



DEPARTEMENT EURE-ET-LOIR

COMMUNE DE GELLAINVILLE

ENQUETE PUBLIQUE

LUNDI 05 AOUT 2024 au MERCREDI 04 SEPTEMBRE 2024

prescrite par arrêté de la Commune de

GELLAINVILLE en date du 17 Juin 2024.

**PROJET DE 2^{ème} MODIFICATION DE DROIT
COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE GELLAINVILLE**

1/15

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (1° partie)
CONCLUSIONS ET AVIS (2° partie)
établis le 21 Septembre 2024

Commissaire enquêteur : Philippe BROCHARD

1^{ère} Partie : Le RAPPORT D'ENQUETE

A – Généralités

- 1- Préambule et Historique
- 2 - Objet de l'enquête
- 3 - Cadre juridique
- 4 - Composition du dossier

- 5 - Nature et caractéristiques du projet
 - 5-1 le rapport de présentation
 - 5-2 Motifs et objets de la modification
 - 5-3 Compatibilité avec le PADD
- 6- Avis de l'Autorité Environnementale, et du conseil municipal
- 7 - Avis des services consultés PPA-CDPENAF
- 8 – Processus de concertation avec le public

B - Organisation et déroulement de l'enquête

- 1 - Désignation du commissaire enquêteur
- 2 - Modalités de l'enquête
- 3 - Information effective du public
- 4 - Incidents relevés au cours de l'enquête
- 5 - Climat et déroulement de l'enquête
- 6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête
- 7 - Relation comptable des déclarations
- 8 - Communication des observations au responsable du projet
(Procès-verbal de synthèse)
- 9 – Les observations éventuelles du responsable du projet

C - Analyse des déclarations ou observations recueillies

- Nombre de personnes rencontrées pendant l'enquête
- Nombre de remarques déposées sur le registre
- Nombre de Mails reçus sur l'adresse dédiée
- Analyses des observations par le CE

Réponses apportées par le maître d'ouvrage suite au PV de synthèse

Réponses apportées par le commissaire enquêteur

2/15

2^{ème} Partie : Les CONCLUSIONS MOTIVEES

(en document séparé)

A – Les points relevés par le commissaire enquêteur

B – Les considérations du commissaire enquêteur

C – Les conclusions.

3^{ème} partie : Les ANNEXES au rapport

(en document séparé)

- Annexe n° 1 : Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique
établi par l'Autorité organisatrice de l'enquête
- Annexe n°2 : Décision de nomination du Commissaire enquêteur
- Annexe n°3 : Avis d'enquête publique
- Annexe n°4 : Publicité dans la presse
- Annexe n° 5 : Certificat d'affichage
- Annexe n° 6 : Décision mission régionale d'autorité environnementale
- Annexe n° 7 : Annonce sur le site communal
- Annexe n° 8 : Délibération N° 2023-033 bis du Conseil municipal
- Annexe n° 9 : Avis défavorable de la DRAC
- Annexe n° 10 : carte avant et après projet
- Annexe n° 11 : Avis de la DDT
- Annexe n° 12 : courriers en réponse de la mairie aux remarques des PPA et du public
- Annexe n° 12 bis : réponse du Maire
- Annexe n° 13 : Procès-verbal de synthèse des observations

D - Registre d'enquête :

Il est remis avec ses documents annexés (courriers et mails reçus) à l'autorité organisatrice de l'enquête publique, en même temps que l'original des rapports et conclusions. 3/15

Transmission au TA : seule la copie des rapport et conclusions sont transmis, avec les copies de l'arrêté d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête.

3/15

1^{ère} Partie : Le RAPPORT D'ENQUETE

A – Généralités

1- Préambule et Historique

La Commune de GELLAINVILLE est située à 6 kms au Sud-est de CHARTRES, sur la RN 154. Elle s'étend sur 12 kms². Elle est composée de trois entités situées à 1 kms les unes des autres, et compte 751 habitants (2020)

GELLAINVILLE, bourg d'une quarantaine d'habitations

BONVILLE, hameau près de la RN 154, où se trouvent les équipements publics, et sportifs.

JARDIN D'ENTREPRISES de CHARTRES METROPOLE, zone d'activités multiples.

Elle fait partie de l'arrondissement de CHARTRES et a intégrée l'Agglo de CHARTRES en Janvier 2011

Le POS (Plan d'occupation des sols) a été approuvé en 1982, modifié plusieurs fois. Le 19/10/2012, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU approuvé le 02/05/2017.

Une première modification a été approuvée le 09/09/2020 portant sur le classement en zone 1AU du secteur de Chantereine et l'application du droit des sols sur certains secteurs.

2 - Objet de l'enquête

La Commune a prescrit une révision le 17/10/2022 dont les objectifs principaux sont :

- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU (lois ALUR, ELAN, Climat et résilience)
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT de Chartres Métropole approuvé le 30/01/2020.
- Assurer le renouvellement de population régulier et pérenne.
- Affiner les zones urbaines et organiser la densification du tissu urbain.
- Adapter les règles écrites du PLU aux nouvelles réalités locales

4/15

- Affirmer une centralité par la formation d'un pôle d'équipement publics à BONVILLE.

La modification N° 2 du PLU a pour objectif de changer les limites du zonage Ap (zone agricole protégée) autour du bourg, permettant l'installation de nouvelles constructions agricoles en respectant la Directive Paysagère et en privilégiant les vues majeures vers l'église Saint Jean-Baptiste.

4/15

3 - Cadre juridique

- Code de l'urbanisme (L.153-36 et suivants, R153620 à 22 et L103-2 et suivants.
- Code de l'environnement
- Délibération du Conseil municipal de GELLAINVILLE : 26/07/2023
- Le conseil municipal dans sa délibération du 26/07/2023, considérant que la modification du PLU ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas d'espace boisé, ni des secteurs protégés, a décidé de prescrire une modification de droit commun du PLU, et de fixer les modalités de concertation avec le public.

4 - Composition du dossier (Articles R123-8 CE et L151-2 CU)

- Dossier PLU, plan de zonage, règlement et annexes
- Notice de présentation
- Auto-évaluation
- Modification du règlement
- Directive de protection de la cathédrale de CHARTRES
- Avis de la MRAe
- Délibération N° 2023-033 Bis du conseil municipal
- Attestations de parution dans les journaux
- Avis des PPA
- Arrêté prescrivant enquête

5 - Nature et caractéristiques du projet

5-1 le rapport de présentation

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 de celles existantes.

Cela s'inscrit en conformité avec la directive paysagère approuvée par décret en Conseil d'Etat le 07/12/2022 et en fonction des vues vers l'église Saint-Baptiste.

Rappel est fait de l'historique du PLU et de ses différentes modifications ainsi que les objectifs fixés (Cf &2)

5/15

Engagement de la procédure de modification du PLU :

-Par délibération du conseil municipal en date du 26/07/2023 (Annexe 8), il a été décidé de prescrire la modification de droit commun N°2 du PLU et d'en préciser les modalités de concertation.

-le projet porte sur le changement des limites du zonage Ap en A autour du bourg pour permettre l'installation de nouvelles constructions agricoles en respectant la directive paysagère du 07/12/2022.

Compatibilité avec le PLU en vigueur.

-Le SCOT, approuvé le 30/01/2020, définit des objectifs chiffrés, qualitatifs et une préservation de l'identité rurale de l'agglomération. Il limite la consommation d'espace en extension à 636ha jusqu'à 2040.

-Le projet de modification de droit commun demeure compatible avec le SCOT.

-Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) adopté le 19/12/2019 porte l'ambition d'une région à biodiversité positive d'ici 20230.

Le PLU prend en compte le SRADDET et la modification demeure compatible avec celui-ci.

5-2 Exposé des motifs et objet des modifications apportées au PLU

-La procédure de modification 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 en respectant la nouvelle Directive Paysagère approuvée par décret du Conseil d'Etat le 07/12/2022 et préservant la vue sur l'église Saint Jean Baptiste. La précédente directive interdisait la construction sur une surface de 264 ha.

Lors de l'élaboration du PLU, suite aux avis des PPA en réunion du 30/06/2015, une large partie du territoire (dont le secteur ouest du bourg) avait été classé en zone de protection et donc devenait inconstructible, notamment pour les constructions agricoles. L'objet est donc porter l'ensemble de ces espaces (264ha) en zone Ap (zone agricole protégée).

Restera en zone AP le secteur avec vue sur l'église Saint Jean Baptiste.

Les constructions à destination agricoles susceptibles d'être construites devront respecter la hauteur prescrite dans la Directive Paysagère. Selon une enquête du cabinet, plusieurs agriculteurs sont potentiellement susceptibles de construire un hangar.

5-3 Compatibilité avec le PADD (Projet Aménagement et de Développement Durable)

L'évolution attendue demeure de faible ampleur et n'a pas d'incidence sur les principes et orientations du PADD. Seule la traduction réglementaire se verra modifiée sur la rédaction et sur les documents graphiques.

6/15

Le droit commun.

L'évolution ne consistant pas à réduire un espace boisé, ni une zone naturelle et forestière, ni une zone protégée, implique qu'elle ne rentre pas dans le champ de la révision générale ou allégée, mais dans la modification de droit commun.

Ce droit commun a pour effet soit de majorer de plus de 20% la possibilité de construire, ou de les diminuer ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou d'appliquer l'article L 131-9 du code de l'urbanisme.

Règlement.

La modification sera apportée sur le règlement d'urbanisme du PLU afin d'y faire état de la Directive Paysagère sur les zones et secteurs suivants :
Ua, Uaa, Ub, Uxa, Uxb, 1Aux, A, N

REMARQUES DU COMMISAIRES-ENQUETEUR

La notice de présentation de 5 pages est précise, détaillée et permet d'appréhender la modification et de bien la comprendre.

Modification apportée au règlement aux secteurs Ua, Uaa, Ub, Uax, Uxb, 1Aux, A ET N par la directive paysagère.

Approuvée le 07/12/2022, elle couvre les 2/3 du territoire communal et s'impose aux nouvelles constructions.

Elle se caractérise par un encadrement de la hauteur des constructions, une palette végétale est aussi disponible,

6- Avis de l'Autorité Environnementale (décision du 17 Mai 2024)

Cas par cas étudié à la demande de la commune de GELLAINVILLE

L'auto-évaluation du PLU de GELLAINVILLE a évalué les incidences du projet de modification. Il s'avère que les impacts sont NUL ou FAIBLE sur toutes les thématiques examinées. Il n'y a donc pas d'incidences directes ou indirectes sur l'environnement.

Décision : ce dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale (Annexe N° 6)

7 - Avis des services consultés et réponses

DDT- SAUH/BPAT	17 place de république CHARTRES	Avis réservé. <u>Demande de complément</u>
ARS Centre-Agence Régionale de Santé	15 place de la république CHARTRES	
DDCSPP Direction de la cohésion sociale,	15 place de la république CHARTRES	
UDAP Direction de l'architecture et du Patrimoine	15 place de la république CHARTRES	<u>Avis défavorable</u> <u>Cf explication a suivre</u>

DREAL Centre	5 avenue Buffon ORLEANS	
Service régionale de l'Archéologie	6 rue de la manufacture ORLEANS	
Conseil Départemental d'Eure-et-Loir	1 place châtelet CHARTRES	<u>Avis favorable</u>
Conseil Régional	9 rue Saint Pierre Lentin ORLEANS	
Chambre de commerce et d'industrie Eure-et-Loir	5 bis avenue Marcel Proust	
Chambre d'agriculture	10 rue Dieudonné Costes	<u>AVIS FAVORABLE</u>
Chambre des métiers d'Eure-et-Loir	2 rue d'Aquitaine	
Chartres Métropole	Place de l'hôtel de ville	
En Perspective Urbanisme & Aménagement	En Perspective Urbanisme & Aménagement	

Analyse de l'observation de la DRAC par le Commissaire enquêteur

Arguments : La DRAC considère qu'en supprimant la zone Ap, le risque de mitage (Prolifération anarchique des constructions) existe du fait qu'il n'est pas précisé l'ampleur et la qualité des constructions agricoles.
Le risque d'incidence sur la vue de l'église Saint jean baptiste existe.

Réponse de la Mairie :

La municipalité considère que les dispositions actuelles du PLU freine le développement agricole.

Elle maitrise aussi le risque de mitage puisqu'elle donne un avis sur les PC.

La directive impose des dispositions précises qui garantit la bonne insertion des constructions
Les nouvelles protections protègent suffisamment la vue de l'église, de l'avis de la commission du PLU qui s'est rendu sur place.

Avis du Commissaire enquêteur

Je considère que la municipalité est en capacité de protéger l'environnement de l'église et maitrise aussi par la délivrance des PC, évitant les risques de mitage et de constructions hors normes

Arguments: La DDT estime que certaines perspectives de vues sur l'église sont compromises et souhaite des justifications et précisions

Réponse de la Mairie

La municipalité considère que les dispositions actuelles du PLU freine le développement agricole

Elle souhaite un équilibre entre la vie agricole et le respect des paysages, notamment vis à vis de la cathédrale.

Les nouvelles protections protègent suffisamment la vue de l'église, de l'avis de la commission du PLU qui s'est rendu sur place.

Avis du Commissaire enquêteur

Je considère que la municipalité est en capacité de protéger l'environnement de l'église et maîtrise aussi par la délivrance des PC, évitant les risques de mitage et de constructions hors normes

8 – Processus de concertation avec le public (L 300-2 CU)

Il n'y a pas eu de concertation avec le public en amont de cette enquête, cela n'étant pas prévu dans les textes.

B - Organisation et déroulement de l'enquête

1 - Désignation du commissaire enquêteur

- Par décision de Mr le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, en date du 11 Décembre 2013, je, soussigné BROCHARD Philippe, figure sur les listes d'aptitude aux fonctions de Commissaire-Enquêteur.

- par arrêté de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS (E24000088/45) en date du 30 Mai 2024, j'ai été désigné Commissaire-enquêteur. (Annexe N° 2)

2 - Modalités de l'enquête

Le 13 Juin 2024, je me suis rendu à la Mairie de GELLAINVILLE pour une réunion en présence de Monsieur LEROY, Maire de la Commune, de Madame la secrétaire de mairie et du premier adjoint.

Monsieur le maire m'a présenté le projet, à l'aide des cartes disponibles, ainsi que les points pouvant être source de remarques.

Nous avons organisé les modalités de l'enquête publique (période, publication, arrêté, affichage, ...) qui se déroulera du 05 Aout 2024 au 04 Septembre 2024 soit 31 jours.

Nous avons élaboré l'avis d'enquête (Annexe N° 3)

Nous avons fixé les jours de permanence du Commissaire enquêteur.

Lundi 05 Aout 2024 de 9h à 12h

Samedi 24 Aout 2024 de 9h à 12h

Mercredi 04 Septembre 2024 de 14h à 17h

Il m'a aussi informé qu'un recours était en étude depuis Décembre 2023, émis par un particulier.

- Information sur le recours : TA-Orléans 2304029

Recours présenté par Monsieur Michel PREVEAUX, Maire honoraire de GELLAINVILLE,

Motif : En 2008, alors Maire, il a refusé de délivrer un permis de construire un hangar agricole aux consorts GODARD, au motif de la proximité de l'église Saint Jean-Baptiste. Le tribunal administratif a approuvé cette décision. Après expiration de son mandat, le requérant a alors soumis son projet au nouveau Maire. Le recours porte sur l'annulation de la délibération du 26/07/2023 prescrivant la modification de droit commun du PLU.

Il m'a fourni une photo prise par lui-même montrant, à son avis, la position du futur hangar agricole, qui cachera en partie l'église, en partie seulement d'après mes informations et laissera visible le clocher, cette photo n'étant pas dans l'axe directement de la cathédrale. Elle est annexée au PV de synthèse.

La commune, par l'intermédiaire de Maître GOUTAL, a produit un mémoire au tribunal en défense et en irrecevabilité manifeste en date du 23/02/2024.

Cela est l'objet de l'enquête, soumise à des conditions particulières.

Le recours au tribunal est en cours d'étude

3 - Information effective du public

- Avis au public par insertion dans la presse,

L'enquête a été annoncée aux habitants par voie de publications et d'affiches quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux :

- l'Echo Républicain, en date du 11 Juillet 2024 et 05 Aout 2024 (Cf. annexe 4)
- Horizons Eure-et-Loir, en date du 12 Juillet 2024 et 09 Aout 2024 (Cf. annexe 4).

- Un affichage a été réalisé sur le panneau près de la porte d'entrée de la Mairie, et sur l'entrée des routes du village et des hameaux (7 affiches)

Le certificat d'affichage a été établi le 05/09/2024, signé par Monsieur Christophe LEROY, Maire et remis au Commissaire-enquêteur pour être annexé au dossier (annexe N° 5).

- Publication en première page dès le 19 Juillet 2024 sur le site de la Commune (www.bonville-gellainville.fr) du dossier d'enquête en totalité, avec mention des dates de permanence ainsi qu'une adresse Mail (enquete.plu@-gellainville.fr) et l'adresse postal pour recevoir les observations par courrier au Commissaire enquêteur.

Dès le Vendredi 14 Juin, nous avons adressé un Mail de test pour vérifier que l'adresse mail était bonne. Opération concluante.

4 - Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé lors des permanences, ni pendant la consultation lors des ouvertures de mairie.

5 - Climat et déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil, ou était exposé les plans. Les conditions matérielles étaient parfaites
Monsieur le 1° adjoint est passé à chaque permanence voir si tout se passait bien.

6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête

Le 04/09/2024 à 17h, le registre d'enquête a été closet récupéré par le commissaire enquêteur.

7 - Relation comptable des visites et annotations.

- Permanence du 05/08/2024 :

11/15

- Monsieur AIGLEHOUX, 5 bis rue Saint Jean à BONVILLE, s'est renseigné sur un problème d'écoulement des eaux pluviales le touchant, précisant qu'il a écrit à la mairie, n'a pas eu de réponse à ce jour. Il est conscient que ce problème n'est pas du ressort de l'enquête et n'a pas déposé d'annotations ce jour.
-
- Monsieur POITRIMOL Éric, 14 rue de Brétigny à BONVILLE, souhaitait savoir si les terres de son père étaient impactées par le projet. A la réponse NON, il n'a pas déposé ce jour d'annotations.

- Permanence du 24/08/2024

- Monsieur RIVIERE, 1 bis, rue du Coudray à GELLAINVILLE, est venu se renseigner afin de savoir si le parcellaire était touché par l'enquête. Il n'a pas déposé d'annotations.
- Monsieur PREVEAUX, ancien maire de la commune s'est présenté et m'a expliqué en détail la teneur de son recours auprès du tribunal administratif. Il m'a déposé une photo jointe au PV de synthèse. (Cf paragraphe 2 B – Informations sur le recours). Il déposera un courrier ou un mail avant la fin de l'enquête.
- Messieurs GODARD ont déposé un avis favorable au projet de modification sans argumentation.

- Permanence du 04/09/2024.

- Mails reçus

Mail reçu le 26/08/2024 de Monsieur Julien GUILLAUME, agriculteur sur GELLAINVILLE, au 17 rue de Brétigny, qui soutient la mise à jour du PLU permettant de construire le hangar photovoltaïque de Mrs GODARD

Courrier anonyme d'une personne se montrant favorable au projet.

Courrier de Monsieur PREVAUX Michel se montrant hostile au projet et attaquant juridiquement les délibérations prises par le conseil, objet d'un recours au tribunal (en cours d'étude) et portant des accusations personnelles à l'encontre de certains élus.

8 - Communication des observations au responsable du projet
(Procès-verbal de synthèse)

12/15

Le 06/09/2024, le PV de synthèse a été remis contre signature à Monsieur Thierry HERON, 1^o adjoint au maire, lui indiquant qu'il disposait de 15 jours pour apporter des réponses et complément aux demandes et annotations du public et des PPA.

9 – Les observations éventuelles du responsable du projet suite au PV de synthèse

Remise d'un document joint aux annexes

C - Analyse des déclarations ou observations recueillies par le Commissaire enquêteur

- Nombre de personnes rencontrées pendant l'enquête

05 personnes se sont présentées aux permanences, certaines ont ensuite fait des courriers ou mails

- Nombre de remarques déposées sur le registre

01 ont déposés des annotations sur le registre

- Nombre de Lettres ou Mails reçus sur l'adresse dédiée

06 Mails ou courrier et dossier

- Analyses des observations par le Commissaire enquêteur

- Analyse de l'annotation de Monsieur PREVEAUX

Arguments :

- Monsieur PREVEAUX, ancien maire de la commune s'est présenté et m'a expliqué en détail la teneur de son recours auprès du tribunal administratif. Il m'a déposé une photo. (Cf paragraphe 2 B –Informations sur le recours). Il a déposé un courrier avant la fin de l'enquête joint au PV de synthèse.

Réponse de la Mairie

Monsieur LEROY, Maire, a adressé un courrier disant sa stupéfaction sur les propos tenus, qu'il estime mensonger et diffamatoires et envisage d'engager des poursuites. 13/15

Avis du Commissaire enquêteur

La contestation de Mr PREVEAUX porte essentiellement sur des problèmes juridiques et de contestations des délibérations du conseil municipal, objet d'un recours auprès du tribunal administratif en cours d'examen. Ces recours ne sont pas l'objet de l'enquête, et si les décisions du conseil étaient cassées par le tribunal, il faudra savoir ce que celui-ci dira de l'enquête, à savoir si elle est valable ou si elle est de fait annulée.

Je constate à la vue de la photo prise par lui-même et à la situation de la future construction d'après lui, qu'une partie de l'église sera cachée, le clocher étant préservé, mais ceci n'est pas du côté de la vue de la cathédrale. Un permis de construire devra de toutes façons être déposé et un recours toujours possible.

15/15

15/15

15/15

