

Laurent Charré
Commissaire enquêteur
36 rue de la Prairie
28300 Saint-Prest



Madame le Maire
Mairie
5 rue du Vieux-Moulin
28500 Charpont

Saint-Prest, le 20 décembre 2018

Objet : Enquête publique révision du PLU, rapport et conclusions motivées

Madame le Maire,

Je vous adresse ci-joints le rapport et les conclusions motivées relatives à l'enquête publique pour la révision de votre PLU.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a stylized, vertical flourish.

Laurent Charré

PJ : Rapport et conclusions motivées

Commune de Charpont

Département d'Eure et Loir



Révision du Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique du 6 novembre 2018 au 6 décembre 2018

Commissaire enquêteur : Laurent Charre

SOMMAIRE

1. Généralités.....	p3
1.1 Contexte.....	p3
1.2 Objet de l'enquête publique.....	p4
1.3 Cadre juridique.....	p4
1.4 Composition du dossier mis à disposition pour l'enquête publique.....	p4
1.5 Avis des Personnes Publiques Associées.....	p5
1.6 Teneur du dossier mis à disposition pour l'enquête publique.....	p6
1.7 Concertation préalable.....	p10
2. Déroulement de l'enquête.....	p11
2.1 Organisation de l'enquête.....	p11
2.2 Publicité de l'enquête.....	p11
2.3 Déroulement de l'enquête.....	p12
3. Observations du public.....	p13
3.1 Observations portées au registre d'enquête.....	p13
3.2 Réponses de l'Autorité Organisatrice de l'enquête.....	p14
3.3 Analyse et commentaires du commissaire enquêteur.....	p14
 Pièces annexes au rapport du commissaire enquêteur.....	 p15
 Conclusions trouvées du commissaire enquêteur.....	 p 16

1- GENERALITES

1.1 Contexte

La commune de Charpont est située au nord du département d'Eure et Loir, au carrefour des régions Centre et Ile de France. Elle est bordée par les communes de Mézières-en-Drouais, Ecluzelles, Marville-Moutiers-Brûlé, Le Boulay-Mivoye et Querre.

Située à moins de 10 km du cœur de l'agglomération drouaise km. au sud-est de Dreux, chef-lieu d'arrondissement, à environ 20 km d'Houdan (Yvelines), Charpont est ainsi localisée à proximité de deux pôles administratifs importants qui constituent également des bassins de vie et d'emploi structurants à l'échelle départementale et régionale. Cette commune s'étend sur 720 hectares et dénombrait 624 habitants au 1^{er} janvier 2018, soit une densité moyenne de 80 hab/km².

La commune s'inscrit dans la vallée de l'Eure où la qualité des paysages se conjugue à la richesse de la végétation. La commune comporte en effet plusieurs sites Natura 2000 et ZNIEFF ainsi que de petits étangs et des prairies humides avec une diversité d'habitats et d'espèces.

Charpont présente une unité bâtie du territoire communal. Le village s'est développé dans le fond de la vallée, le long de la rivière. Il s'est récemment étendu sur les coteaux du fait des contraintes liées au risque d'inondation encadré par un PPRI. Le bâti s'est également développé le long des deux routes départementales qui structurent le territoire communal, le RD020 et le RD116.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, Charpont est membre de l'Agglo du Pays de Dreux, créée par la fusion de Dreux agglomération et des communautés de communes du val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des Villages du Drouais, du Thymerais et du Plateau de Brezolles et d'Ormov. couvrant ainsi le bassin de vie et d'emploi du Drouais. Au 1^{er} janvier 2018, l'agglomération rassemble 81 communes et environ 112 000 habitants.

La commune était dotée d'un PLU depuis le 8 octobre 2008. Au vu des évolutions législatives et des besoins d'adaptation mais aussi pour favoriser une maîtrise de la consommation de l'espace et préserver la qualité architecturale et l'environnement, la commune a souhaité réfléchir à ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durables. Il a été décidé de réviser le PLU en apportant des adaptations pour en faciliter l'application.

Pour ce faire, la commune a lancé la révision générale de son PLU le 20 octobre 2012 en décidant par ailleurs des modalités de la concertation. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues et validées le 9 octobre 2014. Le bilan de la concertation a été tiré et considéré comme favorable le 28 juin 2018 avec l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

1.2 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a porté sur le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHARPONT

1.3 Cadre juridique

Le code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19, ainsi que les articles R 123-1 à R 123-33,

Le Code de L'Urbanisme, notamment les articles L 123-10 à L 123-13, ainsi que les articles R 123-19 et R 123-24,

Le 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 :

- Les pièces administratives :
 - Délibération du 29 octobre 2012 prescrivant la révision générale du PLU
 - Délibération du 9 octobre 2014 relatant le débat sur les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
 - Délibération du 28 juin 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

Ces documents ont été complétés par :

- L'arrêté municipal n° 13-2018 du 11 octobre 2018 prescrivant la mise à l'enquête publique unique du Plan Local d'Urbanisme du 6 novembre 2018 au 6 décembre 2018 inclus (annexe 1).
- L'avis d'enquête publique (annexe 2)
- Les avis des personnes publiques associées (PPA)
- Le rapport d'analyse en réponse aux avis des PPA (annexe 3).
- Le rapport de présentation de la commune en trois sections :
 1. Le diagnostic. 2. Les dispositions du PLU. 3. L'évaluation environnementale
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
 - Les orientations d'aménagement et de programmation.
 - Le règlement écrit
 - Le règlement graphique (ensemble de la commune au 1/5000 et le bourg au 1/2000)
- La note de présentation non-technique.
- Les annexes.
- Plan des servitudes d'utilité publique (SUIP)
- Les servitudes d'utilité publique :
 - La gestion des déchets.
 - La gestion de l'eau et de l'assainissement.
 - La gestion des risques.

- La gestion des espaces naturels.
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Eure de Maintenon à Montreuil. Notice technique.
- Plan de Prévention des Risque d'Inondation (PPRI) de l'Eure de Maintenon à Montreuil. Règlement écrit.
- Tableau d'assemblage PPRI de l'Eure de Maintenon à Montreuil.
- Plan de réseau d'assainissement 1/3000.
- Règlement du service public d'assainissement non collectif.
- Règlement du service public d'assainissement collectif.
- Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés.

1.5 Avis des Personnes publiques associées

Service	Avis
Conseil Régional Centre-val de Loire	Avis favorable
Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine	/
Direction de l'Environnement, d'Aménagement et du logement (DREAL)	Avis favorable tacite
Centre régional de la propriété forestière (CNPF)	Avis favorable avec remarques
Conseil départemental d'Eure et Loir	Avis favorable avec remarques
Direction départementale des Territoires d'Eure et Loir	Avis favorable avec remarques
Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)	Avis favorable
Chambre d'agriculture	Avis favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure et Loir	Avis favorable avec remarques
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure et Loir	Avis favorable
Agglo du Pays de Dreux	Avis favorable avec remarques
Autorité compétente en matière de SCoT : dérogation au principe de constructibilité limitée	Avis favorable avec remarques
Avis commune	

Les différents avis des PPA ont fait l'objet d'une analyse détaillée accompagnées de réponses pour chacun des points évoqués (annexe 6).

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations particulières à apporter sur les réponses données et approuve les dispositions prévues.

Les communes consultées en tant que Personnes Publiques sont : Mézières-en-Drouais, Ecluzelles, Marville-Moutiers-Brûlé, Le Boullay-Mivoye, Villemeux-sur-Eure et Ouerre. Aucune n'a donné de réponse.

1.6 Teneur des dossiers mis à disposition pour l'enquête publique

Les pièces administratives (pièce n°1)

Ce dossier comprend les trois délibérations du conseil municipal :

- Prescrivant la révision générale du PLU (29 octobre 2012)
- Débattant des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (9 octobre 2014)
- Tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU (28 juin 2018)

Le rapport de présentation (pièce n°2 en 3 sections)

Le rapport de présentation est subdivisé en 3 sections.

Le premier document présente le diagnostic :

- Diagnostic socio-économique : démographie, habitat, activités et emploi, transport, équipements et services.
- Etat initial de l'environnement : paysages, milieu physique, milieux naturels, ressources naturelles, risques naturels, risques industriels, nuisances et pollutions, environnement général et évolution du bâti.
- Synthèse des enjeux pour Charpont.

Le second document présente les dispositions du PLU :

- Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables : rôle du PADD dans le PLU, l'élaboration du PADD, l'explication des axes du projet.
- Les choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation : rôle des OAP, le choix des secteurs (Chemin latéral, Côte au Prieur, Pitot).
- Les choix retenus pour le règlement : le règlement et le plan de zonage, l'exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement, les dispositions particulières, l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur.
- Les indicateurs d'évaluation du PLU.

Le troisième document présente l'évaluation environnementale :

- Présentation des objectifs du PLU : le PLU et les documents supra-communaux, l'état initial de l'environnement (réseau Natura 2000 et les Znieff).
- Analyse des effets du PLU sur l'environnement.
- Analyse des effets notables sur la Natura 2000.
- Mesures de prévention ou de compensation.
- Résumé non-technique et méthodes d'évaluation.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (pièces n°3)

Le document rappelle le caractère obligatoire du PADD ans l'élaboration d'un PLU et son contenu défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il précise par ailleurs que le PADD de Charpont a été élaboré en s'appuyant sur une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme (AEU). Cette démarche assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde.

En particulier, elle permet :

- de respecter la réglementation (ALUR, Grenelle 2, SRCAE, SRCE, PCET, etc.),
- une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU,
- de faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune,
- d'articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux.

La commune de Charpont a décidé de mettre en place une concertation tout au long de la procédure de révision de son PLU. Ainsi, pour la phase de rédaction du PADD, il a été décidé de programmer un atelier avec les habitants et une réunion avec les Personnes Publiques Associées.

Cinq grands axes fondent le PADD de Charpont :

- Axe 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles du territoire ;
- Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation en fonction des problématiques d'inondabilité ;
- Axe 3 : Maîtriser la croissance démographique ;
- Axe 4 : Soutenir l'activité économique, l'offre de services et d'équipements ;
- Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements.

Le règlement du PLU (pièce n°4)

En introduction, le texte précise que le document est établi conformément aux articles L.151-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Le document est divisé en quatre parties et des annexes. Les dispositions générales définissent dans l'article 1 le champ d'application territorial du PLU, c'est-à-dire la totalité du territoire de la commune.

L'article 2 précise la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols (sécurité publique, site archéologique, dommages environnementaux, protection architecturale, énergies renouvelables, lan de prévention des risques d'inondation de la rivière Eure-PPRI, dérogations au Plan Local d'Urbanisme, dispositions du règlement du PLU commune a toutes les zones, lotissement approuvé depuis plus de 10 ans).

L'article 3 présente les documents graphiques dont les éléments du patrimoine et du paysage identifiés comme à préserver (L.151-9 et L.151 du code de l'urbanisme) : les éléments bâtis et les éléments paysagers. L'article 3 définit par ailleurs le rôle des

emplacements réservés (L.151-41 du code l'urbanisme) dont la liste pour Charpont figure sur le plan de zonage ainsi que dans la partie 2 du rapport de présentation (Dispositions du PLU).

L'article 4 détaille l'obligation pour le PLU de comporter des orientations d'aménagement et de programmation. La commune de Charpont a identifié trois Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur qui sont identifiables au plan de zonage par un figuré spécifique.

L'article 5 présente les adaptations mineures du règlement.

L'article 6 détaille les conditions du permis de démolir. La commune de Charpont n'a pas instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'article 7 précise que les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable. La commune de Charpont a soumis les travaux de clôture à autorisation préalable.

Le document présente ensuite les règles applicables à chaque zone :

- Dispositions applicables aux zones urbaines
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles.

Ces dispositions sont suivies :

- d'un lexique expliquant les différents termes utilisés dans l'ensemble du document,
- d'une liste des essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques locales,
- de fiches actions donnant des conseils et des préconisations d'entretien de différents milieux et de lutte contre certaines nuisances,
- de fiches architecturales donnant des conseils pour valoriser le patrimoine du Pays Drouais (couleurs, terre crue, toitures, baies en façade, menuiseries, etc.).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n°5)

Dans ses dispositions générales, le document présente la définition et la portée des OAP. Les OAP reprennent les cinq axes définis dans le PADD en les déclinant de façon opérationnelle. Les OAP sont complémentaires du règlement écrit et du plan de zonage. Les OAP ont été élaborées en s'appuyant sur la démarche AEU comme pour l'ensemble de la mise en œuvre du PLU.

Les OAP du PLU de Charpont sont au nombre de trois :

- Le secteur Chemin latéral, à vocation d'habitat en densification ;
- Le secteur Côte au Prieur, à vocation d'habitat en ouverture à l'urbanisation ;
- Le secteur Pitot, à vocation économique en ouverture à l'urbanisation.

Les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable. Seront particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion des risques ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied, etc.) ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement, etc.).

Les plans de zonage (pièce 6)

Deux plans de zonage sont présentés sous le nom de règlement graphique :

- Un plan d'ensemble de la commune au 1/5000^e
- Un plan du bourg au 1/2000^e

Les annexes (pièce 7)

Selon les articles R.151-52 et R.151-53 du code l'urbanisme, les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique,
- Les périmètres particuliers institués indépendamment du PLU,
- Les éléments techniques susceptibles d'avoir des incidences sur le droit des sols.

Ces informations sont, pour la plupart, reportées sous forme graphique et figurent dans les annexes :

- Plan des contraintes,
- Plans des Servitudes d'Utilité Publique,
- Plan des réseaux,
- Règlement intercommunal de gestion d'assainissement collectif et non-collectif ainsi que des déchets de l'Agglo du Pays de Dreux.

Le document comprend :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de Charpont :

- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements- Electricité (14)
- Servitudes relatives aux risques naturels (PM1)
- Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (PT3)
- Servitudes relatives aux relations aériennes (T7)

La gestion des déchets

La gestion de l'eau et de l'assainissement :

- Eau potable
- Assainissement

La gestion des risques :

- Le risque de retrait gonflement des argiles
- Le risque d'érosion
- Les cavités souterraines
- Le risque d'inondation (inondation par débordement de cours d'eau et inondation par remontées de nappes phréatiques)
- Le risque de pollution

La gestion des espaces naturels :

- La zone Natura 2000
- L'inventaire des Znieff
- Le défrichement des espaces boisés

1.7 Concertation préalable

Par délibération du Conseil municipal du 29 octobre 2012, la commune a souhaité engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les principaux objectifs de cette révision étaient les suivants :

- L'adaptation du règlement du PLU aux exigences actuelles et pour une meilleure application quotidienne,
- 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 »,
- La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace,
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra-communales (PLH, ScOT, SCRAE, etc.),
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré.

Les modalités de concertation étaient les suivantes :

- Affichage de la délibération en mairie ;
- Parution dans le bulletin municipal ;
- Organisation d'ateliers avec le public (qui furent réalisés dans le cadre d'une démarche AEU) ;
- Mise à disposition d'un dossier d'information avec un registre pour recueillir avis et observations ;
- Organisation de réunions publiques ;
- Parution dans un journal diffusé dans le département.

Le bilan de la concertation menée d'avril 2013 à juin 2018 a été tiré le 28 juin 2018 par un procès-verbal de la commune (annexe 5) qui constate qu'aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'a été relevée et qui considère comme favorable et décide de poursuivre la procédure.

Un autre document de bilan de la concertation en date de juillet 2018 précise que ce bilan est globalement satisfaisant. La mise en place de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a permis d'élaborer un document s'appuyant sur les ressources locales. Un large panel de public y a été associé : PPA, habitants, agriculteurs, élus, etc. En effet, la démarche AEU assure tout à la fois une participation des acteurs et une prise en compte en continu des préoccupations environnementales.

2- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Organisation de l'enquête

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Laurent Charré comme commissaire enquêteur par décision n° E18000157/45 du 28 septembre 2018.

L'enquête s'est déroulée sur 31 jours consécutifs du 6 novembre 2018 au 6 décembre 2018 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Charpont, 5 rue du Vieux-Moulin.

Le commissaire enquêteur a reçu le public dans la salle du conseil municipal. Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête destiné à recevoir les avis et observations du public y ont été déposés.

2.2 Publicité de l'enquête

A la demande de Mme le Maire de Charpont, un avis d'enquête publique a été inséré dans la presse habilitée (annexe n° 3) à la rubrique des annonces légales aux dates suivantes :

- « L'Echo Républicain » : le mardi 16 octobre et le mercredi 7 novembre,
- « Horizons Eure et Loir » : les vendredi 9 octobre et 9 novembre.

Ces dates de parution sont conformes à la réglementation qui prévoit une première parution au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et une seconde parution dans les huit jours suivant l'ouverture.

L'avis d'enquête publique a été affiché à compter du 12 octobre 2018 sur le panneau officiel à l'extérieur de la mairie, 5 rue du Vieux-Moulin, sur divers autres panneaux, chez les commerçants et dans les abri-bus. Au même moment, un bulletin municipal reprenant l'information était distribué dans toutes les boîtes à lettre.

Conformément à l'ordonnance 2016-1601 et à son décret d'application 2017-626 du 25 avril 2017, l'avis a été mis en ligne sur le site internet de l'Agglo du pays de Dreux à partir du 16 octobre et y resté pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête pouvait être consulté par le public sur le même site à partir du 6 octobre.

Les observations du public pouvaient être adressées de façon numérique sur la boîte électronique de la mairie.

Le commissaire enquêteur a pu constater la réalité de ces actions lors de ses permanences.

2.3 Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a rencontré Mme De Vos, maire de Charpont et Mme Pitot, secrétaire de mairie, le 9 octobre 2018 pour organiser et programmer l'enquête publique : rédaction de l'arrêté d'ouverture, rédaction de l'avis d'enquête, siège de l'enquête, date d'ouverture et de clôture, jours et heures de permanence du commissaire, registre d'observations.

Cette rencontre a été l'occasion de définir les mesures de publicité envisagées : site internet de l'Agglo du Pays de Dreux, adresse électronique de la mairie, journaux habilités, affichage sur panneau officiel et autres.

Au cours de cette même réunion, le commissaire enquêteur s'est vu remettre le dossier de mise à l'enquête pour la révision du PLU et s'en est fait expliquer le contenu et les objectifs.

Le 16 octobre 2016, le commissaire enquêteur a visité, en compagnie de Mme le maire, l'ensemble de la commune et, en particulier, les trois sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il a vérifié l'affichage sur le panneau officiel et la première parution dans la presse. Lors de cette visite, Mme le maire lui a commenté les avis des PPA et les réponses apportées avec l'appui des services de l'Agglo du pays de Dreux. A cette même date, le commissaire enquêteur a pu constater la présence sur le site de l'agglomération de l'avis d'enquête et du dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur a coté et paraphé le registre d'enquête et les pièces du dossier le 5 novembre 2018 avant l'ouverture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a assuré les permanences à la mairie de Charpont aux dates et heures suivantes :

- Le jeudi 8 novembre 2018 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 16 novembre 2018 de 14h00 à 17h00
- Le samedi 1^{er} décembre 2018 de 9h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur a clôturé le registre d'enquête le 7 décembre 2018 après la fin de l'enquête.

Le 7 décembre 2018, le commissaire enquêteur a établi le procès-verbal de synthèse des observations recueillies (annexe 7) qu'il a remis en main propre à Mme le maire et expédié par courrier.

Le commissaire enquêteur a reçu le 11 décembre 2018 le mémoire en réponse aux observations du public (annexe 8).

Le commissaire enquêteur a rédigé le présent rapport et ses conclusions motivées qu'il a envoyé à Mme le maire le 20 décembre 2018.

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat avec une assez faible participation du public qui s'explique par l'excellence de la concertation préalable appuyée sur une démarche AEU.

Le commissaire enquêteur remercie Mme le Maire et Mme Pitot pour leur accueil et leur collaboration.

Le commissaire enquêteur a relevé quatre observations manuscrites sur le registre d'enquête rédigées, après discussion avec le commissaire enquêteur, par trois personnes lors des permanences.(annexe 4).

Le commissaire enquêteur considère que ces quatre observations sont relatives à des intérêts personnels. Aucune n'est d'intérêt général.

Aucun courrier, ni aucun courriel n'est parvenu en mairie.

3- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Toutes les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse expédié à Mme le Maire de Charpont le 7 décembre 2018. Ces observations ont fait l'objet d'un mémoire en réponse reçu le 11 décembre 2018.

3.1 Observations portées au registre d'enquête

Observation n°1 de Mme Maisons Anne-Marie (sur registre le 08/11/18)

Contexte : Mme Maisons possède un terrain situé au 9 bis rue de la Libération dans la zone UA du projet de révision du PLU.

Requête : Elle souhaite connaître la constructibilité de son terrain et les possibilités de division.

Observation n°2 de M. Boutin Jack (sur registre le 16/11/18)

Contexte : M. Boutin est propriétaire d'un terrain rue du Vieux-Moulin en zone UA du projet de révision du PLU et d'un autre sur le chemin Saint-Hilaire pour partie en zone UAj du projet de révision du PLU.

Requête : M. Boutin souhaite connaître les possibilités et les conditions de constructibilité de ces terrains.

Observation n°3 de Mme Maisons Anne-Marie (sur registre le 16/11/18)

Contexte : Mme Maisons possède un garage situé en zone UB du projet de révision du PLU au 4 chemin des Sablons. Elle voudrait transformer ce garage en habitation.

Requête : Mme Maisons souhaite connaître les conditions de réalisation de son projet.

Observation n°4 de M. Jaurand (sur registre le 01/12/18)

Contexte : M. Jaurand est propriétaire d'un terrain au 2 rue des Bouviers constitué de la parcelle 601 située pour partie en zone UA et pour partie en zone UAj du projet de révision du PLU et la parcelle 188 située en zone UAj du projet de révision du PLU.

Requête : M. Jaurand souhaite connaître les possibilités et les conditions de constructibilité de ces terrains.

3.2 Réponses de l'Autorité Organisatrice de l'Enquête

Par mél du 13 décembre 2018, l'Autorité Organisatrice de l'Enquête a fait parvenir au commissaire enquêteur son mémoire en réponse aux observations du public.

Chaque observation a fait l'objet d'une réponse argumentée (annexe 8).

3.3 Analyse et commentaires du commissaire enquêteur

Observation n°1 de Mme Maisons Anne-Marie

Mme Maisons est propriétaire d'une parcelle A1285 située au 9 bis rue de la Libération en zone UA. Cette parcelle est donc constructible avec toutefois une emprise de construction limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière. En zone Uaj, les nouvelles constructions à usage d'habitat ne sont pas autorisées. Dans tous les cas, le terrain est situé en zone inondable. Le PPRI annexé au PLU permet de connaître précisément les possibilités de construction.

Observation n°2 de M. Boutin Jack

M. Boutin est propriétaire d'un terrain rue du Vieux-Moulin en zone UA (parcelles A928, A651, A652). Les réponses sont les mêmes que pour l'observation n°1.

Observation n°3 de Mme Maisons Anne-Marie

Mme Maisons est propriétaire d'un garage au 4 chemin des Sablons en zone UB, parcelle ZB235. Le règlement autorise les changements de destination à vocation habitat. Toutefois, le terrain est en zone inondable et soumis au règlement du PPRI. Or, celui-ci prescrit un niveau à respecter qui affiche une différence de niveau de 1,5 m par rapport au niveau du terrain naturel. Le changement d'usage est donc impossible étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment existant.

Observation n°4 de M. Jaurand

M. Jaurand est propriétaire d'un terrain situé 2 rue des Bouviers (parcelle A601 et parcelle ZA188 en zones UA et Uaj). Les réponses sont les mêmes que pour l'observation n°1.

Commune de Charpont

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique

Département d'Eure et Loir

Pièces annexes au rapport du commissaire enquêteur

- 1- Copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête
- 2- Copie de l'avis d'enquête
- 3- Copie des parutions dans la presse
 - a) Echo Républicain du mardi 16 octobre 2018
 - b) Echo Républicain du mercredi 7 novembre 2018
 - c) Horizons du vendredi 19 octobre 2018
 - d) Horizons du vendredi 9 novembre 2018
- 4- Certificat d'affichage
- 5- Bilan de la concertation
- 6- Rapport d'analyse en réponse aux avis des PPA
- 7- Procès-Verbal de synthèse des observations du public
- 8- Mémoire en réponse aux observations du public

Commune de Charpont

Département d'Eure et Loir

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

Enquête publique du 6 novembre 2018 au 6 décembre 2018

Commissaire enquêteur : Laurent Charré

Objet de l'enquête

L'enquête publique a porté sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Charpont, 28500, Eure et Loir.

Éléments essentiels de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sur 31 jours consécutifs du 6 novembre 2018 au 6 décembre 2018 inclus.

L'enquête a eu lieu dans un climat très calme avec une participation assez faible du public qui s'explique par une concertation préalable très complète, notamment grâce à une démarche AEU.

Le commissaire a reçu 3 personnes au cours de ses permanences qui ont porté 4 observations sur le registre d'enquête. Une personne est venue à deux reprises.

Aucun courrier, ni courriel n'est parvenu en mairie.

Avis du commissaire enquêteur

Ayant constaté que :

- La procédure d'enquête s'est déroulée en respectant les dispositions des textes en vigueur :
 - Publication de l'avis dans la presse habilitée,
 - Affichage sur les supports communaux,
 - Mise en ligne sur le site de l'Agglo du Pays de Dreux,
 - Tenue de permanences à la mairie,
 - Mise à disposition du public du dossier d'enquête en version papier à la mairie et en version numérique sur le site internet de l'Agglo de Pays de Dreux,
 - Mise à disposition d'un registre d'enquête à la mairie et possibilité de transmettre des observations par courriel sur la boîte de la mairie,
- Le dossier présenté à l'enquête était suffisamment détaillé et compréhensible.

Considérant que :

- Les mesures de concertation ont été mise en œuvre comme en atteste le bilan annexé au rapport du commissaire enquêteur,
- Le public avait à sa disposition tous les éléments et documents pour consulter le projet et a pu facilement faire des observations et donner son avis,
- L'avis des PPA est globalement favorable avec quelques remarques qui ont pu aisément être prises en compte sans déséquilibrer le projet de révision,
- Le rapport d'analyse des avis des PPA propose des corrections mineures en relation avec les observations émises,
- Le projet prend complètement en compte la protection de la zone Natura 2000 et les Znieff de la commune,
- La vallée de l'Eure, ses boisements et ses espaces naturels sont parfaitement protégés,

- Les prévisions de consommation d'espaces pour les constructions sont compatibles avec les objectifs de l'Agglo du pays de Dreux,
- Les annexes du PLU offrent différents moyens de valoriser le patrimoine paysager et bâti de la commune,
- La compatibilité avec les documents supra-communaux (ScoT, PDU, SCRE, etc.) est assurée,
- Les risques d'inondation fortement présentes sur la commune ont été efficacement pris en compte, les secteurs inondables sont cartographiés et le règlement du PPRI est annexé au PLU,
- Les observations émises par le public concernent des intérêts personnels et ne remettent pas en cause le fond du projet de révision,
- L'Autorité Organisatrice de l'Enquête a analysé ces observations et a répondu avec pertinence aux préoccupations de chacun,
- Le commissaire enquêteur considère que ce dossier a été mené conformément aux règles en vigueur et prend parfaitement en compte l'intérêt général.

En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Charpont.

Fait le 20 décembre 2018,

Le commissaire enquêteur

Laurent Charré