

**Enquête publique relative au projet de révision du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de GELLAINVILLE**

Demandeur : Commune de GELLAINVILLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique

**du Jeudi 08 Janvier 2026 à 09h00 au lundi 09 février 2026 à 17h00 et
prolongée au mardi 24 février 17h**

**Décision N° E 25000200/45 du 13 novembre 2025 de Monsieur le Président
délégué du Tribunal Administratif d'Orléans.**

Commissaire enquêteur : François CHAGOT

Sommaire

1. Généralités

- 1.1. Cadre général du projet
- 1.2. Objet de l'enquête
- 1.3. Cadre juridique
- 1.4. Présentation succincte du projet
- 1.5. Composition du dossier
- 1.6. Concertation
- 1.7. Justificatifs de la maîtrise foncière

2. Organisation de l'enquête

- 2.1. Désignation du Commissaire enquêteur
- 2.2. Arrêté d'ouverture
- 2.3. Réunion de préparation et visite des lieux
- 2.4. Publicité de l'enquête

3. Déroulement de l'enquête

- 3.1. Ouverture de l'enquête
- 3.2. Permanences
- 3.3. Recueil des observations et comptabilisation
- 3.4. Clôture de l'enquête

4. Avis reçus dans le cadre de l'instruction du dossier

5. Analyse des observations recueillies

RAPPORT

1. Généralités

1.1. Cadre général du projet

La commune de Gellainville se situe en Eure-et-Loir, à 7 km au Sud de la ville de Chartres, Préfecture du département.

Elle dépend de l'arrondissement de Chartres et elle est intégrée à la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole.

La superficie de la commune est de 12.01 km² et l'altitude varie de 137 m à 156 m.

Le nombre d'habitants est de 765 (2023). Depuis 1982, la population est en croissance régulière avec une accélération depuis 2013.

L'économie locale est influencée par la proximité de l'autoroute A11 qui a favorisé l'implantation d'une zone d'activité importante et une voie de desserte SNCF utilisée principalement pour le transport de céréales stockées dans des silos implantés sur le territoire communal. L'activité agricole est également une composante économique importante du territoire communal

1.2. Objet de l'enquête

Le Plan d'occupation des sols de la commune de Gellainville a été approuvé en 1982 puis révisé en décembre 1999 et modifié en 2005, 2008 et 2009.

Le 19 octobre 2012, le conseil municipal a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un PLU qui a été approuvé le 2 mai 2017.

Une 1ère modification du PLU a été approuvée le 09 septembre 2020.

Par délibération (2022-039) en date du 17 octobre 2022, le Conseil municipal a engagé la révision du PLU.

La présente enquête publique porte donc sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gellainville.

1.3. Cadre juridique

Le cadre juridique est fondé sur les textes suivants :

- Le Code de l'environnement ;
- Le Code de l'urbanisme ;
- La Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- La délibération n°2022-039 du Conseil Municipal de la commune de Gellainville en date 17 octobre 2022 prescrivant la révision du PLU.
- L'ensemble des pièces, plans et études réglementaires produits à l'appui des demandes formulées par la commune de GELLAINVILLE ;
- Les avis des services consultés dans le cadre de l'instruction des permis de construire :
 - L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Centre-Val de Loire en date du 18 septembre 2025 ;
 - L'avis de la Société Française Gongs-Metz (SFGM) en date du 29 septembre 2025 ;

- L'avis de NATRAN - Direction des Opérations -Pôle Opérationnel de coordination et de soutien – Département Maitrise des Risques Industriels du 1^{er} octobre 2025 ;
- L'avis de Réseau de Transport d'Électricité (RTE) en date du 14 octobre 2025 ;
- L'avis du Ministère Chargé des Transports – Service national d'Ingénierie aéroportuaire – en date du 11 avril 2025 ;
- L'avis de la Société des TRANsports pétroliers par PipeLine (TRAPIL) en date du 05 novembre 2025 ;
- L'avis de la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie – en date du 30 octobre 2025 ;
- L'avis de la Direction régionale des affaires culturelles – Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir- en date du 06 novembre 2025 ;
- L'avis du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir – Direction générale adjointe attractivité culture éducation et développement – en date du 25 octobre 2025 ;
- L'avis de Chartres Métropole – Direction aménagement et Urbanisme – en date du 09 décembre 2025 ;
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-val de Loire – Inspection générale de l'environnement et du développement durable – n° MRAe CVL-2025-005795/a pp en date du 06 décembre 2025 ;
- L'avis de SNCF Immobilier en date du 06 décembre 2025 ;
- L'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) en date du 05 janvier 2026 ;
- L'avis de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir – Service aménagement et habitat – Bureau planification de l'urbanisme – en date du 08 janvier 2026
- L'avis de la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir en date du 06 janvier 2026 ;
- La liste départementale d'aptitude aux fonctions de Commissaire enquêteur pour l'année 2025 ;
- La décision en date du 1^{er} septembre 2024 par laquelle le Président du Tribunal administratif a donné délégation permanente à Monsieur Denis LACASSAGNE, Vice-président, délégué aux enquêtes publiques, à l'effet de désigner les Commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;
- La décision n°25000200 du 13 novembre 2025 du tribunal administratif d'Orléans portant désignation du Commissaire enquêteur et d'un Commissaire enquêteur suppléant ;
- L'arrêté communal n°84-2025 en date du 08 décembre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de Gellainville.
- L'arrêté communal n°13-2026 en date du 26 janvier 2026 prolongeant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de Gellainville.

1.4.Présentation succincte du projet

Le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur ayant été approuvé en 2017, la révision générale a été prescrite afin :

- D'intégrer les évolutions législatives récentes (loi ELAN, loi Climat et Résilience, objectifs de réduction de l'artificialisation des sols) ;
- De mettre le document en compatibilité avec le SCoT de l'agglomération chartraine ;
- D'actualiser les règles d'urbanisme au regard des projets communaux ;
- De renforcer la centralité du hameau de Bonville ;
- D'accompagner le développement du secteur d'activités dit « Jardin d'Entreprises ».

La révision s'inscrit ainsi dans une double logique : d'une part, la maîtrise du développement résidentiel et la sobriété foncière à l'échelle communale ; d'autre part, l'accompagnement d'un projet économique d'envergure communautaire.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD s'articule autour de six axes stratégiques :

Maîtriser le développement démographique

La commune retient une hypothèse de croissance annuelle modérée, de l'ordre de 1 %, sur un horizon d'environ dix ans. Les besoins sont estimés à une quarantaine de logements supplémentaires à l'échéance du document.

La stratégie retenue privilégie :

- La mobilisation des logements vacants ;
- La densification en dents creuses ;
- Une extension mesurée du tissu urbanisé.

Cette approche vise à contenir l'étalement urbain et à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Renforcer la centralité de Bonville

Le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle centralité à Bonville, autour du champ de foire, incluant notamment la réalisation d'une nouvelle mairie et la requalification des espaces publics. Cette orientation répond à un objectif de structuration fonctionnelle et symbolique du cœur communal.

Conforter l'attractivité économique

Le développement du secteur d'activités constitue un enjeu majeur de la révision. L'extension du Jardin d'Entreprises, identifiée par le SCoT comme site stratégique d'intérêt communautaire, s'inscrit dans une logique de polarisation économique à l'échelle de l'agglomération.

Améliorer les mobilités

Le projet prévoit uniquement la création d'une voie de contournement du hameau de Bonville pour les engins agricoles.

Maintenir la qualité du cadre de vie

Le document intègre une attention particulière à la qualité paysagère et environnementale, notamment par :

- La mise en place d'une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue ;
- La protection d'éléments de patrimoine naturel et bâti ;
- La prise en compte des risques (retrait-gonflement des argiles, nuisances sonores liées aux infrastructures).

Modérer la consommation d'espace

La commune affiche un objectif de modération de la consommation foncière, en cohérence avec les exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme et les objectifs nationaux de sobriété.

Le projet résidentiel : une urbanisation contenue

La consommation foncière à vocation d'habitat demeure limitée à l'échelle communale, estimée à environ 1 à 2 hectares selon les secteurs mobilisés.

Le règlement du PLU encadre :

- L'implantation des constructions ;
- Les hauteurs et l'emprise au sol ;
- Le stationnement ;
- Les prescriptions architecturales et paysagères ;
- La gestion des eaux pluviales et les exigences environnementales.

La commune s'inscrit ainsi dans une trajectoire de développement mesuré, privilégiant l'optimisation du tissu existant.

Le développement économique : un projet structurant à l'échelle intercommunale

L'élément central du dossier réside dans l'extension du secteur économique, d'une superficie globale d'environ 90 hectares.

Cette extension, significative à l'échelle communale, est justifiée par :

- Son inscription dans les orientations du SCoT ;
- Son rôle stratégique pour le développement économique de l'agglomération ;
- Sa volonté de concentrer l'activité sur un site identifié, afin d'éviter la dispersion des zones d'activités.

Le projet vise à renforcer l'attractivité du territoire, favoriser la création d'emplois et consolider la dynamique économique communautaire.

Des études opérationnelles complémentaires sont annoncées pour préciser :

- L'organisation des circulations internes ;
- La gestion du stationnement des poids lourds ;
- L'intégration paysagère ;
- Les modalités de gestion des eaux pluviales.

Prise en compte de l'environnement et des contraintes

Le dossier comprend un rapport de présentation intégrant une évaluation environnementale. Les principaux enjeux identifiés portent sur :

- La préservation des terres agricoles de Beauce ;
- La gestion des risques naturels ;
- La prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferroviaires ;
- La protection du patrimoine archéologique.

Le règlement intègre les servitudes d'utilité publique, les espaces boisés classés, les éléments de patrimoine à préserver et les contraintes identifiées dans les annexes.

Synthèse générale

La révision du PLU de Gellainville repose sur un équilibre entre :

- Une urbanisation résidentielle maîtrisée et contenue ;
- Un projet économique d'envergure communautaire assumé ;
- Une volonté affichée de sobriété foncière ;
- La préservation du cadre de vie rural et agricole.

Le document traduit ainsi une stratégie de positionnement territorial : Gellainville affirme son rôle de commune résidentielle structurée, tout en assumant une fonction de pôle économique stratégique au sein de l'agglomération chartraine.

1.5.Composition des dossiers

Les dossiers mis à la disposition du public pour l'enquête en version papier et numérique sont identiques.

Ils comprennent les documents suivants :

- L'arrêté communal n°84-2025 du 08 décembre 2025 prescrivant l'enquête publique ;
- L'arrêté communal n°813-2026 du 29 janvier 2026 prescrivant la prolongation de l'enquête publique ;
- L'avis d'enquête publique ;
- L'avis de prolongation de l'enquête publique ;
- Avis des PPA.

Ainsi que les pièces suivantes :

Pièce 0

Page de garde – Précision complémentaire – Ajoutée au dossier le 29 janvier 2026-

Pièce 1

Délibération n°2022-039 du 17 octobre 2022

Pièce 2

Rapport de présentation

Pièce 2A

Évaluation environnementale

Pièce 3A

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièce 3B

Orientation d'aménagement et de programmation

Pièce 4A

Règlement

Pièce 4B

Liste des emplacements réservés

Pièce 4C

Éléments identifiés L. 151-19 et L 151-23

Pièce 5.1

Zonage commune

Pièce 5.2

Zonage Bonville

Pièce 5.3

Zonage Gellainville

Pièce 6.1

Liste et fiches des servitudes d'utilité publique

Pièce 6.2

Plan des servitudes d'utilité publique

Pièce 7.1

Fiches des contraintes

Pièce 7.2

Plan des contraintes

Pièce 8.1

Annexes techniques et sanitaires

Pièce 8.1.2

Plan des réseaux d'adduction d'eau potable

Pièce 8.1.3

Plan des réseaux d'assainissement

Pièce 8.1.4

Annexes

Commentaires du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à l'enquête publique relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gellainville apparaît, dans sa composition formelle, conforme aux exigences des articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il comprend l'ensemble des pièces réglementaires attendues : rapport de présentation intégrant le diagnostic et la justification des choix, évaluation environnementale, PADD, OAP, règlement écrit et graphique, annexes techniques et sanitaires, servitudes d'utilité publique ainsi que les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale qui ont été intégrés en cours d'enquête. À ce titre, le dossier peut être regardé comme régulièrement constitué et juridiquement recevable.

Une structuration globale satisfaisante

Le rapport de présentation expose de manière méthodique :

- Les caractéristiques du territoire communal ;
- Les dynamiques démographiques et économiques ;
- Les contraintes environnementales ;
- Les choix retenus pour l'évolution du document d'urbanisme.

Le PADD présente des orientations lisibles et cohérentes, articulées autour de la maîtrise du développement résidentiel, du renforcement de la centralité de Bonville et de l'accompagnement du développement économique structurant à l'échelle intercommunale, en lien avec Chartres Métropole.

Les OAP sont explicites.

Le règlement écrit est structuré, cohérent avec le zonage et juridiquement exploitable.

Sur ces points, la qualité rédactionnelle et la cohérence d'ensemble du document sont satisfaisantes.

Des fragilités démonstratives sur les enjeux majeurs

Toutefois, l'analyse approfondie du dossier met en évidence plusieurs points de vigilance qui fondent les réserves et recommandations formulées dans les conclusions.

La cohérence et la consolidation des données relatives à la consommation d'espace

La présentation des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers manque de consolidation synthétique.

Les éléments chiffrés figurent dans différentes parties du dossier sans toujours être parfaitement corrélés :

- Période de référence ;
- Ventilation habitat / activités / infrastructures ;
- Distinction entre projets communaux et projet économique intercommunal ;
- Articulation avec la trajectoire de modération.

Cette dispersion nuit à la parfaite lisibilité du respect des objectifs de sobriété foncière.

Cette fragilité justifie la réserve relative à la clarification et à la consolidation des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, afin de sécuriser juridiquement le document et d'en améliorer la transparence.

La justification de l'extension économique

L'extension du secteur d'activités (environ 90 hectares) constitue l'élément structurant du projet.

Si sa compatibilité avec le SCoT est affirmée et si son intérêt communautaire est établi, la démonstration locale aurait pu être davantage développée sur :

- Le phasage opérationnel ;
- L'état de remplissage effectif des secteurs existants ;
- La temporalité réelle de mobilisation des surfaces ;

- L'analyse détaillée des impacts cumulés.

Cette insuffisance argumentative n'entache pas la légalité formelle du dossier mais fragilise sa robustesse démonstrative.

Elle fonde la réserve relative à la nécessité d'un phasage explicite et à l'encadrement opérationnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone économique, ainsi que les recommandations portant sur la gestion des circulations et du stationnement poids lourds.

L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale identifie correctement les grands enjeux :

- Préservation des terres agricoles ;
- Gestion des nuisances sonores ;
- Risques naturels ;
- Continuités écologiques.

Néanmoins, l'analyse des effets cumulés liés au développement économique d'ampleur aurait pu être approfondie, notamment en matière de :

- Flux de transport ;
- Nuisances potentielles ;
- Imperméabilisation des sols.

Ces éléments ne remettent pas pour autant en cause la validité globale de l'évaluation produite.

3. Accessibilité du dossier au public

Le dossier est volumineux, ce qui est inhérent à une révision générale intégrant une évaluation environnementale.

Bien que les pièces soient complètes, la compréhension globale aurait été facilitée par :

- Un tableau consolidé unique de la consommation passée et projetée ;
- Une synthèse comparative claire entre projet communal et projet intercommunal ;
- Une présentation plus pédagogique des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

4. Appréciation globale en cohérence avec l'avis favorable assorti de réserves

En définitive, le dossier :

- Est réglementairement complet ;
- Présente une cohérence d'ensemble satisfaisante ;
- Traduit une stratégie territoriale lisible ;
- Respecte formellement les exigences du Code de l'urbanisme.

Les insuffisances relevées portent essentiellement sur :

- La consolidation chiffrée ;
- La justification approfondie du projet économique ;
- La démonstration plus rigoureuse de la modération foncière ;
- Certains aspects opérationnels liés aux flux et au stationnement.

Ces fragilités, bien que réelles, ne compromettent pas l'équilibre général du document, sous réserve que les clarifications demandées soient intégrées.

Elles justifient pleinement :

- Les réserves formulées, portant sur la consolidation des objectifs de modération foncière, la sécurisation environnementale de la zone 1AU et l'encadrement du développement économique.

Ainsi, l'appréciation de la qualité du dossier est cohérente avec l'émission d'un avis favorable assorti de réserves, les observations formulées visant à renforcer la sécurité juridique et la cohérence opérationnelle du projet, et non à en contester le principe.

1.6. Concertation

La commune de Gellainville a organisé une réunion publique de présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme le 30 juin 2025.

La réunion a été animée par Monsieur Christophe LEROY, Maire de la commune et par Monsieur Jean-Louis GIULLEMINOT, urbaniste en charge du projet.

Une quarantaine de personnes ont assisté à cette présentation.

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le Tribunal Administratif d'Orléans, par Décision N° E 25000200/45 du 13 novembre 2025 de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans, a désigné M. François CHAGOT comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

2.2. Arrêté d'ouverture

L'arrêté communal n°84-2025 du 08 décembre 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Gellainville est signé par Monsieur Christophe LEROY, Maire de la commune de Gellainville.

L'arrêté communal n°13-2026 du 29 janvier 2026 prescrivant la prolongation de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Gellainville est signé par Monsieur Christophe LEROY, Maire de la commune de Gellainville.

2.3. Réunion de préparation et visite des lieux

Une première réunion a été organisée le mercredi 03 décembre 2025 à 10h00 en la mairie de Gellainville en présence de Monsieur Thierry HÉRON, 1^{er} Adjoint au maire, de Monsieur Jean-Louis GUILLEMINOT, Conseil Urbanisme Aménagement et de Madame Isabelle MEUNIER, Secrétaire de mairie.

Lors de cette réunion, les intervenants ont présenté le dossier soumis à l'enquête au Commissaire enquêteur et les dates de l'enquête ont été arrêtées ainsi que les modalités d'organisation et de publicité.

Monsieur Thierry HÉRON a fait visiter la commune au Commissaire enquêteur le 18 décembre à 09h00.

À cette occasion, le Commissaire enquêteur a signé et paraphé l'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique.

2.4.Publicité de l'enquête

Les affichages ont été effectués :

- Sur les panneaux intérieur et extérieur de la mairie de Gellainville ;
- Aux différentes entrées de la commune ainsi qu'en différents lieux de la commune ;
- Sur le site internet de la commune.

Le commissaire enquêteur a pu constater également que la publicité, dans la presse locale, avait bien été effectuée avec publication dans le journal L'Écho Républicain, jeudi 18 décembre, lundi 12 janvier et le jeudi 05 février pour la prolongation de l'enquête et dans le journal Horizons, le vendredi 19 décembre, le vendredi 09 janvier et le vendredi 06 février pour la prolongation de l'enquête (Annexe 3, 4, 5, 6, 7 et 8).

3. Déroulement de l'enquête

3.1.Ouverture de l'enquête

Monsieur Thierry HÉRON a remis au Commissaire enquêteur, le 18 décembre, l'intégralité du dossier d'enquête consultable en mairie de Gellainville.

Le 18 décembre, en mairie de Gellainville, Le Commissaire enquêteur a signé et paraphé l'ensemble du dossier mis à disposition du public.

Il a vérifié la mise en ligne du dossier d'enquête publique sur le site internet de la Mairie, le jour de l'ouverture de l'enquête à 09h00.

3.2. Permanences

Les permanences se sont déroulées aux dates, heures et lieux prévus soit :

- Le jeudi 08 janvier de 09h00 à 12h00 – Mairie de Gellainville ;
- Le samedi 24 janvier de 09h00 à 12h00 – Mairie de Gellainville ;
- Le lundi 09 février de 14h00 à 17h00 – Mairie de Gellainville ;
- Le mardi 24 février de 14h00 à 17h00 – Mairie de Gellainville
(Permanence supplémentaire en raison de la ^prolongation de l'enquête).

En raison de l'absence d'intégration d'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) notamment en raison d'une arrivée tardive et l'insertion d'un complément d'information concernant la page de garde des différents documents constituant le dossier, le Commissaire enquêteur a proposé de prolonger l'enquête de 15 jours et a fait procéder aux publicités permettant une bonne information du public. Une permanence supplémentaire a été ajoutée afin de favoriser la participation du public.

2 personnes se sont présentées lors de la tenue des permanences.

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête et elle s'est déroulée dans un climat serein.

3.3. Recueil des observations et comptabilisation des registres de l'enquête publique

Au total, **une observation** a été formulée :

- **Une** observation a été portée sur le registre d'enquête,
- **Aucune** observation n'a été transmise par lettre recommandée,
- **Aucune** lettre n'a été réceptionnée ;
- **Aucun** courriel n'a été adressé sur l'adresse mel dédiée à l'enquête.

3.4. Clôture de l'enquête

Le Commissaire enquêteur a clos le registre de l'enquête publique le mardi 24 février à 17h00.

Le mardi 24 février à 17h30, en la mairie de Gellainville, le Commissaire enquêteur a remis en main propre les Avis aux demandeurs et le Procès-verbal de synthèse à Monsieur Thierry HÉRON, 1^{er} Adjoint au maire.

4. Avis reçus dans le cadre de l'instruction du dossier

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Centre-Val de Loire en date du 18 septembre 2025

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Centre-Val de Loire formule un avis favorable.

Avis de la Société Française Gonges-Metz (SFGM) en date du 29 septembre 2025

La Société Française Gonges-Metz (SFGM) ne formule pas d'avis car son réseau de canalisations de transport d'hydrocarbures ne traverse pas cette commune.

Avis de NATRAN - Direction des Opérations -Pôle Opérationnel de coordination et de soutien – Département Maitrise des Risques Industriels du 1^{er} octobre 2025

Nature et portée de l'avis

L'avis de NATRAN présente un caractère essentiellement technique et réglementaire. Il ne porte ni sur l'opportunité du projet de révision du PLU ni sur ses orientations générales, mais exclusivement sur la prise en compte :

- Des canalisations de transport de gaz haute pression présentes sur le territoire communal ;
- Des servitudes d'utilité publique qui en découlent ;
- Des obligations de maîtrise de l'urbanisation à proximité des ouvrages.

L'avis s'inscrit dans le cadre des dispositions relatives à la sécurité des ouvrages de transport de matières dangereuses et à la prévention des risques technologiques. Il convient d'emblée de souligner que cet avis ne formule aucune opposition de principe au projet de PLU.

Sur la prise en compte des servitudes

NATRAN rappelle la nécessité :

- D'annexer correctement les servitudes d'utilité publique au PLU ;
- D'identifier cartographiquement les ouvrages ;
- D'assurer la compatibilité des zonages et des ouvertures à l'urbanisation avec les périmètres de sécurité.

À l'examen du dossier soumis à l'enquête publique, les servitudes relatives aux ouvrages de transport de gaz apparaissent bien mentionnées dans les annexes réglementaires. Aucune incohérence manifeste entre le tracé des canalisations et le zonage projeté n'a été relevée.

Il convient toutefois d'observer que la vigilance devra être maintenue au stade opérationnel, notamment lors :

- De l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- De la création éventuelle de nouvelles voiries ;
- De la mise en œuvre des secteurs à urbaniser.

Appréciation

Le PLU semble compatible, en l'état, avec les contraintes liées aux canalisations de transport de gaz, sous réserve d'une application rigoureuse des règles au stade des projets.

Sur la maîtrise de l'urbanisation

NATRAN attire l'attention sur les zones d'effets autour des canalisations, au sein desquelles :

- Certains établissements recevant du public sensible ;
- Les établissements accueillant des populations vulnérables ;
- Ou les opérations de densification importante peuvent être interdits ou soumis à conditions.

Au regard du projet de révision du PLU :

- Les secteurs d'extension économique sont principalement situés dans une logique de continuité des zones d'activités existantes ;
- Les secteurs à vocation d'habitat restent d'ampleur modérée et localisés dans la continuité du tissu urbain.

Aucun élément du dossier ne laisse apparaître une aggravation significative de l'exposition aux risques liés aux canalisations.

Il convient néanmoins de rappeler que la maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz constitue une exigence impérative de sécurité publique, qui s'impose indépendamment des choix communaux.

Appréciation

Le projet ne paraît pas créer de situation nouvelle de vulnérabilité excessive, mais la compatibilité effective devra être vérifiée au cas par cas lors des projets opérationnels.

Sur la cohérence globale avec les enjeux de sécurité

L'avis de NATRAN met en évidence un enjeu structurant :

la coexistence entre développement territorial (notamment économique) et infrastructures de transport d'énergie.

Dans le cas de Gellainville :

- La commune assume un rôle économique important à l'échelle intercommunale ;

- Le développement projeté s'inscrit dans la continuité d'une vocation déjà affirmée.

Il ressort de l'analyse que la présence des canalisations ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU, mais impose une discipline juridique et technique stricte dans sa mise en œuvre.

L'avis ne relève aucune incompatibilité majeure, ni contradiction structurelle.

Conclusion

Au regard :

- Du caractère technique de l'avis ;
- De l'absence d'opposition formelle ;
- De la prise en compte apparente des servitudes dans les annexes du PLU, et de l'absence d'aggravation manifeste du risque ;

il peut être considéré que l'avis de NATRAN ne constitue pas un obstacle à l'approbation du projet de révision du PLU.

Il conviendra toutefois :

- De veiller à la parfaite intégration cartographique des servitudes ;
- De rappeler explicitement, dans les documents annexés ou dans les conclusions, l'obligation de respect des périmètres de sécurité ;
- Et d'assurer une instruction rigoureuse des projets situés à proximité des ouvrages.

En conséquence, l'avis de NATRAN est regardé comme compatible avec le projet de révision du PLU, sous réserve du strict respect des règles applicables en matière de sécurité des canalisations de transport de gaz.

Avis de Réseau de Transport d'Électricité (RTE) en date du 14 octobre 2025

Nature et portée de l'avis

L'avis de RTE ne remet pas en cause les orientations générales du projet de PLU. Il formule essentiellement :

- Des rappels réglementaires relatifs aux servitudes d'utilité publique (SUP) affectant les ouvrages électriques ;
- Des demandes de prise en compte cartographique et réglementaire des emprises et servitudes ;
- Des recommandations visant à garantir l'accessibilité, la sécurité et la maintenance des infrastructures existantes ou projetées.

L'avis ne comporte ni opposition de principe ni réserve explicite susceptible d'entraîner une illégalité manifeste du document, mais il appelle une vigilance particulière quant à l'intégration des servitudes dans les annexes du PLU.

Prise en compte des servitudes d'utilité publique

RTE rappelle que les lignes électriques à haute et très haute tension sont grevées de servitudes légales instituées notamment par le code de l'énergie.

Appréciation critique

Il appartient au PLU :

- D'annexer correctement les servitudes au titre des articles L.151-43 et suivants du code de l'urbanisme ;
- De veiller à leur report exact sur le document graphique ;
- D'assurer la cohérence entre les prescriptions du règlement et les contraintes techniques liées aux ouvrages.

À ce stade, l'avis de RTE apparaît comme un rappel de conformité formelle indispensable, mais ne révèle pas d'incompatibilité structurelle du projet.

Compatibilité avec les projets d'aménagement

Dans le contexte communal de Gellainville, marqué par :

- Le développement du Jardin d'Entreprises,
 - Les extensions économiques importantes,
 - Les reconfigurations d'infrastructures,
- la présence d'ouvrages électriques structurants constitue un enjeu technique réel.

Appréciation

L'avis de RTE doit être analysé à la lumière :

- Des projets d'extension de la zone d'activités ;
- Des éventuels aménagements viaires ;
- Des opérations de densification.

Aucune incompatibilité rédhibitoire n'est soulevée.

En revanche, l'anticipation des contraintes techniques devra impérativement être intégrée dans les études opérationnelles (ZAC, permis d'aménager, etc.).

Appréciation globale

L'avis de RTE :

- Ne remet pas en cause l'économie générale du projet ;
- Ne conteste ni les orientations du PADD ni les choix de zonage ;
- Formule essentiellement des demandes techniques et réglementaires classiques.

Il constitue un avis technique de sécurisation, visant à garantir :

- La protection des ouvrages stratégiques ;
- La continuité du service public ;
- La prévention des risques.

Aucune réserve de nature à justifier une modification substantielle du PLU n'apparaît.

Conclusion

Au vu de l'analyse :

- L'avis de RTE ne révèle pas d'incompatibilité majeure du projet de révision du PLU.
- Il appelle toutefois une vérification attentive de l'intégration des servitudes d'utilité publique dans les annexes et documents graphiques.
- Les observations formulées relèvent davantage de la bonne administration du document que d'un désaccord sur le fond des orientations.

Avis du Ministère Chargé des Transports – Service national d'Ingénierie aéroportuaire – en date du 11 avril 2025

L'avis du SNIA Ouest s'inscrit dans le cadre des consultations des personnes publiques associées. Il concerne les enjeux liés aux servitudes et contraintes aéronautiques, en lien avec les infrastructures relevant du ministère des Armées.

L'analyse de cet avis appelle les observations suivantes.

Portée juridique de l'avis

L'avis du SNIA Ouest ne remet pas en cause les orientations générales du projet de PLU ni sa cohérence d'ensemble. Il formule essentiellement :

- Des rappels réglementaires ;
- Des prescriptions relatives aux servitudes aéronautiques ;
- Des demandes d'intégration ou de mise à jour cartographique.

Il s'agit donc d'un avis technique et prescriptif, non d'un avis d'opportunité sur le projet communal.

Aucune opposition de principe au projet de révision du PLU n'est exprimée.

Prise en compte des servitudes aéronautiques

Le SNIA rappelle l'existence de servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal, notamment :

- Servitudes de dégagement,
- Limitations de hauteur,
- Contraintes liées à la sécurité aérienne.

Ces servitudes relèvent du code des transports et du code de l'urbanisme et doivent, en application de l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, être annexées au PLU.

Appréciation

L'avis du SNIA ne révèle pas d'incompatibilité structurelle avec le projet, mais appelle une vigilance rédactionnelle et cartographique, indispensable à la sécurité juridique du document.

Incidences sur les zones à urbaniser

L'enjeu principal concerne les secteurs susceptibles d'accueillir :

- Des constructions de grande hauteur ;
- Des équipements techniques ;
- Des installations économiques.

Au regard du projet communal, ces questions peuvent concerner en particulier :

- Les zones d'activités existantes ou en extension ;
- Certains équipements publics.

Appréciation

Aucune démonstration n'est faite dans l'avis que les hauteurs prévues au règlement excéderaient les plafonds autorisés.

Équilibre entre développement communal et contraintes de défense

Le territoire communal accueille une dynamique économique forte liée au Jardin d'Entreprises.

L'avis du SNIA ne remet nullement en cause :

- L'extension de la zone économique ;
- Les projets d'aménagement ;
- La stratégie de développement portée par le PADD.

Il se limite à rappeler le cadre réglementaire applicable.

Appréciation globale

L'avis du SNIA Ouest ne constitue pas un obstacle au projet.

Il ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

Conclusion

L'avis du SNIA Ouest :

- Ne formule pas d'opposition ;
- Ne met pas en évidence d'incompatibilité majeure ;
- N'appelle pas de modification substantielle du projet ;
- Requiert principalement des ajustements techniques et rédactionnels.

Avis de la Société des TRANsports pétroliers par PipeLine (TRAPIL) en date du 05 novembre 2025

La Société des TRANsports pétroliers par PipeLine indique que la commune n'est pas traversée par ses installations et n'a donc pas d'avis à émettre.

Avis de la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie – en date du 30 octobre 2025

Le document transmis par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC Centre-Val de Loire), service régional de l'archéologie, rappelle l'existence d'une motte médiévale.

Appréciation de la prise en compte de l'enjeu archéologique

Un territoire à potentiel archéologique avéré

Il ressort clairement que le territoire communal n'est pas neutre sur le plan archéologique, et que certains secteurs – notamment ceux ayant déjà fait l'objet d'opérations préventives – présentent une sensibilité particulière.

En conséquence, la question n'est pas de savoir s'il existe un enjeu archéologique, mais comment celui-ci est intégré dans la planification.

Analyse au regard du projet de révision du PLU

Sur la cohérence entre la cartographie archéologique et les secteurs ouverts à l'urbanisation

Le rapport de présentation aurait gagné à :

- Intégrer une cartographie de croisement entre les sites inventoriés et les zones ouvertes à l'urbanisation ;
- Analyser les secteurs les plus sensibles ;
- Anticiper les contraintes procédurales (diagnostics préalables, délais supplémentaires).

L'absence de cette mise en perspective ne remet pas en cause la légalité du PLU, mais traduit une prise en compte partielle et non stratégique de l'enjeu archéologique.

Sur la compatibilité avec les objectifs de maîtrise des délais et des coûts

L'enjeu archéologique n'est pas seulement patrimonial ; il est aussi opérationnel.

Dans un contexte où :

- la zone économique constitue un projet structurant,
- les acteurs communautaires évoquent un calendrier d'aménagement,
- une ZAC est envisagée,

la présence d'un potentiel archéologique significatif peut :

- générer des diagnostics systématiques,
- allonger les délais d'instruction,
- entraîner des prescriptions de fouilles,
- augmenter les coûts d'aménagement.

Il aurait été opportun que le dossier :

- Identifie ces risques ;
- Démonstre que les porteurs de projet en ont intégré les conséquences ;
- Ou annonce une étude archéologique complémentaire préalable à la ZAC.

Appréciation

Le document de la DRAC ne formule pas d'opposition au projet de PLU.

Il rappelle le cadre applicable au titre du Code du patrimoine.

Le PLU n'a pas à intégrer lui-même des prescriptions archéologiques détaillées ; celles-ci relèvent :

- Des procédures d'archéologie préventive ;
- De l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En revanche, au titre de l'évaluation environnementale, le patrimoine archéologique constitue un élément du patrimoine culturel devant être analysé.

À ce titre, l'analyse environnementale du PLU aurait pu :

- Expliciter davantage l'enjeu patrimonial ;
- Caractériser les incidences potentielles des extensions ;
- Et justifier le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation au regard de cet enjeu.

La prise en compte apparaît réelle mais peu développée.

Appréciation

Au vu des éléments, il peut être formulé les observations suivantes :

1. Le territoire communal présente un potentiel archéologique.
2. Le document de la DRAC constitue un rappel réglementaire solide et circonstancié.
3. Le PLU ne méconnaît pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive.
4. Toutefois, la traduction opérationnelle de cet enjeu dans le rapport de présentation demeure perfectible, notamment pour les secteurs d'extension économique.

Conclusion

En l'état :

- L'avis de la DRAC ne fait pas obstacle à l'approbation du PLU.
- Il impose une vigilance renforcée lors des phases opérationnelles.
- Il justifie une recommandation visant à :

Inviter la commune et l'aménageur, préalablement à toute opération d'aménagement d'ampleur (notamment dans la zone d'extension économique), à engager une concertation précoce avec le Service régional de l'archéologie et, le cas échéant, à diligenter des études archéologiques complémentaires afin de sécuriser juridiquement et opérationnellement les projets.

Avis de la Direction régionale des affaires culturelles – Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir- en date du 06 novembre 2025

L'avis émis par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) – service territorial de l'architecture et du patrimoine – s'inscrit dans le cadre des consultations obligatoires au titre des servitudes d'utilité publique affectant le patrimoine.

Cet avis ne remet pas en cause l'économie générale du projet de révision du PLU, mais appelle un certain nombre d'observations techniques et réglementaires destinées à sécuriser juridiquement le document et à garantir la bonne prise en compte des enjeux patrimoniaux.

Qualité architecturale et insertion paysagère

Une exigence cohérente avec les objectifs du PADD

La DRAC insiste sur :

- La qualité architecturale des constructions nouvelles ;
- L'insertion paysagère ;
- La préservation des silhouettes bâties ;
- L'attention portée aux transitions urbain/agricole.

Ces préoccupations rejoignent les axes du PADD relatifs au maintien du cadre de vie et à la qualité paysagère.

Analyse

Le règlement comporte des dispositions générales relatives :

- Aux matériaux ;

- Aux toitures ;
- Aux clôtures ;
- Aux couleurs.

Toutefois, pour les secteurs d'extension économique, l'encadrement architectural demeure relativement souple.

Au regard :

- de la visibilité de ces secteurs dans le paysage beauceron,
 - et de leur proximité d'axes structurants,
- une exigence plus qualitative sur le traitement des franges urbaines pourrait être envisagée (haies, modelés de terrain, continuités végétales).

Il ne s'agit pas d'une insuffisance rédhibitoire, mais d'un point d'amélioration notable.

Cohérence générale du PLU au regard des enjeux patrimoniaux

L'avis de la DRAC ne remet pas en cause :

- La stratégie communale ;
- La compatibilité avec les documents supra-communaux ;
- Ni la légalité d'ensemble du projet.

Il formule essentiellement :

- Des rappels réglementaires ;
- Des recommandations de précision ;
- Des observations d'ordre technique.

Aucune incompatibilité substantielle n'est identifiée.

Conclusion

L'avis de la DRAC apparaît :

- pertinent et juridiquement fondé,
- non bloquant,
- principalement prescriptif et préventif.

Le projet de PLU prend globalement en compte les enjeux patrimoniaux du territoire communal. Les observations formulées par la DRAC relèvent davantage d'ajustements rédactionnels et de précisions techniques que d'une remise en cause de l'économie générale du document.

En conséquence, le projet de révision du PLU peut être regardé comme compatible avec les exigences relatives à la protection du patrimoine architectural.

Avis du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir – Direction générale adjointe attractivité culture éducation et développement – en date du 25 octobre 2025

Nature et portée générale de l'avis

Le Conseil départemental indique que le dossier « n'appelle pas d'observation notable », tout en formulant plusieurs précisions techniques en annexe.

L'avis est donc globalement favorable, mais assorti de réserves techniques substantielles, principalement relatives à :

- La compatibilité avec le SAGE Nappe de Beauce ;
- La compétence et l'organisation du service d'eau potable ;
- La situation du captage communal ;
- La prise en compte des périmètres de protection ;
- La cohérence entre développement urbain et capacités des réseaux.

L'absence d'opposition de principe ne doit pas masquer la portée structurante des remarques émises, en particulier sur la question de l'eau, qui constitue un enjeu environnemental majeur au regard :

- Du contexte de sobriété foncière ;
- Des objectifs ZAN ;
- De l'extension importante de la zone d'activités ;
- Et de la sensibilité hydrogéologique du plateau beauceron.

Compatibilité avec le SAGE Nappe de Beauce

Le Département demande explicitement que le SAGE Nappe de Beauce et des milieux aquatiques soit mentionné dans le rapport de présentation et que la compatibilité du PLU soit assurée.

Appréciation

Cette remarque est juridiquement fondée.

En application des articles L.131-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les documents de planification supérieurs, dont les SAGE.

L'absence de référence explicite au SAGE fragilise la sécurité juridique du document, notamment :

- Au regard de la gestion quantitative de la ressource ;
- Des enjeux de protection des captages ;
- Des obligations en matière de qualité des eaux.

Le projet de PLU, en prévoyant un développement économique significatif (notamment extension de la zone d'activités), doit impérativement démontrer la compatibilité entre :

- Croissance des besoins,
- Protection de la nappe,
- Et maintien des équilibres hydrologiques.

Gouvernance et compétence en eau potable

Le Département rappelle que :

- La compétence eau potable relève de Chartres Métropole ;
- L'exploitation est confiée à la SEMOP Chartres Eau ;

Appréciation

Un PLU doit présenter :

- Une information exacte sur les compétences exercées ;
- Une description fiable des infrastructures existantes ;
- Et une analyse cohérente des capacités de production.

Dans le contexte d'un projet d'extension économique important, la démonstration de la sécurisation de l'alimentation en eau constitue un élément déterminant de crédibilité du projet.

Périmètres de protection du captage

Le Département souligne :

- L'absence des servitudes dans la liste annexée ;
- La nécessité d'intégrer l'arrêté de DUP ;
- La présence d'une zone non aedificandi de 75 m ;
- Le fait qu'un secteur identifié comme foncier mobilisable se situe dans cette zone.

Cohérence besoins / ressources en eau

Le Département recommande :

- D'intégrer le schéma directeur de Chartres Métropole ;

- De présenter un bilan besoins/ressources ;
- De préciser les caractéristiques des réseaux ;
- De vérifier la capacité des infrastructures à absorber le développement projeté.

Appréciation

Cette observation est particulièrement structurante au regard :

- De l'extension économique (≈ 90 ha ;
- Des perspectives d'accueil de population ;
- Et des objectifs de sobriété.

L'évaluation environnementale ne peut se limiter à une description qualitative du service.

Elle doit démontrer :

- Que la ressource est disponible ;
- Que la production est sécurisée ;
- Que les réseaux sont dimensionnés ;
- Que les interconnexions sont opérationnelles ;
- Que la qualité de l'eau est conforme ;
- Et que le développement projeté ne génère pas de déséquilibre.

En l'état, l'avis départemental laisse entendre que cette démonstration n'est pas suffisamment explicite.

Dans un contexte de tension croissante sur la ressource en eau, cette lacune pourrait être regardée comme une insuffisance de l'évaluation environnementale.

Appréciation globale

L'avis du Conseil départemental est formellement favorable, mais les remarques émises ne sont pas secondaires.

Elles portent sur :

- La conformité réglementaire (SAGE, servitudes) ;
- La sécurité juridique (DUP, liste des SUP) ;
- La fiabilité technique du dossier ;
- La soutenabilité hydrique du projet.

Ces éléments concernent directement :

- La protection de la ressource en eau ;
- La cohérence environnementale du PLU ;
- Et la solidité du document face à un éventuel contrôle juridictionnel.

Conclusion

L'avis du Conseil départemental :

- Ne remet pas en cause l'économie générale du projet ;
- Mais met en évidence plusieurs insuffisances techniques et réglementaires à corriger avant approbation.

Dans une logique d'enquête publique, ces observations :

- Justifient des compléments obligatoires du dossier,
- Participent à la sécurisation juridique du PLU,
- Et constituent un préalable indispensable à un avis favorable éclairé.

En particulier, la question de l'eau — au croisement des enjeux de sobriété foncière, d'extension économique et de protection des captages — apparaît comme un point de vigilance majeur.

Avis de Chartres Métropole – Direction aménagement et Urbanisme – en date du 09 décembre 2025

Portée générale de l'avis

L'avis s'inscrit dans le cadre du contrôle de compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de Chartres Métropole. Il est globalement favorable et souligne la qualité du travail réalisé, notamment :

- La cohérence du PADD avec les orientations du SCoT ;
- La volonté affirmée de renforcer la centralité à Bonville (restructuration du Champ de foire) ;
- La compatibilité des perspectives démographiques ;
- La conformité globale de la trajectoire de consommation foncière avec les objectifs communautaires.

L'avis apparaît donc favorable mais techniquement exigeant, ce qui appelle une analyse approfondie.

Perspectives démographiques : une compatibilité admise mais peu questionnée

Chartres Métropole valide le scénario de croissance compris entre 0,85 % et 1 % par an, représentant environ 70 à 80 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

Appréciation

L'avis communautaire :

- Constate la dynamique démographique passée ;
- Souligne la cohérence avec le développement économique du Jardin d'entreprises ;
- Confirme la compatibilité avec le SCoT.

En revanche, il ne questionne pas :

- La soutenabilité des capacités foncières mobilisées,
- L'articulation fine entre production de logements et typologie de ménages,
- La capacité réelle du tissu urbain à absorber cette croissance dans un cadre de sobriété foncière.

L'analyse reste donc centrée sur la compatibilité stratégique, sans évaluation critique approfondie des hypothèses retenues.

Consommation foncière : une distinction structurante mais sensible

L'un des points majeurs de l'avis concerne la distinction entre :

- La consommation liée aux projets communautaires ;
- La consommation liée aux projets communaux.

Chartres Métropole considère que l'extension économique :

- S'inscrit dans les objectifs du SCoT ;
- Répond à un besoin foncier économique avéré.

Il en ressort que la compatibilité au SCoT est affirmée, mais que la justification environnementale et le phasage opérationnel doivent être renforcés pour sécuriser juridiquement le document.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire du 12 décembre 2025

L'avis de la MRAe porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de révision du PLU de Gellainville. Il ne se prononce ni sur l'opportunité du projet ni par un avis favorable ou défavorable.

Appréciation générale

La MRAe relève positivement :

- La modération du projet communal d'habitat (environ 40 logements à l'horizon du PLU) ;
- La volonté de maîtrise du développement urbain ;
- La compatibilité d'ensemble avec le SCoT de Chartres Métropole ;
- L'intégration des évolutions législatives récentes, notamment en matière de sobriété foncière.

Ces éléments confortent l'analyse selon laquelle le développement résidentiel projeté demeure d'ampleur limitée et proportionnée aux capacités de la commune.

L'enjeu structurant : l'extension du Jardin d'Entreprises

L'autorité environnementale identifie comme enjeu majeur l'extension de la zone d'activités économiques, portée à environ 90 hectares.

Elle estime que :

- La justification de l'augmentation des surfaces par rapport au PLU de 2017 doit être renforcée ;
- La démonstration des besoins fonciers et du calendrier opérationnel mérite d'être précisée ;
- La cohérence entre l'objectif de sobriété foncière et l'ampleur de l'extension économique doit être explicitement démontrée.

Elle recommande en particulier de clarifier :

- Le bilan de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période de référence réglementaire ;
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière ;
- L'analyse environnementale du secteur d'extension (zones humides potentielles, effets cumulés liés au trafic, nuisances sonores, émissions de gaz à effet de serre).

Appréciation

L'analyse conduite dans le cadre de la présente enquête publique rejoint la MRAe sur un point essentiel :

l'extension économique constitue le principal facteur de tension environnementale et juridique du dossier, bien davantage que le développement résidentiel communal.

Toutefois :

- Cette extension s'inscrit dans une stratégie intercommunale affirmée par le SCoT ;
- Elle répond à un objectif de polarisation économique destiné à éviter une dispersion des zones d'activités ;
- Elle présente un intérêt structurant à l'échelle communautaire.

Il apparaît ainsi que le principe de l'extension ne peut être regardé comme incompatible avec les orientations supra-communales. En revanche, sa mise en œuvre doit être strictement encadrée.

Articulation avec l'avis favorable assorti de réserves

Les observations formulées par la MRAe confortent les réserves émises dans les conclusions du commissaire enquêteur, notamment :

- La nécessité de renforcer la démonstration chiffrée de la sobriété foncière ;
- L'exigence d'un phasage opérationnel conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs économiques supplémentaires ;
- L'obligation d'optimiser en priorité les capacités déjà ouvertes à l'urbanisation.

Sous réserve de la prise en compte effective de ces éléments — qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet — le PLU peut être regardé comme compatible avec les exigences environnementales et législatives applicables.

Conclusion

L'avis de la MRAe, s'il souligne des fragilités réelles concernant l'extension économique et la démonstration de la sobriété foncière, ne révèle pas d'incompatibilité majeure ou réductrice du projet.

Il confirme que :

- Le développement résidentiel communal demeure mesuré ;
- L'enjeu central réside dans l'encadrement de l'extension économique ;
- Des compléments et garanties doivent être apportés pour sécuriser juridiquement et environnementalement le document.

Ces éléments justifient l'émission d'un avis favorable assorti de réserves et de recommandations, destinées à assurer la compatibilité du projet avec les principes de modération de la consommation d'espace et de prise en compte effective des enjeux environnementaux.

Avis de SNCF Immobilier en date du 06 décembre 2025

L'avis émis par la SNCF intervient en qualité de personne publique associée, au titre :

- De la protection du domaine public ferroviaire ;
- Des servitudes d'utilité publique (servitude T1) ;
- De la sécurité aux abords des passages à niveau ;
- De la compatibilité du zonage avec l'activité ferroviaire ;
- De la gestion de la végétation et des espaces boisés classés.

L'avis ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU ni ses orientations stratégiques, mais formule des observations techniques et réglementaires substantielles, principalement relatives :

- À la sécurité ;
- À la conformité réglementaire ;
- À la protection des emprises ferroviaires ;
- À la maîtrise de la végétation.

Il s'agit donc d'un avis à dominante juridique et sécuritaire, qui appelle une vigilance particulière quant à la sécurité juridique du document.

Les servitudes ferroviaires (servitude T1) : exigence impérative

La SNCF rappelle que :

- Les lignes relevant du Réseau Ferré National constituent du domaine public ferroviaire ;
- Les servitudes de protection (T1) issues de l'ordonnance du 14 avril 2021 doivent être intégrées :
 - en annexes du PLU,
 - au document graphique,
 - dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Analyse

Cette observation est juridiquement fondée.

L'absence ou l'insuffisance de transcription des servitudes :

- Constituerait un vice de procédure ;
- Exposerait le PLU à un risque contentieux ;

- Pourrait fragiliser la délivrance ultérieure des autorisations d'urbanisme.

Les passages à niveau : enjeu majeur de sécurité publique

La SNCF insiste sur :

- Les servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau (articles L.114-1 et suivants du Code de la voirie routière) ;
- La nécessité de consultation préalable pour tout projet générant :
 - augmentation du trafic ;
 - modification des flux ;
 - création de carrefour giratoire ;
 - modification du sens de circulation ;
 - implantation de feux tricolores.

Elle rappelle également la priorité donnée à la suppression progressive des passages à niveau.

Analyse

La commune de Gellainville étant traversée par une ligne ferroviaire, ces prescriptions ne sont pas théoriques.

Toutefois :

- Le PLU n'est pas un document opérationnel de voirie ;
- Il fixe un cadre réglementaire, non les aménagements techniques précis.

L'enjeu n'est donc pas de détailler chaque contrainte dans le règlement, mais :

- De veiller à ne pas autoriser indirectement des aménagements incompatibles ;
- D'inscrire une mention de principe dans le rapport de présentation ;
- De s'assurer que les futures OAP n'ignorent pas ces contraintes.

Une rédaction de principe rappelant la nécessaire concertation avec SNCF pour tout projet impactant un passage à niveau serait juridiquement sécurisante.

Classement du foncier ferroviaire : cohérence du zonage

La SNCF demande :

- Que les emprises ferroviaires ne soient pas classées en zone agricole ou naturelle ;
- Que le zonage autorise les équipements d'intérêt collectif liés à l'activité ferroviaire ;
- Que des exceptions soient possibles en matière d'emprise et de gabarit.

Analyse

Cette demande est cohérente avec :

- La jurisprudence constante sur la protection des équipements publics ;
- L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Le classement en zone A ou N d'emprises ferroviaires pourrait :

- Créer une incohérence réglementaire ;
- Rendre nécessaire une dérogation systématique ;
- Fragiliser l'application du règlement.

Il conviendra donc de vérifier :

- La cohérence du zonage actuel ;
- L'existence d'un sous-secteur spécifique ou d'une règle d'exception adaptée.

Maîtrise de la végétation et Espaces Boisés Classés (EBC)

SNCF insiste sur :

- La nécessité d'une végétation maîtrisée dans les emprises ;
- L'impossibilité d'un classement EBC incompatible avec les impératifs de sécurité ferroviaire.

Analyse

Ce point est particulièrement sensible.

Un classement en EBC :

- Impose autorisation préalable pour toute coupe ;
- Peut entrer en conflit avec les obligations de sécurité ferroviaire.

Si des EBC sont situés à proximité immédiate de la voie :

- Il convient d'en vérifier la compatibilité ;
- Ou d'introduire une exception explicite.

À défaut, un contentieux ultérieur serait possible.

Appréciation

L'avis de SNCF Réseau :

- Ne remet pas en cause le projet de PLU ;
- N'émet pas d'opposition de principe ;
- Formule des demandes essentiellement réglementaires et sécuritaires.

Il s'agit d'un avis techniquement rigoureux, juridiquement fondé, et cohérent avec les textes en vigueur.

Il ne contient aucune critique sur :

- Les orientations d'aménagement ;
- La stratégie foncière ;
- Les perspectives démographiques ;
- La zone d'activités.

Les observations relèvent exclusivement de la sécurité et de la conformité.

Appréciation

Dans la logique d'une enquête publique, il peut être retenu que :

1. Les observations formulées sont légitimes et fondées.
2. Elles relèvent davantage d'ajustements techniques que d'une remise en cause du projet.
3. Leur prise en compte est nécessaire pour sécuriser juridiquement le document.
4. Elles ne constituent pas, en l'état, un obstacle à l'approbation du PLU.

Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) en date du 05 janvier 2026

L'avis rendu par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir apparaît globalement argumenté et juridiquement fondé. L'avis favorable assorti de réserves traduit une position équilibrée : la Commission ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU, mais pointe des insuffisances substantielles qui doivent impérativement être corrigées afin d'assurer la sécurité juridique du document et la réelle préservation des espaces agricoles et naturels.

Sur la zone Ne et l'absence de STECAL

La demande de création de STECAL en zone Ne est pleinement justifiée.

Le règlement actuel autorise une grande diversité d'occupations et d'utilisations du sol, sans encadrement suffisant, ce qui est incompatible avec l'objectif de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces naturels.

La division de cette zone en secteurs précisément délimités, avec un règlement adapté aux équipements réellement projetés (terrains de sport, parcours de santé), permettrait :

- D'assurer la cohérence entre projet politique et traduction réglementaire ;

- De maîtriser la constructibilité ;
- D'intégrer correctement ces surfaces dans le calcul de la consommation d'espace.

Cette réserve est donc essentielle à la sincérité du document.

Sur l'extension de la zone d'activité « Jardin des entreprises »

L'extension de 12 ha de la zone 1AUx, portant l'ensemble à 90 ha, apparaît insuffisamment justifiée au regard :

- Du faible taux d'aménagement effectif (9 ha seulement ayant fait l'objet d'un permis d'aménager) ;
- De l'absence de projet identifié.

Le reclassement en 2AUx, conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à une évolution ultérieure, constitue une mesure de prudence cohérente avec les objectifs nationaux de sobriété foncière.

La réserve formulée par la CDPENAF s'inscrit clairement dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

Sur l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace

L'objectif affiché de réduction de 50 % par rapport à la décennie 2011-2021 est ambitieux et conforme aux orientations nationales.

Toutefois, la démonstration chiffrée apparaît incomplète.

La CDPENAF souligne à juste titre :

- L'absence d'intégration de certaines surfaces en extension ;
- L'absence de prise en compte de la future constructibilité des STECAL ;
- L'imprécision du calcul global.

Sans démonstration rigoureuse, l'objectif affiché reste déclaratif. La demande de recalcul précis est donc indispensable à la crédibilité du PLU.

Sur la gestion des sites agricoles

Les observations relatives aux exploitations agricoles situées en zones urbaines sont particulièrement pertinentes.

Le maintien de sièges d'exploitation en zone Ua, soumis aux mêmes règles que l'habitat ou les activités urbaines classiques (emprise, pente, coefficient de pleine terre...), crée :

- Une inadaptation réglementaire ;
- Un risque de conflits d'usage ;
- Une limitation injustifiée du développement des exploitations.

Le reclassement en zone A ou la création d'un sous-zonage spécifique adapté à l'activité agricole répond à une logique de cohérence fonctionnelle et de protection de l'activité agricole existante.

Sur les incohérences et imprécisions du règlement

Plusieurs contradictions entre rapport de présentation et règlement écrit, ainsi que certaines erreurs matérielles (référence à des boisements situés sur une autre commune), fragilisent juridiquement le document.

Ces incohérences pourraient exposer le PLU à un risque contentieux.

La mise en cohérence demandée par la Commission est donc indispensable.

Sur le sous-zonage Ap

La réduction très significative de la zone Ap (de 263 ha à 8,49 ha) sans justification détaillée interroge fortement.

L'absence de traduction réglementaire précise de ce zonage renforce l'insécurité juridique.

La clarification demandée (périmètre, objectifs, règles applicables) est nécessaire, d'autant plus que l'intitulé « agriculture protégée » peut prêter à confusion.

Conclusion

L'avis favorable sous réserves de la CDPENAF ne constitue pas une simple formalité. Les réserves portent sur des éléments structurants du PLU :

- Maîtrise de la consommation d'espace ;
- Encadrement de la constructibilité ;
- Protection et pérennité de l'activité agricole ;
- Cohérence réglementaire.

La prise en compte intégrale de ces réserves apparaît indispensable pour garantir :

- La conformité du document aux objectifs de sobriété foncière ;
- La protection effective des espaces agricoles et naturels ;
- La solidité juridique du PLU.

En l'état, le projet de révision nécessite donc des ajustements substantiels avant son approbation définitive.

Avis de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir – Service aménagement et habitat – Bureau planification de l'urbanisme – en date du 08 janvier 2026

Le service de l'État ne remet pas en cause le principe de la révision du PLU, mais considère que le dossier doit être juridiquement et techniquement consolidé sur :

- La trajectoire ZAN ;
- La cohérence chiffrée des consommations foncières ;
- La justification économique et environnementale de l'extension du Jardin d'Entreprises ;
- La traduction réglementaire du projet autoroutier.

L'avis favorable est donc conditionné à la levée de ces réserves, faute de quoi le document présenterait un risque contentieux.

Avis de la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir en date du 06 janvier 2026

L'avis de la Chambre d'agriculture mentionne, dans son en-tête, le nom du maire issu de la précédente mandature. Cette mention erronée constitue une erreur matérielle. Elle ne crée aucune ambiguïté sur l'autorité organisatrice de l'enquête ni sur l'objet de la saisine.

Le document est signé nominativement. Bien que la qualité du signataire ne soit pas précisée, aucun élément du dossier ne permet d'établir une incompétence de celui-ci pour représenter l'organisme consulté.

En l'absence d'incidence sur l'information du public ou sur le déroulement de la procédure, le commissaire enquêteur considère que ces éléments ne sont pas de nature à entacher la régularité de l'enquête publique.

La Chambre d'agriculture soutient globalement la révision du PLU mais conditionne son avis favorable à :

- Une meilleure maîtrise de l'extension économique (création d'une zone 2AUx) ;
- Un renforcement des garanties paysagères ;
- Une clarification des sous-zonages agricoles ;

- Une sécurisation réglementaire des projets agrivoltaïques et éoliens.

5. Analyse des observations recueillies

Le Commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse et l'avis au demandeur, en mains propres, à Monsieur Thierry HÉRON, 1^{er} Adjoint au maire le mardi 24 février 2026 à 17h30, en la Mairie de Gellainville.

La commune a adressé, par voie électronique, le mémoire de réponse dans le respect du délai imparti.

Observation portée sur le registre de l'enquête publique

Observation n°1

Monsieur LAIGNEAU

Je demande le déplacement du chemin en projet entre le chemin de la Saussaye et la route de Brétigny pour le placer en rive du lotissement actuel.

Réponse de la commune

La commune prend acte de l'observation portant sur le tracé de l'emplacement réservé n°5 destiné à la réalisation d'un chemin de contournement agricole au droit de la zone 1AU, destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle.

Elle émet un avis favorable de principe à l'évolution du tracé afin qu'il devienne contigu à la future zone à urbaniser, dans un souci de cohérence urbaine et de rationalisation foncière. Cette adaptation permettra une meilleure articulation entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

Toutefois, la commune précise que l'emprise retenue devra intégrer : - la réalisation d'un chemin rural d'environ 5 mètres de largeur, strictement réservé à la circulation des engins agricoles ;

- la création d'un espace tampon paysager végétalisé, d'une largeur suffisante, assurant une transition qualitative entre le futur quartier et les terres agricoles.*
- Cet espace tampon visant à limiter les conflits d'usage, préserver les conditions d'exploitation agricole et garantir une insertion paysagère respectueuse de la lisière urbaine.*

Par ailleurs, il est précisé que l'emprise de la zone à urbaniser, telle que définie au stade du projet arrêté, fera elle-même l'objet d'un ajustement. En effet, conformément aux observations formulées par les services de l'État et de Chartres Métropole, l'opération devra intégrer la réalisation d'une voie traversante reliant l'impasse des Marguerites (lotissement de la Chantereine) à la route de Brétigny. Cette évolution conduira ainsi à une légère reconfiguration du périmètre opérationnel.

En conséquence, le tracé définitif de l'emplacement réservé sera adapté en cohérence avec la reformulation de l'emprise de la zone à urbaniser, de manière à garantir à la fois la fonctionnalité du contournement agricole et la qualité de l'interface entre espaces bâtis et agricoles.

La commune confirme ainsi son accord sur le principe du déplacement, sous réserve du respect de ces exigences techniques, paysagères et fonctionnelles.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'observation de Monsieur LAIGNEAU porte sur le déplacement du chemin de contournement agricole projeté entre le chemin de la Saussaye et la route de Brétigny, afin qu'il soit positionné en rive du lotissement existant.

La commune, dans sa réponse, émet un avis favorable de principe à cette évolution, considérant qu'un tracé contigu à la future zone à urbaniser permettrait une meilleure cohérence urbaine et une rationalisation foncière. Elle encadre toutefois cette acceptation par plusieurs exigences : réalisation d'un chemin rural d'environ 5 mètres de largeur strictement réservé aux engins agricoles, création d'un espace tampon paysager végétalisé assurant une transition qualitative avec les terres agricoles, et adaptation du tracé en cohérence avec la reconfiguration de la zone 1AU intégrant une voie traversante demandée par les services de l'État et de Chartres Métropole.

Il ressort de cette réponse que la commune ne rejette pas l'observation et accepte son principe, sous réserve d'ajustements techniques et fonctionnels destinés à garantir :

- La fonctionnalité du contournement agricole ;
- La prévention des conflits d'usage entre habitat et exploitation agricole ;
- La qualité paysagère de la lisière urbaine ;
- La cohérence globale de l'opération d'aménagement.

Le commissaire enquêteur relève positivement cette prise en compte constructive de l'observation du public. Toutefois, il note que l'accord demeure conditionné à des ajustements ultérieurs dont les modalités précises (notamment la largeur de l'espace tampon et la traduction cartographique définitive du tracé) ne sont pas encore formalisées au stade du projet arrêté.

Appréciation

Sous réserve que :

- le nouveau tracé soit clairement intégré et identifié dans les documents graphiques définitifs,
- la largeur de l'espace tampon paysager soit précisée et suffisamment dimensionnée pour assurer une réelle transition entre espaces bâtis et agricoles,
- la destination strictement agricole du chemin soit formalisée,

l'observation peut être considérée comme ayant reçu une réponse favorable sur le principe.

Questions du Commissaire enquêteur

Sobriété foncière / ZAN – cohérence chiffrée

Question 1

Pouvez-vous produire un bilan consolidé de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011–2020, conformément à la période de référence réglementaire, en distinguant :

- Habitat ;
- Activités ;
- Infrastructures.

Réponse du Maître d'ouvrage

Les chiffres présentés et exploités dans le rapport de présentation sont ceux de la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2024 ; chiffres retenus par le portail de l'artificialisation des sols qui fait référence.

Surfaces consommées : 58 340 m²

Soit 0,48 % de la surface communale nouvellement consommée

Dont 38 285 m² pour l'habitat

Dont 9 281 m² pour les activités

Dont 10 773 m² pour les infrastructures (route et voies ferrées)

Ces données sont présentées dans le rapport de présentation page 132.

Sans information sur les données de la période demandée mais en proratisant celles de la période 2011-2024 de façon temporelle, voici une hypothèse d'une consommation moyenne annuelle sur la période 2011-2020 :

Surfaces consommées : 44 877 m²

Dont 29 450 m² pour l'habitat

Dont 7 139 m² pour les activités

Dont 8 288 m² pour les infrastructures (route et voies ferrées)

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage appelle plusieurs observations.

En premier lieu, la période de référence utilisée (2011–2024) ne correspond pas strictement à la période réglementaire de référence issue de la loi Climat et Résilience (2011–2020). Le simple prorata temporel opéré pour reconstituer la période 2011–2020 constitue une approximation méthodologique qui ne permet pas d'assurer une parfaite fiabilité juridique du bilan.

En second lieu, la réponse ne précise pas :

- La source cartographique exacte utilisée (OCS GE ? Portail artificialisation ?) ;
- La méthode de calcul (flux réels ou zonage ? surfaces brutes ou nettes ?) ;
- La prise en compte ou non des reclassements internes.

En conséquence, si les ordres de grandeur semblent cohérents, le bilan consolidé gagnerait à être :

- Recalculé strictement sur 2011–2020 ;
- Présenté sous forme de tableau synthétique ;
- Explicitement corrélé aux objectifs du PADD.

Il est recommandé de produire un tableau consolidé conforme aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme afin de sécuriser juridiquement le document.

Question 2

Quelle est l'enveloppe maximale de consommation d'ENAF retenue pour la période 2021–2031, et comment la commune démontre-t-elle que le projet de PLU s'y inscrit effectivement ?

Réponse du Maître d'ouvrage

En s'alignant sur la trajectoire ZAN (-50%) et à partir du bilan précédent, la surface consommable pour la période 2021-2031 serait de 22 439 m²,

Dont 14 720 m² pour l'habitat

Dont 3 568 m² pour les activités

Dont 4 151 m² pour les infrastructures (route et voies ferrées)

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse applique mécaniquement la règle de réduction de 50 % issue de la trajectoire ZAN. Cette approche est pertinente dans son principe.

Toutefois :

- L'enveloppe calculée (22 439 m²) ne distingue pas clairement les consommations déjà engagées depuis 2021.
- Aucun tableau comparatif « enveloppe autorisée / consommation projetée » n'est fourni.
- La compatibilité effective du projet communal avec cette enveloppe n'est pas démontrée par un bilan prévisionnel précis.

Il conviendrait :

- D'indiquer la consommation déjà réalisée entre 2021 et 2025 ;
- De préciser la consommation prévisionnelle du PLU ;
- De démontrer formellement que la trajectoire ZAN est respectée.

À ce stade, la démonstration reste incomplète.

Question 3

Comment la commune concilie l'affichage d'une consommation communale limitée (environ 1,06 à 1,9 ha pour l'habitat) avec l'ouverture à l'urbanisation d'une extension économique d'environ 90 ha sur le territoire communal ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Comme cela est présenté page 161 du rapport de présentation, le projet de développement de la zone d'activités, d'une superficie d'environ 90 hectares, s'inscrit dans une logique de structuration économique à l'échelle supracommunale, telle que définie par le SCoT de l'agglomération chartraine.

Cette zone d'activités est identifiée par le SCOT comme un site stratégique majeur (en relation avec le Jardin d'entreprise situé sur les communes de Chartres et Nogent-le-Phaye), et se voit destiner à accueillir une large part du développement économique de la partie Est de l'agglomération dans une logique de polarisation et de concentration spatiale, ce, afin d'éviter la dispersion des zones d'activités sur l'ensemble du territoire communautaire.

La commune de Gellainville est ainsi appelée à jouer un rôle spécifique de territoire d'accueil privilégié des activités économiques, répondant à des besoins fonciers significatifs, difficilement compatibles avec les tissus urbains existants ou les zones déjà constituées. Cette orientation vise à préserver les autres espaces agricoles et naturels du territoire communautaire, en concentrant l'effort de consommation foncière.

Si l'ampleur de cette zone d'activités peut apparaître, à l'échelle communale, en tension avec les objectifs généraux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, elle s'inscrit néanmoins dans une stratégie territoriale assumée, portée par le SCoT, et reconnue par l'ensemble des acteurs locaux comme répondant à un intérêt économique d'agglomération. La consommation d'espace associée à ce projet ne relève pas d'une dynamique diffuse ou opportuniste, mais d'un choix de planification structurant, visant à garantir la compétitivité économique, l'attractivité du territoire chartrain et la création d'emplois.

Le Plan local d'urbanisme de Gellainville est en ce sens compatible avec le SCOT, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, en intégrant les objectifs de sobriété foncière à travers la maîtrise des autres formes d'urbanisation et la recherche d'une optimisation progressive des espaces économiques existants à l'échelle de l'agglomération.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse met en avant la logique supracommunale et la compatibilité avec le SCoT.

Cette justification est cohérente sur le plan stratégique.

Cependant, plusieurs points demeurent insuffisamment démontrés :

1. L'absence de justification précise du phasage de l'extension.
2. L'absence de démonstration du taux de remplissage des 70/78 ha déjà ouverts.
3. L'absence d'étude comparative des alternatives (densification interne, requalification).
4. L'absence de bilan environnemental détaillé spécifique aux 20 ha supplémentaires.

La compatibilité avec le SCoT ne dispense pas d'une justification autonome au regard :

- De l'article L.151-4 (rapport de présentation) ;
- De l'évaluation environnementale.

La démonstration économique et environnementale doit être consolidée, notamment par :

- Un état actualisé du foncier disponible ;
- Un échéancier opérationnel ;
- Un phasage (éventuellement via zone 2AUx).

Extension économique (enjeu environnemental majeur)

Question 4

Quels sont les aménagements prévus pour permettre le stationnement des poids- lourds aux abords du Parc de l'Équerre et aux abords de la zone d'activités économiques ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Abords de la zone d'activités :

Il faut distinguer la partie existante de la zone d'activités existante et son extension.

Sur le secteur existant, une amélioration de la voirie interne et une rationalisation du stationnement pour les poids lourds, seront recherchées afin de corriger les dysfonctionnements actuels. La présence de la RN 154 en limite sud de la zone constitue un atout pour la desserte du site et doit être redessinée par une meilleure organisation des accès.

Sur le secteur d'extension, un schéma d'aménagement d'ensemble sera proposé dans le cadre des études préalables qui doivent être engagées en 2026-2027 par l'aménageur Chartres Aménagement afin d'optimiser la desserte, la circulation des poids lourds et la gestion mutualisée du stationnement. Parc de l'Équerre :

Concernant l'aménagement du parc de l'Équerre, un stationnement a été réfléchi au stade des études préalables par l'aménageur, la SAEDEL, en fonction des entités artisanales et commerciales attendues. En ce sens, plusieurs zones de stationnement ont été et doivent être (pour les tranches à venir) aménagées entre les constructions garantissant une desserte et une gestion optimale du site. Cette zone artisanale a vocation de recevoir des livraisons uniquement par messagerie journalière dont le poids est inférieur à 20 tonnes.

Il n'y a aucun intérêt de créer une zone de stationnement pour les semi-remorques en transit sur la RN 154 avec les accès au parc de la RD 150 interdit au plus de 20 tonnes.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse distingue utilement secteur existant et extension future.

Toutefois :

- Sur la zone existante, les engagements restent généraux (« amélioration recherchée ») sans programmation précise.
- Sur l'extension, les aménagements sont renvoyés à des études futures (2026-2027).
- Aucun dimensionnement chiffré des besoins en stationnement PL n'est fourni.
- Aucun élément sur la gestion des flux aux heures de pointe.

Concernant le Parc de l'Équerre, l'argument de limitation aux livraisons <20 tonnes n'exclut pas :

- Les stationnements temporaires ;
- Les besoins ponctuels de régulation.

La réponse demeure donc prospective et non opérationnelle.

Une clarification est nécessaire sur :

- Le nombre prévisionnel de places PL ;
- Leur localisation ;
- La gestion de la fluidité aux heures de sortie.

Habitat – besoins, programmation et foncier

Question 5

Quel est l'horizon temporel exact retenu pour les projections démographiques et de logements, et quel taux annuel de croissance a été utilisé ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Comme cela est annoncé dans le rapport de présentation page 160, l'horizon temporel retenu pour la projection démographique est de 10 ans à compter de l'approbation du PLU. Le taux de croissance annuel retenu en fonction des projections annoncées est de l'ordre de 1%.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse est claire : horizon 10 ans post-approbation, taux $\approx 1\%$.

Ce taux apparaît cohérent :

- Avec les dynamiques observées ;
- Avec l'avis de Chartres Métropole ;
- Avec le PLH.

Il conviendrait néanmoins de préciser :

- L'année de base exacte retenue ;
- Les hypothèses alternatives examinées ;
- La sensibilité du besoin en logements à une variation du taux.

La justification est globalement satisfaisante mais pourrait être consolidée par un tableau prospectif détaillé.

Question 6

Comment est justifiée l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,65 personnes/logement, au regard des tendances locales et intercommunales ?

Réponse du Maitre d'ouvrage

La taille moyenne des ménages observée lors du dernier recensement sur la commune de Gellainville s'établit à 2,71 personnes par ménage.

Dans le cadre de la prospective démographique du Plan local d'urbanisme, une hypothèse de réduction progressive de la taille des ménages à l'horizon du document a été retenue à 2,65 personnes par ménage.

Ce choix s'inscrit dans une tendance structurelle largement documentée à l'échelle nationale, régionale et départementale, caractérisée par une diminution continue du nombre moyen de personnes par logement. Cette évolution résulte notamment du vieillissement de la population, de la hausse des ménages composés d'une ou deux personnes, de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, ainsi que de l'augmentation des familles monoparentales.

À l'échelle locale, bien que la commune conserve une structure de ménages relativement familiale, rien n'indique une inversion durable de cette tendance de fond. Le scénario retenu repose ainsi sur une hypothèse prudente et réaliste, intégrant une baisse modérée de la taille des ménages, sans rupture brutale avec la situation actuelle.

Le passage de 2,71 à 2,65 personnes par ménage constitue donc une hypothèse de projection raisonnable, permettant d'anticiper les besoins en logements sans surestimer artificiellement la croissance démographique, et en cohérence avec les dynamiques observées sur les territoires comparables.

Commentaire du commissaire enquêteur

La justification s'appuie sur une tendance nationale avérée (desserrement des ménages).

Le passage de 2,71 à 2,65 constitue une hypothèse prudente et cohérente.

Cependant :

- Aucune comparaison avec la moyenne communautaire (2,2) n'est explicitement analysée.
- L'impact d'un desserrement plus rapide sur le besoin en logements n'est pas simulé.

La justification est pertinente dans son principe mais gagnerait à être accompagnée d'un scénario de sensibilité.

Question 7

Comment la commune s'assure-t-elle que les logements identifiés en dents creuses et en extension sont réalisables au regard des contraintes environnementales, notamment à Bonville ?

Réponse du Maitre d'ouvrage

Les secteurs identifiés au PLU pour la réalisation de logements, notamment en dents creuses et en extension limitée, ont fait l'objet d'une analyse préalable visant à s'assurer de leur compatibilité avec les contraintes environnementales existantes, et en particulier celles liées à la gestion des eaux pluviales.

Il est reconnu que certains secteurs, notamment à Bonville, présentent des contraintes spécifiques liées à la nature des sols et au fonctionnement hydraulique local. Ces

contraintes ne constituent toutefois pas un obstacle de principe à l'urbanisation envisagée, dès lors que les projets intègrent des dispositifs adaptés de gestion des eaux pluviales.

Le Plan local d'urbanisme n'a pas vocation à préjuger des solutions techniques précises qui seront mises en œuvre à l'échelle de chaque opération, mais encadre l'urbanisation en posant le principe d'une gestion à la parcelle ou à l'opération des eaux pluviales, privilégiant l'infiltration lorsque les conditions le permettent, ou à défaut des dispositifs alternatifs de rétention, de régulation et de rejet maîtrisé.

La commune s'assurera, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, que chaque projet respecte les prescriptions du règlement du PLU ainsi que les exigences issues des documents et règlements applicables en matière d'assainissement.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage apporte des éléments de principe quant à la prise en compte des contraintes environnementales, en particulier hydrauliques, dans l'identification des secteurs constructibles. Elle affirme qu'une analyse préalable de compatibilité a été conduite et que les contraintes relevées, notamment à Bonville, ne constituent pas un obstacle de principe à l'urbanisation dès lors que des dispositifs adaptés de gestion des eaux pluviales seront mis en œuvre.

Toutefois, cette réponse appelle plusieurs observations.

En premier lieu, l'analyse évoquée demeure de portée générale et ne s'appuie pas, dans le dossier soumis à l'enquête, sur des études techniques détaillées permettant d'objectiver précisément la nature et l'intensité des contraintes identifiées (diagnostic hydraulique, étude pédologique, capacité réelle d'infiltration, identification des points bas, cartographie des axes d'écoulement). La faisabilité environnementale des secteurs concernés est ainsi affirmée sans qu'en soient explicités les fondements techniques.

En deuxième lieu, la réponse repose largement sur un renvoi au stade ultérieur de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Si ce renvoi est juridiquement recevable – le PLU n'ayant pas vocation à définir les solutions techniques opérationnelles – il n'en demeure pas moins que le document d'urbanisme doit, au stade de la planification, démontrer que les secteurs ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec les contraintes environnementales connues. Le principe d'une gestion « à la parcelle » ou « à l'opération » constitue un cadre général, mais ne remplace pas une démonstration de faisabilité à l'échelle du secteur.

En troisième lieu, s'agissant spécifiquement de Bonville, la reconnaissance de « contraintes spécifiques liées à la nature des sols et au fonctionnement hydraulique local » souligne l'existence d'un enjeu identifié. Dès lors, l'absence d'éléments plus circonstanciés sur les mesures d'évitement ou d'adaptation envisagées fragilise partiellement la démonstration de compatibilité environnementale. Dans un contexte de renforcement des exigences relatives à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des risques de ruissellement, une approche plus approfondie aurait permis de sécuriser davantage le document.

En définitive, la réponse du maître d'ouvrage apparaît cohérente dans son principe et conforme au rôle d'un PLU en matière d'encadrement réglementaire. Néanmoins, elle demeure essentiellement déclarative et gagnerait à être étayée par des éléments techniques complémentaires permettant de démontrer de manière plus explicite la faisabilité environnementale des secteurs concernés.

Cette observation ne remet pas en cause la possibilité d'urbaniser les secteurs identifiés, mais souligne la nécessité d'une vigilance particulière lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Zones humides, eau et gestion pluviale

Question 8

Des expertises de terrain ont-elles été réalisées pour qualifier et délimiter les zones potentiellement humides, notamment sur la zone 1AU à Bonville ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Aucune expertise de terrain spécifique n'a été menée dans le cadre de la révision du PLU afin de qualifier et de délimiter précisément d'éventuelles zones humides sur le secteur 1AU de Bonville. Le diagnostic environnemental repose en revanche sur une pré-identification issue des données existantes et des connaissances générales du site.

Il est toutefois rappelé que le secteur 1AU de Bonville correspond à la continuité immédiate et fonctionnelle du lotissement de la Chantereine, réalisé antérieurement en trois tranches successives. Ce lotissement a fait l'objet d'aménagements opérationnels et de travaux de viabilisation sans mise en évidence de contraintes pédologiques particulières incompatibles avec l'urbanisation.

Dans ce contexte, et compte tenu de la proximité géographique, topographique et morphologique entre le secteur 1AU et les tranches déjà urbanisées de la Chantereine, il est raisonnable de considérer que les caractéristiques pédologiques et hydrologiques y sont comparables. En l'absence d'éléments nouveaux, aucune investigation complémentaire spécifique n'a été jugée nécessaire lors de la procédure en cours.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique explicitement qu'aucune expertise de terrain spécifique n'a été réalisée afin de qualifier et de délimiter d'éventuelles zones humides sur le secteur 1AU de Bonville. Elle précise que l'analyse repose sur une pré-identification issue de données existantes et sur une analogie avec le lotissement voisin de la Chantereine, déjà urbanisé.

Cette position appelle plusieurs observations.

En premier lieu, la reconnaissance de l'absence d'investigation de terrain constitue un élément objectif qu'il convient d'apprécier au regard des exigences applicables en matière d'évaluation environnementale. La seule utilisation de données bibliographiques ou cartographiques préexistantes ne permet pas, à elle seule, d'exclure formellement la présence de zones humides au sens des critères pédologiques et floristiques définis par la réglementation. En matière de planification, la jurisprudence rappelle que l'évaluation environnementale doit être proportionnée aux enjeux identifiés ; or, dès lors qu'un doute subsiste, une vérification de terrain constitue généralement une mesure de sécurisation appropriée.

En deuxième lieu, l'argument tiré de la continuité avec les tranches précédentes du lotissement de la Chantereine mérite d'être nuancé. Si la proximité géographique et morphologique constitue un indice pertinent, elle ne saurait tenir lieu de démonstration scientifique. Les zones humides peuvent en effet présenter des discontinuités localisées liées à la microtopographie, à la nature des horizons pédologiques ou à des variations d'écoulement. L'absence de contraintes constatées lors des opérations antérieures ne

garantit donc pas, par analogie, l'absence totale de fonctionnalités humides sur l'emprise nouvelle.

En troisième lieu, la réponse repose sur l'hypothèse qu'« en l'absence d'éléments nouveaux », aucune investigation complémentaire n'était nécessaire. Or précisément, l'absence d'éléments nouveaux résulte ici de l'absence d'étude de terrain. Le raisonnement apparaît ainsi circulaire : faute d'investigation, aucun élément nouveau n'est identifié, ce qui justifie l'absence d'investigation.

Cela étant, il convient de relever que le secteur concerné s'inscrit dans un tissu déjà urbanisé et que le dossier ne fait pas état d'indices forts (ZNIEFF, inventaire zones humides avéré, continuités écologiques majeures) qui auraient imposé d'emblée une expertise approfondie. Le niveau d'enjeu environnemental semble donc modéré, ce qui peut expliquer le choix opéré par la commune.

En définitive, la réponse du maître d'ouvrage est cohérente dans son raisonnement par analogie et dans son appréciation pragmatique du contexte local. Néanmoins, au regard des exigences de sécurisation juridique d'un document d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, la réalisation d'un diagnostic pédologique ciblé aurait constitué une mesure de précaution de nature à lever toute ambiguïté et à renforcer la solidité du dossier. Cette observation ne conduit pas à considérer le secteur comme inconstructible, mais souligne qu'une vigilance particulière devra être exercée lors des études préalables à toute opération d'aménagement sur la zone 1AU de Bonville.

Question 9

En l'absence de vérification terrain, quelles mesures de précaution et d'évitement sont mises en œuvre pour garantir la préservation des fonctionnalités hydrologiques ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Dans le cadre de la procédure opérationnelle à venir pour l'aménagement de la zone 1AU, l'opération reste soumise aux obligations réglementaires en vigueur, notamment en matière de prise en compte des zones humides et de gestion des eaux.

Commentaire du commissaire enquêteur

La question posée visait à identifier les mesures de précaution et d'évitement mises en œuvre, dans le cadre du PLU, pour garantir la préservation des fonctionnalités hydrologiques en l'absence de vérification de terrain préalable.

La réponse du maître d'ouvrage se limite à rappeler que l'opération d'aménagement de la zone 1AU restera soumise aux obligations réglementaires en vigueur, notamment celles relatives aux zones humides et à la gestion des eaux.

Cette réponse appelle plusieurs observations.

En premier lieu, elle ne répond que partiellement à la question posée. Le rappel du respect des obligations réglementaires (Code de l'environnement, procédure loi sur l'eau, principe ERC) constitue une garantie générale applicable à tout projet d'aménagement, indépendamment du contenu du PLU. Or la question portait spécifiquement sur les mesures de précaution intégrées dans le document d'urbanisme lui-même.

En deuxième lieu, la réponse ne mentionne aucune mesure d'évitement concrète inscrite dans le règlement ou dans l'OAP (zonage d'exclusion, marges de recul hydrauliques, trame de noues obligatoires, maintien de zones perméables structurantes, phasage conditionné à

étude hydraulique préalable, etc.). Elle renvoie exclusivement à la phase opérationnelle future, ce qui reporte la prise en compte effective des enjeux hydrologiques en aval de la planification.

En troisième lieu, l'absence de vérification de terrain préalable, conjuguée à l'absence de mesures spécifiques de précaution intégrées au PLU, peut être perçue comme une fragilité au regard du principe d'anticipation environnementale. Le principe ERC suppose en effet que l'évitement soit recherché en amont, dès la conception du projet et non uniquement au stade de l'autorisation d'aménager.

Cela étant, il convient de rappeler que la zone 1AU s'inscrit dans un tissu déjà urbanisé et que son ouverture à l'urbanisation n'est pas isolée d'un contexte d'aménagement existant. Le niveau d'enjeu hydrologique ne semble pas, au vu des pièces du dossier, relever d'un risque majeur identifié.

En définitive, la réponse du maître d'ouvrage apparaît juridiquement prudente mais insuffisamment circonstanciée. Elle repose sur un cadre réglementaire général sans démontrer l'existence de mesures de précaution spécifiques intégrées au document d'urbanisme.

Cette observation ne conduit pas à conclure à une incompatibilité du projet, mais souligne que la sécurisation environnementale de l'opération dépendra fortement de la rigueur des études préalables et des autorisations ultérieures.

Question 10

Quelles prescriptions opposables (règlement, OAP) encadrent :

- L'imperméabilisation ;
- La gestion des eaux pluviales ;
- L'interdiction de remblais ou de drainage impactant les zones humides ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Concernant l'OAP pour l'extension du secteur de la Chantereine (Zone 1AU), il est précisé :

o Gestion hydraulique

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

Dans les dispositions générales du règlement, il est précisé (page 33 et 45) :

ZONES HUMIDES

Zones humides présumées :

Les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire, selon l'arrêt du Conseil d'Etat « Claude B. » du 22 février 2017 (requête n° 386325). Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide potentielle.

Il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0

du Code de l'Environnement qui préconise que toute destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires appropriées.

Zones humides avérées après vérification :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Tous travaux, affouillements, exhaussements (drainage, remblaiement, création de plan d'eau, imperméabilisation), toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence la qualité hydraulique et biologique des zones humides sont interdits.

En zones humides, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces indigènes) sous réserve d'un plan de gestion.*
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).*

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires garantissant leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage présente de manière détaillée les prescriptions opposables figurant dans l'OAP du secteur 1AU (Chanteraine) ainsi que dans les dispositions générales du règlement du PLU relatives aux zones humides et à l'assainissement des eaux pluviales. Elle démontre ainsi que le document d'urbanisme comporte un encadrement normatif explicite en matière d'imperméabilisation, de gestion des eaux pluviales et d'interdiction des atteintes aux zones humides avérées.

Sur le plan juridique, ces dispositions apparaissent réelles, opposables et cohérentes avec le cadre réglementaire supérieur (Code de l'environnement, principe ERC, rubrique 3.3.1.0 de l'article R.214-1). Le règlement interdit clairement les remblais, drainages et toute

altération hydraulique en zone humide avérée, ce qui constitue une garantie forte. De même, l'OAP impose un principe de neutralité hydraulique et prévoit l'usage de matériaux drainants pour certains aménagements.

Toutefois, une analyse critique conduit à nuancer cette appréciation.

Sur l'imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales

Le principe de neutralité au regard du ruissellement est pertinent dans son intention.

Néanmoins, il n'est pas assorti d'objectifs quantifiés (débit de fuite maximal, taux d'imperméabilisation plafond, coefficient minimal de surfaces perméables, dimensionnement minimal des ouvrages de rétention). L'absence de paramètres chiffrés laisse une marge d'interprétation importante et reporte l'essentiel de l'appréciation au stade opérationnel.

De même, la gestion à la parcelle constitue un principe classique et conforme aux bonnes pratiques, mais elle n'est pas complétée par des exigences spécifiques dans les secteurs identifiés comme hydrauliquement sensibles. L'encadrement demeure donc essentiellement déclaratif et général.

Sur les zones humides présumées

La disposition imposant une vérification par le pétitionnaire en cas de probabilité forte de zone humide est juridiquement conforme à la jurisprudence dite « Claude B. ». Elle constitue un mécanisme intéressant de déclenchement de l'analyse environnementale.

Toutefois, le PLU ne semble pas cartographier précisément ces secteurs à probabilité forte, ce qui peut limiter la lisibilité et l'effectivité de la prescription. Le dispositif repose sur une logique de vérification a posteriori plutôt que sur une identification préalable intégrée à la planification.

Les interdictions sont claires, strictes et protectrices. L'interdiction des affouillements, exhaussements, drainage et imperméabilisation en zone humide avérée constitue une garantie solide de préservation des fonctionnalités hydrologiques.

Cependant, l'effectivité de cette protection dépend de la phase préalable d'identification. En l'absence d'inventaire exhaustif réalisé au stade du PLU, la protection ne s'activera qu'après une qualification ultérieure, ce qui peut fragiliser la logique d'évitement en amont.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est structurée, argumentée et démontre l'existence d'un cadre réglementaire opposable. Le PLU comporte indéniablement des prescriptions en matière de gestion des eaux et de protection des zones humides.

Néanmoins, l'analyse met en évidence que :

- les prescriptions sont majoritairement formulées en termes généraux ;
- l'absence de seuils chiffrés limite la portée contraignante ;
- la protection des zones humides dépend d'une qualification préalable qui n'a pas été systématiquement réalisée au stade de la planification.

En conclusion, la réponse peut être considérée comme juridiquement pertinente et conforme aux exigences réglementaires minimales. Toutefois, elle aurait pu être renforcée par un encadrement plus précis et anticipatif, permettant de sécuriser davantage la préservation effective des fonctionnalités hydrologiques dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Solutions de substitution et séquence ERC

Question 11

Quelles solutions de substitution ont été étudiées (localisations alternatives, réduction d'emprise, densification, phasage) et pour quelles raisons ont-elles été écartées ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, les principes d'aménagement retenus pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU ont été définis en cohérence avec la séquence « éviter – réduire – compenser » (ERC), telle que prévue par le Code de l'environnement.

Plusieurs hypothèses alternatives ont été examinées en amont de la définition du projet. S'agissant des localisations alternatives, la possibilité de reporter l'opération sur d'autres secteurs du territoire communal a été analysée. Cette option a toutefois été écartée dans la mesure où les autres zones susceptibles d'accueillir de l'habitat présentent soit des contraintes environnementales plus marquées (proximité d'infrastructures, nuisances), soit une incompatibilité avec les orientations du projet de territoire, notamment en matière de structuration urbaine et de desserte par les réseaux et les transports.

Le choix de la zone IAU répond ainsi à un principe d'évitement, en concentrant l'urbanisation sur un secteur déjà identifié comme apte à l'accueil de nouvelles constructions et en limitant la pression sur des espaces plus sensibles.

Concernant l'emprise de l'aménagement, le projet a été dimensionné de manière volontairement modérée. L'emprise ouverte à l'urbanisation a été strictement limitée aux besoins identifiés. La configuration du lotissement privilégie une implantation resserrée du bâti, permettant de préserver des marges de respiration et de limiter l'artificialisation des sols.

L'hypothèse d'une densification plus poussée a également été étudiée mais très vite écartée afin de préserver une insertion urbaine qualitative, en adéquation avec le tissu environnant et les capacités des équipements et réseaux existants.

Ainsi, le projet retenu résulte d'un arbitrage visant à éviter les secteurs les plus contraints, réduire l'emprise et l'intensité de l'urbanisation, conformément à l'esprit de la séquence ERC. Les solutions de substitution plus extensives, plus denses ou implantées sur d'autres secteurs ont été écartées car ne présentaient pas un meilleur bilan urbain que le projet finalement adopté.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage expose que plusieurs hypothèses alternatives ont été examinées dans le cadre de la révision du PLU, notamment en matière de localisation, de réduction d'emprise et de densification, et que le projet retenu résulterait d'un arbitrage conforme à la séquence « éviter – réduire – compenser » (ERC).

Cette présentation appelle plusieurs observations.

Sur l'analyse des localisations alternatives

La réponse indique que d'autres secteurs ont été étudiés mais écartés en raison de contraintes environnementales plus marquées ou d'une incompatibilité avec les orientations du projet de territoire. Toutefois, aucune description précise des sites alternatifs envisagés n'est fournie (localisation, superficie, nature des contraintes, comparaison objective des impacts).

L'analyse apparaît ainsi synthétique et déclarative. Elle ne s'appuie pas sur un tableau comparatif ou une grille multicritère permettant d'objectiver les motifs d'écartement. En matière d'évaluation environnementale, la justification des choix opérés suppose généralement une présentation plus circonstanciée des scénarios alternatifs réellement étudiés.

Sur la réduction d'emprise

Le maître d'ouvrage affirme que l'emprise a été « strictement limitée aux besoins identifiés » et dimensionnée de manière modérée. Cette affirmation est cohérente avec l'objectif de sobriété foncière affiché dans le PADD.

Cependant, la réponse ne précise pas :

- le besoin exact en logements ayant servi de base au dimensionnement,
- les variantes de surface initialement envisagées,
- les raisons techniques ou urbaines ayant conduit à retenir l'emprise actuelle.

La réduction d'emprise est affirmée, mais non démontrée par des éléments chiffrés.

Sur la densification

L'hypothèse d'une densification plus poussée aurait été étudiée puis écartée afin de préserver une insertion urbaine qualitative et la compatibilité avec les capacités des équipements.

Cet argument est recevable, notamment dans un contexte de tissu pavillonnaire existant.

Néanmoins :

- Aucun seuil de densité n'est mentionné,
- Aucun scénario comparatif (densité initiale vs densité retenue) n'est présenté,
- La capacité réelle des réseaux et équipements n'est pas documentée.

L'analyse reste donc qualitative sans démonstration technique.

Sur la séquence ERC

La réponse fait référence à la séquence « éviter – réduire – compenser ». Sur le plan méthodologique, cette référence est pertinente.

Toutefois, l'argumentation semble davantage fondée sur une logique d'optimisation urbaine que sur une véritable analyse environnementale comparative. L'évitement est présenté comme un principe général de concentration de l'urbanisation sur un secteur identifié, mais l'absence d'étude comparative détaillée limite la portée démonstrative de cette affirmation.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est cohérente dans son raisonnement global : elle expose que des alternatives ont été envisagées et que le projet retenu constitue, selon la commune, le meilleur compromis entre insertion urbaine, sobriété foncière et contraintes environnementales.

Cependant, l'analyse demeure essentiellement déclarative. Elle ne s'appuie ni sur des éléments cartographiques comparatifs, ni sur des données chiffrées, ni sur une grille d'analyse multicritère permettant d'objectiver les choix opérés.

Au regard des exigences attachées à l'évaluation environnementale, une présentation plus détaillée des scénarios alternatifs et des critères de sélection aurait permis de renforcer la solidité et la transparence de la démarche.

En conclusion, la réponse est pertinente dans son principe et cohérente avec les orientations du projet communal, mais elle demeure perfectible dans sa démonstration méthodologique et environnementale.

Question 12

Comment le principe d'évitement, premier niveau de la séquence ERC, a-t-il été concrètement appliqué, notamment pour les projets à fort impact (extension économique) ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Le principe d'évitement de la séquence ERC a été réfléchi pour la définition du périmètre d'extension de la zone d'activités économiques. L'extension a été volontairement localisée en continuité directe de la zone d'activités existante, afin d'éviter la création d'un nouveau pôle isolé et de limiter la consommation d'espaces non urbanisés supplémentaires. Ce choix permet de mobiliser prioritairement des espaces déjà inscrits dans une dynamique économique et d'optimiser les réseaux, les accès et les infrastructures existantes. Par ailleurs, l'implantation retenue tient compte de la réserve foncière liée au projet d'infrastructure de la future autoroute A154, dont le tracé constitue une contrainte structurante à long terme. L'organisation spatiale de l'extension a ainsi été conçue pour éviter toute implantation conflictuelle avec cette emprise future, réduisant les risques d'impacts ultérieurs et de recompositions foncières.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage expose que le principe d'évitement a été pris en compte dans la définition du périmètre d'extension de la zone d'activités économiques, en privilégiant une localisation en continuité de la zone existante et en intégrant la contrainte structurante liée au projet d'infrastructure de l'A154.

Cette argumentation appelle plusieurs observations.

Sur la continuité avec la zone existante

Le choix d'une extension en continuité d'une zone déjà urbanisée constitue, en effet, un élément relevant d'une logique d'évitement à l'échelle territoriale. Il permet :

- D'éviter la dispersion des zones d'activités sur le territoire communal ;
- De limiter la création d'un nouveau pôle isolé ;
- D'optimiser les réseaux et infrastructures existants.

Sous cet angle, la réponse démontre une application du principe d'évitement dans sa dimension spatiale globale (éviter l'étalement diffus et la fragmentation).

Toutefois, l'analyse reste centrée sur l'optimisation urbaine et économique, plus que sur l'évitement environnemental au sens strict (éviter les milieux à forte valeur écologique, éviter les sols à fort potentiel agronomique, éviter les corridors écologiques). La réponse ne précise pas si des secteurs alternatifs présentant un moindre impact agricole ou environnemental ont été étudiés ni si une analyse comparative écologique a été réalisée.

Sur la prise en compte du projet A154

L'intégration de la réserve foncière liée à la future A154 témoigne d'une prise en compte des contraintes d'infrastructure à long terme. Cela constitue une forme d'évitement des conflits d'usage futurs et limite le risque de recomposition foncière.

Néanmoins, cet argument relève davantage d'une logique de compatibilité technique et foncière que d'un véritable évitement d'impact environnemental. Il s'agit d'éviter un

conflit d'infrastructures plutôt que d'éviter une atteinte à des fonctionnalités écologiques ou agricoles.

Sur l'évitement au regard des enjeux environnementaux et agricoles

La question posée visait explicitement l'application concrète du principe d'évitement pour les projets à fort impact, notamment l'extension économique, dont l'emprise est significative.

Or la réponse :

- Ne mentionne pas d'analyse comparative d'implantation à l'échelle intercommunale ;
- Ne détaille pas les critères environnementaux retenus pour délimiter le périmètre ;
- Ne précise pas si certaines parties initialement envisagées ont été retranchées pour éviter des milieux sensibles.

En l'absence d'éléments chiffrés ou cartographiques comparatifs, l'application du principe d'évitement apparaît essentiellement justifiée par la continuité spatiale avec l'existant.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage démontre une application du principe d'évitement dans sa dimension d'organisation territoriale : concentration des activités, continuité urbaine, optimisation des infrastructures, prise en compte de la future A154. Cette approche est cohérente avec une logique de planification structurante.

Toutefois, l'analyse met en évidence que :

- L'évitement est principalement abordé sous l'angle urbanistique et fonctionnel ;
- La démonstration d'un évitement environnemental au sens strict (écologique, agricole, hydraulique) n'est pas explicitement développée ;
- Aucune comparaison détaillée de scénarios alternatifs n'est fournie.

En conséquence, la réponse apparaît pertinente dans son principe, mais partielle dans sa démonstration environnementale. Une justification plus approfondie, fondée sur une analyse comparative des impacts écologiques et agricoles, aurait permis de démontrer de manière plus complète l'application concrète du premier niveau de la séquence ERC pour un projet d'une telle ampleur.

Question 13

Pouvez-vous préciser les mesures ERC sous une forme opérationnelle et chiffrée (objectifs de pleine terre, linéaires de haies, gestion pluviale, mesures compensatoires le cas échéant) ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Le format opérationnel des mesures ERC sera précisé dans le cadre des études préalables engagées par les aménageurs respectifs. Chartres Aménagement pour la zone d'activités.

Commentaire du commissaire enquêteur

La question posée visait à obtenir une déclinaison opérationnelle et chiffrée des mesures relevant de la séquence « éviter – réduire – compenser » (ERC), notamment en matière de pleine terre, de linéaires de haies, de gestion des eaux pluviales ou de mesures compensatoires.

La réponse du maître d'ouvrage indique que ces éléments seront précisés ultérieurement dans le cadre des études préalables conduites par les aménageurs, en particulier pour la zone d'activités.

Cette réponse appelle plusieurs observations.

Sur le renvoi aux études opérationnelles

Le renvoi au stade opérationnel est juridiquement recevable dans une certaine mesure, dès lors que les opérations d'aménagement feront l'objet de procédures spécifiques (ZAC, études loi sur l'eau, études d'impact le cas échéant). Toutefois, la question portait sur le niveau de déclinaison des mesures ERC au stade du document d'urbanisme.

En matière d'évaluation environnementale, il est attendu que le plan ou programme précise, autant que possible, les engagements environnementaux structurants qui conditionnent sa mise en œuvre. L'absence d'objectifs chiffrés ou d'indicateurs intégrés au PLU limite la portée démonstrative de la séquence ERC à ce stade.

Sur l'absence d'objectifs quantifiés

Aucun objectif minimal de pleine terre, aucun linéaire de haies à préserver ou reconstituer, aucun taux de désimperméabilisation ou débit de fuite maximal n'est indiqué. De même, aucune hypothèse chiffrée relative à d'éventuelles mesures compensatoires n'est présentée.

Cette absence de quantification :

- réduit la lisibilité des engagements environnementaux du projet ;
- rend difficile l'évaluation de l'efficacité réelle des mesures envisagées ;
- reporte l'essentiel de la traduction concrète de la séquence ERC à des acteurs et documents ultérieurs.

Or, pour un projet d'extension économique de grande ampleur, une déclinaison minimale d'objectifs environnementaux au stade du PLU aurait contribué à renforcer la cohérence et la crédibilité de la démarche.

Sur la portée de la séquence ERC à l'échelle du PLU

La séquence ERC est mentionnée dans le dossier comme principe méthodologique.

Toutefois, en l'absence de traduction opérationnelle dans le règlement ou les OAP sous forme d'objectifs mesurables, elle demeure essentiellement déclarative.

Le PLU aurait pu, sans préjuger des études ultérieures, fixer :

- Des seuils planchers (pleine terre minimale, part d'espaces verts, trame paysagère structurante) ;
- Des orientations paysagères quantifiées ;
- Des obligations de maintien ou de reconstitution de continuités écologiques.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est claire mais limitée. Elle assume un choix de renvoi intégral de la déclinaison opérationnelle des mesures ERC au stade des études d'aménagement ultérieures.

Si cette approche est juridiquement possible, elle affaiblit la portée stratégique et environnementale du document d'urbanisme lui-même. Elle ne permet pas, au stade de la planification, de mesurer concrètement l'ambition environnementale du projet ni d'en apprécier la proportionnalité au regard de l'ampleur des impacts potentiels.

En conclusion, la réponse apparaît insuffisamment étayée au regard de l'exigence de transparence et de démonstration attachée à la séquence ERC pour un projet à fort impact

territorial. Une déclinaison minimale d'objectifs chiffrés aurait permis de renforcer la solidité environnementale du dossier et d'en améliorer la lisibilité.

Sources

Continuités écologiques et biodiversité

Question 14

Quelles mesures de renforcement de la biodiversité ordinaire (haies, mares, franges urbaines) sont prévues et avec quels objectifs quantifiés ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Ces mesures de renforcement seront intégrées par les aménageurs dans le format opérationnel de chaque projet d'aménagement.

Commentaire du commissaire enquêteur

La question posée visait à identifier les mesures concrètes de renforcement de la biodiversité ordinaire – haies, mares, franges urbaines, continuités écologiques – ainsi que les objectifs quantifiés associés à ces mesures.

La réponse du maître d'ouvrage se limite à indiquer que ces dispositions seront intégrées par les aménageurs dans le cadre opérationnel de chaque projet.

Cette réponse appelle plusieurs observations.

Sur le renvoi au stade opérationnel

Le renvoi aux aménageurs pour la définition des mesures environnementales constitue une pratique fréquente, notamment dans le cadre de ZAC ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Toutefois, la question portait sur l'intégration de ces objectifs au stade du PLU, document stratégique qui fixe le cadre de référence des opérations futures.

En l'absence d'objectifs intégrés au règlement ou aux OAP, le renforcement de la biodiversité demeure une intention plutôt qu'un engagement opposable.

Sur l'absence d'objectifs quantifiés

Aucun objectif chiffré n'est mentionné :

- Ni en matière de linéaires de haies à préserver ou reconstituer ;
- Ni en surface minimale d'espaces verts structurants ;
- Ni en nombre ou surface de mares ;
- Ni en largeur minimale de franges paysagères ou écologiques.

Or, pour un projet d'extension significative, notamment économique, l'absence de quantification rend difficile l'évaluation de l'effort écologique consenti et la proportionnalité des mesures au regard des impacts générés.

Sur la cohérence avec la Trame Verte et Bleue

Le PLU comporte une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue (TVB).

Toutefois, la réponse ne précise pas comment les projets d'extension contribueront concrètement au maintien ou au renforcement de ces continuités écologiques.

Le renvoi aux aménageurs suppose que ces mesures seront définies ultérieurement, mais ne garantit pas qu'elles atteindront un niveau d'ambition homogène ou cohérent avec les objectifs environnementaux affichés.

Sur la portée environnementale du PLU

En matière d'évaluation environnementale, il est attendu qu'un document d'urbanisme précise, autant que possible, les modalités de réduction et d'amélioration des

fonctionnalités écologiques. L'absence d'objectifs structurants au stade du PLU limite la capacité à apprécier la stratégie globale de renforcement de la biodiversité.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est claire mais très succincte. Elle assume le choix de reporter l'intégralité de la déclinaison opérationnelle des mesures de biodiversité au stade des projets d'aménagement.

Si cette approche n'est pas irrégulière en soi, elle affaiblit la portée stratégique du PLU en matière de biodiversité ordinaire. Elle ne permet ni de mesurer l'ambition environnementale du projet à ce stade, ni de garantir une homogénéité des engagements futurs.

En conclusion, la réponse apparaît insuffisamment étayée au regard de l'enjeu écologique et de l'ampleur des projets envisagés. Une fixation d'objectifs minimaux quantifiés (linéaires de haies, surfaces végétalisées, dispositifs de continuités écologiques) aurait permis de renforcer la crédibilité et la solidité environnementale du document d'urbanisme.

Suivi environnemental

Question 15

Quels indicateurs précis et mesurables seront utilisés pour le suivi environnemental du PLU (artificialisation, zones humides, TVB, phasage des zones d'activités) ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Le suivi environnemental du PLU s'appuiera sur des indicateurs simples, mesurables et directement exploitables à partir des autorisations d'urbanisme. Il portera principalement sur la consommation d'espaces agricoles et naturels mesurée par la surface artificialisée nouvelle, la densité des opérations (logements par hectare), le maintien des continuités écologiques, évalué par la surface d'espaces naturels ou végétalisés conservés. Enfin, il portera également sur le phasage des zones d'activités économiques. Ces indicateurs devraient permettre d'apprécier dans le temps la valeur des choix du PLU au regard des objectifs de sobriété foncière et de préservation de l'environnement.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage identifie plusieurs indicateurs destinés à assurer le suivi environnemental du PLU : surface artificialisée nouvelle, densité des opérations, maintien des continuités écologiques par la surface d'espaces naturels ou végétalisés conservés, ainsi que le phasage des zones d'activités économiques. Elle précise que ces indicateurs seront simples et exploitables à partir des autorisations d'urbanisme.

Cette réponse présente des éléments positifs mais appelle également plusieurs observations critiques.

Sur la pertinence des indicateurs proposés

Les indicateurs mentionnés sont cohérents avec les objectifs affichés du PLU, notamment en matière de sobriété foncière et de modération de la consommation d'espace. Le suivi de la surface artificialisée et de la densité des opérations constitue en effet un outil pertinent au regard des exigences issues de la trajectoire ZAN.

De même, l'intégration d'un indicateur relatif au phasage des zones d'activités répond à l'enjeu spécifique de l'extension économique, permettant théoriquement d'apprécier la progressivité de l'urbanisation.

Cependant, ces indicateurs restent formulés de manière générale et ne sont pas assortis :

- De valeurs de référence initiales (état zéro) ;
- D'objectifs-cibles à atteindre ou à ne pas dépasser ;
- D'une périodicité précise de suivi ;
- Ni des modalités concrètes de collecte et d'analyse des données.

En l'absence de ces éléments, le dispositif de suivi demeure indicatif plutôt que réellement structurant.

Sur le suivi des zones humides et de la TVB

La réponse mentionne le « maintien des continuités écologiques » évalué par la surface d'espaces naturels ou végétalisés conservés. Cet indicateur appelle plusieurs réserves :

- La surface végétalisée ne constitue pas nécessairement un indicateur pertinent de fonctionnalité écologique.
- Aucun indicateur qualitatif n'est évoqué (connectivité réelle, état écologique, fragmentation).
- Le suivi spécifique des zones humides n'est pas explicitement détaillé, alors même que ce point a fait l'objet de plusieurs questions.

Le dispositif proposé semble donc centré sur des surfaces plutôt que sur les fonctionnalités écologiques.

Sur l'exploitabilité des données

Le choix de s'appuyer sur les autorisations d'urbanisme pour alimenter le suivi est pragmatique. Toutefois :

- Les permis de construire ne permettent pas toujours d'apprécier finement les évolutions écologiques (continuités, biodiversité, qualité hydraulique).
- Aucun mécanisme de consolidation cartographique (SIG communal ou intercommunal) n'est mentionné.
- La coordination avec le bilan obligatoire à 9 ans prévu par le Code de l'urbanisme n'est pas explicitement précisée.

Le dispositif gagnerait à être formalisé dans un tableau d'indicateurs annexé au PLU.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage identifie des indicateurs pertinents dans leur principe et conformes aux grands objectifs du document (sobriété foncière, densité, continuités écologiques, phasage économique). Elle témoigne d'une volonté d'inscrire le PLU dans une logique de suivi.

Toutefois, l'analyse met en évidence que :

- les indicateurs restent généraux et peu détaillés ;
- aucun objectif quantifié ni valeur seuil n'est mentionné ;
- les modalités opérationnelles du suivi ne sont pas formalisées.

En conséquence, si l'intention de suivi environnemental est clairement affirmée, sa traduction méthodologique apparaît encore incomplète. Une formalisation plus précise des indicateurs, assortie d'objectifs mesurables et d'une méthode de suivi définie, aurait permis de renforcer la crédibilité et l'effectivité du dispositif prévu.

Question 16

À quelle fréquence ce suivi sera-t-il réalisé, et quelles mesures correctives sont prévues en cas d'écart avec les objectifs affichés ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Le suivi environnemental du PLU sera réalisé de manière régulière, avec un bilan périodique (environ tous les trois ans et à mi-parcours du document) ; en cas d'écart significatif avec les objectifs affichés, des mesures correctives pourront être engagées, telles que l'ajustement du phasage des zones à urbaniser.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique que le suivi environnemental du PLU sera réalisé de manière régulière, avec un bilan périodique tous les trois ans environ et un point d'étape à mi-parcours du document. Elle précise également que, en cas d'écart significatif avec les objectifs affichés, des mesures correctives pourront être engagées, notamment par un ajustement du phasage des zones à urbaniser.

Cette réponse appelle plusieurs observations.

Sur la fréquence du suivi

L'engagement d'un bilan tous les trois ans constitue une démarche positive, plus fréquente que l'obligation réglementaire minimale prévue par le Code de l'urbanisme (analyse des résultats au plus tard dans un délai de neuf ans). Cette périodicité témoigne d'une volonté de suivi dynamique.

Cependant, la réponse reste formulée de manière indicative (« environ tous les trois ans »), sans préciser :

- L'instance responsable du suivi (commune, intercommunalité, aménageur) ;
- Les modalités de formalisation du bilan (rapport public, délibération) ;
- L'articulation avec le bilan réglementaire prévu à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme.

La fréquence annoncée est pertinente, mais son cadre procédural mériterait d'être formalisé.

Sur les mesures correctives envisagées

La réponse mentionne la possibilité d'ajuster le phasage des zones à urbaniser en cas d'écart significatif. Cet outil constitue effectivement un levier pertinent, notamment pour maîtriser la consommation d'espace ou temporiser l'ouverture à l'urbanisation.

Toutefois :

- La notion d'« écart significatif » n'est pas définie (absence de seuil déclencheur).
- Aucune autre mesure corrective n'est mentionnée (révision simplifiée, modification du PLU, renforcement des prescriptions).
- Aucun mécanisme contraignant n'est prévu pour garantir l'effectivité de ces ajustements.

La réponse demeure donc ouverte et souple, mais peu encadrée.

Sur la robustesse du dispositif

Un dispositif de suivi environnemental crédible repose sur trois éléments : des indicateurs précis, une fréquence définie et des mécanismes correctifs opérationnels. Si la périodicité est annoncée, les deux autres volets restent peu formalisés.

En particulier, l'absence de définition de seuils d'alerte ou de modalités décisionnelles limite la portée effective du dispositif correctif.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est globalement satisfaisante dans son principe : elle prévoit une fréquence de suivi régulière et reconnaît la nécessité de mesures correctives en cas d'écart. L'ajustement du phasage constitue un outil cohérent au regard des objectifs de sobriété foncière.

Néanmoins, le dispositif apparaît encore insuffisamment structuré et encadré. L'absence de seuils déclencheurs, de procédure formalisée et de définition précise des responsabilités affaiblit la portée opérationnelle des engagements annoncés.

En conclusion, la réponse traduit une intention de pilotage environnemental du PLU, mais gagnerait à être complétée par une formalisation plus précise des modalités de suivi et des mécanismes correctifs, afin d'en assurer la pleine effectivité.

PADD ET OAP

Cohérence PADD ↔ mise en œuvre réelle

Question 17

Le PADD affiche un objectif de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain. Pouvez-vous préciser comment ces objectifs se traduisent concrètement et de manière opposable dans les OAP (phasage, conditions d'ouverture, seuils, indicateurs) ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Les objectifs du PADD en matière de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain sont rendus concrets et opposables par les OAP, qui encadrent l'urbanisation des zones à aménager. Les OAP définissent des conditions d'ouverture liées aux réseaux, aux accès et à l'insertion paysagère. Elles fixent des principes de densité et de limitation de l'emprise bâtie, garantissant une utilisation économe du foncier. La mise en œuvre de ces orientations sera suivie à l'aide d'indicateurs mesurables (consommation foncière, densité), permettant d'apprécier la conformité des projets aux objectifs du PADD.

Commentaire du commissaire enquêteur

La question posée visait à préciser la traduction concrète et opposable des objectifs du PADD en matière de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain, notamment au travers des OAP (phasage, conditions d'ouverture, seuils, indicateurs).

La réponse du maître d'ouvrage indique que ces objectifs sont rendus opposables par les OAP, lesquelles encadrent l'urbanisation des zones à aménager en définissant des conditions d'ouverture liées aux réseaux, aux accès et à l'insertion paysagère, ainsi que des principes de densité et de limitation de l'emprise bâtie.

Cette réponse appelle plusieurs observations.

Sur la traduction opposable des objectifs du PADD

Il est exact que les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et constituent ainsi un vecteur de traduction opérationnelle des orientations du PADD. L'encadrement des conditions d'ouverture (réseaux, accès, insertion paysagère) contribue à éviter un développement désordonné ou prématuré.

Cependant, la réponse reste formulée en termes généraux et ne précise pas :

- Les seuils minimaux ou maximaux de densité effectivement retenus ;
- Les éventuelles conditions de phasage formalisées ;
- Les critères déclencheurs d'ouverture à l'urbanisation.

L'opposabilité des OAP est réelle sur le plan juridique, mais la démonstration de leur efficacité en matière de modération foncière n'est pas étayée par des éléments chiffrés ou des dispositifs clairement identifiés.

Sur la densité et la limitation de l'emprise

La référence à des « principes de densité » et de « limitation de l'emprise bâtie » constitue un élément pertinent. Toutefois, en l'absence d'indications précises sur les valeurs retenues (logements par hectare, taux maximal d'imperméabilisation, part minimale d'espaces non bâtis), il est difficile d'apprécier la portée réelle de ces principes.

Le caractère opposable d'une orientation dépend en effet de son niveau de précision. Une formulation trop générale peut limiter la capacité à contester un projet insuffisamment économe en foncier.

Sur les indicateurs de suivi

La réponse renvoie à des indicateurs mesurables (consommation foncière, densité) permettant d'apprécier la conformité des projets aux objectifs du PADD. Cet élément est cohérent avec l'obligation de suivi environnemental.

Néanmoins, comme relevé précédemment, ces indicateurs ne sont pas assortis :

- De valeurs de référence initiales ;
- D'objectifs-cibles ;
- Ni de seuils déclencheurs de mesures correctives.

Le lien entre suivi et opposabilité reste donc indirect.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est pertinente dans son principe : elle identifie les OAP comme l'outil de traduction opérationnelle des objectifs du PADD et souligne leur caractère opposable dans un rapport de compatibilité.

Cependant, l'analyse met en évidence que la réponse demeure générale et peu démonstrative. Elle ne précise pas les seuils, mécanismes de phasage ou critères concrets permettant d'apprécier la modération effective de la consommation d'espace.

En conclusion, la réponse est juridiquement cohérente et conforme à l'architecture d'un PLU, mais elle gagnerait à être étayée par une présentation plus précise des dispositifs inscrits dans les OAP et de leur portée normative effective, afin de démontrer pleinement la traduction concrète des objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD.

Question 18

Comment la commune garantit-elle que les orientations du PADD relatives à la sobriété foncière ne resteront pas déclaratives, en l'absence d'outils contraignants clairement identifiables dans les OAP ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Les orientations du PADD relatives à la sobriété foncière sont rendues effectives par leur traduction dans des outils opposables du PLU. Les OAP encadrent l'ouverture à l'urbanisation par des conditions d'ouverture des zones, des objectifs de densité et de limitation de l'emprise bâtie. Ces orientations sont complétées par les dispositions du règlement écrit et graphique, qui conditionnent l'urbanisation. Le dispositif de suivi environnemental, fondé sur des indicateurs mesurables de consommation foncière,

permettra enfin de vérifier dans le temps la véracité de ces objectifs et, le cas échéant, d'adapter le document.

Commentaire du commissaire enquêteur

La question posée visait à apprécier le caractère réellement opérationnel des orientations du PADD relatives à la sobriété foncière, et à vérifier qu'elles ne demeurent pas déclaratives en l'absence d'outils contraignants clairement identifiables dans les OAP.

La réponse du maître d'ouvrage indique que ces orientations sont rendues effectives par leur traduction dans des outils opposables du PLU, notamment les OAP et le règlement écrit et graphique, et qu'un dispositif de suivi environnemental permettra d'en vérifier la mise en œuvre dans le temps.

Cette réponse appelle plusieurs observations.

Sur l'opposabilité des outils mobilisés

Il est exact, en droit, que les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et que le règlement écrit et graphique constitue un outil pleinement opposable. En ce sens, la commune ne se limite pas à un affichage d'intentions dans le PADD.

Toutefois, la question portait non sur l'existence formelle d'outils opposables, mais sur leur caractère effectivement contraignant et clairement identifiable au regard des objectifs de sobriété foncière.

Or, comme relevé précédemment :

- Les objectifs de densité ne sont pas toujours assortis de seuils précis ;
- Les conditions d'ouverture des zones ne sont pas systématiquement liées à des indicateurs chiffrés de consommation ;
- Aucune clause de phasage strict conditionnée à des niveaux de remplissage n'est explicitement mentionnée.

L'opposabilité est réelle sur le plan juridique, mais la portée contraignante peut apparaître modérée en l'absence de paramètres quantifiés.

Sur l'articulation entre PADD, OAP et règlement

La réponse souligne que les orientations du PADD sont complétées par le règlement écrit et graphique. Cette articulation est cohérente avec la hiérarchie interne du PLU.

Cependant, la démonstration gagnerait à être plus précise quant aux articles du règlement qui traduisent concrètement la sobriété foncière (limitation des hauteurs, coefficients de pleine terre, emprises maximales, règles d'implantation favorisant la compacité). Sans cette explicitation, la garantie repose davantage sur un principe que sur une démonstration détaillée.

Sur le rôle du suivi environnemental

Le dispositif de suivi environnemental constitue un outil utile pour apprécier dans le temps la consommation foncière et la densité des opérations. Néanmoins, comme indiqué précédemment, l'absence de seuils déclencheurs ou de mécanismes correctifs précisément définis limite la portée effective de cet outil.

Le suivi permet de constater les écarts ; il ne constitue pas en lui-même un outil contraignant a priori.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est juridiquement cohérente : elle rappelle que la sobriété foncière est traduite dans des documents opposables et qu'un suivi est prévu. Elle démontre que les orientations du PADD ne sont pas totalement dépourvues de relais normatifs.

Toutefois, l'analyse met en évidence que :

- Les outils invoqués demeurent, pour partie, généraux et peu quantifiés ;
- La démonstration de leur caractère réellement contraignant pourrait être renforcée ;
- Le suivi environnemental, s'il est utile, n'a pas vocation à remplacer des mécanismes normatifs précis en amont.

En conclusion, la réponse apporte des éléments de garantie mais ne dissipe pas totalement le risque que certaines orientations du PADD relatives à la sobriété foncière conservent une portée principalement programmatique plutôt que pleinement prescriptive. Une formalisation plus explicite des seuils, phasages ou conditions déclenchantes aurait permis de renforcer la solidité et la lisibilité du dispositif.

Mobilités et infrastructures structurantes

Question 19

Le PADD prévoit l'aménagement d'une voie de contournement, d'abord agricole puis ouverte à tous véhicules.

Pouvez-vous préciser :

- Le statut exact de ce projet (orientation, projet arrêté, hypothèse) ;
- Le tracé envisagé ;
- L'emprise foncière potentielle ;
- Et la maîtrise d'ouvrage (commune, intercommunalité, département) ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement de la zone IAU sur le hameau de Bonville, le PLU prévoit la réalisation d'une voie de contournement à vocation exclusivement agricole, inscrite sous la forme d'un emplacement réservé.

Cette voie, de statut communal, aura pour objectif principal de désenclaver les circulations agricoles existantes, en assurant la continuité des déplacements liés à l'exploitation des parcelles environnantes, sans ouverture à la circulation automobile générale.

Le tracé retenu correspond strictement à l'emplacement réservé figurant au PLU, dont l'emprise foncière permet la création d'une voie d'environ 5 mètres de largeur, adaptée aux gabarits des engins agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage apporte des précisions utiles quant à la nature du projet : il s'agirait d'une voie de contournement à vocation exclusivement agricole, inscrite au PLU sous la forme d'un emplacement réservé, et de statut communal, avec une largeur d'environ 5 mètres.

Ces éléments constituent un début de clarification et traduisent une intention opérationnelle, puisque l'inscription en emplacement réservé confère au projet une certaine portée concrète.

Toutefois, au regard des demandes précises formulées par le commissaire enquêteur, la réponse demeure incomplète sur plusieurs points essentiels :

Statut exact du projet (orientation / projet arrêté / hypothèse)

La réponse indique que le PLU « prévoit » la réalisation via un emplacement réservé, ce qui laisse entendre une orientation suffisamment arrêtée pour être réservée foncièrement. En revanche, elle ne précise pas le degré de maturité du projet (études réalisées, calendrier, conditions de réalisation dans le cadre de l'opération 1AU). La question initiale mentionnait en outre une ouverture « d'abord agricole puis ouverte à tous véhicules » ; la réponse contredit cette formulation en affirmant une vocation « exclusivement agricole » sans expliquer l'origine de cette divergence ni si une évolution future est exclue.

Tracé envisagé

Le maître d'ouvrage renvoie au document graphique du PLU (« correspond strictement à l'emplacement réservé »), mais sans décrire le tracé (points de départ/arrivée, connexions, franchissements éventuels, relation avec les voies existantes). Or, dans un dossier d'enquête, une description minimale du tracé et de ses raccordements est attendue pour apprécier les impacts (fonctionnement viaire, sécurité, riverains, compatibilité avec les usages).

Emprise foncière potentielle

La seule mention d'une largeur d'environ 5 mètres est insuffisante pour caractériser l'emprise foncière au sens demandé : longueur, surface totale, emprises annexes (fossés, accotements, noues, talus), éventuelles acquisitions et servitudes. Sans ces éléments, l'évaluation des incidences (consommation d'espace, continuités écologiques, gestion des eaux) demeure difficile.

Maîtrise d'ouvrage

La réponse indique un « statut communal », ce qui suggère une compétence communale. Toutefois, elle ne répond pas explicitement à la question de la maîtrise d'ouvrage (commune / intercommunalité / département), ni aux modalités de financement ou de coordination si la voie s'insère dans un aménagement d'ensemble (zone 1AU). Une clarification est nécessaire, notamment si l'opération dépend d'un aménageur ou d'une programmation intercommunale.

Conclusion

La réponse est pertinente sur l'intention (voie agricole, emplacement réservé, gabarit) et constitue une clarification utile. Néanmoins, elle ne satisfait pas pleinement les demandes du commissaire enquêteur sur le statut opérationnel, le tracé, l'emprise foncière globale et la maîtrise d'ouvrage, et elle ne traite pas l'ambiguïté liée à l'éventuelle ouverture ultérieure « à tous véhicules ». Pour renforcer la lisibilité et la sécurité juridique du projet, il serait souhaitable d'ajouter au dossier une présentation synthétique du tracé, de l'emprise (longueur/surface) et de la gouvernance (MOA, calendrier, articulation avec l'aménagement de la zone 1AU).

Question 20

Comment les impacts potentiels de cette voie (consommation d'ENAF, bruit, coupures écologiques, sécurité) ont-ils été pris en compte dans la définition des orientations du PADD et des OAP ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Les impacts potentiels liés à la création de la voie agricole ont été intégrés dès la conception des orientations du PLU et de l'OAP de la zone 1AU. La voie est implantée en limite du secteur, sans traversée des espaces urbanisés, afin de limiter les nuisances et les conflits d'usages. Une bande végétalisée continue est prévue entre la voie et les futurs lots, jouant un rôle de zone tampon paysagère. Ce dispositif permet d'atténuer les nuisances sonores, de limiter les effets liés aux pratiques agricoles et d'assurer une transition qualitative entre espaces agricoles et habitat.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique que les impacts potentiels de la voie agricole (consommation d'ENAF, nuisances, conflits d'usage) auraient été intégrés dès la conception des orientations du PLU et de l'OAP de la zone 1AU, notamment par un choix d'implantation « en limite du secteur » et par la prévision d'une « bande végétalisée continue » jouant un rôle de tampon paysager.

Cette réponse présente des éléments de prise en compte intéressants, mais elle appelle plusieurs observations critiques quant à sa portée démonstrative.

Sur la consommation d'ENAF

La question invitait à préciser comment la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) induite par la voie a été prise en compte. Or la réponse ne fournit aucun chiffrage ni même un ordre de grandeur (longueur de la voie, surface concernée, emprise totale incluant accotements/fossés). L'affirmation d'une implantation « en limite du secteur » ne permet pas, à elle seule, d'apprécier la réalité de l'emprise foncière, ni de vérifier que le principe de sobriété foncière a été appliqué (réduction de largeur, mutualisation avec des cheminements existants, optimisation du tracé).

Sur les nuisances sonores et le bruit

Le maître d'ouvrage mentionne une bande végétalisée destinée à atténuer les nuisances sonores. Cet élément est pertinent dans son principe. Toutefois :

- Aucune largeur minimale de cette bande n'est précisée ;
- Aucun objectif de performance (atténuation attendue) n'est indiqué ;
- La voie étant présentée comme « agricole », les nuisances sonores potentielles relèvent surtout du passage d'engins et des périodes de travaux agricoles : la réponse ne précise pas comment ces usages saisonniers et parfois intensifs ont été intégrés dans la réflexion (horaires, fréquence, vitesse, sécurité des riverains).

Ainsi, l'intention de tampon paysager est positive, mais son efficacité réelle reste non démontrée.

Sur les coupures écologiques

La question portait explicitement sur les « coupures écologiques ». La réponse évoque une bande végétalisée, mais ne traite pas réellement la question de la fragmentation :

- Continuités existantes (haies, trame verte et bleue) ;
- Dispositifs de franchissement éventuels ;
- Maintien ou reconstitution de haies structurantes ;
- Gestion des écoulements et fossés pouvant constituer des obstacles pour la faune.

Une bande végétalisée peut contribuer à l'intégration paysagère, mais elle ne suffit pas nécessairement à compenser une coupure écologique si le tracé interrompt des continuités fonctionnelles. L'absence d'éléments sur ce point rend la réponse partielle.

Sur la sécurité

La question intégrait également l'enjeu de sécurité. Or la réponse n'aborde pas :

- Les croisements avec les voies existantes ;
- Les conditions de visibilité ;
- Les risques de conflits entre engins agricoles et autres usages (piétons, cycles) ;
- La signalisation ou les restrictions d'accès.

En l'état, la prise en compte de la sécurité n'est pas démontrée.

Appréciation

La réponse est cohérente sur le principe : implanter la voie en périphérie et prévoir une zone tampon constitue une démarche de réduction d'impact et de prévention des conflits d'usage. Néanmoins, elle reste principalement qualitative et ne répond pas de manière complète aux items de la question (ENAF, bruit, coupures écologiques, sécurité).

Pour sécuriser la pertinence de la démonstration, il serait souhaitable que le dossier précise :

- L'emprise totale (m²/ha) et la longueur du projet ;
- Les caractéristiques opposables de la bande végétalisée (largeur, nature, objectifs) ;
- Les mesures relatives aux continuités écologiques (maintien/reconstitution de haies ; gestion fossés) ;
- Et les dispositions de sécurité (statut d'accès, aménagements, visibilité).

En conclusion, la réponse traduit une prise en compte intentionnelle des impacts, mais elle demeure insuffisamment étayée et incomplète au regard des enjeux explicitement listés par le commissaire enquêteur.

OAP sectorielle « centralité de Bonville »

Question 21

L'OAP « nouvelle centralité à Bonville » porte sur environ 1,8 ha et prévoit des équipements publics structurants.

Pouvez-vous préciser : les objectifs qualitatifs mesurables (désimperméabilisation, stationnement, ombrage, gestion événementielle) ?

Réponse du Maître d'ouvrage

L'OAP « Nouvelle centralité à Bonville » organise la requalification du cœur du principal hameau autour du champ de foire, sur un secteur d'environ 1,8 ha, intégrant la création d'une nouvelle mairie et la réorganisation des espaces publics. Les aménagements à vocation ludique et paysagère participent à la désimperméabilisation du site, à la gestion des eaux pluviales et à la création d'un îlot de fraîcheur au sein du tissu bâti. Les eaux pluviales sont dirigées vers un exutoire récemment aménagé à l'ouest du territoire communal, garantissant une gestion hydraulique maîtrisée et cohérente avec les objectifs environnementaux du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage rappelle utilement l'objet général de l'OAP « Nouvelle centralité à Bonville » (requalification du champ de foire, création d'une nouvelle mairie,

réorganisation des espaces publics) et souligne des intentions environnementales :
désimperméabilisation, gestion des eaux pluviales et création d'un îlot de fraîcheur .

Toutefois, au regard de la question posée – qui sollicitait explicitement des objectifs qualitatifs mesurables (désimperméabilisation, stationnement, ombrage, gestion événementielle) – la réponse demeure insuffisamment précise et peu opérationnelle.

Désimperméabilisation et gestion pluviale intentions mais absence d'objectifs chiffrés

La réponse mentionne que les aménagements « participent à la désimperméabilisation du site » et que les eaux pluviales seraient dirigées vers un exutoire aménagé à l'ouest.

Néanmoins :

- Aucun taux de surfaces perméables visé n'est indiqué (pleine terre, revêtements perméables, surfaces drainantes ;
- Aucun objectif de débit de fuite, de capacité de stockage ou de neutralité hydraulique n'est précisé ;
- Aucune information n'est donnée sur la compatibilité hydraulique de l'exutoire (capacité, conditions de raccordement, entretien, maîtrise d'ouvrage).

L'argument reste donc descriptif et ne permet pas d'évaluer la portée réelle des engagements.

Stationnement : point non traité

La question comportait un item spécifique relatif au stationnement (dimensionnement, organisation, mutualisation). Or la réponse n'aborde pas :

- Le nombre de places envisagées ;
- Le traitement des stationnements en matériaux perméables ;
- L'accueil des flux lors d'événements ou d'activités publiques.

Il s'agit d'une lacune au regard des enjeux de fonctionnalité et de saturation locale que ce type de centralité peut générer.

Ombrage et îlot de fraîcheur : affirmation générale

La création d'un « îlot de fraîcheur » est évoquée, ce qui constitue une orientation pertinente au regard de l'adaptation climatique. Toutefois, aucun objectif mesurable n'est proposé :

- Nombre ou densité d'arbres ;
- Pourcentage d'espaces ombragés ;
- Surfaces végétalisées ;
- Dispositifs de désimperméabilisation couplés à l'ombrage (arbres d'alignement, noues plantées, etc.).

Sans indicateurs, l'ambition climatique reste difficile à apprécier.

Gestion événementielle : point non traité

Le champ de foire et la centralité envisagée supposent des usages ponctuels (marchés, fêtes, manifestations). La réponse ne précise pas :

- La gestion des flux et de la circulation lors d'événements ;
- Les dispositifs d'accès secours ;
- La compatibilité des aménagements paysagers avec les usages événementiels.

Or, cet aspect conditionne fortement la fonctionnalité réelle du projet.

Appréciation

La réponse est cohérente dans l'affichage des intentions (requalification qualitative, désimperméabilisation, gestion des eaux pluviales, îlot de fraîcheur). Toutefois, elle ne répond pas à l'attente centrale de la question : disposer d'objectifs qualitatifs mesurables permettant d'évaluer la robustesse et l'opposabilité de l'OAP.

En conclusion, la réponse apparaît pertinente sur l'orientation, mais insuffisamment étayée sur le plan opérationnel. Pour renforcer la crédibilité et la sécurité du projet, il serait souhaitable que le dossier précise au minimum :

- Une cible de perméabilité / pleine terre ou de surfaces drainantes ;
- Un dimensionnement du stationnement et ses modalités de gestion ;
- Des objectifs d'ombrage (arbres, surfaces ombragées) ;
- Et les principes d'organisation événementielle (flux, accès, modularité des espaces).

Question 22

Comment la commune garantit-elle que cette OAP, très qualitative dans ses intentions, se traduira effectivement par une opération exemplaire, et non par une réalisation minimale au regard des objectifs environnementaux et climatiques

Réponse du Maître d'ouvrage

Le caractère exemplaire de l'OAP « Nouvelle centralité à Bonville » est garanti par le portage direct de l'opération par la collectivité, qui confirme une volonté forte de qualité environnementale et urbaine. La commune a confié la conduite du projet à l'aménageur de l'agglomération, lequel s'appuie sur une équipe de maîtrise d'œuvre spécialisée intégrant des compétences en architecture, en paysage et en environnement. Le projet de centralité et plus spécifiquement de construction d'une nouvelle mairie repose sur une démarche HQE affirmée, Le bureau d'études retenu pour la qualification des espaces publics, met en avant la gestion alternative des eaux pluviales. Cette organisation opérationnelle permet d'assurer une traduction concrète et ambitieuse des objectifs environnementaux et climatiques inscrits dans l'OAP.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage rappelle utilement l'objet général de l'OAP « Nouvelle centralité à Bonville » (requalification du champ de foire, création d'une nouvelle mairie, réorganisation des espaces publics) et souligne des intentions environnementales : désimperméabilisation, gestion des eaux pluviales et création d'un îlot de fraîcheur. Toutefois, au regard de la question posée – qui sollicitait explicitement des objectifs qualitatifs mesurables (désimperméabilisation, stationnement, ombrage, gestion événementielle) – la réponse demeure insuffisamment précise et peu opérationnelle.

Désimperméabilisation et gestion pluviale : intentions mais absence d'objectifs chiffrés

La réponse mentionne que les aménagements « participent à la désimperméabilisation du site » et que les eaux pluviales seraient dirigées vers un exutoire aménagé à l'ouest.

Néanmoins :

- Aucun taux de surfaces perméables visé n'est indiqué (pleine terre, revêtements perméables, surfaces drainantes) ;

- Aucun objectif de débit de fuite, de capacité de stockage ou de neutralité hydraulique n'est précisé ;
- Aucune information n'est donnée sur la compatibilité hydraulique de l'exutoire (capacité, conditions de raccordement, entretien, maîtrise d'ouvrage).

L'argument reste donc descriptif et ne permet pas d'évaluer la portée réelle des engagements.

Stationnement : point non traité

La question comportait un item spécifique relatif au stationnement (dimensionnement, organisation, mutualisation). Or la réponse n'aborde pas :

- Le nombre de places envisagées ;
- Le traitement des stationnements en matériaux perméables ;
- L'accueil des flux lors d'événements ou d'activités publiques.

Il s'agit d'une lacune au regard des enjeux de fonctionnalité et de saturation locale que ce type de centralité peut générer.

Ombrage et îlot de fraîcheur : affirmation générale

La création d'un « îlot de fraîcheur » est évoquée, ce qui constitue une orientation pertinente au regard de l'adaptation climatique. Toutefois, aucun objectif mesurable n'est proposé :

- Nombre ou densité d'arbres ;
- Pourcentage d'espaces ombragés ;
- Surfaces végétalisées ;
- Dispositifs de désimperméabilisation couplés à l'ombrage (arbres d'alignement, noues plantées, etc.).

Sans indicateurs, l'ambition climatique reste difficile à apprécier.

Gestion événementielle : point non traité

Le champ de foire et la centralité envisagée supposent des usages ponctuels (marchés, fêtes, manifestations). La réponse ne précise pas :

- La gestion des flux et de la circulation lors d'événements ;
- Les dispositifs d'accès secours ;
- La compatibilité des aménagements paysagers avec les usages événementiels.

Or, cet aspect conditionne fortement la fonctionnalité réelle du projet.

Appréciation

La réponse est cohérente dans l'affichage des intentions (requalification qualitative, désimperméabilisation, gestion des eaux pluviales, îlot de fraîcheur). Toutefois, elle ne répond pas à l'attente centrale de la question : disposer d'objectifs qualitatifs mesurables permettant d'évaluer la robustesse et l'opposabilité de l'OAP.

En conclusion, la réponse apparaît pertinente sur l'orientation, mais insuffisamment étayée sur le plan opérationnel. Pour renforcer la crédibilité et la sécurité du projet, il serait souhaitable que le dossier précise au minimum :

- Une cible de perméabilité / pleine terre ou de surfaces drainantes.
- Un dimensionnement du stationnement et ses modalités de gestion.
- Des objectifs d'ombrage (arbres, surfaces ombragées).
- Et les principes d'organisation événementielle (flux, accès, modularité des espaces).

Environnement, paysage et biodiversité (OAP thématiques)

Question 23

Les OAP thématiques (TVB, trame noire, gestion différenciée) reposent largement sur des formulations incitatives.

Pouvez-vous préciser :

- Quelles prescriptions réellement opposables en découlent ;
- Comment elles sont articulées avec le règlement du PLU ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Les OAP thématiques relatives à la trame verte et bleue et à la gestion différenciée ont une portée d'orientation au sens de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme. Elles fixent des objectifs et principes d'aménagement auxquels les projets doivent être compatibles, sans se substituer aux règles opposables du règlement. Le caractère prescriptif est assuré par leur traduction réglementaire, notamment à travers les dispositions relatives aux espaces végétalisés et aux modalités d'aménagement des espaces extérieurs.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune fonde principalement la garantie du caractère « exemplaire » de l'OAP Nouvelle centralité à Bonville sur :

- Le portage direct par la collectivité ;
- Le recours à un aménageur d'agglomération ;
- L'intervention d'une équipe de maîtrise d'œuvre spécialisée ;
- L'affirmation d'une démarche HQE ;
- La mise en avant d'une gestion alternative des eaux pluviales.

Cette réponse traduit une volonté politique claire et une organisation opérationnelle.

Toutefois, d'un point de vue juridique et réglementaire, la réponse demeure largement déclarative.

Le caractère exemplaire d'une opération d'aménagement ne peut reposer uniquement sur l'identité du maître d'ouvrage ou la qualité supposée des intervenants. Ce qui garantit juridiquement l'exigence environnementale, ce sont :

- Des prescriptions opposables ;
- Des objectifs chiffrés ;
- Des critères vérifiables ;
- Un encadrement normatif clair.

Or, la réponse ne précise pas en quoi ces ambitions sont traduites dans des règles opposables du PLU (règlement écrit, OAP prescriptive, cahier des charges de cession de terrain, etc.).

La portée juridique réelle de l'OAP : compatibilité et non-conformité

Il convient de rappeler que, conformément au règlement du PLU, les projets doivent être compatibles avec les OAP et non strictement conformes.

La notion de compatibilité laisse une marge d'appréciation importante.

En l'absence :

- d'indicateurs environnementaux précis,
- d'exigences de performance énergétique minimales,
- de taux de pleine terre ou d'imperméabilisation maximaux renforcés,

- d'obligations en matière de matériaux biosourcés, d'énergies renouvelables ou de sobriété carbone,

il existe un risque réel que l'opération se limite à une traduction « minimale » des intentions affichées.

La référence à une « démarche HQE affirmée » reste à ce stade une intention technique, non une obligation réglementaire intégrée au PLU.

La gestion des eaux pluviales : un point positif mais isolé

La mise en avant d'une gestion alternative des eaux pluviales constitue un élément favorable, cohérent avec les exigences relatives à l'assainissement des eaux pluviales figurant dans le règlement.

Cependant :

- Aucun objectif de désimperméabilisation n'est chiffré ;
- Aucune hiérarchie claire entre infiltration, rétention ou rejet n'est explicitée ;
- Aucune articulation précise avec les capacités des réseaux intercommunaux n'est développée dans la réponse.

La démarche environnementale apparaît ainsi partielle et centrée sur un volet technique spécifique.

Absence d'engagements mesurables sur la performance environnementale

La réponse ne mentionne pas :

- Un niveau de performance énergétique visé (RE2020 renforcée ? bâtiment passif ? BEPOS ?) ;
- Un objectif carbone ;
- Un taux minimal d'énergies renouvelables ;
- Un coefficient de biotope ou équivalent ;
- Des engagements en matière de mobilité douce ou de réduction du stationnement automobile.

Dans un contexte marqué par les exigences de sobriété foncière, de lutte contre l'artificialisation et d'adaptation climatique — rappelées notamment dans plusieurs avis institutionnels du dossier — cette absence de traduction opérationnelle précise affaiblit la démonstration du caractère « exemplaire ».

Cohérence avec les avis des personnes publiques associées

Les différents avis (État, MRAe, intercommunalité) insistent sur :

- La nécessité de justifier précisément les consommations d'espace ;
- La cohérence environnementale des projets ;
- La sécurisation juridique du document.

La réponse du maître d'ouvrage, bien que volontaire, ne démontre pas clairement comment l'OAP centralité constitue une opération pilote exemplaire susceptible de contrebalancer, symboliquement et qualitativement, l'ampleur des extensions économiques par ailleurs programmées.

Appréciation

La réponse :

- atteste d'une volonté politique forte ;
- montre une organisation technique structurée ;
- s'inscrit dans une cohérence d'intention avec le PADD.

Mais :

- Elle demeure insuffisamment normative ;
- Elle ne garantit pas juridiquement un niveau d'exigence environnementale supérieur ;
- Elle repose davantage sur la confiance institutionnelle que sur des mécanismes opposables.

Conclusion analytique

Le caractère exemplaire de l'OAP « Nouvelle centralité à Bonville » repose aujourd'hui davantage sur :

- la maîtrise publique de l'opération,
- la qualité supposée des intervenants,

que sur une traduction réglementaire contraignante inscrite dans le PLU.

En l'état, le risque d'une réalisation conforme aux minima réglementaires ne peut être totalement écarté, sauf à renforcer :

- la précision prescriptive de l'OAP,
- l'intégration d'indicateurs environnementaux chiffrés,
- ou l'engagement formel de la collectivité à intégrer ces exigences dans les actes opérationnels (ZAC, cahiers des charges, marchés de maîtrise d'œuvre).

Question 24

Quels sont les objectifs chiffrés ou mesurables poursuivis en matière de :

- Préservation ou recréation de haies ;
- Gestion des mares ;
- Réduction de l'éclairage nocturne (trame noire) ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Pas d'objectifs chiffrés

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est sans ambiguïté : aucun objectif chiffré n'est poursuivi en matière de préservation/recréation de haies, de gestion des mares et de réduction de l'éclairage nocturne (trame noire).

Cette réponse appelle plusieurs observations.

Une réponse claire, mais révélatrice d'une faiblesse du dispositif environnemental

Le fait d'indiquer l'absence d'objectifs chiffrés a le mérite de la transparence. Toutefois, cette absence constitue une limite significative au regard de la logique même des OAP thématiques et de l'évaluation environnementale, lesquelles visent à assurer une meilleure prise en compte des continuités écologiques et de la biodiversité ordinaire.

Sans objectifs mesurables, il devient difficile :

- D'apprécier l'ambition réelle du PLU sur ces thématiques ;
- D'évaluer la proportionnalité des mesures au regard des impacts (notamment de l'extension économique) ;
- Et d'organiser un suivi environnemental robuste.

Haies et mares : enjeu de continuités écologiques

Dans un contexte de paysage largement agricole, la préservation et la reconstitution des haies et des mares constituent des leviers essentiels pour la trame verte et bleue (refuges,

corridors, régulation hydrologique). L'absence d'objectifs chiffrés limite la capacité du PLU à orienter de manière concrète les projets d'aménagement.

Même des objectifs « plancher » (linéaire minimal à maintenir/replanter, principe de non-perte nette, nombre ou surface de mares à préserver/créer) auraient permis :

- De structurer l'action ;
- D'éviter une prise en compte au cas par cas ;
- Et de mieux garantir l'effectivité des intentions affichées.

Trame noire : sujet particulièrement dépendant d'objectifs

En matière de réduction de l'éclairage nocturne, l'absence d'objectifs mesurables est particulièrement problématique, car la trame noire repose sur des paramètres objectivables (extinction, horaires, puissance, orientation, température de couleur, zones d'exclusion). Sans critères, il est difficile de traduire l'intention en prescriptions opérationnelles, et la portée de l'orientation risque de rester essentiellement incitative.

Conséquence sur le suivi et la crédibilité de la démarche

L'absence d'objectifs chiffrés fragilise également le dispositif de suivi environnemental : on ne peut mesurer un écart, ni déclencher de mesures correctives, sans cible ou indicateur de référence. Cela limite la capacité du PLU à démontrer, dans le temps, une amélioration effective des continuités écologiques et de la biodiversité.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est concise et claire, mais elle met en évidence une insuffisance de formalisation des objectifs environnementaux sur des enjeux pourtant structurants (TVB, biodiversité ordinaire, nuisances lumineuses).

En conclusion, l'absence d'objectifs chiffrés ne rend pas le document irrégulier en soi, mais elle affaiblit la portée opérationnelle, la lisibilité et la vérifiabilité des engagements environnementaux du PLU. Une définition d'objectifs mesurables, même modestes, aurait permis de renforcer la crédibilité du projet et la robustesse de son suivi.

Densité, formes urbaines et qualité architecturale

Question 25

Comment la commune entend-elle encadrer la reconversion des anciens corps de ferme, afin de :

- Préserver le patrimoine bâti ;
- Limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole ;
- Et éviter une densification excessive ou mal maîtrisée ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Seuls les corps de bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou urbain ont été identifiés de manière ciblée et en nombre limité. Les mutations sont encadrées au cas par cas à travers le règlement du PLU et l'instruction des autorisations d'urbanisme, qui permettent de contrôler les usages, les volumes et les modalités d'aménagement, garantissant ainsi une évolution maîtrisée et compatible avec le tissu urbain existant.

Concernant les éventuels conflits d'usage, les anciens corps de ferme sont intégralement situés en zone urbaine, au sein de l'enveloppe bâtie, et ne sont pas dans leur grande majorité en interaction fonctionnelle avec une activité agricole en exploitation, ce qui limite structurellement les risques.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique que seuls les corps de ferme présentant un intérêt patrimonial ou urbain ont été identifiés, que leur reconversion est encadrée par le règlement du PLU et l'instruction au cas par cas des autorisations d'urbanisme, et que leur localisation en zone urbaine limite les risques de conflits d'usage avec l'activité agricole. Cette réponse appelle plusieurs observations.

Sur la préservation du patrimoine bâti

Le choix d'une identification ciblée et limitée des bâtiments présentant un intérêt patrimonial constitue une démarche pertinente, en ce qu'elle permet d'éviter une banalisation du patrimoine rural et d'encadrer les mutations. Le recours au règlement pour interdire certaines démolitions ou encadrer les modifications architecturales est conforme aux outils du PLU.

Toutefois, la réponse ne précise pas :

- Les critères ayant présidé à cette identification (valeur architecturale, historique, morphologique) ;
- Les protections concrètes applicables (interdiction de démolition, prescriptions de réhabilitation, règles sur les matériaux ou les volumes) ;
- Ni les éventuelles limites aux divisions parcellaires ou aux extensions.

La garantie patrimoniale est évoquée, mais son niveau de contrainte n'est pas explicitement détaillé.

Sur la limitation des conflits d'usage

L'argument selon lequel les anciens corps de ferme sont situés en zone urbaine et majoritairement non en interaction fonctionnelle avec une activité agricole en exploitation constitue un élément rassurant. La localisation intra-urbaine réduit en effet les risques directs de nuisances agricoles (bruit, poussières, circulation d'engins).

Cependant :

- La réponse ne traite pas les situations résiduelles où des exploitations pourraient subsister en périphérie immédiate ;
- Elle ne mentionne pas de dispositions spécifiques visant à prévenir les conflits (information des acquéreurs, clauses de coexistence, maintien d'accès agricoles).

La prévention des conflits repose principalement sur la configuration spatiale existante, plus que sur un dispositif réglementaire spécifique.

Sur la maîtrise de la densification

La réponse indique que les mutations sont encadrées « au cas par cas » par le règlement et l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette approche permet un contrôle qualitatif, mais elle présente une limite : l'encadrement dépendra fortement de la pratique administrative et de l'interprétation des règles.

La question posée visait à savoir comment éviter une densification excessive ou mal maîtrisée. Or, la réponse ne précise pas :

- L'existence de seuils de densité ou de limitation du nombre de logements par unité foncière ;
- Des règles spécifiques encadrant les divisions internes ou les extensions ;
- Ni les dispositifs visant à préserver les cours, les volumes agricoles, ou les gabarits caractéristiques.

L'encadrement apparaît donc davantage procédural que structurel.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est cohérente dans son principe : identification ciblée des bâtiments patrimoniaux, contrôle réglementaire, localisation en zone urbaine limitant les conflits agricoles. Elle montre une volonté de maîtrise et de préservation.

Toutefois, l'analyse met en évidence que la démonstration demeure générale et repose largement sur le contrôle au cas par cas, sans explicitation détaillée des outils contraignants mobilisés.

En conclusion, la réponse est pertinente dans son intention mais gagnerait à être étayée par une présentation plus précise des règles applicables et des mécanismes concrets permettant de garantir, de manière objective et opposable, la préservation patrimoniale, la prévention des conflits d'usage et la maîtrise de la densification.

Eau, sols et adaptation climatique

Question 26

Les OAP mentionnent la gestion des eaux pluviales et l'utilisation de matériaux drainants.

Ces orientations sont-elles accompagnées :

- D'objectifs
- Et de prescriptions spécifiques dans les secteurs sensibles (zones humides potentielles, pentes, franges agricoles) ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Les OAP relatives à la gestion des eaux pluviales, aux sols et à l'adaptation climatique fixent des orientations générales sans définir d'objectifs chiffrés autonomes. Leur portée repose sur leur articulation avec le règlement écrit du PLU, qui précise les dispositions opposables en matière de pleine terre (surfaces minimales d'espaces libres). Les prescriptions applicables aux secteurs sensibles (zones humides potentielles, topographie, franges agricoles) relèvent de dispositions générales du règlement, applicables à l'ensemble du territoire, sans déclinaison spécifique dans les OAP.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique clairement que les OAP relatives à la gestion des eaux pluviales et à l'adaptation climatique ne comportent pas d'objectifs chiffrés autonomes, et que leur portée repose sur l'articulation avec le règlement écrit (notamment la pleine terre). Elle précise également que les secteurs sensibles (zones humides potentielles, topographie, franges agricoles) ne font pas l'objet de prescriptions spécifiques dans les OAP, celles-ci relevant de dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.

Cette réponse présente l'intérêt d'être transparente, mais elle appelle plusieurs observations critiques quant à sa pertinence au regard des enjeux.

Absence d'objectifs : une limite pour l'effectivité des OAP

Le maître d'ouvrage confirme l'absence d'objectifs chiffrés dans les OAP. Si cette option n'est pas irrégulière en soi, elle réduit la capacité des OAP à jouer un rôle réellement opérationnel en matière de gestion pluviale et de limitation de l'imperméabilisation.

En effet, sans objectifs mesurables (ex. taux de surfaces perméables, débit de fuite, volume de rétention, part de revêtements drainants), il est difficile :

- D'apprécier le niveau d'ambition environnementale ;
- De comparer la conformité des projets à une cible claire ;
- Et d'assurer un suivi efficace.

Les OAP conservent dès lors une portée principalement qualitative, ce qui peut limiter leur opposabilité en cas de contestation.

Renvoi au règlement : cohérent, mais insuffisant si la règle reste générale

La réponse renvoie au règlement, notamment aux dispositions de pleine terre. Cette articulation est cohérente sur le plan juridique.

Toutefois, le seul recours à un seuil de pleine terre, généralement conçu pour l'urbanisation diffuse ou les tissus existants, ne répond pas nécessairement aux besoins spécifiques des secteurs à enjeux hydrauliques. La pleine terre est un indicateur utile, mais elle ne remplace pas :

- Des prescriptions de gestion à la parcelle (stockage/infiltration) ;
- Des exigences de neutralité hydraulique ;
- Ou des règles adaptées à la sensibilité locale (zones humides, pentes, ruissellement).

Secteurs sensibles : absence de déclinaison spécifique, point de fragilité

La réponse confirme que les secteurs sensibles ne font l'objet d'aucune déclinaison spécifique dans les OAP et relèvent de dispositions générales du règlement.

Cette approche est critiquable sur deux plans :

- Sur le fond, parce que les enjeux hydrauliques et environnementaux sont précisément localisés (zones humides potentielles, franges agricoles, topographies particulières). Une règle uniforme sur tout le territoire peut manquer de proportionnalité : elle peut être trop faible pour les secteurs sensibles et inutilement contraignante ailleurs.
- Sur la démonstration, parce que l'absence de prescriptions ciblées rend plus difficile la preuve que le PLU a correctement anticipé les risques et contraintes identifiés au diagnostic.

En pratique, le dispositif reporte donc une part importante de la prise en compte des contraintes au stade opérationnel, ce qui peut fragiliser l'ambition environnementale affichée.

Portée réelle des OAP

La réponse, en assumant l'absence d'objectifs et de prescriptions sectorisées, confirme implicitement que les OAP fonctionnent davantage comme un cadre d'intention que comme un outil de mise en œuvre environnementale fortement prescriptif. Or la question du commissaire enquêteur visait précisément à déterminer si des dispositifs renforcés étaient prévus dans les secteurs sensibles.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est cohérente dans son exposé : elle clarifie que les OAP ne portent pas d'objectifs chiffrés et que les secteurs sensibles ne bénéficient pas de prescriptions spécifiques dans les OAP, la norme étant portée par des dispositions générales du règlement.

Cependant, cette réponse met en évidence une limite importante du dispositif : l'absence d'objectifs et de déclinaisons territorialisées réduit la capacité du PLU à démontrer une

prise en compte pleinement anticipative et proportionnée des enjeux hydrauliques et environnementaux.

En conclusion, la réponse est pertinente sur le plan descriptif, mais elle souligne une fragilité de fond : pour des secteurs identifiés comme sensibles, l'absence de prescriptions spécifiques et mesurables dans les OAP apparaît comme un manque d'ambition et de sécurisation, qui pourrait nécessiter un renforcement (au moins sous forme d'orientations plus précises ou de seuils minimaux applicables aux secteurs à enjeux).

Suivi et mise en œuvre

Question 27

Comment la commune envisage-t-elle le suivi de la mise en œuvre du PADD et des OAP dans le temps ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Le suivi de la mise en œuvre du PADD et des OAP s'appuie sur l'instruction des autorisations d'urbanisme, qui permet de vérifier la compatibilité des projets avec les orientations définies. La commune assure également un suivi qualitatif à travers l'analyse des opérations réalisées et de leur intégration urbaine, paysagère et environnementale.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique que le suivi de la mise en œuvre du PADD et des OAP repose principalement sur l'instruction des autorisations d'urbanisme, complétée par un suivi qualitatif des opérations réalisées et de leur intégration urbaine, paysagère et environnementale.

Cette réponse appelle plusieurs observations.

L'instruction des autorisations : un outil nécessaire mais limité

Il est exact que l'instruction des permis de construire et d'aménager constitue un premier niveau de contrôle de la compatibilité des projets avec le PLU, notamment au regard des OAP. Ce mécanisme permet de vérifier la conformité réglementaire et la prise en compte des orientations d'aménagement.

Toutefois, ce mode de suivi demeure essentiellement au fil de l'eau, projet par projet. Il ne permet pas, à lui seul, d'apprécier :

- Les effets cumulés des opérations ;
- L'évolution globale de la consommation foncière ;
- La cohérence d'ensemble avec les objectifs stratégiques du PADD.

Le contrôle individuel des autorisations ne se substitue donc pas à un véritable dispositif d'évaluation globale.

Le suivi qualitatif : une démarche utile mais non formalisée

La commune évoque un « suivi qualitatif » des opérations réalisées. Cette intention est pertinente, notamment pour apprécier l'intégration architecturale et paysagère.

Néanmoins :

- Aucune méthode n'est précisée (rapport périodique, indicateurs, grille d'analyse) ;
- Aucun cadre formalisé n'est mentionné (délibération, commission, bilan public) ;
- Aucune articulation explicite avec l'obligation légale d'analyse des résultats du PLU dans les neuf ans n'est rappelée.

Le suivi qualitatif semble reposer davantage sur une vigilance administrative que sur un dispositif structuré.

Absence d'indicateurs consolidés et de mécanismes correctifs explicites

La réponse ne précise pas :

- La périodicité du suivi global ;
- Les indicateurs consolidés utilisés ;
- Les seuils déclencheurs d'éventuelles modifications ou ajustements du document.

Or, la question portait sur le suivi « dans le temps », ce qui suppose un dispositif organisé, permettant de mesurer l'écart entre les objectifs du PADD et les réalisations effectives.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est cohérente dans son principe : elle confirme que la mise en œuvre du PADD et des OAP ne sera pas laissée sans contrôle et qu'un suivi qualitatif sera assuré.

Cependant, elle révèle une approche principalement procédurale et réactive, fondée sur l'instruction des projets au cas par cas, sans formalisation claire d'un dispositif d'évaluation globale, périodique et objectif.

En conclusion, si la commune manifeste une intention de suivi, la réponse demeure insuffisamment structurée et peu détaillée au regard de l'enjeu stratégique du PADD. La mise en place d'un cadre formalisé (indicateurs consolidés, périodicité définie, bilan public et mécanismes d'ajustement) permettrait de renforcer la crédibilité et l'effectivité du pilotage du document d'urbanisme dans le temps.

Question 28

Des indicateurs de suivi sont-ils prévus pour vérifier :

- La consommation foncière réelle ;
- La qualité des opérations réalisées ;
- Et la conformité aux orientations environnementales ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Réponse apportée précédemment

Commentaire du commissaire enquêteur

Voir commentaire de la question précédente

REGLEMENT

Sobriété foncière et compatibilité avec le PADD

Question 29

Le règlement fixe un coefficient de pleine terre minimal de 20 % en zone Ua.

Comment ce seuil est-il justifié au regard :

- Des objectifs de désimperméabilisation ;
- De la gestion du ruissellement ;
- Des orientations de sobriété foncière affichées dans le PADD et les OAP ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Le coefficient minimal de 20 % de pleine terre en zone Ua vise à garantir, pour chaque parcelle, la présence d'un espace strictement perméable, non bâti et non aménagé, permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. Cette règle a pour objectif d'éviter toute imperméabilisation totale des unités foncières dans un tissu urbain dense et

contraint. Le seuil retenu résulte d'une appréciation du contexte urbain existant, marqué par des parcelles souvent étroites et fortement bâties, et non d'un objectif quantitatif abstrait. Il constitue un niveau plancher, compatible avec les formes urbaines en place, tout en assurant une capacité minimale d'absorption des eaux à l'échelle parcellaire. Si ce pourcentage peut apparaître limité sur les grandes parcelles, il revêt en revanche un caractère réellement contraignant pour les petites parcelles, pour lesquelles il limite effectivement l'emprise bâtie et les surfaces imperméabilisées, en cohérence avec les objectifs de désimperméabilisation et de sobriété foncière du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage justifie le coefficient minimal de 20 % de pleine terre en zone Ua par la nécessité de garantir un minimum de surface perméable dans un tissu urbain dense, marqué par des parcelles étroites et déjà fortement bâties.

Elle souligne que ce seuil constitue un plancher adapté au contexte existant et qu'il serait réellement contraignant pour les petites unités foncières.

Cette argumentation appelle plusieurs observations.

Sur la justification au regard des objectifs de désimperméabilisation

La commune indique que le seuil vise à éviter l'imperméabilisation totale des parcelles.

Cet objectif est pertinent, en particulier dans un tissu ancien où la pression foncière peut conduire à une densification progressive des cours et jardins.

Toutefois, un seuil de 20 % demeure relativement modeste au regard des ambitions actuelles en matière de désimperméabilisation et d'adaptation au changement climatique.

La règle garantit un minimum, mais elle ne traduit pas une dynamique de reconquête des sols ni une incitation à augmenter les surfaces perméables existantes.

En outre, aucun élément comparatif n'est fourni (état moyen actuel des parcelles, surfaces imperméabilisées existantes, gains attendus), ce qui limite la capacité à apprécier l'impact réel de la règle.

Sur la gestion du ruissellement

La présence d'un minimum de pleine terre favorise effectivement l'infiltration à la parcelle et constitue un levier de réduction du ruissellement diffus. Néanmoins :

- Le coefficient ne distingue pas selon la nature des sols ou les contraintes hydrauliques locales ;
- Aucune articulation explicite avec des objectifs de neutralité hydraulique ou de débit de fuite n'est mentionnée ;
- La règle ne garantit pas nécessairement une infiltration effective si la pleine terre n'est pas positionnée de manière fonctionnelle.

Ainsi, la règle contribue à la gestion du ruissellement, mais de manière indirecte et sans calibration hydrologique spécifique.

Sur la cohérence avec la sobriété foncière

La commune fait valoir que le seuil est adapté aux formes urbaines existantes et qu'il limite effectivement l'emprise bâtie sur les petites parcelles. Cet argument est recevable : une règle trop ambitieuse pourrait être inapplicable dans un tissu ancien et générer des contentieux.

Cependant, le lien avec la sobriété foncière mérite d'être nuancé. La sobriété foncière vise principalement à limiter l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels et

agricoles. Un coefficient de pleine terre en zone Ua agit surtout sur la qualité des parcelles déjà urbanisées, plus que sur la maîtrise globale de la consommation d'espace.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est cohérente et contextualisée : elle démontre que le seuil de 20 % résulte d'un arbitrage tenant compte des contraintes morphologiques locales et qu'il vise à éviter une imperméabilisation totale des parcelles en zone dense.

Néanmoins, l'analyse met en évidence que :

- Le seuil constitue un plancher minimal plutôt qu'un objectif ambitieux de désimperméabilisation ;
- Son efficacité hydrologique n'est pas étayée par des éléments techniques ;
- Sa contribution à la sobriété foncière reste indirecte.

En conclusion, la justification avancée est pertinente au regard du contexte urbain existant, mais le niveau de 20 % apparaît comme un compromis prudent plutôt qu'un levier fort de transition écologique. Un accompagnement par d'autres dispositifs (incitations à la végétalisation, prescriptions complémentaires dans les secteurs sensibles) permettrait de renforcer la cohérence entre cette règle et les objectifs environnementaux affichés dans le PADD et les OAP.

Question 30

La commune envisage-t-elle un renforcement des exigences environnementales (pleine terre, perméabilité, gestion des eaux pluviales) dans les secteurs d'extension ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Non pas au stade du PLU. Comme cela a été précisé précédemment, ces exigences seront édictées dans le cadre des procédures opérationnelles développées par les aménageurs respectifs des zones.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est explicite : aucun renforcement des exigences environnementales (pleine terre, perméabilité, gestion des eaux pluviales) n'est prévu au stade du PLU pour les secteurs d'extension ; ces exigences seront définies ultérieurement dans le cadre des procédures opérationnelles conduites par les aménageurs ;

Cette position appelle plusieurs observations.

Un choix assumé de renvoi au stade opérationnel

La commune fait le choix clair de ne pas inscrire d'exigences renforcées dans le document d'urbanisme lui-même, mais de les laisser à l'initiative des aménageurs lors des procédures ultérieures (ZAC, permis d'aménager, études loi sur l'eau, etc.).

Ce choix n'est pas irrégulier en soi : le PLU fixe un cadre général, et les opérations d'aménagement permettent d'en préciser la déclinaison technique.

Toutefois, la question portait précisément sur l'opportunité d'un renforcement dans les secteurs d'extension, c'est-à-dire là où l'artificialisation est nouvelle et où la marge de manœuvre est la plus importante. En ne prévoyant aucun encadrement renforcé au stade du PLU, la commune se prive d'un levier stratégique structurant.

Une fragilisation de la cohérence avec les objectifs affichés

Les secteurs d'extension concentrent les principaux enjeux :

- Consommation d'ENAF ;
- Gestion du ruissellement ;
- Intégration paysagère ;
- Adaptation climatique.

Dans ce contexte, l'absence d'exigences spécifiques ou différenciées (par exemple un taux de pleine terre supérieur à celui des zones urbaines existantes, une obligation de neutralité hydraulique chiffrée, un seuil minimal de surfaces drainantes) peut apparaître en décalage avec les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique affichés dans le PADD. Le renvoi intégral aux aménageurs introduit une incertitude quant au niveau réel d'ambition environnementale des futures opérations.

Une question de sécurisation juridique et environnementale

Dans un contexte d'évaluation environnementale, il est attendu que le document de planification intègre les grands principes de réduction des impacts dès l'amont. En reportant les exigences au stade opérationnel, le PLU demeure relativement général et déclaratif sur ces points.

Certes, les procédures ultérieures pourront imposer des études et prescriptions adaptées. Toutefois, en l'absence de seuils ou d'objectifs minimaux inscrits dans le PLU, la démonstration de la prise en compte anticipée des enjeux environnementaux apparaît limitée.

Appréciation

La réponse est claire et cohérente avec une logique de flexibilité opérationnelle. Elle permet aux aménageurs d'adapter les solutions aux contraintes techniques spécifiques de chaque site.

Néanmoins, elle révèle une absence de renforcement stratégique au stade de la planification, alors même que les secteurs d'extension constituent le principal levier d'amélioration environnementale.

En conclusion, si la position adoptée n'est pas juridiquement contestable, elle apparaît peu ambitieuse au regard des objectifs environnementaux affichés. L'inscription d'exigences minimales différenciées dans les secteurs d'extension aurait permis de renforcer la cohérence entre le discours stratégique du PADD et la traduction normative du PLU.

Zones agricoles et naturelles : encadrement des exceptions

Question 31

Le règlement autorise, sur l'ensemble du territoire, des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Comment la commune s'assure-t-elle que cette disposition ne permette pas, de facto, des atteintes significatives aux zones A et N, en contradiction avec les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels ?

Réponse du Maître d'ouvrage

L'autorisation des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relève d'un principe d'intérêt général, impliquant qu'ils puissent être implantés sur l'ensemble du territoire communal lorsqu'ils sont dûment justifiés. Ces projets ne sont pas de droit commun : ils font l'objet d'autorisations spécifiques, principalement instruites par les services de l'État, qui en apprécient la nécessité et les incidences. Leur réalisation demeure strictement encadrée par les servitudes et protections existantes, notamment paysagères et patrimoniales. À ce titre, le respect des contraintes supérieures, telles que

la directive paysagère protégeant les vues majeures sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres, garantit que cette disposition ne puisse entraîner d'atteintes significatives aux zones agricoles et naturelles.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage rappelle que l'autorisation des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relève d'un principe d'intérêt général, qu'ils sont soumis à autorisations spécifiques souvent instruites par les services de l'État, et qu'ils restent encadrés par les servitudes et protections existantes, notamment paysagères et patrimoniales.

Elle cite en particulier la directive paysagère relative aux vues majeures sur la cathédrale de Chartres comme garantie contre des atteintes significatives.

Cette réponse appelle plusieurs observations.

Une justification juridique générale, mais peu spécifique à l'enjeu « zones A et N »

Le rappel du principe d'intérêt général est exact : les équipements publics peuvent, par nature, devoir s'implanter en divers secteurs. Il est également exact que certains projets relèvent de procédures spécifiques et d'instructions renforcées.

Cependant, la question posée visait à savoir comment la commune s'assure que cette clause générale ne devienne pas un « passe-partout » permettant, de facto, une urbanisation diffuse ou des atteintes significatives aux zones agricoles et naturelles.

Or la réponse se limite à invoquer :

- Des contrôles externes (instruction par l'État) ;
- Et des contraintes supérieures (servitudes, directive paysagère), sans préciser de mécanismes internes au PLU qui encadreraient précisément la portée de cette autorisation.

Un encadrement principalement externe et indirect

L'argumentation repose essentiellement sur l'existence de servitudes et protections supérieures. Si celles-ci constituent effectivement des garde-fous, elles ne couvrent pas nécessairement l'ensemble des enjeux de protection des zones A et N :

- Une servitude paysagère protège des vues, mais ne protège pas en tant que telle la vocation agricole ou la fonctionnalité écologique des sols ;
- La référence au patrimoine et au paysage, bien que pertinente, ne répond pas directement au risque d'atteinte aux terres agricoles (morcellement, artificialisation, conflits d'usage) ou aux milieux naturels.

Autrement dit, la protection invoquée est réelle, mais elle est partielle par rapport à l'objectif global de préservation des espaces agricoles et naturels.

Absence de critères locaux explicites de limitation

La réponse ne précise pas si la commune a prévu, dans le règlement, des conditions cumulatives ou critères restrictifs permettant d'éviter des implantations opportunistes en zones A et N, par exemple :

- Exigence d'impossibilité d'implantation en zone urbaine ou AU ;
- Limitation aux équipements strictement nécessaires (et non de confort) ;
- Exigence de minimisation de l'emprise et des impacts ;
- Obligations de remise en état / intégration paysagère / compensation.

Sans ces critères, la clause « équipements d'intérêt collectif » peut rester très large, même si elle est encadrée par d'autres réglementations.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est pertinente sur le plan des principes : elle rappelle utilement que ces projets sont par nature exceptionnels et qu'ils sont soumis à des contrôles et servitudes.

Néanmoins, elle apparaît insuffisamment démonstrative pour répondre pleinement à l'inquiétude soulevée : l'encadrement proposé repose surtout sur des dispositifs externes et sur une protection paysagère, sans exposer clairement les garde-fous locaux permettant de garantir que la disposition ne conduira pas, en pratique, à une érosion progressive de la vocation des zones A et N.

En conclusion, la réponse est juridiquement cohérente mais partielle. Elle gagnerait à être complétée par la présentation de critères précis dans le règlement ou les OAP limitant strictement les possibilités d'implantation en zones agricoles et naturelles, afin de renforcer la cohérence avec les objectifs de protection affichés par le PLU.

Question 32

Existe-t-il des critères d'appréciation précis permettant de distinguer un véritable "intérêt collectif" d'un projet opportuniste, notamment en zones A et N ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Réponse apportée précédemment

Commentaire du commissaire enquêteur

Voir réponse à la question précédente.

Question 33

Certaines orientations des OAP étant formulées de manière incitative, quelles sont celles qui trouvent une traduction réellement opposable dans le règlement ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont une portée juridique opposable par un rapport de compatibilité, et non de conformité, ce qui explique leur caractère parfois incitatif. Elles traduisent les intentions et principes d'aménagement portés par le projet communal, sans se substituer au règlement. Les dispositions des OAP appelant une application contraignante trouvent leur traduction normative dans le règlement, seul document prescriptif directement opposable. Cette articulation garantit à la fois la souplesse de mise en œuvre du projet et la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage rappelle correctement le régime juridique des OAP, qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité, et souligne que le règlement constitue le document prescriptif directement opposable.

Elle affirme que les dispositions des OAP nécessitant une application contraignante trouveraient leur traduction normative dans le règlement, et que cette articulation assurerait souplesse et sécurité juridique.

Cette réponse appelle toutefois plusieurs observations critiques.

Réponse exacte sur le principe, mais insuffisante au regard de la question

La question posée ne portait pas sur le rappel général de la portée des OAP, mais sur l'identification précise des orientations incitatives qui trouvent une traduction réellement opposable dans le règlement.

Or, la réponse demeure théorique : elle n'énumère aucune orientation, ne cite aucun article du règlement, et ne donne aucun exemple concret de « traduction normative ». Elle ne permet donc pas de vérifier, de manière opérationnelle, quelles intentions des OAP deviennent effectivement des prescriptions opposables.

Une articulation affirmée mais non démontrée

Le maître d'ouvrage affirme que les dispositions « appelant une application contraignante » sont traduites dans le règlement. Toutefois, sans renvoi explicite :

- aux dispositions sur la pleine terre, la perméabilité, les plantations,
- aux règles d'implantation, de densité, de gabarit,
- ou aux prescriptions de protection paysagère/écologique,

il demeure impossible d'apprécier la portée réelle de cette articulation. Le risque est que l'affirmation de « traduction normative » reste déclarative, au même titre que certaines OAP incitatives.

Une réponse qui n'éclaire pas la sécurité juridique recherchée

Le maître d'ouvrage invoque la « sécurité juridique des autorisations d'urbanisme ». Or, cette sécurité est précisément renforcée lorsqu'un dossier permet d'identifier clairement :

- Quelles orientations relèvent d'un simple cadre d'intention ;
- Et lesquelles sont traduites en règles opposables.

En l'absence de précisions concrètes, la réponse ne répond pas à l'enjeu de lisibilité pour le public et pour le contrôle de légalité.

Appréciation

La réponse est juridiquement cohérente et correcte dans ses généralités. Néanmoins, elle demeure insuffisamment précise pour répondre à la question du commissaire enquêteur, qui attendait une liste ou, a minima, des exemples explicitant les correspondances entre orientations incitatives des OAP et dispositions prescriptives du règlement.

En conclusion, la réponse est pertinente sur le plan doctrinal mais insatisfaisante sur le plan opérationnel. Elle gagnerait à être complétée par une présentation structurée, indiquant, thème par thème (gestion pluviale, trame verte et bleue, insertion paysagère, densité), quelles orientations des OAP sont effectivement reprises dans le règlement et sous quelle forme (articles et prescriptions).

Bruit et infrastructures (RN154)

Question 34

Le règlement identifie des secteurs Ubb et Uxbr exposés aux nuisances sonores de la RN154.

Pouvez-vous préciser si des prescriptions supplémentaires (implantation, orientation, protections) sont envisagées au-delà du simple renvoi au classement sonore préfectoral ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Pas de prescriptions supplémentaires au-delà du simple renvoi au classement sonore préfectoral.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique qu'il n'est prévu aucune prescription supplémentaire, au-delà du simple renvoi au classement sonore préfectoral.

Cette réponse, bien que claire, appelle plusieurs observations.

Une position juridiquement recevable, mais limitée au strict minimum

Le renvoi au classement sonore préfectoral et aux prescriptions nationales d'isolation acoustique constitue une base réglementaire incontestable. En ce sens, la commune peut considérer que les exigences techniques minimales seront garanties au stade des projets. Toutefois, la question du commissaire enquêteur portait précisément sur l'opportunité de prescriptions complémentaires dans le PLU (implantation, orientation, protections), c'est-à-dire sur une approche d'urbanisme préventif, et non uniquement sur une conformité technique du bâti.

Absence de réponses sur les leviers urbanistiques disponibles

En n'envisageant pas de prescriptions supplémentaires, le PLU ne mobilise pas certains leviers qui relèvent pourtant de la planification locale, notamment :

- Implantation (reculs, positionnement des volumes en écran) ;
- Orientation (pièces de vie côté calme, façades moins exposées) ;
- Aménagements extérieurs (murs anti-bruit, merlons, bandes plantées, organisation du stationnement en zone tampon) ;
- Zonage fonctionnel (éviter les équipements sensibles ou les logements les plus vulnérables en secteurs les plus exposés).

L'absence de telles orientations peut conduire à traiter le bruit uniquement par l'isolation du bâti, ce qui n'est pas toujours suffisant pour garantir un cadre de vie satisfaisant (espaces extérieurs, jardins, cheminements).

Une fragilité en termes de qualité d'usage et de prévention des conflits

Les secteurs Ubbr et Uxbr sont explicitement identifiés comme exposés aux nuisances sonores. Dans ce contexte, ne prévoir aucune mesure complémentaire peut :

- Réduire la lisibilité du projet communal sur la prise en compte du bruit ;
- Augmenter le risque de conflits ultérieurs (plaintes des riverains, demandes de protections) ;
- Limiter la capacité de la commune à démontrer une démarche de prévention et d'adaptation locale.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est cohérente avec une approche minimale fondée sur le respect du cadre préfectoral. Toutefois, elle apparaît peu satisfaisante au regard de l'enjeu et de la question posée, dans la mesure où elle ne propose aucune mesure d'urbanisme qualitatif complémentaire alors même que le PLU reconnaît l'existence de secteurs exposés.

En conclusion, la réponse est juridiquement acceptable mais traduit une prise en compte essentiellement réglementaire et non proactive. Une formalisation, même légère, de prescriptions d'implantation, de protections paysagères ou d'organisation urbaine aurait

permis de renforcer la qualité du projet, la prévention des nuisances et la cohérence globale du document.

Question 35

Comment la commune évite-t-elle la création de logements ou d'activités sensibles dans des secteurs exposés à des nuisances incompatibles avec un cadre de vie satisfaisant ?

Réponse du Maître d'ouvrage

La commune a veillé à orienter les secteurs de développement vers les secteurs les moins exposés aux nuisances sonores, notamment celles générées par les infrastructures routières majeures. Lorsque des constructions sont toutefois autorisées dans des secteurs exposés au bruit, elles sont soumises au respect strict des réglementations nationales et préfectorales. Les projets doivent ainsi intégrer les mesures constructives d'isolation acoustique adaptées (enveloppe du bâti, menuiseries), telles que définies par l'arrêté préfectoral en vigueur.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique que la commune a orienté les secteurs de développement vers les zones les moins exposées aux nuisances sonores et que, lorsque des constructions demeurent possibles en secteurs exposés, elles sont soumises au respect des réglementations nationales et préfectorales, notamment par des mesures d'isolation acoustique.

Cette réponse appelle plusieurs observations.

Un principe de localisation pertinent, mais non démontré

L'affirmation selon laquelle les secteurs de développement ont été orientés vers les zones les moins exposées est cohérente avec une logique d'évitement. Toutefois, la réponse ne fournit aucun élément permettant d'objectiver ce choix :

- Absence de cartographie comparative des niveaux d'exposition ;
- Absence de justification des arbitrages de zonage au regard du bruit ;
- Absence de démonstration que les secteurs retenus sont effectivement les moins impactés.

Le principe est pertinent, mais sa démonstration reste déclarative.

Une prise en compte centrée sur l'isolation du bâti

La commune renvoie ensuite au respect des prescriptions d'isolation acoustique imposées par l'arrêté préfectoral. Ce renvoi est juridiquement exact et garantit une conformité minimale des constructions.

Cependant, cette approche demeure partielle au regard d'un « cadre de vie satisfaisant », car :

- L'isolation traite l'intérieur des logements, mais pas les espaces extérieurs (jardins, terrasses, cheminements) ;
- Elle ne prévient pas les effets d'ambiance (nuisances continues, pics, vibrations) ;
- Elle ne traite pas l'implantation urbaine (effet écran, orientation des pièces de vie, zones tampons).

La réponse décrit donc une gestion par la conformité technique plus que par l'urbanisme préventif.

La notion « d'activités sensibles » reste peu traitée

La question portait sur les logements et les activités sensibles. Or la réponse n'aborde pas explicitement :

- La nature des activités considérées comme sensibles (équipements recevant du public, santé, petite enfance, etc.) ;
- Les restrictions éventuelles de destination ;
- Ou une stratégie d'évitement par le zonage fonctionnel.

Cette dimension mériterait d'être explicitée pour apprécier la cohérence du dispositif.

Appréciation

La réponse est cohérente dans son raisonnement : privilégier les secteurs moins exposés et imposer l'application stricte du cadre préfectoral lorsqu'une construction est autorisée en zone bruyante. Elle témoigne d'une prise en compte réglementaire du bruit.

Néanmoins, elle demeure insuffisamment étayée sur le plan opérationnel : elle ne précise ni les choix de localisation, ni les outils d'évitement complémentaires (implantation, orientation, bandes tampons, protection des espaces extérieurs), et elle traite peu la question des « activités sensibles ».

En conclusion, la réponse est pertinente sur le plan des principes et de la conformité minimale, mais elle reste partielle au regard de l'objectif de prévention et de garantie d'un cadre de vie satisfaisant. Une approche plus proactive, mobilisant les leviers urbanistiques disponibles dans le PLU, aurait permis de renforcer la robustesse et la lisibilité de la prise en compte des nuisances.

Densité, volumétrie et intégration

Question 36

Les règles de hauteur et d'implantation prévoient plusieurs exceptions (extensions, équipements, services publics).

Comment la commune s'assure-t-elle que ces exceptions ne conduisent pas à une banalisation des formes urbaines ou à une dégradation du tissu ancien ?

Réponse du Maitre d'ouvrage

La commune a fait le choix d'introduire, dans le règlement du PLU, certaines adaptations aux règles générales de hauteur et d'implantation afin de répondre à des situations spécifiques et encadrées, notamment pour les extensions limitées de constructions existantes et pour les équipements et services publics.

Ces particularités ne remettent pas en cause l'objectif général de préservation des formes urbaines existantes. Les extensions concernées demeurent le plus souvent de volumétrie maîtrisée et s'inscrivent dans une logique d'accompagnement du bâti existant, sans création de ruptures morphologiques. S'agissant des équipements et services publics, leur caractère d'intérêt général justifie une certaine souplesse réglementaire.

La commune considère par ailleurs que la diversité des formes urbaines, des usages et des volumes participe à la qualité du tissu urbain, en évitant une uniformisation excessive du bâti. Enfin, la commune s'assure que ces dispositions ne conduisent pas à des dérives par le suivi attentif des autorisations d'urbanisme, en lien étroit avec les services instructeurs de l'intercommunalité. À ce titre, les projets font l'objet d'une analyse qualitative de leur insertion urbaine et architecturale, et peuvent donner lieu, le cas échéant, à des

prescriptions, des réserves ou à un refus lorsque les principes d'intégration au tissu existant ne sont pas respectés.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage justifie l'introduction d'exceptions aux règles de hauteur et d'implantation par la nécessité de traiter des situations spécifiques (extensions limitées, équipements et services publics) et affirme que ces adaptations ne remettent pas en cause l'objectif de préservation des formes urbaines. Elle indique enfin que la commune entend prévenir les dérives par un suivi attentif des autorisations et une analyse qualitative de l'insertion des projets, pouvant conduire à prescriptions ou refus.

Cette réponse est globalement cohérente mais appelle plusieurs observations.

Une justification compréhensible, mais essentiellement qualitative

Il est pertinent de prévoir des adaptations pour des cas particuliers : l'extension d'un bâti existant ou la réalisation d'équipements publics requièrent souvent une souplesse réglementaire. L'argument d'intérêt général pour les équipements est recevable, de même que l'idée d'éviter une uniformisation excessive.

Cependant, l'ensemble de la justification repose sur des appréciations qualitatives (« volumétrie maîtrisée », « accompagnement du bâti », « sans rupture morphologique ») sans que soient précisés :

- Les critères objectifs qui encadrent ces exceptions (seuils de hauteur, gabarits, emprise maximale, conditions cumulatives) ;
- Ou les limites au-delà desquelles l'exception ne serait pas admise.

En l'absence de garde-fous chiffrés ou de critères explicitement définis, le risque est que la portée des exceptions dépende largement de l'interprétation au cas par cas.

Le contrôle par l'instruction : un levier utile mais non équivalent à une règle

Le maître d'ouvrage met en avant le rôle de l'instruction des autorisations d'urbanisme et l'analyse qualitative de l'insertion architecturale. Ce mécanisme est effectivement un outil de prévention.

Toutefois :

- L'instruction ne peut compenser durablement un manque de précision normative si les règles laissent une marge trop importante ;
- La qualité du contrôle dépendra des moyens, de la doctrine d'instruction et de la constance des pratiques dans le temps ;
- L'opposabilité d'une décision fondée sur des critères qualitatifs peut être plus fragile en contentieux si les prescriptions ne sont pas suffisamment explicites.

Ainsi, le « suivi attentif » annoncé constitue un élément favorable, mais il ne garantit pas à lui seul la maîtrise morphologique si les exceptions ne sont pas strictement bornées.

La question du tissu ancien et de la banalisation

La réponse insiste sur l'absence de rupture morphologique, mais elle ne précise pas si des outils spécifiques de protection du tissu ancien sont mobilisés :

- Prescriptions de matériaux, formes de toiture, alignements ;
- Périmètres patrimoniaux ;
- Règles différenciées selon secteurs ;
- Ou identification des éléments de patrimoine à préserver.

La prévention de la banalisation repose davantage sur une intention et un contrôle que sur une structuration réglementaire clairement exposée.

Appréciation

La réponse du maître d'ouvrage est pertinente dans son principe : elle justifie la souplesse par des besoins réels et affirme une vigilance dans l'instruction. Elle montre une volonté de préserver la qualité urbaine et de limiter les dérives.

Néanmoins, elle demeure principalement déclarative et ne précise pas suffisamment les garde-fous objectifs encadrant les exceptions. Le dispositif de maîtrise repose fortement sur l'appréciation qualitative au cas par cas, ce qui peut constituer une fragilité en termes de lisibilité, d'opposabilité et de sécurité juridique.

En conclusion, la réponse est cohérente mais gagnerait à être complétée par l'énoncé de critères précis encadrant les dérogations (conditions, limites quantitatives, secteurs concernés) et par une explicitation des outils réglementaires mobilisés pour protéger le tissu ancien, afin de garantir que ces exceptions ne conduiront pas, en pratique, à une banalisation des formes urbaines.

Question 37

Les ouvrages liés aux énergies renouvelables, exclus du calcul de hauteur, font-ils l'objet de prescriptions garantissant leur intégration architecturale et paysagère ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Les ouvrages liés aux énergies renouvelables exclus du calcul de la hauteur ne font pas l'objet de prescriptions architecturales ou paysagères spécifiques dans le règlement du PLU. La commune a fait le choix d'un encadrement proportionné, considérant que ces dispositifs, par leur nature et leur faible incidence volumétrique peuvent s'inscrire dans l'architecture et la volumétrie des constructions existantes.

Cette approche vise à concilier les objectifs d'intégration urbaine et paysagère avec les exigences de la transition énergétique, reconnues comme prioritaires par les politiques publiques nationales et territoriales. L'absence de prescriptions spécifiques permet d'éviter une surréglementation susceptible de freiner la mise en œuvre de dispositifs d'énergies renouvelables. L'intégration de ces ouvrages est néanmoins appréciée au cas par cas lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, au regard de la cohérence architecturale du projet et de son environnement immédiat, permettant à l'autorité compétente de s'opposer ou d'assortir le projet de prescriptions lorsque son insertion apparaît manifestement inadaptée.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage indique clairement que les ouvrages liés aux énergies renouvelables, exclus du calcul de hauteur, ne font pas l'objet de prescriptions architecturales ou paysagères spécifiques dans le règlement du PLU. Elle justifie ce choix par une volonté d'encadrement proportionné afin de ne pas freiner la transition énergétique, tout en précisant que l'intégration est appréciée au cas par cas lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cette réponse présente des éléments de cohérence, mais appelle plusieurs observations.

Une logique de non-surréglementation compréhensible, mais à nuancer

La volonté de ne pas décourager l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables est pertinente et conforme aux orientations nationales et territoriales. Dans de nombreux cas, des équipements (panneaux photovoltaïques intégrés, capteurs en toiture, petites unités

techniques) peuvent effectivement s'inscrire sans difficulté majeure dans l'architecture existante.

Toutefois, l'absence totale de prescriptions spécifiques, combinée à l'exclusion du calcul de hauteur, peut ouvrir la voie à des installations visibles ou techniquement justifiées mais mal intégrées (surélévations d'ouvrages techniques, supports sur toiture, dispositifs en façade, équipements en limite de propriété), notamment dans les secteurs sensibles sur le plan patrimonial ou paysager.

Risque de fragilisation de la maîtrise paysagère et patrimoniale

La question visait précisément à savoir si la commune s'était dotée de garanties opposables d'intégration. Or, en l'absence de prescriptions explicites, l'appréciation repose sur le « cas par cas » à l'instruction.

Cette approche présente deux limites :

- Lisibilité : les porteurs de projet ne disposent pas de critères clairs et homogènes, ce qui peut conduire à des traitements disparates.
- Sécurité juridique : une décision de refus ou de prescriptions fondée sur des considérations d'intégration peut être plus difficile à sécuriser en contentieux si elle n'est pas adossée à des règles ou prescriptions suffisamment explicites.

Appréciation au cas par cas : utile mais pas équivalente à une règle

La réponse indique que l'autorité compétente pourra s'opposer ou assortir le projet de prescriptions lorsque l'insertion est « manifestement inadaptée ». Cela constitue une garantie pratique.

Cependant, l'efficacité de ce levier dépend :

- De la doctrine d'instruction ;
- Des moyens et de la constance des pratiques ;
- Et de la capacité à motiver juridiquement les prescriptions.

À défaut d'un cadre minimal (principes d'implantation, limitation des saillies, intégration en toiture, règles en secteurs patrimoniaux), la commune s'expose à une appréciation plus subjective et donc potentiellement contestable.

Appréciation

La réponse est cohérente dans son objectif : ne pas entraver la transition énergétique et éviter une réglementation trop restrictive. Elle traduit une approche pragmatique.

Néanmoins, elle apparaît partiellement satisfaisante au regard de l'enjeu d'intégration architecturale et paysagère, en particulier dans des secteurs où la qualité du cadre bâti constitue un objectif affiché du PLU. L'absence de prescriptions spécifiques, alors même que ces ouvrages sont exclus du calcul de hauteur, peut constituer une fragilité de maîtrise urbaine et paysagère.

En conclusion, la réponse est pertinente quant à l'intention de favoriser les énergies renouvelables, mais elle gagnerait à être renforcée par un encadrement minimal et proportionné (principes d'intégration, secteurs sensibles, critères simples), de nature à concilier plus solidement transition énergétique, qualité architecturale et sécurité juridique.

Stationnement et usages

Question 38

Pour certains usages non précisément quantifiés, comment l'autorité instructrice appréciera-t-elle la notion de "stationnement suffisant" afin d'éviter toute subjectivité ?

Réponse du Maître d'ouvrage

La notion de « stationnement suffisant » ne repose pas sur une appréciation discrétionnaire de l'autorité instructrice. Le règlement du PLU définit un canevas précis et normé de règles de stationnement, établissant, selon les usages et destinations des constructions, des obligations chiffrées en nombre de places (page 42 du règlement écrit). Ces dispositions constituent un cadre objectif et opposable, permettant d'apprécier la conformité des projets sans recours à une interprétation subjective. Lorsque certains usages ne relèvent pas d'une quantification strictement identique à d'autres destinations, l'analyse s'opère par rattachement aux catégories définies par le règlement, selon la nature réelle de l'occupation projetée, conformément aux principes classiques de l'instruction du droit des sols.

Ainsi, dès lors que les règles édictées sont respectées, le stationnement est réputé suffisant au sens du PLU. À l'inverse, un projet ne satisfaisant pas aux obligations réglementaires ne peut être autorisé. Il n'existe donc ni zone d'incertitude réglementaire ni marge de subjectivité susceptible de conduire à une appréciation arbitraire des besoins en stationnement, ceux-ci étant intégralement encadrés par les dispositions du règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage affirme que la notion de « stationnement suffisant » est encadrée par un canevas chiffré du règlement du PLU (page 42), et que l'autorité instructrice s'appuie sur des obligations objectives par destination, l'analyse des cas non strictement quantifiés se faisant par rattachement aux catégories du règlement.

Cette réponse est globalement pertinente, mais appelle plusieurs observations de nuance.

Un encadrement chiffré : garantie utile contre l'arbitraire

Le fait que le règlement fixe des normes chiffrées par usages constitue effectivement un outil de sécurisation. Il réduit la part d'appréciation subjective et permet une instruction fondée sur des critères opposables. Sur ce point, la réponse est convaincante : lorsqu'une norme est explicitement prévue, la notion de « stationnement suffisant » se confond avec le respect des minima réglementaires.

Le rattachement par analogie : une part de jugement demeure

La réponse reconnaît toutefois qu'« certains usages ne relèvent pas d'une quantification strictement identique » et qu'il convient alors de procéder par rattachement aux catégories existantes « selon la nature réelle de l'occupation projetée ».

C'est précisément à ce stade que subsiste une part d'interprétation :

- Qualification de la destination ou sous-destination au regard du projet réel ;
- Appréciation de l'usage dominant lorsqu'un projet est mixte ;
- Cas atypiques (activités nouvelles, hybrides, établissements recevant du public avec intensité variable).

Le risque de subjectivité n'est pas supprimé ; il est simplement déplacé vers la qualification juridique du projet et son rattachement à la bonne catégorie. Dans la pratique, cette étape peut générer des divergences d'appréciation si le règlement n'est pas suffisamment explicite sur les cas mixtes ou non standards.

« Zéro zone d'incertitude » : affirmation excessive

L'affirmation selon laquelle « il n'existe donc ni zone d'incertitude réglementaire » apparaît trop catégorique. Tout règlement comporte, en pratique, des marges d'appréciation liées :

- À la diversité des projets ;

- Aux évolutions des usages ;
- Et aux cas non prévus explicitement.

Un cadre chiffré limite fortement l'incertitude, mais ne l'annule pas totalement.

Effectivité du stationnement « suffisant » vs stationnement « minimum »

La réponse assimile la suffisance à la conformité au minimum réglementaire. Or, dans certains contextes (centralité, équipements publics, événements, activités économiques génératrices de pics), le respect strict d'un minimum peut ne pas garantir l'absence de report sur l'espace public ou de nuisances. La question initiale visait aussi la prévention de la subjectivité, mais sous-jacente se trouve la question de l'adéquation réelle des normes aux besoins.

À cet égard, la réponse ne traite pas :

- La gestion des pics de fréquentation ;
- La mutualisation possible ;
- Les modalités de contrôle ou d'ajustement.

Appréciation

La réponse est pertinente dans son principe : la présence de normes chiffrées dans le règlement constitue un cadre objectif limitant fortement la subjectivité de l'instruction. Elle clarifie utilement que l'autorisation d'un projet est conditionnée au respect de ces obligations.

Toutefois, l'analyse montre que la subjectivité n'est pas totalement exclue, notamment lors du rattachement des usages atypiques ou mixtes aux catégories du règlement. De plus, l'assimilation systématique de la « suffisance » au strict respect des minima peut laisser subsister, dans certains cas, un risque de sous-dimensionnement au regard des besoins réels.

En conclusion, la réponse est globalement satisfaisante mais gagnerait en robustesse en reconnaissant explicitement les cas limites et en précisant les règles de qualification (projets mixtes, usages atypiques) afin de réduire encore la marge d'interprétation.

Fait le 3 mars 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' and 'C' joined together.

François CHAGOT
Commissaire enquêteur