

Commune de Mézïeres-en-Drouais (28)
Enquête Publique du 23 juin 2020 au 22 juillet 2020
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Procès Verbal de synthèse des observations recueillies

1 - Observations relatives au règlement graphique : plan de zonage

Observation écrite le 4 juillet de M. BARREY Laurent, 10, rue de la mairie, Mézïeres-en-Drouais, confirmée par M. BARREY, père (n° 1 sur registre) :

- contestent le classement en zone agricole des parcelles ZE 413, 419 et 421, rue de l'avenir. Ces parcelles étaient classées en UB dans le précédent PLU et n'ont aucune vocation à devenir agricoles. De surcroît, elles sont déjà desservies par les réseaux d'assainissement.

Réponse : Les terrains en l'espèce sont actuellement non urbanisés (dépôts de bois et stockage divers) et excentrés, d'où le classement retenu hors zone urbaine.

En outre, il n'est pas possible de retenir de nouvelles extensions : la CDPENAF a rendu un avis favorable sur le projet de PLU en zones naturelles et agricoles.

Courrier déposé le 22 juillet par Mme BRANDT Muriel, 1^{ère} Adjointe, au nom de la commune (n°3 sur registre), rencontrée :

- Indique que dans le PLU en vigueur, tous les espaces boisés de la commune sont répertoriés en Espaces Boisés Classés, qu'ils soient en zone urbanisée ou naturelle. Elle constate que dans le zonage futur, les espaces boisés classés en « Espaces Boisés Classés » concernent uniquement les zones urbaines. Le conseil municipal souhaite protéger l'ensemble des espaces boisés présents sur le territoire et par conséquent inscrire en espace boisé classé à conserver tous les espaces boisés présents en zone naturelle.

Réponse : Avis favorable

La délimitation des EBC sera retravaillée (cela va dans le sens des observations formulées par les PPA, notamment la DDT).

Modification à prévoir des règlements écrit et graphique.

Observations écrites le 22 juillet de M. ALLAIS Didier, 14, rue de Mérange, Marsauceux, Mézïeres-en-Drouais (n° 4 sur registre) :

- Souhaite connaître les motifs du classement en UBj du fond de parcelle ZB 152 et souhaite connaître les possibilités de construction d'une véranda et d'un garage, les deux en extension de la construction principale.

Réponse : Le PLU entend prévenir toute urbanisation anarchique, en préservant des espaces constitutifs de la trame verte urbaine, en franges ou en cœur d'îlots. L'objectif est de limiter la construction, à la faveur de la biodiversité ordinaire, d'une perméabilité des sols et d'une meilleure intégration des constructions. En l'espèce, le fond de terrain sur la parcelle ZB152 constitue actuellement un jardin, en limite de l'urbanisation. Considérant sa destination actuelle et ses abords, un classement en UBj a été retenu.

Le règlement du projet de PLU en l'état autorise dans ce sous-secteur la création d'extensions (dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes) et d'annexes (dans la limite de 20% de la surface de l'unité foncière) à vocation d'habitation.

- Concernant Mme ALLAIS Renée, sa mère, souhaite connaître les motifs du classement en UBj des fonds de parcelles AB 313 et 315.

Réponse : Même principe que pour l'observation précédente.

Commune de Mézieres-en-Drouais (28)
Enquête Publique du 23 juin 2020 au 22 juillet 2020
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Procès Verbal de synthèse des observations recueillies

- Signale que n'apparaissent pas sur les plans les annexes situées en fond des parcelles ZB 7 et ZB 6.

Réponse : Le zonage reprend les données cadastrales 2018, dans lesquelles les annexes situées en fond des parcelles ZB7 et ZB6, n'apparaissent effectivement pas. C'est d'ailleurs le cas pour d'autres constructions sur le territoire communal. Des données plus récentes sont recherchées, mais sans garantie d'exhaustivité en matière d'implantation des constructions. Les demandeurs pourront se rapprocher des services du cadastre qui établissent ces fonds de carte.

Observations écrites le 22 juillet de Mmes DAVID Pierrette, 30, grande rue 28500 Boissy et GAILLARD Odile, 13 rue des gâts 28500 Blainville, agissant pour le compte de M. GAILLARD Pierre et Mme GAILLARD Mireille (n° 5 sur registre) :

- Contestent le passage de la parcelle ZE 78 « les pendants » de zone urbaine précédemment à zone Agricole car cette parcelle se situe proche d'autres constructions et fait partie intégrante du village ;

Réponse : La délimitation des zones agricoles et naturelles, telles que dans le PLU actuellement en vigueur, a été remaniée et précisée au regard de la réalité du territoire. Le terrain en l'espèce présente une vocation agricole et est actuellement exploité, d'où un classement en zone A. En outre, il n'est pas possible de retenir de nouvelles extensions : la CDPENAF a rendu un avis favorable sur le projet de PLU en zones naturelles et agricoles.

- Contestent le passage des parcelles AC 267 et AC 270 « le clos aux prêtres » de zone urbaine précédemment en zone Naturelle au motif que ces deux parcelles sont en plein cœur du village, tout comme devraient rester « constructibles » les trois parcelles A268, A269 et A 266 ;

Réponse : Le PLU entend prévenir toute urbanisation anarchique, en préservant des espaces constitutifs de la trame verte urbaine, en franges ou en cœur d'îlots. L'objectif est également de tenir compte des risques grevant le territoire communal, considérant notamment les nombreuses caves et cavités. En l'espèce, les terrains constituent une poche verte non bâtie au sein d'un tissu urbain très resserré, où la présence de caves est très fortement suspectée.

Par mesure de prudence, ce terrain libre est classé en zone N (protection plus forte qu'un classement en UAj/UBj) et préservé en tant qu'espace de respiration. A noter que la CDPENAF a rendu un avis favorable sur le projet de PLU en zones naturelles et agricoles.

- Contestent le passage des parcelles ZE 48 et ZE 170 « la Garenne » de 2Au précédemment en Agricole, car situées non loin des habitations et à vocation agricole non justifiée ;

Réponse : L'urbanisation de ces terrains, exploités et inventoriés au registre parcellaire agricole n'est plus d'actualité, d'où un classement en zone A.

Il n'est par ailleurs pas possible de retenir de nouvelles extensions : la CDPENAF a rendu un avis favorable sur le projet de PLU en zones naturelles et agricoles.

- Souhaitent connaître les motifs du passage de la parcelle B 390 « la Garenne » en zone Agricole.

Réponse : La délimitation des zones agricoles et naturelles, telles que dans le PLU actuellement en vigueur, a été remaniée et précisée au regard de la réalité du territoire. La parcelle B390 présente actuellement une vocation agricole et est inventoriée en tant que telle au registre parcellaire, d'où un classement en zone A.

Commune de Mézïeres-en-Drouais (28)
Enquête Publique du 23 juin 2020 au 22 juillet 2020
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Procès Verbal de synthèse des observations recueillies

Courrier joint remis le 22 juillet par M. et Mme DELEGLISE/GUILLAUME, 13, chemin des noyers, 28500 Mézières-en-Drouais (n°7 sur registre), rencontrés :

- Habitant sur les parcelles A 408 et A 390, classées en zone Nh, secteur d'habitat en zone naturelle, souhaitent savoir si un changement de zonage pourrait être effectué afin de leur permettre de faire construire une autre habitation sur leur parcelle, devant la maison existante.

Réponse : Les dits terrains se situent au niveau des coteaux, dans un environnement naturel remarquable qu'il convient de préserver, d'où leur classement en zone N. En outre, il n'est pas possible de retenir de nouvelles extensions : la CDPENAF a rendu un avis favorable sur le projet de PLU en zones naturelles et agricoles.

2 - Observations concernant des éléments de patrimoine

Courrier joint avec deux photos remis le 22 juillet par M. HELIX Joël, 2, rue de la vallée, Mérangle, 28500 Chapelle Forainvilliers (n°6 sur registre) rencontré :

- Demande que le puits, situé au n° 1 impasse du calvaire à Mézières soit répertorié comme « élément du patrimoine à préserver » afin d'éviter sa destruction. Situé dans les bâtiments de l'ancienne maison de ses grands parents et oncle, il considère qu'avec son habillage en briques, ce puits fait partie du patrimoine du territoire.

Réponse : Avis favorable

Le puits sera protégé en tant qu'élément du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Modification à prévoir des règlements écrit et graphique.

3 - Observations relatives à l'information de la population

Observation écrite le 22 juillet de Mmes DAVID Pierrette, 30, grande rue 28500 Boissy et GAILLARD Odile, 13 rue des gâts 28500 Blainville, agissant pour le compte de M. GAILLARD Pierre et Mme GAILLARD Mireille (n° 5 sur registre) :

- Regrettent l'absence d'information préalable, au moment des réunions publiques et ateliers préalables, à destination des propriétaires non résidents sur la commune et ne pouvant se déplacer en raison de leur âge.

Réponse : Les parutions dans la presse, les affichages ainsi que la mise à disposition du dossier en ligne et papier sont les seules obligations réglementées pour la commune.



Commune de Mézières-en-Drouais (28)
Enquête Publique du 23 juin 2020 au 22 juillet 2020
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Procès Verbal de synthèse des observations recueillies

NE RELEVANT PAS DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC :

Questions complémentaires émanant de Mme le Commissaire Enquêteur concernant les avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

Dans le cadre du mémoire en réponse, je souhaiterais, Monsieur le Maire, recueillir vos observations et réponses quant aux remarques, corrections à apporter et avis des Personnes Publiques Associées.

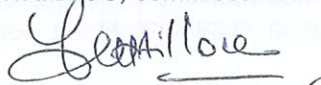
Réponse : Mme le Commissaire enquêteur, nous avons commencé à préparer, en coordination avec les services de l'Agglomération du Pays de Dreux, nos réponses aux remarques, avis et corrections des Personnes Publiques associées. Vous trouverez la synthèse non finalisée de nos réponses dans le tableau joint au présent envoi.

Certains points nécessitent des compléments d'informations et une concertation au sein de la Commission d'urbanisme communale :

- Informations complémentaires sollicitées auprès du SMICA, quant à la présentation de la fourniture en eau potable et à la qualité des eaux de consommation (remarque Conseil Départemental d'Eure et Loir)
- Réflexion sur le maintien de l'OAP n°3 « Secteur Neaufle », du fait de la présence d'une cavité souterraine (remarque Conseil Départemental d'Eure et Loir)
- Réflexion sur les Espaces boisés classés (remarque CNPF)

Fait à Mézières-en-Drouais, le 28 juillet 2020

Yvette CHAILLOU, commissaire enquêteur



Pris connaissance le 29 juillet 2020

Philippe POMMEREAU, Maire

Réponse apportée le 10 août 2020

Philippe POMMEREAU, Maire