

Département d'Eure-et-Loir

Enquête publique ayant pour objet
le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chartres (28)

CONCLUSIONS MOTIVÉES du commissaire enquêteur



Commissaire enquêteur : Frédéric Ibled

Destinataires :

- Monsieur le Maire de Chartres
- Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans
- archives

CONCLUSIONS MOTIVÉES

du commissaire enquêteur

1 Rappels concernant l'enquête publique.

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique est relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chartres (28) présenté par la commune de Chartres (Eure-et-Loir),

Les objectifs de la municipalité de Chartres ayant dirigé les travaux de modification du PLU sont les suivants :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Île de Chartres », dans laquelle la collectivité renonce à la mise en place d'une ZAC au profit de nouvelles dispositions réglementaires et graphiques ;
- modifier l'OAP « Plateau Nord-Est » afin d'intégrer le dossier de réalisation modificatif de la ZAC « Plateau Nord-Est » et d'ajuster en conséquence les dispositions réglementaires au regard du programme des équipements publics et du programme des constructions ;
- permettre la poursuite du développement productif du site industriel et technologique de l'entreprise NOVO NORDISK située dans la zone « Edmond Poillot » en relevant notamment les hauteurs de construction ;
- procéder à divers ajustements et actualisations réglementaires.

1.2 Cadre juridique

L'arrêté de Monsieur le Maire de Chartres prescrivant l'ouverture de l'enquête a été pris en date du 11 septembre 2023.

Suite à l'instruction du dossier d'enquête publique, Monsieur le Maire de Chartres a saisi Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

La décision de désignation n°23000095/45 en date du 7 juin 2023 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal administratif d'Orléans en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chartres (28) présenté par la communes de Chartres (Eure-et-Loir) et désignant Monsieur Frédéric Ibled en qualité de commissaire enquêteur.

1.3 Régularité de la procédure

Cette enquête s'est déroulée du jeudi 28 septembre 2023 au jeudi 19 octobre 2023 à 17h00. Les mesures légales d'affichage et d'information du public ont été réalisées par l'autorité organisatrice.

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

L'information du public a été effectuée en conformité avec les textes législatifs et réglementaires, par un affichage de l'avis d'enquête sur différents panneaux d'affichage de la commune situé à la mairie et à proximité de différents sites historiques du projet. Une image de ces emplacements sont reproduits dans le rapport de cette enquête publique. Tous ces avis sont restés à l'affichage dans les délais et durées imposés par les textes et justifiés par le certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Chartres.

Le dossier d'enquête, en version papier, ainsi que le registre est resté à disposition du public dans la mairie de Chartres pendant toute la durée de l'enquête aux horaires habituels d'ouverture au public de la mairie.

Il l'était également en version dématérialisée sur le site la mairie de Chartres et le site <https://www.registre-dematerialise.fr/4733>

Je me suis tenu à la disposition du public durant les 3 permanences.

Le public a eu la faculté de communiquer ses observations par voie électronique sur le site du registre dématérialisé, par écrit sur le registre d'enquête publique mis à disposition en mairie de Chartres, par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête en mairie de Chartres.

Je constate que le contenu du dossier apporte une information complète permettant à chaque lecteur de se forger une opinion éclairée sur la nature et les implications du projet.

1.4 Organisation de l'enquête

Par la décision de désignation n°23000095/45 en date du 7 juin 2023 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal administratif d'Orléans m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

J'ai déclaré par écrit ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions et j'ai accepté cette mission pour la remplir en toute indépendance et impartialité.

Le porteur de projet et autorité organisatrice étant la Mairie de Chartres, nous avons, en concertation avec le service urbanisme de la commune, défini les modalités d'organisation de l'enquête et avons entretenu un contact régulier par téléphone et par courriel.

L'enquête publique s'est déroulée du <https://www.registre-dematerialise.fr/4733> suivant les modalités définies dans l'arrêté de Monsieur le Maire de Chartres en date du 11 septembre 2023.

Trois permanences ont eu lieu en mairie de Chartres les jeudi 28 septembre 2023 de 09h00 à 12h00, samedi 07 octobre 2023 de 09h00 à 12h00 et jeudi 19 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.

Quarante sept (47) contributions ont été consignées sur les registres papier et dématérialisé.

Monsieur Julien Vincent, chargé de missions planification au sein de la Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat de la ville de Chartres, a répondu à mes demandes d'information portant notamment sur les avis des Personnes Publiques Associées, de l'État.

Dans son avis du 2 juin 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) indique qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à une évaluation environnementale. La MRAe demande à la commune de Chartres de prendre une décision qui confirme qu'il n'est pas nécessaire de soumettre ce projet à une évaluation environnementale.

En conséquence, je considère que le dossier est complet et la procédure régulière.

A l'issue de cette procédure, la décision concernant la modification n°1 du PLU de Chartres sera prise par le Conseil municipal de Chartres.

1.5 Déroulement de l'enquête

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Chartres se sont tenues dans une salle de permanence de la mairie.

Le jeudi 19 octobre 2023 à 17h00, après 22 jours d'enquête et un total de 3 permanences, le commissaire enquêteur a clos le registre de l'enquête, avec Quarante sept (47) contributions écrites sur les registre d'enquête papier et dématérialisé.

Le dossier présenté à l'enquête publique était dans l'ensemble clair, bien construit, et a pu être conduite dans de bonnes conditions.

1.6 Le projet

Le projet soumis à la présente enquête publique porte sur le projet de modification du PLU de la commune de Chartres présenté par la Commune de Chartres (Eure-et-Loir). La personne en charge du dossier est Monsieur Julien Vincent, Chargé de missions planification, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat de la ville de Chartres.

Ces présentes conclusions motivées sont l'aboutissement d'une réflexion qui s'appuie sur une étude minutieuse du dossier, sur mes observations lors de la visite

des lieux, sur le déroulement de l'enquête, sur les explications et réponses du Maître d'Ouvrage, sur l'observation du public et sur diverses investigations documentaires.

1.7 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le projet de modification du PLU de Chartres est compatible avec :

- les orientations et prescriptions de la directive paysagère de Notre-Dame de Chartres ;
- le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Chartres métropole ;
- les axes de développements du territoire issus du PADD du SCOT.

1.8 Avis des PPA

Avis de l'Etat

Un requérant cite les objectifs du PADD et rappelle une remarque de la DDT : *«Il est singulier que la réflexion présidant à l'élaboration de la nouvelle OAP ne tienne à aucun moment compte de ces ouvrages nouveaux ou projets qui modifient considérablement la morphologie du quartier et les modalités de son occupation.»*

Dans la réponse au procès verbal de synthèse, le porteur de projet rappelle que : *«Le projet de modification est compatible avec le PADD du PLU. La note de présentation détaille les objectifs dans lesquelles il s'inscrit.»*

Avis de la MRAe

Dans l'avis conforme de la MRAE, celle-ci conclue qu' il n'est pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification de PLU par la mairie de Chartres. La MRAe n'émet aucune remarque ni recommandation.

J'ai rappelé au pétitionnaire qu'une délibération du Conseil municipal de Chartres, en ce sens, était requis dans le dossier d'enquête publique.

Avis de la SNCF

Dans l'avis de la SNCF, celle-ci rappelle plusieurs préconisations dont *«La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, des agents et des riverains.»*

Dans le dossier, le porteur de projet affirme souligne que le projet de modification n'a pas d'incidences sur la compatibilité du PLU avec le Plan de déplacement urbain (PDU) de Chartres métropole.

Avis de Chartres Métropole

L'avis de Chartres Métropole est favorable sans commentaire.

1.9 Observations du public

Les trois permanences réalisées pendant les 22 jours d'enquête publique ont été utilisées par les administrés. Douze personnes sont venues me rencontrer lors des permanences et s'entretenir longuement avec le commissaire enquêteur. Ces personnes ont, pour certaines, déposé un courrier et dupliqué leurs observations sur le registre dématérialisé.

Ces contributions ont été portées à la connaissance du maître d'ouvrage par voie de procès-verbal de synthèse incluant quelques interrogations du commissaire enquêteur. Ce procès verbal a fait l'objet d'un mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

2 Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

La commune de Chartres, par délibération du Conseil municipal de Chartres le 19 janvier 2023, a approuvé le principe de modification de droit commun du PLU

Les objectifs de la modification du PLU de Chartres sont rappelés dans la première partie de ce document.

De part les caractéristiques de la commune sur le plan de l'urbanisme et de l'architecture, de son histoire, mais aussi du souhait d'expansion industrielle, la démarche de modification d'OAP de Chartres est pleinement justifiée.

Après avoir :

- étudié le dossier, évoqué le dossier avec Madame Karine Dorange, Adjointe au Maire, et Monsieur Julien Vincent, Chargé de missions planification, en charge du dossier ;
- visité la commune et les secteurs impactés par cette modification du PLU ;
- pris en compte les avis de l'État et la MRAe ;
- entendu et écouté les administrés, qui sont venus aux permanences tenues en mairie de Chartres,

Je constate que :

- Le dossier relatif au projet de modification du PLU de Chartres mis à l'enquête était recevable ;
- Le projet de modification du PLU est compatible avec les documents supra-communaux et l'enquête publique conformément au code de l'environnement ;
- Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public dans de bonnes conditions et permettait au public de comprendre la nature du projet ;
- Le cadre réglementaire de l'enquête a été respecté dans son déroulement et sa clôture ;

- Les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation et de coopération avec le commissaire-enquêteur ;
- La publicité de l'enquête, par affichage, a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête, sur les panneaux d'affichage de la mairie de Chartres, sur différents points d'affichage ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé. J'ai constaté que cette publicité a été réalisée dans la presse dans le respect des textes réglementaires ;
- Le pétitionnaire a répondu régulièrement à mes interrogations en cours d'enquête, il a profité d'un mémoire en réponse au procès verbal de synthèse pour apporter des réponses, à mes questions ainsi qu'à mes demandes de complément à ses réponses ;
- Il a été donné au public le moyen d'exprimer, sans contraintes, des remarques, de recevoir toutes explications de ma part, dans mon domaine de compétence et d'écrire en toute liberté sur les registres d'enquête disponible en mairie de Chartres et sur le site du registre dématérialisé, ou m'adresser des courriers à joindre au registre d'enquête ;
- La totalité des 47 requérants ont fait part de leurs oppositions à différentes modifications d'AOP, majoritairement du l'OAP de l'Île de Chartres.
- Le maître d'ouvrage s'est engagé à supprimer la réserve n°32 sur l'Île de Chartres, verbalement lors de rencontre avec les administrés, et a renouvelé son engagement dans son mémoire en réponse.

Je considère que :

- Les objectifs de densité urbaine prévue par le SCOT de Chartres métropole pour les opérations d'aménagement d'ensemble est respecté ;
- Le développement du site industriel de l'entreprise NOVO NORDISK situé dans la zone Edmond Poillot apportera des retombées économiques appréciables pour la commune de Chartres ainsi que de nouveaux emplois pour les euréliens.
- Le secteur de l'Île de Chartres est déjà ciblé par une OAP dans le PLU en vigueur. Ce document n'étant pas suffisant pour encadrer les projets (niveau urbanisation, traitement paysager et espaces publics), cette OAP et ses emplacements réservés devraient permettre de contrôler cette urbanisation ;
- La réponse initiale de la municipalité sur les objectifs de plusieurs réserves foncières restait flou pour le public comme pour moi-même. Après avoir sollicité un complément d'information, la réponse du porteur de projet est satisfaisante. Ces emplacements réservés étant une volonté à long terme d'aménagement pour le bien être et la sécurité du public, ces réserves foncières m'apparaissent nécessaires ;

➤ Le projet de remplacer ces friches d'emprises industrielles imperméabilisées par des ensembles immobiliers avec des obligations en matière d'intégration architecturale et d'espaces paysagers rendus, de fait, perméables

➤ L'inquiétude des administrés sur l'urbanisation et l'imperméabilisation en résultant ne devrait plus avoir lieu d'être. Les surfaces des quelques friches industrielles sont très majoritairement déjà imperméabilisées. Les projets qui leur succéderont devront respecter des obligations en matière d'intégration architecturale et d'espaces paysagers.

Cela permettra pour la plupart des sites cités de retrouver une perméabilité permettant une meilleure gestion des eaux pluviales.

Je regrette que :

➤ Le souhait d'optimisation du foncier et du renouvellement urbain ne devrait pas mésestimer les objections du public sur les modifications du Plan des Formes Urbaines (PFU) de l'OAAP Île de Chartres ;

➤ L'ajout, à l'épannelage Est/Ouest sur l'AOP de l'Île de Chartres, d'un épannelage Nord/Sud n'ait pas été défini.

➤ La volonté de la municipalité de laisser sur une partie de l'îlot une hauteur de 15,50 mètres pour garantir un effet urbain homogène le long du boulevard est un point de vue qui est nullement partagé par le public.

Conclusions

Le commissaire enquêteur a rédigé ses conclusions en tenant compte :

- de l'étude du dossier ;
- des contacts avec les représentants de l'État, avec le pétitionnaire et avec le public lors des 3 permanences ;
- de recherches documentaires sur Internet.

En conséquence, j'estime que les atteintes au cadre de vie, à la santé de la population sont prises en compte.

➤ Compte tenu de la composition du dossier, des réponses apportées par le maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse et des adaptations qu'il s'est engagé à apporter (Suppression de la réserve n°32 sur l'Île de Chartres) au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

En conséquence vu les avantages de cette modification de PLU qui l'emportent sur les désagréments de la modification de PLU et compte tenu des points relevés ci-

dessus, du respect des procédures, de la libre expression du public et de la régularité de l'enquête publique,

j'émet un

AVIS FAVORABLE
assorti de la réserve suivante :

1. La municipalité de Chartres supprimera la réserve n°32 sur l'Île de Chartres selon l'engagement pris dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse.

Fait à La Loupe, le 15 novembre 2023



Le commissaire enquêteur

Frédéric Ibled