

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**

Conclusions motivées

Commissaire enquêteur : Bertrand Jallu

2^{ème} partie : Les Conclusions motivées

Préambule et rappel du cadre de l'enquête

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

* * * * *

Préambule et rappel du cadre de l'enquête

- Préambule

La commune de Meslay-le-Grenet est située 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. Meslay-le-Grenet est membre de la communauté d'agglomération Chartres Métropole.

- Cadre de l'enquête

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.

Le 12 octobre 2017, le conseil municipal considère favorable le bilan de concertation, et arrête le projet de PLU.

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.

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° **E1800009 / 45** du **15 février 2018**, a désigné Monsieur Bertrand Jallu en qualité de commissaire enquêteur.

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

A – Les points relevés et les considérations du commissaire enquêteur

Au terme de l'étude du dossier, des visites et rencontres sur place, des renseignements recueillis, des observations et réponses, je soussigné Bertrand Jallu, commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans, **relève et considère** que :

A-1 Les modalités

Les délibérations de la commune, la demande d'ouverture d'enquête, la décision du Tribunal Administratif d'Orléans pour la désignation du commissaire enquêteur, l'arrêté d'organisation de la commune, sont joints au dossier.

Sur le plan du cadre juridique, le déroulement de l'enquête et l'information au public ont été conformes au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.

Sur le plan de la préparation ou du suivi, les rencontres avec les personnes de la commune se sont bien passées. Cela a permis d'aborder le fond du dossier, de planifier et d'organiser l'enquête.

Le Conseil Départemental confirme le 22 juin 2015 l'attribution d'une subvention.

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.

Les démarches de la municipalité auprès de Chartres Métropole et du Conseil Départemental ont permis d'obtenir l'attribution de fonds ou de subvention. Cette situation permet d'alléger le reste à charge de la commune.

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.

Les informations du « porter à connaissance » de l'Etat ont été prises en compte, notamment les servitudes, les contraintes et quelques informations utiles.

Dans le cadre de la concertation préalable, deux réunions publiques ont été organisées :

- Le 15 décembre 2015 avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture.
- Le 20 janvier 2017 pour la présentation du PADD et du projet de PLU.

Les réunions préalables avec le public ont permis d'apporter les informations concernant le projet aux personnes présentes et intéressées.

La première réunion portait sur le diagnostic agricole. Les présents ont pu poser des questions et faire part de leurs remarques. La réunion de présentation permettait au public de prendre connaissance du projet en cours, de faire part de ses observations.

C'est ensuite à la commune qu'il revient d'en tenir compte pour élaborer le projet de PLU. C'est ce qui a été fait à la lecture des comptes rendus.

Deux réunions avec les personnes publiques associées ont également été organisées :

- Le 5 avril 2016, les thèmes abordés portaient sur le diagnostic de la commune, les orientations du PADD et le règlement graphique.
- Le 21 février 2017, le thème portait sur la superficie de la zone à urbaniser.

Les remarques, observations et avis ont servi de base de travail pour l'élaboration du projet.

La notification du projet d'élaboration du PLU a été adressée aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête, le 21 décembre 2017. A la date de remise du procès-verbal de synthèse des observations, 7 ont répondu avec observations, remarques ou réserves.

Les destinataires et délais d'envoi des notifications ont été respectés. Le délai entre l'envoi et le début de l'enquête est de trois mois. L'avis des destinataires n'ayant pas répondu dans cette période est donc considéré favorable.

Une réponse a été apportée par la mairie aux observations des PPA, avec prise en compte des remarques. Ces réponses respectent l'esprit du projet, avec un souci d'équité, de cohérence et d'intérêt général.

La Mission Régionale de L'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour examen au cas par cas 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.

Cette réponse est intervenue avant le début de l'enquête, le document était joint au dossier.

L'enquête a pu commencer valablement le 17 avril 2018.

La durée de l'enquête a été fixée à 31 jours, soit du 17 avril 2018 au 17 mai 2018.

J'ai assuré les permanences suivantes :

Mardi 17 avril 2018 de 15h00 à 18h00

Samedi 28 avril 2018 de 9h00 à 12h00

Jeudi 17 mai 2018 de 15h00 à 18h00

La durée minimale de 30 jours a été respectée. La permanence du samedi matin permet à plus de personnes de se présenter.

A-2 La participation

Les mesures d'information du public, par affichage, annonce légale, distribution du bulletin municipal et de l'avis d'enquête dans les boîtes aux lettres, consultation du dossier en mairie et sur internet, ont été respectées.

En plus de la procédure légale, les habitants ont reçu individuellement le bulletin municipal, puis l'avis d'enquête. Ils ont été correctement informés.

Le dossier complet est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, il a pu être consulté à l'occasion des permanences, à la mairie pendant l'enquête et sur Internet.

Le dossier mis à disposition du public était complet. La taille et la couleur des plans permettaient de répondre précisément et de manière claire aux questions.

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.

Les personnes ont pu faire part de leurs observations librement et sans contrainte. L'enquête s'est déroulée sans incident.

Les observations étaient légitimes. Les personnes étaient concernées ou intéressées par le projet.

Le registre d'enquête mis à disposition du public a été clos à la fin de l'enquête, le jeudi 17 mai 2018 à 18h15 par le commissaire enquêteur.

Ce registre a permis aux visiteurs de s'identifier et de notifier leurs observations. Ces personnes attendent des réponses.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations formulées, j'ai établi un procès-verbal de synthèse. Ce document a été remis à Monsieur Gilles Pineau, Maire de Meslay-le-Grenet, le 24 mai 2018, soit dans les 8 jours qui suivent la fin de l'enquête publique.

En retour, j'ai reçu un mémoire en réponse des observations le 29 mai 2018.

Le délai de remise du procès-verbal de synthèse et du retour du mémoire en réponse ont été respectés. Les observations du public et des personnes consultées ont été traitées.

A-3 Les thèmes

Le plan d'occupation des sols de Meslay-le-Grenet approuvé le 28 novembre 1994 n'était plus conforme aux nouvelles dispositions réglementaires, et est devenu caduc au 31 décembre 2015. La commune a décidé la mise en place d'un plan local d'urbanisme le 13 novembre 2014.

Ce choix permet à la commune de maîtriser le renouvellement et le développement urbain, l'occupation de l'espace, les réseaux et les transports.

Le PLU se doit d'être compatible avec les plans et programmes de normes supérieures, notamment le SCOT de la communauté d'agglomération de Chartres. Ce schéma précise une croissance démographique annuelle de 0,6% pour les 10 ans à venir.

C'est cette disposition qui a conduit à identifier les dents creuses et une parcelle à urbaniser dans le bourg.

La parcelle à urbaniser de 0,72ha se situe à l'ouest du bourg, deux autres parcelles proches se situant au centre et plus à l'est étaient constructibles dans le cadre du POS et sont maintenant en zone agricole. Les propriétaires de ces deux parcelles ont fait part de leurs observations et contesté cette décision.

La commune a dû faire un choix et retenir une seule parcelle. Actuellement, cette parcelle a peu d'impact agricole, elle est gelée. Elle s'imbrique au milieu d'un secteur bâti au nord, au sud et à l'est, et de ce point de vue, ce premier choix est justifié.

Toutefois, le PLU permet d'inscrire les zones de développement d'habitat à long terme, au-delà du PLU. Suite aux observations, ce sera fait pour les deux parcelles concernées.

Pour éviter la consommation d'espace et le mitage, les dents creuses permettant la construction de 12 logements ont été identifiées sur le bourg et les hameaux.

Cette disposition permet de densifier l'habitat. Il s'agit de parcelles vierges, enclavées, accessibles, parfois encore cultivées. Le PLU prévoit que seulement 5 parcelles sont mobilisables à court terme. Suite à une observation, une parcelle qui faisait partie intégrante d'un lot, où une extension n'avait pas été prise en compte est retirée. Cette modification n'est pas de nature à modifier l'esprit du PLU.

Il convient de préciser que cette identification est sans incidence fiscale. Les impôts et taxes prennent en compte uniquement la situation de la parcelle, et non son classement.

Dans le cadre du renouvellement urbain, 5 bâtiments agricoles sont identifiés pour permettre un changement de destination.

Cette identification a pour objectif de permettre un aménagement à destination d'habitation. Cette mesure peut s'appliquer quand la pérennité de l'exploitation n'est pas assurée, ou pour assurer la transformation d'un bâtiment existant.

L'observation concernant le bâtiment faisant l'objet de l'OAP n°2 est prise en compte. Elle permettra de lever la contrainte de circulation, et d'apporter de la souplesse pour l'aménagement.

Pour répondre aux besoins d'équipements de la commune (terrain de sport et salle des fêtes), une parcelle de 0,63ha est retenue.

Le choix de l'emplacement n'est pas une évidence à priori. Deux autres emplacements auraient été possibles : sur une parcelle centrale identifiée zone de développement d'habitat à long terme ou vers le cimetière, mais ne répondent pas forcément à tous les critères.

La prise en compte des critères suivants : besoins en stationnement, protection paysagère, faibles nuisances d'un city stade, proximité des habitations, éclairage public, situation à l'entrée du village rend cohérent le choix de la municipalité.

Concernant les observations du public, les réponses sont reprises dans le rapport.

La réponse ne va pas toujours dans le sens des attentes de ceux qui se sont exprimés, mais la municipalité a pris en compte les remarques, et apporté les explications nécessaires.

Elles sont considérées dans l'esprit de l'intérêt général, et en cohérence avec l'objectif de l'élaboration du PLU.

Des indicateurs de suivi de l'application du PLU seront 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.
- L'évolution de la population.

Ces éléments permettent à la commune de vérifier les prévisions, et de prendre des mesures d'adaptation si nécessaire.

B – Les conclusions

Le projet :

- Maîtrise les extensions urbaines.
- Respecte le bâti ancien.
- Préserve les espaces agricoles.
- Prend en compte la biodiversité.
- Est compatible avec les plans et programmes de normes supérieures.
- Ne modifie pas les nuisances et les contraintes.
- Prévoit les secteurs d'urbanisation future.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté, et de la régularité de l'enquête publique, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

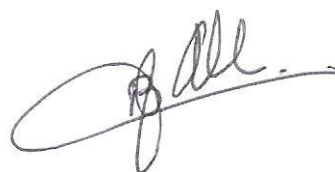
à la demande d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meslay-le-Grenet.

Fait à Meslay-le-Grenet

Le 4 juin 2018

Le commissaire enquêteur

Bertrand Jallu



BJ