

**Enquête publique
sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Bouglainval**

Demandeur : Commune de Bouglainval

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique

Du 09 janvier 2024 à 16h30 au 10 février 2024 à 12h00

**Décision N° E 23000188/45 du 12 décembre 2023 de Monsieur le Président délégué
du Tribunal Administratif d'Orléans.**

Commissaire enquêteur : François CHAGOT

Rappel de l'enquête

L'enquête a pour objet le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bouglainval.

Un premier document d'urbanisme a été élaboré et approuvé en 1995 sur la commune de Bouglainval.

Une révision du PLU a été votée en 2007.

Aujourd'hui, la commune de Bouglainval soumet à enquête publique un nouveau projet de révision du PLU afin d'adapter le territoire, le village et les hameaux environnants aux besoins futurs sur la base d'une croissance raisonnée et de disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en compte les évolutions réglementaires permettent d'intégrer les évolutions liées à l'entrée dans la communauté d'agglomération de Chartres Métropole.

Les principaux enjeux du projet

Les principaux enjeux du projet de révision sont :

- intégrer les évolutions législatives
- intégrer les principes d'aménagement définis par le SCoT de Chartres Métropole
- proposer une partie d'aménagement limitant les secteurs d'extension urbaine
- mettre en valeur la richesse environnementale de la commune
- sécuriser la traversée du village en accentuant l'urbanisation en entrée de celui-ci
- Maintenir les effectifs de l'école

Opportunité de la demande

La dernière révision du PLU de Bouglainval remonte à 2007 soit il y a plus de 16 ans.

La commune de Bouglainval a prescrit la révision du PLU en 2021 pour tenir compte des évolutions réglementaires et de l'intégration dans Chartres Métropole.

L'enquête Publique

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

Onze personnes ont rencontré le commissaire enquêteur.

Huit observations ont été formulées, représentant au total trente-trois questions.

Les sujets de préoccupations dominants

Deux sujets ont été abordés en priorité :

- La création de l'AOP1 – rue de la Ribotière- et son impact sur l'environnement proche ;
- Le classement en zone N du Domaine du Grand Gland

Analyse et motivations du commissaire-enquêteur en vue des conclusions de l'enquête

Le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouglainval se caractérise par une volonté ;

- D'encadrer le développement ;
- D'asseoir les conditions nécessaires au développement économique local ;
- De garantir la qualité environnementale de la commune ;
- De préserver le cadre de vie ;
- D'assurer et sécuriser la mobilité et la découverte du territoire ;
- De modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

L'examen et l'analyse critique appellent plusieurs commentaires.

1. Il apparaît que le dossier soumis à l'enquête publique répond aux objectifs présentés au Conseil municipal du 8 juillet 2021 qui a adopté la délibération prescrivant la révision du PLU.

Le dossier est explicite et aborde la totalité des points relevant d'un PLU.

Cependant si la question de la croissance démographique est abordée de façon détaillée, la conclusion ne répond que partiellement à la problématique traitée.

La question est délicate, il convient de définir un taux de croissance qui permet de maintenir la population communale et de stopper la baisse démographique, notamment afin de bénéficier d'un nombre d'enfants suffisants pour maintenir l'école au sein du village tout en proposant des parcelles à la construction pour les nouveaux arrivants dans un contexte de loi ZAN et avec des parcelles constructibles en « dents creuses », dont les propriétaires ne sont pas vendeurs.

Plusieurs options sont présentées en termes d'implantation de nouvelles constructions pour atteindre cet objectif de croissance démographique mais le choix retenu ne fait pas l'objet d'un commentaire motivé qui puisse le justifier.

2. Dans le Projet d'aménagement et de développement durables, la première orientation, « encadrer le développement », fait état d'un constant concernant l'évolution démographique de la commune qui indique que cette évolution, malgré un objectif qui était fixé à + 1.04% dans la précédente révision du PLU, est restée inférieure à 0.5%.

Le projet présenté prévoit une croissance de 1.1 %. Ce taux de croissance est comparable à celui visé dans le précédent document d'urbanisme, mais il est cependant, le double de la croissance effective actuelle.

La Préfecture -DDT SAH/BPU rappelle également que la croissance prévue dans le SCoT est de 0.7%. Or, un des objectifs de ce projet est de mettre les documents d'urbanismes communaux en conformité avec le SCoT.

Le contexte actuel, même s'il est difficile de prévoir les évolutions à venir, est marqué, du fait des taux d'intérêts élevés, par un ralentissement très important de l'activité dans le secteur de la construction.

Il convient également de constater que l'offre de terrains à bâtir, dans la périphérie de l'agglomération chartraine, reste importante.

Malgré ces données et ce contexte, le projet maintient une évolution de croissance de 1.1%.

Cet objectif me paraît trop important et il me semble que la proposition de la DDT SAH/BPU d'une croissance de 0.7% est réaliste et doit être prise en compte par la collectivité.

3. L'OAP1 – rue de la Ribotière d'une surface de 25 000m² (2.5ha) avec une première tranche sur 4 ans représentant 40% des 30 logements attendus soit 12 logements, est la proposition de la commune pour permettre l'augmentation démographique. Ce premier objectif paraît réaliste.

Cependant, il convient de prendre en compte l'existence des « dents creuses ». Les parcelles qui s'inscrivent dans cette situation représentent aujourd'hui plus de 28 000m². Cette surface comprend des parcelles dont la vente semble peut envisageable de par l'attachement des propriétaires à leur patrimoine foncier ou parce qu'une construction pourrait porter atteinte au cadre de vie existant. Il peut s'agir de la proximité d'un nouveau voisinage et la crainte de nuisances (ces deux aspects ont été

évoqués lors de l'enquête) ou par une perte d'ensoleillement dû à la proximité d'une nouvelle construction.

Une partie pourtant, de ces parcelles correspond à des friches agricoles.

De même la DDT SAH/BPU interroge sur la situation des parcelles 1062, 761, 762, 763 1327,788, et 1107 qui dans la formulation exprimée dans son avis me laisse considérer qu'elle pourrait également être assimilées à des « dents creuses ».

J'ai vérifié sur site et effectivement, je considère également que ces parcelles peuvent être assimilées à des « dents creuses ».

L'ensemble de ces parcelles représentent une surface de 5 740 m².

Je peux comprendre l'intérêt d'un aménageur de réaliser, sur une grande parcelle, une trentaine d'habitations et l'intérêt que cela peut présenter pour la commune, cependant, il convient d'avoir à l'esprit que l'utilisation des « dents creuses » réduira assez significativement l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Je propose de privilégier une implantation, tant que faire se peut, sur les parcelles de « dents creuses » identifiées dans le projet ou identifiées par la DDT SAH/BPU.

4. J'attire l'attention de la commune sur le fait qu'il est important qu'elle conserve la maîtrise du foncier sur son territoire, ce qu'elle fait dans le cadre de la réalisation de ce nouveau document d'urbanisme et de veiller à conserver cette maîtrise, y compris dans le cadre de l'aménagement de l'OAP1.
5. Les avis des personnes publiques associées sont prises en considération pour partie.

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 31,5 jours consécutifs, attendu que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais réglementaires et pendant toute la durée de l'enquête ;
- La publication dans les journaux l'Écho Républicain et Horizons a été faite au moins 15 jours avant le début de l'enquête ;
- Une seconde publication a été faite dans les journaux l'Écho Républicain et Horizons durant la première semaine de déroulement de l'enquête ;
- L'information des concitoyens a été effectuée également par voie d'affichage et panneaupocket ;
- Le dossier soumis à enquête publique a été mis à la disposition du public à la mairie de Bouglainval et sur le site internet de la commune ;
- Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences dont une a été décalée en raison des conditions climatiques dans le respect des arrêtés municipaux et de la réglementation ;
- Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées ont été pris en considération pour partie ;
- Les réponses aux observations des concitoyens et du Commissaire enquêteur apportées par la commune de Bouglainval répondent à celles-ci.

Concernant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouglainval :

- Vu l'avis n° MRAE 202263881 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, en date du 16 décembre 2022 dispensant d'évaluation environnementale la présente révision du PLU ;
- Vu les avis formulés par Personnalités Publiques Associées ;
- Vu le projet de règlement du PLU de Bouglainval et les différentes pièces composant le dossier d'enquête publique, qui répondent aux objectifs définis dans le PADD ;

- Considérant que le projet permet de satisfaire aux objectifs en termes d'aménagement du territoire de la Collectivité et prend en compte les objectifs de la Loi SRU ;
- Vu les observations orales et celles écrites portées dans le registre d'enquête ou adressées par voies électronique ou postale,
- Vu les réponses apportées par la Commune et considérant qu'elles sont claires, précises et justifiées notamment au regard des documents constitutif du dossier soumis à l'enquête publique,
- Au vu de réponses apportées au procès-verbal de synthèse ;
- Au regard de mes observations et des réponses apportées.

En conséquence, je formule un avis
un avis favorable avec réserves

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouglainval assorti des **réserves suivantes** :

- Le taux d'accroissement démographique de la commune ne pourra être supérieur à 0.7% ;
- L'application de la loi ZAN du 20 juillet 2023 doit être effective et la commune doit veiller à une utilisation optimale des « dents creuses » ;
- OAP1 -rue de la Ribotière – il convient
 - de diminuer la surface affectée à la réalisation de cette OAP ;
 - de veiller à assurer une mixité sociale de par la diversité du type des logements ;
 - Respecter les prescriptions du SCoT en matière de densité de logements.

Fait le 08 février 2024
Le commissaire enquêteur



François CHAGOT