

2^{ème} Modification de droit commun du PLU de Gellainville

2. Notice de présentation

Cette notice a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de deuxième modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gellainville.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du **XXX au XXX 2024 inclus**.

Les modalités de cette mise à disposition ont été précisées par le conseil municipal lors de sa séance du 26 juillet 2023.

A l'issue de cette mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui adoptera le projet.

SOMMAIRE

1	Préalable.....	3
2	La commune et son environnement	3
3	Le cadre réglementaire	4
3.1	L'historique du PLU en vigueur	4
3.2	L'engagement de la procédure de modification de droit commun du PLU	4
3.3	Le déroulé de la procédure	6
3.4	La compatibilité avec le PLU en vigueur	6
3.5	La compatibilité avec les documents supra-communaux	6
4	L'exposé des motifs et l'objet des modifications apportées au PLU.....	7
4.1	Une évolution du PLU sans incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	8
4.2	Une évolution du PLU qui entre dans le champ de la modification de droit commun ...	9
4.3	Les modifications apportées aux autres pièces du PLU	9
4.4	Les annexes	10

1 Préalable

Le projet de deuxième modification de droit commun du PLU de Gellainville porte sur le changement des limites du zonage agricole autour du bourg afin de faciliter l'installation de nouvelles constructions agricoles autour des exploitations existantes. Les modifications attendues dans cette procédure s'inscrivent dans la conformité des dispositions de la Directive Paysagère approuvée par décret en Conseil d'État le 7 décembre 2022 mais aussi en fonction des vues vers l'église Saint-Baptiste.

La notice de présentation ci-après se décompose selon les points suivants :

- La présentation de la commune et de son environnement,
- Le rappel du cadre réglementaire
- L'exposé des motifs et l'objet des modifications apportées au PLU

2 La commune et son environnement

La commune de Gellainville est située en Eure-et-Loir et appartient depuis 2011 à la communauté d'agglomération de Chartres Métropole. Elle fait partie de l'arrondissement de Chartres, du canton de Chartres 2 et se situe à 6 kilomètres au Sud-Est de Chartres. Elle est traversée par un des axes majeurs du département, la RN 154.

D'une superficie de 12.01 kilomètres carrés, et à une altitude comprise entre 137 mètres et 156 mètres NGF, la commune est limitrophe des communes de Chartres, Nogent-le-Phaye, Sours, Berchères-les-Pierres, Morancez et du Coudray.



La commune est composée de trois entités situées à 1 kilomètre les unes des autres :

- 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, partie intégrante du Jardin d'Entreprises Chartres Métropole, située entre l'autoroute A11, la RN 154 et la RD 939. Les activités y sont multiples et diverses.

Gellainville jouit d'un pôle d'emplois majeur sur le territoire de l'agglomération, justifiant un développement urbain important.

La population municipale est de 751 habitants en 2020. Le dynamisme démographique de la commune est une réalité considérant que le nombre d'habitants a augmenté de 9.5% depuis 2014 (686 habitants à l'époque).

La densité de population (62,5 hab./par km²) apparaît faible en comparaison à la moyenne intercommunale 159 hab./km² et départementale 73,4 hab./km².

3 Le cadre réglementaire

3.1 L'historique du PLU 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 et 2008. La troisième modification du POS a été approuvée le 24 mars 2009.

Par délibération du 19 octobre 2012, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU, conformément au dispositif ouvert par la Loi SRU. Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 2 mai 2017.

Par la suite, le document a fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun approuvée par délibération le 9 septembre 2020, portant sur :

- le classement en zone 1AU du secteur de la Chantereine afin de permettre l'achèvement de la zone initialement prévue en plusieurs tranches
- l'ajustement de la traduction règlementaire de certains secteurs afin de simplifier l'application du droit des sols.

Une procédure de révision du plan local d'urbanisme, prescrite le 17 octobre 2022, est en cours afin de répondre aux projets, enjeux et besoins au regard de son contexte territorial et des évolutions réglementaires.

Dans ce cadre, La commune de Gellainville s'est fixée pour objectifs :

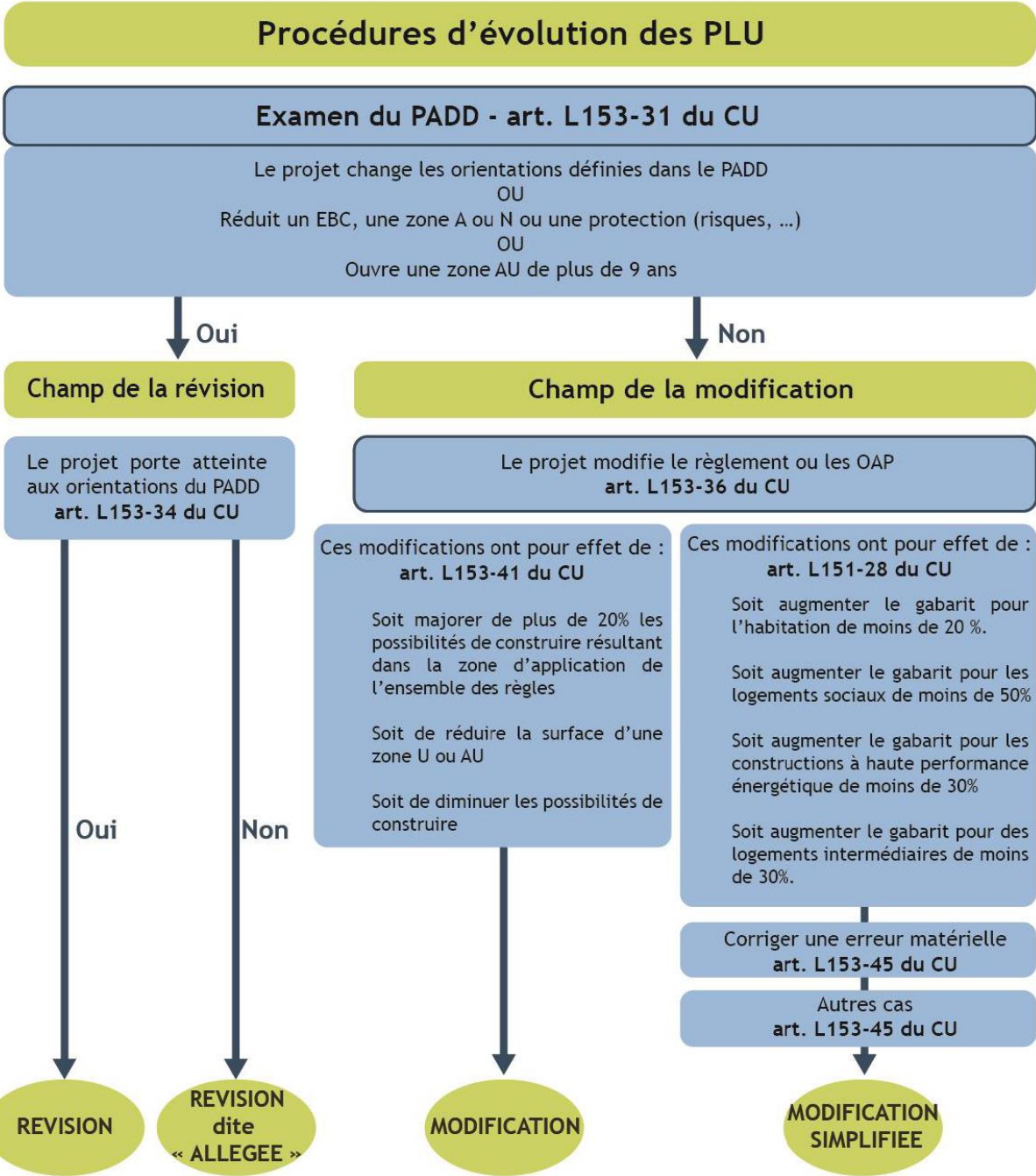
- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU (loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et résilience)
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT de Chartres Métropole approuvé le 30/01/2020
- Assurer un renouvellement de population régulier et pérenne
- Affiner les limites des zones urbaines dans une stratégie de sobriété,
- Organiser la densification du tissu urbain et mieux maîtriser les divisions parcellaires,
- Affiner le zonage pour intégrer les enjeux de préservation et / ou remise en état des continuités écologiques
- Adapter les règles écrites du PLU aux nouvelles réalités locales,
- Affirmer une centralité par la formalisation d'un pôle d'équipements publics à Bonville,
- Mettre à jour les emplacements réservés au regard de leur réalisation et de leur nécessité.

3.2 L'engagement de la procédure de modification de droit commun du PLU

Par délibération en date du 26 juillet 2023, le conseil municipal de Gellainville a décidé de prescrire la modification de droit commun n°2 de son PLU et d'en préciser les modalités de concertation.

Le projet de modification porte sur le changement des limites du zonage Ap en A autour du bourg, permettant l'installation de nouvelles constructions agricoles tout en respectant les dispositions de la Directive Paysagère approuvée par décret le 7 décembre 2022.

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de révision ou de modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification.

3.3 Le déroulé de la procédure

À compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier, et conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnés aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme avant la tenue d'une l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil municipal en vertu de l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme.

3.4 La compatibilité avec le PLU en vigueur

Le projet de modification de droit commun s'inscrit dans des orientations du PLU approuvé en 2017. Il est conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans ses orientations générales.

Par ailleurs, les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause les principes généraux de l'Orientation d'aménagement et de programmation

3.5 La compatibilité avec les documents supra-communaux

3.5.1 La compatibilité avec le SCoT

La révision du SCOT a été approuvé le 30 janvier 2020 ; il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace communautaire. Le PLU de Gellainville doit donc être compatible avec le SCOT.

Les principaux objectifs du SCoT sont les suivants :

- Une population estimée à 160 000 habitants en 2040,
- Produire 15 300 logements à l'horizon 2040.
- Un développement des services et des équipements de types métropolitains principalement dans le pôle urbain.
- Une organisation des mobilités adaptée au territoire et optimisée pour des temps de déplacements réduits.

Le SCoT prévoit une hausse démographique à hauteur de +0,73% par an en moyenne d'ici 2040 (+ 1 000 habitants par an), contre +0,45% par an observée au cours de la période 2009-2014.

La volonté d'un développement qualitatif du pôle urbain, conjugué à une préservation de l'identité rurale de l'agglomération, conduira au maintien de l'équilibre démographique actuel : 66% de la population au sein du pôle urbain et 34% au sein des autres communes.

Rappel des objectifs du SCoT :

- Une limitation de la consommation d'espace en extension à 636 ha entre 2020 et 2040, soit 32 ha/an.
- Une mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine pour la création de logements avec des seuils qui varient entre le pôle urbain et les communes à l'extérieur.
- Une densité brute qui oscille entre 20 logements/ha pour les communes extérieures au pôle urbain et 40 logements/ha pour le pôle urbain de Chartres métropole.

De ce fait, le projet de modification de droit commun demeure compatible avec le SCoT.

3.5.2 La compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), adopté le 19 décembre 2019 et approuvé par arrêté préfectoral le 4 février 2020, porte l'ambition d'une région à biodiversité positive d'ici 2030.

Le SRADDET intègre le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015. Le SRCE a pour objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique rétablissant les continuités territoriales. Il est le volet régional de la Trame Verte et Bleue.

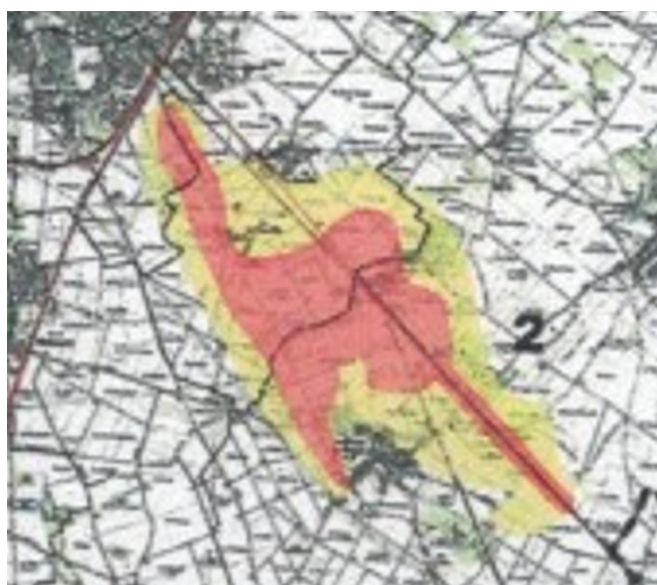
Le PLU en vigueur prend en compte le SRADDET (rapport de présentation). Le projet de modification simplifiée du PLU est minime et ne concerne pas les éléments permettant d'étayer la prise en compte du SRADDET. De ce fait, le projet de modification de droit commun demeure compatible avec le SRADDET.

4 L'exposé des motifs et l'objet des modifications apportées au PLU

La procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Gellainville est engagée en vue de procéder à un changement des limites du zonage Ap (zone agricole protégée) autour du bourg, permettant l'installation de nouvelles constructions agricoles, à la fois en respectant les dispositions de la Directive Paysagère approuvée par décret en Conseil d'État le 7 décembre 2022 et en privilégiant les vues majeures vers l'église Saint Jean-Baptiste.

Lors de l'élaboration du PLU, suite aux avis formulés par les personnes publiques associées lors de la réunion du 30 juin 2015, choix avait été fait de « *prendre en compte les dispositions de la carte n°4 relative aux « orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur ».* Sur ce document, il est indiqué qu'une large partie du territoire (dont le secteur ouest du bourg) est en zone de protection et se voit donc inconstructible. Il faut donc porter l'ensemble de ces espaces en zone Ap (zone agricole protégée) ».

Carte n°4 : les espaces associés aux vues majeurs (Projet de Directive paysagère)



ESPACES ASSOCIÉS AUX VUES MAJEURES DE LA CATHÉDRALE

- ZONE DE PROTECTION D'UNE VUE LOINTAINE MAJEURE
- ZONES DE TRANSITION

Ce projet de Directive paysagère conjugué à la protection des vues vers l'église Saint Jean-Baptiste avait donné lieu à la mise en place d'un vaste secteur Ap (zone agricole protégée) interdisant toute forme de construction sur une emprise de presque 264 hectares.

Cette disposition, très protectrice, a permis d'éviter ces dernières années une forme de mitage sur une partie du territoire communal, mais s'est avérée très contraignante en interdisant de façon absolue toutes les nouvelles constructions et installations à usage agricole.

La procédure de modification de droit commun, proposée ce jour, vise à faire évoluer cette disposition réglementaire du PLU en fonction de la Directive paysagère approuvée par décret en Conseil d'État le 7 décembre 2022. En ce sens, il est entendu de contracter l'emprise du secteur Ap aux seules vues majeures vers l'église Saint Jean-Baptiste et de déclasser l'essentiel de ce même secteur Ap au profit de la zone A (agricole) pour laquelle les prescriptions de la Directive paysagère s'appliquent. Si cette évolution laisse entrevoir la possibilité, en cas de projet, de réaliser des constructions à destination agricole, ces dernières devront s'inscrire dans le respect des règles relatives à la limitations des hauteurs prescrites par la Directive paysagère.

La protection des vues majeures vers la Cathédrale Notre Dame identifiées dans la Directive Passagère ne disparaît pas et n'est nullement remise en cause, mais émane dorénavant des seules règles répertoriées dans les servitudes d'utilité publique portées en annexe du document. Les documents graphiques du plan de zonage ne tendent dès lors plus à conforter cette disposition et proposent une nouvelle perception du secteur agricole protégé inconstructible (secteur Ap). Étant considéré que les prescriptions de la Directive n'interdisent pas de façon absolue les constructions mais limitent de façon singulière leurs hauteurs.

Cette nouvelle lecture n'entraîne pas la reconsidération des vues majeures vers l'église Saint Jean Baptiste, édifiée au XI^{ème} siècle, qui reste par excellence le bâtiment historique de la commune et donne par son rapport d'échelle avec le bâti environnant une dimension très emblématique à la silhouette du bourg au regard de la plaine agricole.

Enfin, il est à noter que les terrains concernés par l'application de la limitation des hauteurs issue de la Directive paysagère couvrent dorénavant une assiette foncière d'environ 805 hectares, soit 2/3 du territoire communal, et qu'à titre de comparaison, les espaces associés aux vues majeures du projet antérieur de Directive paysagère affichaient une superficie d'environ 264 hectares.

En synthèse, la présente modification de droit commun s'inscrit dans la volonté de s'affranchir des choix établis lors de l'élaboration du PLU par la mise en œuvre d'un secteur Ap issu de la zone de protection du projet de Directive paysagère mais de formaliser l'application de la Directive paysagère en vigueur dans le PLU.

4.1 Une évolution du PLU sans incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'évolution attendue demeure de faible ampleur et n'a pas d'incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en applicable à ce jour. Seule la traduction réglementaire se verra modifiée, d'une part, sur les documents graphiques (plan de zonage) en faisant évoluer l'emprise de la zone Ap, et d'autre part, sur la rédaction du règlement.

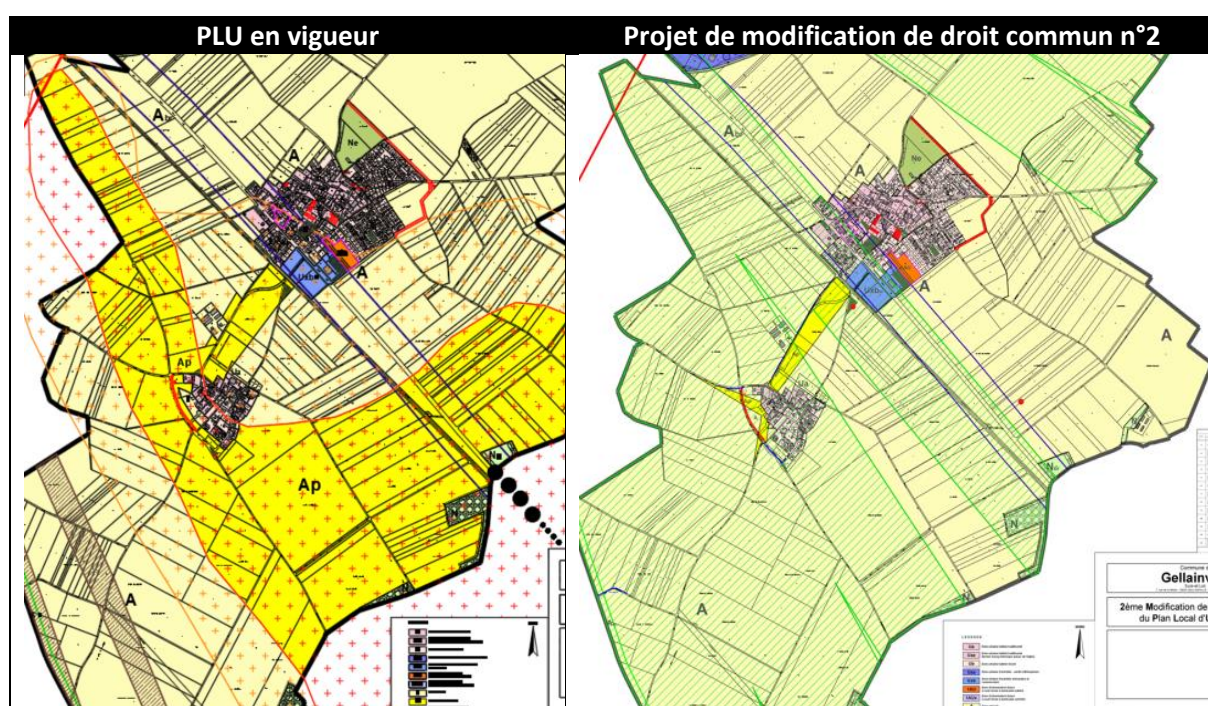
4.2 Une évolution du PLU qui entre dans le champ de la modification de droit commun

Cette évolution ne va pas conduire à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne rentre donc pas dans le champ de la révision générale ou de la révision allégée.

La modification de droit commun a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Soit d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme

4.2.1 La modification du document graphique



4.2.2 La modification du règlement

Concomitamment à la modification introduite sur le document graphique, une modification doit être apportée au règlement d'urbanisme du PLU afin de faire état de la Directive paysagère approuvée par décret en Conseil d'État le 7 décembre 2022. Rappel y est fait dans les dispositions générales dudit règlement.

4.3 Les modifications apportées aux autres pièces du PLU

Les autres pièces du dossier PLU demeurent inchangées.

4.4 Les annexes

Une annexe portant sur la considération de la Directive paysagère approuvée par décret en Conseil d'État le 7 décembre 2022 est dorénavant intégrée au dossier.