'un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Les effets d'un accident industriel peuvent être :

- thermiques s'ils sont liés à la combustion d'un produit inflammable ou à une explosion.
- mécaniques s'ils sont liés à une surpression, résultant d'une onde de choc (déflagration ou détonation), provoquée par une explosion.
- toxiques : ils résultent de l'inhalation d'une substance chimique toxique (chlore, ammoniac, phosgène, etc.), suite à une fuite sur une installation.

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) veille à limiter les risques pour le public et l'environnement.

Trois catégories d'ICPE sont définies, hiérarchisant le niveau de risque :

- les installations soumises à déclaration (risque faible)
- les installations soumises à autorisation (dites SEVESO seuil bas ; risque moyen)
- les installations soumises à autorisation et à des servitudes particulières (dites SEVESO seuil haut ; risque fort).

4.3.2. Transport de matières dangereuses :

D'après le chapitre « Eléments relatifs aux transports d'énergie » du porter à connaissance du Bassin Chartrain (09/02/2009), la commune de Gellainville est traversée par un ouvrage de transport de matières dangereuses qui est une canalisation de transport de gaz. Située en limite nord-ouest du territoire communal, cette canalisation frappe la commune d'une servitude d'utilité publique (I3).

5. Les ressources et leur gestion

Les énergies fossiles sont des ressources naturelles non renouvelables. Face aux enjeux que sont l'épuisement des ressources naturelles, et les émissions de CO₂, les deux principales solutions techniques consistent :

- à économiser l'énergie (réduction des déplacements en voiture particulière, limitation des distances de transports, développement des transports en commun, isolation des logements, rénovation thermique des bâtiments existants ainsi que des bâtiments publics, développement des réseaux de chaleur collectifs...).
- à développer les énergies renouvelables (électricité ou chaleur : hydraulique, solaire, éolien, géothermie, biomasse).

Le cadre législatif concernant les énergies est donc en grande partie commun avec celui concernant la protection de l'air, la lutte contre l'effet de serre et le réchauffement climatique. La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit que la France s'engage à porter la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de sa consommation d'énergie finale d'ici à 2020.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) d'Eure et Loir encourage le développement d'une architecture plus environnementale intégrant des éléments d'économie d'énergie (isolation...) et de production d'énergie renouvelable, comme par exemple l'insertion de panneaux solaires. Cette intégration peut être assortie de prescriptions ou de recommandations pour favoriser leur insertion harmonieuse dans l'architecture et l'environnement du bâtiment.

5.1. Le potentiel éolien

L'énergie éolienne est l'utilisation de la force du vent pour faire tourner des aérogénérateurs et produire ainsi de l'électricité. Les progrès techniques récents ont entraînés un développement rapide de cette énergie qui apparaît aujourd'hui comme une filière mature mais peu exploitée.

La région Centre dispose d'une grande capacité de production actuellement installée en France avec deux zones particulièrement favorables : la Beauce et la Champagne Berrichonne selon les données de l'atlas du potentiel éolien réalisé par la Région.

Cependant le rendement d'une éolienne dépend de la vitesse moyenne du vent, de l'implantation sur des lignes de crêtes où les obstacles sont limités.

Le département de l'Eure et Loir est un secteur potentiel pour l'éolien du fait des ses grands plateaux céréaliers, des vents constants et l'absence d'obstacle. En 2010, la construction de parcs éoliens a permis d'accroître une puissance de 10MW, soit une puissance éolienne totale d'un peu moins de 350MW¹. A l'échelle nationale, le département se classe en première position par rapport à la puissance éolienne installée.

Pour donner un ordre d'idée, la production d'un parc de 10MW (soit 4 éoliennes de 2,5MW), correspond aux besoins d'électricité domestique hors chauffage de 5 650 foyers, soit près de 15 000 personnes.

Il existe deux types d'éoliennes :

- les éoliennes dites « industrielles » d'une hauteur de 50 à 120 mètres et d'un diamètre de 4 à 6 mètres

- le petit éolien, d'une puissance de 1 à 25kW. La taille varie entre 1 à 10m en ce qui concerne les pales et 8 à 30m pour le mat.

Le petit éolien est adapté à l'ensemble des besoins (entreprises, collectivités, exploitants agricoles et particuliers). Lorsqu'elle ne dépasse pas 12m de haut, son installation n'est pas soumise à la demande d'un permis de construire.

Les éoliennes doivent être installées sur un site dégagé et dans la direction des vents dominants.

Le schéma éolien départemental

Ce document a vocation à réaffirmer le nécessaire équilibre à atteindre entre le développement de l'énergie éolienne au niveau national et les contraintes locales à respecter, afin d'en assurer l'insertion la plus harmonieuse possible dans les territoires euréliens.

Le schéma éolien départemental, approuvé en 2005 et révisé en 2008, en vue d'un encadrement plus strict et d'une mise à jour des évolutions législatives, indique que l'implantation de nouvelles éoliennes doit respecter les mesures suivantes :

- une zone de sensibilité majeure où toute éolienne est proscrite pour les 49 communes concernées par le projet de directive paysagère (protection des vues sur la cathédrale) ; ainsi que par celles faisant partie du Parc Naturel Régional du Perche.
- une zone d'alerte constituée par un rayon de 23 km autour de la cathédrale. Un projet éolien ne pourra être autorisé dans ce secteur que si le pétitionnaire démontre qu'il n'y a nulle part une situation de co-visibilité avec la cathédrale;
- le respect d'un rayon de 500 m autour des monuments et sites inscrits ou classés et l'absence de co visibilité préjudiciable pour les monuments ;
- éviter le phénomène de saturation

5.2. Le potentiel solaire

L'énergie solaire est l'utilisation de la lumière solaire pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques.

Le soleil est une énergie abondante, gratuite, locale et non polluante. Le département d'Eure et Loir bénéficie d'environ 1 800 heures d'ensoleillement par an ces dix dernières années, selon Météo-France (données 2001-2010). Peu marqué de novembre à février, l'ensoleillement se développe de mars à octobre avec un maximum pendant les mois de juin, juillet et août. .

On distingue donc :

- L'énergie solaire thermique : l'énergie solaire est transformée en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'un bâtiment ;
- L'énergie solaire photovoltaïque : l'énergie solaire est transformée en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques et permettent une alimentation en électricité du bâtiment.
- Le solaire passif : cette technique permet de bénéficier au mieux du rayonnement solaire. Celle-ci suppose une réflexion lors de la conception d'un bâtiment : orientation plein sud de façades vitrées et petites ouvertures sur la façade nord, isolation extérieure pour bénéficier de l'inertie thermique des murs et planchers... Il s'agit d'une architecture bioclimatique : les bâtiments sont économes en énergie puisque leur construction se fait en fonction du lieu, du climat et des usages.

Le gisement solaire de la Région Centre identifié par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) est de 1220 à 1350 kWh/m²/an en Ile-de-France soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France, ce qui est suffisant pour envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.

La Région Centre représentait en 2007 environ 12% de la puissance photovoltaïque installée en France.

5.3. Le Bois Energie et la biomasse

Les professionnels du combustible bois énergie se sont réunis autour du Conseil régional, de l'Ademe et d'Arbocentre pour signer la « Charte Energie Bois Région Centre » le 7 janvier 2009. Cette charte a pour objectif de faire la promotion d'un combustible bois énergie de qualité facilitant la mise en place de nouvelles chaufferies bois à alimentation automatique.

Le bois est la principale source d'énergie renouvelable dans la région Centre. Selon Arbocentre, la région a un important potentiel de développement avec une croissance d'environ 5 millions de m³ de bois par an. Dans ce total, 2 millions de m³ sont coupés chaque année et employés pour la construction, la transformation industrielle et le chauffage. Par conséquent, la ressource disponible est de 3 millions de m³ chaque année. Il est par ailleurs nécessaire d'ajouter les déchets de bois des industries qui représentent 200 000 tonnes de bois directement utilisable.

La région Centre a également un potentiel important de développement de l'utilisation de la paille pour le chauffage individuel et collectif. Selon la Chambre régionale de l'agriculture, le potentiel de la paille représente environ 40% de la ressource. Le reste doit être utilisé pour contribuer à la valorisation des sols. Le potentiel est évalué à 265 000 tonnes de paille, permettant une économie annuelle d'environ 170 ktep.

5.4. La géothermie

Selon une étude menée en 2001 par la Compagnie Française de Géothermie (CFG) pour la Région Centre, la région dispose de ressources importantes pour le développement de l'énergie géothermique.

Les couches aquifères du Dogger et du Trias sont compatibles avec des applications de basses et moyennes températures. L'utilisation des eaux souterraines du Dogger pour les besoins de chauffage est possible entre Orléans et Lamotte Beuvron, à 1000 mètres de profondeur. L'utilisation des eaux souterraines du Trias semble possible à 1 500 mètres de profondeur, dans le secteur d'Orléans, d'Amboise, de Vierzon et de Briare. Cette filière est aujourd'hui peu développée malgré le réel potentiel régional.

Aussi dans le cadre du grand projet « Pôle d'efficacité énergétique » du contrat de projets Etat-Région 2007-2013, l'Etat, la Région et l'ADEME prévoient le soutien à la géothermie et à la structuration de cette filière. Ces différentes nappes constituent une source d'énergie importante. La géothermie est particulièrement adaptée pour le chauffage des habitations et des équipements collectifs.

5.5. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)

L'article 23 de la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique a introduit dans le Code général des collectivités territoriales (CGCT) un article

L.1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique.

Le SDTAN est un document opérationnel à moyen et long terme visant 3 objectifs principaux :

- Etablir une situation à atteindre en matière de desserte numérique du territoire considéré ;
- Evaluer l'effort à consentir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés ;
- Arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour atteindre la situation cible.

Ce Schéma prévoit le développement du Très haut débit à travers principalement le déploiement de la fibre optique dans les bâtiments, offrant un débit d'information bien supérieur au système actuel.

Le Conseil Départemental d'Eure et Loir fait partie des 10 premiers départements de France engagés dans la mise en place d'un SDTAN (adopté le 15 décembre 2010).

Le déploiement de la fibre optique permettra de réduire la fracture numérique et d'offrir aux habitants l'accès à un service très performant.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) d'Eure-et-Loir a défini les objectifs suivants en matière d'aménagement numérique d'ici 2022 :

- Desserte en fibre optique à l'abonné pour 78% des abonnés du département (en intégrant ceux couverts par l'initiative privée et les entreprises)
- Recours à des solutions de montée en débit ADSL (FttN) et boucle locale radio (BLR) pour les 22% des abonnés restants.

La mise en œuvre du SDTAN se fait par le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique regroupant le Conseil Départemental, l'ensemble des EPCI du département et le Conseil Régional du Centre.

Sur Gellainville, les principales données en matière d'aménagement numérique sont les suivantes :

- Le réseau France Télécom. Il n'existe pas de Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA : central téléphonique de l'opérateur historique France Télécom dans lequel aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés quel que soit le Fournisseur d'Accès à Internet – FAI). Néanmoins la proximité des NRA opticalisés sur Chartres permet au territoire de Gellainville, et plus particulièrement sa zone d'activités, d'être bien raccordés au réseau numérique.
- Les réseaux optiques des opérateurs alternatifs (SFR, Bouygues Tel, Covage et Verizon) passent par le territoire de Gellainville au niveau de l'autoroute A11 sans pour autant irriguer le territoire communal ni même le département. Les réseaux optiques convergent sur 5 points de présences dédiés (Dreux, Mainvilliers, Epernon, Thivars et Courtalain).
- Le réseau optique d'initiative publique : La REG.I.E.S. a mis en place depuis 2005 une boucle optique entre Chartres et Paris TeleHouse 2. Son réseau existant Céliéno présente un linéaire de 285 km. 90% du linéaire fibre de Céliéno est réalisé en parallèle d'ouvrages électriques ou d'eau potable. Cette infrastructure est également constituée de 4 Points de Présences sécurisés d'une surface de 20 à 30 m² par unité (Gellainville, Lucé, Epernon, Houdan). Ces points servent à interconnecter et acheminer le trafic du réseau de la REGIES depuis les grands nœuds d'interconnexion parisiens. REGIES propose une offre professionnelle de bande passante via fibre optique dite « FTTB » (Fibre jusqu'au bâtiment) à 100 Mbit/s entre un Point de Présence local et un site distant.
- La desserte Haut Débit DSL : l'offre est variable sur le territoire de Gellainville (données CETE de l'Ouest - 2011). De 6 à 2 Mbit/s au niveau du Jardin d'Entreprises, le débit varie de 2 Mbit/s à 512 ko/s le reste du territoire.

- Accès Très Haut Débit Fibre Optique (bande passante de 100 Mbit/s) est uniquement accessible sur la commune voisine de Chartres.
- Desserte en Haut Débit Mobile. Le réseau débit 3G des opérateurs Orange, SFR et Bouygues Telecom est disponible sur le territoire de Gellainville.

6. SYNTHESE

Suite aux premières investigations du présent document, il convient de mettre en évidence les différents points qui caractérisent le territoire de Gellainville. A l'instar d'un bilan, l'analyse permet de mettre en avant certains points « forts » alors que d'autres seront qualifiés de « faibles ». Dans les deux cas de figure, ces considérations sont présentées de manière exogène et avec objectivité.

Points forts :

- Une commune dans l'aire d'influence de l'agglomération chartraine
- Une proximité des bassins d'emplois
- Une bonne accessibilité
- Une vie communale dynamique basée sur un tissu associatif, économique (commerces et services) et de services (équipements)
- Une mixité urbaine : le hameau de Bonville se distingue par sa pluralité des usages. Services et équipements viennent compléter les zones d'habitat.
- Des éléments bâtis et anciens de qualité
- Un plateau agricole bien entretenu et dénué de toute forme de mitage
- Des espaces verts qui ponctuent les espaces bâtis
- Un potentiel de développement résidentiel et économique relatif aux politiques d'aménagement de l'agglomération chartraine

Points faibles :

- Un développement antérieur essentiellement axé sur une production monotypée de logements
- Un territoire communal scindé par le passage de la RN 154
- Un axe routier (RN 154) qui présente certaines faiblesses en termes de sécurité et de paysagement
- Un recours massif à la voiture comme mode de déplacement

7. Le bilan du POS en vigueur

Le Plan d'occupation des sols de la commune de Gellainville a été approuvé en 1982.

Il a été révisé en décembre 1999 puis modifié en 2005, 2008 et 2009. La troisième modification du POS a été approuvée le 24 mars 2009.

Jusqu'à sa révision de 1999, le document a permis à la commune d'évoluer de manière progressive. La commune a conservé son caractère rural dans son organisation et dans son fonctionnement. Le nombre d'exploitations agricoles a, entre 1982 et 2000, sensiblement diminué mais n'a pas impacté l'activité agricole. La commune n'a connu aucune forme de mitage ; les nouvelles constructions ayant pris place au sein des espaces agglomérés de Gellainville et de Bonville. C'est principalement autour de la zone d'activités (Jardin d'Entreprises) au nord du territoire communal, que les principales évolutions ont eu lieu.

Lors de la révision du POS, la commune souhaitait accueillir de nouveaux habitants, de façon mesurée, à l'intérieur du hameau de Bonville et du bourg de Gellainville. L'hypothèse de développement retenue à l'époque poursuivait l'évolution démographique de la période 1982-1990.

Années	1997	Hypothèse 2005	Hypothèse 2010
Taux d'évolution annuel		1.59%	1.59%
Population des résidences principales	445	520	560

Dans le détail :

Période	1990/1997	Hypothèse 1990 /2005	Hypothèse 1990 /2010
Construction	8	30	60
Renouvellement du parc	5	-3	-5
Evolution résidences secondaires et logements vacants	-5	-1	-3
Desserrement	-2	7	7
Besoin en logements pour le maintien de la population en place	-2	3	-1
Besoin en logements pour accueil de la nouvelle population	10	40	60

Il était attendu alors l'accueil de quelques 70 nouveaux habitants pour 2005 (population estimée à 520 personnes) pour atteindre les 560 habitants en 2010 (soit une production globale de 45 logements environ).

A la lecture de cette hypothèse démographique, on constate que les objectifs démographiques établis lors de la révision du POS ont été atteints puisque la commune enregistre 566 habitants en 2011.

En matière d'organisation urbaine, et pour satisfaire les besoins résidentiels, il était prévu l'avènement de zones naturelles à aménager (zones 1NA et 2NA). Les zones 1NA dessinaient l'expansion préférentielle du parti d'aménagement retenu. Localisées sur Bonville et sur Gellainville, l'emprise allouée des zones 1NA couvraient cumulativement une surface de 6.9 hectares. Force est de constater qu'aujourd'hui que la majorité des zones 1NA a été urbanisée par le biais d'opérations d'ensemble sur Bonville (lotissement rue du Saule Boileau, lotissement de la Chantereine, rue de la Saussaye) et d'opérations individuelles sur Gellainville.

Désormais, la commune ne dispose plus que de quelques terrains classés en zone 1NA pour poursuivre son développement (rue de Nogent-le-Phaye sur Bonville et rue du Verger à la Dame sur Gellainville). Le POS avait établi en parallèle une réserve foncière (2NA) au droit de la zone 1NA de la Chantereine. Cette zone de 2.3 hectares dessinait à long terme l'extension de Bonville, mais son ouverture à l'urbanisation est sujette à révision du POS.

Sur le plan économique, le POS avait prévu une zone NAr permettant l'accueil d'activités aux abords de la RN 154 sur Bonville. Cette zone est actuellement en cours de développement. L'essentiel du développement économique était porté par la zone d'activités (Jardin d'entreprises) inscrite en zone Ux ainsi que son extension (zone 1NAx). Déjà encadré par le schéma directeur de l'agglomération, cette zone d'activité a poursuivi son remplissage mais présente encore une occupation relativement lâche sur certaines parcelles. La zone d'extension (1NAx) reste en ce jour inoccupée mais est inscrite comme secteur de développement préférentiel pour l'activité économique dans le document d'orientations générales (DOG) du SCOT de Chartres Métropole.

CHAPITRE 5 : L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du PLU

1.1. La place de l'évaluation environnementale

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport détaillant entre autres :

- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre du plan ou du programme
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sur l'environnement
- les mesures de suivi envisagées

La révision du POS de Gellainville et sa transformation en PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension et la multiplication des zones constructibles à vocation résidentielle, d'équipements ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation de la ressource agricole, dégradation des paysages...). A l'inverse le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation du mitage, protections des éléments naturels...).

Considérant :

- la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10 et R.121-14 à R.121-16 ;
- la demande d'examen au cas par cas relative à l'élaboration du PLU de Gellainville transmise à la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL Centre)
- l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS Centre)

Le présent PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation, afin de mieux prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de mise en œuvre du document d'urbanisme

1.2. Les objectifs de protection de l'environnement au niveau international, national ou communautaire

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des nations unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg, 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil

n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.

Le PLU à travers ses différents documents doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Les thématiques abordées sont : air (Gaz à effet de serre et réchauffement climatique), eau, paysages, vie sauvage et biodiversité, risques, nuisances (dont le bruit).

Le projet de PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes relatifs aux domaines suivants :

1.3. La qualité de l'air

La qualité de l'air est une préoccupation internationale encadrée par :

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto, et plus particulièrement les articles 2 et 10 dudit protocole
- la stratégie européenne dite de « Göteborg »
- la directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) qui définit les objectifs de réductions des émissions de CO₂
- le plan climat 2004

Au niveau national la prise en compte de la qualité de l'air est traduite par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE. Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique. Le Grenelle de l'environnement I et II, synthèse du Groupe 1, « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie », a annoncé des objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer pour les atteindre :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12% en 2012 la consommation du parc ancien et de 38% à l'horizon 2020.
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans.
- Passer de 9 à 20 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France, les principales sources mobilisables à Gellainville, pourront être le solaire, la biomasse, la géothermie et le petit éolien.
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération.
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

1.4. La préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires intéressant l'eau sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991.
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux, reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.

La préservation des milieux aquatiques, de la ressource, la réduction des rejets et pollutions, la lutte contre le ruissellement et les inondations sont intégrables à l'échelle d'un projet de territoire et de la délivrance des droits à construire d'une ville, par la gestion de l'imperméabilisation et les moyens de gestion des eaux de pluie.

1.5. La limitation des risques et des nuisances

Les textes réglementaires affaissant aux nuisances et risques naturels et technologiques sont :

- La législation des installations classées (ICPE)
- Les Plans de Prévention des Risques
- Les directives européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et directive – cadre relative à la gestion du bruit ambiant dans l'environnement du 25 juin 2002
- La Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures terrestres...)

Le parti d'aménagement adopté dans le cadre du PLU de Gellainville (organisation des secteurs résidentiels / activités / routes...) doit participer à la réduction des risques et des nuisances.

2. Le fondement du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la Municipalité au travers du document d'urbanisme du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Les thèmes qu'il traite sont variés : l'analyse prospective adresse aussi bien la démographie que le logement et les dynamiques urbaines liées, que les activités, mobilités, paysages, espaces publics ...

Ce document opposable au tiers s'inscrit en conformité avec les dispositions générales des articles L.121-1 et L.110 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers prévoient notamment la prise en compte de :

- *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le P.A.D.D. doit donc s'inscrire en conformité avec les lois. Il doit également être compatible, c'est-à-dire ne pas être en contradiction, avec les objectifs et l'économie générale de documents de rang et d'échelles supérieurs tel que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.

3. Les grands objectifs d'aménagement

Au regard du diagnostic, le P.A.D.D. développe donc un projet adapté au contexte territorial.

Le projet d'aménagement de la commune porte sur les résolutions suivantes, identifiées par l'analyse territoriale et en concertation avec les acteurs de la commune :

Maitriser le développement :

La population de Gellainville n'a cessé de croître depuis un siècle, et plus particulièrement depuis les années 1970. Cette croissance démographique est intimement liée à la proximité à l'agglomération chartraine. Consciente du rôle qu'elle peut jouer dans la dynamique de développement au sein de l'agglomération, la commune souhaite néanmoins maîtriser son développement. Pour se faire, le parti d'aménagement établit des limites d'un espace bâti claires pour contenir toute forme d'étalement urbain. Au sein des espaces bâtis, il est attendu une politique de renouvellement urbain (notamment à travers l'encadrement des transformations des anciens corps de fermes) et d'optimisation de terrains libres de toute occupation visant à favoriser une politique de limitation de consommation d'espace et de ressource foncière.

Renforcer et développer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle :

Les développements démographiques et résidentiels doivent s'accompagner d'une politique volontariste d'aménagement d'équipements publics. Pour satisfaire les besoins présents et futurs de la population, mais aussi pour maintenir le cadre de vie des habitants de Gellainville, la Municipalité souhaite poursuivre ses aménagements du pôle d'équipements publics aux abords de la mairie située à Bonville. En complément, la commune souhaite continuer les actions menées jusqu'à présent en faveur de l'amélioration qualitative de ses espaces publics.

Concourir à l'attractivité économique locale et de l'agglomération :

Malgré un contexte rural certain, la commune de Gellainville s'inscrit dans le bassin d'emplois de l'agglomération chartraine, notamment au travers de la zone d'activités dite du « Jardin d'Entreprises ». Ce parc d'activités communautaire est intégré au pôle économique Chartres Est. En complément, le parti d'aménagement adopté vise à promouvoir le développement local à travers le développement artisanal (zone des Fiburiées sur Bonville) mais aussi agricole (8 sièges d'exploitation encore en activités) notamment pour limiter les migrations pendulaires entre vers les pôles d'emplois situés hors de la commune et donc le recours à la voiture.

Améliorer la mobilité :

Qu'elle repose sur l'utilisation de la voiture ou les circulations douces, la mobilité est une des composantes essentielles du dynamisme de Gellainville. Sur le plan routier, l'enjeu est de taille et dépasse les limites mêmes de la commune dans la mesure où le territoire de Gellainville se localise entre la rocade Est et le faisceau de l'axe préférentiel retenu pour le contournement autoroutier Est de l'agglomération chartraine. Par conséquent, la commune se trouve idéalement desservie par le réseau routier départemental mais surtout national.

Au sein des espaces bâtis, le parti d'aménagement retenu promeut le développement des circulations douces, notamment en direction des équipements structurants (pôle mairie, salle des fêtes...) de la commune.

Maintenir le cadre de vie :

Inscrit dans un contexte de plaine agricole (Beauce) le territoire de Gellainville a su jusqu'à présent concilier un cadre de vie agréable au regard d'une pression urbaine et démographique sans cesse croissante. Le parti d'aménagement annonce alors certaines mesures visant à préserver ce cadre de vie pour inscrire le territoire dans une gestion durable.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Depuis 2001, 786 500m² (78.65ha) de terres agricoles et naturelles ont été artificialisées soit 6.6% du territoire communal. Sur cette consommation importante d'espaces, 61 hectares ont été alloués à l'extension du Jardin d'Entreprises, 2.8 hectares attribués à l'aménagement de la zone artisanales des Fiburiées, 9.3 hectares ont été dédiés à la construction d'habitations (dont lotissement de la Chantereine et lotissement de la rue du Saule Boileau). Dans une moindre mesure, les équipements publics et l'activité agricole ont été aussi source de consommation d'espaces agricoles.

4. L'évaluation des orientations du PADD

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire, et un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon ces trois piliers : économie, social et environnemental. Il convient en premier lieu de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux, puis de procéder à la mise en perspective du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations générales du PLU constituent un projet de territoire voulant porter l'identité de Gellainville. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Après une définition de la ville durable au travers des textes internationaux et le rappel du rôle fort du PLU face aux 5 finalités usuelles du développement durable (lutte contre le changement climatique ; préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ; épanouissement de tous les êtres humains ; cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations) le PADD inscrit son projet dans ces perspectives, pour une ville compacte et partagée.

Les enjeux du PADD replacent clairement la ville dans un projet social et environnemental, en précisant notamment la volonté de mettre en œuvre les engagements internationaux.

Les orientations générales du PADD

Maitriser le développement en adoptant :

- Des limites d'un espace bâti claires pour contenir l'étalement urbain
 - o **Incidence positive à conforter** : cette action est à mettre en corrélation avec le précédent document d'urbanisme (POS) en vigueur sur la commune. L'enjeu du présent parti d'aménagement est d'adopter une consommation d'espace définie au regard des réels besoins de la collectivité et des enjeux intercommunaux. De fait, les besoins en matière d'habitat reprennent dans une moindre mesure les principes édictés par le POS. Quant au développement économique, la logique d'urbanisation envisagée répond à des enjeux communautaires entérinés par le Schéma de Cohérente Territoriale de l'agglomération chartraine.
- Une politique de limitation de consommation d'espace par l'optimisation de terrains libres et le renouvellement du tissu bâti
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : L'objectif de cette mesure vise porter le développement sur des terrains urbanisables définis dans le précédent document d'urbanisme. L'idée force est d'économiser de la ressource foncière (agricoles).
- L'encadrement des transformations des anciens corps de ferme
 - o **Incidence positive à conforter** : Cette mesure porte sur la possible réaffectation d'anciens corps de fermes à destination résidentielle dans le cas où l'activité agricole venait à disparaître. En l'absence de maitrise foncière et de réel programme, il est difficile d'envisager l'impact environnemental d'une telle action. Néanmoins, cette action vise principalement à protéger les

caractéristiques architecturales de qualité de ces constructions et à éviter l'abandon possible d'emprise foncière conséquente au sein de la trame bâtie.

Renforcer et développer la centralité à partir de la mixité urbaine et fonctionnelle par la création ou le maintien

- Du pôle d'équipements publics
 - o **Sans incidence sur l'environnement**
- D'espaces publics de qualité
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : Cette action doit permettre le paysagement de l'espace public et de fait valorisera les espaces verts urbains de proximité.

Concourir à l'attractivité économique locale et de l'agglomération par :

- Le maintien des exploitations agricoles et la préservation des terres agricoles
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : Le milieu agricole participe à la diversité biologique du territoire. Cette action favorise la biodiversité.
- L'aménagement d'un nouveau pôle commercial et la mutation du terrain à vocation artisanale
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : En s'appuyant sur le dynamisme de la zone artisanale des Fiburiées et sur le tissu artisanal de Gellainville, cette mesure vise à favoriser le développement local pour répondre aux besoins de la population locale et part la même limiter les migrations pendulaires, sources de pollutions atmosphérique et sonore.
 - o **Incidence négative sur l'environnement** : le renforcement et le développement de l'activité économique peuvent engendrer une augmentation du trafic automobile à proximité des secteurs résidentiels.
- Le développement de la zone industrielle (Jardin d'entreprises)
 - o **Incidence positive à conforter** : prioritaire dans le cadre du développement économique du territoire de Chartres Métropole, cette zone d'activité et son développement à venir répond à une logique certes économique mais aussi environnementale. En effet, les petites et moyennes parcelles font actuellement défaut pour l'accueil d'activités. De la sorte, le schéma de développement promeut une urbanisation moins consommatrice d'espaces agricoles et surtout des aménagements paysagers de qualité.
- L'aménagement numérique
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : Cette mesure accompagne, entre autres, le développement du télétravail et limite de fait, les migrations pendulaires sources de pollutions atmosphériques.
 - o **Incidence négative sur l'environnement** : L'implantation des infrastructures nécessaires au développement des NTIC (antennes relais...) répond à une logique technique.

Améliorer la mobilité par :

- La réalisation d'une voie de contournement pour les engins agricoles
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : un tel principe permettra de reporter le trafic agricole en périphérie de la zone bâtie de Bonville et limitera la pollution sonore issue des engins agricoles aux abords des secteurs d'habitat.
- L'aménagement de la traversée du hameau de Bonville
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : Cette mesure vise, entre autres, à limiter la vitesse des automobiles et donc leurs émissions de polluants. De plus, cet aménagement aura pour effet d'apaiser la circulation automobile, favorisant ainsi les déambulations piétonnes et cyclistes
- La création de voies de circulation traversantes et de circulation piétonnes
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : Cette mesure favorise la réduction des déplacements motorisés au profit de déplacements pédestres ou éventuellement cyclistes. Ainsi elle participe aux économies d'énergie et à la protection de la santé des habitants par la réduction de la pollution atmosphérique et la réduction du bruit lié au trafic.
- La multiplication des accès
 - o **Incidence positive à conforter** : en multipliant les accès et plus particulièrement pour assurer la desserte des secteurs à urbaniser, il est attendu une organisation spatiale plus optimale, notamment en termes de consommation d'espace. Néanmoins, cette mesure favorise le trafic automobile source de pollution.

Maintenir la qualité du cadre de vie par :

- Le maintien des espaces paysagers d'intérêt
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : En limitant la constructibilité sur ces espaces libres, cette mesure vise à limiter les phénomènes d'imperméabilisation liés à l'artificialisation des espaces naturels. De plus, parmi les espaces paysagers identifiés, la préservation des mares apparaît comme essentiel au maintien de la biodiversité locale.
- Un principe de retrait visant à préserver les perspectives paysagères
 - o **Incidence positive sur l'environnement** : cette action s'inscrit pleinement dans la préservation du grand paysage, conformément aux dispositions établies dans le cadre de la directive paysagère portant sur la cathédrale ND de Chartres. L'idée force est d'éviter les phénomènes de covisibilité en direction du monument inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO.
- Le maintien des vues sur l'église
 - o **Sans incidence sur l'environnement**

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain suivant des actions visant à :

- Limiter le mitage et la consommation d'espace

- **Incidence positive sur l'environnement** : En délimitant dans un périmètre clairement identifié les limites de l'espace aggloméré, cette action promeut une urbanisation économe en ressource agricole.
- Opérer le développement uniquement sur la partie urbaine.
 - **Incidence positive sur l'environnement** : L'objectif de cette orientation générale d'aménagement est d'interdire toute forme de mitage sur le territoire de Gellainville.
- Poursuivre la politique de densification
 - **Incidence positive sur l'environnement** : Cette mesure permettra d'économiser de la ressource foncière.

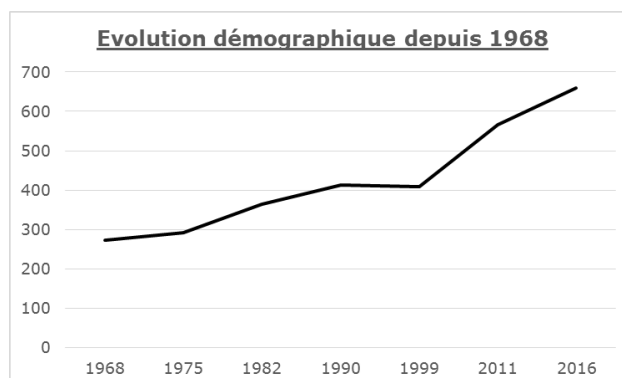
CHAPITRE 6 : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES

1. Les enjeux démographiques et résidentiels

1.1. Le contexte démographique et résidentiel

Entre 1999 et 2016, la commune de Gellainville a enregistré une croissance démographique de 61% (soit une croissance moyenne annuelle de +2.85%).

Sur la période 2007-2011, la commune de Gellainville est l'une des plus dynamiques de l'agglomération chartraine. Seules les communes de Lèves (+30.84%), Mignières (+21.72%), Briconville (+20.54%) et Poissy (+17.63%) présentent des taux de croissance plus importants.



Evolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2011	2016
Population sans double compte	273	291	364	413	409	566	660

Taux démographiques (moyennes annuelles)	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2016
	0.9%/an	3.2%/an	1.6%/an	-0.1%/an	+2.85%/an

Lors de la période 2007-2011 les communes de l'unité urbaine de Chartres Métropole ont présenté une croissance de +1.88% soit un taux de croissance démographique moyen de +0.47%/an, ce qui est un ratio bien en deçà des objectifs démographiques fixés par le SCOT. Les communes de la couronne périurbaine, dont Gellainville, affichaient une croissance de +3.26% soit une croissance moyenne annuelle de +0.8% (conformément aux objectifs du SCOT).

De 2006, date de l'approbation du SCOT, à 2016, la commune de Gellainville a connu une croissance démographique de 36.9%, soit une croissance moyenne annuelle de +3.19%. Si cette croissance démographique peut s'avérer importante, il convient de préciser le rôle compensatoire qu'à jouer Gellainville à l'échelle de l'agglomération dans la production de logements, et plus particulièrement sur les communes voisines (Chartres) ou proches (Lucé).

De plus, il convient de relativiser aussi cette croissance fulgurante, compte-tenu de la faiblesse des effectifs de Gellainville au regard des communes alentours et plus particulièrement de l'unité urbaine. De fait, si en valeur relative la croissance démographique de Gellainville depuis l'approbation du SCOT semble importante, en valeur absolue, il est nécessaire de la minimiser au regard du contexte territorial environnant.

L'évolution démographique a indubitablement impacté l'état du parc de logements. En effet, l'accueil d'une nouvelle population se traduit généralement par une demande de logements. Ainsi, le nombre de logements a progressé de près de 62% entre 1999 et 2011. Ceci est dû à une augmentation des résidences principales (+94 habitations), seul vecteur d'évolution du parc de logements. En effet, la part des résidences secondaires et

des logements vacants a toujours été anecdotique, preuve que l'attrait que suscite la commune provoque une certaine tension sur le parc immobilier.

1.2. L'estimation des besoins en termes de logements

1.2.1. Le point mort démographique

Nombre d'éléments influent sur la croissance démographique d'une commune. Pour assurer une croissance démographique, il convient d'évaluer le desserrement des ménages en calculant le nombre de résidences à créer pour maintenir la population actuelle.

Avec un parc de logements qui resterait identique, la population tendrait à baisser. Les raisons sont multiples :

- Le nombre de personnes par ménage est en baisse constante depuis plusieurs décennies, à l'échelle nationale comme pour le cas de la commune de Gellainville qui depuis 1968 reproduit les mêmes tendances selon l'INSEE (exception faite pendant la période 1975/1990).
- La tranche d'âge la plus représentée sur la commune est la catégorie des 30-44 ans. Dès lors, durant la prochaine décennie, ces ménages verront leur taille diminuer, considérant que les enfants seront en âge de quitter le domicile familial.

Aussi, pour que la commune conserve un nombre d'habitants identique, elle doit préserver un taux de construction incompressible.

Aujourd'hui la taille moyenne des ménages est de 2,7 personnes par ménage. Si l'on estime que la taille moyenne continuera de diminuer jusqu'à 2,5 personnes par ménage en 2026, pour conserver à minima 660 habitants actuels, il faudra construire **22 résidences principales** en plus des 242 existantes.

	2011	2024
Population maintenue	660	660
Nombre d'occupants moyen par logement	2.7	2.5
Nombre total de résidences principales	242	
Nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 2026		264
Résidence principales nécessaires au maintien de la population	22	

1.2.2. L'évaluation du potentiel mobilisable (vacance) et urbanisable (espaces en creux et programmes de constructions)

Les logements vacants

Le total de logements à produire dans le cadre du PLU est constitué des résidences principales pour maintenir la population (point mort démographique : voir point

précédent), auxquelles sont ajoutées les résidences participant à la croissance démographique.

Il eut été possible d'avoir recours à l'occupation de logements aujourd'hui vacants. Toutefois, en raison de la faiblesse de la vacance (0.4% du parc de logements), révélatrice d'une forte demande immobilière observée, les logements vacants sont difficilement mobilisables pour porter une partie du développement résidentiel de la commune.

Les espaces en creux

Favorisant un parti d'aménagement durable, le projet du PLU de Gellainville oriente son développement prioritairement au sein de son tissu bâti. Au-delà des projets en devenir (voir paragraphe suivant), il existe au sein des zones urbaines (U) du PLU des espaces en creux urbanisables pouvant accueillir **13 logements ordinaires**. Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...Source : INSEE)).

Ce recensement de terrains mobilisables regroupe conjointement les espaces libres de toute pour lesquels aucune intention d'aménagement n'a été établie en ce jour, mais aussi les terrains ayant déjà fait l'objet de demandes spécifiques (permis d'aménager...).

Le programme de construction en zone urbaine (projet centre bourg)

Le parti d'aménagement repose aussi sur une politique de renouvellement urbain dont le programme attendu est empreint de mixité urbaine et sociale. Ainsi, la commune de Gellainville a souhaité diversifier son offre de logements sociaux en tenant compte du vieillissement de la population et en proposant des logements adaptés. Pour ce faire, il est prévu sur un terrain situé à côté de la mairie, de construire **21 logements** qui seront accessibles aux seniors mais aussi aux familles. La mixité sociale sera ainsi favorisée. Divers services seront proposés aux populations les plus âgées (garde à domicile, portage des repas, téléassistance, ménage, repassage, petit bricolage, etc.). Le programme s'inscrit dans une démarche de performance énergétique en misant sur une norme RT 2012 – 10%. L'implantation à proximité des équipements publics (mairie, salle polyvalente, bibliothèque, équipements sportifs) favorise les modes de déplacements doux.

Le programme d'aménagement en zone à urbaniser

Les zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme reprennent la politique d'aménagement du précédent document d'urbanisme (POS). Il était alors prévu de poursuivre l'urbanisation du lotissement de la Chantereine (zone 2NA au POS).

Consciente de l'importance de l'emprise de la zone et du potentiel résidentiel que celle-ci peut générer en terme d'accueil, le parti d'aménagement adopte un principe opérationnel en deux phases sur le court et le long terme (zone 1AU et zone 2AU). Ce choix permettra d'étaler dans le temps l'arrivée des nouveaux résidents, ce, dans le respect des objectifs de développement fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale.

L'avènement de ces zones 1AU et 2AU répond aux logiques du document d'urbanisme précédent. Compte-tenu de la configuration de la trame bâtie du hameau de Bonville, l'absence de projet sur ce secteur aurait eu un impact certain dans l'organisation spatiale.

Seule la zone 1AU (zone à urbaniser à court terme) peut prétendre à garantir la réserve foncière nécessaire pour que le PLU réponde aux objectifs démographiques attendus par la municipalité. Cette dernière souhaite, en effet, poursuivre une croissance positive dans

le respect des dispositions communautaires inscrites dans le DOG du SCOT de Chartres Métropole.

Sur l'extension du lotissement de la Chantereine, il est attendu la production de **16 logements** sur 1.1 hectare (soit une densité de 14.5 logements. Si la typologie de logements (habitat individuel) restera identique à la première tranche du lotissement, il est attendu une densité légèrement plus importante pour éviter toute forme de consommation superflue d'espace.

Secteur	Nombre de logements	Part minimale de logements sociaux	Densité brute (ratio surface/logements)
Espaces en creux	13	0	> 10 logements / ha
Projet centre du Hameau de Bonville	21	>50%	> 40 logements / ha
La Chantereine (1AU) Hameau de Bonville	16	0	14.5 logements / ha
Total	50		

1.2.3. L'impact démographique du parti d'aménagement

Si le potentiel mobilisable urbanisable représente la réalisation « **théorique** » de 50 logements, il convient de préciser que l'ensemble de ces constructions ne sera pas vecteur de croissance démographique. En effet, comme expliqué précédemment avec le point mort démographique, une partie de ces logements va permettre de maintenir les effectifs démographiques actuels (660 habitants).

Déduction faite de 22 logements nécessaires au maintien des effectifs démographiques, **seuls 28 logements seront réellement vecteur de croissance démographique.**

Ainsi, en fonction de la composition des ménages attendue à dix ans, le projet se fonde sur un apport démographique théorique de **70 personnes supplémentaires**. En ce sens, la commune de Gellainville devrait comptabiliser dans la prochaine décennie 730 habitants, soit une croissance démographique de 10.6% sur la période (représentant une croissance moyenne annuelle de +1%).

1.2.4. L'organisation spatiale souhaitée.

Au regard des enjeux et des perspectives précédemment cités, et sans pour autant porter préjudice à la valeur paysagère et environnementale de la commune, le PLU de Gellainville propose une organisation spatiale dans la ligne du précédent document d'urbanisme (POS). L'organisation spatiale se définit à travers son caractère respectueux de la dimension rurale et du contexte environnemental local.

Le PLU poursuit les principes de planification engagés par le POS par la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelles et agricoles. De la sorte, les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels sont précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané.

Les zones urbaines (zones Ua, Uaa, Ub et Uxa, Uxb) sont très majoritairement circonscrites à la zone agglomérée existante. Ce principe permet de lutter contre l'étalement urbain et laisse entrevoir quelques possibilités d'optimisation foncière intérieures.

Les zones agricoles (A) voient leur surface diminuer notamment pour le développement de l'extension de la zone d'activités (Le Jardin d'Entreprises) mais aussi en raison du

déclassement en zone naturelle (N) des bois et des bosquets qui ponctuent le plateau agricole.

De fait, la représentativité des zones naturelles (zones N) dans ce PLU est plus probante. Ces espaces naturels, qu'il convient de protéger, restent ainsi dans leur substance environnementale et paysagère du moment.

Les zones à urbaniser (zones AU) sont un des enjeux majeurs du PLU. C'est dans ces zones que se profile l'essentiel du développement communal. Ce principe d'aménagement s'est avéré nécessaire dans la mesure où les espaces déjà bâtis (zones U) présentent des opportunités foncières insuffisantes pour garantir le développement communal et intercommunal (zone d'activités).

A travers son Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a mené une réflexion sur les zones d'urbanisations futures (AU) définies au regard des prévisions économiques et démographiques attendues sur la commune.

Ce Plan Local d'Urbanisme repose sur une optimisation spatiale des zones à urbaniser et cherche à limiter toute consommation superflue d'espace en concentrant le développement sur le hameau de Bonville. Dans ce contexte, il est prévu des densités de construction moins consommatrices d'espaces que précédemment (entre 12 et 20 logements / hectare, ce qui engendre des terrains constructibles pour l'habitat d'une surface comprise entre 500 et 800m²).

Dans le domaine de l'habitat, le parti d'aménagement propose d'ouvrir à l'urbanisation une assiette foncière de 2.43 hectares.

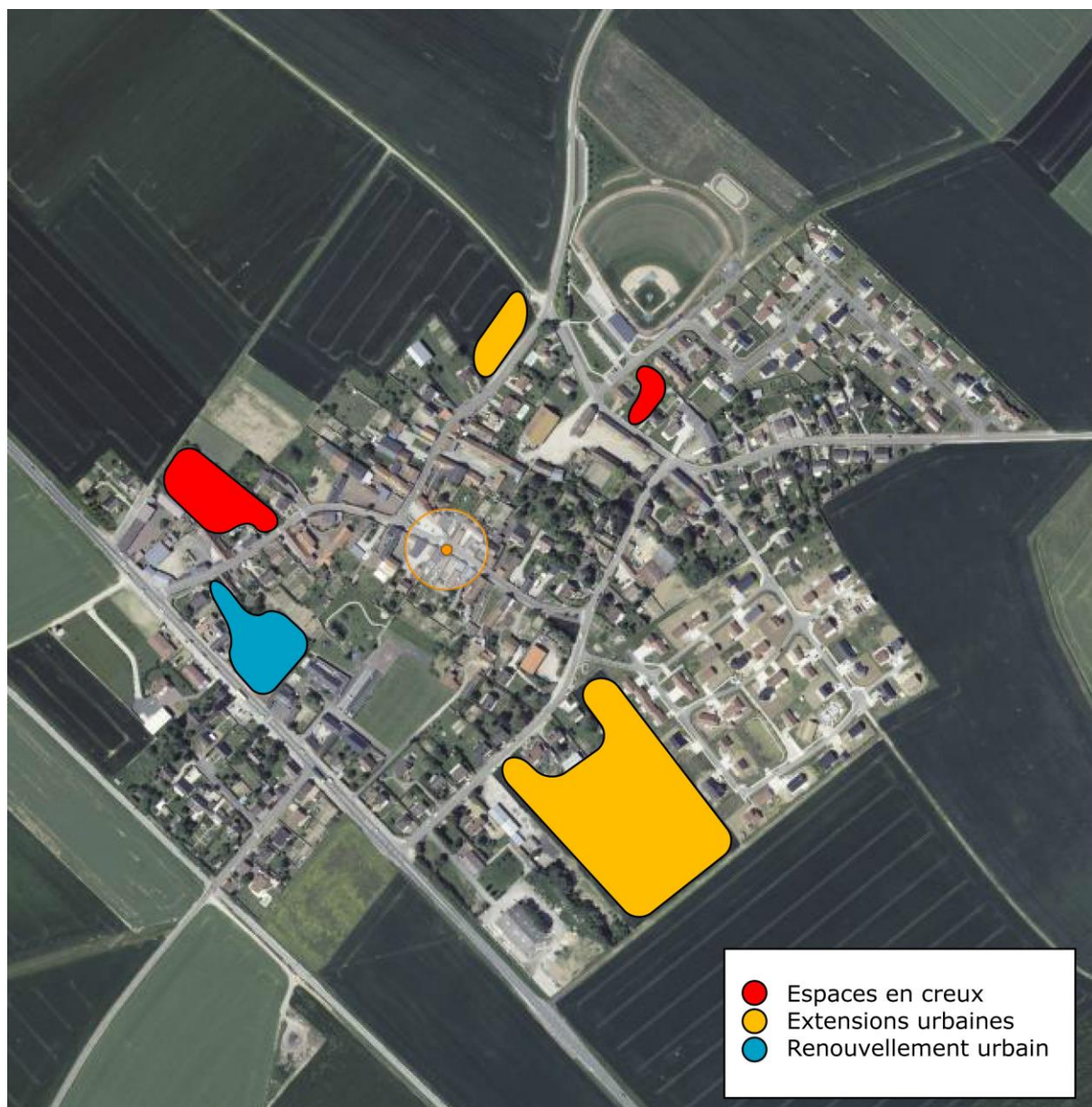
Toutefois, l'importance de cette emprise est à relativiser dans la mesure où seule la zone 1AU est efficiente dans le présent PLU. Située dans le prolongement du lotissement de la Chantereine dans le hameau de Bonville, cette zone est susceptible d'accueillir 16 logements sur 1.1 hectare. La zone 2AU attenante à la zone 1AU est un état de principe. En effet, le choix d'afficher cette zone d'urbanisation dans le présent Plan Local d'Urbanisme reflète la volonté municipale d'afficher à long terme l'organisation spatiale de Bonville. Par la même, les possibilités de développement (démographique et résidentiel) que suscite cette zone ne sont pas affichées dans ce Plan Local d'Urbanisme.

Considérant la pression démographique sans cesse croissante sur ce territoire, nul ne doute de la véracité de prolonger le lotissement de Chantereine à travers la mise en œuvre d'une zone 2AU. Néanmoins, conformément à la loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (Loi ALUR du 24 mars 2014), **l'absence d'utilisation de la zone sur une durée de plus de neuf ans entrainera la révision du présent document.**

Dans le domaine de l'activité économique, la zone 1AUX prolonge l'enveloppe urbaine de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises.

Les choix effectués garantissent une offre suffisante pour porter le projet d'aménagement de la commune tout en préservant les secteurs les plus vulnérables comme le plateau agricole, qui se trouve conforté dans sa configuration actuelle et ainsi préservé de toutes nouvelles constructions non agricoles.

Bonville



Gellainville



2. Les enjeux économiques

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Gellainville cherche à asseoir les conditions nécessaires au maintien et au développement de son tissu économique local. L'un des objectifs est de générer conjointement emploi et habitat pour limiter les déplacements des actifs sur d'autres bassins d'emplois (euréliens et franciliens) pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Pour satisfaire cet objectif, il convient d'appréhender la dimension économique à deux échelles distinctes :

- A l'échelle locale :

Gellainville dispose d'un tissu économique de proximité (services, artisanat et commerces ambulants) sur le centre-bourg de Bonville. Les dispositions réglementaires du PLU autorise les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux dans l'ensemble des zones urbaines. Le secteur commercial du centre-bourg (Uxb) permet de garantir le développement des activités de proximité.

- A l'échelle supra-communale

Inscrit dans le périmètre du SCoT de l'agglomération chartraine, une partie du territoire de Gellainville est inscrite comme l'un des « pôles économiques préférentiels à développer ».

Au nombre de quatre, à l'échelle du territoire du SCoT, ces grands pôles préférentiels sont « répartis de façon équilibrée autour de la zone urbaine » et doivent « s'appuyer sur des espaces d'activités existants et/ou des infrastructures existantes, notamment à proximité de la rocade ».

Pour répondre aux objectifs du Document d'Orientations Générales du SCoT de l'agglomération chartraine, le PLU a pris en compte les secteurs dédiés à l'extension du Jardin d'Entreprises.

Ainsi cette extension du Jardin d'Entreprises répond à une logique de développement communautaire. Néanmoins eu égard l'ampleur du projet, le développement de cette zone d'activités impactera positivement sur l'emploi local.

En mai 2015, la partie de la zone d'activités actuelle sur Gellainville couvre une superficie de 155 hectares environ. Actuellement la zone d'activités est occupée par les entreprises suivantes :

- AGRAM Matériel agricole
- ID Logistics
- CLAAS Matériel agricole
- IRON MOUNTAIN Archivage
- LA POSTE Centre de tri
- LEGENDRE Logistique
- LEONI Câbles Systems
- MAILODIS Entreposage et logistique
- SCAEL Coopérative agricole
- SCHENKER JOYAU Transports
- SITRANS Logistique
- AQUALTER Traitement des eaux
- SERVICES

Au regard de cette occupation, il ne reste aujourd'hui que 6 lots appartenant à Chartres métropole disponibles à ce jour. Ces 6 lots représentent une surface d'un peu plus de 9,1 hectares, soit à peine 6 % de la superficie de la zone d'activités actuelle. On peut donc constater que le taux de commercialisation avoisine 94 %.

Pour Chartres métropole, il devient urgent de disposer de réserves foncières sur la zone 1AUx, d'autant plus que la carence en petites et moyennes parcelles se fait réellement sentir au niveau de la zone d'activités actuelle, compte tenu des besoins émergents des entreprises de la sphère productive comme de la sphère présentielle. En effet, l'ancienne partie de la zone d'activités actuelle est constituée très majoritairement de grandes parcelles largement supérieures à 1 hectare, alors que la demande se concentre aujourd'hui sur des petites parcelles, oscillant entre 3000 et 5000 m².

Si on peut en effet constater encore quelques grands lots à vocation industrielle mal optimisés en matière d'occupation du bâti, Chartres métropole entend rompre, pour la zone 1AUx, avec cette logique ancienne de découpage foncier qui s'est avérée particulièrement consommatrice d'espaces agricoles et très peu satisfaisante du point de la qualité urbaine et paysagère.

La réserve foncière que constitue la zone 1AUx au projet de PLU est donc stratégique pour la décennie à venir car elle permettra à Chartres métropole de dégager une nouvelle offre, plus diversifiée, plus qualitative et surtout plus « efficace » (ratio création d'emplois/hectare plus performant), en direction des entreprises souhaitant s'implanter sur des lots de taille plus raisonnable que ceux traditionnellement dévolus aux unités de productions industrielles et surtout logistiques ; pour cette dernière, le ratio de création d'emplois/hectare est généralement très faible.

Enfin, rappelons que les temps de l'aménagement et de commercialisation d'une nouvelle zone d'activité sont beaucoup plus longs (10-15 ans) qu'un projet d'urbanisation à vocation résidentielle ; c'est pourquoi Chartres métropole propose systématiquement des conventions d'occupations précaires sur les terrains acquis et en direction des exploitants voisins, de manière à faire perdurer autant que possible leur usage agricole et éviter ainsi l'apparition de friches.

En matière de fonctionnement l'accessibilité est plutôt aisée et le sera d'autant plus à terme que ce parc d'activités se situe entre la rocade Est actuelle, trois principales radiales provenant de l'Est (RD 910, RN 154 et RD 939), à 5 minutes en voiture de l'A11 et à proximité du faisceau de l'axe préférentiel retenu par la DREAL pour le contournement autoroutier Est de l'agglomération (cf. dossier de concertation, voir site dédié de la DREAL <http://www.154-12.centre.gouv.fr/>).

Les conditions de desserte et d'organisation interne de la zone 1AUx ne sont pas précisément connues à ce jour car ce secteur est intégré dans le périmètre plus vaste de la future ZAC pour l'extension du Jardin d'Entreprises (Projet d'extension de 190 ha environ à cheval sur Nogent-Le Phaye, Chartres et Gellainville), dont le dossier de création est en cours d'études (démarrage).

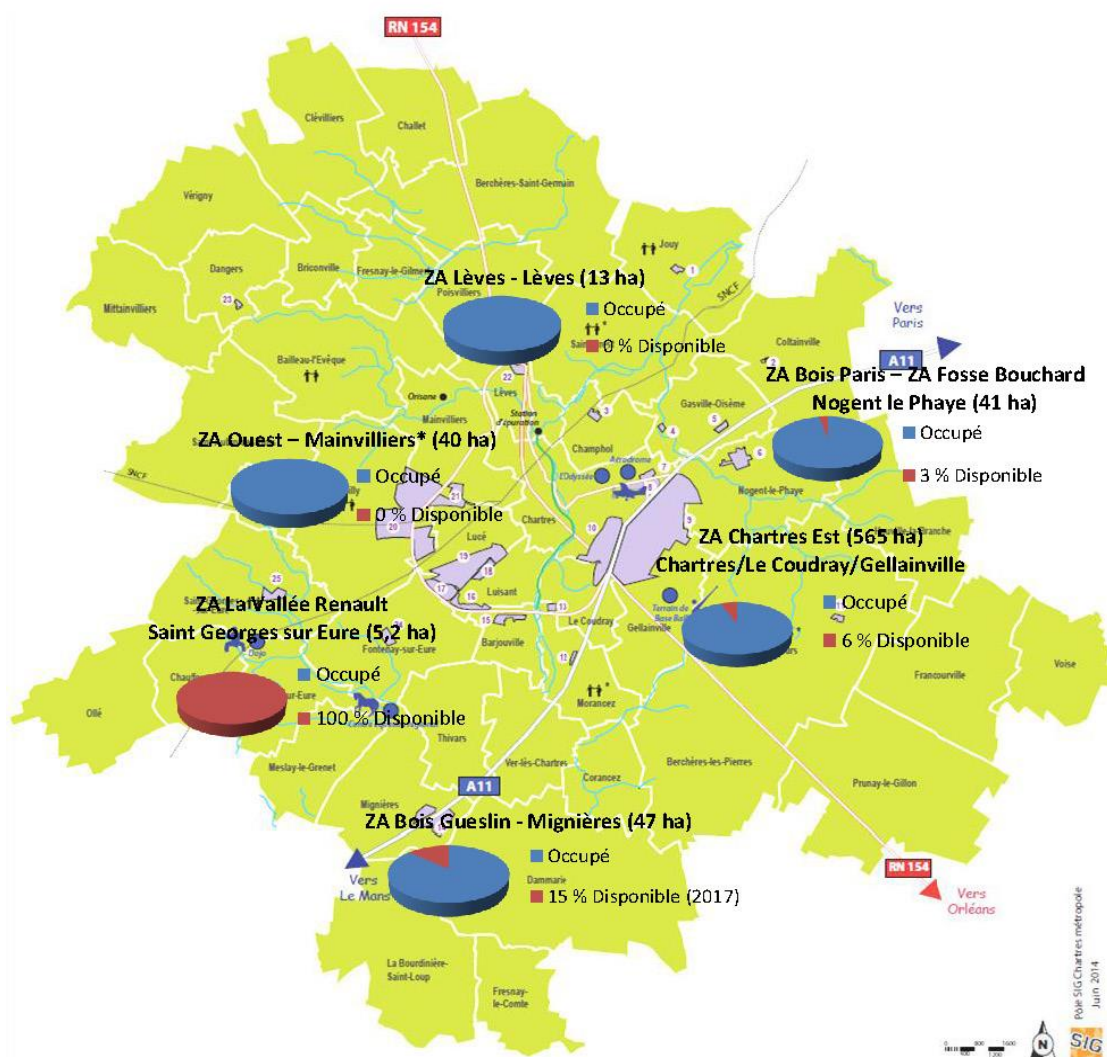
Il est primordial que le projet de contournement autoroutier Est et le système d'échanges projetés par la DREAL sur l'agglomération aboutissent à terme (il est prévu un nœud autoroutier Est A11 X A154 connecté par un diffuseur à la RD 910 + un diffuseur Nord à Poisvilliers), pour renforcer la cohérence de la future ZAC et pour également marquer une limite nette au développement du pôle urbain en direction de l'Est.

A noter que le barreau optionnel du tracé envisagé à proximité du secteur n'a pas été retenu par Chartres métropole et par la DREAL Centre car celui-ci a été jugé, en termes économique et de fonctionnalité, non pertinent à l'issue de la phase de la concertation qui s'est achevée en février 2015.

Il faut également garder aussi à l'esprit que la zone d'activités de Gellainville, intégrée au pôle économique Chartres Est, est également desservi par la ligne de bus urbain n°15 (Chartres-Morard => Bois Paris-Nogent-Le Phaye), le bourg de Bonville étant desservi par la ligne 14.

De plus, en complément des solutions alternatives de déplacement proposées aux salariés des parcs d'activités (covoiturage, desserte en transports en commun), Chartres métropole programme systématiquement, dans le cadre des opérations d'aménagement de zones d'activités, un maillage de cheminements mixtes piétons-vélos. A moyen terme, l'accessibilité et la desserte interne à la zone 1AUX seront donc optimales.

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES DANS LES ZA DE CHARTRES METROPOLE



3. Les enjeux environnementaux : la trame verte et bleue

La Loi grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et imposé la réalisation de Schémas Régionaux de Continuité Ecologique (SRCE). Cette même Loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le Code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU. Le schéma régional de cohérence écologique du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

L'approche multiscalaire de la TVB amène à la définir sur Gellainville au travers de la plaine agricole et des quelques bosquets et boisements qui la ponctuent.

Les espaces naturels et agricoles apparaissent donc indissociables à la définition de la TVB.

Les espaces de grandes cultures : à Gellainville, le plateau agricole se déploie sur l'ensemble du territoire. Essentiels pour l'activité agricole, ces espaces de grandes cultures sont indissociables du paysage et abritent une grande biodiversité notamment à travers la présence de quelques bois et de bosquets.

Dans le cadre du PLU, l'absence de cours d'eau sur ces espaces de grandes cultures ne permet pas de définir une Trame Bleue. Néanmoins, différents éléments peuvent être pris en considération (bois et parcelles en cultures) pour l'application d'une Trame Verte. Le PLU prévoit donc de :

- limiter l'urbanisation des espaces agricoles : le projet prévoit des secteurs d'extension à l'interface entre l'espace aggloméré et la plaine agricole. L'objectif de ce choix est de répondre aux besoins de la collectivité en matière de développement démographique, résidentiel et économique tout limitant la fragmentation de l'espace agricole.
- endiguer toute forme de mitage : en définissant des secteurs préférentiels de développement, le PLU évite la multiplication des constructions non agricoles pouvant mettre en péril la biodiversité des espaces de grandes cultures
- préserver les boisements : les espaces boisés, les bosquets sont classés en zone naturelle (N).



Les mares de la trame bleue : les quelques mares qui ponctuent le territoire ont pour seule fonction la collecte des eaux de pluies et/ou sont apparentées à des réserves incendies. Qu'il s'agisse des bassins de rétention de la zone d'activités ou des mares historiques du village, ces mares abrite un écosystème propre qui présente à la fois une forte variabilité biologique et hydrologique. Elles constituent un réservoir de vie pour un très grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques.

De plus, les mares jouent un rôle tampon lors de fortes pluies, en particulier dans les villes et villages où l'imperméabilisation des sols est importante. Ainsi, elles jouent également un rôle non négligeable dans la limitation de l'érosion des sols.

Le PLU assure la préservation de ces mares à travers une identification au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Les espaces bâtis : Les espaces bâtis constituent eux aussi des habitats pour différentes espèces. Ainsi le bourg-historique et le centre-bourg présentent une mosaïque de milieux eux-mêmes générateurs de diversité biologique et paysagère. Le PLU permet d'asseoir les conditions nécessaires pour :

- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols à travers les dispositions du règlement (articles 6,7, 11 et 13)
- l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme qui identifie sur le plan de zonage les éléments naturels et paysagers les plus notoires (fonds de jardins ...)



La continuité écologique de la voie défermée Chartres Auneau : au nord de la commune, la voie ferrée Chartres-Auneau longe la zone d'activités et sa future extension. Cet axe est accompagné d'un linéaire arbustif et/ou boisé sur la quasi-totalité de son tracé. Ces haies et boisements proviennent d'anciennes plantations instaurées lors de la mise en place de la voie ferrée, qui se sont développées. Le linéaire de végétation est plus ou moins dense, et comporte selon les endroits une strate arbustive et/ou arborée.



Le corridor écologique le long de la voie défermée Chartres-Auneau permet de relier le réservoir de biodiversité constitué par la vallée de la Voise (hors territoire), au réservoir de biodiversité de la vallée de la Roguette, et se prolonge jusqu'au centre urbain de l'agglomération chartraine. Le PLU assure la préservation de ce corridor écologique par son classement en zone naturelle (N).

Globalement, le projet communal concilie développement/urbanisation nouvelle et protection des sites naturels et des paysages qui caractérisent la commune. L'objectif du PLU est de définir la TVB à travers :

- la préservation de l'identité paysagère de la commune en conservant le cadre agricole du territoire communal
- l'affirmation de la qualité environnementale par des principes d'aménagement visant à porter le développement en continuité de l'espace bâti. La consommation de la ressource foncière a été définie aux justes besoins de la collectivité (Gellainville) et de l'espace communautaire (Chartres Métropole).

Néanmoins, la mise en place de TVB reste contrainte par l'existante de certaines « barrières » très étanches tels que les voies de communication. Pour la continuité écologique de la voie défermée Chartres Auneau se posera la question de sa rupture ou de son franchissement lors de la réalisation du contournement Est de Chartres.

4. La consommation des espaces naturels et agricoles

4.1. La consommation antérieure au PLU

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

Pour satisfaire ses besoins en matière de croissance démographique, la commune de Gellainville a, notamment par le biais de son précédent document d'urbanisme (POS), eu recours à l'artificialisation de terres agricoles. Qu'il s'agisse du centre historique ou du hameau de Bonville, les espaces agglomérés se sont étendus au détriment des terres agricoles dont de la valeur agronomique et environnementale est de première qualité.

Ainsi, depuis 2001, l'étude par photo-interprétation de l'évolution de l'occupation des sols (cliché disponible sur le site geoportail.fr) permet d'évaluer la consommation des espaces agricoles, ainsi que leur destination.

Au total, 757 700m² (75.77ha) de terres agricoles et naturelles ont été artificialisées en l'espace de 13 ans, soit 6.2% du territoire communal.

Cette « destruction » de la ressource agricole et naturelle peut s'avérer importante, mais elle présente plusieurs aspects.

La destination des terres artificialisées est en fait plurielle.

La première source de consommation foncière est liée aux activités économiques. A elle seule, l'extension du Jardin d'Entreprises (activités artisanales et industrielles) représente 610 000 m² (61 hectares) soit plus de 80% du total des terres urbanisées. Il convient de préciser que cette extension urbaine répond à un principe d'aménagement répondant à des enjeux qui dépassent largement le contexte communal.

La seconde source de consommation foncière est l'habitat (>11%). Sur les 93 000 m² (9.3 hectares), 85 000 m² sont des zones NA des POS précédents (lotissement de la Chantereine et lotissement de la rue du Saule Boileau). Le fait est que les extensions les plus importantes sont exclusivement situées sur le hameau de Bonville. Sur le bourg historique de Gellainville, la logique de consommation d'espace agricole a été de moindre importance (zone 1NA et zone Ua), mais moins optimale dans la production de logements.

Dans une moindre mesure, les équipements publics ont été aussi source de consommation d'espaces agricoles par extension de l'espace aggloméré. Sur le centre-bourg de Bonville, la réalisation du terrain de base-ball a artificialisé 47 000 m² de terres agricoles.

Enfin, l'activité agricole a contribué elle-même à la diminution des terres agricoles puisque 7 000 m² ont été requis pour la construction de hangars (sur Gellainville et Bonville).



4.2. La consommation foncière induite par la mise en œuvre du PLU

Le parti d'aménagement adopté dans le présent PLU consomme de la ressource agricole.

En zone A (agricole), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics (article R.123-7 du code de l'urbanisme, où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole).

Certains espaces en creux inscrits en zone urbaine (U) ou en zones à urbaniser (AU) consomment des espaces agricoles. N'ont pas été comptabilisés les terrains en cours de construction (permis de construire) où les projets comme la zone d'activités des Fiburiées en cours d'aménagement.

Au sein du centre-bourg de Bonville :

- En zone Ub : 3 200 m²
- En zone Uxb : 28 000 m² - zone d'activités des Fiburées déjà viabilisée
- En zone 1AU : 11 000 m²
- En zone 2AU : 13 100 m²

Au sein du bourg historique de Gellainville :

- En zone Ua : 1 000 m²
- En zone Ub : 3 500 m²

Au sein de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises :

- En zone 1Aux : 747 300 m²

Soit un total de 807 100 m²

Il convient de préciser que :

- Cette consommation d'espace agricole est à 92% dédiée à l'aménagement de l'extension de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises d'intérêt supra-communautaire
- Les terrains inscrits en zone Ua, Ub, Uxb, 1AU et 2AU vecteurs de consommation d'espace agricole étaient déjà inscrits dans le précédent document d'urbanisme (POS). Néanmoins le présent PLU a cherché à minimiser leur superficie au regard des objectifs de développement attendus par la Municipalité.



5. Les prescriptions supra-communales

5.1. La justification par rapport aux objectifs de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme

Le plan Local d'Urbanisme de Gellainville est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui stipule :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables; les besoins en matière de mobilité; la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;»

- Le projet respecte l'équilibre entre la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages tout en adoptant une logique de développement maîtrisé inscrite dans les principes de développement durable. En effet, le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'une part, suffisamment de secteurs urbanisables pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de développement économique dans un principe de revitalisation et d'autre part, il préserve l'ensemble des espaces les plus sensibles dans la mesure où ils sont tous classés en zone naturelle ou en zone agricole. L'ensemble des éléments boisés et des espaces naturels sont classés en zone naturelle (N) ou sont identifiés au titre de l'article L.123.1.5 ou classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

« 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile »

- Les principes de mixité urbaine et sociale sont une des orientations majeures du PLU de Gellainville. Le projet est porteur d'un projet de développement de l'urbanisation adressé à de nouveaux habitants de la commune, comme les primo-accédants.

Le développement de la zone d'activités et son extension est un levier au développement local de la commune. Pour éviter la multiplication des déplacements, et notamment automobile, le projet prévoit des zones d'habitat à destination des actifs travaillant sur le territoire. La diversité des fonctions urbaines et rurales se traduit par la multitude de zones à destination spécifique du PLU. La mixité sociale se décline pleinement à travers des choix d'aménagement tel que le projet centre-bourg à Bonville. Néanmoins, la mixité urbaine n'est pas souhaitable au même degré sur l'ensemble de la commune. Ainsi, dans

les secteurs d'habitat individuel, les activités à caractère industriel ne sont pas autorisées et le commerce et l'artisanat n'y sont autorisés qu'à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. Cela, de manière à préserver le caractère particulier des secteurs d'habitat individuel, secteurs contribuant à l'image positive et de qualité de vie de la commune. De la même façon, dans les zones possédant une vocation spécifique (zone agricole, zone naturelle), l'implantation d'habitations n'est pas souhaitable.

« 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le développement communal est porté sur des secteurs qui ne sont pas sujets aux risques (naturels et/ou industriels). La réduction des GES dans le projet passe par l'amélioration des mobilités piétonnes et par l'aménagement sur le territoire de zones (Fiburiées, Jardin d'Entreprises) porteuses de développement local. L'amélioration de la qualité de la ressource en eau est assurée par l'interconnexion prochaine du réseau AEP de la commune à celui de Chartres Métropole. Le projet veille à utiliser à bon escient les ressources foncières tout en limitant l'étalement des enveloppes bâties. Les zones de développement ne se localisent pas sur des secteurs à enjeux sur le plan environnemental.

5.2. Les éléments juridiques de norme supérieure

5.2.1. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution.

Les principes fondamentaux en sont :

- La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource. « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».
- Le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.
- L'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines.
- L'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la Loi prévoit les mesures suivantes :

- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socio-professionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique.

- Un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets.
- Une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable.
- La création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a renouvelé le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ;
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

Gellainville fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie en vigueur depuis le 20 novembre 2009. La commune est également concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce approuvé par arrêté inter préfectoral le 11 juin 2013.

Le présent PLU respecte les objectifs du SDAGE et du SAGE notamment en termes de :

- o Protection des milieux aquatiques par la gestion quantitative de la ressource (le parti d'aménagement envisage une croissance démographique modérée amenant un développement urbain raisonnable)
- o Préservation de la qualité de la ressource en eau par la maîtrise des eaux pluviales : gestion du ruissellement à la source, limitation de l'imperméabilisation, maintien des éléments du paysage (bosquets, jardins) par leur classement en EBC ou leur identification au titre de l'article L123.1.5 du Code de l'urbanisme et ce conformément aux dispositions D8.144 (rétention de l'eau de pluie, infiltration in situ, réutilisation).
- o En protégeant de toute forme de dégradation des zones humides afin de garantir leur fonctionnalité écologique, notamment par l'interdiction des remblais et des affouillements
- o Gestion des eaux pluviales, en maîtrisant les rejets des eaux pluviales en milieux urbains, notamment pour limiter le ruissellement (plan des réseaux EP annexé au présent PLU et réglementation des installations des rejets EP – articles 4,11 et 12)
- o Ressource en eau, en protégeant les aires d'alimentation des captages d'eau souterraine destinée à la consommation humaines contre les pollutions par le respect des périmètres de protection déjà définis. En effet, les forages alimentant la commune présentent des périmètres de protection. De plus, il est attendu l'abandon du captage de Bonville pour assurer la distribution d'une eau pour la consommation humaine conforme à la législation en vigueur. Cette mise en conformité se traduit par l'interconnexion prochaine (à compter de 2 ans après l'arrêt du PLU) du réseau d'eau potable de Gellainville avec celui de Chartres Métropole

5.2.2. La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces dispositions sont applicables en particulier au voisinage de l'autoroute A11, des Routes Nationales RN154 et RN123, des Routes Départementales RD29 et RD939.

5.2.3. La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de plan local d'urbanisme :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (espaces boisés classés),
- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone naturelle,
- de même, dans le règlement du plan local d'urbanisme, un soin tout particulier a été porté aux articles 11 (notamment les clôtures) et 13 (plantations) pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage.

Les éléments bâtis ou naturels remarquables font également l'objet d'une protection au titre de l'article 123.1.5 du Code de l'Urbanisme.

5.2.4. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

L'activité agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elle représente pour la commune, sera protégée par les dispositions du plan local d'urbanisme et classée pour l'essentiel en zone A.

5.2.5. La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite, en application de la réglementation accessibilité et du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation de ce dernier.

Dans ce contexte, les dispositions réglementaires veillent à rappeler dans l'article 3 de chaque zone les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.

5.2.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Chartraine

L'article L.122-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale. Le PLU de Gellainville doit ainsi respecter « l'esprit » du SCoT de l'Agglomération chartraine. Approuvé le 15 mai 2006 le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération chartraine est actuellement en révision.

Le PLU de Gellainville s'inscrit pleinement dans les dispositions établies par le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT, et principalement :

- **La préservation des grands équilibres d'urbanisation existants.** En effet, sur le plan du développement démographique, le parti d'aménagement imagine une croissance supérieure à 8% (DOG : « *La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8 % sur les 10 ans à venir* ») mais cette croissance attendue est le résultat d'une politique de densification (optimisation des espaces en creux) et de reconversion du tissu bâti (programme centre-bourg). De plus, compte-tenu de l'importance des réserves foncières établies par le document d'urbanisme précédent (zone 2NA de la Chantereine), le DOG admet que « *là où les réserves d'urbanisation sont plus importantes, la croissance pourra être plus forte* ».
- **L'organisation de 4 pôles préférentiels de développement économique :** l'extension de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises est une volonté ratifiée par le SCoT approuvé. Cette zone d'extension s'appuie sur la zone d'activités existante et sur des infrastructures existantes ou en devenir (faisceau de contournement)
- **La préservation de l'activité agricole :** la recherche de l'optimisation foncière et du renouvellement urbain est un des leitmotiv du parti d'aménagement adopté par le PLU de Gellainville. De la sorte, le PLU tend à préserver la ressource agricole de toute consommation superflue.
- **La densification pour privilégier la diversité urbaine :** en matière d'habitat, le parti d'aménagement retenu prône des principes de densité largement supérieures aux densités jusqu'alors rencontrées sur le territoire. Les quelques terrains recensés comme espaces en creux, en cas d'aménagement, feront état d'une densité supérieure à 10 logements / hectare. La zone à urbaniser à court terme présente une capacité d'accueil de 16 logements soit une densité de 14.5 logements / hectare. Le programme centre-bourg est inscrit dans un contexte déjà dense (Bonville) est affiche une densité constructive de plus de 40 logements / hectare.

En matière développement économique, la densification est aussi appréhendée dans le PLU. L'extension de la zone d'activités cherche à diversifier l'offre foncière en proposant des terrains plus petits (3000/5000m²) que ceux proposés initialement dans la zone d'activités actuelle (terrains supérieurs à 1 hectare).
- **Le contournement Est de l'agglomération et des villages concernés.** Pour favoriser la réalisation du contournement Est (RN154) le PLU de Gellainville indice les terrains concernés par l'infrastructure routière par le secteur « ir ».
- **La protection des vue sur la cathédrale :** l'identification des cônes de vues dans le plan des contraintes et les dispositions réglementaires (notamment les hauteurs) contribuent à la mise en valeur de l'édifice.
- **Les nuisances sonores :** la prise en compte du bruit dans le PLU fait suite à l'arrêté préfectoral classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Ainsi, les zones du PLU affectées par le bruit présente des dispositions réglementaires spécifiques, notamment en matière d'acoustique.

5.2.7. Le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie du Centre (SRCAE)

Le territoire de la commune de Gellainville est situé en zone sensible au sens du SRCAE et une attention particulière sera portée sur prise en comptes des enjeux de la qualité de l'air notamment à proximité des voies de circulation, la source ayant justifié le classement de la commune en zone sensible étant justement la circulation automobile. Le projet restreint l'enveloppe bâtie a sa configuration actuelle aux abords immédiats de la RN154 et de l'A11.

5.3. Les servitudes et les contraintes supra-communales

5.3.1. Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article R126-1 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

A5 : Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

- Canalisation de refoulement du forage de la Saussaye
- Canalisations des eaux usées et pluviales sur fonds privés

AS1 : Servitudes relatives à la conservation des eaux.

- Cette servitude concerne les périmètres de protection des eaux potables et minérales issues du captage de Bonville sur la commune de Gellainville et du captage de La Saussaye sur la commune de Sours. Sur Gellainville, les périmètres de protection bénéficient d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 22/12/1978. Le périmètre rapproché de l'ouvrage couvre la zone urbaine (U) et la zone agricole (A). L'ouvrage n'a pas été maintenu au Schéma Départemental d'Adduction d'Eau Potable (SDAEP) d'Eure et Loir, et devrait être à terme abandonné par Chartres Métropole à qui revient la compétence de production et de distribution d'eau potable sur la commune. Pour respecter les exigences réglementaires de qualité de distribution de l'eau potable, la commune a engagé l'abandon de ce captage et procédera à l'abrogation de ses périmètres. Les périmètres de protection du captage de La Saussaye impactent le sud-est du territoire de Gellainville, mais apposent des prescriptions uniquement sur des secteurs inscrits en zone agricole (A) et naturelle (N).

EL7 : Servitudes relatives aux alignements.

- Les plans d'alignements fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappe de servitude de reculement et interdiction des travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

La commune est frappée des servitudes d'alignement suivantes :

- RD 150 Gellainville (25/05/1901)
- RD 150 Bonville (25/01/1901)
- RD 339/7 (28/09/1901)
- RN 154 (12/07/1956)

I3 : Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements de gaz

- Le passage d'une canalisation de gaz en limite communale et aux abords de la zone d'activités « Jardin d'Entreprises » grève le territoire de Gellainville d'une servitude d'utilité publique. Le passage de la canalisation Ø 150 d'une pression maximale de service de 67.7 bar définit trois zones de dangers pour la vie humaine :
 - Zone de dangers significatifs pour la vie humaine, délimité par les seuils des effets irréversibles (rayon de 45m).

- Zone de dangers graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des premiers effets létaux (rayon de 30m).
- Zone de dangers très graves pour la vie humaine, délimitée par les seuils des effets létaux significatifs (rayon 20m).

Le PLU ne prévoit pas de développement significatif aux abords de la canalisation qui est déjà bordée par des établissements et entreprises à vocations industrielles et artisanales (zone Ux).

I4 : Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements d'électricité

- Le territoire de la commune de Gellainville est intéressé par des ouvrages de transports d'électricité (gestionnaire : RTE-GET) et de distribution d'électricité (gestionnaire : RSEIPC). Les lignes et l'ouvrage sont les suivants :
 - Ligne 90KV Chaunay / Gellainville
 - Ligne 90KV Chaunay / Malaguay et ligne 90 KV Gellainville / Malaguay (lignes en supports communs)
 - Ligne 90 KV Auneau / Malaguay
 - Ligne 90 KV Z Allonnes
 - Ligne 225 KV Chaunay / Dambron 2 – Espiers
 - Ligne 225 KV Chaunay / Dambron 1
 - Poste de Gellainville 90 KV / 20 KV

PT1 : Servitudes de protections des centres de réception radioélectriques d'émission contre les obstacles.

- Le périmètre de protection de la station hertzienne de l'hôpital du Coudray impacte l'ouest du territoire de Gellainville.

PT2 : Servitudes relatives aux à la protection des centres radioélectriques contre les obstacles.

- Cette servitude porte
 - Sur la liaison hertzienne Orléans – Rouen – Viabon – Tremblay-les-villages, la liaison hertzienne Chartres-Voves et la liaison hertzienne Le Coudray (hôpital) – Viabon.
 - Sur le site Le Coudray (001E3024.8 / 48N2516.2). Décret NORD IOCG0763546D du 14 septembre 2007 paru au JO n°215 du 16 septembre 2007.
 - FH Le Coudray (001E3024.8 / 48N2516.2) vers Viabon (001E4204 / 48N1331.5). Décret NOR IOCG07633550D du 14 septembre 2007 paru au JO n°215 du 16 septembre 2007.

PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

- Le territoire communal est traversé par le câble F 222. Ce câble se déploie sur la frange ouest du territoire communal classé en zone agricole (A) et sur quelques terrains de la zone d'activité du Jardin d'Entreprises (Ux) sur lesquelles les dispositions relatives à cette servitude s'appliquent.

T1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer.

- La commune de Gellainville est parcourue du nord-ouest au sud-est par la ligne SNCF Orléans – Chartres et par la ligne SNCF Beaulieu le Coudray à

Auneau. La zone agricole (A) est concernée par le passage de ces voies ferrées. Dès lors les effets relatifs à cette servitude s'appliquent.

5.3.2. Les contraintes

La directive paysagère et protection des vues sur la cathédrale N.D de Chartres.

La cathédrale de Chartres a été inscrite à l'inventaire du patrimoine de l'UNESCO le 26 octobre 1979 et la Loi Paysage du 8 janvier 1993 a créé la possibilité pour l'Etat de prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages.

Une directive a ainsi été prise afin de protéger les vues vers le monument.

La commune de Gellainville est concernée par les entités paysagères n°12 (plaine du sud-est), n°11b (la plaine du sud) et n°2a (la vallée de l'Eure). Dans le respect de cette directive, deux cônes de vue lointaine traversent notamment le territoire communal Gellainville. Les périmètres de ces vues sont pris en compte dans le présent PLU et se voit clairement identifiés dans le plan des contraintes. En complément, des points de vue remarquables (vue totale et partielle) émanent du territoire de Sours au niveau de la RN154 au sud du territoire de Gellainville (zone de protection de la vue majeure n°2 « Berchères les Pierres – La Saussaye »). Cette zone de protection n'a pas vocation à être bâtis et les éléments construits perturbant le paysage (réseaux, antennes, paraboles...) y sont interdits. Le découpage des zones et le règlement empêche toute forme d'occupation arbitraire et inadéquate au regard de ces perceptions.

Les objectifs de cette mesure sont de :

Conservier une silhouette puissante émergeant sans concurrence l'horizon, aussi bien en vision diurne que nocturne

Présenter les faisceaux de vues afin de mettre en valeur :

- les relations visuelles lointaines
- l'effet d'annonce et de signal de la ville
- l'appartenance à un lieu privilégié
- la découverte spectaculaire et pittoresque

Maintenir des espaces de culture et les paysages ouverts qui leurs sont associés

Traduire grâce à un nouvel argument de programmation urbaine l'influence de la cathédrale sur l'urbanisme à venir

Développer les principes d'un aménagement urbain harmonieux qui s'appuie sur une approche globale de l'environnement, dans le périmètre de la directive, et qu'il y ait ou non des relations visuelles avec le monument

Définir une politique d'infrastructure

Le bruit

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article L.571.10 du Code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

Le préfet du département a établi un arrêté le 24 novembre 2016 classant les infrastructures routières d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance, et que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

Localement, l'autoroute A11 appose une empreinte de 300m de part et d'autre de l'infrastructure (catégorie 1). La RN 123 et la RN 154 font état d'une empreinte de 250m de part et d'autre de l'infrastructure (catégorie 2) et la RN154 (sur une section) et les RD 939 et RD29 d'une empreinte de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie (catégorie 3).

Ces empreintes affectent les zones Ua, Ub, Uxa, Uxb, 1AU, 1Aux, 2AU, A et N du PLU sur lesquelles les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Sur le présent plan de zonage cette contrainte appose l'indice Br sur chacune des zones concernées.

Les sites archéologiques

Neuf sites archéologiques ont été recensés sur la commune :

- Le Coutre, Croix de Gellainville : sites néolithiques
- L'arche du Pré : site gallo-romain (villa)
- La Garenne Robinet : établissement rural protohistorique ou gallo-romain
- La Justice : site gallo-romain (villa)
- Au sud de la Justice : vestiges de construction de datation à préciser
- RN 154 : voie antique
- Chemin de Saint Mathurin : voie antique
- Bois de la Motte : site médiéval (motte)
- La vallée de Nogent : enceinte à fossés repérée par prospection aérienne (datation indéterminée)

A l'exception des deux voies antiques, l'ensemble des sites archéologiques se localise sur des espaces agricoles (A) ou naturels (N) sur lesquels aucune incidence n'est à envisager.

La forêt

Les parcelles ZH 107-110-113 d'une superficie totale de 1.57 ha appartiennent au Département d'Eure-et-Loir et sont donc soumises au régime forestier (arrêté préfectoral du 10/07/1979). Outre leur classement en zone naturelle (N), ces parcelles sont indicées en Espaces Boisés Classés (EBC).

Le risque industriel

Sur la commune de Gellainville, il existe sept installations classées. Toutes se localisent au niveau de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises.

- Autin
- Beaumonts
- Chartres Enrobés
- Iron Moutain
- Legendre
- Mailodis
- SCAEL

La SCAEL exploite des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui présente des risques issus de silos de stockage de céréales. Ce site, soumis à autorisation, en application de l'arrêté ministériel du 29/03/2004 et compte-tenu des éléments disponibles fournis par les études de dangers réalisées par les exploitants en juin 2005, fait état de zones de maîtrise de l'urbanisation autour des silos. Ces zones varient en fonction de la hauteur des silos et de la nature de leur stockage. Ainsi, les silos de la SCAEL, situés sur la zone d'activités du Jardin d'Entreprises (zone Uxa) font état des prescriptions suivantes :

Installations	Hauteur de constructions	Z1* (140mbar)	Z2*(50mbar)	Distance de maîtrise de l'urbanisation prévue par l'AM du 29/03/2004	Distance retenue pour la maîtrise de l'urbanisation
Silos SCAEL de Gellainville	12.65 m	-	60 m	50 m	60 m

Zone Z1 : onde de choc de 140 mbar correspondant aux premiers effets irréversibles pour l'homme

Zone Z2 : onde de choc de 50 mbar correspondant aux limites supérieures des effets réversibles pour l'homme.

Zone Z1 : seuil des effets mortels 1% correspondant aux flux thermiques

Zone Z2 : seuil des effets significatifs brûlures au 2^{ème} degré correspondant aux flux thermiques.

Ainsi, sont interdites dans les périmètres reportés au plan de contraintes toutes nouvelles constructions de type habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grandes hauteurs, établissements recevant du public, voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jours et voies ferrées sur lesquelles circulent plus de trente trains de voyageurs par jour.

Le fuseau de contournement Est de l'agglomération chartraine

La commune de Gellainville est directement traversée par le fuseau préférentiel du projet de mise en concession des RN154 et RN12, retenu par le préfet de région le 20/12/2012. En effet, dans le secteur de Chartres, l'option retenue est le tracé Est-rapproché. Ce fuseau préférentiel impacte la partie Nord du territoire de Gellainville, avec notamment la prévision d'un raccordement à la rocade de Chartres.

Actuellement, la poursuite des études préalables dépend d'une décision de l'Etat sur les suites à donner aux travaux de la commission « Mobilité 21 » qui retiennent seulement comme prioritaire l'aménagement du tronc commun entre la RN154 et la RN12. Si ce projet devrait se poursuivre, des études complémentaires seraient menées, suivies d'une phase de concertation, pour définir précisément le tracé intérieur du fuseau choisi, en limitant les impacts sur l'environnement, les paysages et le cadre de vie.

Compte-tenu de l'importance de ce projet, le PLU reporte l'empreinte du fuseau sur le plan de zonage tout en l'inscrivant comme secteur dédié à l'infrastructure routière (indice « ir » pour éviter toute forme d'évolution des parcelles concernées par le projet.

6. Les motifs de délimitation des zones et des règles

6.1. Le découpage du territoire en zones

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du plan d'aménagement et de développement durables le plan local d'urbanisme, selon le Code de l'urbanisme, peut comporter des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignée par l'indice « **N** ».

"Zones U" : Art. R.123-5. – « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

"Zones AU" : Art. R.123-6. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

« Zones A » : Art. R.123.7 – « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

"Zones N" : Art. R.123-8. – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

6.2. Les différents zones et secteurs présents

- Les zones urbaines :

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements.
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

- Les zones urbaines

La zone **Ua** recouvre le bourg de Gellainville ainsi que le hameau de Bonville dans leur structure originelle. Ces enveloppes bâties sont composées essentiellement de constructions anciennes d'origine rurale dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée, un étage surmonté d'une toiture à pentes.

La plupart des constructions présente une certaine qualité sur le plan architectural. Les fonctions exercées sont principalement l'habitation et l'activité agricole, mais cette zone accueille aussi les équipements publics et des services compatibles avec le voisinage des habitations.

Les contours de la zone Ua ont été définis de façon stricte afin de ne pas entacher le milieu agricole environnant et ne pas promouvoir un étalement du bâti vers des parties encore libres de toute occupation. L'implantation des constructions, la densité résidentielle sont des éléments pris en compte.

Au sein de la zone Ua, un secteur **Uaa** a été délimité aux alentours de l'église dans le bourg de Gellainville. L'idée force de ce secteur est de préserver l'environnement immédiat des abords de l'église.

La zone **Ub** correspond et aux extensions urbaines les plus récentes. Cette zone accueille des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées en recul de la voie publique, sur des parcelles de taille assez importante.

Ces quartiers sont en périphérie immédiate des zones Ua, en très grande partie bâtis, mais présentent encore des opportunités foncières pour des constructions complémentaires. Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une optimisation du bâti.

La zone **Ux** regroupe deux secteurs :

- **Uxa** : ce secteur à vocation d'activités rassemble l'ensemble des établissements du Jardin d'Entreprises. Il existe au sein de ce secteur quelques rares espaces mobilisables,
- **Uxb** : ce secteur à vocation d'activités artisanales et commerciales correspond à la zone d'activités des Fiburiées et à la petite zone d'activités située à Bonville le long de la RN154.

Le PLU a cherché à différencier ces deux secteurs d'activités au regard de leurs spécificités territoriales (localisation, emprise) et leurs enjeux de développement économique (communautaire et local).

- **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser **1AU** (zone à urbaniser à court terme) et **2AU** (zone à urbaniser à long terme) sont les secteurs d'extension urbaine à dominante habitat. Ces deux zones à urbaniser sont situées au sein du hameau de Bonville et reprennent dans leur format le parti d'aménagement entrevu dans le précédent document d'urbanisme (POS) et se déploient sur un espace où les enjeux environnementaux sont minimes. Le parti d'aménagement attendu de ce secteur est de promouvoir la mixité urbaine et fonctionnelle tout en assurant la mixité sociale. Au-delà du règlement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre l'urbanisation de ces zones à urbaniser.

La zone **1Aux** est une zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités. Cette zone est intégrée à l'un des quatre pôles économiques préférentiels identifié par le Document d'Orientations Générales du SCoT en vigueur. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est jugé prioritaire par rapport aux autres zones d'activités du territoire de Chartres Métropole de tailles plus modestes et considérées comme moins accessibles par les infrastructures de transport.

- **La zone agricole :**

La zone agricole est classée en zone **A**. Elle est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les sols y ont une valeur tant agronomique qu'économique et paysagère.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Les enjeux de développement sont fortement liés au devenir de ces terres au sein du projet d'aménagement.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

Le secteur Ap, correspond aux terrains agricoles cultivés et inscrits dans la zone de protection d'une vue lointaine sur la cathédrale Notre Dame de Chartres. Au sein de ce secteur, aucune nouvelle construction n'est souhaitée pour préserver les perspectives sur l'édifice.

- **La zone naturelle :**

La zone naturelle est la zone **N**. Au regard de l'orientation largement agricole du territoire, cette zone concerne uniquement des boisements et bosquets dispersés sur la plaine beauceronne. Néanmoins, leur classement en zone naturelle permet d'assurer leur préservation essentielle pour l'avifaune.

Le secteur Ne vient compléter la zone naturelle de Gellainville. Cette distinction s'est avérée nécessaire dans la mesure où l'emprise de cette zone correspond au stade de baseball.

- **Les emplacements réservés :**

Pour répondre à des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité, plusieurs emplacements réservés ont été établis.

N°	Affectation	Bénéficiaire
1	Elargissement voirie	Commune
2	Création d'un mail piéton entre la Grande Rue et le champ de foire	Commune
3	Acquisition d'un terrain pour aménagement public à vocation ludique	Commune
4	Acquisition pour voirie publique	Commune
5	Création d'une sente piétonne le long de la mare	Commune
6	Création d'une place publique	Commune
7	Amélioration carrefour pour raisons sécuritaires	Commune
8	Amélioration carrefour pour raisons sécuritaires	Commune
9	Amélioration carrefour pour raisons sécuritaires	Commune
10	Amélioration carrefour pour raisons sécuritaires	Commune
11	Création d'un chemin de contournement pour les engins agricoles	Commune
12	Elargissement voirie	Commune
13	Protection de la butte médiévale et aménagement piétonnier pour les salariés de la zone d'activité	Commune

- **Les éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 du Code de l'urbanisme :**

La protection des entités naturelles remarquables au titre de l'article 123-1.5 du Code de l'Urbanisme est mise à profit dans le zonage, et constitue à elle-même une catégorie réglementaire servant le projet d'aménagement.

L'article L123.1.5 3^{ème} paragraphe, 2^{ème} alinéa d'«*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Cette mesure d'identification a été adoptée majoritairement sur le hameau de Bonville sur lequel s'exerce une certaine forme de pression foncière (seul un îlot arboré dans le lequel un calvaire est édifié a été identifié sur le bourg de Gellainville). L'enjeu d'une telle identification est de maintenir les espaces paysagers les plus notoires afin de maintenir « la nature en ville ».

Parmi ces espaces on peut distinguer plusieurs catégories :

- Les fonds de jardins, notamment en zone Ua dont l'identification au titre de l'article L123.1.5 préserve d'une densification trop importante les espaces bâtis les plus anciens.
- Les équipements et infrastructures comme le champ de foire et la noue de récupération des eaux pluviales du lotissement de la Chantereine.
- Les entrées de villes à l'image de la zone d'activités des Fiburiées.
- Les fonds de parcelles des secteurs pavillonnaires qui délimitent l'enveloppe bâtie de Bonville
- L'ancienne carrière, aujourd'hui comblée, au niveau de la zone artisanale de Bonville.

Les éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L123.1.5 du Code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13 du règlement.

Tout arrachage ou défrichement des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L123.1.5 du Code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 (sauf exceptions précisées dans la pièce 4.1 Règlement).

- Les espaces boisés classés (EBC)

Au titre de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, ont été classés les bosquets et boisements déjà inventoriés au POS (bois des Migotiers, bois des Marais, bois Billard). A noter que les parcelles ZH 107-110 et 113 propriétés du Département d'Eure-et-Loir sont soumises au régime forestier et sont donc classées en EBC.

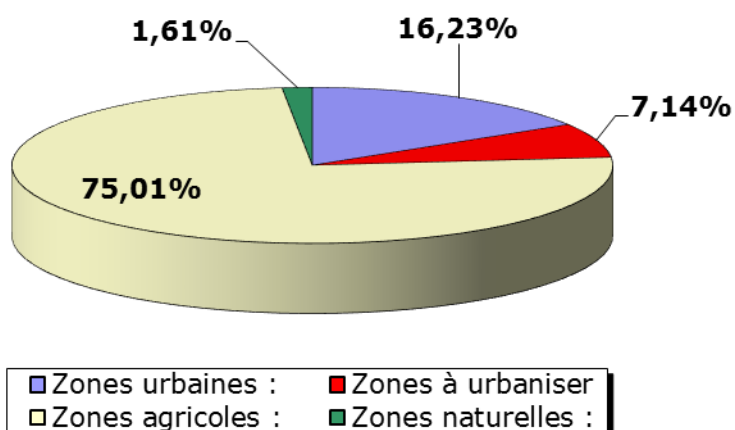
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone à urbaniser à court terme à dominante habitat (1AU) et le programme de logements aux abords de la mairie (Ua) font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

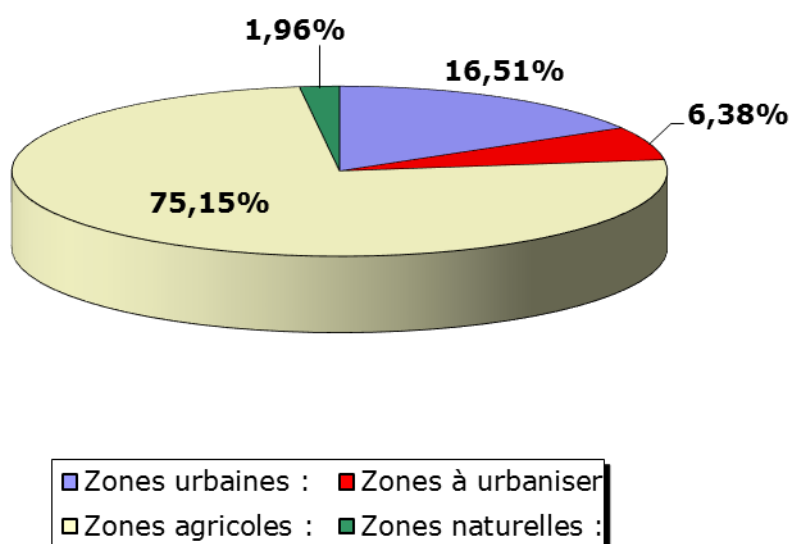
6.3. Les éléments de comparaisons statistiques entre le POS et le PLU

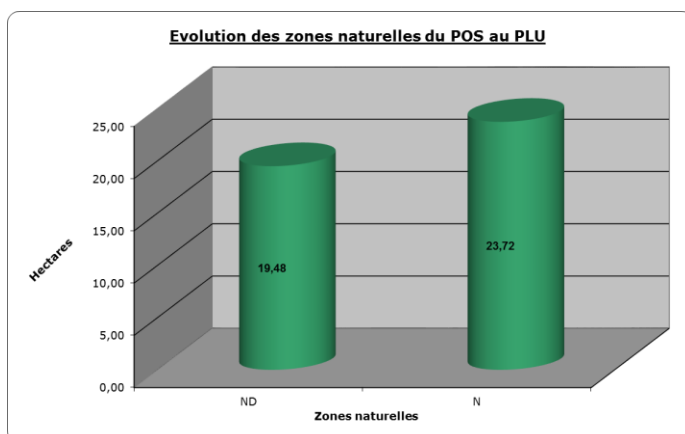
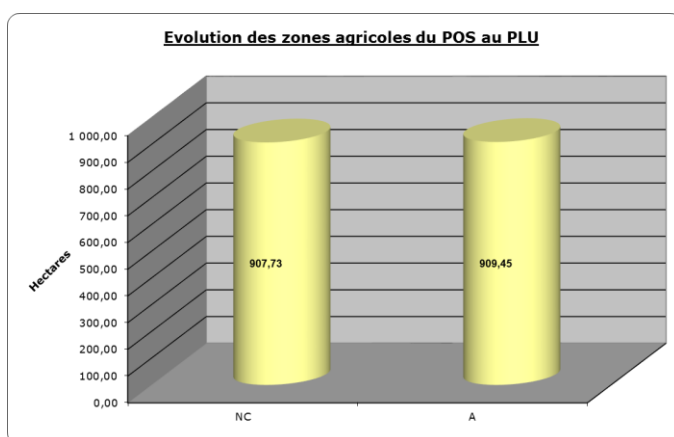
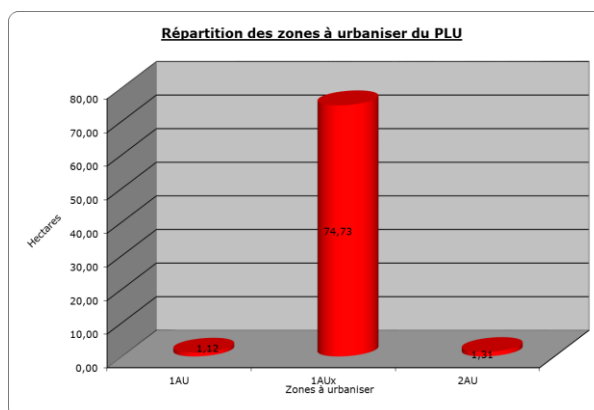
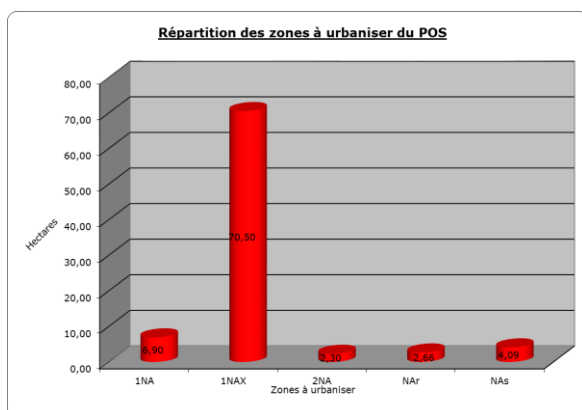
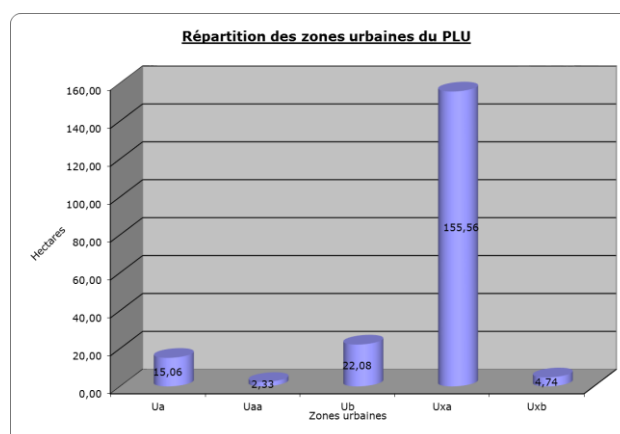
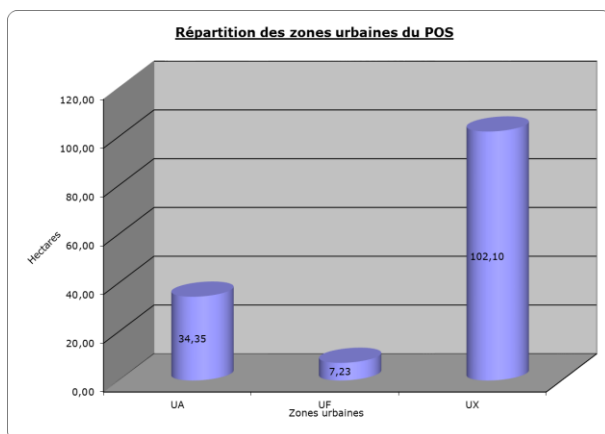
POS			PLU		
désignation des zones	superficie (m ²)	superficie (ha)	désignation des zones	superficie (m ²)	superficie (ha)
Zones urbaines :			Zones urbaines :		
UA	339 700	33,97	Ua	150 600	15,06
Uaa	23 800	2,38	Uaa	23 300	2,33
UF	65 000	6,50	Ub	220 800	22,08
UX	1 535 900	153,59	Uxa	1 555 600	155,56
			Uxb	47 400	4,74
TOTAL ZONES URBAINES :	1 964 400	196,44	TOTAL ZONES URBAINES :	1 997 700	199,77
Zones à urbaniser			Zones à urbaniser :		
1NA	69 000	6,90	1AU	11 200	1,12
1NAX	705 000	70,50	1AUx	747 300	74,73
2NA	23 000	2,30	2AU	13 100	1,31
NAr	26 600	2,66			
NAs	40 900	4,09			
TOTAL ZONES NATURELLES :	864 500	86,45	TOTAL ZONES A URBANISER :	771 600	77,16
Zones agricoles :			Zones agricoles :		
NC	9 077 300	907,73	A	6 456 020	645,60
			Ap	2 638 480	263,85
TOTAL ZONES NATURELLES :	9 077 300	907,73	TOTAL ZONES AGRICOLES :	9 094 500	909,45
Zones naturelles :			Zones naturelles ou non équipées		
ND	83 000	8,30	N	187 200	18,72
NDL	52 000	5,20			
NDpp	59 800	5,98			
			Ne	50 000	5,00
TOTAL ZONES NATURELLES :	194 800	19,48	TOTAL ZONES NATURELLES :	237 200	23,72
Territoire communal	12 101 000	1 210,1	Territoire communal	12 101 000	1 210,1

Répartition des zones du POS



Répartition des zones du PLU





COMMUNE DE MORANCEZ

COMMUNE DU COUDRAY

COMMUNE DE CHARTRES

COMMUNE DE CHARTRES

COMMUNE DE NOGENT LE PHAYE

COMMUNE DE SOURS

COMMUNE DE BERCHERES LES PIERRES

Commune de
GELLAINVILLE
(Eure-et-Loir)

Plan d'occupation des sols

- Pos approuvé en 1982
- 1^{re} révision du Pos approuvée le 17 décembre 1999
- 1^{re} modification du Pos approuvée le 16 février 2005
- 2^{de} modification du Pos approuvée le 18 mars 2005
- 1^{re} révision simplifiée du Pos approuvée le 24 mars 2005
- 1^{re} modification simplifiée du Pos approuvée le 17 décembre 2010

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2010 approuvant la modification simplifiée du plan d'occupation des sols de Gellainville

Le maire, Michel Prévaux

PLAN DE ZONAGE
Ensemble de la commune

Date : 15 décembre 2010
Phase : Approbation
Echelle : 1 / 5 000
Pièce n° : 3.1

Gellainville, 7, rue de la Mairie, 28030 Gellainville
Thierry Gilon, architecte paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
Tél : 02 37 81 08 08 / fax : 02 37 81 87 87 / courriel : gillonpaysage@wanadoo.fr

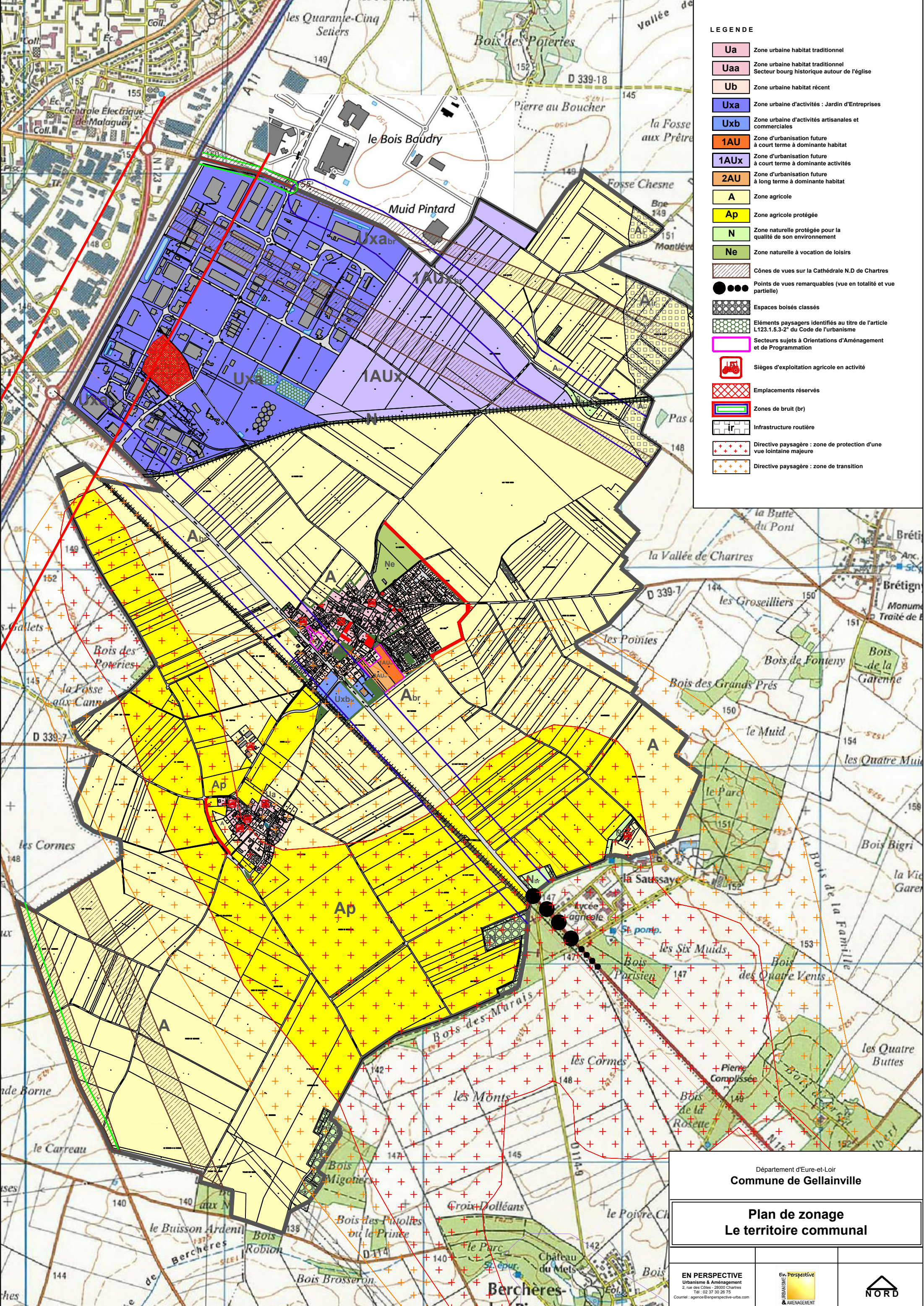
Façon de dire dessin par Auto-Cad

LEGENDE

Perimètre de zones
Cotes de vues de la Cathédrale
Espaces boisés protégés
Plantations à réaliser
Emplacement réservé
Principe d'accès
Intersection d'accès
Point de vue à respecter
Zone urbaine ancienne - secteur centre-bourg autour de l'église
Vies fermes
Zones d'activités
Zones destinées à l'urbanisation
Zones d'urbanisation destinées à l'activité
Zones destinées à l'urbanisation à long terme
Zones destinées aux équipements sportifs
Zones de protection d'édifices patrimoniaux et paysagers
Zones destinées à l'accueil d'activités liées à la route
Zones à usage agricole et activités liées
Zones de protection de site et de bois

SITES ARCHEOLOGIQUES

- 1 Le Coeur, Cour de Gellainville
- 2 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 3 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 4 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 5 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 6 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 7 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 8 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 9 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 10 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 11 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 12 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 13 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 14 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 15 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 16 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 17 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 18 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 19 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 20 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 21 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 22 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 23 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 24 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 25 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 26 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 27 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 28 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 29 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 30 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 31 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 32 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 33 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 34 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 35 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 36 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 37 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 38 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 39 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 40 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 41 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 42 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 43 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 44 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 45 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 46 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 47 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 48 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 49 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 50 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 51 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 52 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 53 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 54 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 55 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 56 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 57 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 58 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 59 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 60 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 61 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 62 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 63 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 64 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 65 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 66 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 67 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 68 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 69 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 70 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 71 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 72 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 73 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 74 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 75 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 76 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 77 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 78 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 79 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 80 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 81 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 82 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 83 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 84 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 85 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 86 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 87 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 88 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 89 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 90 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 91 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 92 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 93 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 94 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 95 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 96 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 97 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 98 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 99 La Chapelle, Cour de Gellainville
- 100 La Chapelle, Cour de Gellainville



LEGENDE

- Ua** Zone urbaine habitat traditionnel
- Uaa** Zone urbaine habitat traditionnel
Secteur bourg historique autour de l'église
- Ub** Zone urbaine habitat récent
- Uxa** Zone urbaine d'activités : Jardin d'Entreprises
- Uxb** Zone urbaine d'activités artisanales et commerciales
- 1AU** Zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat
- 1AUx** Zone d'urbanisation future à court terme à dominante activités
- 2AU** Zone d'urbanisation future à long terme à dominante habitat
- A** Zone agricole
- Ap** Zone agricole protégée
- N** Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
- Ne** Zone naturelle à vocation de loisirs
- Cône de vues sur la Cathédrale N.D de Chartres
- Points de vues remarquables (vue en totalité et vue partielle)
- Espaces boisés classés
- Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L123.1.5.3-2° du Code de l'urbanisme
- Secteurs sujets à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Sièges d'exploitation agricole en activité
- Emplacements réservés
- Zones de bruit (br)
- Infrastructure routière
- Directive paysagère : zone de protection d'une vue lointaine majeure
- Directive paysagère : zone de transition

Département d'Eure-et-Loir
Commune de Gellainville

Plan de zonage
Le territoire communal

EN PERSPECTIVE
Urbanisme & Aménagement
2, rue des Côtes - 28000 Chartres
Tél : 02 37 30 26 75
Courriel : agence@enperspective-urba.com



6.4. Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

ZONE Ua	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ua 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	les constructions destinées à l'industrie, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf exception mentionnée à l'article 2,	- modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;
Ua 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées en cas de réutilisation de construction existante	- Donner priorité à la mixité d'usage (habitat, petit commerce et activité artisanale,...). tout en évitant des nuisances pour le voisinage
Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique	- Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur terrain - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Branchements réalisés en souterrain	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.
Ua 5 Surface minimale des terrains constructibles	Pas de règles particulières	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle. La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2, 6, 7 et 9
Ua 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement sur front continu existant ou en recul d'un minimum de 2 m de l'alignement dans certains cas dans le cas où sur l'une des parcelles voisines un alignement différent existe	Conserver la tradition de rues et garantir une certaine cohérence en terme d'implantation
Ua 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation en limite séparative sur les parties les plus denses et suivant la notion de front bâti continu	Dans le bourg, et plus spécifiquement sur la partie la plus ancienne, les constructions sont implantées le plus souvent sur les

		limites séparatives. Il est donc nécessaire de pérenniser cette organisation bâtie et la notion de rue.
Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles particulières	
Ua 9 Emprise au sol des constructions	Emprise au sol maximum à 40%	Une certaine densité est rendue possible en correspondance aux emprises existantes
Ua 10 Hauteur maximale des constructions	<u>Zone Ua</u> : 6 mètres à l'égout du toit avec spécificité pour constructions agricoles qui voient leur hauteur réglementée à 8 m au faitage. <u>Zone Uaa</u> : 5 mètres afin de conserver la lecture émergente de l'église au sein du bourg. <u>annexes</u> : 4 m à l'égout du toit)	Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions les plus hautes du village. Cette disposition permet d'optimiser la surface de plancher de constructions du centre bourg par des surélévations possibles.
Ua 11 Aspect extérieur	Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure l'architecture contemporaine.
Ua 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre de places à réaliser en fonction des besoins	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espace paysager	Garantir la présence d'espace vert pour améliorer le paysage et protéger l'environnement :
Ua 14 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ua 15 Infrastructures et réseaux de communication	Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.	S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR

ZONE Ub	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ub 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> -les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, -les constructions destinées au commerce, -les constructions destinées à l'industrie, -les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, -les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, 	- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;
Ub 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- les constructions destinées aux bureaux, aux commerces,...	- Protéger les caractéristiques urbaines existantes et, une vocation mixte tout en évitant une densification excessive
Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement pour leur confort et leur sécurité. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Branchements réalisés en souterrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.
Ub 5 Surface minimale des terrains constructibles	Pas de règles particulières	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle. La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2 et 9
Ub 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions soit à l'alignement, soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m des voies publiques	Respecter la trame et l'implantation du tissu bâti existant
Ub 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation sur une limite ou en retrait - En cas de retrait, marges minimum à respecter 	<p>Dans cette zone il arrive fréquemment que des constructions soient implantées sur une limite séparative.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.
Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles particulières	

Ub 9 Emprise au sol des constructions	Emprise au sol de 30% maximum	Cette règle vise à la fois à prendre en compte la structure de cette zone et à donner des possibilités aux habitants de répondre aux besoins tout en garantissant une certaine proportion d'espaces libres.
Ub 10 Hauteur maximale des constructions	Constructions principales : 5 m à l'égout du toit annexes : 4 m à l'égout du toit)	Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions observée. Cela assure une protection du paysage naturel et urbain.
Ub 11 Aspect extérieur	Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles sont accompagnées de recommandations. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure l'architecture contemporaine.
Ub 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement, 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher de bureaux et d'artisanat	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.
Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	40% des espaces libres des terrains hors voie et stationnement doivent être traités en espace perméable engazonné et planté d'arbres.	Garantir un minimum d'espace perméable et d'espace vert pour protéger l'environnement : infiltration de l'eau, qualité de l'air, paysages.
Ub 14 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ub 15 Infrastructures et réseaux de communication	Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.	S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR

ZONE Ux	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Ux 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	-les constructions destinées à l'habitation exception faite des dispositions énoncées dans l'article 2. -les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,	modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions à vocation d'activités
Ux 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières		
Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique	- Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement pour leur confort et leur sécurité. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Branchements réalisés en souterrain	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.
Ux 5 Surface minimale des terrains constructibles	Pas de règles particulières	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle. La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2 et 9
Ux 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions en recul d'une distance au moins égale à 5 m des voies publiques sauf le long de la Rn 154 où ce recul est de 15 mètres de l'alignement.	Respecter l'implantation du tissu bâti existant Pour le cas des implantations le long de la RN 154 il est attendu que les constructions à vocation d'activités ne perturbent en rien les vues sur la Cathédrale Notre Dame. Le recul de 15 m permettra ainsi de paysager le premier plan des parcelles à vocation d'activités.
Ux 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 5 mètres.	garantir une distance suffisante pour assurer une « aération » des constructions

Ux 9 Emprise au sol des constructions	Emprise au sol de 60% maximum	Cette règle vise à la fois à prendre en compte la structure de cette zone et à donner des possibilités aux activités de répondre aux besoins
Ux 10 Hauteur maximale des constructions	<p>En zone UXa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres mesurés à l'égout du toit</p> <p>En zone UXb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres mesurés à l'égout du toit</p> <p>Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale Notre Dame de Chartres, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote 170 NGF conformément aux dispositions de la Directive Paysagère.</p>	Une grande latitude de hauteur est laissée dans la zone d'activités proche de l'autoroute afin de pouvoir accueillir des constructions de grand format. Toutefois les cônes de vue sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres doivent être respectés.
Ux 11 Aspect extérieur	En zone UXa, les toitures des constructions d'activités doivent être obligatoirement en terrasse ; les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.	Un parti architectural contemporain est recherché par le profil des toitures qui seront toutes en terrasse.
Ux 14 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
Ux 15 Infrastructures et réseaux de communication	Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.	S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR

ZONE 1AU	Contenu du règlement	Principes justificatifs
1AU 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, - Les constructions destinées aux bureaux, - Les constructions destinées au commerce, - Les constructions destinées à l'artisanat, - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,	- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptées au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;
1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Les occupations et utilisations du sol autorisées devront : <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur, - ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels. 	- Protéger les caractéristiques urbaines existantes en abord de la zone
1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique	- Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement pour leur confort et leur sécurité. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.
1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe - Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique - Branchements réalisés en souterrain	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) - Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation - Sauvegarde de la qualité de l'eau - Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfouir progressivement tous les réseaux.
1AU 5 Surface minimale des terrains constructibles	Pas de règles particulières	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle. La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2 et 9

1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m des voies publiques	Respecter la trame et l'implantation du tissu bâti existant
1AU 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation sur une limite ou en retrait	- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.
1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles particulières	
1AU 9 Emprise au sol des constructions	Emprise au sol de 30% maximum	Cette règle vise à la fois à prendre en compte la structure de cette zone et à donner des possibilités aux habitants de répondre aux besoins tout en garantissant une certaine proportion d'espaces libres.
1AU 10 Hauteur maximale des constructions	Constructions principales : 5 m à l'égout du toit annexes : 4 m à l'égout du toit)	Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions observée. Cela assure une protection du paysage naturel et urbain.
1AU 11 Aspect extérieur	Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.	Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles visent le recours à l'architecture contemporaine.
1AU 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement, 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher de bureaux et d'artisanat	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.
1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	30% des espaces libres des terrains hors voie et stationnement doivent être traités en espace perméable engazonné et planté d'arbres.	Garantir un minimum d'espace perméable et d'espace vert pour protéger l'environnement : infiltration de l'eau, qualité de l'air, paysages.
1AU 14 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.

1AU 15 Infrastructures et réseaux de communication	Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.	S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR
--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
A 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	Toute construction autre que celles qui sont nécessaires à l'activité agricole	Protéger l'agriculture, éviter l'implantation de constructions qui risquent de déstabiliser l'activité agricole. Compte tenu de la forte pression du marché immobilier la commune ne souhaite pas prendre le risque de voir de nouvelles constructions s'installer de manière diffuse dans les zones agricoles.
A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole	Répondre aux besoins des agriculteurs tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable à la qualité des paysages et au maintien d'une activité agricole stable.
A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs - Créer le minimum d'accès sur la voie publique	- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement. - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques
A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau
A 5 Surface minimale des terrains constructibles	Pas de règles particulières	
A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Recul imposé par rapport aux voies structurantes	Ne pas compromettre d'éventuels élargissements de voies.
A 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Implantation en limite ou retrait de 3 m minimum de la voie publique	Favorise l'intégration dans le paysage en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.

A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles particulières	
A 9 Emprise au sol des constructions	Pas d'emprise pour les constructions en zone A.	Règle inadaptée au parcellaire agricole constitué généralement de très grandes parcelles
A 10 Hauteur maximale des constructions	Constructions agricoles : la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.	les cônes de vue sur la cathédrale ND de Chartres doivent être respectés.
A 11 Aspect extérieur	Pas de prescriptions très précises exception faite pour les constructions existantes Principes généraux d'intégration dans le site et l'environnement.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop restrictif.
A 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Principe général ; assurer le stationnement en dehors des voies publiques	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements ou les remplacer fin de maintenir une certaine qualité paysagère.
A 14 Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
A 15 Infrastructures et réseaux de communication	Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés	S'inscrire dans les dispositions de la loi ALUR

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
--------	----------------------	-------------------------

N 1 Occupations des sols et utilisations des sols interdites	Toute construction autre que celles qui sont visées à l'article 2	Protéger les zones naturelles et le paysage, cela nécessite de limiter au maximum la constructibilité.
N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif Secteur Ne : les constructions liées aux usages de loisirs	Répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent l'espace
N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	- Obligation d'avoir un accès pour construire - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs	- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.
N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau
N 5 Surface minimale des terrains constructibles	Pas de règles particulières	Pas de justification particulière de fixer une taille minimum en zone naturelle.
N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En secteur Ne, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou avec un recul d'un minimum de 1 mètre.	Implantation assez libre sur cette zone récréative
N 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	En secteur Ne, implantation sur une limite ou en retrait de 1 m minimum	
N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles particulières	
N 9 Emprise au sol des constructions	Pas de règles particulières	
N 10 Hauteur maximale des constructions	Pas de règles particulières	
N 11 Aspect extérieur	Pas de prescriptions précises	
N 12 Obligations imposées en matière de stationnement	Principe général de réalisation de place de stationnement pour répondre aux besoins créés	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques
N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements classés et afin de maintenir la qualité paysagère de la zone
N 14 Performances énergétiques et environnementales	Pas de règles particulières	

N 15 Infrastructures et réseaux de communication	Pas de règles particulières	
---------------------------------------------------------------	-----------------------------	--

***CHAPITRE 7 :
LES MESURES ENVISAGÉES POUR
RÉDUIRE LES CONSÉQUENCES
DOMMAGEABLE DE LA MISE EN
ŒUVRE DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT***

1. La présentation des zones et de leurs objectifs

Les politiques sectorielles définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures relatives au zonage et aux règles spécifiques aux différentes zones, de la mise en place des emplacements réservés.

Le territoire de Gellainville est divisé en 4 types de zones : U, AU, A et N, elles-mêmes divisées en secteurs en fonctions de caractéristiques territoriales spécifiques.

Type de zone	Zone	Secteur	Vocation
Urbaine	Ua		Habitat traditionnel
		Uaa	Habitat traditionnel – secteur bourg historique autour de l’église
	Ub		Habitat récent
	Ux		
		Uxa	Activités : Jardin d’Entreprises
		Uxb	Activités artisanales et commerciales
A urbaniser	1AU		Urbanisation à court terme à dominante habitat
	1AUX		Urbanisation à court terme à dominante activités
	2AU		Urbanisation à long terme à dominante habitat
Agricole	A		Terrains agricoles
		Ap	Terrains agricoles inconstructibles
Naturelle	N		Boisements et bosquets en plaine
		Ne	Loisirs de plein-air (stade)

Ces zones et secteurs peuvent être complétés par des éléments naturels identifiés au titre de l'article L.123.1.5 classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, par les zones impactées par le bruit (plan de contraintes) ou par les cônes de vues de la Directive paysagère sur la cathédrale N.D de Chartres

Zone /	L123.1.5	L130.1	Zone de bruit	Cônes de vues
Ua	Oui		Oui	
Uaa				
Ub	Oui		Oui	
Uxa			Oui	Oui
Uxb	Oui		Oui	
1AU	Oui		Oui	
1AUx			Oui	Oui
2AU	Oui		Oui	
A	Oui		Oui	Oui
Ap				Oui
N		Oui	Oui	
Ne				

2. Les mesures induites par le plan de zonage

En zones urbaines

Comparativement aux zones urbaines du Plan d'Occupation des Sols, le présent PLU adopte une évolution **neutre** à l'échelle du hameau de Bonville, du bourg historique de Gellainville et de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises dans la mesure où les limites de la zone urbaine actuelle reprennent celles édictées par le précédent document d'urbanisme. Les zones naturelles à aménager (zone NA du POS) étant aujourd'hui bâties, le PLU les inscrit désormais en zone urbaine. Néanmoins, ces zones urbaines sont sujettes à densification à travers l'optimisation du foncier disponible. Ces zones permettent de répondre aux enjeux de consommation de l'espace. L'évolution est donc **positive** comparativement au POS.

En zones à urbaniser

Compte-tenu du nécessaire recours à des zones à urbaniser pour satisfaire les besoins démographiques résidentiels et économiques de la commune et de l'agglomération chartraine, l'évolution, par rapport au précédent document d'urbanisme, s'avère **négative**.

En zones agricoles et naturelles

En zone A :

Le PLU de Gellainville a affiné les secteurs à vocations agricoles. L'évolution est donc **positive**.

En secteur Ap :

En empêchant toute forme de construction sur les terres agricoles en périphérie du bourg historique de Gellainville, le PLU agit de façon **positive** sur l'environnement, laissant place ainsi à une plus grande biodiversité aux abords de l'espace aggloméré.

En zone N :

Le PLU a créé des zones naturelles. L'évolution est donc **positive**.

3. Les mesures induites par le règlement

Les règles du PLU sont analysées au regard de leur capacité à favoriser la mixité fonctionnelle des zones, tout en limitant les nuisances et les risques pour les habitants.

Comparativement aux zones urbaines du Plan d'Occupation des Sols, les règles d'occupation des sols du Plan local d'Urbanisme permettent une optimisation des parties anciennes du bourg historique de Gellainville et du hameau de Bonville et une gestion plus mesurée des parties agglomérées les plus récentes (bâti ancien sur Ua et bâti récent sur Ub).

Les règles d'occupation sont ainsi différenciées suivant l'ancienneté de la trame bâtie.

Sur la zone Ua, les règles d'implantation des constructions (6 et 7) mais aussi les règles relatives à l'emprise au sol permettent désormais de maller plus fortement le tissu ancien tout en respectant la trame originelle ; c'est essentiellement au sein de cette trame bâtie qu'existent encore des opportunités de construction.

Sur la zone Ub, couvrant la plupart des secteurs lotis depuis les années 1960 et développés suivant une trame viaire et foncière rationnelle, les évolutions attendues sont moindres et les espaces mutables peu nombreux. Dans cette zone, où la trame bâtie ne sera sans doute pas sujette à évolution majeure dans les prochaines années, les règles d'occupation des sols permettent une gestion plus mesurée de la trame existante.

Les règles d'occupation de sols du PLU diffèrent donc de celles édictées par le précédent document d'urbanisme qui régissait toutes les zones urbaines habitées de façon globale et indifférenciée et que ne permettait donc pas de hiérarchiser et d'encadrer l'optimisation du foncier.

Les règles d'occupation des sols du PLU permettent ainsi une densification et permettent de répondre aux enjeux de consommation de l'espace. L'évolution est donc **positive** comparativement au POS.

4. Les mesures induites par les emplacements réservés et les espaces paysagers protégés

Le PLU de Gellainville désigne des emplacements réservés pour permettre la réalisation de projets de la commune notamment en matière de :

- Circulation piétonne
- Elargissement de trottoir
- Voie de contournement des engins agricoles

Ces aménagements voulus par la Municipalité et la collectivité ont pour objectifs de compléter le maillage des voies de circulations. Ainsi, du fait d'une meilleure perméabilité

des ilots, les déplacements modes doux seront favorisés, participant à réduire l'usage de la voiture. Les émissions de polluants atmosphériques et le bruit s'en trouveront réduits.

Parallèlement, certains jardins ou espaces verts de proximité ne bénéficiant d'aucune protection on fait l'objet d'un classement en espaces paysagers à protéger (art. L123.1.5 du Code de l'urbanisme) et les quelques boisements ponctuant le plateau agricole ont été classé (art. L130.1 du Code de l'urbanisme).

5. Les indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple: taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement...

Le tableau ci-après liste une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle à tous les 5 ans. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

	Variable	Indicateurs	Sources
Economie de la ressource foncière	Densité des constructions en zones U et AU	Nombre de PC accordés	Mairie
Economie de la ressource en eau	Consommation de la ressource	Volume d'eau distribué / Ratio par habitant	Chartres Métropole
Alternatives énergétiques	Energie renouvelable	PC	Mairie
Risques naturels et industriels	Constructions vulnérables	Cadastre	Mairie
Pollution atmosphérique	Indices d'exposition	Variables	LIG'AIR
Pollution de la ressource en eau	Qualité de l'eau distribuée	Teneurs en nitrates et pesticide dans l'eau distribuée	Mairie / Conseil Départemental / ARS
Pollution sonore	Décibels	Constructions exposées à plus de 65 dB	Conseil Départemental

CHAPITRE 8 : LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Méthode d'évaluation

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan, l'autorité compétente de l'État est tenue de réaliser une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale accompagne le PLU, en évaluant ex-ante les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution. L'évaluation environnementale du PLU de Gellainville, intègre dans son rapport de présentation l'état initial de l'environnement pour appréhender sous différents aspects le territoire et intégrer au mieux les enjeux environnementaux dans les différents documents composant le PLU.

L'évaluation environnementale a été établie pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation pouvant affecter de façon notable l'environnement à l'échelle du territoire communal

Tableau de synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Contexte supra-communal	La commune est membre de la Communauté d'agglomération Chartres métropole	Conformité du PLU relative aux enjeux internationaux, nationaux, régionaux, départementaux et locaux	Respecter les objectifs fixés par le Document d'Orientations Générales du SCoT
Démographie	Une croissance démographique constante	Développement de l'offre résidentielle comme levier de croissance démographique	Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement
			Fixer les objectifs en matière de construction et de réhabilitation
	La taille moyenne des ménages en diminution (2.7 pers. /ménage en 2011)	Adaptation de l'offre de logements aux phénomènes de décohabitation et de desserrement des familles	Evaluer la taille des logements à celui des familles
	La population de la commune, relativement jeune, a amorcé son vieillissement	Maintien d'une population hétéroclite	Identifier les besoins liés aux vieillissements
			Permettre aux jeunes décohabitants de se loger dans la commune
			Attirer les jeunes ménages

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Habitat	Un rythme de construction à l'image du développement démographique	Dynamisme de la construction de logements tout en assurant un développement modéré	Planifier le développement à court, moyen et long termes
	Un parc immobilier monotypé (96%) de maisons individuelles)	Diversification de la typologie des logements tout en conservant une cohérence urbaine	Réfléchir à de nouvelles typologies de bâti et formes urbaines à l'échelle de l'ilot
	Un statut d'occupation marqué par la propriété (78.1% de propriétaires)	Assurance d'une mixité sociale en proposant une offre locative à caractère social ou autre...	Quantifier le nombre de logements à caractère social à construire
Population active	Un taux d'emploi important de 4.65 emplois pour 1 actif gellainvillois	Diminution des pollutions issues des déplacements	Asseoir les conditions nécessaires au développement local
Population active et mobilité	Plus de 85% des actifs utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail	Développement des modes de déplacement collectif pour les trajets domicile-travail	Identifier les flux des déplacements domicile-travail
			Encourager le covoiturage
			Asseoir les conditions nécessaires pour le développement de l'offre de transports en commun
Grands paysages	Le paysage de Gellainville s'inscrit dans le paysage de la Beauce chartraine	Protection et préservation des espaces naturels et agricoles	Identifier les boisements devant être protégés
			Créer la Trame Verte et Bleue à une échelle globale
			Préserver les vues et les perspectives visuelles sur le grand paysage et plus particulièrement

			sur la cathédrale ND de Chartres
			Limiter toute forme de fragmentation et d'enclavement des espaces cultivés
			Organiser et optimiser le développement au sein des espaces agglomérés et/ou dans la continuité de ces espaces
THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Environnement	Le territoire communal ne dispose pas d'éléments environnementaux d'importance, mais présente quelques espaces d'intérêt	Articulation entre développement modéré et préservation de l'environnement	<p>Organiser et optimiser le développement urbain</p> <p>Prendre en compte les problématiques relatives au développement durable sur l'ensemble du territoire et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)</p> <p>Considérer la question de l'impact climatique pour réduire les émissions à effet de serre et ce de manière transversale (habitat, foncier, déplacements...)</p>

			Préserver la biodiversité à travers les espaces agricoles, les bosquets, et les jardins d'intérêt
THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Mode d'occupation des sols	L'évolution de l'occupation des sols depuis le début des années 2000 s'est faite au détriment des espaces ruraux (artificialisation)	Consommation d'espaces agricoles	Prévoir et organiser le développement communal à l'horizon de 2025 et identifier les secteurs potentiellement urbanisables
Espaces bâtis	L'absence de mitage à l'échelle du territoire	Consommation d'espaces agricoles / Gestion territoriale	Poursuivre la politique d'aménagement engagé dans les précédents documents d'urbanisme
Typologie du bâti	Le bourg historique (Gellainville) et le centre-bourg (Bonville) présente un bâti ancien de qualité	Mettre en valeur l'architecture du bâti ancien	Promouvoir les qualités architecturales du bâti ancien
			Assurer une cohérence urbaine entre le bâti ancien et les futures constructions
Economie locale	Un appareil économique défini autour de la zone d'activités du Jardin d'Entreprises (pôle de de l'agglomération chartraine) et d'un tissu local (artisanat, services)	Développement local	Identifier les besoins des entreprises
	Une vocation agricole très prégnante malgré une pression urbaine constante	Activité agricole	Limiter la consommation d'espaces agricoles
			Garantir le bon fonctionnement des sièges d'exploitation en activités

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX	OBJECTIFS
Equipements	La commune a su se doter d'une offre variée d'équipements	Adaptation de l'offre en équipements	Evaluer les besoins liés au vieillissement et à l'accueil d'une nouvelle population
Infrastructures	La commune est traversée par la RN154, RD939 et bordée par l'A11	Sécurité routière	Profiter de la situation géographique et de la bonne desserte pour attirer de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises
	La commune est concernée par le faisceau de contournement de l'agglomération chartraine		
Transports en commun	La commune est desservie par plusieurs lignes de bus	Valorisation des déplacements domicile-travail par les transports en commun	Identifier les déplacements vers les pôles économiques et les gares afin de répondre aux besoins de la population active
Circulations douces	Absence de contrainte topographique pour le développement de circulations intermodales. Début de maillage de déplacements piétons	Possibilités de développement des circulations intermodales	Maintenir et développer le réseau de circulations douces notamment en direction des équipements
Risques et nuisances	Le territoire est sujet au bruit (infrastructures terrestres) et à la présence d'ICPE	Sécurité publique et cadre de vie	Prendre en compte les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques pour les constructions impactées par le bruit
			Proscrire certaines constructions à proximité des ICPE

Synthèses :

Synthèse - Le territoire est-il satisfaisant d'un point de vue social et culturel ?

Le territoire bénéficie de la proximité de l'agglomération chartraine et de la richesse de ses terres. Gellainville a su garder, jusqu'à présent, son identité beauceronne et dispose de nombreux atouts pour entrevoir l'avenir qui sera marqué, entre autres, par des mutations dans les pratiques agricoles et une utilisation plus économe de l'énergie et des ressources.

Synthèse - Le territoire est-il satisfaisant d'un point de vue économique ?

Les indicateurs socio -démographique (taux d'activités, taux de chômage...) montrent la « bonne santé » du tissu économique de Gellainville. Intimement liée au système productif de l'agglomération chartraine, la commune de Gellainville présente néanmoins un déficit en matière de commerces de proximité.

L'économie agricole, est l'autre grand secteur d'activité de la commune, tournée quasi exclusivement vers la grande culture céréalière.

Synthèse - Le territoire est-il satisfaisant du point de vue de l'environnement et du cadre de vie ?

Le territoire de Gellainville présente une identité beauceronne marquée tout en étant dans la sphère d'influence du pôle urbain chartrain. Cette double dimension est susceptible d'être un attrait pour de nouvelles populations.

Evaluation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD répond aux exigences environnementale et plus particulièrement en matière de :

- Economie de la ressource foncière et plus particulièrement sur les espaces naturels et agricoles,
- Economie d'énergie par l'objectif de densification des zones urbaines et à urbaniser,
- D'organisation spatiale dans un contexte de grand paysage (Beauce) et de perspectives sur la cathédrale ND de Chartres,
- Prise en compte des pollutions (sonores) et des risques.

Evaluation du plan de zonage

Le plan de zonage reprend les objectifs définis par le PADD en délimitant clairement les limites des espaces urbains dont la mixité des usages (variables selon les zones) assure la préservation de l'environnement et du cadre de vie des habitants de Gellainville.

La plaine agricole est inscrite en zone agricole (A), alors que les quelques boisements sont classés (EBC) et sont protégés par un classement strict en zone naturelle (N). Enfin, des éléments naturels, jugés de qualité, ont été identifiés au titre de l'article L123.1.5 du Code de l'urbanisme (fonds de jardins, sujets de hautes tiges...).

Globalement, la délimitation et la répartition des différentes zones n'entraînent pas d'incidences négatives.

Evaluation du règlement

Le règlement précise les mesures envisagées par le PADD. Ainsi, en fonction des zones urbaines ou à urbaniser, le règlement prévoit une optimisation du tissu urbain déjà constitué.

Les implantations des constructions se veulent soucieuses de la consommation de la ressource foncière.

Le règlement reprend de manière précise les orientations du PADD. Il s'attache à proposer :

Une capacité de densification des secteurs anciens (zone Ua) suivant les dispositions suivantes :

- une emprise au sol (art. 9) importante
- une gestion alternative des eaux pluviales,
- des implantations de construction (art. 6 et 7) permettant une gestion optimale du foncier, en cohérence avec les enjeux environnementaux,
- des dispositions tendant à la création d'espaces libres et paysagers dans les secteurs les moins centraux, favorisant la végétalisation et la gestion des eaux pluviales.