

**Commune de PRUNAY-LE-GILLON
(Département de l'Eure-et-Loir)**

Enquête publique
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 3 avril 2018 au 4 mai 2018

Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : Yvette CHAILLOU

1 - GENERALITES

1.1 Préambule

Par arrêté n° 2018-03-05 en date du 7 mars 2018, Monsieur le Maire de Prunay-le-Gillon a prescrit une enquête publique afin de recueillir les avis de la population sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme.

Commune de la Beauce chartraine, Prunay-le-Gillon est située à une dizaine de kilomètres au sud-est de Chartres sur l'axe Chartres-Orléans. Comptant 1080 habitants (chiffres 2016) pour un territoire de 2 536 hectares, c'est l'une des rares communes euréliennes de cette taille à être dotée de tous les services et commerces nécessaires à la population ; vrai village entouré d'un « océan de blé », il y a sur son territoire une réelle « micro économie » qui réussit à perdurer grâce à une position géographique favorable, des acteurs économiques et un tissu associatif dynamiques et motivés.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, Prunay-le-Gillon fait partie de la **communauté d'agglomération Chartres Métropole** créée sous ce nom à cette même date, et dont le périmètre s'étend depuis le 1^{er} janvier 2018 à 66 communes.

Dans le cadre des compétences obligatoires, les communes travaillent en commun dans 5 grands domaines : le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire (création et réalisation de ZAC, organisation des transports urbains), l'habitat, la politique de la ville (prévention de la délinquance) et la lutte contre l'incendie.

La communauté gère également la collecte et la gestion des déchets, ainsi que la gestion de l'eau et de l'assainissement, avec pour objectif l'amélioration de la qualité de l'eau, notamment en zone rurale.

Le territoire de la commune est dans le périmètre du **schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole**, document d'orientations générales, qui crée des obligations, en termes de compatibilité, pour les communes et les aménageurs.

L'Agglo a également validé en 2014 le nouveau **schéma directeur du plan vert** dont l'objectif est de préserver les espaces naturels du territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo. Prunay est concerné par des principes d'itinéraires pédestres.

A cheval sur la ligne de partage des eaux entre bassin de Seine-Normandie et bassin de Loire-Bretagne, la commune se trouve concernée par chacun des deux **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (sdage)**. Les **grands objectifs de ces schémas** doivent être pris en considération dans le PLU.

Le PLU actuellement en vigueur à Prunay-le-Gillon a été adopté le 28 septembre 2012. La modification du périmètre de protection de l'Eglise Saint-Denis et de son portail a également été validée à l'occasion de cette procédure.

Décembre 2012 a également vu aboutir le vaste projet d'aménagement foncier.

Puis ce fut la restructuration de la route à grande circulation, RN 154, Paris - Orléans, non pas élargie, mais, dans le cadre de la déviation des deux communes : Allonnes et Prunay, doublée en parallèle, par une voie de contournement de 8,400km à l'est du tracé initial. Cette réalisation, inaugurée en mai 2013, attendue depuis 30 ans, a permis à la commune de retrouver son calme et sa sécurité puisqu'il n'est plus besoin de traverser la N154 pour rentrer et sortir du village.

Enfin, un projet d'implantation de parc éolien, commun avec la commune de Boisville-la-saint-Père, porté par la Société NORDEX, soutenu par la commune, a fait l'objet d'une enquête publique en sept/oct 2015 ; toutefois, l'autorisation d'exploiter déposée le 9 octobre 2014 a été refusée par arrêté préfectoral du 19 mai 2016. Leur périmètre : Ae secteur de parc éolien figure sur le plan de zonage en partie Est de la commune, l'un en extrémité sud est, au-delà du hameau d'Augerville les Malades, l'autre en extrémité Est, au-delà du hameau de Boinville au chemin.

L'Agence Gilson et associés SAS » urbanisme et paysage « 2 rue des Côtes, 28000 Chartres a

accompagné la présente révision du PLU.

1.2 Objet de l'enquête publique

La présente enquête a porté sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme.

1.3 Cadre juridique

Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-19 et R153-8;

Code de l'Environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19, ainsi que les articles R 123-1 à R 123-4,

Code Général des Collectivités Territoriales

1.4 Composition du dossier mis à disposition pour l'enquête publique

Le dossier mis à la disposition du public pour l'enquête comprenait :

- l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique, du 7 mars 2018,
- le dossier du projet de révision générale de PLU, composé des pièces suivantes :
- un recueil des délibérations et arrêtés municipaux (extraits du registre des délibérations du conseil municipal) :
 - extrait du 9 septembre 2015, prescrivant le Plu et fixant les conditions de la concertation,
 - extrait du 24 juillet 2017 relatif au débat et adoptant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
 - extrait du 24 novembre 2017 arrêtant le projet de révision et établissant le bilan de la concertation,
- un rapport de présentation, comportant les chapitres suivants :
 - présentation générale de la commune,
 - diagnostic socio économique,
 - diagnostic environnemental et paysager,
 - hypothèses et objectifs d'aménagement,
 - incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et mesures compensatoires
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- un projet de règlement de PLU,
- des plans de zonage comportant la liste et le numéro des emplacements réservés :
 - du bourg et des hameaux (2000^{ème}),
 - de la partie ouest de la commune (5000^{ème}),
 - de la partie est de la commune (5000^{ème}),
- une liste et fiches des servitudes d'utilité publique,
- un plan des servitudes d'utilité publique,
- une liste et fiches des contraintes (notamment secteurs affectés par le bruit lié aux transports terrestres),
- des annexes :
 - sanitaires : notice technique relative à l'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la gestion des déchets. Plan des réseaux d'assainissement pour le bourg et la vallée des Vaux (1/2000). Plan des réseaux d'adduction d'eau potable (1 /2000)
 - plan des contraintes élaboré par la Direction Départementale des Territoires.
 - La liste des communes concernées par le classement sonore des infrastructures terrestres
 - Déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages d'eau potable

- 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

Afin de faciliter, pour le public, l'examen comparatif du dossier, j'ai fait rajouter un plan de zonage avant révision.

- 1.5 Teneur du dossier mis à disposition pour l'enquête publique

Les principaux points évoqués dans le dossier sont les suivants :

- **1-5-1 Le rapport de présentation de la commune fait apparaître notamment le diagnostic suivant :**

ASPECTS SOCIO ECONOMIQUES

Commune de 2 536 hectares, elle fait partie de la région naturelle de la plaine de Beauce. Occupant une plaine agricole largement dominée par les espaces cultivés, elle est constituée d'un bourg, appelé plus communément « le village » et des hameaux de Boinville-au-chemin, Frainville, Gérainville, Ymorville, Augerville-les-malades ainsi que Crossay, quasi attenant au bourg et Les Vaux, désormais attenant au bourg. Elle s'étend en étoile le long de 2 axes majeurs : l'axe nord-sud de la départementale 136 venant de Sours au nord vers la Rd 154 au sud et l'axe est-ouest venant du hameau « les Vaux » à l'est vers le hameau de Boinville au chemin à l'ouest par la RD 130.

C'est une commune démographiquement très dynamique, (681 habitants en 1968, 1 080 habitants en 2016) **avec une population jeune et en cours de rajeunissement**. 78% des habitants ont moins de 59 ans et 22% moins de 14 ans.

Le nombre de logements a augmenté d'environ 50% depuis 1968. La proportion de résidences secondaires a diminué, passant de 11,2% en 1968 à 4,5% en 2012. L'habitat est essentiellement constitué de maisons individuelles : 466 et 12 appartements (chiffres 2012). Le patrimoine bâti est relativement ancien : près de la moitié des résidences principales a été construite avant 1946.

La commune a connu une augmentation de la construction ces dernières années : une trentaine de permis de construire depuis 2007 dont une quinzaine en individuel groupé.

On note un beau parcellaire agricole en étoile autour du bourg et des hameaux, toutefois fortement transformé par le récent aménagement foncier.

La commune possède des réserves foncières importantes d'une dizaine d'hectares. Les activités à vocation industrielle et artisanale sont réparties en quelques points du bourg et le long de la RD 1154 à Frainville.

La structure urbaine de Prunay-le-Gillon recèle de nombreux terrains non bâtis, potentiellement constructibles. Ce foncier disponible pour du renouvellement urbain représente une surface d'environ 2,9 hectares dans le bourg et les hameaux.

Il était dénombré en 2013 une vingtaine de logements vacants.

La consommation d'espace depuis 2013 n'a concerné que des espaces situés à l'intérieur du secteur actuellement urbanisé : ce sont essentiellement des « dents creuses » qui ont été construites. La dernière opération aujourd'hui en cours est l'opération « cœur de village », 41 logements au niveau du stade.

Depuis l'approbation du Plu, en 2012, la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier a été quasi nulle alors que la commune a produit des logements.

La proportion d'actifs résidant à Prunay et y travaillant a diminué entre 1999 et 2012. La commune est proche du bassin d'emplois de l'agglomération chartraine. L'employeur le plus important de la commune est

l'entreprise Luneau (matériel médical et chirurgical) qui offre environ 55 emplois à temps plein.

L'agriculture reste dynamique à Prunay-le-Gillon. On compte aujourd'hui 21 exploitations, toutes céréalières, réparties sur tout le territoire. L'entreprise Malaguet, qui pratique l'élevage et l'abattage de volailles n'est pas répertoriée comme exploitation agricole.

Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre de l'étude de révision du Plu. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs et une réunion de concertation spécifique en compagnie de la représentante de la chambre d'agriculture a permis de connaître leurs besoins et leurs projets.

Dix sept questionnaires ont été complétés. La plupart des exploitants indique que la pérennité de leur exploitation est assurée, pour 4 d'entre eux, le devenir est incertain. Seules 3 exploitations sont situées hors du bourg ou des hameaux, les autres sont pour l'essentiel dans les structures urbaines des hameaux. Il ne reste plus de corps de ferme en exploitation dans le bourg, mais quelques hangars plus récents situés en limite. La question du devenir de certains bâtis agricoles se pose, car difficilement adaptés aux techniques et engins modernes.

La réalisation de chemins de contournement a amélioré la circulation des engins agricoles mais il reste des contraintes importantes liées au trafic et au stationnement automobile.

Prunay-le-Gillon est un bourg récent qui possède les commerces et services d'une petite ville.

Les commerces (boulangerie/pâtisserie, épicerie/tabac/loterie, produits de la ferme, hébergement/restauration, bar/PMU/pizzas, décoration) et services (infirmière, pédicure/podologue, pharmacie, centre de loisirs, Assistantes maternelles, la poste, coiffure, taxis) sont situés en centre bourg dans les rues principales, grande rue, rue de la mairie.

Prunay possède aussi des activités artisanales (garagiste, plomberie/chauffage/électricité, aménagement paysager, maçonnerie/taille de pierre, horlogerie, menuiserie, peinture, ravalement façade, maçonnerie/rénovation) situées en limite de bourg ou dans le hameau de Frainville.

Prunay-le-Gillon compte tous les équipements d'un bourg :

- administratifs, cultuels et culturels : mairie, église, cimetière, agence postale communale, salle polyvalente, médiathèque, régie municipale ;
- sportifs : terrain de foot, courts de tennis, terrain de basket, de boules, une plaine de jeux ; ces terrains de sport sont dans un état médiocre ;
- scolaires : école maternelle, primaire, restauration scolaire ; depuis plus de 25 ans, les effectifs scolaires restent stables, ce qui est dû à une urbanisation progressive. 5 classes sont actuellement ouvertes ; l'accueil péri scolaire (matin et soir) s'effectue dans les mêmes locaux.

Par ailleurs, il existe une vie associative dynamique.

La mise à deux fois deux voies de la Rn 154, classée voie à grande circulation, qui comprend la déviation de Prunay-le-Gillon et d'Allonnes, a été réalisée ; de ce fait, certaines voies ont été supprimées et des voies de contournement agricoles et des pistes cyclables créées.

Dans le cadre des transports en commun interurbains organisés par la communauté d'agglomération Chartres Métropole, Prunay est desservie par la ligne régulière D12 Prunay /collège Mathurin Régnier-lycée Fulbert, réseau complété par le service à la demande.

La commune est aussi desservie par 4 lignes *Transbeauce*, devenu « Rémi » : réseau de mobilité interurbaine ; Le conseil départemental a mis en place un portail internet permettant de se proposer au covoiturage notamment pour les trajets domicile-travail.

La réouverture de la ligne Chartres-Orléans, et, dans un 1^{er} temps, du tronçon Chartres-Voves, ouvre de nouvelles perspectives pour le transport en commun.

Aucun circuit de randonnée n'est inscrit sur la commune mais un réseau de sentiers de promenades piétons et cyclistes a été créé, reliant les hameaux au centre bourg en profitant de l'opportunité du remembrement.

En ce qui concerne **l'alimentation en eau potable**, il existe deux points de captage :

- le forage au lieu-dit le Prieuré, qui, outre Prunay, alimente Allonnes et Theuville, qui permet un prélèvement de 130 000 m³ par an dont 85 000 m³ pour Prunay, d'une très bonne qualité, bien que située dans un environnement dégradé.
- Un 2^{ème} forage réalisé par Chartres Métropole au lieu-dit « Vers le Menil ».

Chaque captage a entraîné l'établissement d'un périmètre de protection sur le territoire communal.

La production est organisée en intercommunalité : Prunay/Allonnes/Theuville, la gestion de la production et

de la distribution est assurée, via la Semop « Chartres Métropole Eau » à Cm Eau depuis le 1^{er} janvier 2016.

En ce qui concerne **l'assainissement des eaux usées**, le bourg et le quartier des Vaux sont assainis collectivement ; la 3^{ème} et dernière tranche de réalisation s'est achevée en 2010. La station d'épuration, à l'entrée sud-est du bourg, de type boue activée, présente un bon fonctionnement. Début 2012, environ 700 habitants étaient raccordés, pour une capacité de 1 100 équivalents habitants.

Chartres Métropole a la compétence de l'assainissement collectif, la gestion est confiée, par délégation de service public, à Aqualter Exploitation, depuis le 1^{er} janvier 2018.

Le service public d'assainissement non collectif (spanc) intervient sur le reste du territoire, les filières étant retenues en fonction de la nature du sol.

Certains secteurs de Prunay, notamment dans les hameaux de Boinville et Gérainville, sont affectés par des problèmes de ruissellement, ce qui limitera la constructibilité.

La collecte et le traitement des déchets sont organisés par Chartres métropole ; deux aires de tri sont disponibles sur la commune, avec des containers de tri sélectif. Une benne pour déchets verts est accessible sur la commune de Sours. Les habitants de Prunay le Gillon peuvent utiliser l'une des 4 déchetteries existant sur le territoire de Chartres Métropole, la plus proche étant celle située au bois de mivoye à Dammarie.

ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Située dans la partie nord du plateau de Beauce, la commune est sur in plateau présentant de très faibles déclivités.

Le territoire ne recèle **aucun cours d'eau superficiel**, même temporaire. Les problèmes liés aux eaux pluviales recensés sur la commune correspondent à l'accumulation d'eaux en cas d'orages en cinq zones du bourg et une à Boinville. Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain est l'une des grandes orientations du Sdage du bassin Seine Normandie 2016-2021 concernant particulièrement le PLU.

Le territoire est concerné par deux bassins versants, sud et nord, ce qui implique la dépendance à deux Sdage (voir préambule).

La végétation arborée est très rare sur le territoire communal. Seuls quelques petits boisements et bosquets et alignements ponctuent le paysage. Dans ce paysage de grande culture, la végétation arborée se concentre dans le bourg et les hameaux : **les jardins constituent ainsi des réservoirs de biodiversité.**

La commune a mené de nombreuses actions en faveur de l'environnement : réalisation de plantations, mise en place du « zéro phyto ». Elle a été plusieurs fois récompensée par un prix de fleurissement des villages et maisons fleuries.

Aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ni site Natura 2000 ne sont recensés sur le territoire communal de Prunay-le-Gillon.

La commune ne recèle pas sur son territoire de trames verte ou bleue significative : le schéma régional de cohérence écologique n'identifie sur la commune que des espaces cultivés.

En matière de paysage rural et urbain, la commune se trouve dans un secteur où les vues sur la cathédrale Notre Dame de Chartres sont présentes et nombreuses. Ces vues sont principalement situées sur des terres agricoles et par conséquent préservées de fait d'une potentielle urbanisation.

Le bourg se caractérise par une forme urbaine traditionnelle avec, implanté à l'alignement, du bâti ou des murs de belle qualité, et à l'arrière des îlots de verdure.

Le réseau viaire du bourg est diversifié et comporte des rues, places, ruelles et sentes. Quelques constructions sont situées en 2^{ème} rideau.

Les lotissements se caractérisent par un parcellaire uniforme, le bâti implanté en recul dans le terrain, et une hétérogénéité des clôtures.

Prunay a connu, depuis l'année 1969, la construction de plusieurs lotissements, mais aussi de constructions individuelles en hameau dans les dents creuses à Gérainville notamment.

Outre ses quatre sites archéologiques, la commune est riche d'un patrimoine bâti :

- Eglise (en partie du XIII^{ème} siècle) et son portail, réouverte au public depuis 2016, monument

- historique
- De beaux corps de ferme
- Des murs, des pompes, des mares.

Enfin, plusieurs servitudes d'utilité publique affectent le territoire :

- La servitude « monument historique » : portail de l'église Saint Denis, classement du 10 août 1920 et église inscrite le 12 avril 2010. Ce périmètre est modifié de façon à tenir compte de la co-visibilité avec le monument ainsi que du caractère patrimonial du bâti ancien du centre bourg ;
- La servitude conservation des eaux ; captage du Prieuré et captage vers le Mesnil
- 9 servitudes d'alignement
- La servitude relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements : deux lignes de 225 Kv et une ligne de 90Kv.

Charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent, le chapitre suivant explique les choix retenus, qui constituent le projet de la commune :

- **1-5-2 Les orientations générales de la commune, exposées dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables, s'articulent en 8 axes :**

1. Prévoir une croissance démographique adaptée au dynamisme de Prunay

Objectifs : maîtriser la pression foncière et envisager une croissance démographique par une augmentation moyenne annuelle de population de 0,8% pour les 10 prochaines années.

Justifications : le projet de la commune doit s'inscrire dans les objectifs du Scot. Cette croissance apparaît soutenable pour les équipements de la commune.

2. Renforcer le centre bourg pour une meilleure organisation urbaine

Objectifs : recentrage autour du bourg par :

- des constructions dans les dents creuses, dans les secteurs déjà viabilisés de sorte à utiliser au maximum les voiries existantes,
- des opérations d'habitat groupé et d'aménagements sportifs
- en préservant les cœurs d'îlots les plus intéressants pour « la nature en ville » et les jardins situés à l'arrière des constructions de façon à ménager des transitions « ville/campagne ».
- en ne conservant du Plu précédent que les zones à urbaniser les plus stratégiques pour l'avenir de la commune
- en prévoyant une constructibilité limitée pour les hameaux

Justifications : répondre aux objectifs du Scot ; bénéficier aux équipements, commerces et services du centre bourg ; gestion économe des finances publiques.

3. Limiter la consommation d'espace

Objectifs : passer d'une consommation d'espace de 9,4 ha en extension urbaine dans le précédent Plu à 5,5 ha dans cette nouvelle version.

Justifications : répondre à l'objectif de modération de consommation d'espace des lois dites « Grenelle ».

4. Développer les activités économiques

Objectifs : étendre les quelques secteurs d'activité existants de sorte à permettre leur développement, notamment à Frainville, secteur attractif par sa situation. La superficie de ces extensions est cependant réduite par rapport à celles que prévoyait le Plu actuel.

Pérenniser l'activité économique en centre bourg.

Pérenniser l'activité agricole.

Justifications : maintenir le dynamisme de la commune, éviter d'accentuer son caractère

« dortoir ».

5. Améliorer la qualité de vie en réorganisant et développant les équipements et faire de Prunay-le-Gillon un pôle d'attractivité lié aux services

Objectifs : regrouper les équipements, notamment scolaires, réorganiser les équipements sportifs, mettre en accessibilité la voirie et bâtiments et espaces publics ;

Réaliser un parc paysager de loisirs : le parc Eugène Cellot ainsi qu'une aire d'accueil de camping cars ;

Renforcer l'offre locative pour les professionnels de santé afin d'accroître l'accessibilité à ces services.

Justifications : accompagner le développement résidentiel de la commune, économiser l'utilisation de l'énergie, limiter l'émission de gaz à effet de serre.

6. Développer les liaisons douces

Objectifs : relier les différentes entités urbaines entre elles : prolonger les chemins piétons existants, poursuivre la création de circuits vélo reliant les hameaux.

Justifications : limiter l'usage de la voiture, améliorer la qualité de vie.

7. Préserver et mettre en valeur l'architecture, le paysage, l'environnement

Objectifs : préserver l'espace naturel et agricole de tout mitage ;

Préserver la ressource en eau

Préserver les structures végétales existantes

Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager : les éléments les plus remarquables sont repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde.

Traiter les franges urbaines : bandes de plantations côté campagne, mise en valeur de certaines entrées du village.

Justifications : offrir un cadre de vie remarquable, renforcer l'attractivité de la commune, protéger l'environnement.

8. Orientations pour les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

Objectifs : le regroupement des équipements devrait limiter les consommations d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre ; voir se développer le travail à distance grâce à une desserte numérique suffisante. Les communications numériques sont inscrites dans le schéma directeur départemental et relèvent de la compétence de l'agglomération.

LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

L'objectif est d'atteindre une population d'environ 1 200 habitants à l'horizon 2030 soit 120 habitants supplémentaires, soit une croissance moyenne d'environ 11% entre 2016 et 2030.

Prunay a connu un fort renouvellement de sa population ces dernières années avec 23,5% de sa population totale arrivée entre 2009 et 2013. Ces arrivées récentes, dues à un rythme de construction soutenu, ont permis d'accueillir principalement de jeunes couples avec enfants.

- Pour conserver la même population, tout en connaissant une baisse de la taille des ménages, il faut construire environ 32 logements en 10 ans ;
- Pour traduire l'augmentation de population voulue par la commune, il faudra réaliser 54 logements en 15 ans.

Ce sont donc 86 logements environ que la commune doit accueillir d'ici 2030 ; mais, de ces 86 logements, il faut déduire les 27 logements possibles dans le tissu bâti existant et les 41 logements de l'opération en cours « cœur de village ».

L'ORGANISATION SPATIALE SOUHAITEE

Densifier le centre bourg

Le Plu privilégie une densification raisonnable en prenant en compte les potentialités du tissu bâti avec un secteur de développement :

- Zone 1Au (à court ou moyen terme à dominante d'habitat) le long de la rue de l'ouest, complétant le « hameau » des Vaux. Offrant une superficie de 0,9 ha, elle devrait permettre la réalisation de 11 logements.
La zone 2Au de 1,7 ha initialement prévue par l'ancien Plu est supprimée. La suppression de cette zone, actuellement cultivée, contribue au maintien de l'activité agricole.

Les hameaux

De manière globale, aucune zone d'extension urbaine n'est prévue dans les hameaux. La constructibilité est limitée au sein des zones urbaines ou dans les limites externes du bâti existant.

- A Frainville, des dents creuses d'une superficie totale de 0,46 ha ont été repérées ; elles pourraient accueillir environ 6 logements.
- A Gérardville, l'activité agricole domine et doit être protégée ; seul le comblement de la dent creuse de 0,12 ha y est permis ; environ 2 logements pourraient y être construits.
- Crossay est considéré comme un hameau agricole ; des constructions y présentent une grande qualité architecturale ; la constructibilité y est très limitée.
- A Ymorville, seule l'évolution mesurée du bâti existant est possible.
- A Boinville, le comblement des dents creuses est permis. Ces parcelles représentent 0,26 ha soit environ 4 logements.
- Enfin, la zone de constructibilité destinée à de l'activité (1Aux) prévue dans le hameau de Frainville a été supprimée ; elle garantit le maintien de l'activité agricole sur cette parcelle tout en laissant place à deux secteurs d'activité un peu plus importants afin de permettre un développement mesuré sur ce secteur.

LA POLITIQUE D'EQUIPEMENT

Le Plu prévoit des secteurs réservés à des équipements publics :

- Le secteur Ue destiné à l'aménagement d'équipements publics
- Le secteur Ne destiné à des aménagements paysagers et de loisirs.

Sont également prévus des aménagements :

- Fonctionnels : création d'accès, ouvrages hydrauliques
- De sécurité : élargissement de voies et carrefours
- Qualitatifs : mise en valeur de mares, d'espaces paysagers.

Les emplacements réservés sont numérotés de 1 à 18 et listés sur les différents plans de zonage.

1-5-3 Les orientations d'aménagement et de programmation

Sept schémas d'aménagement précisent les principales caractéristiques attendues et concernent :

1. L'aménagement des dents creuses de la rue du Grand Moulin
L'objectif est de proposer des principes d'aménagement pour que ce potentiel (0,42 ha, soit entre 5 et 6 logements) respecte au mieux les formes urbaines voisines. L'enjeu du stationnement est aussi pris en compte dans ces orientations.
2. L'aménagement cœur d'îlot nord de la grande rue
Il s'agit de maintenir un potentiel foncier non négligeable pour le développement futur de la

commune, créer des solutions d'accès pour les véhicules, améliorer l'accès des secours à l'école, située au sud. Potentialité : env 6 logements ; Il est propose d'aménager ce secteur sous forme de fonds de jardin.

3. Aménagement cœur d'îlot sud de la grande rue
Gérer l'accessibilité et l'aménagement (potentialité 4,6 logements) d'un cœur d'îlot en préservant les possibilités d'accès.
4. Aménagement du potentiel foncier rue du château d'eau
Organiser l'aménagement futur de cette zone pour prendre en compte la qualité de l'environnement voisin.
5. Aménagement parking poids lourds à Frainville
Aménager un secteur en bordure de la Rd 154, prévoir son intégration paysagère, notamment sur les franges, faciliter l'accès, en lien avec le restaurant voisin.
6. Aménagement de la zone d'activités de Frainville
Permettre l'extension de cette zone d'activités vers l'intérieur de l'îlot tout en prévoyant un aménagement paysager ; préserver des possibilités d'accès.
7. Aménagement de la zone 1Au rue de l'ouest
Cette zone offre 0,8 ha en extension du bourg (10 logements potentiels). Proposer un aménagement paysager, l'implantation des futures constructions côté rue avec des hauteurs permettant de ne pas obstruer les vues sur la cathédrale de Chartres.

1.6 L'avis des Services

Par courrier du 15 décembre 2017, la commune de Prunay-le-Gillon a notifié son projet de révision générale de PLU aux personnes publiques associées : Préfecture d'Eure-et-Loir (Direction Départementale des Territoires), , Président du Conseil Départemental (Direction aménagement et environnement), Président de Chartres Métropole (Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat), Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir, Président de la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir, Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure et Loir, Président de la Région Centre-Val de Loire.

Ont répondu, en émettant un avis favorable et en considérant que le dossier présenté n'appelait pas d'observations de leur part :

- le Conseil Régional du Centre - Val de Loire

Ont répondu, en émettant un avis favorable et en formulant des observations :

- la Direction Départementale des Territoires : quelques remarques sur les incorrections du rapport de présentation, les compléments à apporter aux annexes, la biodiversité, la protection des rares éléments arborés du territoire.

Il est demandé de justifier plus précisément les zones Ne, celle située en centre ville pour le stade de foot n'étant pas de même nature que celles qui ont une vocation plus « naturelle » ou d'entrée de ville.

Ce service demande de prendre en compte le projet de l'A154, notamment au niveau du zonage. Par ailleurs la remise en cause de l'opportunité de l'aménagement d'un parking poids lourds à Frainville interroge fortement au vu de l'insécurité actuelle des abords et risquerait de mettre en péril le dynamisme des entreprises de ce secteur.

Enfin, le point 6 relatif à l'aire d'alimentation de captage comporte des erreurs ; la commune de Prunay ayant deux captages qui lui sont propres et ne dépendant pas de ceux de Berchères les Pierres ni de Sours.

- Chartres Métropole, dans son rapport de la commission de compatibilité du 20 fév 2018, Emet également un avis favorable, regrettant seulement que les règlements graphiques et écrits du Plu ne mentionnent pas un secteur Air relatif à la mise en concession à 2x2 voies de la RN 154 (dossier transmis par la DREAL en 2016).

- le Conseil Départemental : avis favorable sans observations remettant en cause le projet malgré quelques remarques complémentaires.
- la Chambre d'Agriculture : émet un avis favorable en proposant le classement en Uj de certains secteurs des hameaux de Crossay et de Géraiville.

1.7 L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Cette commission, dans sa décision du 18 février 2018, a émis un avis

- favorable au projet classé en zone Ne, situé au sud-ouest du bourg, créé dans le but de pouvoir déplacer le stade sous réserve de l'ajout d'une superficie maximale autorisée des nouvelles constructions sur cette zone,
- Défavorable aux secteurs classés en zone Ne situés à l'ouest du bourg, dans le hameau de Frainville et au nord-est du bourg, proposant leur reclassement en zone Ue. Elle demande également la justification par la commune des projets envisagés ainsi que l'ajout d'une superficie maximale autorisée des nouvelles constructions sur ces zones.

Dans le cadre des réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur en complément du PV de synthèse, la collectivité a répondu, le 26 mai 2018, que cette demande est acceptée et que le Plu évoluera conformément aux demandes de la Cdpnaf.

L'ensemble de ces réponses et avis a été mis à la disposition du public.

Il doit être noté que la révision du plan local d'urbanisme de Prunay-le-Gillon n'est pas soumise à évaluation environnementale, décision en application des articles R 104-28 à R 104-33 du code de l'urbanisme, notifiée par courrier de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val-de-Loire du 2 février 2018.

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2 - 1 : Organisation de l'enquête

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Mme Yvette CHAILLOU comme commissaire enquêteur par décision n° E1800003/45 du 12 janvier 2018.

L'enquête s'est déroulée sur 32 jours, du 3 avril 2018 au 4 mai 2018 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Prunay-le-Gillon.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public y ont été déposés. Les pièces du dossier étaient également disponibles sur le site internet de la commune. Les observations pouvaient « également être adressées au commissaire enquêteur par voie électronique au siège de la mairie.

2 - 2 : Publicité de l'enquête

L'information de la population a été effectuée par :

- L'insertion d'un avis d'enquête publique, sur demande de la mairie de Prunay-le-Gillon, dans la presse aux dates suivantes :
 - " L'Echo Républicain " : les 14 mars et 4 avril 2018,
 - "L'Echo de BROU" : les 14 mars et 4 avril 2018.
- L'affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau officiel de la mairie, siège de l'enquête, visible par le public, ainsi que sur le panneau officiel établi dans chaque hameau de la commune dans les délais et pendant toute la durée de l'enquête.
- La diffusion de l'information, sous forme de « flash info » avant et pendant toute la durée de la procédure, sur le site internet officiel de la commune.

2 - 3 : Déroulement de l'enquête

Mme Yvette CHAILLOU, commissaire enquêteur :

- a rencontré Monsieur FERRE, Maire, en compagnie de Mme CARTON, rédactrice, secrétaire de M le Maire et de M PICHON, du cabinet d'études, le 7 mars 2018, afin de finaliser la constitution du dossier et l'organisation matérielle de l'enquête publique.
- a échangé des informations sur le projet et a visité les lieux ce même jour,
- a rencontré de nouveau Monsieur FERRE, Maire, le 18 avril de 14h à 19h afin de visiter en sa compagnie les lieux considérés comme « stratégiques » et d'obtenir toutes informations et compléments nécessaires, concernant notamment les OAP et les emplacements réservés,
- a coté et paraphé le registre d'enquête et les pièces du dossier le 3 avril 2018, avant le début de la première permanence,
- a assuré les permanences à la mairie de Prunay-le-Gillon aux dates et heures suivantes :
 - le mardi 3 avril 2018 de 15h30 à 18h30,
 - le samedi 21 avril 2018 de 9h à 12h,
 - le vendredi 4 mai 2018 de 15h30 à 18h30,
- a vérifié la réalité de l'affichage sur les panneaux officiels de la mairie et dans la presse.
- a clôturé le registre d'enquête le vendredi 4 mai 2018, à la fin de l'enquête publique,
- a établi et adressé à M. le Maire un procès-verbal de synthèse des observations recueillies le 12 mai 2018, auquel le responsable du projet a répondu le 26 mai 2015
- a rédigé le présent rapport et ses conclusions motivées, qu'elle a remis à M le Maire le 4 juin 2018.

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme, avec un public très concerné, parfois très clairement hostile au projet, mais toujours correct.

17 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur, afin de se renseigner et/ou formuler des observations écrites ou orales. Trois d'entre elles, venues prendre connaissance du dossier, n'ont pas souhaité porter d'observations. Trois sont venues porter une observation sur le registre en mon absence. Au total, 14 observations ont été portées sur le registre et cinq courriers y ont été annexés.

Un courrier, rédigé par M BARBE Didier, 18 rue du château d'eau, adressé à mon intention en mairie a été reçu le 24 mai 2018, soit hors délais ; il ne pourra donc pas être pris en considération dans le cadre de la présente enquête publique.

3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Toutes les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse adressé à M le Maire, qui a apporté des réponses écrites à celles-ci, le document correspondant étant joint en annexe au présent rapport.

Nota : pour une meilleure lisibilité, il sera repris ci-après les avis du commissaire enquêteur, inscrites en italique et encadré puis les réponses de la collectivité, classés selon des thématiques retenues par le commissaire enquêteur.

Attention : Propos liminaire des élus : les réponses proposées nécessitent d'être discutées avec les personnes publiques associées lors d'une dernière réunion.
Compte tenu des demandes concernant les fonds de jardin et les distances à respecter avec les parcelles agricoles, le zonage des fonds de jardin en Uj sera précisé sur l'ensemble du territoire.

3 - 1 : Analyse des observations portées sur le registre d'enquête ou reçues sous forme de courrier

1 – Observations concernant des dispositions générales du projet de PLU

Observation écrite de M. IMBAULT Daniel, 8 rue de la poste, Prunay- le- Gillon (n° 1 puis n° 3 sur registre) :

- regrette l'absence de cohérence urbaine ;
- dénonce l'absence de règles de contraintes de protection environnementale dans le règlement de la zone Uj ;
- demande des restrictions d'emploi de produits phytosanitaires en agriculture aux abords des zones construites ;
- en terme d'analyse globale, dénonce l'absence d'un cahier des charges de règles architecturales de protection des abords de l'église, considère que les règles énoncées sont des généralités sans prendre en compte l'identité urbaine de Prunay- le- Gillon.

Les justifications énoncées dans le diagnostic synthétisé ci-dessus tendent à démontrer une réelle cohérence urbaine, tant dans les bourgs et les hameaux. Il existe, via les orientations d'aménagement, une réelle volonté de garantir une bonne intégration urbaine des éventuels projets. Les aménagements proposés dans le présent Plu viennent bien en complément et en renforcement des outils précédemment mobilisés par la collectivité (chemins de contournement, plantations ...) En l'absence de zones arborées ou boisées significatives sur le territoire, le souci de préservation de la biodiversité peut donc être assuré par la présence accrue de fonds de jardins, pouvant créer une zone tampon entre les habitations et les cultures.

C'est tout à fait le sens de la réponse de la collectivité, qui rappelle également l'existence d'un périmètre de protection aux abords élargis de l'église.

A noter que, postérieurement au dépôt de ces observations, M IMBAULT s'est procuré, comme il y était autorisé, une copie de l'intégralité du dossier soumis à enquête. Peut-être une lecture intégrale et attentive du dossier a-t-elle déjà pu lui apporter, du moins partiellement, réponse....

Observation écrite de M. VALLIN Frédéric (non rencontré) 10, rue de la poste, Prunay-le-Gillon (n°7 sur registre) :

- demande des contraintes d'éloignement pour les traitements de parcelles agricoles situées à proximité des habitations.

Comme précédemment, il est précisé que le Plu n'a pas le pouvoir de restreindre les pratiques agricoles : Art L 101-3 du code de l'urbanisme : « la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles ... » C'est donc bien par l'incitation à la création de zones tampon (chemins de contournement, plantations de haies, fonds de jardin..) que la collectivité peut agir.

Lettre de M. NIOCHAUT Claude, 13 rue Henri Cornet, Prunay-le-Gillon, du 2 mai 2018 (n°10 sur registre) :

- dénonce le manque d'informations préjudiciable à la compréhension des projets poursuivis ;
- demande la réécriture de la pièce n° 3 du dossier de PLU : « orientations d'aménagement et de programmation » avec des informations plus descriptives et détaillées sur chacun des emplacements réservés, et que le projet de révision du PLU fasse l'objet d'une nouvelle enquête publique et souhaite participer à la réunion de la commission qui se réunira pour examiner les requêtes.

En matière de concertation, les pièces, convocations, registres de présence, cpte rendus que j'ai pu consulter en mairie prouvent bien que l'information a bien été effectuée conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription.

C'est, ai-je cru comprendre, plutôt la compréhension et la justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui a posé « problème » le public étant demandeur, de façon générale, d'informations plus descriptives et détaillées, notamment lorsqu'il était directement concerné.

Même si la vocation des OAP est de définir de grands principes d'aménagement, ceux-ci s'imposeront aux occupations et utilisations du sol ; on peut donc comprendre la légitimité des inquiétudes exprimées.

Dans sa réponse, la collectivité l'a entendu et se déclare prête à apporter des précisions.

En ce qui concerne la demande d'une nouvelle enquête publique qui, selon le code de l'environnement s'intitule « enquête complémentaire » elle ne peut intervenir que si le Maître d'Ouvrage, après remise des conclusions du commissaire enquêteur, estime souhaitable d'apporter des changements qui modifient l'économie générale du projet qui a été soumis à l'enquête. Nous ne nous trouvons pas, a priori, dans ce cas de figure.

Enfin, la procédure ne prévoit pas, comme c'est le cas pour un aménagement foncier, la tenue d'une commission chargée d'examiner les requêtes.

Observation de M.PREVOSTEAU Jacques, 3 rue du Cardinal Pie, Chartres, retranscrite par mes soins (n°15 sur registre) :

- Hameau d'Augerville : signale que le chemin rural n° 29 n'existe plus, suite à l'aménagement foncier.

Les documents graphiques ont été élaborés par le cabinet d'études à partir des fonds de plan fournis par les services de l'Etat ; à voir donc par la collectivité avec les services concernés, une mise à jour serait souhaitable.

2 – Observations concernant les orientations d'aménagement et de programmation et/ou les emplacements réservés

Observation écrite de Mme DUMAY Micheline et LELOUER Nicole, 64 rue des chaises, Chartres (n°8 sur registre) :

- demandent le déplacement de l'emplacement réservé n° 9 parcelle 299 « réserve foncière pour la collecte des déchets » plus au nord dans la zone Ne en bordure du chemin rural n° 24, permettant d'éloigner davantage le stockage des déchets de la proximité des zones d'habitation.

En raison de la présence d'un bassin de rétention dans le secteur d'une part, de l'impossibilité d'élargir le chemin au nord de la parcelle d'autre part, la réponse ne peut pas, pour des raisons techniques, être favorable.

C'est ce que confirme la collectivité qui ne souhaite pas de problèmes futurs de cohabitation et de nuisances entre zone d'habitat et zone d'équipements, notamment de stockage et collecte de déchets.

Lettre de famille RIGAULT, 35 grande rue, Prunay-le-Gillon du 25 avril 2018 (n°9 sur registre) complétée par l'observation écrite de Mme RIGAULT Annette (mère) retranscrite par mes soins (n°14 sur registre) :

- concernant l'aménagement cœur d'ilôt nord de la grande rue, propriétaires indivis des parcelles n°234, 240, 280 :

- Regrette le manque d'informations sur le projet et sur la tenue de la réunion publique du 7 juin 2017
- Veut connaître plus précisément les enjeux et objectifs de l'opération
- Demande un calendrier prévisionnel de réalisation
- S'inquiète du projet de délocalisation de l'entreprise et de la perte de revenu locatif générée
- Propose une accessibilité par une connexion avec la rue des Ouches du nord, qui est viabilisée.

En matière de concertation, la collectivité rappelle le respect des modalités définies dans la délibération de prescription ;

Elle réexplique que ces orientations ne se réalisent que s'il y a un projet, dont le calendrier prévisionnel dépend, à la base, des propriétaires actuels du bien.

Enfin, la connexion demandée, avec la rue des Ouches du nord, est refusée car l'accès privé entre les parcelles 228 et 19 est trop étroit.

Lettre de M. NIOCHAUT Claude, 13 rue Henri Cornet, Prunay-le-Gillon, du 2 mai 2018 (n°10 sur registre) :

- Demande le report du projet d'agrandissement de l'école, emplacement réservé n°1 sur parcelle 222, pour permettre à la commune de faire une démarche d'acquisition ;
- Demande des justifications, en termes de prévisions démographiques, du projet global d'agrandissement de l'école, quant à la surface nécessaire ;
- Sur parcelle 19 : conteste l'élargissement du passage des Ouches du nord car :
 - Non justifié
 - Entraîne la destruction coûteuse de clôture et plantations
 - Conséquences néfastes sur le plan écologique

Globalement, il est légitime que les différents découpages de parcelles induits par les emplacements réservés aient pu inquiéter les propriétaires concernés. La parcelle 222, qui est actuellement une friche, environnement non souhaitable à proximité immédiate pour l'école, gardera sa qualité d'emplacement réservé et passera en zone d'équipement collectif, soit Ue, conformément au projet que la collectivité s'engage à préciser davantage.

Par contre, en dehors de cette parcelle, l'emplacement réservé sera supprimé ; la collectivité entend les craintes des propriétaires et il peut se comprendre qu'un temps supplémentaire de réflexion, voire de maturation leur soit nécessaire. L'amélioration de l'accès des transports scolaires et des véhicules de secours devra donc attendre....

Observation écrite de M. VACHER Yves, pour indivision VACHER, 22 rue de la mairie, Prunay-le-Gillon (n°12 sur registre) :

- Emplacement réservé n°6, parcelle n°43 : aménagement de la future bibliothèque : souhaite connaître les incidences de ce projet sur le devenir du patrimoine familial, le dossier de règlement de la succession des parents étant actuellement en cours.

Compte tenu de la complexité de ce dossier : découpage parcellaire complexe, parties concernées, règlement de succession en cours, l'emplacement réservé est levé par la collectivité. Des transactions sous forme amiable pourront être ultérieurement engagées. Même si cette décision contraire ou du moins retarde l'objectif de regroupement, d'amélioration et d'économies d'énergie concernant les équipements collectifs, c'est une sage décision au vu de la complexité de l'affaire.

Lettre de Mme LECOMTE Marie France, 2 rue de la prévoyance, 28000 Chartres, du 3 mai 2018 (n°16 sur registre) :

S'inquiète du devenir de la parcelle n° 73 de 552 m², dont elle est propriétaire faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 9 « réserve foncière pour gestion de la collecte des déchets », souhaite un autre aménagement dans ce secteur déjà bien urbanisé.

Cette « réserve » pour la collecte et gestion des déchets était déjà affichée dans le Plu en vigueur ; aucun élément nouveau majeur ne justifierait que la commune revienne en arrière.

Observation écrite de Mme TROUFLEAU Mauricette et TROUFLEAU Corinne (n°13 sur registre) :

Propriétaires des parcelles n° 303 et 168 objets de l'OAP « aménagement cœur d'îlot sud de la grande rue », sont venues prendre connaissance du dossier et souhaitent être tenues régulièrement informées de l'avancement de ce projet.

Les élus en prennent bonne note.

3 - Observations relatives au plan de zonage

Observation écrite de M. IMBAULT Daniel, 8 rue de la poste, Prunay-le-Gillon (n° 1 puis n° 3 sur registre) :

Demande que sur les parcelles n° 112 et n° 10 soient maintenus les droits à construire du PLU actuel, approuvé en 2012 ;

- sur parcelle n° 8 les quatre muids/le parc, plantée de plus de 1500 végétaux, chemin rural n° 125 n°124, demande que soit modifié le classement : de zone A en zone Uj.

Sauf erreur de ma part, la parcelle 112 paraît toujours bien en constructible sur le Plu révisé. En ce qui concerne la parcelle 10, les élus acceptent la demande (qui concerne une partie seulement de ladite parcelle.

En ce qui concerne le classement de zone A en Uj, l'usage des parcelles doit être vérifié avant décision, en lien avec la chambre d'agriculture.

Observation écrite de M. VIEILLOT Gérard, 1 rue du chemin de Baudran 28630 Le Coudray, du 21 avril 2018 (n°5 sur registre) :

demande de bien vouloir inclure **la totalité, pour 2 420 m2** de la parcelle AD n°14 à FRAINVILLE en zone constructible (requête déjà effectuée en 2012).

Cette parcelle, cultivée, est entourée de parcelles également en cultures. Il y aurait donc discontinuité. Sa vocation agricole n'est pas contestable. La collectivité doit respecter les recommandations formelles de limiter la consommation d'espaces agricoles. La demande est refusée.

Observation écrite de M. DOUBLET Michel, 6 rue du Vignuré, Crossay, Prunay-le-Gillon__(n° 6 sur registre) :

souhaiterait que la parcelle des Muids n°12 soit constructible **partiellement côté rue**, au motif qu'actuellement cette parcelle constitue une « dent creuse » sur la rue. Une construction créerait une continuité bâtie sur la place de Crossay en maintenant un linéaire homogène. Une superficie de 2000 m2 serait suffisante.

La demande est légitime et défendable ; elle mérite d'être étudiée avec bienveillance. La collectivité n'y est pas opposée, à confirmer avec la chambre d'agriculture et les services de production et de gestion de l'eau, au vu du nouveau schéma directeur de l'eau de l'Agglomération.

Observation écrite de Mme DUMAY Micheline et LELOUER Nicole, 64 rue des chaises, Chartres (n°8 sur registre) :

Demandent que la parcelle n° 299 rue du chemin doux soit classée en constructible et non en Uj, et ce, en totalité après transfert demandé précédemment de l'emplacement réservé à la gestion des déchets. (Requête de constructibilité déjà effectuée en 2012).

La coexistence habitat/équipement collectif, de surcroît de stockage et gestion des déchets n'est pas souhaitable car source de nuisances et de conflits. Cette zone passe en classement Uj, moins restrictif que précédemment, et qui correspond bien à sa réalité paysagère. La demande est donc refusée par la collectivité.

Lettre de M. NIOCHAUT Claude, 13 rue Henri Cornet, Prunay-le-Gillon, du 2 mai 2018 (n°10 sur registre) :

- conteste le classement en zone Uj d'une partie de la parcelle n°20 ;
- demande que les parcelles n° 18 et 19 redeviennent en intégralité en zone constructible Ub comme dans le PLU actuel approuvé en 2012 ;
- demande une équité entre propriétaires des parcelles situées en bordure de village et une motivation explicite du déclassement de zone constructible à non constructible.

Le secteur Uj est utilisé pour préserver le caractère paysager actuel de la zone concernée, y renforcer sa qualité de vie. Il s'appuie sur l'utilisation et l'occupation des sols telle que constatée aujourd'hui. Pour cette raison, les modifications apportées dans le cadre de la révision me semblent justifiées. Même si la collectivité accepte de proposer ce reclassement, elle risque de ne pas être suivie par les Personnes Publiques Associées au motif du non respect des limitations à construire édictées par la loi.

Observation écrite de Madame DUCLOS Sylvie, hameau de Boinville au Chemin, Prunay-le-Gillon (n°18 sur registre) :

- demande le classement des parcelles AI 98 et 99 en constructible ou, à défaut, en Uj ;
- demande le classement de la parcelle AI 62 en constructible.

En cohérence avec l'occupation et l'utilisation actuelle des parcelles concernées, leur classement en Uj, et non pas en constructible, est accepté.

Lettre remise en mains propres le 04 mai 2018, de Famille CINTRAT Anne-Marie, Mrs CINTRAT Daniel et Pierre, Mme BOUCHEREAU-CINTRAT Sylviane, 3, rue de Vignuré, Crossay, Prunay-le-Gillon (référéncée n° 17 sur registre) :

- demande le classement de **la totalité** de la parcelle AH 32, d'une superficie de 3 821 m2, en zone Ub (requête identique effectuée en 2012) ;
- conteste la proposition de la Chambre d'Agriculture, dans son avis rendu le 30 janvier 2018, de classer les parcelles n°31 et 32 en Uj.

La constructibilité de la parcelle 32 consommerait beaucoup trop d'espace agricole, contrairement aux exigences de la loi. Par contre, si l'on veut rester cohérent eu égard à l'utilisation et l'occupation actuelle, le classement de l'intégralité des parcelles 31 et 32, contrairement à l'avis de la collectivité, me paraît justifié. Ce point méritera d'être rediscuté, notamment avec la chambre d'agriculture.

4 - Observations posant la problématique du changement de destination de certains corps de ferme

Observation écrite de Mme GIRARD Marcelle, 5 rue du Gault, Gerainville, Prunay-le-Gillon et de M et Mme FEZARD Didier et Nicole, 3 impasse du couchant, Prunay-le-Gillon (n° 4 sur registre) :

Demandent que la propriété de Mme Girard, située entre la RD n°130 et le chemin de contournement (parcelles concernées n°31, 32, 35, supposées par la CE car non précisées dans l'observation rédigée en dehors d'une permanence) soit classée en zone Ub et non en A car il n'y a plus de siège d'activité agricole à cet endroit depuis 2015. Le changement de destination est bien réel. Or le règlement écrit de la zone A n'autorise pas la réhabilitation ou l'extension de bâtiments qui ne sont plus nécessaires à l'activité agricole ou le complément d'une exploitation agricole existante.

Cette situation aurait dû être étudiée, en son temps, lors de la réunion des exploitants avec la chambre d'agriculture. Même si administrativement le site n'est plus siège d'exploitation, il est aujourd'hui constaté qu'il est toujours utilisé comme site agricole secondaire, notamment pour abriter du matériel. Fort logiquement, la collectivité souhaite maintenir le zonage agricole tant qu'une activité agricole y est pratiquée.

5 - Observations liées aux servitudes

Observation écrite de M. IMBAULT Daniel, 8 rue de la poste, Prunay-le-Gillon (n° 1 puis n° 3 sur registre) :

Demande que soit déplacée la servitude PT 3 (servitude attachée aux réseaux de Telecom) sur le chemin n° 123 dit du Parc, à sensiblement 110 m à l'ouest (moindres travaux, moindre coût pour l'opérateur).

Cette remarque sera transmise aux services de la DDT compétente en la matière.

6 - Observations relatives aux éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L151-19

Observation de M.PREVOSTEAU Jacques, 3 rue du Cardinal Pie, Chartres, retranscrite par mes soins (n°15 sur registre) :

Hameau d'AUGERVILLE : demande que la maison d'habitation sur parcelle n°52 et la grange sur n°54 ne soient pas classées comme éléments repérés au titre de l'art L 151-19.

Il s'agit de patrimoine agricole traditionnel. Ce repérage n'induit pas de contrainte forte, uniquement un permis en cas de démolition et le maintien d'un aspect traditionnel des bâtiments.

Observation écrite de Mme LANDEMAINE, Boinville au Chemin, Prunay-le-Gillon (n°18 sur registre) :

parcelle 43, demande le déclassement d'une partie du mur de séparation suite à éboulement de ce dernier en janvier.

Demande acceptée puisque ce mur n'est pas visible depuis l'espace public

Observation écrite de Madame DUCLOS Sylvie, hameau de Boinville au Chemin, Prunay-le-Gillon (n°18 sur registre) :

Parcelle n°90 : considère que les murs du corps de ferme ne méritent pas d'être **en totalité** repérés au titre de l'article L 151-19.

Il s'agit de patrimoine agricole traditionnel. Ce repérage n'induit pas de contrainte forte, uniquement un permis en cas de démolition et le maintien d'un aspect traditionnel des bâtiments.

7 - Autres demandes à caractère d'intérêt particulier

Observation écrite de M.FERRAND Damien, 9 rue de la poste, Prunay-le-Gillon, du 3 avril 2018, (n°2 sur registre) :

Emet des réserves quant aux futures habitations sur la parcelle n° 224 (ancien terrain de foot - zone d'urbanisation prévue dans le PLU 2012) car selon lui, présence de cavités ou de marnières. Si réalisation toutefois du projet d'habitations, demande la rétrocession, à titre gracieux, d'une bande de

terrain de 4 mètres tout le long du mur d'enceinte afin de pouvoir l'entretenir (mur repéré au titre de l'art L 151-19).

Les documents officiels fournis par les services de l'Etat ne font pas mention de cavités et les élus n'ont pas connaissance de ce risque à cet endroit. L'information sera transmise aux services compétents. En ce qui concerne la demande de rétrocession, elle est à effectuer auprès du propriétaire foncier actuel et nom auprès de la commune.

Observation de M.PREVOSTEAU Jacques, 3 rue du Cardinal Pie, Chartres, retranscrite par mes soins (n°15 sur registre) :

Hameau d'Augerville : souhaite être assuré de la possibilité de construction d'un hangar en zone agricole ; souhaite pouvoir gérer le bois, classé en zone N, de façon adaptée.

Le règlement du Plu autorise la construction de hangar en zone agricole ; le classement en zone N impose la préservation des bois mais en aucun cas leur mode de gestion.

Fait à Prunay-le-Gillon, le 4 juin 2018,

Yvette CHAILLOU

Annexes jointes :

- PV de synthèse des observations du public et réponse du maître d'ouvrage

Commune de PRUNAY-LE-GILLON
(Département de l'Eure-et-Loir)

Enquête publique

Révision générale du Plan local d'Urbanisme

Commissaire enquêteur : Yvette CHAILLOU

Conclusions du commissaire enquêteur

Objet de l'enquête

L'enquête a porté sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Prunay-le-Gillon.

Éléments essentiels de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme, avec un public très concerné, parfois très clairement hostile au projet, mais toujours correct.

17 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur, afin de se renseigner et/ou formuler des observations écrites ou orales. Trois d'entre elles, venues prendre connaissance du dossier, n'ont pas souhaité porter d'observations. Trois sont venues porter une observation sur le registre en mon absence. Au total, 14 observations ont été portées sur le registre et cinq courriers y ont été annexés. Certaines personnes rencontrées ont ensuite souhaité déposer ou adresser un courrier. Un courrier parvenu hors délais n'a pas pu être traité dans le présent rapport.

Avis du commissaire enquêteur :

Les éléments que je retiens suite à l'examen du dossier et à la teneur des discussions avec les diverses personnes rencontrées sont les suivants :

- La procédure d'enquête s'est déroulée en respectant les dispositions des textes en vigueur.
- Je remercie M le Maire pour sa disponibilité à répondre en toute transparence à mes interrogations
- Le dossier présenté au public comportait toutes les pièces règlementaires.
- Il était complet et l'a toujours été pendant toute la durée de mise à disposition, jusqu'au dernier jour.
- Des attentes fortes en termes de justification et de précisions sur les orientations d'aménagement et les emplacements réservés ont cependant été exprimées. J'ai dû moi-même effectuer cette même démarche auprès de M le Maire, avec visite sur chaque site, afin de bien m'approprier l'ensemble des projets et comprendre « sa vision pour la commune »
- Les modalités de diffusion de la publicité concernant l'enquête ont permis la mobilisation des habitants qui se sentaient directement concernés. La plupart des observations ont émané soit de propriétaires de parcelles agricoles qu'ils souhaitaient voir devenir constructibles, soit de propriétaires de parcelles en secteur urbain « bousculés » par une collectivité qui avait anticipé à leur place des projets sur leurs biens !
- Par contre, je déplore la quasi absence de manifestation d'intérêt collectif : hormis 2 préoccupations exprimées en matière de traitements employés en agriculture, pas de jeunes ménages avec enfant installés ces dernières décennies ne sont venus s'enquérir du devenir de leur commune et de l'évolution de sa qualité de vie alors que le projet faisait état d'agrandissement des écoles, de regroupement des équipements collectifs, d'une plaine de loisirs, du développement des pistes cyclables, des sentes piétonnes....
- Très peu de questions ont été posées sur le règlement, son évolution par rapport à celui du Plu précédent.
- Aucune interrogation sur le périmètre du parc éolien (du moins sur l'évolution éventuelle de ce projet) qui paraît clairement sur les documents graphiques, même si ce projet n'était pas en temps que tel concerné par la présente procédure.
- **Dans sa réponse aux questions soulevées, la collectivité s'est montrée attentive, réceptive, prête à faire des « concessions », notamment à laisser un temps de réflexion et de maturation dans certains cas. L'engagement est pris de traiter certaines demandes de façon approfondie avec les Services qui ont leur mot à dire.**
- **L'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels et**

forestiers a été pris en compte et suivi, sans que cette attitude remette pour autant en cause les orientations fondamentales du projet d'ensemble.

- Le Plu révisé vise à répondre aux besoins en matière d'habitat, en cohérence avec les perspectives démographiques.
- Par le renforcement et la densification de l'habitat dans le bourg, le Plu vise à garantir la viabilité économique des commerces et l'attractivité des services, intégrant une réflexion sur de futurs secteurs de stationnement, notamment à proximité de l'école, qui font défaut actuellement.
- Par l'utilisation prioritaire du potentiel existant dans le tissu bâti (dents creuses, renouvellement urbain) avant d'ouvrir de nouveaux terrains en extension d'urbanisation, le projet répond aux objectifs du Scot de l'agglomération de Chartres.
- **La révision du Plu ne prévoit pas de consommation d'espace agricole et permet même de retrouver de l'espace initialement prévu en zone ouverte à l'urbanisation** (suppression zone 1Au 1,7 ha, suppression de la zone 1Aux dans le hameau de Frainville).
- La consommation d'espace naturel ou d'espace forestier qu'engendre le Plu révisé est nulle.
- En préservant l'espace agricole, protégé de tout nouveau « mitage », en limitant l'étalement urbain, en réaffirmant le repérage de certains éléments architecturaux et paysagers comme devant être protégés, en permettant dans le règlement de nouvelles façons de construire, à haute qualité environnementale, en poursuivant le développement d'un réseau de liaisons douces, en privilégiant des fonds de jardins sur certains fonds de parcelles, les dispositions du Plu révisé prennent en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement.
- En préservant les milieux naturels, en gérant notamment les ruissellements, les capacités de rétention, en limitant le risque d'inondation, le Plu révisé est en compatibilité avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

Enfin,

Par la recherche d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, le renforcement de l'attractivité du centre bourg, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, la poursuite de la recherche du mieux vivre ensemble, le projet de PLU révisé de Prunay-le-Gillon répond aux dispositions législatives Article L.121-1 du code de l'urbanisme en vigueur.

En s'appuyant sur l'évaluation du Plu jusqu'alors en cours, ses forces, ses faiblesses, l'élaboration du Plu révisé a permis, me semble-t-il, en intégrant les nouvelles contraintes imposées tant par les services de l'Etat que par le Scot de l'agglomération de Chartres métropole, de confirmer et renforcer le portage, par la municipalité, d'un projet ambitieux et visionnaire, d'intérêt totalement collectif.

C'est pourquoi j'é mets un avis favorable sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Prunay-le-Gillon.

Fait à Prunay-le-Gillon, le 4 juin 2018-

Yvette CHAILLOU