

**DEPARTEMENT EURE-ET-LOIR
COMMUNE DE GELLAINVILLE**

ENQUETE PUBLIQUE

LUNDI 05 AOUT 2024 – MERCREDI 04 SEPTEMBRE 2024

prescrite par arrêté municipal en date du 17 Juin 2024

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

CONCLUSIONS MOTIVEES (2^o partie)

établies le 21 Septembre 2024

Commissaire-enquêteur : Philippe BROCHARD

Sommaire

1 - Description du Projet

2 - Organisation et Déroulement de l'enquête

3 - Analyse des observations

- points relevés par le Commissaire-enquêteur**
- considérations du Commissaire-enquêteur**

4 - Conclusions de l'enquête & Avis motivé

1 - Description du projet

La commune de GELLAINVILLE a approuvé son POS en 1982.

Le 02 Mai 2017, elle a approuvé par délibération son PLU, modifié le 09/09/2020

La Commune de GELLAINVILLE a prescrit une 2° modification de droit commun de son PLU 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
- Affirmer une centralité par la formation d'un pôle d'équipement public 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.

2 - Organisation et Déroulement de l'Enquête

- 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)

J'ai conduit l'enquête pendant 31 jours du Lundi 05 Aout 2024 au Mercredi 04 Septembre 2024

Le dossier d'enquête était disponible sur le site de la Commune et une adresse dédiée permettait de faire des remarques ou observations à destination du Commissaire enquêteur.

Le public pouvait consulter le dossier aux heures d'ouverture de la Mairie et y inscrire des observations sur le registre ouvert à cet effet.

J'ai tenu 3 permanences en Mairie de GELLAINVILLE

- le Lundi 05 Aout 2024 de 9h00 à 12h00
- le Samedi 24 Aout 2024 de 9h00 à 12h00
- le Mercredi 04 Septembre de 14h00 à 17h00

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'avis d'enquête a été inséré dans les journaux suivants :

- l'Echo Républicain, en date du 11 Juillet 2024 et 05/08/2024
- Horizons Eure-et-Loir, en date du 12 Juillet 2024 et 09/08/2024

- Un affichage a été réalisé sur le panneau près de la porte d'entrée de la Mairie, ainsi que sur les entrées de villages et des hameaux

- L'enquête a été annoncée sur le site Internet de la Commune et une adresse dédiée était ouverte pour recueillir les avis du public.

- Le certificat d'affichage est annexé au dossier

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

- Dossier PLU
- Notice de présentation
- Auto-évaluation
- Modification du règlement
- Directive de protection de la cathédrale de CHARTRES
- Avis de la MRAe
- Attestation de parution dans les journaux
- Délibération N° 2023-033 Bis du conseil municipal
- Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête (Annexe 1)

Les avis reçus de PPA (Personnes publiques associées)

- Avis de la chambre d'agriculture. FAVORABLE
- Avis de la DRAC. DEFAVORABLE
- AVIS de la DDT28/SAH : Réserve en attente compléments information.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles (salle du Conseil à disposition pour les permanences) et dans une bonne ambiance.

A la fin de l'enquête, j'ai rédigé un PV de synthèse (joint au dossier) dans lequel j'ai fait part au pétitionnaire des remarques et annotations inscrites sur le registre ouvert (3 annotations) à cet effet et des courriers ou mails reçus (2 courriers et 1 mails) à mon intention et joints au registre.

Celui-ci a été remis en main propre contre signature à Monsieur Thierry HERON, 1° adjoint au maire, le 06/09/2024

J'ai rédigé un rapport d'enquête dans lequel j'ai présenté l'enquête, son organisation, son déroulement, et mes remarques ou recommandations.

3 – Analyse et considérations des observations

- Points relevés par le Commissaire enquêteur

En date du 28/09/2023, un recours a été adressé au Tribunal Administratif par Monsieur Michel PREVEAUX, Maire honoraire de GELLAINVILLE, par l'intermédiaire de son avocat. Je ne prends pas en compte ce recours, en dehors de l'enquête. Toutefois, l'appel portant sur la contestation des délibérations du conseil municipal et notamment celle N° 2023-033 du 26/07/2023 prescrivant la modification de droit commun du PLU, il en résulte que si le tribunal donnait raison à l'appelant, l'enquête deviendrait probablement caduque. (Annexe 11)

Monsieur PREVEAUX a adressé un dossier pendant l'enquête dont le début concernait bien l'enquête, mais la suite était une attaque personnelle du Maire, avec des propos graves, et il insistait à nouveau sur les délibérations, objet du recours.

- Sur les demandes ou questions posées lors de l'enquête, la Mairie et le Cabinet d'étude ont apporté en retour du PV de synthèse leurs réponses, à chaque annotation, courrier ou mail.

- Les questions posées par les PPA, portant surtout sur le risque de mitage a été pris en compte, la Mairie restant maitre de l'accord de permis de construire.

- La publicité s'est faite conformément aux règles en vigueur, avec affichage sur les panneaux de la Mairie et aux entrées de village et des bourgs, annonces légales dans les journaux dans les délais légaux et publication sur le site de la Commune.

- Constatation du commissaire enquêteur

A l'issue de l'étude du dossier, des visites sur place, des observations, mails ou courriers,

Je considère que :

- L'application du droit commun est conforme aux règles en vigueur
- Sur le plan juridique, l'information du public a été conforme au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.
- Le registre a été tenu à la disposition du public
- L'information auprès des PPA a été faite dans la réglementation et des compléments ont été apportés à leurs demandes, aucune ne s'est opposé au projet et aucune ne s'est opposé à la position du hangar.
- Pas de contestation de la position du hangar qui respecte l'axe de la Directive Paysagère et ne cache pas le clocher.
- Je regrette la faible participation du public, mais les réponses aux questions posées par le public et les PPA ont été apportées par la Mairie et transcrites dans un mémoire annexé valant engagement du maître d'ouvrage à tenir compte, à rectifier, à corriger ou amender le projet de PLU.
- Je considère que la municipalité a la capacité de protéger l'environnement de l'église et maîtrise aussi la délivrance des permis de construire évitant ainsi les risques de mitage et les constructions hors normes.
- J'estime que la position du hangar vis-à-vis de l'église n'affecte que légèrement la vue, préservant la vue du clocher. Les atteintes au cadre de vie et à l'environnement sont préservées.
- Cette modification permettra sans doute la construction de quelques hangars à toit photovoltaïque, permettant le développement agricole, et non pas ce seul hangar.
- Concernant la seule position négative de Monsieur PREVAULT déposée pendant l'enquête, le libellé est « je m'oppose à la modification du PLU sur la parcelle A55 » sans argumentation précise, elle porte essentiellement sur les délibérations du conseil municipal. Ce dossier étant en instance de décision auprès du tribunal administratif, je n'interfère pas dans le débat, regrettant les propos et les accusations envers le Maire actuel.
- - Le recours en attente de décision n'impacte pas le projet mais l'enquête pourrait devenir caduque en cas d'acceptation.
- Le projet de modification PLU est compatible avec le SCOT et le SRADDET
- Le projet n'a pas d'incidence sur le PADD
- Il préserve les espaces agricoles.

- La Directive Paysagère est respectée, qui n'interdit pas les constructions agricoles mais les limites en hauteur

4 - Conclusions et Avis motivé

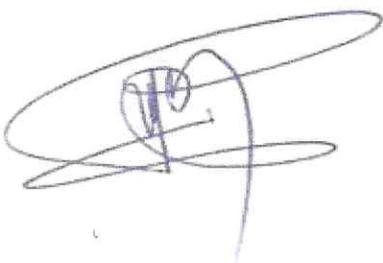
Je, soussigné BROCHARD Philippe, Commissaire-enquêteur, certifie n'avoir aucun intérêt personnel ou fonctionnel dans cette enquête, qui pourrait faire suspecter de mon indépendance ou de mon impartialité.

Prenant en considération tous ces points, les engagements de la Mairie, le respect des procédures, la régularité de l'enquête, j'émet un

AVIS FAVORABLE

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

Fait à GELLAINVILLE, le 21 Septembre 2024



Le Commissaire enquêteur, Philippe BROCHARD

Conclusions du commissaire-enquêteur E24000088/45

7/7