

**Projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune du GUÉ-DE-LONGROI présenté par la
communauté de communes des Portes-Euréliennes-d'Ile-
de-France (département d'Eure-et-Loir)**

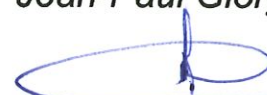
ENQUÊTE PUBLIQUE

**du mercredi 10 avril 2019 à 9h
au mercredi 15 mai 2019 à 17h**

- Décision du Tribunal Administratif d'Orléans - n° E 18000208/45 du 7 janvier 2019
- Arrêté N° 2019_029 de M. le Président de la Communauté de Communes des Portes-Euréliennes-d'Ile-de-France (CCPEIdeF) du 7 mars 2019

**II. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*Commissaire Enquêteur
Jean-Paul Glory*



A. LES POINTS RELEVÉS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête qui m'a été confiée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France, 6 Place Aristide Briand, et M. le Maire de la commune du Gué-de-Longroi, était de conduire l'enquête Publique ayant pour objet le projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de ladite commune.

Suite à l'examen des pièces du dossier d'enquête, visites sur les lieux, avoir reçu le public, examiné les observations, je peux conclure :

Sur l'enquête publique et son déroulement

- Information du public
 - L'enquête publique a été portée à la connaissance du public par voix de presse, affichage aux portes de la Mairie du Gué-de-Longroi, au siège de la com.com des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.
 - La publicité a été effectuée dans l'Echo Républicain et l'Echo de Brou dans les formes légales.
 - L'affichage a été fait sur le panneau électronique de la mairie.
 - Le dossier d'enquête publique était consultable à la mairie du Gué-de-Longroi, au siège de la com.com et sur le site internet de ladite com.com des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

- Un registre d'enquête pour recevoir les observations a été tenu à la disposition du public en mairie du Gué-de-Longroi pendant l'enquête.
- Trois permanences ont été tenues à la mairie du Gué-de-Longroi.
- Déroulement de l'enquête
 - L'enquête s'est déroulée sans incident, dans un climat calme, Le public était très concerné, quelques réserves, mais ne souhaitant pas laisser d'avis par écrit et toujours très corrects.

B. LES CONSIDÉRATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu

- Le code d'urbanisme et notamment les articles L 153_19 et suivant ;
- La loi 83_630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et de la protection de l'environnement ;
- L'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 décidant que la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France exercera la compétence « aménagement de l'espace – plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- La délibération de la commune du Gué-de-Longroi prescrivant l'élaboration de son PLU en date du 21 novembre 2014 ;
- L'attestation relative au débat du 30 septembre 2016, sur les orientations du PADD lors du conseil municipal du 30 septembre 2016 ;
- Les délibérations de la com.com de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France N° 18-10-01 actant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de la commune du Gué-de-Longroi en date du 18 octobre 2018 ;
- La décision du 7 janvier 2019 de Madame la Présidente du TA d'Orléans ;

- Les pièces du dossier soumis à enquête publique.

L'arrêté du 7 mars 2019 de M. le Président de la CCPEIdeF précise que

- L'enquête publique relative au PLU se tiendra du mercredi 10 avril 2019 à 9h au mercredi 15 mai 2019 à 17h, soit une durée de 36 jours.
- Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier PLU du Gué-de-Longroi ainsi qu'un registre d'enquête, seront déposés à la mairie, 19 rue de la Mairie.
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier, sur plan à la mairie du Gué-de-Longroi, aux jours et horaires d'ouverture indiqués ci-dessous.
 - Lundi de 17h à 19h
 - Mercredi de 9h à 12h
 - Vendredi de 16h30 à 18h
 - Samedi de 10h à 12h

Un ordinateur, a été à la disposition du public en mairie afin de permettre à tous d'accéder à l'ensemble du dossier de l'enquête publique.

- Chacun pouvait consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie du Gué-de-Longroi
19 Place de la Mairie
28700 le Gué de Longroi

Ou par internet à l'adresse suivante dédiée à la présente enquête publique : [PLU@ guide Longroi.fr](mailto:PLU@guide Longroi.fr)

Les courriels reçus et enregistrés sur cette adresse sont réservés à l'usage unique de l'enquête publique, objet de la présente décision.

Monsieur le Maire a été disponible et m'a fait découvrir la commune du Gué-de-Longroi en détail. Son intérêt pour la commune remonte à son enfance. Il s'est imprégné de l'histoire communale grâce à son grand-père qui a été Maire de la commune et a donné l'impulsion à l'urbanisation équilibrée centre bourg, hameaux. Passionné d'histoire locale, M. le Maire souhaite respecter le caractère historique de sa commune et accompagner l'urbanisation en respect et harmonie du caractère dominant imprimé par la vallée de la Voise.

C'est ainsi que les objectifs du développement durable sont réellement pris en compte par M. le Maire, les adjoints, les conseillers municipaux et habitants de la commune que j'ai rencontrés :

- Il y a volonté de veiller à l'équilibre des habitants du centre bourg, des hameaux et milieu rural ;
- Le respect de la qualité urbaine, architecturale et paysagère est très fort. C'est ainsi que l'on peut remarquer l'unité, la qualité des voiries, éclairage public, espaces verts, abris bus (scolaires et publics), trottoirs, parkings voitures.

La qualité paysagère des espaces agricoles est intéressante. Par leur géométrie et leur variation de couleur, ces espaces participent à l'esthétique visuelle avec de larges ouvertures visuelles et dégagent des horizons très agréables.

Les espaces boisés près du bourg et le long de la vallée de la Voise, rompent avec les plateaux agricoles et en rendent l'aspect plus pittoresque. Il y a de la variété avec des peupleraies, des friches de qualité, mais aussi des boisements plus nobles sur les versants et rebords de plateaux. L'ancienne voie ferrée imprime en plus une bande boisée assez dense.

Les paysages de fond de vallée constituent un patrimoine naturel remarquable. C'est dans cette unité paysagère que l'urbanisation s'est initialement développée. Certaines de ces zones peuvent être inondables.

Les espaces bâtis entre le bourg ancien, les hameaux d'Angles, d'Occonville et de Saint-Chéron-du-Chemin font un village rue où l'habitat est bâti à l'alignement en ordre continu. Les extensions récentes situées en périphérie sont en recul par rapport à l'alignement.

C. LES CONCLUSIONS

Je relève que

- Il est prévu un objectif d'environ 68 habitants supplémentaires dans 10 ans.

Le PLU prévoit la création de 38 logements. Pour ce faire :

- Les « dents creuses » sont privilégiées (– 14 logements sont possibles -).
- Les logements vacants sont au nombre de 5.
- 13 logements peuvent être créés au sein d'une zone ouverte à l'urbanisation à court terme (zone 1 AU) de 1,6 ha située dans le centre du village.
- La zone classée à l'origine en 2 AU n'est pas retenue.
- L'abandon de cette zone va aussi dans le sens souhaité par la Chambre d'Agriculture et s'inscrit en cohérence avec le PADD de « Préservation du corridor de la trame verte ». Ainsi la consommation d'espaces naturel et agricole est limitée à moins de 2ha. La Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir a émis un avis favorable au projet.
- Le PLU limite le mitage du territoire et l'étalement urbain.
- L'activité agricole présente sur la commune est bien protégée.
- Le territoire communal possède une vue lointaine sur la cathédrale de Chartres, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, et qu'elle est prise en compte par le projet de PLU.

- Le foncier communal est concerné par les zones affectées par le bruit de l'A 11 et de la RN 10 inscrites respectivement en catégorie 2 et 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres d'Eure-et-Loir, correspondant à une distance respective de 250 m et 100 m de part et d'autre de l'axe routier.

Les secteurs d'urbanisation future et de densification sont situés en dehors de ces zones de nuisances sonores.

- Le projet de PLU prévoit en outre des mesures afin de limiter l'impact sonore de ces axes routiers sur les constructions situées à proximité.
- La station d'épuration communale est en mesure de traiter les volumes supplémentaires d'effluents induits par le développement urbain.
- Les zones d'urbanisation futures sont situées en dehors de la zone inondable de la vallée de la Voise.
- Les zones d'urbanisation futures et les emplacements réservés sont situés en dehors de tout zonage de protection et d'inventaire relatif à la biodiversité.
- Le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'état de conservation de la zone Natura 2000 la plus proche « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » située au sud du Gué-de-Longroi.
- L'élaboration du PLU de la commune n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- Le zonage NI dédié à des équipements de loisirs (STECAL) est une bonne idée (il faudra prévoir une réglementation spécifique à cette zone et limiter une surface maximale d'emprise au sol pour les constructions nouvelles).
- Le Conseil Régional n'a pas formulé d'observation particulière sur le projet de PLU.
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir a émis un avis favorable.

- Les quatre emplacements réservés :
 - Elargissement de la voie (parcelles ZD 89/143)
 - Extension du cimetière (parcelles AC 68/69)
 - Création d'un cheminement le long de la Voie (parcelles AD 21/22/155/162/163/21/22/155/162/163/164/165/167/168/169/172/344/350)
 - L'aménagement d'un équipement public (parcelles ZC 127/128)

sont bien accueillis par les personnes passées en mairie lors des permanences.

Je considère que :

- Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121-1) sont le maintien des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat de manière à répondre aux besoins actuels ou futurs. Ces principes tiennent compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat et prend en compte les moyens de transport et de gestion des eaux.
- La volonté première en matière de logement semble être de favoriser l'habitat individuel de type pavillonnaire de qualité avec des terrains assez grands.
- Les constructions futures devront être destinées à de l'accession à la propriété et ce pour toutes les catégories d'âge de la population.
- Les objectifs sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources de la commune.
- La CCI d'Eure-et-Loir a adressé fin avril sa réponse au projet de PLU. Bien que hors délai, les remarques formulées seront étudiées. La CCI-28, dans la limite de ses remarques émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de la commune du Gué-de-Longroi.
- Les modifications souhaitées par les PPA étant retenues,
- Les réponses apportées par la CCPEIF au questionnaire contenu dans le procès verbal de synthèse étant favorables,

- La recherche d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, le renforcement de l'attractivité du centre bourg, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, la poursuite de la recherche du mieux vivre ensemble,
- L'élaboration du PLU a permis, me semble-t-il, de confirmer le rôle actif du Maire du Gué-de-Longroi et le portage par la communauté de communes Portes Euréliennes d'Ile-de-France, via son Président, d'un projet ambitieux, réaliste et d'intérêt totalement collectif.

En conclusion

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, j'émetts un avis favorable sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Gué-de-Longroi.

Fait à la Chapelle du Noyer,
Le 11 juin 2019,
Le commissaire enquêteur



Jean-Paul GLORY