

Département de l'Eure-et-Loir

Commune de Chérisy
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
15 avril au 16 mai 2019

RAPPORT D'ENQUÊTE



Conclusions motivées

Patrick Chenevrel
Commissaire enquêteur

Désigné le 31 janvier 2019
par décision de la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans
N° E19000017/45

S O M M A I R E

I • RAPPORT D'ENQUÊTE

A – GENERALITES

- 1 - Préambule
- 2 – Objet de l'enquête
- 3 – Cadre juridique
- 4 – Composition du dossier d'enquête

B – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 1 – Réunions préliminaires
- 2 – Information du public
- 3 – Climat et déroulement de l'enquête
- 4 – Clôture de l'enquête

C – DESCRIPTION DU PROJET, AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- 1 – Objectifs du projet
- 2 – Analyse du dossier soumis à l'enquête publique
- 3 – Résultat de la consultation des Personnes Publiques Associées, réponses de la maîtrise d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur

D – OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 1 – Présentation des observations du public et avis du commissaire enquêteur
- 2 – Commentaire et synthèse générale du commissaire enquêteur

II • CONCLUSIONS MOTIVEES

III • ANNEXES

- A1 – Arrêté municipal A.2019/03/034 du 26 mars 2019 prescrivant la mise à enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme
- A2 - Décision de désignation du commissaire enquêteur par la Présidente de TA d'Orléans en date du 31/01/2019
- A3 - Délibération du Conseil municipal D.2014/12/19-12 du 19/12/2014 – Prescription de la révision du PLU (grenellisation et loi ALUR)
- A4 - Délibération du Conseil municipal D.2015/02/27-06 du 27/02/15 – Confirmation de la prescription de révision générale du PLU
- A5 - Délibération du CM D.2018/01/25-05 du 25/01/18 – Débat sur le PADD
- A6 – Délibération du Conseil municipal D.2018/09/21-12 du 21/09/2018 – Arrêt du projet du PLU et bilan de la concertation
- A7 - Réponses des PPA
- A8 – Note de synthèse (du bureau d'étude) : réponses aux avis des PPA
- A9 – Copies des avis d'enquête parus dans la presse
- A10 - Procès-verbal de synthèse

IV • PIECES JOINTES : Registre des observations avec courriers et documents annexés (répertoriés C1 à C14)

I • RAPPORT D'ENQUÊTE

A – GENERALITES

1 – Préambule

La commune de Chérisy 1800 habitants, a engagé une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 octobre 2012.

Le bilan de la concertation, engagée entre juillet 2016 et avril 2018, a été présenté par le Maire en conseil municipal le 21 septembre 2018.

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par le Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture (BE-AUA) de Tours et l'Atelier Atlantique – Architecte Paysagiste de Blois.

2 – Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet l'approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chérisy après consultation de la population et conformément aux prescriptions réglementaires.

3– Cadre juridique

L'enquête est fondée sur les textes visés dans l'arrêté municipal N°A.2019/03/034 (joint en annexe).

4 – Composition du dossier d'enquête

- Délibération du Conseil Municipal 2014/12/19 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Alur et de la « grenellisation » des documents d'urbanisme.
- Délibération du Conseil municipal 2015/02/27 – Confirmation de la prescription de la révision générale du PLU
- Délibération du Conseil municipal 2018/01/25 – Débat sur le PADD
- Délibération du Conseil municipal 2018/09/21– Arrêt du projet de PLU soumis à évaluation environnementale et bilan de la concertation
- Décision de désignation du commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 31/01/2019
- Arrêté prescrivant l'enquête publique 2019/03/034

- Plan Local d'Urbanisme : dossier comprenant plusieurs documents :

... *fascicules reliés* :

1 . Rapport de présentation (170 pages) :

- Contexte général
- Etat initial de l'environnement
- Territoire et population
- Exposé des choix retenus
- Evaluation de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et présentation des mesures de préservation et de mise en valeur
- Mesures envisagées afin d'éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Proposition d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

2 . Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD (11 pages)

3 . Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP (10 pages)

4 . Règlement écrit (60 pages)

... *des plans* :

4 . Règlement graphique : plans de zonage

- plan global de la commune au 1/5000°
- centre bourg – plan au 1/2500°
- Raville – plan au 1/2500°
- Les Osmeaux – Le Petit Chérisy – plan au 1/2500°
- Fermaincourt – plan au 1/2000°

5 . Servitudes d'utilité publique

... *et divers autres documents* :

6 . Annexes sanitaires

7 . Annexes

- A. Plan des contraintes
- B. PPRI de l'Eure
- C. PPRMT

• Réponses des Personnes Publiques Associées (PPA)

• Note de synthèse indiquant les modifications que le porteur de projet envisage d'apporter au projet de PLU après enquête publique en réponse aux observations des PPA.

• Un registre d'enquête ouvert, paraphé et signé par le commissaire enquêteur

B – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 – Réunions préliminaires

Le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Lethuiller, maire de Chérisy, le 20 février 2019 à Chartres, qui lui a remis un dossier complet.

Une réunion tenue en mairie le 26 mars 2019 entre Monsieur le Maire, Madame Pellat Pagé du bureau d'étude et le commissaire enquêteur a permis de définir le calendrier et le déroulement de l'enquête, préciser le contenu des arrêtés et avis à faire paraître et faire le point sur le contenu du dossier d'enquête. Pour repérer les parcelles pendant les permanences il est apparu nécessaire de compléter les documents graphiques par les plans cadastraux de la commune et le nom des rues qui font défaut.

2 – Information du public

La publicité a été faite conformément aux textes en vigueur.

- Publication dans deux journaux d'annonces légales :
 - L'Impartial : le 28 mars et le 18 avril 2019
 - Echo républicain : le 29 mars et le 16 avril 2019
- Affichage de l'avis d'enquête sur le panneau d'affichage de la mairie, sur les autres panneaux d'information répartis sur le territoire de la commune et en particulier sur le panneau lumineux situé à l'entrée du bourg
- Distribution d'une lettre d'information sur l'enquête dans les boîtes aux lettres
- Insertion dans le Bulletin d'informations municipales d'une pleine page d'informations
- Information et dossier d'enquête accessibles sur le site internet de la mairie

3 - Climat et déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté du maire de Chérisy, l'enquête s'est déroulée du 15 avril 2019 au 16 mai 2019, sans incident.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant les trois permanences prévues le matin dans la salle du conseil de la mairie, soit le lundi 15 avril, le samedi 4 mai et le jeudi 16 mai 2019 de 9h15 à 12 h15. Il est à noter que face à l'affluence du public les deux premières permanences ont dû être prolongées d'une demie heure et d'une heure pour recevoir toutes les personnes qui s'étaient déplacées.

En dehors des permanences le public a pu consulter le dossier d'enquête et déposer ses observations sur le registre en mairie aux heures d'ouverture.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier était également consultable sur le site internet de la mairie de Chérisy.

Ainsi 35 personnes ont été reçues au cours des trois permanence, totalisant 26 visites (10 + 11 + 5), certaines en famille, en voisins, par deux, quatre ou six personnes.

Le registre a reçu une seule observation.

13 courriers et/ou documents ont été soit déposés ou envoyés en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, soit transmis au cours d'une permanence.

En réponse aux avis et observations des Personnes Publiques Associées, un document de 6 pages sous forme de tableau, établi par le bureau d'étude et intitulé : "Note de synthèse

indiquant les modifications qu'il est envisagé d'apporter au projet de PLU après enquête publique" a été transmis par le maire au commissaire enquêteur le 11 avril 2019.

L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur qui l'a présenté au Maire et à Mme Pellat Pagé (BE-AUA) le 24 mai en mairie. Le porteur du projet n'a pas produit de mémoire en réponse.

4 – Clôture de l'enquête

Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête, soit le 16 mai 2019 à 12h15. Les 13 courriers ou documents reçus, répertoriés C1 à C14 sont annexés au registre.

C – DESCRIPTION DU PROJET ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1 – Objectifs du projet

Dans la délibération du 27 février 2015 confirmant « la prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme » les principaux objectifs ont été énoncés comme suit :

- *la mise en compatibilité du document de planification communal avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion globale du territoire,*
- *l'intégration des conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite "Grenelle 2" et de la loi ALUR (...)*
- *la nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (...)*
- *la mise en cohérence du projet de développement communal avec les tendances socio-économiques du territoire dans l'optique d'un développement équilibré et maîtrisé,*
- *la régulation du développement de l'habitat isolé présent sur le territoire communales,*
- *une redéfinition des espaces ouverts à l'urbanisation ainsi qu'une plus grande précision des orientations d'aménagement en ce qui concerne ces zones,*
- *la prise en compte des enjeux de développement économique en lien avec l'attractivité de la route nationale 12 qui borde la commune.*

Trois ans plus tard les orientations du PADD synthétisent ces objectifs suivant 3 axes que l'on retrouve dans le projet du PLU :

- 1 – Accompagner le développement du territoire*
- 2 – Conforter l'attractivité de la commune et valoriser le cadre de vie des habitants*
- 3 – Mettre en valeur les qualités du territoire*

et précisent les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en optant pour la construction de 8 logements neufs par an pendant 10 ans, plutôt que 12 par an pendant 6 ans prévu dans le PLH pour la période 2017-2023.

2 – Analyse du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier de révision du PLU de Chérisy est complet. Il comprend toutes les pièces réglementaires, les observations des Personnes Publiques Associées et une note de synthèse,

établi par le bureau d'étude en concertation avec la Commune sous forme de tableau en réponses aux observations des PPA.

Recommandations concernant la lisibilité des plans :

- Faute d'indication des noms de rue et des sections cadastrales, le repérage des parcelles est difficile. Il serait souhaitable d'y remédier. Pour mémoire, l'indication des sections de cadastre diffère entre celles des plans cadastraux mis à disposition du commissaire enquêteur et celles des pièces du dossier d'enquête (exemple : section E3 sur plan cadastral correspond à OE dans le dossier).
- Les couleurs des zones UA et UAi sont insuffisamment distinctes.
- Notons quelques petites remarques dans le règlement écrit, qui, premier document de référence pour instruire les demandes de permis de construire, se doit d'être clair :
 - Page 11 et suivantes, « *versant* » est préférable à « *pente* » pour réglementer les toitures.
 - Page 10 et 17 : une hauteur maximale mesurée à l'égout ne suffit pas toujours à limiter la hauteur totale des constructions.
 - Page 60 : « Rez-de-chaussée : *étage* » : « *niveau* » semble préférable.

3 – Résultat de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), réponses de la maîtrise d'ouvrage via le bureau d'étude et avis du commissaire enquêteur

Avertissement : Il se trouve que le porteur du projet a proposé quelques modifications au projet de PLU, validées par la maîtrise d'ouvrage et accompagnées de commentaires justificatifs, en réponse aux observations, demandes et réserves des différentes PPA. Toutes les modifications demandées qui sont de l'ordre d'erreurs manifestes, de petits manques ou de mises à jour sont acceptées et devront donc être apportées dans le document final.

D'autres observations ou réserves restent en suspend car elles seront « *présentées et étudiées en commission PLU après enquête publiques* ».

Listées sous forme de tableau dans un document intitulé « *Note de synthèse indiquant les modifications qu'il est envisagé d'apporter au projet de PLU après enquête publique* » ces réponses ne seront pas détaillées ni commentées dans le présent rapport dans la mesure où elles ne posent pas de réels problèmes. En revanche les demandes des PPA les plus pertinentes, qui soulèvent des questions de fond, feront l'objet d'un commentaire et/ou d'un avis de la part du commissaire enquêteur (Cette « note de synthèse » est annexée au présent rapport)

Le dossier soumis à l'enquête a été notifié aux PPA suivantes :

- Préfète de l'Eure-et-Loir – Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) réunie le 6 décembre 2018, réponse par courrier du 28 décembre 2018 : nombreuses remarques et demandes, avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations de la CDEPENAF.

- *Avis du commissaire enquêteur :*

Toutes les observations font l'objet de réponses satisfaisantes.

Quant à la réserve concernant le classement de certaines parcelles, voir plus bas la réponse de la CDPENAF.

- Office National des Forêts par courrier du 30 octobre 2018
L'office signale qu'il n'y a pas de forêt publique sur le territoire de Chérisy et préconise une contrainte. La commune s'engage à l'étudier ultérieurement.

- CDPENAF par courrier du 28 décembre 2018 :

- D'une part : avis favorable sous réserve de reclasser en zone A ou N plusieurs parcelles « qui ne peuvent pas être considérées comme des dents creuses car localisées en extension du bâti existant », certaines pourtant incluses dans les OAP.

- *Commentaire et avis du commissaire enquêteur : il est nécessaire d'examiner chaque parcelle au cas par cas afin de faire le tri entre l'interdit et l'acceptable. L'avis de la CDPENAF est sévère, voire excessif dans quelques cas : par exemple un terrain qui fait face à un terrain bâti a « vocation » à recevoir une maison, « pour faire le pendant » ou constituer une entrée de bourg. Ces restrictions réduisent d'autant les possibilités d'atteindre les objectifs en terme de construction de logement neufs. Les surfaces incriminées sont relativement faibles au regard de la réduction des extensions urbaines inscrite dans le PLU en vigueur.*

- D'autre part : avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'activités d'un ensemble de parcelles (...) classées en zone 1AUx pour une superficie de 17,5 ha, avec comme motif le fait que les deux zones d'activités existantes ne sont pas saturées. Le porteur de projet répond qu'il y a une erreur de calcul (surestimation) des surfaces disponibles de la part de la CDPENAF et qu'il manque donc de terrains pour accueillir de nouvelles activités. Les élus souhaitent maintenir la zone 1AUx incriminée.

- *Commentaire du commissaire enquêteur : Seul un examen plus précis de la situation, prévu en commission de travail PLU, pourra aboutir à un arbitrage.*

- Chambre d'Agriculture de l'Eure-et-Loir – Agricultures et Territoires, réponse par courrier du 8 janvier 2019 : avis favorable sous réserve de modifier le classement de la zone 1AUx. Elle s'interroge aussi sur la pertinence de l'implantation d'une résidence de personnes âgées. La collectivité répond qu'elle souhaite la maintenir

- *Commentaire du commissaire enquêteur : concernant la zone 1AUx, voir plus haut (la Chambre d'Agriculture rejoint l'avis de la CDPENAF)*

- Mission régionale d'autorité environnementale par courrier du 18 janvier 2019 : ne se prononce pas, car hors délai.

- Conseil Départemental, direction du développement des territoriales par courrier du 22 janvier 2019 : pas d'observations notables

- *Sans avis du commissaire enquêteur*

- CCI d'Eure-et-Loir, réponse par courrier du 16 janvier 2019 : avis favorable avec quelques remarques, notamment sur la viabilité de la résidence de 20 lits. Sur cette question le porteur de projet précise que ce projet est privé.

- *Sans avis du commissaire enquêteur*

- Conseil régional Centre - Val de Loire, réponse par courrier du 22 octobre 2018 : « sans observation particulière »

- Chambre de Métiers par courrier du 19 novembre 2018 : avis favorable.

- Agglo du pays de Dreux, Pôle Aménagement, Equilibre du Territoire et Transports, réponse par courrier du 8 février 2019, arrivé hors délai : avis favorable avec nombreuses réserves, qui seront étudiées en commission technique.

D – OBSERVATIONS DU PUBLIC

1 – Présentation des observations du public et avis du commissaire enquêteur

1.1 – Observations recueillies sur le registre :

- Une seule observation a été portée au registre : Monsieur Ludovic Esnault remarque que l'emprise de la zone 1AU1 diffère entre le plan de zonage et le document OAP (page 9)

Commentaire commissaire enquêteur :

Effectivement, il serait préférable qu'il y ait une meilleure cohérence entre les deux documents.

1.2 - Observations orales recueillies pendant les permanences :

NOTA : Certaines observations orales ont été précisées ou complétées par courriers ou documents remis au commissaire enquêteur en cours de permanence ou envoyés à la mairie par la suite. Ces pièces écrites sont répertoriées C1 à C14 et annexées au registre (C3 annulé et remplacé par C11).

La grande majorité des observations émane des propriétaires de terrain, habitants Chérisy pour la plupart, et concerne le droit des sols lié au classement de leurs parcelles.

Cas particulier du hameau des Osmeaux

- Monsieur Julien Richaud a déposé et commenté un dossier de 12 pages très bien étayé (répertorié **C12**) concernant le classement en zone inondable de ses parcelles 486, 505 et 581. Il conteste ce reclassement en UA_i, invoquant la réalité des épisodes d'inondation connus, le parcours réel de l'eau qui lui paraît erroné ou non pris en compte dans le PPRI et l'impact de la gestion du vannage. Il se fait aussi le porte parole de 10 de ses voisins qui, interrogés, déclarent ne jamais avoir été inondés, certains depuis 50 ans.
- Il est accompagné par M. Cheronneau (246), M. Gouzou (701), M. Kacimi (702) – ce dernier avait demandé précédemment une marge « constructible » supplémentaire sur une partie de son terrain contigu (250) – et par M. Eric Beaufils (506 et 507).
- M. Beaufils est revenu rencontrer le commissaire enquêteur en compagnie de Mme Wohlschlegel pour compléter l'argumentaire. Ils déposent une lettre à l'appui (**C5**).
- Mme Nelly Ferté souhaite également le reclassement de sa parcelle (251) en déclarant que sa maison est surélevée.
- Enfin, une dernière personne habitant les Osmeaux, Mme Henault (258 et 716) est venue déclarer que son terrain n'avait jamais été inondé depuis 1977.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Tous ces terrains sont situés dans la zone UA_i, donc inondables. Ce classement est issu du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la rivière Eure sur les communes de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 septembre 2015. Il sera annexé au PLU. Ce plan a fait l'objet d'une concertation et a été soumis à enquête publique. Il faut savoir que pour les parties bâties ce zonage réglementaire comporte deux zones suivant les aléas : faible/moyen, zone bleue à fort, zone rouge. Ainsi, si on se réfère à la planche 5 de la carte de zonage réglementaire, on peut voir ce zonage sur le hameau des Osmeaux. Tous les terrains cités précédemment sont situés en

zone bleue soumis à un aléa modéré. Un certain nombre de travaux y sont autorisés, voir : Titre V – Dispositions relatives à la zone bleue du règlement PPRI Eure, Articles 1 à 3. Tous ces documents figuraient dans le dossier mis à enquête. Seule une révision du PPRI pourrait éventuellement modifier les zonages évoqués.

- M. Alain Levy demande le reclassement en UA de sa parcelle 252 classée en N pour pouvoir construire une maison (voir C7)

Sans commentaire du commissaire enquêteur

- M. et Mme Masselin demande que leur terrain 434, classé en A, soit en partie constructible, le long de la route.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

La parcelle est située en zone verte V1, aléa faible ou moyen, d'après la carte de zonage réglementaire (planche 5). Dans la mesure où il existe des bâtiments de l'autre côté de la route, une construction sur ce terrain à l'intérieur d'une bande d'environ 15 mètres ne paraît pas infondée du point de vue paysager. Toutefois le terrain est en zone inondable et donc inconstructible en application du règlement du PPRI.

Autres secteurs

- M. Noël du Payrat, propriétaire à Fermaincourt des parcelles E 567, 568, 815 et 817 demande s'il peut y construire une maison adaptée à son handicap (voir C1A et C1B).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il lui est dit que ses parcelles sont situées en zone UA, donc constructibles. Les contraintes seront plutôt d'ordre technique (accès, assainissement,...)

- Quatre propriétaires sont venus s'informer sur le classement de leurs terrains et sur les éventuels changements projetés par rapport à l'actuel PLU :

- M. Robert Hervé : parcelle D 1493 classée en zone N, donc inconstructible.

- M. et Mme Gaugain :

- parcelle ZH 136 en zone A

- parcelles ZH 69 et ZH 24 en zone A

- parcelles F163 (anciennement 659) en UB et F 161 (? : numéro absent sur le plan de zonage, anciennement F505) en UB et OAP

- MM. Michel et Dominique Simon

- parcelles G 465 et G 466 en UA et OAP (CU en cours)

- parcelles G 459, G 461 et Z 240 en A

- parcelle A 635 en N

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il leur a été indiqué les classements et leurs droits.

- M. Bernard Catel, représentant son fils Dominique, propriétaire du grand terrain (5 ha) cadastré Z 18, juge que la zone 1AU1 à urbaniser est trop restrictive et conteste le fait que la partie de ce même terrain s'ouvrant sur la rue Charles de Gaulle soit classée en zone A.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il lui est montré que l'exemple de plan masse illustrant les prescriptions sur la zone 1AU (voir page 9 du dossier OAP) avait une emprise plus grande que sur le plan de zonage.

Construire une ou deux maisons en bordure de rue tout en ménageant un accès au terrain mérite d'être reconsidéré comme une dent creuse puisque des constructions existent de part et d'autre et en face.

• Messieurs Eric Darondeau et Michel Chardon, respectivement propriétaires des parcelles G 732 et G 898, dont les parties donnant sur la voie concernent une OAP, précisent que la parcelle G 731 située entre les leurs appartient à l'Etat qui est vendeur (voir courrier C6) et est entretenue par M. Darondeau depuis 1994, lequel serait acheteur. Auquel cas ils pensent possible d'y réaliser 2 logements.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'OAP ne prévoit qu'un seul logement.

• M. et Mme Catel, parcelles contigües G 747, G 693 et G 692, contestent leur classement en zone A, invoquant que l'accès direct à la parcelle 747 depuis la route existe mais ne figure pas sur le plan de zonage et demandent le reclassement en UB.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sur le plan cadastral la parcelle 747 n'est pas en contact avec la voie.

• M. et Mme Renault déposent une requête concernant leur parcelle G 551 qu'ils habitent mais dont une moitié a été classée en zone UB, l'autre en zone A. Ils demandent le reclassement de cette dernière en UB en invoquant son accès praticable et viabilisé (voir dossier C8)

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'arbitrage est du ressort des élus.

• Mme Massoufle a un projet de cueillette sur le terrain cadastré E 489 (propriété Dujardin) classé en zone N. Elle demande son reclassement en zone A (voir document C4)

Sans commentaire du commissaire enquêteur

• M. et Mme Loquet, parcelles D 707, 711, 713, 714 et D 1269 (incluses dans une OAP) et D 954 bâtie, font observer quelques incohérences concernant les possibilités d'accès aux terrains à bâtir et les surfaces correspondantes. Ils proposent une clarification dans un document qu'ils déposent (répertorié C2).

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Ces remarques sont très pertinentes et clairement établies dans le document déposé.

L'OAP devra donc être modifiée dans ce sens.

• M. Ferrand, parcelle G 875 (anciennement 630), classée en UB et en A, demande s'il peut construire une maison à côté de sa piscine.

Avis du commissaire enquêteur :

Une telle construction est autorisée à condition d'être implantée dans la zone UB.

• M. et Mme Masselin, parcelle ZH 135 demandent s'il l'emprise de l'OAP qui concerne une partie de leur parcelle est assez grande pour construire une maison

Commentaire du commissaire enquêteur :

La surface concernée est suffisante.

Ces mêmes personnes demandent également le reclassement de leur parcelle 434 aux Ronciers, classée en A, afin qu'elle soit constructible en bordure de route.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette parcelle est inondable, en dehors de la zone urbanisée et classée en zone verte VI sur la carte de zonage réglementaire en date de mars 2015. Le PPRI de l'Eure ne permet donc pas sa constructibilité.

- M. et Mme Gérard Beauce déclarent ne pas accepter le classement sur 2 zones de leur terrain cadastré ZH 195, UB où se trouve leur maison et A leur jardin (voir courrier C9).

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Si l'intention du porteur de projet est d'interdire une construction dans la partie jardin de cette propriété, il suffit de la classer en UBj.

Autres observations

- M. Pannetier déclare que la route D 928 devrait être considérée comme traversée à grand trafic à l'instar de la RN 12 (voir pages 72 et 106 du rapport de présentation). Il signale également qu'il n'y a pas de cave au numéro 4 de la rue de la Forêt à Fermaincourt et que la parcelle 575 est déjà bâtie (construction ne figurant pas sur les plans du dossier)

Sans commentaire du commissaire enquêteur

- M. Pascal Candellier demande s'il est possible de construire une seconde maison sur sa parcelle D 1340 (ou 517?) classée en UB et estime trop sévère l'exigence « d'un nombre au m2 supérieur à 50 tuiles (ou similaires (...)) » pour la couverture (voir Art.UB4.2, page 18 du règlement), compte tenu de l'aspect des couvertures des maisons environnantes.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

L'article UB3.1 du règlement exige de construire à l'intérieur d'une « bande de 3 à 15 m comptée à partir de l'alignement existant » ce qui rend très difficile, voire impossible de construire une seconde maison. Pour faciliter la densification cette bande pourrait être élargie.

L'article réglementant les couvertures est ambigu : le nombre d'éléments au m2 ne concerne que les petites tuiles en terre cuite. De plus ce nombre de 50 est excessif. La rédaction de cet alinéa doit être revue. (voir aussi cette question pour la zone UA)

- M. et Mme Lavaux observent que la parcelle D 721 (contigüe à leur parcelle D 720) classée « emplacement réservé numéro 3 pour créer une liaison douce » est plantée d'arbres qui sont donc menacés. Elle devrait plutôt être « un élément naturel à protéger » au sens du PADD. Ces mêmes personnes demandent s'il est possible de construire une maison sur la partie Nord-Est de leur terrain cadastré D 967 et classé en UB, avec accès par la parcelle 720, à l'image de l'OAP juste au sud qui envisage ce scénario (voir document C10 à l'appui).

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Ces observations sont pertinentes et méritent donc d'être considérées.

- Mme Delphine Delamotte et M. Gérard Sauvain, habitants Chérizy, signalent que la grange située dans la propriété communale sise 27 rue Charles de Gaulle ne possède pas les caractéristiques nécessaires pour être classée comme bâtiment protégé. (courriers C13 et C14)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces remarques sont censées et acceptées par le porteur du projet : elles doivent donc être prises en compte.

- M. Pasquier et Mme Mélanie Renault s'interrogent sur l'opportunité d'une voie nouvelle traversante de 5 mètres de large pour relier la rue des Mésanges à l'impasse de la Garenne qui ne fait que 3 mètres de large, dimension insuffisante pour le passage d'engins agricoles. Cette opération est prévue dans une OAP (page 6).

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Cette observation est pertinente. Le bien-fondé de cette nouvelle voie doit être vérifié.

• Mme Galland, habitant au 6 rue des Merries (parcelle G 828) signale la difficulté de sortir de son garage du fait du stationnement dans la rue. Elle craint que ce problème s'aggrave si une ou deux maisons sont construites en face de sa maison (voir OAP), ajoutant encore des véhicules. De plus ces constructions masqueraient l'ouverture visuelle sur le paysage.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Une seule maison est envisagée par l'OAP. Elle ne peut que réduire les échappées visuelles. Le stationnement des voitures dans cette rue doit être maîtrisé.

• Mme Yasmine Jardelle, habitant 28 rue des Gloriettes à Chérisy, fait plusieurs observations qui sont détaillées dans un document de 8 pages en date du 15 mai, (envoyé à la mairie le 16 mai à 8h51, transmis au commissaire enquêteur et répertorié **C11**). Ces observations sont développées en 5 points que l'on peut résumer comme suit :

- 1 - sur les OAP : - signalement d'erreurs - souhait de conserver la parcelle ZO 293p (OAP pour 2 logements) en espace vert - demande de précisions sur les accès et les liaisons - proposition de recul et de sens unique pour l'OAP sur parcelle ZO 174 – interrogation sur l'étroitesse de la rue confrontée à la construction de 11 logements au lieudit la Garenne à Raville.

- 2 – interrogations quant au règlement graphique du centre bourg

- 3 – interrogations sur le règlement du PLU : hauteur des constructions, plantations d'arbres, stationnement.

- 4 – analyse du règlement par zone : propositions de précisions dans articles 1AUE16, UB3, UB6 et UA6

- 5 – zone A : question concernant le centre équestre

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Ces remarques et suggestions sont pertinentes et constructives donc susceptibles d'améliorer le projet du PLU. Elles s'adressent directement au porteur de projet qui devra éventuellement en tenir compte.

2 – Commentaire et synthèse générale du commissaire enquêteur

Le projet de révision du PLU de Chérisy n'est pas remis en cause dans sa globalité à travers les observations du public.

Fait à Chartres, le 13 juin 2019

Patrick Chenevrel
commissaire enquêteur

II • CONCLUSIONS MOTIVEES

Le projet soumis à enquête publique est relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chérisy, département de l'Eure-et-Loir.

Récapitulatif

• Régularité de la procédure et déroulement de l'enquête

- Le commissaire enquêteur désigné par la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a rencontré le Maire de la commune pour fixer les modalités du déroulement de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture (15 avril 2019, 16 mai 2019 à 12h15) et les dates et heures des permanences.
- Le dossier d'enquête mis à la disposition du public en mairie est complet et conforme.
- La publicité relative à l'enquête a respecté la réglementation : parutions légales de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux et affichage en différents lieux visibles depuis l'espace public. L'avis d'enquête a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune. L'information a également été insérée sur le site internet de la commune et sur le panneau lumineux.
- En plus du dossier d'enquête, un registre a été mis à la disposition du public en mairie pendant les permanences et aux heures d'ouverture.
- La participation du public a été très forte.
- Les trois permanences prévues se sont déroulées dans de bonnes conditions, les deux premières ont du être prolongées d'une heure pour permettre aux personnes qui se sont déplacées d'être reçues par le commissaire enquêteur.
- Après une première analyse de toutes les observations, le commissaire enquêteur a remis au Maire un procès-verbal de synthèse le 24 mai 2019.

• Contenu et cohérence du dossier

Le projet de révision du PLU est conforme et traduit les objectifs de la commune, suivant les trois axes énumérés dans le PADD :

- 1 – Accompagner le développement du territoire*
- 2 – Conforter l'attractivité de la commune et valoriser le cadre de vie des habitants*
- 3 – Mettre en valeur les qualités du territoire*

avec réduction des zones AU du PLU opposable et prise en compte du PPRI de l'Eure.

• Observations du public

Préalablement à l'enquête, entre juillet 2016 et avril 2018, une large place a été donnée à la concertation avec les habitants (2 ateliers), les exploitants agricoles et les Personnes Publiques Associées.

Au total 35 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur pendant les permanences, une seule observation été portée au registre et 13 courriers ou documents ont été déposés ou transmis au commissaire enquêteur le jour même ou par la suite.

Avis du commissaire enquêteur

Je soussigné, Patrick Chenevrel, désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu les textes de loi et les délibérations énoncées dans l'arrêté du conseil municipal de Chérisy prescrivant l'élaboration du PLU,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Constate :

Le dossier soumis à l'enquête est complet au regard de la procédure de révision du PLU.

La publicité a été faite conformément aux obligations légales et même au-delà.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, comme prévue et sans incident.

Le projet traduit correctement les objectifs de la Commune, validés par les élus le 21/01/18.

Les nombreuses observations du public ne remettent pas en cause la globalité du projet.

Considère :

Les réserves et demandes de modification des PPA, mineures et justifiées pour la plupart, ont été accueillies favorablement par le porteur du projet qui s'est déjà engagé à y remédier en produisant une note de synthèse qui énumère les modifications à apporter.

La maîtrise d'ouvrage s'engage également à étudier en commission PLU le reclassement en zone A et N de plusieurs parcelles, demandé par la Préfète suivant l'avis de la CDPENAF, et de rencontrer ensuite les services de l'Etat pour trouver un accord, sachant que le total des surfaces des dites parcelles peut être considéré comme mineur en comparaison du déclassement d'environ 30 ha de zones AU en zones agricole et naturel.

Le différend entre la Commune et la CDPENAF à propos de l'ouverture d'une nouvelle zone d'activités repose essentiellement sur le calcul des surfaces disponibles dans les zones d'activités existantes. Les vérifications nécessaires devront aboutir à un arbitrage satisfaisant.

Les objectifs retenus dans le projet de PLU fixant à 80 le nombre de logements neufs à réaliser sur la prochaine décennie seront difficiles à atteindre.

Emets en conséquence un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU de la commune de Chérisy.

Fait à Chartres, le 13 juin 2019
Patrick Chenevrel, commissaire enquêteur

III • ANNEXES