



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine  
d'Eure-et-Loir

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan  
02 37 36 34 34  
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 8 juillet 2024

Monsieur le Maire  
7 rue de la Mairie

28630 Gellainville

**OBJET : Avis sur la modification de droit commun n°2 de la commune de Gellainville (28)**

**REF. : Numéro**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis la modification n°2 du PLU de la commune de Gellainville par courrier électronique en date du 23 mai 2024.

Il est indiqué que « *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* » (Notice de présentation, p. 4). Le zonage Ap, proscrivant toute construction, est supprimé sur une grande partie du territoire au profit d'un zonage plus permissif.

La modification actuelle n°2 vient donc annuler la modification n°1 arrêtée récemment, en 2020, qui avait porté la création du zonage Ap. Pourtant, le bien-fondé de cette modification n°1 est reconnu dans le document de présentation de l'actuelle modification : « *Cette disposition [la mise en place d'un secteur Ap], 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.* » (Notice de présentation, p. 8). Il découle de cette phrase qu'en supprimant la zone Ap, on s'expose au risque de mitage, sans que soient, pour autant, précisées l'ampleur et les conséquences de la contrainte ainsi générée. En effet, la présentation est muette sur la quantité et la qualité des constructions agricoles éventuellement indispensables, mais rendues impossibles par le PLU actuel.

Par ailleurs, il est indiqué que « *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* » (Notice de présentation, p.8). La démonstration de cette assertion aurait été la bienvenue, la réduction considérable de la zone Ap, notamment entre le bourg de Gellainville et la N 154, suggérant au contraire que certaines perspectives sur l'église seraient inévitablement fragilisées à la suite de cette modification.

C'est pourquoi, sans indications complémentaires confirmant l'absence d'incidence sur les vues de l'église, et justifiant la nécessité d'implanter des constructions et installations sur les secteurs actuellement couverts par le zonage Ap, l'avis de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine sur la modification n°2 du PLU est défavorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Préfète de la région Centre - Val de Loire  
et par subdélégation,  
Le Responsable du Service de Coordination  
Architecture et Patrimoine



**Damien LEROY**