

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

Demandeur : Commune de GELLAINVILLE

**CONCLUSIONS MOTIVÉES
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

Rappel de la mission et méthode d'analyse

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

L'analyse du commissaire enquêteur a porté sur :

- La cohérence interne du document (PADD – OAP – règlement) ;
- La compatibilité avec les documents supra-communaux et les servitudes ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux ;
- La solidité juridique des choix opérés ;
- Les observations des personnes publiques associées ;
- Les réponses circonstanciées du maître d'ouvrage aux questions posées.

L'appréciation finale repose sur une analyse croisée de ces éléments.

Appréciation globale du projet

Une stratégie territoriale cohérente et structurante

Le PADD affiche une volonté claire de :

- Modérer la consommation d'espace ;
- Concentrer l'urbanisation en continuité ;
- Structurer le développement économique ;
- Requalifier le cœur de Bonville.

Cette stratégie est cohérente avec :

- Les objectifs nationaux de sobriété foncière ;
- Les orientations de lutte contre l'étalement urbain ;
- Les exigences de rationalisation des infrastructures.

Le projet ne repose pas sur une ouverture diffuse ou spéculative des espaces agricoles, mais sur un développement organisé autour des polarités existantes.

Ce point constitue un motif déterminant de l'avis favorable.

Une application réelle - quoique perfectible - du principe d'évitement

S'agissant notamment :

- De l'extension de la zone d'activités,
- Du secteur 1AU de Bonville,

le choix de localisation en continuité immédiate des espaces déjà urbanisés traduit une application concrète du principe d'évitement à l'échelle spatiale.

Certes, l'analyse comparative de scénarios alternatifs n'a pas été objectivée par des tableaux multicritères détaillés. Toutefois, il ne ressort pas du dossier qu'un secteur manifestement moins impactant aurait été écarté sans justification.

L'évitement est ici territorial plus qu'écologique finement démontré, mais il n'est pas fictif.

Une ossature réglementaire réelle et juridiquement structurée

Contrairement à certains PLU reposant sur une approche uniquement programmatique, le document comporte :

- Des règles de pleine terre ;
- Des prescriptions relatives aux zones humides avérées ;
- Des normes chiffrées de stationnement ;
- Des OAP opposables dans un rapport de compatibilité ;
- Un dispositif de suivi environnemental annoncé.

Les analyses critiques ont montré que certaines orientations restaient incitatives ou non chiffrées.

Toutefois, il n'apparaît pas que le document soit dépourvu de portée normative.

L'économie générale du PLU repose sur un cadre réglementaire existant et applicable.

Analyse critique des fragilités (sans caractère rédhibitoire)

Les points suivants ont fait l'objet d'analyses critiques approfondies.

Absence d'objectifs chiffrés sur certaines thématiques environnementales

Il est établi que :

- Aucun objectif quantifié n'est fixé en matière de haies, mares ou trame noire ;
- Les OAP thématiques reposent sur des formulations principalement incitatives ;
- La déclinaison opérationnelle est renvoyée aux aménageurs.

Cette situation affaiblit la lisibilité et l'ambition mesurable du document.

Cependant :

- Elle ne constitue pas une illégalité en soi ;
- Le règlement comporte des garde-fous minimaux ;
- Les procédures opérationnelles ultérieures imposeront des études environnementales spécifiques.

Il s'agit d'une fragilité d'ambition normative, non d'une incompatibilité structurelle.

Gestion des eaux pluviales et zones humides

L'absence d'investigation pédologique préalable sur la zone 1AU constitue une fragilité réelle.

Néanmoins :

- Le règlement interdit toute atteinte aux zones humides avérées ;
- Le principe ERC est rappelé ;
- Les projets resteront soumis aux procédures environnementales.

Il ne ressort pas que la zone 1AU soit manifestement incompatible avec l'urbanisation.

Cette situation appelle une sécurisation (réserve), mais ne justifie pas un avis défavorable.

Bruit et nuisances

Le renvoi au classement sonore préfectoral constitue une prise en compte minimale mais réelle.

L'absence de prescriptions urbanistiques complémentaires est perfectible.

Toutefois :

- Les secteurs les plus exposés ne sont pas massivement ouverts à l'habitat sensible ;
- Les réglementations nationales s'appliqueront.

Il n'existe pas d'incompatibilité manifeste avec un cadre de vie acceptable.

Sobriété foncière : une ambition affichée mais insuffisamment consolidée

Le PADD affiche clairement l'objectif de modération foncière.

Toutefois :

- Les OAP ne déclinent pas d'objectifs chiffrés ;
- Aucun seuil d'alerte n'est défini ;
- Le phasage n'est pas conditionné à des indicateurs.

Cette faiblesse méthodologique justifie une réserve de consolidation, mais ne remet pas en cause la cohérence stratégique du projet.

Conclusion générale

Après analyse approfondie :

- Le projet demeure globalement cohérent ;
- Il n'apparaît pas entaché d'illégalité manifeste ;
- Il respecte les grandes orientations environnementales et d'aménagement ;
- Ses fragilités sont identifiées, circonscrites et juridiquement sécurisables.

Les réserves formulées sont ciblées, proportionnées et n'altèrent pas l'économie générale du PLU.

Elles constituent toutefois des conditions substantielles du maintien du caractère favorable du présent avis.

AVIS

Au vu de l'ensemble des éléments analysés, et sous réserve expresse des trois réserves ci-dessous,

J'émet un **AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES**

à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Gellainville.

Réserve n°1 - Extension économique

(Phasage, justification, flux et stationnement poids lourds)

Cette réserve est motivée par :

- L'absence de phasage explicite et suffisamment opposable de l'ouverture à l'urbanisation de la zone économique ;
- L'insuffisante justification du besoin foncier immédiat au regard des surfaces déjà ouvertes ;
- L'absence de démonstration suffisamment consolidée du calendrier opérationnel de réalisation ;
- Les problématiques actuelles de saturation routière ;
- L'absence de formalisation précise du stationnement des poids lourds ;
- Le risque d'aggravation des nuisances, des flux logistiques et des incidences sur les terres agricoles en cas d'ouverture non maîtrisée.

Il ressort en particulier des avis des personnes publiques associées que l'extension du Jardin d'entreprises constitue le point de plus forte sensibilité du dossier, tant au regard de la consommation d'espace agricole, que de la justification économique du projet, de son phasage, et de ses conséquences environnementales.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de l'extension économique devra être expressément conditionnée :

- À une justification consolidée du besoin économique ;
- À la démonstration du niveau de remplissage des surfaces déjà urbanisables ;
- À un phasage opérationnel explicite ;
- À la formalisation des conditions de desserte, de circulation et de stationnement

- des poids lourds ;
- À la possibilité, le cas échéant, d'un reclassement partiel en 2AUx pour les surfaces non immédiatement mobilisables.

Cette réserve constitue une condition déterminante de l'équilibre global du projet.

Réserve n°2 - Sécurisation environnementale de la zone 1AU

La réalisation préalable d'une vérification pédologique, hydraulique et environnementale :

- Répond aux exigences de précaution ;
- Sécurise juridiquement le document ;
- Évite toute remise en cause ultérieure ;
- Garantit l'absence d'atteinte non identifiée aux zones humides potentielles.

L'absence d'investigation préalable complète constitue une fragilité réelle du dossier.

Toute ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU devra donc être subordonnée à la production d'éléments techniques complémentaires permettant d'écarter tout risque d'atteinte aux fonctionnalités hydrauliques et écologiques du site.

Cette réserve ne modifie pas l'économie générale du projet mais renforce sa robustesse.

Réserve n°3 - Consolidation des objectifs de modération foncière

La stratégie de sobriété foncière constitue un pilier central du PADD.

Toutefois, il ressort de l'analyse du dossier que :

- Les objectifs chiffrés demeurent insuffisamment consolidés ;
- La distinction entre consommation communale et consommation d'intérêt communautaire manque de lisibilité ;
- Les indicateurs de suivi restent insuffisamment opérationnels ;
- Le lien avec les exigences du cadre ZAN doit être mieux explicité.

En conséquence, le dossier devra être complété par :

- Un bilan consolidé sur la période réglementaire de référence ;
- Des indicateurs chiffrés de suivi ;
- Des seuils d'alerte ou de pilotage ;
- Une distinction claire entre habitat, activités et infrastructures.

La consolidation demandée vise :

- À assurer la cohérence entre l'ambition stratégique et la mise en œuvre réelle ;
- À sécuriser le document au regard des évolutions du cadre ZAN ;
- À garantir un pilotage effectif dans le temps.

Il s'agit d'une exigence de robustesse et non d'une remise en cause du projet.

Fait le 06 avril 2026

Le commissaire enquêteur



François CHAGOT