

**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 de M. le Président de la Communauté de Communes des Portes-Euréliennes-d'Ile-de-France du 7 mars 2019

I. RAPPORT D'ENQUÊTE

*Commissaire Enquêteur
Jean-Paul Glory*



1^{ère} Partie : LE RAPPORT

A. GÉNÉRALITÉS

1. Préambule
2. Objet de l'enquête
3. Cadre juridique
4. Nature et caractéristiques du projet
5. Composition du dossier
6. Diagnostic
7. Etat initial de l'environnement
8. Orientations générales de la commune PADD
9. Avis des services

B. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Modalités de l'enquête
3. Information effective du public
4. Incidents relevés au cours de l'enquête
5. Climat et déroulement de l'enquête
6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête
7. Relation comptable des déclarations
8. Communication des observations à M. le Maire du Gué-de-Longroi

C. ANALYSE DES DÉCLARATIONS OU OBSERVATIONS RECUEILLIES

1. Réponses apportées par le maître d'ouvrage
2. Réponses apportées par le commissaire enquêteur

1^{ère} Partie : LE RAPPORT

GÉNÉRALITÉS

1. Préambule

M. le Maire, en son temps, a rappelé aux membres du Conseil municipal, que par délibération n° 52/14 du 10 octobre 2014, il a été décidé de prescrire la modification du POS en PLU.

L'élaboration du PLU est rendue nécessaire du fait de la caducité du POS.

Pour permettre de répondre aux objectifs d'aménagement et de développement poursuivis par la commune, il est nécessaire de redéfinir l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation du territoire communal et d'une gestion économe de l'espace.

Le Gué-de-Longroi est une commune de près de 909 habitants, établie dans la vallée de la Voise, en rive gauche et sur le plateau.

Elle est intégrée dans l'espace périurbain du pôle d'influence parisien appelé « franges franciliennes », au sud ouest de la région d'Ile-de-France, à moins d'une heure de Paris par des voies de communication performantes.

Elle est située à l'est du département d'Eure-et-Loir et fait partie de l'arrondissement de Chartres, du canton d'Auneau et de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France.

Sa superficie est de 690ha, avec une altitude de 115m à 161m.

La rue principale construite en travers de la vallée, enjambant la rivière La Voise, contient les maisons du bourg ancien.

L'habitat s'est développé dans ce bourg ancien et les hameaux d'Angles, d'Oconville et de Saint-Chéron-du-Chemin.

La commune se trouve à 20 km de Chartres, 25 km de Rambouillet et 72 km de Paris. Elle fait partie du département de l'Eure-et-Loir et de la région Centre/Val de Loire. Le territoire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile de France comporte 55 communes et compte environ 60 000 habitants. Son siège social est situé sur la commune d'Epernon.

2. Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune du Gué-de-Longroi présenté par la communauté de communes des portes Euréliennes d'Ile-de France.

3. Cadre juridique

- Le code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33
- Le code de l'urbanisme : articles L.151 à L.153-6 et R.151-1 à R.153-22

4. Nature et caractéristiques du projet

- Organisation de l'utilisation de l'espace pour améliorer la capacité d'accueil sur la commune en privilégiant la densification de l'ensemble des espaces bâtis et en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Maintenir un tissu de construction cohérent dans la commune et permettre un renouvellement et une évolution maîtrisée de la population.
- Organiser l'utilisation de l'espace pour maintenir sa vocation agricole, préserver les espaces naturels, améliorer la qualité des paysages et offrir à la population des lieux de vie et des espaces publics de qualité.

5. Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public comprend :

- L'arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes des Portes-Euréliennes-d'Ile-de-France (CCPEIF) d'ouverture de l'enquête publique du 7 mars 2019
- Les délibérations du Conseil municipal, notamment du 21 novembre 2014 et du Conseil communautaire du 18 octobre 2018
- Un rapport de présentation comportant
 - Le contexte territorial
 - Le diagnostic socio-économique
 - L'état initial de l'environnement
 - L'explication et la justification des choix retenus
 - Les motifs de délimitation des zones et des règles
 - L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement
- Le projet d'aménagement et de développement durables
- Le règlement avec les différentes zones
- La liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- Une cartographie du PADD
 - de Saint Chéron-du-Chemin
 - du village d'Angles
- La liste des emplacements réservés
- Le plan de zonage de la commune au 1/5000
- Le plan de zonage du village et du hameau d'Angles au 1/1500
- Le plan de zonage des hameaux de St Chéron et Oconville
- La liste et fiches des servitudes d'utilité publique
- Le plan des servitudes d'utilité publique
- La liste et fiches des contraintes
- Les annexes sanitaires
- Le plan d'adduction d'eau potable au 1/10000

- Le plan d'assainissement des eaux usées au 1/10000
- Les avis des services
- Le registre d'enquête destiné à recueillir les avis du public
- Les extraits de journaux contenant les parutions d'annonces légales de publication des avis d'enquête

6. Diagnostic

Dans le dossier, notamment le rapport de présentation, figure le diagnostic suivant :

- *Population*

Passe de 718 en 1999 à 925 au 1^{er} janvier 2016

En 2016, la commune enregistrait 19 naissances pour 6 décès.

De plus le solde migratoire est favorable et constitue le premier vecteur de croissance de la commune.

Le dernier recensement montre un léger rajeunissement de la population. La taille moyenne des ménages est relativement constante à 2,8.

- *Logements*

Depuis 2006 le rythme de construction reflète l'engouement que suscite la commune. A partir de cette date c'est près de 10 constructions par ans qui ont été réalisées. Le parc logement est constitué de 97 % de maisons individuelles. Au Gué-de-Longroi, près de 90 % des résidents sont propriétaires. Les habitations sont majoritairement de grande taille puisque 85 % d'entre elles sont constituées de 4 pièces ou plus. Près de 50 % des ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans. La voiture individuelle est le mode de déplacement prédominant dans la commune.

- *Activités économiques (hors agriculture)*

Située à proximité des grands axes routiers (A11 et RD 910), la commune a attiré de nombreuses entreprises. Au 31 décembre 2015 on recensait 3 industries, 19 commerces, transports et hébergements et 16 dans les catégories services aux entreprises et particuliers

- ***Agriculture***

Le Gué-de-Longroi appartient à la région naturelle de Beauce. La vocation agricole façonne largement le paysage local. Les surfaces agricoles se répartissent entre 10 exploitations dont 5 ont leur siège sur la commune.

Les agriculteurs du Gué-de-Longroi sont pour la plupart propriétaires des bâtiments et du foncier. La moyenne d'âge est relativement jeune, 44 ans environ.

L'essentiel de l'activité agricole est orientée vers les cultures céréalières, les oléo protéagineux et les betteraves.

Quelques agriculteurs se sont diversifiés : vergers, résineux, spiruline, tabac, pension de chevaux.

Les déplacements des engins agricoles avec les autres véhicules sont difficiles.

- ***Fonctionnement communal :***

- **Equipements de superstructure**

- Mairie
 - Cimetière
 - Ecoles maternelle et élémentaire (144 élèves)
 - Centre de loisirs
 - Station d'épuration

- **Vie associative**

- 9 associations, plus 2 structures individuelles

- ***Equipements et infrastructures de déplacement***

- **Réseau viaire ;** la RD 910 et la A11 permettent des communications vers Chartres (15km) et Paris (70 km)

La commune bénéficie de la proximité de l'échangeur de l'A11, de la RN191, de la SNCF Paris le Mans à 11 km, et Paris Tours à Auneau à 10 km

- **Stationnement** – 102 places disponibles

- **Transport à la demande et covoiturage** sont possibles

- **Circulation douce.** Activités pédestres possibles. Le Gué-de-Longroi est aussi situé sur le chemin de Péguy.

- **Réseaux techniques :**
 - **Eau potable.** L'eau potable distribuée sur la commune est gérée par le syndicat des eaux du Gué-de-Longroi/Levainville pour les deux communes. L'eau distribuée est conforme aux exigences réglementaires.
- **L'assainissement.** La commune du Gué-de-Longroi dispose d'un service d'assainissement collectif pour la grande majorité des zones urbaines du bourg.
Dans les autres secteurs non desservis par un réseau collectif, les habitations sont soumises au principe de l'assainissement individuel.
- **Collecte et traitement des déchets.** Les ordures ménagères sont collectées par le SICTOM d'Auneau

7. L'état initial de l'environnement

- **Le milieu physique**
 - **Climatologie**
Précipitations annuelles environ 600 mm ; température moyenne annuelle autour de 11° ; ensoleillement annuel de près de 1700 h ; vent dominant ouest, sud-ouest ; qualité de l'air bonne
 - **Relief et géologie**
Altitude minimum de 115 m et maximum de 161 m, le plateau de Beauce appartient au contexte sédimentaire du bassin parisien
 - **Hydrographie**
La commune du Gué-de-Longroi est traversée par la Voise, rivière de 2^{ème} catégorie piscicole, qui se jette en rive droite dans l'Eure. On recense 6 mares disséminées sur le territoire
La commune du Gué-de-Longroi est située dans le périmètre du SDAGE de Seine-Normandie et du SAGE Nappe de Beauce.
Les zones humides de la commune sont essentiellement réparties le long de la Voise et couvriraient 75ha, soit 11 % du territoire communal.

- ***Le milieu naturel***

- La commune est inscrite dans l'entité paysagère de la Beauce
- La vallée de la Voise se caractérise par la présence de nombreux villages situés à pied de coteaux (présence de bois, de coteaux parfois abruptes et paysages de fond de vallée)
- Le plateau agricole couvre plus de la moitié du territoire de la commune
- Les espaces bâtis se répartissent entre le bourg ancien, les hameaux d'Angles, d'Oconville et de Saint-Chéron-du-Chemin
- Sur la commune on recense une ZNIEEF de type 2
- Un site Natura 2000 est situé sur les communes voisines (Garnet, Oinville-sous-Auneau)

- ***Directive paysagère***

La cathédrale Notre Dame de Chartres, classée monument historique et inscrite sur la liste des sites du patrimoine mondial par l'UNESCO, est un site emblématique. La commune du Gué-de-Longroi se situe dans le périmètre du projet de directive de protection et de mise en valeur des paysages et de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. L'espace identifié à Saint-Chéron-de-Chemin doit rester un espace ouvert.

- ***Les formes urbaines***

- **Le cadre bâti, deux types**

Un tissu ancien, antérieur au XX^{ème} siècle, avec constructions en pierres souvent implantées sur rue.

Figurent dans ce bâti ancien les corps de ferme au sein du bourg ou dans les hameaux

Un tissu plus récent, composé de pavillons sous forme de lotissements

- **Le patrimoine bâti**

Le lavoir situé dans la grande rue, au niveau du pont, est l'un des plus vieux d'Eure-et-Loir

La mairie et l'école sont de 1861

La gare est de la fin du XX^{ème} siècle

Le belvédère et de belles entrées de propriété, en pierres et briques, complètent le patrimoine ancien.

- **Les nuisances et les risques**

- Les nuisances sonores résultent de l'A11 et la RD 910. Une bande encadrant ces axes constituent les zones faisant l'objet d'une attention particulière
- La pollution atmosphérique est surveillée par deux stations de mesure installées à Chartres.
- Il n'a pas été recensé de sites ou sols pollués sur la commune du Gué-de-Longroi
- Les mouvements de terrain, aléas retraits/gonflements des argiles couvrent pratiquement l'ensemble du territoire de la commune, mais sont moyens et faibles
- Remontées de nappes. La vallée de la Voise est un secteur particulièrement sensible
- Risque sismique : le risque est nul
- Risque industriel : six sites industriels ont été recensés par le BRGM

8. Orientations générales de la commune PADD

Explication et justification des choix retenus.

- *Maîtriser le développement dans le respect du cadre de vie*
La population est de 978 habitants contre 778 en 2009. L'objectif est d'atteindre environ 68 habitants de plus en 10 ans.

Le PLU prévoit la création de 38 logements répartis comme il suit :

- 14 logements créés au sein des dents creuses
 - 5 logements vacants mobilisés
 - 13 logements créés au sein d'une zone ouverte à l'urbanisation à court terme (1ha60)
 - 6 logements créés au sein d'une zone ouverte à l'urbanisation à moyen terme (0ha40)
- *Poursuivre une politique d'aménagement dans une logique de développement durable.*

Aux abords immédiats d'axes structurants (A11 et RD 910), en lien avec la vallée de la Voise et le plateau agricole de Beauce, le parti d'aménagement durable cherche à poursuivre cette logique de gestion du territoire

- *Asseoir les conditions nécessaires au développement économique en gardant son aspect résidentiel.*
- *Maintenir le cadre de vie et les espaces d'intérêt écologique dans l'esprit trame verte et bleue*
- *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en optimisant au maximum le renouvellement de tissus urbains existants et l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux »*
- *Respecter le cône de vue lointaine sur la cathédrale de Chartres*
- *Tenir compte que le territoire communal est concerné par le bruit (A 11 et RN 10) et respecter les distances pour les zones d'urbanisation future*
- *Développer des liaisons douces*
- *Préserver l'équilibre entre espaces naturels, forestiers et le développement urbain*

L'organisation spatiale

- Zone A : zone agricole à maintenir – choix clair d'éviter toute forme de mitage
- Zone N : zone naturelle à protéger – permet de maintenir les entités paysagères remarquables qui forment une continuité écologique cohérente
- Zone NI : permet des équipements de loisirs ou aménagements à vocation d'intérêt général
- Zone Ua : zone urbaine, habitat traditionnel, recouvre la partie historique et ancienne du bourg et du hameau d'Angles
- Zone Ub : zone urbaine, habitat récent
- Zone Uj : correspond aux jardins remarquables situés en arrière du bâti ancien – espaces à protéger

- Zone Ux : dédiée aux activités industrielles – ne peut désormais accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins des activités en place
- Zone 1AU : zone d'urbanisation future à court terme à dominante habitat – couvre un secteur qui n'est pas à vocation agricole et sa proximité au centre du village (écoles, mairie). Permettrait d'accueillir de nouveaux logements – une nouvelle trame viaire est prévue.
Un autre espace 1AU, face à la mairie, aurait une vocation plutôt récréative (jeux et détente)
- Zone 2AU – Zone d'urbanisation future à long terme, à dominante habitat. C'est une réserve foncière.
 - Emplacements réservés
 - N° 1- Elargissement de voie 300 m2
 - N° 2 – Extension du cimetière 1450 m2
 - N° 3 – Création d'un cheminement
 - Le long de la Voise 1100m2
 - N° 4 – Aménagement d'un équipement public 5900m2

Au total c'est 35 900 M² qui seront inscrits en zone urbaine ou à urbaniser (y compris la zone 2AU d'une surface de 4 400 M²).

* * * *

Les prescriptions supra communales, notamment (le SAGE, le SDAGE, la LEMA, les servitudes d'utilité publique, protection des vues sur la cathédrale Notre-Dame de Chartres, ...) sont prises en compte et respectées).

9. L'avis des services

- *Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre/Val de Loire*

Il s'agit d'une demande d'examen au cas par cas.

Le président de la MRAE, après examen du dossier, a décidé que l'élaboration du PLU de la commune du Gué-de-Longroi n'est pas soumise à évaluation environnementale

- *Conseil Régional Centre/Val de Loire*
Pas d'observation particulière

- *Chambre des métiers et de l'artisanat*

Avis favorable

- *Agricultures et Territoires – Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir*

Avis favorable sur le dossier. « Néanmoins, il serait judicieux de reclasser la zone 2AU, aujourd'hui entièrement boisée, en zone naturelle... »

De plus il serait important de revoir le règlement de la zone A

- *Préfecture d'Eure-et-Loir, Direction départementale des Territoires*

Emet un avis favorable au projet de PLU sous réserve :

- « ... d'inscrire en ouverture à l'urbanisation et de prévoir une OAP sur la dent creuse N° 1, parcelles n° 59, 90, 91, 92 et 143 dont la superficie représente 0,4ha.
- Ne pas identifier en dent creuse, la parcelle n° 202,
- De motiver la création d'un emplacement réservé prévu sur les parcelles ZC N° 127 et 128
- De rajouter la dent creuse n° 3, parcelle n° 83 au projet de conversion du site de l'entreprise Iron Mountain ... »

Emet un avis défavorable à l'urbanisation à la zone 2 AU

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1) Désignation du commissaire enquêteur

La Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné M. Jean-Paul Glory, comme commissaire enquêteur par décision n° E 18000208 /45 du 7 janvier 2019

2) Modalités de l'enquête

▪ Contacts préalables et en cours d'enquête

Après désignation par le Tribunal Administratif d'Orléans, j'ai pris contact avec M. Olivier Harel de la communauté de communes des Portes-Euréliennes-d'Ile-de-France, en charge du dossier PLU, afin d'arrêter un premier rendez-vous avec M. le Maire.

Mercredi 6 février 2019, réunion à la Mairie du Gué-de-Longroi avec, notamment,

- M. Pascal BOUCHER, Maire
- M. Olivier HAREL, précité
- M. Jean-Louis GUILLEMINOT, urbaniste gérant associé du cabinet « en perspective » chargé d'urbanisme d'environnement

Nous avons longuement échangé sur la commune, les motivations et les souhaits du conseil municipal.

▪ Par arrêté N° 2019-029 M. le Président de la CCPEIF prescrit l'enquête publique du projet d'élaboration du PLU et organise les conditions de déroulement de cette enquête.

- *Durée de l'enquête* : mercredi 10 avril 2019 - 9h au mercredi 15 mai 2019 - 17 h
- *Siège de l'enquête* : fixé à la mairie du Gué-de-Longroi
- *Permanences* fixées d'un commun accord aux jours et heures suivants
 - mercredi 10 avril 9h à 12h
 - jeudi 25 avril 14h à 17h
 - mercredi 15 mai 15h à 17h

3) Information effective du public

- Les études de diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables, les traductions réglementaires ont été présentés entre novembre 2015 et mars 2018 aux membres de la commission urbanisme, au conseil municipal et aux personnes publiques associées.
- Une vingtaine de réunions de la commission d'urbanisme et deux réunions avec les personnes publiques associées ont été tenues
- Deux réunions publiques ont été organisées et tenues
- Deux réunions publiques ont été organisées et tenues le 20 décembre 2017 pour la présentation du diagnostic et du PADD et le 25 avril 2018 pour la présentation du projet global
- A chacune de ces réunions plus d'une centaine d'habitants a participé et débattu avec la municipalité.
- *Publicité de l'enquête* – L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une parution dans deux journaux différents, dans les pages d'annonces légales, plus de 15 jours avant le début de l'enquête :
 - Dans le quotidien l'Echo Républicain
 - Dans l'hebdomadaire l'Echo de Brou

Une seconde publication a été réalisée dans les huit jours suivant la date d'ouverture de l'enquête publique

- Dans le quotidien l'Echo Républicain
- Dans l'hebdomadaire l'Echo de Brou

L'avis d'enquête publique portant sur le projet a été affiché dans les panneaux municipaux de la commune du Gué de Longroi, sur le site de la Mairie et sur le panneau électronique devant la Mairie.

Cet affichage a été constaté avant le début de l'enquête et à chacune de mes permanences.

La publicité a été correctement effectuée et le public informé.

4) Incidents relevés

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme avec un public très concerné.

Aucun incident à signaler.

5) Déroulement de l'enquête

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête destinés à recevoir les observations du public, a été coté et paraphé par mes soins lors de ma visite sur les lieux et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les trois permanences ont été assurées telles que prévues dans l'arrêté d'enquête publique. Les observations pouvaient également être adressées au commissaire enquêteur par voie électronique au siège de la mairie.

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

L'enquête publique s'est achevée le 15 mai 2019 à 17 h, jour de ma dernière permanence.

Le registre d'enquête a été clos, signé par Monsieur le Maire et moi-même, puis conservé par mes soins à la fin de l'enquête.

Le 16 mai M. Bilien, Vice Président de CCPEIF, en charge de l'urbanisme, a également signé le registre d'enquête.

7) Relation comptable des déclarations

14 personnes sont venues consulter le dossier, poser des questions sur le projet de PLU, soit lors des permanences ou en dehors de celles-ci.

- *M. Michel Martin – 31 rue des closeaux Ymeray*
· propriétaire de plusieurs parcelles, notamment ZD 141 et ZD 143, constate que celles-ci seraient constructibles ;
· émet un avis favorable, oralement et par écrit sur le registre (N° 1)
- *M. LAYE Pascal et M. LAYE Jean-Claude*
Consultation du dossier
- *M. et Mme Morin*
Examen du projet de PLU et échange d'informations concernant des parcelles leur appartenant

- *M. Jean-Louis Breton – 3^{ème} adjoint*
Favorable au projet de PLU

Jeudi 25 avril 2019

- *M. Karuzaré, conseiller municipal*
Avis favorable
- *M. Martin Steve - Rambouillet*
est propriétaire de la parcelle 049 en bordure de la rue de La Tuilerie ; sur cette parcelle est déjà construite une maison ; il souhaite, si son projet d'une deuxième construction est recevable.
- *M. Christian Chaplain –*
Une partie de ses parcelles est classée 1 AU, donc constructible ; souhaite conserver ses parcelles en l'état. Echanges courtois avec M. le Maire qui le rassure.
- *M. et Mme Boisseaux – propriétaires à Angles*
Souhaitent revoir le classement d'une partie de leur terrain, afin d'aménager une extension à leur maison. (voir registre – n° 2 et PV au demandeur)
- *M. D. Pingault*
souhaite que le projet 2 AU soit supprimé pour maintenir la trame verte et bleue (registre n° 3)
- *M. Pascal Dureuil*
Souhaite l'exclusion de la parcelle 70, de la zone 1AU (registre n° 5)
- *Mme Patrimoine, Directeur juridique SGA, Société Générale d'Archivages*
La SGA qui occupe les anciens locaux d'Iron Mountain, est depuis près de 50 ans spécialisée dans la conservation, la gestion et l'optimisation des archives. Parmi ses clients : 40 % des sociétés du CAC 40, plus de 200 000 m2 de surface d'entrepôts et 20 implantations en France, dont le site du Gué-de-Longroi. Le secteur de cette entreprise fait l'objet d'une OAP à vocation de renouvellement urbain à destination résidentielle.

La reconversion de ce site nécessite pour SGA une solution de remplacement. Par ailleurs il y a peut être nécessité de dépolluer le site (amiante ? sol avec hydrocarbure ? ...) avant de le valoriser. L'OAP arrêtée entraîne des effets trop restrictifs sur l'urbanisation de la parcelle AC N° 158.

La SGA demande à ce que soient supprimés les paragraphes de l'OAP « principes d'aménagement et programmation ».
De plus la SGA demande à ce que l'emprise au sol ne puisse excéder non pas 20 %, mais 40 % de la surface du terrain.

La demande de la SGA est mentionnée dans le registre d'enquête par Me Pierre Pelloquin, avocat au bureau de Paris.
De plus, une lettre annexée au registre d'enquête, détaille les demandes (lettre de Me Frédéric- Pierre VOS Avocats Associés) (registre n° 5)

8) Communication des observations au responsable du projet

Après avoir pris connaissance des observations formulées par le public (registre d'enquête, lettres et visites sur le terrain), j'ai établi un Procès Verbal de Synthèse (annexe n°5), un avis au demandeur sous forme de questions (annexe n° 6), remis au demandeur (CCPEIF).

M. Bilien, Vice-Président chargé de l'urbanisme à la com.com précitée (annexe n° 7) lui demandant de bien vouloir me fournir un mémoire – réponse sous quinzaine

9) Les observations du responsable du projet

Après avoir pris connaissance des observations présentées par le public et moi même, le maître d'ouvrage m'a adressé un mémoire en réponse le 27 mai 2019 (annexe 8).

C. ANALYSE DES DECLARATIONS OU OBSERVATIONS RECUEILLIES

- 1) Réponses apportées par le maître d'ouvrage**
- 2) Réponses apportées par le commissaire enquêteur**

**Communauté de communes
des Portes Euréliennes d'Ile de France
Département d'Eure-et-Loir**

**Enquête publique
du 10 avril au 15 mai 2019**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune du Gué de Longroi**

**Réponse apportées par la commune
Au procès-Verbal de synthèse des observations
Commissaire enquêteur : Jean-Paul GLORY**

- 1^{ère} partie : Les observations du public et/ou du commissaire
enquêteur**
**2^{ème} partie : Les observations des personnes publiques
associées**

1^{ère} partie : Les observations du public et/ou du commissaire enquêteur

- La chambre d'agriculture d'Eure et Loir et les services de la Préfecture attirent l'attention sur la parcelle classée 2 AU aujourd'hui entièrement boisée.

Est-il judicieux de maintenir ce classement ?

N'est-il pas souhaitable de préserver cette parcelle en corridor de la trame verte ?

Réponse de la communauté de communes :

La zone 2AU proposée au stade de l'arrêt du projet peut être abandonnée. En effet, elle a été pensée initialement comme une zone à aménager permettant d'achever le lotissement voisin de la rue des Coteaux. Le projet étant discuté par certains du fait de sa situation (situation sur la voie verte constituée par la présence de la voie ferrée, proximité d'une ancienne décharge,...) il paraît plus opportun de conserver ce terrain en l'état et de conserver une zone naturelle sur son emprise.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

La zone 2AU n'étant pas retenue, la parcelle va rester en zone naturelle. Le corridor de la trame verte est conforté. Je trouve que c'est une bonne décision qui confirme la volonté de monsieur le Maire de privilégier l'environnement paysager.

- La création d'un emplacement réservé (ER) sur la parcelle n°127 et 128 à vocation d'aménagement d'un équipement public situé à l'ouest du bourg à côté de la zone UX et à proximité de la déviation de la RD 910 est prévu. Y-a-t-il à ce jour des projets motivant l'usage de cet emplacement ?

Réponse de la communauté de communes :

La création d'un emplacement réservé en entrée de village a été proposée après une mûre réflexion. Il devrait permettre à la commune de préempter un foncier situé de façon stratégique et destiné à l'accueil d'un équipement public, de type salle des fêtes.

Cette localisation correspond au seul emplacement disponible sur le village pour cet équipement ; elle est suffisamment éloignée du centre bourg et des zones résidentielles pour ne pas générer des nuisances sonores.

Des problèmes d'accessibilité et de sécurité ont été avancés par certains mais ces-derniers seront réglés à court terme par la réorganisation du trafic et des arrivées de véhicule sur cette voie, une fois le carrefour giratoire aménagé au droit de l'entreprise Klaas.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

L'emplacement réservé situé à l'entrée du Gué de Longroi est une bonne anticipation d'un équipement public qui sera très utile pour la commune. En effet, disposer d'un équipement type salle des fêtes suffisamment éloigné du cœur du village et des zones résidentielles est heureux.

- Le secteur de l'entreprise Société Générale d'Archives (SGA) et non pas IRON MOUNTAIN fait l'objet d'une OAP à vocation d'opération de renouvellement urbain à destination résidentielle.

Y-a-t-il aujourd'hui des projets d'aménagement de cet espace très intéressant pour la commune ?

Voir également la lettre de Maître Frédéric-Pierre VOS qui pour le compte de la SGA souhaite la suppression des deux derniers paragraphes de l'OAP N°2.

Réponse de la communauté de communes :

La situation géographique et structurelle de l'entreprise Société Générale d'Archives (SGA) (accessibilité peu aisée, bâtiments vieillissants,...) a amené la collectivité à entrevoir sur ce site une mutation résidentielle sur le moyen ou long terme. Toutefois, en l'absence de réflexion et de projet tangible, il est apparu opportun et souhaitable d'instituer un périmètre d'attente sur cette emprise (au travers une OAP) restreignant ainsi les demandes d'autorisation de construire sur le court terme et permettant d'avoir une réflexion sur un projet de mutation dans les 5 ans.

En fonction de la remarque de Maître VOS, et de la demande exprimée quant à la levée de cette restriction sur le court terme, la collectivité accepte que le PLU soumis à l'approbation veille à ne pas « retarder » la mutation du site.

Il sera dès lors proposé une nouvelle rédaction de l'OAP et de la traduction réglementaire (règlement écrit) afin que des constructions à usage résidentiel et d'équipement puissent voir le jour (de nouvelles constructions destinées à de l'activité ne pouvant pas être édifiées).

Si la zone pourra être aménagée sans attente, il est toutefois précisé que les droits à construire se verront limités afin de garantir un aménagement de qualité en respect de l'environnement existant. L'emprise au sol ne sera pas de 40% comme cela est demandé mais de 30% maximum.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

La suite favorable donnée au souhait de la société générale d'archives (SGA) est une solution de sagesse. La commune est soucieuse de respecter l'environnement existant. Les droits à construire limités à 30% maximum garantissent un résidentiel de qualité.

- Monsieur Christian CHAPLAIN est inquiet suite au classement 1 AU donc constructible, d'une partie de parcelle située près de sa maison.
Y-a-t-il moyen de le rassurer ?

Réponse de la communauté de communes :

La collectivité veillera à ce que l'emprise de la zone 1AU soit ajustée et corrigée afin de répondre favorablement à cette requête.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

C'est bien de tenir compte de la réserve de monsieur Chaplain. Les projets prévus sur la zone 1AU pourront être réalisés.

- La Commission départementale de la Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers d'Eure et Loir suggère d'inscrire en ouverture à l'urbanisation et de prévoir une OAP sur la « dent creuse » n°1, parcelles n°59, 90, 91,92 et 143 dont la superficie représente 0,4 ha.
Quelle réponse peut être donnée ?

Réponse de la communauté de communes :

Une OAP sera proposée sur ce secteur prévu à la construction afin de répondre favorablement à la CDPENAF.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

Le souhait exprimé par la Commission départementale de la Conservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers d'Eure et Loir est retenu. C'est une bonne décision.

- Monsieur Pascal DUREUIL souhaite que la parcelle n°70 reste en l'état actuel de jardin et parc et ne soit donc pas classée en zone 1 AU.
Le souhait de Monsieur DUREUIL peut-il être retenu ?

Réponse de la communauté de communes :

La collectivité veillera à ce que l'emprise de la zone 1AU soit ajustée afin de répondre favorablement à cette requête, à la condition que l'intérêt général de cet aménagement ne soit pas remis en cause. En ce sens, le bureau d'études fera une nouvelle simulation de l'aménagement d'ensemble en prenant en compte cette observation.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

La réponse réservée à la demande de monsieur Dubreuil est rassurante.

- Monsieur Michel MARTIN propriétaire des parcelles ZD 141 et ZD 143 est favorable au classement 1 AU et souhaite être informé des modalités d'achat.

Réponse de la communauté de communes :

La collectivité prend bonne note de cette observation.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

Monsieur Michel Martin et monsieur le Maire ont déjà imaginé les bases d'un bon accord.

- Monsieur Steve MARTIN propriétaire de la parcelle 049 souhaite savoir si une autre construction est possible sur son terrain.

Réponse de la communauté de communes :

En fonction de la géométrie et de la taille du terrain en question et du contexte réglementaire envisagé dans le PLU, il apparaît possible d'envisager une autre construction. Le bureau d'étude fera une simulation pour connaître de façon plus précise les emprises possibles d'une future construction.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

Monsieur Steve Martin sera rassuré de la réponse.

- Monsieur et Madame Pascal BOISSEAU 5, place du Château à ANGLES propriétaires de la parcelle AD 422 souhaitent que cette parcelle soit reconsidérée en zone UA pour moitié afin de pouvoir améliorer l'habitation par construction d'un pool house et/ou d'un terrain de tennis.

Réponse de la communauté de communes :

La collectivité donne une réponse favorable à cette demande et veillera à ce que l'essentiel du terrain concerné passe en zone Ua.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

Monsieur et madame Pascal Boisseau pourront réaliser leur projet. C'est bien.

- Monsieur D. PINGAUT souhaite que la zone 2 AU ne soit pas maintenue. Quelle réponse peut être apportée à ce souhait ?

Réponse de la communauté de communes :

La zone 2AU proposée au stade de l'arrêt du projet sera abandonnée. En effet, elle a été pensée initialement comme une zone à aménager permettant d'achever le lotissement voisin de la rue des Coteaux. Le projet étant discuté par certains du fait de sa situation (situation sur la voie verte constituée par la présence de la voie ferrée, proximité d'une ancienne décharge,...) il paraît plus opportun de conserver ce terrain en l'état et de conserver une zone naturelle sur son emprise (zone N).

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

La zone 2AU étant abandonnée monsieur Pingaut sera rassuré.

2^{ème} partie : Les observations des personnes publiques associées

- Commission départementale/Préfecture :
Ne pas identifier en dent creuse la parcelle n°202
Rajouter la dent creuse n°3 parcelle 83 SGA (ex Iron Mountain)

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle n°202 ne sera pas identifiée en dent creuse. Elle restera en espace vert.

La parcelle 83 ne sera pas intégrée dans l'OAP concernant la Société Générale d'Archives (SGA) car ne fait pas partie de la dite propriété. Cette parcelle évoluera ainsi de façon tout à fait indépendante.

- La Chambre d'Agriculture souhaite revoir le règlement zone A en simplifiant l'article A1 et en modifiant l'article A2.

Réponse de la communauté de communes :

Ces remarques seront intégrées dans le document qui sera approuvé.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

Revoir la rédaction du règlement pour tenir compte favorablement des observations de la Commission départementale/Préfecture et de la Chambre d'Agriculture est une bonne décision.

- La demande de la CCI étant arrivée hors délai, je ne formule pas de souhait de réponse au questionnement. Toutefois, parmi les remarques faites vous pouvez formuler un avis.

Réponse de la communauté de communes :

Arrivée hors délai et le plus souvent hors de la compétence de la CCI, la demande de la CCI ne sera pas prise en compte.

Réponse/avis du commissaire enquêteur :

Le point de vue de la Comcom à l'égard de la CCI est compréhensible.

Fait à La Chapelle du Noyer
Le 11 juin 2019

Le Commissaire enquêteur



Jean Paul GLORY