

DEPARTEMENT D'EURE & LOIR

Enquête publique

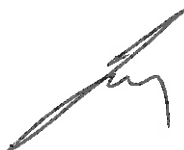
Modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)
de Chartres

13 janvier 2016 – 13 février 2016

Demandeur : commune de Chartres

Décision du Tribunal Administratif E15000190/45
Arrêté 20151217 du 16 décembre 2015

Commissaire enquêteur : Michel Gondouin



Reçu le
04 MARS 2016
B.P.A.T.

TABLE DES MATIERES

RAPPORT	3
1 - GENERALITES.....	3
<i>Objet de l'enquête</i>	3
<i>Cadre juridique et administratif</i>	3
<i>Nature et caractéristiques du projet</i>	3
<i>Composition du dossier d'enquête</i>	3
2 - CONTENU DU DOSSIER D'ETUDE.....	3
3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	3
<i>Organisation</i>	3
<i>Déroulement</i>	4
4 - OBSERVATION DU PUBLIC ET MON COMMENTAIRE.....	4
<i>Observation</i>	4
<i>Commentaire</i>	4
4 - REUNIONS AVEC LE DEMANDEUR.....	5
CONCLUSIONS MOTIVEES	6
ANNEXES	8



RAPPORT

1 - GENERALITES

Objet de l'enquête

Cette enquête publique porte sur le déplacement marginal des limites d'un PMSV (plan de sauvegarde et mise en valeur) au profit des limites d'un PLU (plan local d'urbanisme) dans le but d'éviter qu'un bâtiment à construire se retrouve pour partie dans l'un et pour une autre partie dans l'autre et ainsi soient soumis à deux règlements d'urbanisme différents.

Cadre juridique et administratif

L'enquête est fondée sur les textes mentionnés dans l'arrêté préfectoral 2015217 du 16 décembre 2015, pièce jointe en annexe

Nature et caractéristiques du projet

Dans le cadre de la reconstruction du pôle administratif de la mairie de Chartres, l'emprise projetée du projet est majoritairement comprise dans le périmètre du PLU (95% de sa surface) et très partiellement dans le PSMV (5% de sa surface soit 260 m²)

Composition du dossier d'enquête

Le public a à sa disposition :

- le registre des délibérations du conseil municipal
- l'avis de la CLSS (commission locale du secteur sauvegardé)
- l'arrêté préfectoral d'ouverture
- le registre d'enquête ouvert par moi-même
- le dossier d'étude

2 - CONTENU DU DOSSIER D'ETUDE

Un seul document intitulé rapport de présentation comprenant :

- 1 - rappel historique
- 2 - justifications et objectifs de la modification du PSMV
- 3 - impacts sur le PMSV et PLU
- 4 - procédure de modification
- 5 - plan de localisation du PMSV dans l'agglomération chartreuse (format A0)
- 6 - plan du PMSV (format A0)
- 7- extrait du plan PSMV représentant le secteur modifié avant, après (format A2)

3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Organisation

A l'initiative de monsieur Gauthier représentant de l'autorité organisatrice (DDT) de l'enquête publique, nous nous sommes réunis avec monsieur Vincent représentant de la commune de Chartres pour fixer les modalités de l'enquête matérialisées par l'arrêté préfectoral

Déroulement

Publicité et information du public

J'ai constaté l'affichage public de l'avis d'enquête (format A2 sur fond jaune) à l'extérieur de la mairie de Chartres. J'ai vérifié la publicité légale de l'avis d'enquête dans deux journaux de la presse locale

- L'écho de Brou du 30 décembre 2015 et 20 janvier 2016
- L'Echo Républicain du 30 décembre 2015 et 20 janvier 2016

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de permanences assurées dans les locaux du guichet unique de la mairie de Chartres

le mercredi 13 janvier 2016 de 9h à 12h

le samedi 30 janvier 2016 de 9h à 12h

le lundi 15 février 2016 de 14h à 17h

Le dossier d'enquête et le registre sont restés à la disposition du public au secrétariat du guichet unique de la mairie pendant toute la durée de l'enquête

Climat de l'Enquête - Incidents relevés

L'enquête s'est déroulée de façon normale.

Clôture de l'enquête et transfert du dossier et registre

En fin d'enquête, avec monsieur Teilleux adjoint au maire de Chartres, nous avons clos le registre mis à la disposition du public et je l'ai conservé jusqu'à remise ultérieure de mon rapport et de mes conclusions motivées.

Relevé comptable des observations

J'ai reçu, à 2 reprises, 1 personne représentante de l'association REHABILITONS

Observations portées sur le registre : 0

Observation annexée au registre : 1 (4 feuilles)

4- OBSERVATION DU PUBLIC ET MON COMMENTAIRE

Observation


L'observation de l'association REHABILITONS (pièce jointe en annexe) constitue la suite d'une procédure engagée contre le demandeur à propos du projet d'architecture qui n'est pas compatible avec l'actuel PMSV malgré quelques ajustements et qui a déclenché des recours gracieux, contentieux, en appel (en cours).

Cette observation ne porte que sur le projet d'architecture

Par ailleurs, monsieur Chenevrel le représentant de l'association a demandé la liste et qualité des membres de la commission locale du secteur sauvegardé (CLSS)

Commentaire

Le thème développée dans l'observation n'étant que le projet d'architecture, positionne celle-ci hors du champ de l'enquête et l'écarte d'une prise en considération dans les conclusions de cette enquête.



L'arrêté fixant la liste des membres de la CLSS figure en pièce jointe à mon rapport
Par contre, cette observation permet de mieux saisir l'intention non explicitée du demandeur
pour une modification du PMSV

4 - REUNIONS AVEC LE DEMANDEUR

Nous nous sommes rencontrés à 3 reprises avec le demandeur (monsieur Vincent représentant de la commune de Chartres)

- le 18 décembre 2015 pour organisation de l'enquête dans les locaux du guichet unique de la mairie
- le 15 février 2016 à la clôture de l'enquête, en présence de monsieur Teilleux adjoint au maire. A cette occasion, j'ai restitué le déroulement de l'enquête et ai remis les observations du public à monsieur Vincent
- le 24 février 2016, monsieur Vincent m'a remis les documents demandés sans s'exprimer sur l'observation du public que je considère hors champ de l'enquête



CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique pour la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Chartres

Après analyse du dossier, des observations du public et suite à mes échanges avec le demandeur concernant la modification du PMSV ayant pour but d'en exclure 5% de l'emprise du futur pôle administratif dont 95% sont déjà situés dans le PLU

Je note

- que l'objectif du projet est de créer l'unicité du règlement d'urbanisme régissant le bâtiment du futur pôle administratif
- que le dossier est complet au regard de la procédure de modification du PMSV (délibération du conseil municipal, consultation de la CLSS (commission locale du secteur sauvegardé), et conformément aux articles R.313-15, R.313-20, R.313-11 du code de l'urbanisme
- que l'enquête s'est elle-même déroulée conformément à la procédure que nous avons définie
- que le public s'est très peu manifesté sur le sujet, (une seule observation portant sur la conformité du projet d'architecture dans le cadre du PMSV avant enquête)
- qu'en matière de communication et publicité sur l'enquête, le demandeur s'est conformé à la procédure (annonce légale dans une presse à portée très limitée concernant le journal « écho de Brou »)
- que la modification du périmètre du secteur sauvegardé représente l'abandon de 5% de l'emprise d'une construction à venir soit environ 260 m²
- qu'il n'y a pas d'atteinte à un espace boisé
- qu'il n'y a pas d'enjeu économique
- que la mise à jour du PLU a bien été envisagé sans aucune atteinte

Je conclus

- que la consultation du public est insuffisante et qu'une communication sur l'enquête publique dans le bulletin mensuel « votre ville » aurait pu favoriser une plus grande participation
- que la seule observation au registre ne traitant pas de la modification du PSMV se trouve donc hors champ de l'enquête et ne peut être prise en considération
- que la volonté du demandeur de rendre unique le règlement d'urbanisme constitue une motivation suffisante pour modifier le PMSV mais n'est vraisemblablement pas la seule (voir l'observation du public page 4 et pièce jointe en annexe)
- que cette modification « à la marge » n'affecte pas l'économie générale du PSMV et du PLU
- que le projet est bien d'intérêt général

J'émetts en conséquence,

UN AVIS FAVORABLE

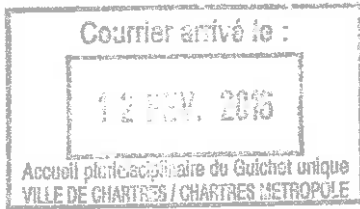
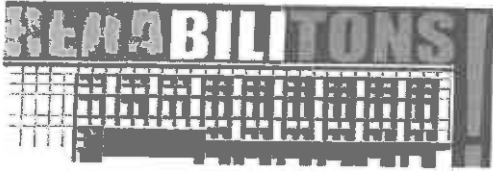
Fait à Argenvilliers, Eure et Loir, le samedi 27 février 2016



Michel Gondouin, commissaire enquêteur

[Handwritten signature]

ANNEXES



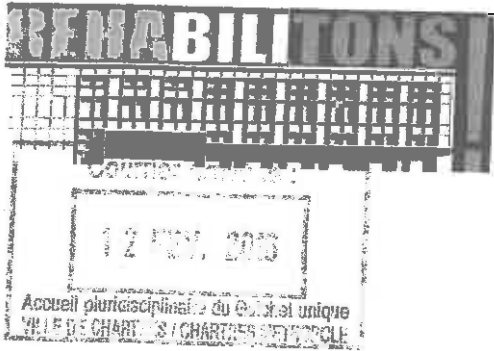
Chartres le 12 février 2016

Monsieur Michel GONDOIN
Commandant enquêteur
Niveau de Chartres

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint les observations
de l'association REHABILITONS!
sur l'enquête publique dont vous êtes
chargé.

Non sans plaisir de recevoir vos respectueuses
salutations



Monsieur Michel GONDOUIN
Commissaire enquêteur

Mairie de Chartres

**Observations de l'association REHABILITONS !
sur le contenu du dossier de l'enquête publique
pour la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres**

Le véritable motif de la demande de modification est inavoué : il n'est donc pas exposé dans le rapport de présentation, à savoir faire en sorte que le projet de construction du pôle administratif soit exclus du secteur sauvegardé et devienne ainsi réglementaire, alors qu'en l'état il n'est pas conforme au règlement du PSMV.

Les motivations exprimées dans le rapport de présentation sont très floues : en effet il est seulement dit que « la situation n'est pas satisfaisante du point de vue de la cohérence des règles » entre le PLU et le PSMV. Cette phrase est alambiquée. Les règles d'urbanisme sont connues depuis le lancement du concours d'architecture en 2011 et doivent donc être respectées.

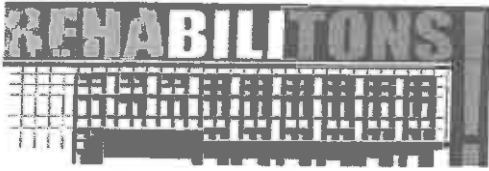
De plus, en évoquant seulement la modification d'emprise du secteur sauvegardé, le rapport ne fait pas mention des changements induits concernant les hauteurs de construction autorisées. C'est une omission volontaire.

Depuis sa création en janvier 2012, l'association REHABILITONS! a dénoncé par tous les moyens légaux et dans l'intérêt général le fait que le projet de pôle administratif ne respectait pas le règlement du PSMV. En effet le projet dépasse de plusieurs mètres les hauteurs d'égout autorisées rue au Lin.

Pour information du Commissaire enquêteur, nous croyons utile de faire ici un rapide historique :

Sur ce motif de dépassement des hauteurs, REHABILITONS! a déposé une requête auprès du Tribunal administratif d'Orléans contre le permis de construire. Malgré la reconnaissance du bien-fondé de cette requête énoncé par le rapporteur public en audience publique le 18 novembre 2014, le Tribunal a rejeté le recours sur le simple motif d'irrecevabilité de l'association. REHABILITONS! a interjeté appel auprès du Tribunal de Nantes qui n'a pas encore tranché.

Le rapport ne dit donc pas que la modification du périmètre du secteur sauvegardé permettra de construire plus haut que l'actuel règlement ne le permet. Pourtant les limitations de hauteur, prescrites dans le PSMV aux abords de l'hôtel Montescot, ont pour objectif majeur de mettre en valeur cet édifice classé. La modification demandée va donc à l'encontre de cette protection.



A ce sujet il est utile de rappeler que la Commission Nationale des Monuments Historiques a rendu le 28 mars 2013 un avis défavorable au projet en se prononçant par : 15 voix contre, 5 abstentions et 9 voix pour. Cet avis est assorti des remarques suivantes :

- « respecter les normes de hauteurs fixées par le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé du secteur sauvegardé (l'étage droit supplémentaire prévu par le projet n'est pas conforme aux dispositions du PSMV)
- retraiter les façades (...)
- adapter la disposition des bâtiments projetés pour améliorer la présentation de l'Hôtel de Montescot »

Cet avis négatif a provoqué le retrait de la première demande de permis de construire. Cependant, et malgré quelques modifications du projet, celui-ci est resté non conforme vis-à-vis des hauteurs autorisées. Le permis de construire a pourtant été accordé, sans que la Commission n'ait eu l'occasion de s'assurer du respect de ses recommandations.

modification acceptée le 15/02/16 *révisé*

Le rapport de présentation contient également un certain nombre d'imprécisions et d'inexactitudes. Nous en citerons quelques unes :

- « Cette implantation amène à se réorienter légèrement vers les jardins, dont l'emprise reste totalement préservée ».

Cette affirmation est incompréhensible. De plus il n'y a qu'un seul jardin !

- « les recommandations de la Commission Nationale des Monuments Historiques impliquent l'intégration des règlements de deux documents d'urbanisme distincts ».

Cette affirmation est une interprétation gratuite et insensée.

Enfin nous avons observé que les lignes en pointillés reportées sur le plan et censées représenter le périmètre actuel du PSMV et le périmètre modifié sont non seulement imprécises mais aussi tracées en très gros traits, ce qui ne traduit pas la réalité et ne permet donc pas à la population de se rendre compte du réel changement d'emprise demandé.

En conclusion, nous voyons bien que par cette démarche la Ville de Chartres reconnaît implicitement, après l'avoir nié pendant trois ans, que son projet de « construction d'un hôtel de ville » (en fait un pôle administratif) n'est pas réglementaire. Elle cherche donc à échapper discrètement à une procédure d'appel en cours en modifiant l'emprise du secteur sauvegardé.

Faute d'informations complètes et justes nous pensons que cette enquête publique ne peut pas remplir son rôle. La présentation et les termes du dossier de demande de modification du PSMV ne sont pas à la hauteur des enjeux. Le dossier ne donne pas d'informations suffisantes pour qu'un citoyen puisse comprendre la demande, réagir et participer à cette enquête publique.

Chartres le 12 février 2016

Pour le Président

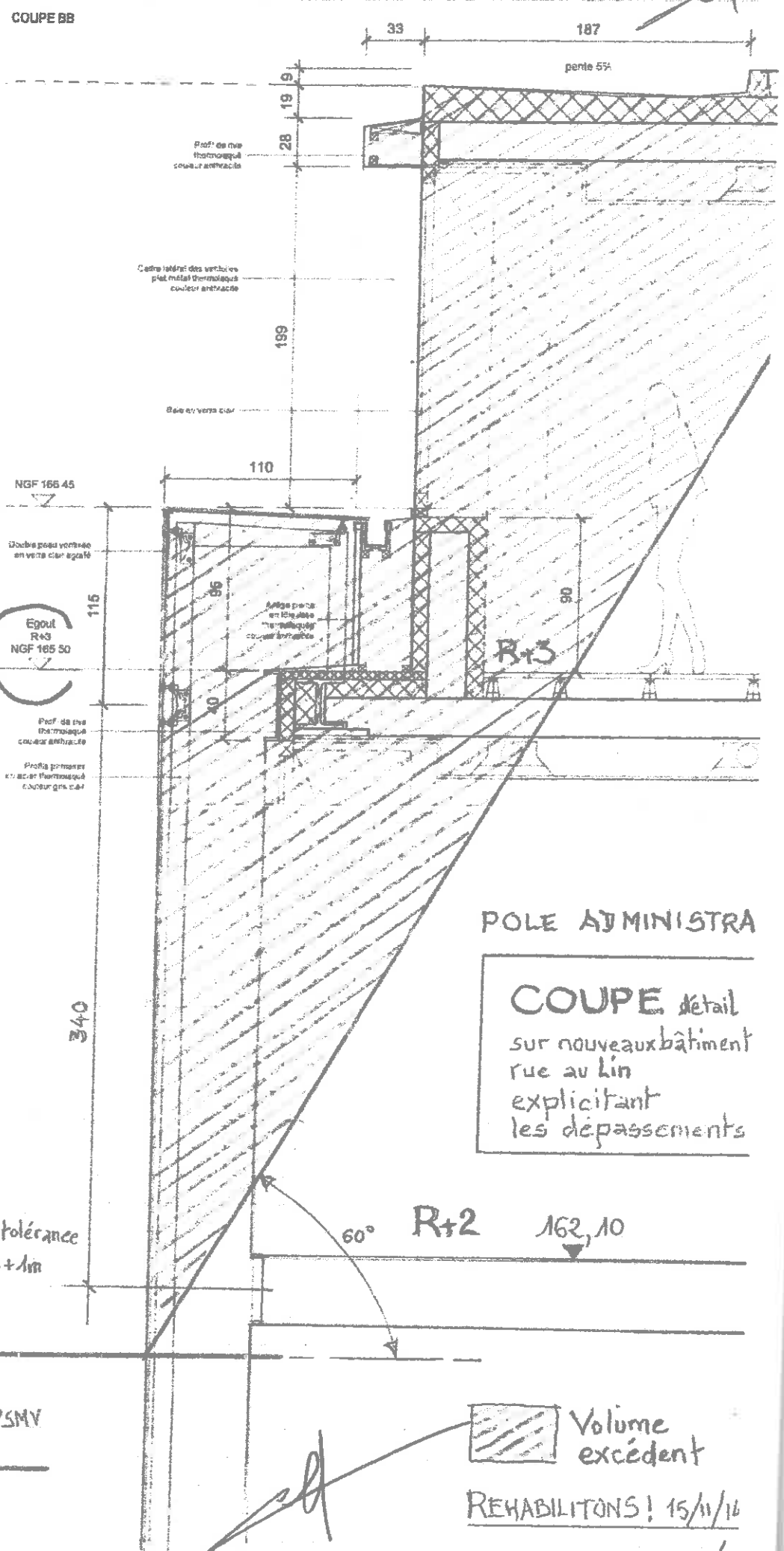
Patrick Chenevrel, secrétaire

NGF
 ↓
 168,91
 Acrotère
 = Ligne d'égout
 de référence
 d'après
 le règlement
 du PSMV
 = 7,41 m
 au dessus du
 maximum

166,45
 Ligne d'égout
 intermédiaire
 = 4,95 m
 au dessus du max

165,50
 Ligne d'égout
 prétendue
 = qui n'existe pas
 Car "hors d'eau"

161,50
 Hauteur
 maximale
 autorisée
 au plan d'épannelage du PSMV
 sur la rue au Lin



POLE ADMINISTRA
 COUPE détail
 sur nouveaux bâtiment
 rue au Lin
 explicitant
 les dépassements

Volume excédent

REHABILITATIONS! 15/11/16

PREFET D'EURE ET LOIR

Direction Départementale des Territoires
Service de l'Aménagement de l'Urbanisme et de
l'Habitat
Bureau Planification et Aménagement du Territoire

Affaire suivie par :
BPAT
Tél. : 02 37 20 40 61

ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

**ARRETE FIXANT LA LISTE DES MEMBRES DE LA COMMISSION LOCALE
DU SECTEUR SAUVEGARDÉ DE LA VILLE DE CHARTRES**

**LE PRÉFET D'EURE-ET-LOIR,
Officier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le code de l'urbanisme modifié notamment ses articles L 313.1 et R313.5 ;

Vu la circulaire ministérielle n°78.15 du 17 janvier 1978 relative aux plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ;

Vu le décret en Conseil d'État du 30 juin 1971 approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Chartres ;

Vu l'arrêté interministériel du 12 février 1991 prescrivant la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Chartres ;

Vu l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2007 approuvant la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Chartres ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 1897 du 16 octobre 1997, modifié par les arrêtés n° 375 du 2 juin 1998 et n° 125 du 29 janvier 1999 et du 1er juillet 2011, fixant la liste des membres de la commission locale du secteur sauvegardé de la ville de Chartres ;

Vu la délibération N° 2015/288 du conseil municipal de la ville de Chartres en date du 14 septembre 2015 désignant les représentants de la ville de Chartres au sein de la commission locale du secteur sauvegardé ;

Sur proposition de Mme le Secrétaire Générale de la préfecture d'Eure-et-Loir ;

ARTICLE 5 : La commission locale du secteur sauvegardé est consultée dans le cadre de la révision, de la modification et de la mise à jour du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Chartres. Elle peut être consultée sur tout projet d'opération d'aménagement ou de construction, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur. La commission locale du secteur sauvegardé peut également proposer la modification ou la mise en révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

ARTICLE 6 : Madame le Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir, Monsieur le Maire de la ville de Chartres et M. le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Eure-et-Loir.

Fait à CHARTRES, le

28 SEP, 2015

LE PRÉFET
Le Préfet,

Nicolas QUILLET



PREFET D'EURE ET LOIR

Direction Départementale des Territoires

Service de l'Aménagement de l'Urbanisme et de
l'Habitat
Bureau Planification et Aménagement du
Territoire

Chartres le 16 décembre 2015

Affaire suivie par :
BPAT
Tél. : 02 37 20 40 61

ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

ARRETE N° 20151217 _ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION PSMV CHARTRES

**ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE
POUR LA MODIFICATION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU
SECTEUR SAUVEGARDE SUR LA COMMUNE DE CHARTRE**

**LE PRÉFET D'EURE-ET-LOIR,
Officier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le code de l'urbanisme modifié notamment ses articles L 313.1 et R313.5 ;

Vu la circulaire ministérielle n°78.15 du 17 janvier 1978 relative aux plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ;

Vu le décret en Conseil d'État du 30 juin 1971 approuvant le plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Chartres ;

Vu l'arrêté interministériel du 12 février 1991 prescrivant la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Chartres ;

Vu l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2007 approuvant la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville de Chartres ;

Vu La délibération n°2015/180 du conseil municipal demandant au préfet le lancement de la procédure de modification ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 1897 du 16 octobre 1997, modifié par les arrêtés n° 375 du 2 juin 1998 et n° 125 du 29 janvier 1999 et du 1er juillet 2011, fixant la liste des membres de la commission locale du secteur sauvegardé de la ville de Chartres ;

Vu la délibération N° 2015/288 du conseil municipal de la ville de Chartres en date du 14 septembre 2015 désignant les représentants de la ville de Chartres au sein de la commission locale du secteur sauvegardé ;

Vu l'avis favorable de la commission locale du secteur sauvegardé pour la modification du plan de sauvegarde du secteur sauvegardé ;

Sur proposition de Mme le Secrétaire Générale de la préfecture d'Eure-et-Loir ;



ARRETE :

Article 1^{er} : Une enquête publique est prescrite sur le projet de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la commune de Chartres.

Article 2 : L'enquête publique se déroulera du mercredi 13 janvier 2016 au lundi 15 février 2016 inclus, soit 34 jours consécutifs.

La commune concernée par le périmètre d'enquête est Chartres.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Chartres, au guichet unique.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire-enquêteur sont déposés à la mairie (guichet unique) pendant la durée de l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance et y inscrire ses observations aux heures habituelles d'ouverture des mairies.

Article 3 : M. Michel GONDOUIN, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif d'ORLEANS.

Toutes observations pourront être adressées par écrit, à son attention, à la mairie de Chartres.

Il recevra en personne les observations du public aux jours et heures suivants :

Mairie de Chartres – guichet unique, 32-34 boulevard Chasles

- mercredi 13 janvier 2016 de 9 heures à 12 heures,
- samedi 30 janvier 2016 de 9 heures à 12 heures,
- lundi 15 février 2016 de 14 heures à 17 heures.

Article 4 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre déposé dans la commune sera clos par le maire et transmis avec les documents annexés **dans les 24 heures** au commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que le maître d'ouvrage lorsque celui-ci en fait la demande. Il enverra le registre d'enquête accompagné de ses conclusions motivées au Préfet dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique. Des copies du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront ensuite communiquées par le Préfet à la mairie de Chartres pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, soit jusqu'au 15 février 2017.

Article 5 : Un avis au public sera affiché 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, dans la commune concernée.

Un avis sera également publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux « L'ECHO REPUBLICAIN » et « L'ECHO DE BROU ».

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera en outre procédé par le maître d'ouvrage à l'affichage de cet avis sur les lieux situés au voisinage de l'opération projetée, et visible de la voie publique.

Article 6 : A l'issue de la procédure d'enquête publique, le Préfet d'Eure-et Loir prononcera l'autorisation ou le refus, de modification du PSMV de la commune de Chartres.



Article 7 : Toutes les informations complémentaires relatives aux considérations techniques de cette enquête peuvent être obtenues auprès de la commune de Chartres :

Guichet Unique, 32 boulevard Chasles – 28000 Chartres - tél 02.37.91.35.20

Article 8 : Toutes informations complémentaires concernant l'organisation administrative de l'enquête peuvent être obtenues auprès de la Direction Départementale des territoires au service Aménagement, Urbanisme Habitat Tel : 02.37.20.40.61.

Article 9 : Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture d'Eure-et-Loir, M. le Maire de Chartres ; M. le commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le PREFET

Pour Le Préfet,
La Secrétaire Générale


Carole PUIG-CHEVRIER