

Commune de Meslay-le-Grenet
Département d'Eure-et-Loir

Enquête publique
du 17 avril au 17 mai 2018

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Meslay-le-Grenet**

Rapport et Conclusions motivées

Commissaire enquêteur : Bertrand Jallu

1^{ère} partie : Le Rapport

A – Généralités

- 1 – Préambule
- 2 – Objet de l'enquête
- 3 – Cadre juridique
- 4 – Nature et caractéristique du projet
- 5 – Composition du dossier
- 6 – Avis de l'Autorité Environnementale
- 7 – Avis des services consultés
- 8 – Processus de concertation avec le public

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 au responsable du projet
(Procès-verbal de synthèse)
- 9 – Observations du responsable du projet

C – Analyse des déclarations ou observations recueillies Réponses apportées

2^{ème} partie : Les Conclusions motivées (sur document séparé)

A – Les points relevés et les considérations du commissaire enquêteur

A-1 Les modalités

A-2 La participation

A-3 Les thèmes

B – Les conclusions

3^{ème} partie : Les Annexes

Rapport

A – Généralités

1 – Préambule

Meslay-le Grenet est situé au centre du département d'Eure-et-Loir, à 12km au sud-ouest de Chartres. C'est une commune rurale de 894 hectares, son altitude varie de 145 à 175 mètres. Sa population est estimée à 325 habitants au 1^{er} janvier 2015. La densité de la population est 36 habitants/km².

Administrativement, la commune appartient au canton d'Illiers-Combray et à l'arrondissement de Chartres. Le canton regroupe quarante communes. Sa population s'élève à 26 192 habitants en 2015. La densité est 50 habitants/km². L'arrondissement regroupe 209 215 habitants, soit 47% de la population de l'Eure-et-Loir. Cette division regroupe 151 communes.

Le département d'Eure-et-Loir accueille 433 762 habitants, la densité de sa population est 92 habitants/km². Il est découpé en quatre arrondissements, soit 15 cantons pour 391 communes. Trois régions naturelles définissent le département : la Beauce dans laquelle se situe Meslay-le Grenet, le Thymerais-Drouais au nord et le Perche à l'ouest.

Le département d'Eure-et-Loir se trouve sur la région Centre-Val de Loire. La population de la région représente 2 563 586 habitants. La densité est 65 habitants/km². Historiquement, la région regroupe trois provinces : l'Orléanais (Loiret, Eure-et-Loir, Loir et Cher), le Berry (Cher et Indre) et la Touraine (Indre-et-Loire).

Meslay-le Grenet est membre de la communauté d'agglomération Chartres Métropole. Le périmètre s'étend depuis le 1^{er} janvier 2018 à 66 communes, et compte 136 220 habitants. Le territoire est passé de 7 communes urbaines en 2010 à une zone urbaine, péri-urbaine et rurale suite à différentes fusions d'intercommunalités et demandes d'adhésion de nouvelles communes.

Le plan d'occupation des sols de Meslay-le-Grenet a été approuvé le 28 novembre 1994, modifié le 1^{er} septembre 2011. Par délibération du 13 novembre 2014, le conseil municipal a décidé la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Cette décision est conforme à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Cette démarche conduit à la présente enquête publique.

2 – Objet de l'enquête

L'enquête porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Meslay-le-Grenet.

Les objectifs de la municipalité sont :

Respecter les dispositifs réglementaires en vigueur :

- Grenelle I du 3 août 2009, Grenelle II du 12 juillet 2010.
- Loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014.

Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, la préservation des espaces et des paysages :

- Maîtriser les extensions urbaines et prévoir les secteurs d'urbanisation future.
- Préserver la diversité dans les fonctions urbaines et rurales.
- Prévoir les capacités de construction et réhabilitation.
- Satisfaire aux besoins en matière d'équipements, d'activités et d'intérêt général.
- Assurer l'équilibre entre emploi, habitat, transport et gestion des eaux.
- Contenir les nuisances sonores.
- Sauvegarder les ensembles urbains et le patrimoine bâti.
- Prévenir les risques, pollutions et nuisances de toute nature.

3 – Cadre juridique

L'enquête se déroule dans le cadre :

- du code de l'urbanisme.
- du code de l'environnement.

4 – Nature et caractéristique du projet

L'extrait des délibérations du conseil municipal, séance du 12 octobre 2017, reprend les principales étapes :

- Les raisons qui ont conduit à engager l'élaboration du PLU (objectifs ci-dessus).
- Débat au sein du conseil municipal du 29 septembre 2016 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Réunion avec les personnes publiques associées le 5 avril 2016 et le 21 février 2017.
- Deux réunions publiques :
 - o Avec les agriculteurs et la Chambre d'agriculture le 15 décembre 2015.
 - o Présentation PADD et PLU le 20 janvier 2017.
- L'élaboration du PLU de Meslay-le-Grenet n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Après avoir notifié pour avis le projet d'élaboration du PLU aux personnes publiques associées et aux personnes consultées, la demande de réalisation de l'enquête publique a été transmise.

Le public pourra à cette occasion faire part de ses observations concernant le dossier d'enquête.

5 – Composition du dossier

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est composé des pièces suivantes :

- Le dossier papier et numérique consultable sur le site www.eure-et-loir.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Consultation-du-public/PLU-Meslay-le-grenet comprend :
 - o Délibérations et arrêtés.
 - o Rapport de présentation.

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Orientations d'Aménagements et de Programmation.
- Règlement.
- Plans de zonage.
- Servitudes d'utilité publique.
- Annexes sanitaires.
- Contraintes.
- L'arrêté d'enquête publique.
- L'avis d'enquête.
- La copie des annonces légales.
- Bilan et synthèse des réunions publiques.
- Le compte rendu des réunions avec les personnes publiques associées.
- L'avis de l'autorité environnementale.
- La liste des notifications adressées aux personnes publiques associées et leur réponse.

Contenu du dossier PLU : principales informations :

1 - Délibérations et arrêtés :

- Par délibération en séance du 13 novembre 2014, le conseil municipal de Meslay-le-Grenet décide de prescrire la révision du POS de la commune en vue de sa transformation en PLU. Suite à cette délibération :
 - Le « porter à connaissance » de l'Etat a été transmis à la commune le 6 octobre 2015 par la Direction Départementale des Territoires de l'Eure-et-Loir. Ce document indique les dispositions législatives générales et particulières, notamment les servitudes, les contraintes et quelques informations utiles.
 - Le conseil départemental confirme le 22 juin 2015 l'attribution d'une subvention. Elle est accordée dans le cadre du fonds départemental d'aide aux communes (FDAIC) pour la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme.
 - Le 29 juin 2015, le conseil communautaire Chartres Métropole décide l'attribution de fonds pour la prise en charge partielle de l'élaboration du PLU.
- Le 12 octobre 2017, le conseil municipal considère favorable le bilan de concertation, et arrête le projet de PLU pour le soumettre pour avis aux personnes publiques associées et aux personnes consultées.

2- Rapport de présentation :

Le contexte intercommunal :

2-1 Les acteurs locaux :

La communauté d'agglomération Chartres Métropole exerce les niveaux de compétence suivants :

- Obligatoires : développement économique, aménagement de l'espace communautaire, équilibre de l'habitat, politique de la ville, incendie.
- Optionnelles : construction, aménagement, équipements culturels et sportifs.

2-2 Les plans et programmes de normes supérieures

Le PLU de la commune de Meslay-le-Grenet se doit d'être compatible avec les plans et programmes de normes supérieures suivants :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'agglomération de Chartres, a été approuvé le 15 mai 2006. Il est en cours de révision, suite à la prescription par délibération de l'agglomération chartraine le 3 avril 2012. La commune de Meslay-le-Grenet est située dans le périmètre du SCOT.

Il met en avant le principal enjeu d'équilibre démographique :

- L'objectif est de maintenir le rapport actuel entre le poids démographique de Chartres métropole et le reste du territoire, à savoir 75% à l'intérieur de l'agglomération et 25% sur le reste du territoire.
- La croissance démographique prévue sur le territoire est de 8% sur les 10 ans à venir.

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération de Chartres a été approuvé le 10 février 2014.

Les réflexions concernant la commune de Meslay-le-Grenet portent sur l'amélioration des transports en commun par bus et le développement des liaisons douces.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Seine Normandie a été adopté le 1^{er} décembre 2015. La commune de Meslay-le-Grenet est couverte par le SDAGE Seine Normandie, et est concernée par les dispositions suivantes :

- Préserver les zones humides.
- Maîtriser les rejets par temps de pluie.
- Protéger les captages d'eau.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Loir est en vigueur depuis le 25 septembre 2015, il doit être pris en compte par la commune.

Le Plan Vert de Chartres Métropole a été validé le 20 janvier 2014. Le plan vert a vocation à :

- Protéger les espaces naturels.
- Favoriser le réseau des liaisons douces (marche, vélo...).

Le Schéma de cohérence écologique (SRCE) approuvé le 16 janvier 2015.

Le Plan Climat Energie territorial (PCET) de la région Centre-Val de Loire approuvé le 16 décembre 2011.

Le PCET du conseil départemental d'Eure-et-Loir approuvé le 19 décembre 2012.

2-3 Le diagnostic Socio-économique :

- La population :

La population de la commune de Meslay-le-Grenet est passée de 145 habitants en 1968 à 325 habitants en 2015. Après une période stable à 380 habitants entre 1850 et 1890, la population a baissé progressivement jusqu'en 1968. Après une croissance jusqu'en 1999 pour atteindre 335 habitants, la population est redescendue à 280 habitants en 2012. C'est l'effet du dernier lotissement de 19 lots qui a permis de gagner 45 habitants.

L'objectif est de poursuivre l'accueil des jeunes pour s'inscrire dans la perspective de croissance annuelle moyenne de 0,6% à 0,8% pour les 10 ans à venir.

- Le logement :

En 2012, la commune de Meslay-le-Grenet compte 112 logements. Les propriétaires de leur résidence principale représentent 96%. Les résidences principales sont de grande taille, 80% sont constitués de 4 pièces ou plus. 40% des habitants résident sur la commune depuis plus de 20 ans.

- Le développement foncier :

Le dernier lotissement en 2014 a permis de regrouper au niveau du bourg trois îlots de départ pour n'en former qu'un seul.

Les hameaux du Petit et Grand Bérou ont peu évolués depuis les années 2000.

- L'emploi :

La population active en 2012 représente 151 personnes. 9% de cet effectif exerce sur la commune. 80% des actifs travaillent dans une autre commune du département et 10% dans une autre région.

- Les équipements collectifs :

La commune possède un terrain gazonné pour enfants et un terrain de jeux de boules. Une ancienne classe de 40m² est transformée en salle des fêtes. Le cimetière est disposé à la sortie nord-ouest du bourg.

L'église Saint-Orien est classée monument historique depuis 1913.

- Réseaux et déplacements :

L'adduction d'eau potable a été rénovée en 2003 dans le bourg et 2012 dans les hameaux.

L'arrivée de la fibre optique sera possible, en cohérence avec le schéma d'aménagement numérique pour l'Eure-et-Loir.

Le réseau routier permet l'accès à l'autoroute A11 et à Chartres. Meslay-le-Grenet est située à 4 km de l'échangeur de Thivars, à 13 km de celui d'Illiers, et à 12 km de Chartres. L'accès à la gare de Saint-Georges-sur-Eure est à 6 km.

Deux lignes de réseau de bus passent dans la commune. La ligne L 159 est scolaire et dessert les gares de Saint-Georges-sur-Eure et Chartres. La ligne D 24 dessert le collège et le lycée de Luisant.

- Les activités économiques :

En plus des exploitations agricoles, Meslay-le-Grenet compte des artisans : maçon, menuisier, graphiste, entrepôt de menuiserie, réparateur informatique. La commune ne comporte pas de commerce, les plus proches sont dans les villages voisins, à 4 km.

Les exploitations agricoles sont au nombre de huit. Pour la majorité, la pérennité est assurée pour les dix prochaines années. La surface agricole utile représente 692 hectares, soit 77% de la surface du territoire communal. Les productions sont les céréales et les oléo-protéagineux. Il n'y a pas d'élevage sur la commune.

- **Le tourisme :**

Le centre équestre de Nogent-sur-Eure, situé au nord de la commune, est attractif pour les passionnés.

Les golfs de Spoir et de Fontenay-sur-Eure, situés à 4 km et 6 km, constituent un atout touristique et sportif.

Le circuit randonnée vélo « Saint-Jacques de Compostelle via Chartres » passe à Meslay-le-Grenet.

Le circuit de 450 km « La Véloscénie » de Paris au Mont-Saint-Michel passe à Meslay-le-Grenet.

Les circuits de grande randonnée « chemin de Saint-Jacques de Compostelle » et « Vallée de l'Eure » bordent les limites ouest et nord de la commune.

L'église de Saint-Orien, classée monument historique renferme la Danse Macabre, c'est l'ensemble le plus complet qui en fait une peinture unique en Europe. L'église attire plus de 1 300 visiteurs par an.

2-4 Le diagnostic environnemental et paysager :

- **La climatologie :**

La région Beauce est peu arrosée, en moyenne 600 mm par an, soit 25% de moins que le Perche.

Les relevés de température et de précipitations les plus proches sont réalisés par Météo France à Chartres-Champhol depuis 1946.

- **Le relief :**

Le territoire de la commune est un plateau agricole qui décline progressivement au nord sur la vallée d'Oisemont. Le dénivelé est de 25 mètres pour atteindre 145 mètres au point bas. Le village est construit sur la partie haute, les hameaux vers la vallée d'Oisemont.

- **Le réseau hydrographique :**

La commune est traversée par deux vallées sèches, dont la vallée d'Oisemont. Les éventuels débordements ne donnent pas lieu à l'établissement d'une zone inondable sur la commune, mais sont toutefois pris en compte dans le règlement du PLU.

- **Les ressources naturelles :**

Meslay-le-Grenet fait partie de Chartres Métropole qui exerce la compétence de production et distribution d'eau potable. Elle est alimentée par deux captages situés sur la commune de Fontenay-sur-Eure, qui produisent une eau de très bonne qualité.

La nappe souterraine de Beauce est un formidable réservoir d'eau en France. Sa capacité est estimée à 20 milliards de mètres cubes, soit 18 fois le volume du lac d'Annecy. Il se recharge par les pluies, et permet un prélèvement moyen annuel de 600 millions de mètres cubes. La destination de cette eau est l'eau potable, l'irrigation et l'industrie.

- **La végétation :**

La végétation arborée apparaît ponctuellement sur la commune. Le territoire communal n'est pas concerné par des forêts bénéficiant du régime forestier.

- **Les trames verte et bleue :**

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) est encadré par le décret relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB). L'objectif est de limiter les pertes en biodiversité.

Le SRCE a été approuvé par le préfet de région Centre-Val de France le 16 janvier 2015, ce qui engage la prise en compte de la TVB au niveau du PLU. La zone de corridors diffus sera précisée et prise en compte par le PLU de Meslay-le-Grenet.

- **L'analyse paysagère :**

La commune comporte trois unités paysagères :

- Le plateau beauceron accueille le plateau cultivé et le bourg.
- La vallée de l'Eure, protégée en tant que site inscrit, accueille le hameau du Grand Bérou en contre-bas du plateau.
- La vallée d'Oisemont, vallée sèche typique de Beauce, accueille en partie basse le hameau du Petit Bérou.

- **Les risques et nuisances :**

Une partie du territoire communal est concernée par un risque faible à moyen de mouvements de terrain dû au retrait/gonflement des argiles. Mais pas de risque fort qui impose la prise en compte. Le risque inondation dans les deux vallées sèches sera pris en compte dans le zonage et le règlement du PLU des hameaux.

Aucun site pollué n'est recensé sur la commune.

- **Les servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes affectant Meslay-le-Grenet sont :

- Le classement monument historique de l'église Saint-Orien.
- L'inscription de la vallée de l'Eure en site naturel.
- 6 plans d'alignement pour le centre-bourg et la traversée des hameaux.
- La protection des eaux potables et minérales.
- La circulation aérienne.

Le tracé des servitudes figure sur le plan joint au dossier.

Concernant le classement de l'église, un périmètre de protection de 500m s'applique. C'est le patrimoine intérieur avec ses peintures murales qui justifie le classement. Les architectes trouvent son extérieur banal. La mairie a donc adressé le 19 décembre 2016 à l'architecte des bâtiments de France un courrier pour limiter la protection aux alentours immédiats de l'église. Un accusé de réception, avec confirmation que la demande mérite discussion, a été transmis le 22 décembre 2016. Mais depuis, aucune réponse pour la mise en œuvre des nouveaux périmètres n'a été apportée.

- **Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement :**

Le développement est à prioriser sur le bourg :

- Pour stopper la décroissance démographique, renforcer l'attractivité du bourg avec un objectif de croissance annuelle de 0,6%, soit 25 nouveaux logements sur la décennie à venir.
- Assurer la mixité en offrant des logements diversifiés.
- Permettre la construction uniquement sur les dents creuses des hameaux, pour préserver l'équilibre de développement entre le bourg et les hameaux.

L'identité communale est à préserver :

- Préserver le plateau agricole, les jardins et les rives des vallées.
- Pour le maintien d'une commune vivante, préserver l'équilibre entre habitat et activités artisanales, agricoles.
- Conserver le patrimoine communal, permettre de nouvelles destinations pour le bâti ancien agricole de caractère.

La politique d'habitat, de transport et de qualité de vie sont à concilier :

- Faciliter le co-voiturage, accélérer l'arrivée du haut-débit.
- Limiter la consommation d'espace et interdire le mitage.
- Prévoir des espaces de stationnement et faciliter la circulation des engins agricoles.
- Favoriser le tourisme vert : gîtes, chambres d'hôtes.
- Préserver les espaces verts et arborés.
- Mettre en valeur les chemins de promenade.
- Rendre possible l'évolution d'équipements : terrain de sports, salle des fêtes.

Les espaces naturels seront protégés :

- Limiter l'urbanisation au niveau du coteau de l'Eure.
- Pérenniser la ressource en eau en limitant l'imperméabilisation des parcelles.

La consommation d'espace et l'étalement urbain seront maîtrisés :

- Depuis 2012, la commune a consommé 1,75 hectare, la surface prévue pour la période à venir est de 1,40 hectare.
- La densité sera augmentée de 20% par rapport à la période 2012 – 2017, et portée à 12 logements par hectare.

Les risques seront pris en compte :

- Les constructions en secteur inondable seront fortement limitées.
- Pour préserver la qualité de l'air, les liaisons douces, le co-voiturage, l'isolation des logements, les énergies renouvelables seront facilitées ou encouragées.

2-5 Le projet de la commune :

- **Explication des choix retenus :**

Les enjeux du PLU consistent à éviter l'étalement urbain et protéger l'environnement, améliorer la qualité des espaces publics, préserver l'identité communale et son développement. Les choix et orientations découlent du diagnostic et des enjeux.

- **Les perspectives démographiques :**

Le projet de la commune est basé sur le respect des prescriptions du SCOT, notamment une croissance démographique permettant le maintien du rapport 75/25 entre l'agglomération et les communes rurales.

Le taux de croissance annuel retenu pour la commune est ainsi de 0,60%, soit une augmentation de la population sur 10 ans de 20 habitants. Le besoin en logements supplémentaires en tenant compte du desserrement des ménages sera de 18 logements. Ces logements seront répartis sur la nouvelle zone à urbaniser 1AU, sur les dents creuses et en utilisant le renouvellement urbain.

- **La politique d'équipements :**

La construction récente d'habitations et l'objectif de croissance conduisent la commune à prévoir l'évolution des équipements collectifs.

Le PLU propose les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics suivants :

- La création d'une issue de secours pour l'église (122m²).
- Le passage du trottoir sur le domaine public au Petit Bérou (104m²).

Le PLU propose les emplacements réservés aux installations d'intérêt général :

- La création d'un terrain de sport et d'équipement communal (6 300m²).

2-6 Les motifs de délimitation des zones :

- **Le découpage du territoire :**

Dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le PLU comporte des zones urbaines « U », une zone agricole « A » et une zone naturelle « N ».

En conséquence, les zones ont été découpées de la manière suivante :

- **Zone Ua** : elle correspond au secteur bâti ancien du centre bourg.
- **Zone Ub** : elle correspond aux extensions urbaines récentes du centre bourg.
- **Zone Uh** : elle correspond au secteur d'habitat des hameaux Petit Bérou et Grand Bérou.
- **Zone Ue** : elle est destinée aux équipements collectifs.
- Zone à urbaniser à court terme **1AU** : cette zone correspond au secteur d'urbanisation future.
- Zone agricole **A** : cette zone est réservée aux activités agricoles, et protège contre les risques de mitage.
- Zone naturelle **N** : elle concerne la zone naturelle et forestière, les bois et les bosquets. Une zone **Nj** identifie les fonds de parcelles et notamment les jardins.

Pour chacune de ces zones, le règlement précise les conditions d'utilisation.

- **La consommation d'espace :**

L'espace consommé pour la construction de logements depuis 2007 a représenté 2,34 hectares.

- Entre 2007 et 2012 : 0,41 ha.
- Depuis 2012 : 1,93 ha.

La consommation prévue par le PLU sur les 10 ans à venir représente 1,55 ha pour le logement et les équipements :

- 0,20 ha prévu au Grand Bérou pour l'habitat.
- 0,72 ha pour les logements sur le secteur 1AU, rue de la Varenne.
- 0,63 ha au sud-est du bourg pour de nouveaux équipements.

- **Dispositions favorisant la densification urbaine :**

Les opérations de renouvellement urbain permettront la création de 7 logements :

- Le changement de destination en logements est prévu pour 5 bâtiments agricoles.

L'identification des dents creuses permet de mobiliser un potentiel de 12 logements, dont 5 à court terme. Ces espaces présentent l'avantage d'être desservis par les réseaux :

- Dans le bourg, 6 dents creuses pour un total de 0,57 ha.
- Dans le hameau du Grand Bérrou, 5 parcelles pour un total de 0,46 ha.
- Dans le hameau du Petit Bérrou, 1 dent creuse pour 0,12 ha

- **Les éléments architecturaux et paysagers :**

Le règlement du PLU permet de repérer les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Les éléments identifiés à Meslay-le-Grenet sont :

- Une ancienne pompe à l'intersection des rues de la Renardière et de l'Aumône.
- Un calvaire sur la D149.
- Deux bâtiments agricoles rue de la Courticaille.
- Un tilleul isolé sur la D149.
- Deux mares situées rue de la Varenne et rue de la Renardière.

- **Evaluation des incidences sur l'environnement :**

Meslay-le-Grenet est concernée par les cônes de vue de la cathédrale de Chartres. Ils sont identifiés sur le plan de zonage, et traversent les zones A et N, mais également une partie des zones déjà urbanisées. Aucun projet de développement ne pourra s'opposer aux vues.

Le PLU prend également en compte les objectifs suivants : préserver la biodiversité, l'espace agricole, limiter l'étalement urbain, proposer de nouvelles façons de construire, améliorer le réseau de circulations douces, la qualité de l'air, la qualité de vie.

- **Les indicateurs de suivi :**

Des indicateurs de suivi de l'application du PLU seront élaborés et renseignés pendant la durée du plan.

Ils portent sur les points suivants :

- La consommation d'espace et la production de logements.
- La réalisation des projets municipaux.
- Les effets sur l'environnement.

3a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Il présente les orientations générales d'aménagement et de développement.

Les principaux points du PADD concernant Meslay-le-Grenet sont :

- **Le développement urbain :**

- Centrer le développement sur le bourg.
- Diversifier le parc de logements.
- Cadrer l'évolution des hameaux.

- **Préserver l'identité communale :**
Préserver le paysage.
Maintenir une commune vivante.
Préserver le patrimoine communal.
- **Animer une politique d'habitat, de transport, d'activité, de qualité de vie :**
Faciliter l'accès aux zones d'emploi.
Assurer le maintien de l'activité agricole.
Donner un cadre pour la qualité de vie et l'intérêt touristique.
Permettre l'extension des équipements collectifs.
Optimiser et valoriser les réseaux d'énergie.
- **Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques :**
Limiter l'urbanisation à proximité du coteau de l'Eure.
Protéger les vallées de l'Eure et d'Oisemont.
Modérer la consommation d'espace.
- **Limiter l'étalement urbain :**
Mobiliser le potentiel du bâti existant.
- **Prendre en compte les risques :**
Tenir compte des secteurs inondables.
Préserver la qualité de l'air (liaisons douces, isolation des logements).

3b - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP définissent les principes d'occupation et d'utilisation du sol. Trois secteurs et une préservation de réseau sont retenus dans ce cadre :

- **OAP 1, secteur ouest bourg :**
Cette parcelle, actuellement en jachère, permettra d'urbaniser le bourg dans son épaisseur, en offrant des logements diversifiés. Pour conserver l'aspect rural, la forme rectangulaire des constructions sera privilégiée. Les projets en forme V, W ou Y seront écartés.
- **OAP 2, secteur centre-bourg :**
Un site d'exploitation agricole de 5 000m², enclavé dans le tissu urbain, présente un potentiel de logements intéressant, et mérite être valorisé. Les constructions ou aménagements dans ce secteur se feront sur la base de 12 logements par hectare, avec une proportion minimale de 20% en locatif.
- **OAP 3, secteur sud-est bourg :**
Ce secteur, situé en entrée de bourg, face au quartier pavillonnaire récent, est réservé pour de nouveaux équipements collectifs, un terrain de sport et une salle des fêtes.

- **Le réseau des liaisons douces :**

L'objectif est de favoriser les liaisons douces pour les accès aux gares voisines et aux commerces de proximité. Les tronçons localisés sur le plan, permettant la marche et le vélo, devront être préservés, voire améliorés.

4.1 - Le règlement :

Le règlement du PLU de Meslay-le-Grenet, en cohérence avec le PADD et les OAP, fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Avant toute déclaration de travaux, il est recommandé à toute personne de prendre connaissance du PLU pour :

- Evaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU.
- Apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans la démarche environnementale.
- Assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Chaque zone, déjà citée dans la rubrique 2-6 ci-dessus, précise les points suivants :

- Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.
- Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.
- Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées.
- Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics.
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Implantation par rapport aux limites séparatives.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Emprise au sol des constructions.
- Hauteur maximale des constructions.
- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Obligations imposées en matière d'aire de stationnement.
- Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le détail des dispositions applicables se trouve dans le dossier « Règlement écrit », joint au dossier.

Pour comprendre l'esprit du contenu, quelques extraits sont repris ci-dessous :

- **Zone Ua :**

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait de 2m par rapport à la voirie, en limite de propriété ou en retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (minimum 2m) par rapport à la limite séparative.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% du terrain.

Les constructions compteront 3 niveaux maximum. La hauteur sous égout de toiture sera de 6m maximum.

Les murs pleins des clôtures seront d'une épaisseur minimale de 0,20m et d'une hauteur maximale de 1,80m.

Au moins la moitié des aires de stationnement sera perméable.

- **Zone Ub, Uh et 1AU:**

Alignement ou retrait de 5m pour Ub, 2m pour Uh et 1AU.

Limite séparative ou retrait 50% de la hauteur (minimum 2m).

Emprise au sol 25% maximum.

2 niveaux maximum, hauteur 5m sous égout maximum.

Murs pleins des clôtures : épaisseur 0,20m minimum, hauteur 1,60m à 2,00m.

- **Zone A : (constructions habitation).**

Retrait de 12m le long des routes départementales, 5m le long des autres voies.

Limite séparative ou retrait minimum 2m.

2 niveaux maximum, hauteur 4m sous égout maximum.

Clôtures type agricole, hauteur limitée à 1,20m.

- **Zone N et Nj :**

Seuls les extensions d'habitation, les garages, les abris de jardin sont autorisés.

4.2 – Annexe sanitaires :

- **Alimentation en eau potable :**

La production et la distribution d'eau potable est organisée par Chartres Métropole.

- **Assainissement des eaux usées :**

L'assainissement est non collectif dans le bourg, collectif dans les hameaux.

Le service public de l'assainissement non collectif (SPANC) est Chartres Métropole.

Suite à une enquête réalisée en février 2018, Chartres Métropole fait le choix du non collectif pour le bourg et les hameaux, ce que conteste la municipalité.

- **Gestion des déchets :**

La gestion de la collecte et du traitement des déchets est assurée par Chartres Métropole.

Les papiers, verres et emballages sont recyclés.

Les ordures ménagères sont traitées à l'incinérateur d'Orisane.

Les déchets verts et encombrants sont dirigés vers la déchetterie du Bois de Mivoye.

6 – Avis de l'Autorité Environnementale :

Dans le cadre d'une élaboration de plan local d'urbanisme, la Mission Régionale de L'Autorité environnementale (MRAe) est saisie pour examen au cas par cas. Cette autorité administrative dispose deux mois suivant la date de réception du dossier pour émettre son avis.

La MRAe Centre-Val de Loire a reçu le dossier le 2 février 2018.

Après examen, la MRAe a décidé le 30 mars 2018 que l'élaboration du PLU de Meslay-le Grenet n'est pas soumise à évaluation environnementale.

L'autorité a considéré que :

- La création de logements répartis entre changement de destination et construction permettra l'accueil des nouveaux habitants.
- Le mitage du territoire est limité.
- Les vues lointaines de la cathédrale de Chartres sont prises en compte.
- L'ouverture à l'urbanisation est restreinte et n'a pas d'incidence négative sur le paysage.
- Le territoire communal n'est pas concerné par un zonage relatif aux milieux naturels.
- L'élaboration du PLU de Meslay-le Grenet n'a pas d'incidence sur l'environnement ou la santé humaine.

7 – Avis des services consultés

Avant d'analyser les observations des services consultés, il convient de reprendre les principales étapes concernant l'élaboration du projet de PLU de la commune de Meslay-le-Grenet.

Deux réunions avec les organismes associés ou consultés ont été réalisées.

La synthèse des réunions établie par l'agence Gilson et associés est jointe en annexe.

- Le 5 avril 2016, les thèmes abordés portaient sur la présentation du diagnostic, du PADD, du règlement graphique. 4 personnes étaient présentes. La synthèse a été diffusée à 20 personnes.
- Le 21 février 2017, l'objet de la réunion portait sur la superficie de la zone à urbaniser. 6 personnes étaient présentes. Le compte-rendu a été transmis à 21 personnes.

Dans le cadre d'une élaboration de PLU, la notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) est obligatoire 3 mois avant le début de l'enquête. Les PPA ont 3 mois pour rendre leur avis, après réception du dossier. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

Pour l'enquête en cours, 12 notifications ont été transmises le 21 décembre 2017. La liste des destinataires avec les 7 réponses est jointe en annexe. La Mairie a répondu aux remarques dans le cadre du mémoire en réponse.

Les réponses transmises sont les suivantes :

- **Centre régional de la propriété forestière le 5 février 2018 :**
Remarque sur boisements classés en totalité en Protection paysagère.
Une note sur les espaces boisés dans les PLU est transmise.

Réponse de la Mairie :

Aucun boisement n'est protégé au Plu ! Ils sont seulement en Zone N ce qui permet l'exploitation forestière sans aucune contrainte.

- **Chambre de commerce et d'industrie d'Eure-et-Loir le 12 février 2018 :**
Avis favorable avec les remarques suivantes :
Dans les OAP :
Quand l'opération est menée en plusieurs tranches, il faut prévoir les contraintes de retournement des véhicules de secours.
Les logements locatifs prévus sont-ils des logements sociaux ?

Dans le règlement :

En zone Ua, la règle de stationnement ne s'applique pas pour les constructions autres qu'habitation.

L'obligation de 3 places de stationnement en zone Uh et AU pour les surfaces au plancher de plus de 60m² paraît surévaluée.

Réponse de la Mairie :

Les élus en prennent bonne note.

- **Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir le 28 février 2018 :**

Avis favorable, avec une remarque :

Une frange végétale est prévue en bordure des futurs équipements suivants : le terrain de sport et la salle des fêtes. Ces projets n'ayant pas la même échéance, il serait judicieux de prévoir un aménagement paysager en deux temps afin de permettre l'exploitation du reliquat de parcelle agricole.

Réponse de la Mairie :

Oui, mais il faut attendre que la commune maîtrise le foncier.

- **Chartres Métropole le 6 mars 2018 :**

Avis favorable, avec deux remarques :

La commune pourrait reporter sur le plan de zonage le périmètre de protection du monument historique classé.

Réponse de la Mairie :

Un plan de zonage non officiel intégrant ces données sera fourni à la mairie et au service instructeur à leur demande. Ce plan ne sera pas le plan officiel car le code de l'urbanisme ne permet pas de faire figurer les périmètres de protection des monuments historiques sur le plan de zonage mais sur le seul plan des servitudes d'utilité publique.

Le règlement ne décrit pas les bâtiments concernés, ni les conditions de préservation et d'entretien.

Réponse de la Mairie :

Après discussion avec les élus, le repérage de 2 bâtiments concernés sera supprimé.

- **Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir le 12 mars 2018 :**
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (S.A.U.H)

Avis favorable avec réserve :

Indiquer dans les différentes zones A et N la destination d'habitations autorisées.

Réponse de la Mairie :

Réponse positive, ce sera fait.

- **Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir le 19 mars 2018 :**
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (S.A.U.H)
Bureau Planification et Aménagement du Territoire (B.P.A.T)

Avis favorable avec remarques :

Les enjeux de la vallée d'Oisemont ne sont pas traduits dans le règlement ni sur le graphique.

Réponse de la Mairie :

Demande refusée, la zone naturelle suffit pour préserver la vallée d'Oisemont.

Il serait opportun de classer en EBC les bosquets de moins de 0,50 ha pour éviter leur disparition.

Réponse de la Mairie :

Non, ces boisements ne peuvent déjà pas être déboisés au titre de la politique agricole commune. Ces boisements correspondent à des secteurs sans grande valeur agronomique ou sylvicole, il n'y a donc aucune raison de préserver ces ensembles qui ne sont absolument pas menacés.

Il serait utile de classer les prairies à conserver au titre du L.151-23 pour éviter leur remise en culture.

Réponse de la Mairie :

Demande refusée, la zone naturelle suffit pour préserver ces prairies. Une protection particulière rendrait plus difficile des activités agricoles de pastoralisme si elles nécessitaient des abris, or ce type d'activité est le meilleur moyen de préserver ces ensembles.

Il conviendrait de compléter le PLU pour préciser les critères concernant la zone de captage de « Spoir » à Mignières.

Réponse de la Mairie :

Demande acceptée, ce sera fait.

Compléter le rapport en précisant que le BRGM a recensé 3 cavités sur la commune.

Réponse de la Mairie :

Demande acceptée, ce sera fait.

Inscrire dans l'OAP un cheminement doux entre le centre-bourg et la zone 1AU.

Réponse de la Mairie :

Réponse favorable : bien que la distance avec le centre bourg et l'existence d'un trottoir permettent d'assurer cette fonction, l'orientation d'aménagement et de programmation prescrira son maintien.

Prévoir dans le règlement la possibilité d'installer des commerçants et des artisans.

Réponse de la Mairie :

C'est déjà le cas.

Mettre à jour le rapport de présentation concernant le SCOT de Chartres Métropole.

Le périmètre s'est agrandi au 1^{er} janvier 2018.

Réponse de la Mairie :

Demande acceptée, ce sera fait.

- **Conseil Départemental d'Eure-et-Loir le 20 mars 2018 :**

Pas d'observation, mais remarques :

Un paragraphe sur les nuisances sonores pourrait être ajouté dans le rapport de présentation.

Réponse de la Mairie :

Réponse favorable : il sera ajouté au rapport de présentation « qu'il n'y a pas de nuisance sonore particulière ».

La source de la carte géologique est le BRGM et non Géoportail.

Réponse de la Mairie :

Demande acceptée, le plu sera ajusté.

Les formations géologiques et la nappe sont à corriger.

Réponse de la Mairie :

Demande acceptée, le plu sera ajusté.

Les risques et aléas sont à préciser.

Réponse de la Mairie :

Demande acceptée, le plu sera précisé.

Le chapitre arrêtés et reconnaissances de catastrophes naturelles est à compléter.

Réponse de la Mairie :

Demande acceptée, le plu sera précisé.

Le chapitre « Risques technologiques » est incomplet.

Réponse de la Mairie :

Demande acceptée, le plu sera précisé.

La qualité des eaux souterraines et la qualité de l'eau ne sont pas abordées.

Réponse de la Mairie :

Demande acceptée, le plu sera précisé.

La protection des eaux potables et minérales en tant que servitude est à modifier.

Réponse de la Mairie :

Réponse favorable ; annexes sanitaires à corriger.

Le chapitre sur les ressources naturelles est à préciser.

Réponse de la Mairie :

Réponse : demande acceptée, le plu sera précisé avec les sources potentielles suivantes, bois, paille, vent, soleil.

8 – Processus de concertation avec le public

La concertation préalable fait partie de la procédure d'élaboration d'un PLU.

Deux réunions publiques ont été organisées à Meslay-le-Grenet.

- La réunion de concertation avec les agriculteurs et la chambre d'agriculture le 15 décembre 2015 a réuni 12 personnes. L'objet portait sur la présentation du PLU aux exploitants agricoles en présence de la chambre d'agriculture. Un questionnaire sur le diagnostic agricole a été remis, complété, puis analysé. La synthèse rédigée par l'agence Gilson et associés a été diffusée à 19 destinataires. Elle est jointe en annexe.
- La réunion de présentation du PADD et du PLU le 20 janvier 2017 a rassemblé 35 personnes. Le support de présentation est joint au dossier d'enquête. Il n'a pas été établi de synthèse. Suite à cette réunion, un courrier de demande de précision concernant les zones jaunes a été adressé à la mairie le 27 janvier 2017. Une réponse a été transmise le 16 février 2017.
- Le bilan de concertation est repris sur l'extrait des délibérations concernant l'arrêt du PLU le 12 octobre 2017. Ce document est joint en annexes.

B – Organisation et déroulement de l'enquête

1 – Désignation du commissaire enquêteur

Vu la demande de Monsieur Gilles Pineau, Maire de Meslay-le-Grenet, enregistrée le 16 janvier 2018, complétée le 13 février 2018, de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Meslay-le-Grenet.

Vu la liste d'aptitude 2018 des commissaires enquêteurs d'Eure-et-Loir validée par le président du Tribunal Administratif d'Orléans le 14 décembre 2017.

Le tribunal administratif d'Orléans, par décision N° E18000009 / 45 du 15 février 2018, a désigné Monsieur Bertrand Jallu en qualité de commissaire enquêteur.

2 – Modalités de l'enquête

Pour la préparation du dossier, j'ai pris rendez-vous avec Monsieur Pineau.

Le 22 février 2018, je me suis rendu à la mairie de Meslay-le-Grenet. J'ai rencontré Monsieur Gilles Pineau, Maire de Meslay-le-Grenet, et Madame Sophie Thouan, secrétaire de mairie.

La remise du dossier au commissaire enquêteur a eu lieu lors de cette réunion, dont l'objet portait sur le cadre et l'organisation de l'enquête.

Un arrêté d'organisation a été pris le **13 mars 2018** par Monsieur Gilles Pineau, Maire de Meslay-le-Grenet.

Cet arrêté précise :

- L'objet de l'enquête.
- Les dates de l'enquête : du 17 avril 2018 au 17 mai 2018.
- Le nom du commissaire enquêteur désigné : Bertrand Jallu.
- Le siège de l'enquête basé à la mairie de Meslay-le-Grenet.
- La mise en place d'un dossier papier et d'un registre d'enquête publique pour les observations déposées à la mairie de Meslay-le-Grenet pendant toute la durée d'enquête.
- La consultation du dossier sur le site www.eure-et-loir.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Consultation-du-public/PLU-Meslay-le-grenet
- L'adresse mail pour les observations : ep.meslaylegrenet@orange.fr
- Le calendrier des permanences assurées par le commissaire enquêteur :
Mardi 17 avril 2018 de 15h00 à 18h00
Samedi 28 avril 2018 de 9h00 à 12h00
Jeudi 17 mai 2018 de 15h00 à 18h00
- Les modalités d'affichage et de publication de l'arrêté organisant l'enquête.
- Les conditions de rédaction et d'envoi du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

Pour compléter l'étude du dossier, j'ai rencontré le **5 avril 2018** à la mairie de Meslay-le-Grenet les personnes suivantes : Monsieur Gilles Pineau, Maire de Meslay-le-Grenet, et Madame Sophie Thouan, secrétaire de mairie.

L'objet de cette réunion était l'analyse du dossier, la vérification des affichages et des annonces, ainsi que le paraphage des documents. La date du **24 mai 2018** a été arrêtée pour la remise du procès-verbal de synthèse des observations. Cette rencontre a commencé par la visite de la commune commentée par Monsieur Pineau.

3 – Information effective du public

Suite à l'arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête publique, le document est mis en place avec l'affiche aux normes (format A3 : 29,7 cm x 42 cm) « avis d'enquête publique » depuis le 29 mars 2018 sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie de Meslay-le-Grenet. Depuis cette date, l'affiche avis d'enquête publique aux normes est affichée dans quatre endroits : le panneau d'affichage de la mairie, le panneau d'affichage libre, le couloir de la mairie et l'arrêt de bus au hameau du Grand Bérou. J'ai constaté leur présence le jour de la visite de la commune. Un certificat d'affichage est joint aux annexes.

J'ai vérifié la publicité légale de l'avis d'enquête paru dans la presse : L'Echo républicain le 29 mars 2018 et Horizons le 30 mars 2018. Une deuxième publication dans ces deux journaux est parue dans les huit premiers jours de l'enquête, soit le 19 avril 2018 pour L'Echo républicain et le 20 avril 2018 pour Horizons. La copie de l'annonce est jointe aux annexes.

Le dossier peut également être consulté sur le site www.eure-et-loir.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Consultation-du-public/PLU-Meslay-le-grenet depuis le 29 mars 2018.

Les habitants de la commune ont également été informés par le bulletin municipal n°31 de décembre 2017. Dans la rubrique actualités de la commune, page 8, le projet de PLU est exposé. Une copie de l'extrait des délibérations du 12 octobre 2017 concernant l'arrêt du projet de PLU était jointe au bulletin municipal. L'avis d'enquête publique au format A5 (14,8 cm x 21 cm) a été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune à partir du 29 mars.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public à la mairie de Meslay-le-Grenet, pendant la durée de l'enquête, du 17 avril 2018 au 17 mai 2018, soit 31 jours. Le registre a été ouvert le 17 avril 2018 à 15h00 par le commissaire enquêteur, en présence de Monsieur Gilles Pineau, Maire, et Madame Sophie Thouan, secrétaire de mairie.

Les horaires d'ouverture au public de la mairie sont : mardi et jeudi de 16h00 à 18h30.

Le public a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, sur le registre ouvert à cet effet, par mail ou les adresser par correspondance à Bertrand Jallu, commissaire enquêteur, à la mairie de Meslay-le-Grenet.

Toute personne pouvait à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Meslay-le-Grenet.

Pour recevoir les observations écrites ou orales du public, j'ai assuré la permanence à la mairie de Meslay-le-Grenet :

Mardi 17 avril 2018 de 15h00 à 18h00

Samedi 28 avril 2018 de 9h00 à 12h00

Jeudi 17 mai 2018 de 15h00 à 18h00

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont transmis à la mairie de Meslay-le-Grenet, autorité organisatrice, dans les 30 jours. Ils sont sans délai à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la mairie de Meslay-le-Grenet, siège de l'enquête, et sur le site internet précisé sur l'avis d'enquête.

4 – Incidents relevés au cours de l'enquête

Je n'ai pas eu à déplorer d'incidents au cours de l'enquête.

5 – Climat et déroulement de l'enquête

Le climat était serein et agréable, les personnes de la mairie rencontrées pour la préparation de l'enquête ou pendant les permanences m'ont apporté librement toutes les informations nécessaires au bon déroulement de l'enquête.

Le public a pu faire part librement et sans contrainte de ses observations. Les rencontres ont été l'occasion d'échanges et de discussions.

6 – Clôture de l'enquête et modalités de transfert de registre d'enquête

J'ai clos le registre d'enquête à la fin de ma permanence le jeudi 17 mai 2018, à la fin de l'enquête, à 18h15, après avoir reçu le dernier visiteur.

J'ai informé Monsieur Gérard Bourgot, adjoint, et Madame Sophie Thouan, secrétaire de mairie, que j'emportais toutes les pièces annexes du dossier avec le registre. J'ai rappelé le rendez-vous du 24 mai 2018 pour la remise des observations.

7 – Relation comptable des déclarations

Il convient de préciser que toute personne qui se présente pendant l'enquête, à une permanence ou à la mairie, qui transmet un mail ou un courrier est considérée comme visiteur. Une personne qui se présente deux fois le même jour compte pour un visiteur, si elle se manifeste à deux jours différents pendant l'enquête, elle compte pour deux visiteurs.

Pendant l'enquête, **21 visiteurs se sont présentés** pour consulter le dossier, s'informer ou faire part de leurs observations.

- 14 pendant les permanences, toutes ces personnes se sont identifiées : treize notifications sur registre et une observation orale, complétées par quatre lettres et un mail.
- 5 à la mairie, en dehors des permanences, dont deux aménageurs, non identifiés.
- 2 mails au total ont été adressés, un sur l'adresse dédiée à l'enquête, l'autre sur l'adresse mail de la mairie. Ces mails ont pu être consultés sur le site de l'enquête.

Au cours de cette enquête, **8 visiteurs ont transmis des observations avec réclamations ou questions**. Les autres personnes ont simplement consulté le dossier pour s'informer, sans observations particulières.

8 – Communication des observations au responsable de projet

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations formulées, j'ai établi un Procès-Verbal de synthèse (document en annexe). Ce document doit être remis au responsable de projet dans les 8 jours qui suivent la fin de l'enquête publique.

J'ai rencontré à Meslay-le-Grenet le 24 mai 2018 Monsieur Gilles Pineau, Maire de Meslay-le-Grenet, Madame Sophie Thouan, secrétaire de mairie, et Monsieur Mathieu Pichon, agence Gilson et associés.

J'ai remis en main propre le PV de synthèse des observations à Monsieur Pineau, présenté le contenu et demandé de bien vouloir me fournir un mémoire en réponse avant le 8 juin 2018.

9 – Observations du responsable de projet

Le mémoire en réponse des observations m'a été adressé par Monsieur Pineau, Maire de Meslay-le-Grenet, le 29 mai 2018.

Les éléments de réponse sous la rubrique « Réponse de la Mairie » sont repris dans l'analyse ci-dessous.

C – Analyse des déclarations ou observations recueillies

Les extraits des remarques, observations ou déclarations sont retranscrits à l'identique et en « italique ».

Les courriers originaux des PPA sont joints au registre d'enquête.

Une copie de toutes les observations (registre, courriers, mails) est jointe au procès-verbal de synthèse.

Réponses apportées

Les réponses apportées par le responsable de projet et le commissaire enquêteur concernent les observations avec demande, question ou interrogation.

Les simples réponses ou consultations sans observation particulière sont notées pour information.

Observations du public :

Permanence du 17 avril 2018 :

N° 1 : observation registre : Madame DEZERT Elisabeth, 6 rue de la Pierre d'Aulmont, 28120 Meslay-le-Grenet :

Consultation du plan de zonage « Anglaiserie », prise de connaissance du règlement. Je souhaiterai avoir confirmation sur la durée de validité du zonage. La parcelle n'est plus constructible !!! nos parcelles ont été supprimées en zone constructible sans nous concerter !!! suite à vérification du zonage, un courrier va être transmis.

N° 2 : observation registre : Madame et Monsieur CASANO Aline et Pascal :

La parcelle située au petit carrefour, le long de M. Janvier, représente environ 1 200 m², pourrait-elle être prise en partie pour de l'habitat, car pour l'exploitation agricole, elle n'est plus adaptée.

Réponse de la Mairie :

Non, il faut préserver l'aspect de l'entrée de bourg et la visibilité dans le virage.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'emprise d'une partie de cette parcelle retenue pour l'habitat serait trop importante à cet endroit. Elle ne laisserait pas suffisamment de souplesse pour aménager l'emplacement.

N° 3 : observation registre : Monsieur Didier MANCEAU, 3 place Jean Moulin, 28120 Meslay-le-Grenet :

Un courrier sera transmis pour les différentes observations.

N° 4 : observation orale : Monsieur SPADA :

La parcelle n°50 n'est plus constructible. Je prendrai connaissance du dossier d'enquête sur Internet et je repasserai.

Permanence du 28 avril 2018 :

N° 1 : observation registre : Monsieur BLONDEAU François, 2 impasse des marnières, 28120 Meslay-le-Grenet :

Consultation du grand Bérou, est-ce que je pourrai construire une nouvelle maison sur le terrain protégé ?

Réponse de la Mairie :

Non, la zone de jardin est inconstructible. Cette protection des fonds de jardin permet de pérenniser la vocation de jardin, elle a également pour conséquence positive de limiter les vis-à-vis en ménageant des espaces tampons entre constructions.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce choix permet le maintien d'un équilibre entre constructions et aspect paysager du hameau.

N° 2 : courrier remis en main propre au commissaire enquêteur par Madame DEZERT Elisabeth au nom de Indivision RATEAU, 3 rue des Champarts :

Objet : Réclamation sur le changement de zonage des parcelles ZK 51 et AB 31

Nous vous adressons par la présente la demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées ZK 51 et AB 31

En effet, ces parcelles étaient classées depuis de longue date sur le précédent « POS » en zone 2NA pour la ZK 51 et UB pour la AB 31

Pour une raison de valeur immobilière, ces deux parcelles ont été conservées en indivision.

Nous nous étonnons de découvrir ce jour qu'un nouveau zonage a été décidé depuis octobre 2017 sans nous avoir consulté. Cela veut dire que vous avez le pouvoir de décision sur l'affectation d'un bien qui est pourtant notre entière propriété.

Vous comprenez aisément que cela remet en cause toute notre indivision.

Nous vous demandons donc de bien vouloir revoir votre affectation en prenant en considération l'ancien « POS » qui, sauf erreur de notre part, date d'une quarantaine d'années.

En espérant que vous prendrez en compte notre requête.

Restons à votre disposition pour toutes demande d'informations complémentaires.

Réponse de la Mairie :

Pour la parcelle ZK 51, réponse partiellement positive, le document graphique du Padd formalisera l'extension à long terme mais le zonage du Plu n'évoluera pas car cela remettrait en cause l'économie générale du projet.

Pour la parcelle AB 31, réponse négative, cette parcelle restera agricole car la vocation agricole future n'a pas été remise en cause par les exploitants dans le cadre de la concertation avec les agriculteurs. Lorsque la destination agricole du site ne sera plus avérée, le Plu pourrait évoluer dans le sens de la demande.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette précision apporte un éclairage sur le potentiel de ces parcelles à moyen terme (au-delà du PLU). Il paraissait nécessaire de le préciser et de compléter le PLU dans ce sens.

Mail transmis sur l'adresse de la mairie le 14 mai 2018 :

Monsieur Jacques OILLEAU, Architecte :

Je souhaite prendre connaissance du document PLU en cours d'élaboration... est-ce faisable ?

Après confirmation de l'adresse du site internet :

J'ai pu aller sur le site mentionné et obtenu les éléments de réponse attendue.

Toutefois il importe de savoir vos prévisions d'urbanisation quant à l'utilisation des dents creuses en centre bourg.

Si l'on considère vos besoins en logements nouveaux pour conserver votre population, comment se fera la répartition sur ces dents creuses, quelle densité, dans quel ordre, etc... Et quelle conséquence pour les propriétaires concernés ?

Merci de votre réponse.

Réponse de la Mairie :

Le travail sur les dents creuses n'est qu'un constat, pas une prescription. Il ne s'agit que d'un recensement pour tenter de cerner le potentiel en logements des secteurs habités.

Le Plu n'a pas d'outils pour hiérarchiser et organiser la mobilisation des dents creuses. Les propriétaires ont la main dans tous les cas, s'ils souhaitent que cela reste un jardin, cela reste un jardin.

Le Plu n'a aucun impact sur la fiscalité, cette dernière étant établie par rapport à l'occupation du sol effective. L'augmentation de la fiscalité sur le foncier non bâti est un outil utilisé en milieu urbain marqué par une tension de l'offre, ce qui n'est absolument pas le cas à Meslay. De plus ce genre de disposition est prise par le conseil municipal or ce n'est absolument pas dans les intentions des élus de Meslay et des élus ruraux en général.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Actuellement, Meslay-le-Grenet n'est concerné par aucune tension immobilière. L'identification des parcelles n'a pas d'incidence fiscale.

Mail transmis sur l'adresse dédiée à l'enquête le 15 mai 2018 :

Monsieur MANCEAU Didier :

Ce mail est repris sur le courrier déposé par Monsieur Manceau à la permanence du 17 mai 2018.

Permanence du 17 mai 2018 :

N° 1 : observation : Monsieur SPADA René, 2 rue de l'Océane, 28120 Meslay-le-Grenet :

Registre : Déposé ce jour lettre de contestation dans les mains du commissaire enquêteur.

Lettre : Contre le projet de Plu de Meslay-le-Grenet

Pourquoi ce Plu, quelles sont les motivations qui ont initiées ce projet ? A chaque changement de bureau d'étude, nouvelles propositions.

Réponse de la Mairie :

Pour répondre aux exigences de la loi et poursuivre la politique traduite dans l'ancien Pos (maintenant caduc) d'où la nécessité d'engager l'élaboration du Plu

Rappel et explication des objectifs du Plu formaliser dans le projet d'aménagement et de développement durables :

- améliorer le renouvellement de population, ce qui nécessite un léger apport de population régulier à moyen terme.
- préserver l'identité communale.
- Animer Meslay par une politique d'habitat, de transport, d'activité, de qualité de vie.
- Protéger les espaces naturels, préserver les continuités écologiques.
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.
- Prendre en compte les risques.

Il n'y a eu qu'une réunion publique de personnes non agricoles ; c'était une réunion d'information, il n'y a pas eu d'autres réunions avec recherche de consensus. C'est un plan imposé et arbitraire.

L'information du règlement de ce plan s'est faite par <mail> tout le monde n'est pas équipé d'ordinateur : surtout les personnes âgées, il aurait été souhaitable que le règlement soit disponible en mairie, de plus l'interprétation est difficile, ce plan respire la technocratie dans toute sa présentation il se réfère au plan établi et défini par la convention de Florence ; nous sommes en France !

Réponse de la Mairie :

Oui conformément aux modalités de concertation listées dans la délibération de prescription du Plu.

Rappelons qu'en plus de la réunion publique ont été menées les actions suivantes pour informer la population et lui laisser la possibilité de s'exprimer :

- Un registre est resté à disposition du public en mairie jusqu'à l'arrêt du Plu.
- Un article sur le Plu a été transmis aux administrés par l'intermédiaire du bulletin municipal.

C'est un plan très restrictif par rapport au précédent POS avec des contradictions ; économiser des terres agricoles, quand on envisage dans ce plan de faire évoluer le village vers l'est où il n'y a aucune viabilisation et qui sont des terres agricole alors qu'il y a des terrains encadrés dans le centre du village qui ont une vocation à une autre destination que celle d'agricole où il est difficile d'accéder et de travailler sans porter nuisance à l'environnement avec les épandages de pesticides.

Réponse de la Mairie :

Certes mais la loi et les documents cadres, notamment le Scot, l'imposent.

Construire une salle des fêtes dans une commune de 325 habitants quand la salle actuelle satisfait ses habitants, je me demande où la commune va trouver l'argent ! Si salle des fêtes il y a, pourquoi ne pas la faire dans le milieu du village ?

Réponse de la Mairie :
Pour limiter les nuisances.

Je suis surpris par l'emplacement des dents creuses, qui selon moi, certaines n'ont pas vocation à être constructibles, ce sont des jardins faisant partie intégrante des habitations existantes et elles sont entourées de murs.

Réponse de la Mairie :

Le travail sur les dents creuses n'est qu'un constat, pas une prescription. Il ne s'agit que d'un recensement pour tenter de cerner le potentiel en logements des secteurs habités.

Cela dit un point sera refait, notamment sur la dent creuse citée.

Personnellement, je suis touché par la nouvelle destination donnée à la parcelle ZE qui se trouve dans le centre du village qui était dans l'ancien POS classé en NA2 et qui maintenant est en A. J'ai 90 ans, quatre enfants, et j'ai exploité une ferme de 60 hectares, dont 46 en propriété par succession et achats, j'ai préparé ma succession en tenant compte de ce classement pour la répartition de leur part et qui permettait le maintien de l'exploitation. Ce nouveau classement déséquilibre tout l'ensemble de ma succession et va au démantèlement de l'exploitation. Ce qui est une aberration dans la situation actuelle où le monde agricole ne représente à peine plus que 3% de la population active, et où le contexte national n'est plus porteur de travail.

Toujours dans cette parcelle NA2 une partie est passée en 1AU et classée jachère, le propriétaire est âgé de 87 ans et malade, c'est son gendre qui est exploitant qui l'entretient et l'on pourrait penser suite aux directives européennes qu'il en a fait une jachère, de plus le propriétaire a été chauffeur de tracteur chez monsieur le Maire ?

Toujours dans cette zone page 87 au 4.2.4 au 4^{ème} alinéa (il amorce une vision à long terme) c'est reconnaître implicitement que l'ancien POS était dans le vrai, cette zone étant pour faire du collectif, si elle ne s'est pas développée, c'est simplement dû à la volonté du conseil municipal.

En 4.1 ((Centrer le développement sur le bourg et d'exploiter les terrains desservis par des équipements)), c'est le cas pour ces terrains.

Je m'interroge sur la politique d'économie de l'espace agricole pour l'habitat ; quand par ailleurs l'on n'a pas de soucis pour créer des golfs, des terrains d'équitations et autres usages. Mais par contre, à créer des corons modernes.

Réponse de la Mairie :

Le conseil municipal n'est pas seul à réfléchir au Plu. Dans le cas présent les élus avaient demandé que l'ensemble des parcelles citées soient en zone à urbaniser mais les principales personnes publiques associées avaient même évoqué la suppression de l'ensemble des zones à urbaniser prévues par le Pos car elles permettaient un développement démographique trop élevé par rapport aux possibilités d'accueil de la commune et pour ne pas déséquilibrer les équilibres locaux. Le choix de la parcelle la moins proche des trois est justifié par les pentes, pour les réseaux.

Le fait qu'une partie des parcelles ne soient pas reprises dans les zones à urbaniser ne signifie pas qu'elles sont « exclues » définitivement, à long terme il est très probable que la commune les mobilise pour y produire des logements dans le futur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées confirment le cadre d'analyses à prendre en compte pour élaborer un PLU. Il faut tout reprendre à la base, le POS n'a plus de valeur. Cette situation conduit la municipalité à faire des choix. Les conséquences portent surtout sur le changement de classement des parcelles et sur

leur devenir. Suite à plusieurs observations qui vont dans ce sens, c'est pourquoi il paraissait nécessaire d'inscrire dans le PLU les zones d'habitat au-delà du PLU.

N° 2 : observation registre : Madame PHILIPPE Catherine, 2 rue de l'Aumône, 28120 Meslay-le-Grenet :

Consultation du plan de zonage PLU. Pas d'observations particulières.

N° 3 : observation : Monsieur MANCEAU Didier, 3 place Jean Moulin, 28120 Meslay-le-Grenet :

Registre : *J'ai remis au commissaire enquêteur les différentes observations par courrier.*

Lettre : *Observations, souhaits et propositions.*

Je souhaite que l'OAP n°2 portant sur ma propriété cadastrée section AB N°86, considérée comme un îlot, soit modifiée.

Je souhaite que le principe d'accès VL en sens unique soit supprimé pour les motifs suivants :

- *Cet accès induit une circulation en cœur d'îlot et donc une augmentation des nuisances en cœur d'îlot.*
- *Cet accès limite la création des jardins en cœur d'îlot.*
- *Cet accès remet en cause l'économie du projet de construction de cet îlot, qui est lui-même déjà bordé de rues existantes.*
- *Enfin, sans cet accès, la densité d'occupation du sol est améliorée dans cet îlot.*

Je souhaite que la zone constructible soit plus large, en effet l'implantation des parties constructibles prévues est non écologique car les espaces de vie et jardins sont au Nord ; une bande plus large permettrait des implantations en L afin de profiter d'une exposition plus écologique et donc plus économique.

Réponse de la Mairie :

Suppression de l'accès en sens unique : demande acceptée.

Zone constructible plus larges aux orientations d'aménagement et de programmation : bien que les orientations d'aménagement et de programmation ne s'imposent que sous l'angle de la compatibilité ce qui permet d'envisager une zone constructible plus large, elle sera un petit peu agrandie. Demande acceptée.

Je souhaite que l'OAP n°3 portant (également) sur ma propriété cadastrée section ZB N°47 soit modifiée pour les motifs suivants :

- *Il s'agit de la deuxième propriété m'appartenant impactée fortement par ce projet de PLU.*
- *Le projet de terrain de sport et de salle des fêtes sur cette propriété face à un lotissement d'habitation va fortement augmenter les nuisances sonores et impacter la qualité de vie des habitants du lotissement existant.*

Réponse de la Mairie :

En phase opérationnelle, les aménagements intégreront ces paramètres. L'idée est notamment de rapprocher les équipements collectifs notamment de loisirs des secteurs les plus demandeurs en l'occurrence les nouveaux lotissements.

- *La transformation de cette zone agricole en zone urbaine serait plus adaptée s'il s'agissait d'une zone à destination d'habitations, qui ferait écho à l'aménagement du*

lotissement situé en face en terme d'urbanisme et d'aménagement architectural et paysager.

Réponse de la Mairie :

Pour respecter la loi et les documents cadre il a fallu arbitrer entre les différents secteurs potentiels, or ce dernier était plus adapté à recevoir des équipements collectifs.

- *Il serait plus judicieux d'avoir ces installations (terrain de sport et salle des fêtes) dans le secteur du cimetière, ce qui génèrerait moins de nuisances, notamment sonores ; les vents dominants repoussant les bruits vers la plaine.*

Je vous remercie de bien vouloir prendre mes demandes en considération.

Réponse de la Mairie :

Non, si ces équipements n'étaient pas en Ue ce ne pourrait pour l'instant n'être qu'en A. Dans le secteur du cimetière, les contraintes de cône de vue et du périmètre du cimetière n'ont pas milité pour ce choix. De plus le secteur n'est pas desservi par l'électricité et le réseau d'eau potable y est sous dimensionné.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Concernant l'OAP n°2, le sens de circulation n'était pas cohérent, sa suppression est normale. La zone constructible élargie va apporter de la souplesse.

Concernant l'OAP n°3, la municipalité a dû faire des choix. Les explications apportées les justifient.

N° 4 : observation registre : Madame et Monsieur FOURMI, 18 rue de la Varenne, 78711 Mantes-la-Ville :

Nous avons consulté le plan de zonage du PLU. Nous n'avons pas d'observations particulières.

N° 5 : observation : Monsieur et Madame VELARD Alain et Laurence, 1 rue de la Renardière, 28120 Meslay-le-Grenet :

Registre : *Courrier d'observations remis ce jour au commissaire enquêteur.*

Lettre : *Observations sur le projet de plan local d'urbanisme.*

Nous souhaitons que vous enregistriez nos observations et notre opposition à la proposition de classer notre section de terrain AB N°90 en dents creuses, pour les raisons suivantes.

- *Notre propriété est composée d'un terrain clos et aménagé (voir copie acte de propriété).*
- *La section désignée AB N°90 est un lieu de vie et non pas d'un terrain laissé à l'abandon, il est intégré à notre usage quotidien, comme loisirs de jardinage, de potager...*
- *Cette étude ne prend pas en compte l'extension dernièrement réalisée (voir photos), ce qui ramène la distance de celle-ci à la parcelle à 3,50m.*
- *Cette étude ne prend pas en compte les projets d'assainissement en cours. Il est très probable que le futur assainissement soit fait sur la parcelle 90, puisque le premier projet mis à l'étude ne tenait pas compte de l'agrandissement fait.*
- *Notre nouvelle extension, non seulement agrandit la surface de notre salon, mais elle est surtout faite pour profiter au maximum de notre jardin, et en toutes saisons !*

Ce courrier est accompagné de huit photos.

Réponse de la Mairie :

Réponse favorable :

Le travail sur les dents creuses n'est qu'un constat, pas une prescription.

Sur le fond de la parcelle, une extension a effectivement été aménagée, elle ne sera effectivement plus considérée comme dent creuse.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Une partie des éléments décrits par Monsieur et Madame VELARD n'avait pas été prise en compte : l'aménagement du terrain, l'extension de l'habitation, l'ensemble faisant partie intégrante d'un terrain clos, son utilisation. L'analyse de ces éléments conduit logiquement à retirer cette parcelle des dents creuses.

N° 6 : observation registre : Madame BOUILLON Marie-Noëlle, Le Buisson, 28120 Vieuvicq :

Concernant l'ancienne fermette située rue de la Varenne appartenant à Monsieur et Madame Renard Marcel, située en zone UA, serait-il possible d'y aménager des logements ?

Réponse de la Mairie :

Oui, mais le nombre de logements pourrait être limité en fonction de la capacité des réseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

En cas de projet, il conviendra de s'informer sur les possibilités.

N° 7 : observation registre : Monsieur CAVART Benoît, 4 rue de Courticaille, 28120 Meslay-le-Grenet :

Consultation du plan de zonage. Pas d'observation particulière.

N° 8 : observation registre : Madame DUMESTIER Patricia, 3 rue de la Libération, 28120 Meslay-le-Grenet :

La parcelle 154 rue de la libération est classée en dent creuse. Je l'ai achetée dans le but de pouvoir échanger la même surface sur la parcelle 153 qui borde le terrain où se trouve mon habitation. Est-ce que ce classement me permettra encore de faire cet échange ?

Réponse de la Mairie :

Réponse : oui.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le classement n'a pas d'incidence.

2^{ème} partie : Les conclusions motivées

(sur document séparé joint au rapport)

3^{ème} partie : Les Annexes (91 pages)

- Les arrêtés et décisions
- Les annonces et affiches
- Le dossier
- Les courriers
- Le registre

Fait à Meslay-le-Grenet

Le 4 juin 2018

Le commissaire enquêteur

Bertrand Jallu

