

Département d'Eure-et-Loir

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

RAPPORT



Commissaire enquêteur : Frédéric Ibled

Destinataires :

- Monsieur le Maire de Chartres
- Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans
- archives

Je soussigné, Frédéric Ibled, désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame Anne Lefebvre-Soppelsa, Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans, par la décision n° E23000095/45 en date du 7 juin 2023 pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chartres présenté par la commune de Chartres (Eure-et-Loir), déclare avoir :

- accepté cette mission et produit le présent rapport en toute indépendance et n'être en aucune façon lié, ni à titre personnel, ni à titre professionnel, au projet du pétitionnaire ;
- procédé à l'examen approfondi du dossier soumis à l'enquête ;
- consulté l'autorité administrative et avoir rencontré le pétitionnaire et visité le site ;
- coté et paraphé le registre d'enquête afin qu'il puisse être mis à la disposition du public dès le début de l'enquête ;
- assuré les 3 permanences au calendrier défini par l'arrêté pris par Monsieur le Maire de Chartres ;
- vérifié la bonne exécution des mesures de publicité suivantes :
 - affichages sur les panneaux de la commune de Chartres ;
 - publication d'articles de presse ;
 - site internet du dossier et registre dématérialisé.

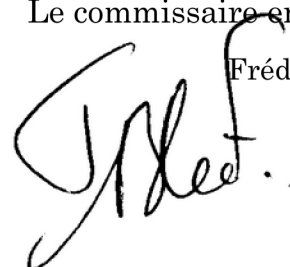
Selon les prescriptions de l'article 6 de l'arrêté en date du 11 septembre 2023 de Monsieur le Maire de Chartres, j'ai l'honneur de lui transmettre le dossier complet et les documents accompagnés :

- de mon rapport ;
- de mes conclusions motivées sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chartres présenté par la commune de Chartres (Eure-et-Loir) ;
- des annexes ;
- du registre d'enquête coté et paraphé, clos par mes soins à la fin de l'enquête ;
- des copies des documents paraphés attestant de la bonne exécution des mesures d'information et de publicité.

La Loupe, le 15 novembre 2023

Le commissaire enquêteur

Frédéric Ibled



Rapport du commissaire enquêteur

Sommaire

1	Généralités.....	5
1.1	Préambule.....	5
1.1.1	Rappel concernant la fonction de commissaire-enquêteur.....	5
1.1.2	La commune de Chartres.....	5
1.1.3	L'Autorité organisatrice est le pétitionnaire.....	5
1.2	Objet de l'enquête.....	6
1.2.1	Modification du Plan Local d'Urbanisme.....	6
1.2.2	Les Objectifs.....	6
1.3	Cadre juridique.....	7
1.4	Nature et caractéristiques du projet,.....	8
1.5	Le dossier d'enquête publique.....	8
1.5.1	Composition du dossier d'enquête.....	8
1.6	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	9
1.6.1	La Mission Régionale d'Autorité Environnementale.....	10
1.6.2	Avis de l'État.....	10
1.6.3	Avis de la Communauté de Communes de Chartres Métropole.....	10
1.6.4	La SNCF Direction Territoriale Centre Ouest.....	10
2	Organisation et déroulement de l'enquête.....	11
2.1	Modalités de l'enquête.....	11
2.1.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	11
2.1.2	Rencontre avec l'organisateur de l'enquête.....	11
2.1.3	Édition de l'arrêté et de l'avis d'enquête.....	12
2.2	Modalités d'information du public.....	12
2.2.1	Publicité légale par voie de presse.....	13
2.2.2	Publicité légale par internet.....	13
2.2.3	Publicité légale par affichage.....	13
2.2.4	Moyens à disposition du public.....	14
2.3	Climat et déroulement de l'enquête.....	15
2.4	Incidents relevés au cours de l'enquête.....	16
2.5	Clôture de l'enquête.....	16
2.5.1	Recueil des observations recueillies en fin d'enquête.....	16
2.5.2	Communication des observations recueillies en fin d'enquête.....	16
3	Observations recueillies et analyse.....	17
3.1	Observations du public.....	17
3.2	Observations sur les registres de l'enquête publique.....	17

3.3	Procès verbal de synthèse.....	18
3.4	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	19
3.4.1	Mémoire en réponse.....	19
3.5	Bilan des réponses apportées aux observations du public.....	19
3.6	Analyse des contributions du public.....	19
3.6.1	Emplacement réservé N°32 Petit Bouillon.....	19
3.6.2	OAP Île de Chartres.....	20
3.6.3	Emplacements réservés.....	23
3.6.4	Environnement, espèces protégées.....	25
3.6.5	Modification du plan des formes urbaines PFU.....	26
3.6.6	Plateau Nord-Est.....	28
3.6.7	Parking et circulation.....	30
3.6.8	PADD.....	30
3.6.9	PPRI.....	31
3.6.10	Autres observations.....	33
3.6.11	Contribution n°42 :.....	34
3.6.12	Contribution n°43 :.....	43
3.6.13	Questions du Commissaire enquêteur.....	44
4	Conclusions.....	48

1 Généralités

1.1 Préambule

1.1.1 Rappel concernant la fonction de commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur est un acteur indépendant chargé de conduire une enquête publique et de rendre un avis sur un projet d'aménagement ou une décision administrative ayant un impact sur l'environnement ou les intérêts du public.

Le commissaire-enquêteur a pour rôle de veiller au bon déroulement de l'enquête publique et d'assurer une information objective et transparente auprès du public. Il doit examiner les observations et les avis émis par les participants à l'enquête, recueillir les contributions écrites ou orales, et établir un rapport synthétique qui expose les conclusions et recommandations.

« Ne peuvent pas être désignées en qualité de commissaires enquêteurs (ou comme membres d'une Commission d'enquête) les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Le commissaire enquêteur n'est pas un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ; de même, le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité du projet.

À la fin de l'enquête, le commissaire-enquêteur rédige un rapport à partir des éléments du dossier, des observations exprimées, puis relevées dans le ou les registres d'enquête « papier » ou numérisés, les courriers, courriels et dossiers qui ont été transmis lors du déroulement de l'enquête publique, les questions posées dans le procès-verbal de synthèse, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires du maître d'ouvrage sur les observations faites par les personnalités publiques associées et les publics, de porter un avis motivé, en toute conscience et indépendance.

Cet avis n'est pas contraignant, mais il revêt une importance certaine dans le processus de décision des autorités compétentes.

1.1.2 La commune de Chartres

La ville de Chartres est située dans le département d'Eure-et-Loir et la région du Centre-Val de Loire. Elle a une population de 40195 habitants.

Elle est intégrée à la communauté de communes de Chartres Métropole et fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres métropole.

1.1.3 L'Autorité organisatrice est le pétitionnaire

L'urbanisme est une compétence clé de la mairie, impliquant la planification, la réglementation, la gestion et la promotion d'un développement urbain durable et harmonieux. La mairie s'engage à créer un environnement urbain fonctionnel, esthétique, durable et répondant aux besoins et aux aspirations des citoyens.

La présente enquête publique est organisée par la municipalité de Chartres,, Place des halles à Chartres.

Monsieur Julien Vincent, chargé de mission planification de la Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, est en charge du dossier.

1.2 Objet de l'enquête

Une enquête publique a pour objectif d'assurer l'information et la participation du public, le recueil des observations du public, la prise en compte des intérêts des tiers, l'examen des remarques et suggestions du public par le commissaire enquêteur avant que celui-ci n'émette un avis sur le dossier et formule ses conclusions motivées.

La présente enquête porte sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chartres.

1.2.1 Modification du Plan Local d'Urbanisme

Plusieurs procédures distinctes permettent de modifier le contenu d'un PLU après son approbation. En fonction de la nature des modifications apportées au projet territorial, le lancement de la procédure, les niveaux de concertation, de consultation du public et d'association des personnes publiques associées (PPA) diffèrent de manière importante.

La présente procédure rentre dans le champ de la modification dite de droit commun, tel que définie à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

Elle est utilisée pour :

- soit augmenter de plus de 20% la densité des zones urbaines ou à urbaniser ;
- soit diminuer ces possibilités de construire ;
- soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

1.2.2 Les Objectifs

Les objectifs suivants ont dirigé les travaux de modification :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Île de Chartres », dans laquelle la collectivité renonce à la mise en place d'une ZAC au profit de nouvelles dispositions réglementaires et graphiques ;
- modifier l'OAP « Plateau Nord-Est » afin d'intégrer le dossier de réalisation modificatif de la ZAC « Plateau Nord-Est » et d'ajuster en conséquence les

dispositions réglementaires au regard du programme des équipements publics et du programme des constructions ;

- permettre la poursuite du développement productif du site industriel et technologique de l'entreprise NOVO NORDISK située dans la zone « Edmond Poillot » en relevant notamment les hauteurs de construction ;
- procéder à divers ajustements et actualisations réglementaires.

En l'absence d'évaluation environnementale, la durée de l'enquête est au moins de 15 jours calendaires.

1.3 Cadre juridique

La modification d'un PLU, modification de droit commun, selon l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, est utilisée pour augmenter de plus de 20% la densité des zones urbaines ou à urbaniser (hors cas prévus expressément par le code de l'urbanisme), diminuer ces possibilités de construire, ou encore réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Conformément aux articles R. 122-2 et R.122-7 du code de l'Environnement, ce dossier n'est soumis ni à étude d'impact, ni à évaluation environnementale.

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

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Le code de l'urbanisme, articles L.153-36, L.153-41 et L.153-45 ;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et L.123-9 ;
- La délibération du Conseil municipal de Chartres n°2023/013 en date du 19 janvier 2023 approuvant le principe de modification de droit commun du PLU et ces objectifs poursuivis ;
- L'arrêté municipal n°AV2023-0359 en date du 11 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°1 – dit de droit commun - du PLU de Chartres ;
- L'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) après examen au cas par cas « ad hoc » n°2023-4143 en date du 02 juin 2023 indiquant que le dossier de modification du PLU de Chartres n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- La décision de désignation n°E23000095 en date du 07 juin 2023 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal administratif d'Orléans en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chartres (28) et désignant Messieurs Frédéric Ibled et François Chagot respectivement en tant que commissaires enquêteurs titulaire et suppléant.

1.4 Nature et caractéristiques du projet,

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chartres a été approuvé le 4 juin 2015.

La municipalité de Chartres souhaite aujourd'hui apporter plusieurs modifications au contenu de ce document.

Les principaux objectifs qui ont dirigé les travaux de modifications :

- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Île de Chartres » suite à la délibération n°2021/243 en date du 25 novembre 2021 ;
- Intégrer le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Plateau Nord-Est approuvé par délibération n°2022/331 en date du 8 décembre 2022 afin d'ajuster les dispositions réglementaires pour permettre le développement de ce secteur ;
- Permettre la poursuite du développement productif du site industriel et technologique de l'entreprise NOVO NORDISK situé dans la zone Edmond Poillot en adaptant notamment le plan des formes urbaines du PLU ;
- Procéder à quelques ajustements et actualisations réglementaires.

1.5 Le dossier d'enquête publique

1.5.1 Composition du dossier d'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, ce dossier d'enquête publique mis à disposition du public regroupe les documents suivants :

Dossier administratif

- 1. Délibération du Conseil municipal N°CM2023/013 du 13 janvier 2023 ;
- 2. Arrêté de prescription N°AV2023-0205 du 15 mai 2023 - Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Chartres ;
- 3. Avis de la MRAe ;
- 4. Décision désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans ;
- 5. Délibération du Conseil municipal N°2023/161 du 07 septembre 2023 ;
- 6. Arrêté d'enquête publique N°AV-2023-0359 du 11 septembre 2023.

Dossier de la modification N°1 du PLU de Chartres

- Notice explicative - Modification n°1 du PLU de Chartres ;
- Plan de zonage après modification ;

- Plan des formes urbaines (PFU) après modification ;
- liste des emplacements réservés après modification.

PLU de Chartres en vigueur

- Rapport de présentation
 - ✓ Diagnostic territorial (01/03/2022) ;
 - ✓ état initial de l'environnement (01/03/2022) ;
 - ✓ justification des choix retenus (2023) ;
 - ✓ évaluation environnementale (01/03/2022) .
- PADD (01/03/2023)
- OAP (01/03/2023)
- Règlement et zonage
 - ✓ Plan de zonage ;
 - ✓ Plan des formes urbaines approuvé ;
 - ✓ Règlement littéral (01/03/2023).
- Avis des Personnes Publiques Associées
 - ✓ Avis Chartres métropole ;
 - ✓ Avis DDT d'Eure-et-Loir ;
 - ✓ Avis SNCF Immobilier.
 - ✓ Le registre d'enquête publique.

La version électronique du dossier et de ses plans, disponible sur le site de la commune de Chartres et sur le site du registre dématérialisé permet une très bonne lisibilité et aide à la compréhension du projet.

Le dossier ainsi constitué est réglementaire et accessible. Il aborde dans le détail tous les éléments nécessaires à une bonne compréhension des enjeux du projet. Tout ce qui est nécessaire à l'enquête publique est exploitable dans celui-ci,

Le dossier est resté disponible dans les locaux de la mairie et sur le site du registre dématérialisé, pendant toute la durée de l'enquête.

1.6 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

En application des dispositions de l'article L123.13-1 du code de l'urbanisme, les PPA ont été invités par courrier de la municipalité à émettre leur avis sur le projet de modification du PLU, 4 avis, incluant celui de la MRAe ont été enregistrés.

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme a été notifié aux Personnes Publiques et Associées. Celles-

ci ont été invitées par courrier à la réunion d'information du mardi 20 juin 2023 en la salle de mariage, Hotel Montescot à Chartres.

Les PPA suivant ont émis un avis sur le projet de modification du PLU.

1.6.1 La Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Suite à la demande d'examen au cas par cas présentée par la commune de Chartres, en date du 14 avril 2023, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, a rendu son avis 2023-4143 le 2 juin 2023.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale, dans sa décision délibérée, conclue au vue des informations fournies par la municipalité de Chartres, que le projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme de Chartres n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, et que le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Chartres n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme la commune de Chartres rendra une décision en ce sens.

1.6.2 Avis de l'État

Dans son courrier du 28 juillet 2023, la Direction Départementale des territoires d'Eure-et-Loir, Service Aménagement et Habitat (SAH) envoie son avis avec deux fortes recommandations.

1.6.3 Avis de la Communauté de Communes de Chartres Métropole

Le 13 juillet 2023, la Communauté de communes de Chartres Métropole relève que les enjeux identifiés, leurs traductions réglementaires sont compatibles avec le SCOT et le PLH de l'agglomération chartraine. Chartres Metropole émet un avis favorable au projet de modification du PLU.

1.6.4 La SNCF Direction Territoriale Centre Ouest

Dans son courriel du 14 juin 2023, la SNCF rappelle les préconisations relatives aux emprises ferroviaires. Les espaces boisés classés, les haies protégées ou autres éléments paysagers remarquables ainsi que les zones naturelles sur ces emprises ferroviaires peuvent contraindre la maîtrise de la végétation. La SNCF ne pourrait plus permettre d'élaguer voire d'abattre des arbres qui risqueraient de tomber sur les voies ou caténaires.

Ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du Plan Local d'Urbanisme pourra être approuvée par délibération du Conseil Municipal, en apportant si nécessaire des

modifications au projet, pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et des conclusions du rapport du commissaire enquêteur.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Modalités de l'enquête

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 5 juin 2023 au greffe du tribunal administratif d'Orléans, Monsieur le Maire de Chartres a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification de son PLU.

Le 7 juin 2023 la décision n° E23000095/45 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal administratif d'Orléans, me désigne en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification du PLU de Chartres.

J'ai déclaré sur l'honneur au dit magistrat, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Environnement.

2.1.2 Rencontre avec l'organisateur de l'enquête.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique et pendant celle-ci, j'ai eu des entretiens avec plusieurs personnes :

Une réunion d'organisation de l'enquête s'est tenue le vendredi 16 juin 2023 dans les locaux de la mairie de Chartres afin d'organiser la consultation, de définir les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique ainsi que celles des permanences, j'ai été reçu par Monsieur Julien Vincent, Chargé de missions planification, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat de la ville de Chartres.

A la première étude du dossier, je remarque l'absence de la délibération du conseil municipal décidant de ne pas soumettre la procédure de modification du PLU à évaluation environnementale, selon l'avis conforme de la MRAe.

L'arrêté d'ouverture d'enquête est abrogé et les publications dans la presse sont réalisées.

Après réception de l'ensemble du dossier, le 8 septembre 2023, un nouvel arrêté d'ouverture d'enquête a été rédigé en concertation avec le commissaire enquêteur, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du code de l'environnement.

Le registre d'enquête a été côté et paraphé le lundi 25 septembre 2023 en mairie de Chartres en présence de Madame Karine Dorange, 3e Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme et des Travaux et Monsieur Julien Vincent, Chargé de missions planification, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat de la ville de Chartres, en charge du dossier.

2.1.3 Édition de l'arrêté et de l'avis d'enquête

D'un commun accord entre la Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat de la ville de Chartres et moi-même, Monsieur le Maire de Chartres a publié un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du jeudi 28 septembre 2023 au jeudi 19 octobre 2023 à 17h00 inclus.

Cet arrêté, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (annexe n°1), a fixé :

- Le cadre juridique ;
- la commune concernée ;
- Les motifs de l'enquête et le responsable du projet ;
- Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique ;
- les lieux où sont déposés le dossier d'enquête ;
- les dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur ;
- les moyens mis à la disposition du public pour faire part de leurs observations ;
- la publicité de l'enquête.

Monsieur le Maire de Chartres a édité un avis d'enquête publique destiné à être affiché, sous sa responsabilité, sur le tableau d'affichage extérieur de la mairie de Chartres.

Cet avis d'enquête sera aussi sur le site internet de la mairie ainsi que sur le site du registre dématérialisé sous la responsabilité des services de Monsieur le Maire.

L'avis d'enquête publique (annexe n°2) précise :

- la nature de l'enquête,
- la durée de l'enquête,
- les dates de l'enquête publique fixée du jeudi 28 septembre 2023 au jeudi 19 octobre 2023 à 17h00 (heure de clôture de l'enquête).

Le siège de l'enquête, fixé en mairie de Chartres, Hotel de ville – Place des Halles.

Le public a pu prendre connaissance du dossier et écrire ses observations sur le registre d'enquête, aux jours et heures d'ouverture des mairies de Châteaudun.

2.2 Modalités d'information du public

Le commissaire enquêteur a invité le porteur de projet à user de tous les moyens de communication dont il disposait afin d'informer au mieux la population.

2.2.1 Publicité légale par voie de presse

La publicité, l'information et l'affichage sur différents sites du projet ainsi que sur le support d'affichage de la commune de Chartres ont été réalisés selon les textes en vigueur.

Les publications dans la presse ont été réalisées dans les 15 jours précédant l'enquête publique et renouvelées dans les 8 premiers jours de l'enquête conformément à l'article n°5 de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

J'ai constaté la parution effective (annexes n°6) des articles comme suit :

- 1ère publication dans la presse : le mercredi 13 septembre 2023 dans « l'Écho Républicain » ainsi que dans « L'Echo de Brou » ;
- 2ème publication dans la presse : le mercredi 4 octobre 2023 dans « l'Écho Républicain » ainsi que dans « L'Echo de Brou » ;

2.2.2 Publicité légale par internet

Outre le dossier papier disponible en mairie de Chartres, le dossier d'enquête publique était consultable sous forme numérique sur le site internet mis en place par la mairie de Chartres à l'adresse : *enquete-publique-4733@registre-dematerialise.fr*

A partir de cette adresse, le dossier d'enquête publique pouvait être téléchargé par le public au format PDF.

2.2.3 Publicité légale par affichage

La publicité, l'information et l'affichage sur le site du projet ont été réalisés selon les textes en vigueur ainsi que sur plusieurs autres supports d'affichage de la commune.

Certificats d'affichage

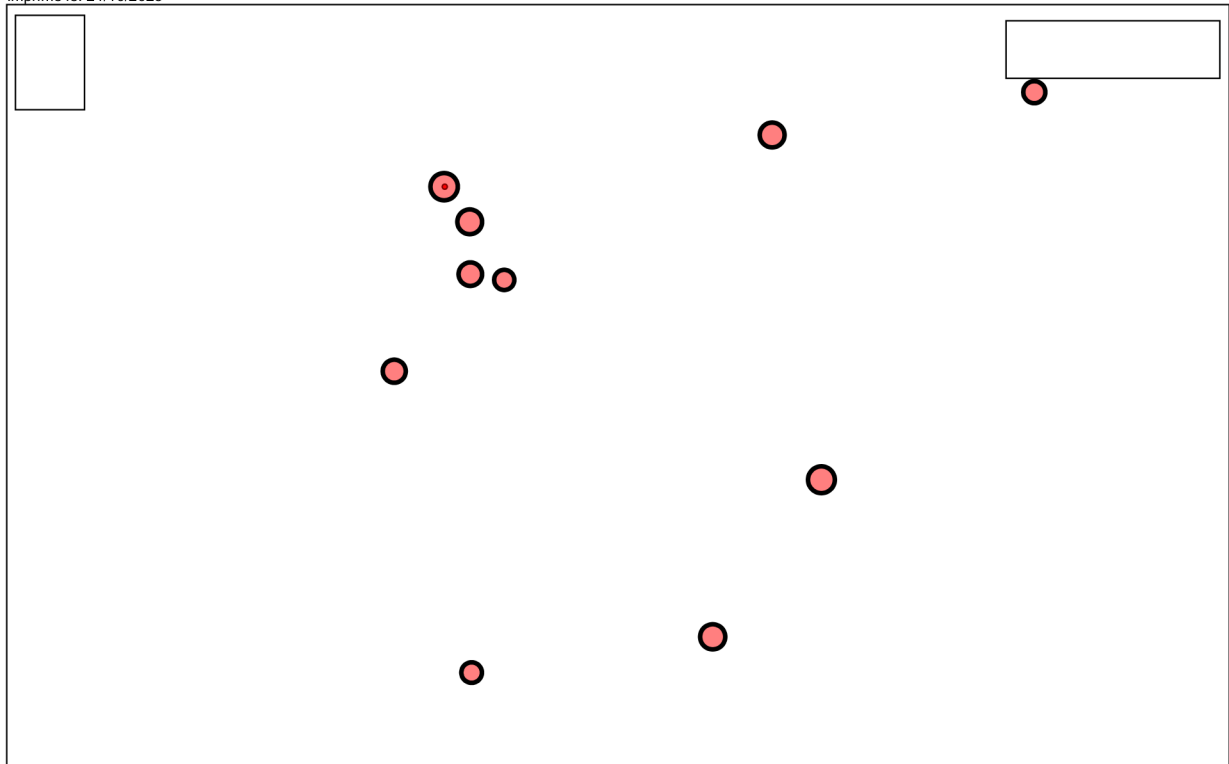
L'arrêté municipal susvisé en son article n°5 prévoyait l'affichage dans la commune de Chartres.

Les certificats d'affichage de Monsieur le Maire de Chartres m'ont été envoyés par courrier électronique le 8 novembre 2023 (annexe 10).

Emplacements d'affichage

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, le porteur du projet a procédé à l'affichage du même avis au format réglementaire fixé par l'arrêté du 24 avril 2012.

Imprimé le: 24/10/2023



Copyright DGFIP, tous droits réservés

Implantation des panneaux d'enquête publique

N
A imprimer sur du A4 - Taille réelle 1:20 544
0 330 660 990 1 320 m
Avertissement : Les informations d'infogéo 28 sont indicatives et ne dispensent pas d'effectuer les démarches auprès des services compétents.

2.2.4 Moyens à disposition du public

Le public disposait des possibilités suivantes afin de formuler des remarques relatives à cette enquête publique :

- déposer des observations dans le registre d'enquête mis à disposition dans la mairie de Chartres durant toute la durée de l'enquête et rencontrer personnellement le commissaire enquêteur lors d'une de ses permanences. Ce registre, déposé à Chartres, a été ouvert par Monsieur le Maire de la commune et coté et paraphé par le commissaire enquêteur en mairie, lundi 25 septembre 2023 ;
- écrire au commissaire enquêteur en mairie de Chartres (siège de l'enquête publique) dont l'adresse avait été communiquée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et sur les affichages légaux ;
- déposer une observation numérique à l'adresse courriel suivante : *enquete-publique-4733@registre-dematerialise.fr*

Cette adresse avait été communiquée dans l'arrêté d'enquête publique et sur les affichages légaux.

Le public a pu prendre connaissance du dossier, en plus des permanences, aux heures d'ouvertures habituelles de la mairie, du jeudi 28 septembre 2023 au jeudi 19 octobre 2023 et faire ses observations sur le registre tout au long de l'enquête. Le dossier était en format papier. Ce dossier était disponible sur le site internet mis en place par la mairie: <https://www.registre-dematerialise.fr/4733>

Mes permanences ont été définies au plus près des horaires d'ouverture de la mairie, pour offrir au public des créneaux auxquels il est habitué.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 3 permanences aux jours et heures suivants :

- Jeudi 28 septembre 2023 de 09h00 à 12h00 ;
- Samedi 07 octobre 2023 de 09h00 à 12h00 ;
- Jeudi 19 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.

La commune a mis à disposition du commissaire enquêteur une salle d'accueil de la Mairie de Chartres permettant de recevoir le public dans d'excellentes conditions, notamment d'accessibilité.

Ainsi pendant toute la durée de l'enquête, de vingt deux consécutifs, le public a pu disposer de canaux variés et complémentaires pour prendre connaissance du dossier et exprimer ses observations sur le registre d'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Chartres.

2.3 Climat et déroulement de l'enquête

Lors de l'ouverture de l'enquête publique, j'ai été accueilli par Monsieur Julien Vincent, Chargé de missions planification, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat de la ville de Chartres, en charge du dossier.

Je le remercie pour son accueil et de m'avoir fourni tout le nécessaire au bon déroulement des opérations.

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Chartres se sont tenues dans une salle de permanence de la mairie, mise à ma disposition pour recevoir le public.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête coté et paraphé par moi-même étaient disponible en mairie de Chartres, siège de l'enquête, permettant au public d'exprimer ses remarques et propositions.

Le dossier de modification du PLU, présenté à l'enquête publique, était dans l'ensemble clair et bien construit.

Le mardi 19 octobre 2023 à 17 heures, après 22 jours d'enquête et un total de 3 permanences, le commissaire enquêteur a clos le registre de l'enquête, avec une (47) observations écrites sur les registres d'enquête électronique et papier disponible en mairie.

Cette enquête publique a rencontré un grand intérêt d'une partie de la population et a pu être conduite dans de bonnes conditions.

Je dois souligner la disponibilité, l'accueil de Madame Karine Dorange, 3e Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme et des Travaux et Monsieur Julien Vincent, Chargé de missions planification, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat de la ville de Chartres,. Tous ont facilité le déroulement de l'enquête publique, m'ont aidé dans ma mission de commissaire enquêteur, se sont montrés coopératifs lors de nos nombreux échanges et ont répondu prestement et clairement à mes interrogations.

La publicité a été bien assurée, avec affichage en plusieurs points de la commune ainsi que les parutions dans les journaux régionaux et local.

J'ai assuré les permanences telles que définies, d'un commun accord, dans l'arrêté municipal (annexe n°4).

Douze personnes se sont présentées aux permanences. afin de s'informer sur l'enquête et poser des questions sur le projet de modification du PLU et ont porté leurs observations, remarques et oppositions par courrier, joint au registre et sur le registre dématérialisé. D'autres personnes sont venues consulter le dossier, hors permanences sans porter de contribution.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans un bureau d'accueil de la Mairie, douze personnes se sont présentées aux permanences.

Le jeudi 19 octobre 2023, à 17h00, après 22 jours d'enquête et un total de 3 permanences, le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête, avec quarante sept (47) observations écrites.

Le commissaire enquêteur a entendu les administrés de la commune de Chartres. La publicité, l'information et l'affichage ont été réalisés selon les textes en vigueur.

2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête.

2.5 Clôture de l'enquête

2.5.1 Recueil des observations recueillies en fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le 19 octobre 2023 avec une présence certaine du public, mais sans aucun incident notable.

Au cours de cette enquête 12 observations ont été recueillies sur le registre d'enquête mis en place à la mairie de Chartres.

Par ailleurs 47 observations, dont courriels et doublons des observations portées sur le registre d'enquête, ont été recueillies par voie électronique sur le registre d'enquête dématérialisé (registres joints en annexe 8).

2.5.2 Communication des observations recueillies en fin d'enquête

Au cours d'un entretien que j'avais sollicité, j'ai remis, le mercredi 25 octobre 2023, à Monsieur Julien Vincent, chargé de mission planification de la Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, en charge du dossier, le procès-verbal de synthèse.

La transcription intégrale des avis, observations, courriels figurent dans l'annexe jointe au PV de synthèse de l'ensemble des observations recueillies pendant cette enquête, y compris les avis des PPA ainsi que mes propres questions.

3 Observations recueillies et analyse

3.1 Observations du public

L'ensemble des observations ainsi que la transcription intégrale des avis, observations, courriels ainsi que mes questions complémentaires figurent dans l'annexe jointe au procès verbal de synthèse (annexes 7 & 8).

Aux 3 permanences des jeudi 28 septembre 2023, samedi 7 octobre 2023 et jeudi 19 octobre 2023 :

Douze personnes sont venues consulter le dossier mis à disposition du public et s'entretenir longuement avec le commissaire enquêteur. Ces personnes ont, pour certaines, déposé un courrier et dupliqué leurs observations sur le registre dématérialisé.

La contribution du public lors des permanences est rapportée dans le tableau ci-dessous :

Permanences	Visites	Contributions et Courriers
1 ^{ère} permanence 28 sept. 23	4	4 sur le registre électronique
2 ^{ème} permanence 7 oct. 23	3	Questions diverses sur la zone UCBA, les cônes de vue (Cathédrale) et procédure post enquête publique.
3 ^{ème} permanence 19 oct. 23	5	1 sur le registre électronique, 1 courrier annexé au registre 2 remarques verbales.

3.2 Observations sur les registres de l'enquête publique

Des observations déposées par le public ne sont reportées ici que les sujets.

De l'examen des réclamations, les sujets suivants ont été présentés :

- Avis délibéré de la MRAE : Contribution n°42
- Concertation préalable : Contribution n°42.
- Remarque générale sur la modification du PLU : Contribution n°42.
- OAP modifiées dans le dossier d'enquête publique : Contribution n°42.
- Secteur d'activités Edmond Poillot : Contribution n°42
- OAP Ile de Chartres : Contribution n°42
- Emplacement réservé N°32 Petit Bouillon : Contributions : 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 45 et 46
- Emplacement réservé n°20, 22 et 23 : Contributions : 10, 15, 22, 24, 29, 32, 33, 39, 41
- Environnement, espèces protégées : Contributions : 30, 37, 40
- Modification du plan des formes urbaines PFU : Contributions : 1, 3, 12, 19, 20, 21, 22, 26, 28, 31, 36, 37, 39, 41
- Plateau Nord-Est : Contributions : 24, 32, 42
- Parking et circulation : Contributions : 12, 19, 20, 25, 26, 28, 32
- PADD : Contributions : 12, 15
- PPRI : Contributions : 14, 22, 30, 32
- Hors sujet : Contribution n°8, 9, 12, 27, 31.
- Questions du Commissaire enquêteur
 - Réserve contre préemption
 - Île de Chartres
 - Les Réserves
 - Monuments historiques

3.3 Procès verbal de synthèse

Dans le cadre des enquêtes environnementales, celles relevant du Code de l'Environnement, le procès verbal de synthèse est obligatoire.

A la fin de l'enquête publique, j'ai rédigé un procès verbal de synthèse afin d'informer le maître d'ouvrage sur le déroulement de l'enquête publique et l'intérêt

porté par le public qui a consulté le projet, et s'est exprimé sur le projet, objet de cette enquête publique.

Le 24 octobre 2023, en tant que maire de Chartres, j'ai remis le procès verbal de synthèse des observations comptant 27 pages (annexe n°7) à Monsieur Julien Vincent, chargé de mission planification de la Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, en lui précisant que 47 requérants avaient déposé une contribution soit sur le registre d'enquête disponible en mairie, soit par courrier, redondants avec des contributions portées sur le registre dématérialisé.

Au procès-verbal était jointe une copie des registres d'enquête dématérialisés et disponibles en mairie, au terme de la consultation.

Le porteur de projet a été invité à m'adresser ses éventuelles observations ou remarques (Annexe n°9) dans un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours.

3.4 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

3.4.1 Mémoire en réponse

Le 8 novembre 2023, soit 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse à Monsieur Julien Vincent, Madame Karine Dorange m'a envoyé, par voie électronique, ses éléments de réponse à l'ensemble des avis, observations et questions complémentaires évoquées dans le procès-verbal de synthèse.

Les remarques du public sont jointes en annexe 8 du rapport. J'ai reporté et analysé les réponses reçues à la suite des observations présentées dans le chapitre suivant.

3.5 Bilan des réponses apportées aux observations du public

Elles ont été apportées dans le respect des dispositions s'appliquant à la modification du PLU et au regard des choix retenus par le projet.

Je considère que le projet de modification du PLU était suffisamment étayé pour permettre au public une bonne compréhension du projet et que le projet de modification du PLU ne déroge pas aux dispositions du législateur en matière d'urbanisation et d'environnement, aux orientations des documents supra communaux dont il relève et aux objectifs fixés par le PADD de la commune.

3.6 Analyse des contributions du public

Après une première lecture du mémoire en réponse du pétitionnaire, à certaines de ses réponses, je lui ai demandé des compléments, des clarifications de son propos.

Ces secondes réponses ont été reproduites en violet

3.6.1 Emplacement réservé N°32 Petit Bouillon

Contributions : 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 45 et 46.

Les opposants à cet emplacement réservé n°32 notent que :

Cette voirie vélo-piéton ne répond aucunement à un besoin ni à une nécessité de desserte entre la rue du Moulin à tan, rue du Petit Bouillon et la rue du faubourg Guillaume ;

- vouloir “conforter les espaces paysagers le long du Petit Bouillon“ en aménageant une voirie relève d’un contresens ;

Ce projet impliquerait la démolition de plusieurs constructions et lavoirs, des désordres d’ordre environnemental ;

- des passages nombreux de piétons, de cyclistes et de motards perturberont dangereusement un écosystème fragile et créeront une augmentation de la pollution des lieux avec des rejets de déchets ;

La sécurité des demeures mitoyennes, avec un accès dérobé aux voies éclairées, ne pourra être que gravement compromise. Etablir une nouvelle clôture le long de cette promenade ? de quelle nature sera-t-elle pour nous garantir la sécurité des habitations. La question se pose du financement des aménagements indispensables au maintien de la sécurité.

Ce projet causera l’amputation d’une partie de tous les jardins actuels, qui sont bien entretenus et participent au cadre de vie agréable du quartier.

Réponse du porteur de projet :

L’emplacement réservé n°32 était déjà présent dans le premier PLU de Chartres de 2008 sous le numéro 45. Il a été repris dans la version approuvée en 2015 avec le même objectif : créer un cheminement piéton sur la rive droite du Petit Bouillon depuis l’avenue Béthouart jusqu’à la rue du Moulin à Tan.

Dans le cadre de la modification de l’OAP Ile de Chartres, la municipalité a souhaité maintenir ce principe en prolongeant cet emplacement réservé jusqu’à la rue du Faubourg Guillaume permettant d’assurer une continuité piétonne avec le chemin existant et menant à la rue d’Ablis, plus au sud.

Toutefois, après plusieurs rencontres en mairie et sur site entre Mme Dorange – adjointe en charge de l’urbanisme et des travaux – et les riverains, dont notamment les représentants de l’association de quartier « la Bouillonnante », la ville de Chartres a pris conscience des obstacles en termes d’aménagement et d’acquisitions foncières qu’impliqueraient la réalisation de ce chemin.

De même, sa concrétisation poserait la question de la sécurisation du passage et de la gestion des berges du Petit Bouillon, celui-ci étant actuellement préservé et entretenus par les riverains à titre individuel ou associatif.

Compte tenu de ces éléments, l’emplacement réservé n°32 dans son intégralité ne sera pas conservé dans le dossier soumis à l’approbation du conseil municipal. La liste des emplacements réservés sera actualisée en fonction dans le PLU modifié.

C.E : Cette réponse de la municipalité de Chartres répond parfaitement aux attentes des riverains du «Petit-Bouillon» et des associations.

3.6.2 OAP Île de Chartres

Contributions : 3, 5, 10, 11, 15, 28, 30, 31, 32, 32, 35, 36, 39,

Je me rappelle encore, à mon installation, cette assurance : "Cette vue sur la cathédrale, personne ne vous la prendra !"

Dans chartres.fr, sur l'île de Chartres, la mairie dit vouloir : « *s'assurer que l'urbanisation s'y opère de manière cohérente. Ceci afin de ne pas dénaturer cette zone privilégiée au pied de la cathédrale.* »

La modification du PLU de l'Île de Chartres va entraîner la construction d'immeubles d'habitation dans la grande surface située entre le boulevard Foch, la rue du Petit Bouillon, la rue des Trois Détours et la rue du Faubourg Guillaume.

La hauteur prévue pour ces bâtiments est de 15,5 mètres. En 2014, la hauteur des constructions permise était d'une hauteur de 9 mètres du fait de la proximité avec la Porte Guillaume.

Y aurait-il des différences entre un particulier et un promoteur ?

La Porte Guillaume est-elle un alibi pour les uns et non pour les autres ?

La hauteur de 15,50 m sur une partie du boulevard est inappropriée au regard des constructions actuelles et du vis-à-vis que cela va créer par rapport aux habitations situées sur l'autre rive du grand bouillon.

La limite de l'OAP devrait englober les trois bras de l'Eure car le projet urbain de densification du bâti annoncé va avoir un impact direct sur toute cette zone.

L'impact environnemental, la biodiversité impactée par ce projet. En effet, les parcelles sur lesquelles doivent être édifiés les bâtiments sont situées en zone inondable. L'urbanisation de ces parcelles aura un impact sur l'écoulement des eaux puisque les sols ne seront plus perméables. S'agissant également de la zone la plus basse (située dans une cuvette et ancien marécage) les eaux souillées par les hydrocarbures notamment (puisque le rez-de-chaussée sera constitué de Parkings) finiront par se retrouver dans les deux bras de l'Eure très proches.

Pourquoi les limites du projet de modification du PLU se cantonnent entre le bras du milieu dénommé grand bouillon et le bras EST dénommé petit bouillon ?

La densification dans cette zone va artificialiser le sol et accentuer ce risque d'inondation.

Trois emprises foncières, au découpage différents, sont occupées par un ancien garage transformé en commerce, l'ancienne caserne des pompiers, une salle de sport. L'urbanisation de ces trois emprises foncières ne doit pas dénaturer le boulevard et respecter la typologie existante, dans la logique du parcellaire ancien. La densification doit être de qualité, dans des gabarits de faible hauteur, afin de ne pas constituer un front bâti opaque et dense que viendrait en rupture complète avec l'architecture actuelle, représentative de cette notion de faubourg.

Rappelons que :

- ✓ le site de la caserne des pompiers était autrefois un « petit bois » ;
- ✓ que le site est en partie inondable et qu'une artificialisation des sols importantes rendraient la gestion des eaux de pluie encore plus contraignante, et une pollution de cours d'eau par les eaux de ruissellement polluées par les hydrocarbures.

Pourquoi un retrait de 4mètres par rapport au boulevard actuel ?

Cette option semble en contradiction avec les faits actuels, notamment la construction de nouveaux ensembles Immobiliers en bordure immédiate du boulevard Clémenceau, depuis la place Morard jusqu'à la rue du, faubourg Guillaume ! pourquoi ces promoteurs ont-ils échappé à cette décision ?

En outre, de nombreuses constructions neuves ne trouvent pas preneurs à Chartres actuellement ; il y a même, si l'on regarde en ville la publicité des promoteurs, des soldes !

Il se peut que nous subissions une bulle immobilière, avant de ne plus pouvoir supporter les pics de chaleur, le manque d'eau, patent en Eure & Loir, tous malheurs dont n'aura pas à répondre une majorité municipale sourde aux alertes, adepte d'un "après moi, le chaos".

Réponse du porteur de projet :

Le secteur dit de « l'Ile de Chartres » est un ensemble urbain de transition entre la basse-ville historique et le coteau menant à l'est de la ville. Proche du centre-ville et présentant un tissu de faubourg, il est aujourd'hui en pleine mutation. Les grandes emprises foncières d'entreprises ou de services autrefois présents (France télécom, GRDF, caserne SDIS, ateliers) constituent aujourd'hui autant d'opportunités pour des projets immobiliers d'habitat collectif.

Même si le secteur est déjà ciblé par une OAP dans le PLU en vigueur, force est de constater que le document n'est pas suffisant pour encadrer les projets que ce soit au niveau de l'urbanisation générale ou du traitement paysager et des espaces publics.

Face à ce constat, la municipalité a engagé une réflexion globale sur le quartier afin d'en définir les enjeux et les objectifs pour une urbanisation plus respectueuse de son identité.

Parmi les solutions retenues, la nouvelle rédaction permettra de maintenir ou de créer des faisceaux de vues entre le quartier et la basse-ville. Ce principe doit écarter toute réalisation d'un front bâti monolithique le long des boulevards en garantissant un séquençage des constructions. Ces nouvelles perméabilités favorisent également des vues vers les cœurs d'îlots afin d'éviter un linéaire trop important.

La modification de l'OAP doit garantir une meilleure intégration paysagère et urbaine des projets dans leur environnement.

L'essentiel de l'urbanisation devra se faire côté boulevards afin de répondre aux objectifs d'optimisation du foncier et de renouvellement urbain. A l'inverse, la partie

est du secteur, le long du Petit Bouillon, est préservée grâce à un maintien des espaces paysagers le long des berges.

La nouvelle traduction graphique et l'ensemble des outils réglementaires associés (plan de zonage, PFU) doivent répondre aux nouveaux enjeux de l'urbanisation du secteur.

C.E : Cette Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Île de Chartres a été source de très nombreuses contributions. Cette réponse, associée à la réponse sur le sujet « Modification du plan des formes urbaines (PFU) » et cet engagement de la municipalité devrait répondre à l'une des inquiétudes du public et des résidents de ce quartier.

3.6.3 Emplacements réservés

**Contributions : 10, 15, 22, 24, 29, 32, 33, 39, 41,
Emplacement réservé n°20**

Le plan de zonage fait apparaître de nouveaux emplacements réservés sans explications réel sur le pourquoi de ces emplacements réservés ?

Il serait utile de donner l'objectif de ces réserves foncières.

Les ouvrages du Domaine des Rives ont été implantés en limite de la voie publique, à rebours de la volonté d'élargir le boulevard Clémenceau énoncées dans la pièce 1c du PLU (emplacement réservé 20) :

Le projet l'Agate sera implanté également en limite de la voie publique côté Ouest.

Le projet relatif à l'ancienne caserne n'implique pas sa démolition. Il est en limite de la voie publique.

Il est étonnant de constater qu'aucun projet n'ait été annoncé pour justifier cette réserve sur l'alignement de pavillons de tout ce côté de rue, qui concerne 6 adresses, dont plusieurs sont des copropriétés, et donc plusieurs familles.

Notre maison se situe rue du Faubourg Guillaume et se trouve concernée par la réserve n° 20.

Pourriez-vous nous dire ce que cela signifie pour la suite ?

Si nous vendons est-ce que la ville aura un droit de préemption ? Notre maison risque d'être détruite ?

Quel intérêt à maintenir le retrait de 4 mètres ?

En effet celui-ci aurait une emprise depuis la rue du faubourg Guillaume jusqu'à l'ancienne caserne des pompiers qui devrait être transformé en habitations, puis ensuite de l'angle de la rue du Petit Bouillon jusqu'au numéro 24 du boulevard Foch, maison identifiée remarquable, donc une distance d'environ 200 mètres !

Le Conseil Municipal du 7 septembre dernier a voté le refus de l'acquérir suite à une mise en demeure émanant de la société BOUYGUES IMMOBILIER. Cela signifie-t-il que des immeubles vont y être construits ?

Réponse du porteur de projet :

La notice de présentation indique que l'emplacement réservé n°20 doit permettre la *maitrise d'un ensemble foncier contigu au site de l'ancienne caserne des Pompiers et du site des trois détours, lui-même sujet à court terme à une rénovation d'ampleur. La conjonction des deux sites devrait permettre de proposer la renaissance d'un quartier avec pour matrice principale un tissu résidentiel.*

Il doit permettre entre autres la création d'un espace public structurant faisant la couture entre la partie faubourg et la basse-ville historique dont les vestiges de la Porte Guillaume en sont l'entrée emblématique. Cet espace, aujourd'hui essentiellement routier ou dédié au stationnement, manque de clarté et ne garantit par la mise en valeur du patrimoine environnant.

Compte-tenu de la requalification de l'ancienne caserne et des programmes immobiliers dans la partie sud de l'Île de Chartres, ce nouvel emplacement réservé doit être l'occasion pour repenser cet espace dans sa globalité en favorisant des aménagements au bénéfice du cadre de vie. Il sera également l'opportunité de développer un nouvel ensemble bâti à dominante résidentielle qui s'intégrera dans cette nouvelle composition urbaine.

Compléments du porteur de projet :

Le bas de la rue du Faubourg Guillaume est occupé intégralement par des emprises routières ou de stationnement aérien, les aménagements piétons et paysagers étant absents.





Compte tenu des projets en cours (emprise GRDF, caserne) et des études de mise en valeur de la Porte Guillaume, la municipalité souhaite se donner les opportunités pour maîtriser le foncier ainsi offrir un espace public de qualité qui répondent aux exigences patrimoniales et de cadre de vie des habitants.

La mise en place de l'emplacement réservé va permettre à la collectivité d'apporter une réflexion globale sur le secteur, permettant la réalisation d'un espace public réellement structurant, paysager mettant en valeur le patrimoine de la basse-ville. Des études seront bientôt menées pour définir d'un parti d'aménagement sur l'ensemble du secteur en intégrant les programmes en cours.

C.E : Dans un premier temps, le commissaire enquêteur a estimé que la réponse de la municipalité sur les objectifs de plusieurs réserves foncières restent bien trop flou pour le public entendu lors des permanences comme pour moi-même.

Il est dommage qu'aucun croquis n'ai pu être joint au dossier, ou à votre mémoire en réponse, pour illustrer le propos de la municipalité.

Après avoir sollicité un complément d'information, la réponse du porteur de projet est satisfaisante.

Emplacement réservé n°22

Le boulevard Foch, depuis l'angle de la rue du Petit-Bouillon jusqu'à l'angle de la rue des Grandes-Filles Dieu est actuellement frappé d'alignement, soit sur 300 mètres. C'est l'emplacement réservé 22.

La pertinence de ce retrait est discutable.

Du n°18 au n° 50, le boulevard Foch est bordé à l'Est essentiellement de maisons individuelles, de bonne qualité architecturale, comportant en arrière des jardins, ce qui lui confère un caractère patrimonial qui mérite d'être préservé.

Spécialement, prévoir un retrait de 4 m, cela implique la suppression de surfaces constructibles. Ce qui, conjugué à la densification voulue, entraînerait une imperméabilisation accrue des sols, en raison de l'obligation de prévoir des places de parking pour les logements.

Une modification opportune de l'OAP aurait consisté à supprimer cet emplacement réservé, qui ne sert à rien, plutôt qu'à l'étendre.

Cela est d'autant plus critiquable que l'espace entre le boulevard Foch et le Petit-Bouillon ne bénéficie ni d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, ni d'un assainissement de celles-ci.

Là encore, il est singulier que, dans un projet qui tend à densifier massivement une zone partiellement prise dans le PPRI, pas un mot ne soit dit des projets en cours de Chartres Métropole, sur la question des eaux pluviales.

L'emplacement réservé n° 22 est flou. Qu'est-il envisagé exactement ?

Réponse du porteur de projet :

L'actuel emplacement réservé n°22 ne couvre pas l'intégralité du linéaire bâti jusqu'à la rue des Grandes Filles Dieu. Son prolongement s'inscrit dans la volonté d'offrir une cohésion d'ensemble en proposant un aménagement sur toute la longueur afin d'élargir l'espace public jusqu'au pont. Les trottoirs étroits ne garantissent pas aujourd'hui la bonne sécurité des piétons comme des élèves de l'Institut Notre-Dame.

C.E : Sans commentaire.

Emplacement réservé n°23a

Il est abordé à l'emplacement réservé n° 23a, la création d'un espace public : où, comment ? Cela va-t-il entraîner la modification des voies de circulation ?

Le bâti existant est-il menacé de démolition (l'îlot concerne une maison d'un particulier donnant sur le boulevard Foch, un immeuble et son parking récemment rénovés et un dentiste).

Réponse du porteur de projet :

L'inscription de l'emplacement réservé n° 23a correspond à une volonté sur le long terme d'aménagement d'un espace public de qualité permettant à la fois d'offrir :

- Une nouvelle perception successivement des bords de l'Eure, de la basse-ville, et du chevet de la cathédrale depuis un nouvel espace de respiration.
- Une meilleure lecture de l'espace public et des voies de circulation dans ce qui représente aujourd'hui un espace contraint et engorgé à certaines heures.
- Une meilleure sécurité pour les élèves et étudiants de l'Institut Notre-Dame depuis et vers le boulevard.

Cette volonté figure également dans la nouvelle traduction graphique de l'OAP Ile de Chartres qui indique à cet endroit la création ou le confortement d'un espace public structurant.

C.E : Le porteur de projet nous rappelle que ces emplacements réservés sont une volonté à long terme d'aménagement pour le bien être et la sécurité du public.

3.6.4 Environnement, espèces protégées

Contributions : 30, 37, 40,

Du béton, du béton et encore du béton. Dommage de ne pas profiter de la surface rendue disponible dans le quartier pour recréer des espaces naturels.

Et le peu d'espace encore un peu naturel qui subsiste, le Petit Bouillon, sera lui aussi aménagé. Laisser les poissons et les écrevisses de mon enfance tranquilles !

Nous craignons beaucoup trop de sols bétonnés (à l'image du centre-ville !). Actuellement au cours de fortes pluies les chaussées sont déjà inondées.

Or le dossier ne mentionne pas ce que sera la proportion de pleine terre par rapport au bâti.

De plus le bétonnage absorbe la chaleur et accentue les effets des canicules de plus en plus longues. Bétonner à outrance relève d'une époque révolue !

C'est pourquoi nous demandons qu'au moins 30% de pleine terre plantée d'arbres, arbustes ou couvertes d'herbes folles soit réservée autour de ces immeubles, ce qui favoriserait l'écoulement doux de l'eau et aurait un effet bénéfique par grosses chaleurs.

Réponse du porteur de projet :

Le secteur de l'Ile de Chartres contient de grandes emprises foncières déjà imperméabilisées : ex friche GRDF, France Télécom, caserne, parking public des 3 Détours, gymnase Aubry, ateliers privés, etc.

Leur mutation s'inscrit dans une politique plus globale de requalification des friches et de densification des espaces déjà artificialisés.

Les projets qui leur succéderont devront respecter des obligations en matière d'intégration architecturale et d'espaces paysagers. Cela entraînera pour la plupart des sites cités une désimpermeabilisation permettant une meilleure gestion des eaux pluviales.

C.E : La réponse de la de la municipalité, sur cette remarque, clarifie le projet de suppression de ces friches d'emprises industrielles imperméabilisées et de les rendre perméables, autant que faire se peut.

3.6.5 Modification du plan des formes urbaines PFU

Contributions : 1, 3, 12, 19, 20, 21, 22, 26, 28, 31, 36, 37, 39, 41,

Si l'abaissement des Hauteurs maximales des constructions de 15,50m à 12,50m sur la partie ouest de la rue des fileurs et du Petit Bouillon semble cohérent, il serait opportun de faire de même sur la partie sud de la rue de La Croix Thibault bordée au Nord par des constructions pavillonnaires de 9,50m de Hauteur.

Autoriser au Sud de cette rue des constructions de 15,50m aurait un impact visuel et d'ensoleillement très dommageable pour les habitations existantes du côté Nord.

Concernant l'aménagement de l'îlot avec constructions d'un ensemble Immobilier sur le site des anciens pompiers : la hauteur prévue pour ces bâtiments serait de 15,5 mètres. Quels critères justifient la différence entre les différentes zones de Hauteurs (entre 9 m et 15,50 m). Le quartier est situé dans un périmètre de protection des monuments historiques comme étant situé à proximité de la Porte Guillaume. Ce périmètre a été opposé à certains riverains pour limiter la Hauteur de leur construction à 9 mètres. Cependant, les riverains concernés sont plus éloignés de la porte Guillaume que ne le sera le prochain projet Immobilier. Nous souhaiterions une harmonisation des Hauteurs à la baisse.

Le nouveau PLU prévoit de baisser la hauteur des bâtiments du quartier sauf sur le boulevard Foch. Cette hauteur de 15,5 m sur le boulevard implique donc pour nous :

- ✓ nos vues sur la Cathédrale altérées ;
- ✓ moins d'ensoleillement pour nos propriétés mais aussi pour la rivière « Le Petit Bouillon » qui est au cœur de notre quartier. Cela entraînera un changement du biotope de la rivière ;
- ✓ un étage supplémentaire donc encore plus d'habitants, de circulation, de problèmes de stationnements, d'accès à la médecine...

La hauteur excessive des constructions ainsi que la proximité du projet par rapport aux maisons existantes et donc la diminution du recul entre les éléments bâtis entraînera pour les riverains une baisse significative de la luminosité et la perte des vues sur la cathédrale alors même que le **projet a été présenté comme ayant pour objectif de valoriser ces vues.**

Pourquoi avoir des hauteurs de construction différentes dans le même îlot 12,50m d'un côté et 15,50m de l'autre.

Principe d'implantation rue des 3 détours page 16 : La coupe 4, situation existante est fautive. Les maisons existantes ne sont pas en retrait de 4ml par rapport à la voie. La coupe 4 projeté est également fautive pour les mêmes raisons et ne prend pas en compte l'orientation du bâti projeté qui portera ombre sur les maisons plus basse à simple R+1

Toutefois qu'une limite soit fixée pour de futures constructions à la Hauteur des actuels bâtiments semble une précaution première.

Réponse du porteur de projet :

Le PLU en vigueur prévoit des hauteurs maximales de construction à 15,50 mètres pour l'ensemble du secteur Ile de Chartres de manière uniforme. Le quartier affiche

cependant une hétérogénéité dans les épannelages qu'il convient de prendre en compte dans les projets d'aménagement et d'en distinguer l'urbanisation.

Comme indiqué dans la note de présentation, *« si les boulevards peuvent être sujets à de telles transformations, [...] la procédure de modification du PLU introduit sur la partie nord du quartier et à l'est de la rue des 3 détours une diminution de la hauteur maximale autorisée à 12,5 m (R+2+combles ou R+3) dans une logique de graduation et transition avec les cœurs d'îlots et le coteau à l'est.*

De même, des implantations en recul de 4 mètres sont introduites sur les rues du moulin à Tan, du petit Bouillon et des 3 détours du fait de leurs largeurs et des leurs emprises faibles. Les constructions se voient ainsi édifiées de façon obligatoires et systématiques en recul de la limite de propriété afin de garantir un espacement suffisant entre les deux fronts de rue. »

Ces nouvelles règles d'implantation permettent d'éviter des effets de pincement de façade à façade le long des voies les plus étroites : rues du moulin à Tan, du petit Bouillon et des 3 détours. L'effet de hauteur sera ainsi atténué par ses principes de dégagements latéraux.

A ces règles s'ajoutent également les principes d'implantation encadrés par l'OAP modifiée et avec lesquels les futurs projets de construction devront être compatibles.

Compléments du porteur de projet :

Les hauteurs maximales des constructions à 15,50 mètres dans le secteur Ile de Chartres ont été fixées dès le PLU approuvé en 2004 (ex zone UBb). Cette cote a été reprise dans PLU révisé en 2015 à travers le Plan des Formes Urbaines sans distinction à l'intérieur du secteur. A noter également que les seuils fixés constituent des plafonds et non des paliers.

Face à cette situation, et afin d'intégrer au mieux les projets en cours ou à venir, la municipalité a souhaité diminuer ces hauteurs dans la partie nord du secteur. Des règles de retrait ont également été édictées afin de réduire le prospect entre les bâtiments et les emprises publiques. Comme il est précisé dans la note de présentation : *« ces variations ne portent que sur les parties intérieures au quartier, et ne concernent en rien le front des boulevards où une hauteur maximale de 15,50 m est conservée sur une profondeur de 20 m à compter de l'alignement de la vie publique. Cette disposition garantira un effet urbain homogène et permettra à l'ensemble boulevards de trouver « une façade » en cohérence avec les compositions urbaines existantes en amont et en aval. »*

C.E : Sur les hauteurs maximums prévues dans le Plan des Formes Urbaines sur l'OAP de l'Île de Chartres, la volonté de laisser sur une partie de l'îlot une hauteur de 15,50 mètres semble être en contradiction avec les objectifs du PADD : les vues sur la Cathédrale de Chartres et l'intégration de nouvelles hautes structures face à un habitat bien plus bas.

Le propos du porteur de projet qui explique garantir ainsi un effet urbain homogène le long du boulevard est un point de vue qui est nullement partagé par le public.

3.6.6 Plateau Nord-Est

Contributions : 24, 32,

Le projet du Plateau Nord-Est couvre une région qui est plutôt végétalisée, vierge par endroit, une artificialisation des sols est donc inévitable, compte-tenu des enjeux climatiques cela mérite réflexion.

Est-ce véritablement en lien avec la volonté de « Zéro Artificialisation Nette des sols » voulue actuellement par nos dirigeants ?

Un parking de type silo est prévu, est-ce nécessaire compte-tenu de la volonté et de la nécessité de sortir du tout-voiture. Une seule voie de mobilité douce traverse de part en part la zone d'Est en Ouest, cela semble insuffisant.

Quid de l'aérodrome qui va se retrouver encercler entre le quartier d'habitation de Champhol (ZAC de les Antennes – Eco-quartier de la Chenaie) au nord, le Pôle Exposition à l'est, le complexe aquatique de l'Odyssée à l'ouest et une zone commerciale, industrielle et artisanale au sud ?

Ne vaudrait-il pas mieux limiter les constructions autour de l'aérodrome (à moins que l'objectif de la municipalité soit de fermer à terme l'aérodrome) ?

L'extrémité ouest du Plateau est orientée vers des logements : quid des installations sportives (hippodrome, stade Jean Gallet et salle omnisport Jean Cochet), et de la gendarmerie actuellement présents et fortement fréquentés ? Quid de la piste cyclable existante le long de l'hippodrome ? De même, quid des jardins potagers-ouvriers rue Hubert Latham (face au quartier de la Closeraie) : sont-ils destinés à disparaître au profit (encore) de la bétonisation des sols ?

La zone commerciale-industrielle et artisanale prévoit des « parkings silo » : sur combien de niveau ? Quelles sont les hauteurs de construction autorisées dans ce périmètre ? Le projet de voies douces semble insuffisant au regard du projet d'aménagement du Plateau.

Cette zone artisanale et industrielle va apporter son lot de nuisances sonores supplémentaires (doit-on rappeler qu'un quartier résidentiel se trouve au sud de l'avenue Jean Mermoz, derrière la CCI, en marge du quartier de la Madeleine ?), avec le risque d'une hausse du trafic routier (véhicules des particuliers se rendant sur ce futur lieu de travail, véhicules de livraisons qui peuvent intervenir à toute heure de la journée et de la nuit).

Pensez-vous vraiment que la zone matérialisée sur le plan de la page 23 du PLU « bois et réserve » soit réellement suffisante dans sa surface pour faire face au changement climatique ?

Réponse du porteur de projet :

L'opération d'aménagement dite du « Plateau Nord-Est » a été initiée par la ville en 2010 pour permettre la requalification d'une des entrées de ville les plus emblématiques de la commune : vues magistrales sur la cathédrale, friches militaires (BA 122, ERSA), activités économiques (Propylées I et II), équipements sportifs (complexe aquatique Odysée, hippodrome, halle Jean Cochet et stade Jean Gallet) et équipements publics (aérodrome, Chartrexp).

Le programme d'aménagement et son plan de composition global ont fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le premier dossier de création a été approuvé en 2014. Depuis cette date, la municipalité a largement communiqué sur les enjeux et les objectifs de cette opération notamment au travers de réunions publiques ou par voie de presse.

Par délibération n°2022/331 en date du 8 décembre 2022, le conseil municipal de Chartres approuvé le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Plateau Nord-Est (PNE). Ce dernier a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle l'autorité environnementale (MRAE) s'est déjà exprimée par avis en date du 11 août 2022. De même, le dossier a été soumis à consultation du public par une participation du public par voie électronique à l'automne 2022 durant laquelle aucune observation n'a été recensée.

A propos de l'opération du Plateau Nord-Est, le projet de modification du PLU ne remet pas en cause les éléments de programmation présents dans le dossier de réalisation modificatif de la ZAC approuvé en décembre 2022. La procédure vise à ajuster certaines dispositions du PLU pour prendre en compte ces nouveaux éléments de programmation.

C.E : La réponse du pétitionnaire nous montre que le projet du plateau nord-est est à l'étude depuis de nombreuses années et que la municipalité a suivi les procédures de consultation et d'information du public sur ce projet.

Par ailleurs, la Mission Régionale d'Autorité environnementale, dans sa décision délibérée conclue que le projet de modification du PLU de Chartres n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et que le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Chartres n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le pétitionnaire rappelle que ce « *projet de modification du PLU vise à ajuster quelques dispositions du PLU pour prendre en compte ces nouveaux éléments de programmation* ».

3.6.7 Parking et circulation

Contributions : 12, 19, 20, 25, 26, 28, 32,

La modification du PLU de l'Île de Chartres va entraîner la construction d'immeubles d'habitation dans la grande surface située entre le boulevard Foch, la rue du Petit Bouillon, la rue des Trois Détours et la rue du Faubourg Guillaume.

Notre quartier manque cruellement de places de stationnements et est embouteillé plusieurs fois par jour au gré des horaires du collège et du lycée qui s'y logent.

Il est demandé de garder l'implantation du parking des trois détours ou d'en créer un autre à proximité.

Le projet de modification du PLU envisage une forte urbanisation du quartier s'étendant de la porte Guillaume jusqu'à l'Institut Notre Dame. Quelles études ont été faites en ce qui concerne les flux de déplacement des habitants ?

Réponse du porteur de projet :

Les futures opérations devront respecter les règles en vigueur, qu'elles soient issues des obligations en matière de stationnement prévues dans le PLU (2 places de stationnement par logement hors logements sociaux) ou des contraintes du PPRI.

Les nouvelles constructions ne doivent pas engendrer de stationnement supplémentaire sur l'espace public.

Les réflexions sur les espaces publics doivent également permettre une amélioration du trafic et des cheminements piétons.

C.E : Sans commentaire.

3.6.8 PADD

Contributions : 12, 15,

Je demande à ce que soit réfléchi un projet qui soit plus en rapport avec le patrimoine historique de Chartres, en cohésion avec les actuels habitants.

Un rappel des écrits dans le PADD : « Une ville en cohésion avec son environnement :

- ✓ Objectif 1 : Une ville valorisant sa trame verte et bleue
- ✓ Objectif 2 : Une ville dont l'identité est révélée au travers de son paysage.

Un rappel sur les remarques de la DDT qui continue par :
« Il est singulier que la réflexion présidant à l'élaboration de la nouvelle OAP ne tienne à aucun moment compte de ces ouvrages nouveaux ou projets qui modifient considérablement la morphologie du quartier et les modalités de son occupation. Ensuite, sur l'élargissement des boulevards Clémenceau et Foch, la situation existante doit aussi être précisée. »

Réponse du porteur de projet :

Le projet de modification est compatible avec le PADD du PLU. La note de présentation détaille les objectifs dans lesquelles il s'inscrit.

Compléments du porteur de projet :

Le PADD doit définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire couvert par le PLU. Document pivot devant faire l'objet d'un débat *ad hoc* en conseil municipal, il expose la politique d'aménagement, laquelle est mise en œuvre dans les autres parties du PLU notamment les OAP et le règlement graphique ou littéral. Toutefois, son contenu n'est pas opposable au tiers et ne peut être mis en avant lors de l'appréciation de la légalité d'une décision d'urbanisme.

Le PADD du PLU de Chartres comporte 3 axes majeurs, lesquels sont déclinés en objectifs puis en items. Ces éléments s'apprécient dans leur globalité avec pour finalité, un développement équilibré du territoire.

Comme précisé dans la note de présentation, le projet de modification du PLU pour le secteur Ile de Chartres s'inscrit dans cette démarche en répondant notamment aux objectifs suivants :

- « S'inscrire dans une logique d'urbanisation de projet à long terme. »
- « Fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espaces que le développement pavillonnaire... »
- « Favoriser la mutation des friches et la reconversion de sites et des équipements cessant leurs activités (ex-caserne SDIS). »
- « Accorder une attention soutenue à l'intégration et à la greffe des projets d'aménagement au tissu urbain déjà constitué et traiter qualitativement les espaces de transition entre eux. »
- « Permettre l'évolution du tissu urbain tout en préservant les identités de quartiers et les entités remarquables. »

Pour répondre plus précisément aux observations du public sur les objectifs du PADD :

Les vues sur la cathédrale de Chartres : la préservation des vues est encadrée par la Directive paysagère récemment approuvée en décembre 2022 et couvrant 102 communes dans un rayon de 30km autour de la cathédrale. Document d'urbanisme avec lequel le PLU doit être compatible, elle définit un système de protection sélectif et non systématique. La directive n'a pas la vocation à régir l'ensemble d'une zone mais seulement à préserver et à mettre en valeur les éléments structurants du territoire dans un logique de grands paysages. Dans son cahier de recommandations, elle indique que les projets de rénovation urbaine doivent être l'occasion de dégager de nouvelles vues et de penser les aménagements en fonction de la cathédrale.

Ainsi, la modification de l'OAP Île de Chartres inclue ces recommandations à travers une nouvelle composition urbaine qui intègre l'édifice et son socle historique dans les projets d'aménagement.

L'intégration de nouvelles hautes structures face à un habitat bien plus bas : Là encore, le projet de modification de l'OAP vient pallier une situation insatisfaisante pour permettre un développement respectueux du cadre de vie.

Optimiser les potentialités du territoire chartrain en répondant de façon équilibrée aux besoins en extension urbaine : la modification du PLU ne comprend pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (NAF) mais vise une requalification des emprises foncières en profonde mutation ou actuellement en friche. De fait, le projet de modification répond pleinement aux objectifs nationaux et communaux de limitation de la consommation des espaces NAF.

En conséquence, la modification du PLU est compatible avec les objectifs définis dans le PADD en vigueur et respecte l'économie générale du projet.

C.E : Sans autre commentaire

3.6.9 PPRI

Contributions : 14, 22, 30, 32,

Le mauvais écoulement des eaux de pluies.

Quel est le degré de risque à vouloir construire des immeubles dans une zone inondable ? Comment sera assuré le bon écoulement des eaux de pluie si le sol vient à être fortement bétonné ?

Un avis de la MRAe Centre-Val de Loire n°2022-3917 le 23 janvier 2023 sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales de Chartres Métropole (28) conclut notamment que :

- Le dossier montre que la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu majeur pour le territoire de Chartres Métropole, la situation actuelle étant préoccupante, tant pour ce qui concerne les quantités, avec des risques d'inondation aggravés par l'artificialisation croissante des sols, que pour ce qui concerne la qualité des eaux, avec des risques à la fois sur les milieux mais aussi sur la santé humaine, via les problématiques de pollution des eaux de consommation.

En l'état, le règlement de la zone demeure très insuffisant, l'article UHL 4 du PLU exigeant que :

Eaux pluviales

- 4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

- 4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

Cela conduit au déversement de l'essentiel des eaux pluviales dans le réseau lorsqu'il existe, mais parfois aussi de les déverser sur la voie publique. Elles servent alors à rincer les rues, de sorte que sont déversés dans la rivière, essentiellement par le Petit-Bouillon, des résidus d'hydrocarbures, de freins, de pneus etc.

Réponse du porteur de projet :

A ce jour, le secteur est particulièrement imperméabilisé : emprises foncières importantes, sites en friche ou en cours de mutation, espaces liés au stationnement public ou privé. Ces surfaces entraînent à juste titre des perturbations lors d'épisodes de forte pluie.

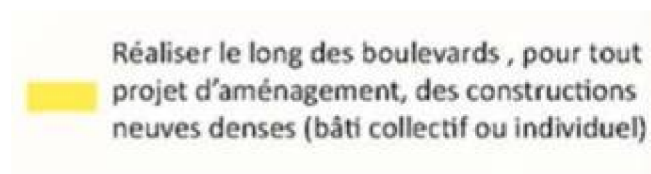
Face à ce constat, et pour garantir une meilleure gestion des eaux pluviales, les futures constructions devront tenir compte des dispositions du nouveau zonage pluvial de Chartres métropole qui sera opposable au 1^{er} trimestre 2024. Ce zonage imposera la gestion des eaux pluviales par techniques alternatives pour toutes les parcelles. En cas d'impossibilité avérée par une étude appropriée (étude de sol), pour les parcelles d'une surface supérieure à 2000 m², le zonage imposera l'infiltration ou la rétention des 10 premiers millimètres de pluie sur la parcelle, et au-delà, si un réseau public de collecte des eaux pluviales est présent à proximité, et si sa capacité le permet, le rejet sera limité en débit.

En tout état de cause, les futures constructions, en lieu et place de surfaces totalement imperméabilisées, permettront une meilleure gestion des eaux pluviales sur le secteur et une diminution des volumes ruisselés en surface.

C.E : Le commissaire enquêteur et le public apprécieront les dispositions du nouveau zonage pluvial de Chartres métropole qui sera opposable au 1^{er} trimestre 2024.

Sans autre commentaire

Le projet consiste notamment à créer un front bâti dense sur le boulevard Foch :



Cette orientation est en totale contradiction avec l'objectif affiché, qui consiste (cf VV Mai 2023 – propos prêtés à Madame l'adjointe en charge de l'urbanisme et aux professionnels, émis lors d'une réunion d'information) à refuser les immeubles collés les uns aux autres et à préserver les fonds de parcelles.

Créer un front bâti de 15,50 mètres de haut sur le boulevard Foch ne peut d'aucune façon contribuer à maintenir les « percées visuelles » existantes et à conforter « les espaces paysagers existant » le long de l'Eure.

Je rappelle encore que les huit érables du parking (anciennement France Telecom) ont été abattus par le promoteur, avec l'approbation de la ville, alors que l'ABF en avait prescrit la conservation...

Réponse du porteur de projet :

Le projet d'OAP modifiée ne mentionne pas la création d'un front bâti dense d'un seul tenant et sur l'intégralité du linéaire mais privilégie une urbanisation plus dense le long du boulevard afin de maintenir et de préserver les cœurs d'ilots. Les principes de percées visuelles sont là pour garantir des ouvertures et un séquençage des volumes bâtis.

C.E : Sans commentaire

3.6.10 Autres observations

Contribution n°8 : Hors sujet : La circulation.

Contribution n°9 : Hors sujet : Entretien des espaces verts, élagage des arbres.

Contribution n°12 : Hors sujet : Trop peu d'infrastructures publiques nécessaires à une vie agréable à ses habitants (hôpitaux, crèches, écoles, maisons de retraites...)

Contribution n°27 : Hors sujet : demande d'informations sur le projet ... sans aucune précision.

Contribution n°31 :

Bien que « hors sujet » nous tenons à vous faire savoir que les dispositions du PLU concernant le calcul des espaces verts dans toutes les zones urbaines sont aberrantes : en effet, il est prévu des coefficients de pondération comme suit :

Cela signifie qu'1 m² de terre de 40 cm d'épaisseur sur une dalle vaut autant qu'1 m² de pleine terre ! Ce qui est pour le moins mensonger. 1 n'est pas une pondération !

On ne plante pas d'arbre dans 40 cm de terre ! D'ailleurs on peut voir à Chartres des arbres en pot posés sur les « pelouses » qui couvrent les dalles de Parkings souterrains, histoire d'être « conforme » au PLU.

En complément des Hauteurs maximales autorisées, incohérentes également, cette largesse de calcul des espaces verts permet la construction d'immeubles surdimensionnés.

Comment se fait-il qu'aucune autorité n'ait pas dénoncé cette « entourloupe » ?

Réponse du porteur de projet :

Les dispositions de l'article 13 du PLU concernant « *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations* » ne font pas partie du projet de modification du PLU.

Une nouvelle rédaction de cet article nécessite une réflexion plus globale à l'ensemble des zones du PLU.

C.E : Ne pouvant pas, à ce stade du projet, modifier un voire plusieurs articles qui pourrait être de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet, nous attendrons une nouvelle modification ou révision du PLU de Chartres

3.6.11 Contribution n°42 :

Concertation préalable

Cette modification concerne des secteurs stratégiquement importants de la ville.

Il est mentionné qu'une réunion publique a été organisée.

Un bilan de la concertation a-t-il été effectué ?

Ou peut-être un compte-rendu de cette réunion ?

Réponse du porteur de projet :

Par délibération en date du 19 janvier 2023, le conseil municipal de Chartres a engagé la procédure de modification dite de droit commun du PLU de Chartres. La procédure de modification n'étant pas soumise à évaluation environnementale, la phase de concertation reste facultative.

Toutefois, la ville a communiqué à dans le magazine Votre Ville d'avril 2023 afin d'exposer les enjeux et les objectifs de cette procédure, annonçant par la même occasion la tenue d'une réunion publique à l'Hôtel de ville le 05 avril.

Accompagnée des bureaux d'études en charge de la modification de l'OAP « Ile de Chartres », Mme Dorange – adjointe à l'urbanisme et aux travaux – a répondu aux questions du public venu nombreux. Un compte-rendu succinct a été publié dans le Votre Ville de mai. Les informations ont également été mises à la disposition du public sur le site internet de la ville.

C.E : Sans commentaires.

Avis délibéré de la MRAE

Je suis étonné que la MRAE n'ait pas soumis cette procédure à évaluation environnementale au regard de son impact. Est-il possible de prendre connaissance du dossier de demande d'examen au cas par cas transmis à la MRAE par la ville qui a permis à la MRAE de fonder son avis ?

Réponse du porteur de projet :

Le dossier transmis à la MRAE pour avis est identique à celui soumis au public durant la présente enquête.

C.E : Sans commentaires.

OAP modifiées dans le dossier d'enquête publique

Le dossier comprend la notice explicative, le plan de zonage après modification, le plan des formes urbaines après modification, ou encore la liste des emplacements réservés après modification.

Le cœur du sujet de cette modification étant la modification de deux OAP : Ile de Chartres et Plateau nord-est, je suis surpris de constater que le dossier ne comprend pas de pièce « OAP modifiées » ce qui aurait eu pour mérite de bien comprendre les évolutions du document (avant/après). Les modifications sont succinctement présentées dans la note de présentation, mais de manière incomplète et peu compréhensible, comme mentionné dans l'avis de la DDT.

Même s'il est rassurant de savoir qu'il ne serait pas légal de modifier des éléments graphiques ou littéraires présents dans les OAP actuelles, qui n'auraient pas été explicitement présentées dans la note de présentation, je ne comprends pas s'il s'agit d'une volonté délibérée de ne pas être explicite ou d'un simple manquement.

Je demande à ce qu'un document « OAP modifié » soit réalisé dans le dossier, que les modifications soient présentées de manière intelligible, et qu'une nouvelle enquête publique soit menée sur la base de ce dossier complet et reformulé, afin que les habitants puissent en prendre connaissance, comme cela aurait dû être présenté.

Réponse du porteur de projet :

La notice de présentation incluse dans le dossier soumis à enquête publique comporte les OAP concernées par la procédure de modification dans leur état en vigueur et dans leurs versions modifiées.

De plus, le dossier comportait également la pièce 3.0 du PLU en vigueur dédiée aux OAP.

C.E : Sans commentaires.

OAP Ile de Chartres

- Bruit :

Ce secteur est localisé le long de l'un des axes au trafic le plus important de la ville. Il a fait l'objet d'une étude des points noirs du bruit dans l'environnement par le conseil départemental. Plusieurs immeubles sont concernés par des dépassements.

L'étude du PPBE a également confirmé le caractère particulièrement bruyant du secteur.

Quelles sont les mesures prises pour lutter contre le bruit dans le projet, quelle inscription dans le PLU ?

L'implantation des constructions en limite d'espace public, a-t-elle été pensée pour faire face au bruit ? Comment seront gérés les rez-de-chaussée sur rue notamment ?

Comme signifié par l'avis de la DDT, l'OAP inclut des secteurs qui sont en cours de finalisation de construction (immeubles R+4), dont la programmation n'est pas mentionnée. Le rapport de présentation semble volontairement l'ignorer alors que ce projet a déjà des impacts pour le quartier.

Est-il possible de connaître la programmation en logements en cours de réalisation ?

Réponse du porteur de projet :

Le 25 novembre 2021, le conseil municipal de Chartres a adopté un Plan de prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Le document mentionne les cartes de bruit relatives aux infrastructures routières et ferroviaires arrêtées par la préfecture le 19 décembre 2018. Cependant, il y est également précisé que les boulevards Jaurès, Foch et Clémenceau ne font pas partie de la domanialité de la ville mais du Conseil départemental d'Eure-et-Loir.

Bien qu'elle n'en soit pas le gestionnaire, la ville de Chartres a mis en place son plan de « ville apaisée » à compter de janvier 2021 en réduisant la vitesse à 30km/h sur l'ensemble de son territoire à l'exception de routes périphériques. A cela s'ajoute la dépose d'une partie des feux tricolores pour améliorer la fluidité à certains croisements.

Enfin, la fermeture à terme du parking public des 3 Détours d'une capacité de 70 places induira une baisse du trafic au cœur du quartier.

Même si ces éléments ne rentrent pas directement dans le champ du PLU, ils concourent à une réduction des nuisances sonores liées au trafic routier.

C.E : Sans commentaires.

- Patrimoine bâti :

Sur la protection patrimoniale, le dispositif réglementaire est creux, à l'exception notoire de la préservation du Moulin à Tan (L.151-19). Il est d'ailleurs étonnant de constater la dissymétrie entre la protection forte des éléments de patrimoine dans certains quartiers de la ville (Chanzy par exemple), et l'absence de protection le long du boulevard Foch présentant des éléments bâtis patrimoniaux semblables de type maison bourgeoises de la mi-XIXe, début XXe.

Proposition : classer au titre de l'article L151-19 d'autres constructions remarquables (cf. photo disponible dans le registre en annexe), telles que des maisons

bourgeoises afin de les préserver pour leur qualité architecturale et esthétique, mais également patrimoniale et historique. Ce classement permettrait de répondre à l'objectif du PADD du PLU de « permettre l'évolution du tissu urbain tout en préservant les identités de quartiers ».

Réponse du porteur de projet :

Dans le cadre de l'étude sur la modification de l'OAP « Ile de Chartres », seul le Moulin à Tan a été identifié comme bâtiment susceptible d'être classé au L.151-19 du Code de l'urbanisme.

L'inventaire du patrimoine remarquable de la ville nécessite une approche plus globale et étendue à l'ensemble du territoire communal.

C.E : Sans commentaires.

- Protection environnementale :

Sur la protection environnementale, ni l'OAP, ni le règlement littéral ou graphique ne présente des garanties, alors que le texte de la note de présentation évoque « les rives des cours d'eau parcourant ce secteur, d'une dimension paysagère remarquable, doivent conserver leur expression du moment. À cet égard, elles doivent être préservées de toute forme d'aménagement conséquent afin de garantir l'omniprésence de la dimension végétale en place ».

Proposition : classer une bande de 6 m de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau en espace paysager à protéger (L151-23 du Code de l'urbanisme) où toute forme de bétonisation / imperméabilisation est interdite, et où la végétalisation présente doit être préservée, conformément aux orientations de protection fixées par le SAGE Nappe de Beauce qui s'applique sur le territoire.

Par ailleurs, ce secteur compris entre deux bras d'eau est sensible sur le plan environnemental : PPRi, remontées de nappes, présence de cœur d'îlots verts et d'arbres remarquables. Aucune protection de ces espaces n'est évoquée dans l'OAP modifiée. Rien non plus dans le dispositif réglementaire sur ce secteur.

Proposition : ne pas faire tabula rasa de l'existant mais composer avec les qualités du site : assurer un diagnostic du patrimoine arboré et des espaces de cœurs d'îlots verts à préserver afin de constituer un projet qui préserve les qualités paysagères arborées de ce secteur. Prévoir une part d'espaces verts de pleine terre dans le règlement, qui tienne compte de la législation, c'est-à-dire que ces espaces verts ne doivent évidemment pas être réalisés « sur dalle », mais en continuité des sols profonds notion de sols vivants, avec un minimum de 40 % de vraie pleine terre dans ce secteur sensible.

Réponse du porteur de projet :

Le projet d'OAP modifiée précise un confortement des espaces paysagers le long du Petit Bouillon et du bras de l'Eure. Cela est traduit graphiquement par un trait épais le long des berges empêchant toute implantation de projet qui serait de nature à dénaturer le cadre paysager du site. Cela permet de préserver les fonds de parcelle donnant sur le cours d'eau sur une épaisseur de 12 mètres environ sans interdire des adaptations mineures ou des créations d'abris de jardin.

Enfin, le plan de zonage du PLU en vigueur indique le long du Petit Bouillon un trait pointillé vert représentant un « *alignement d'arbres ou végétation d'accompagnement de voirie* » inscrit au L.151-23 du Code de l'urbanisme (ex L.123-1-5° du même code). Ces dispositions graphiques et réglementaires constituent des éléments forts de préservation du patrimoine paysager ; ils seront maintenus dans le plan de zonage du dossier approuvé.

C.E : Sans commentaires.

- Hauteur des constructions :

Sur la question des hauteurs, il est important de considérer le projet dans son environnement. Face à l'OAP, le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) permet d'assurer la préservation d'un ensemble patrimonial médiéval unique autour de la cathédrale, la basse ville et la ville haute. De l'autre côté du boulevard, le bâti est bas, constitué de maison ou petits immeubles. Le projet « Ile de Chartres » prévoit des constructions culminant à des hauteurs de 15,50 m, soit 5 niveaux constructibles. Cette hauteur maximale est trop importante. Elle n'assure pas un rapport cohérent entre les deux côtés du boulevard et une évolution normale. Elle vient à l'encontre des objectifs portés sur les franges, développés dans le PSMV.

Proposition : baisser dans le règlement les hauteurs maximales autorisées de 12,50 m dans le secteur « Ile de Chartres », et même 9,50 m en contact avec d'autres constructions riveraines ce qui permettra d'assurer une proportion plus cohérente des constructions et le respect du PSMV.

Réponse du porteur de projet :

Voir les réponses apportées au paragraphe 3.6.5 sur les modifications du PFU.

C.E : Mêmes commentaires qu'au paragraphe 3.6.5

- Implantation des constructions :

Le projet d'OAP prévoit un front bâti le long du boulevard Foch. Il ne tient pas compte du bâti patrimonial existant, et des séquences paysagères de ce quartier bâti, tantôt à l'alignement, tantôt en retrait. Il n'y a d'ailleurs pas d'analyse paysagère ou patrimoniale dans la note de présentation.

Proposition : tenir compte du bâti existant à préserver pour des motifs patrimoniaux pour composer un projet qui se fonde sur les qualités paysagères du site sans faire tabula rasa du passé comme le prévoit l'OAP, d'autant plus face au PSMV.

Réponse du porteur de projet :

Voir les réponses apportées au paragraphe 3.6.2 du présent rapport.

C.E : Mêmes commentaires qu'au paragraphe 3.6.2

- Emplacement réservé (ER) n°23a :

Si l'intention de création d'un espace public structurant peut être intéressante, celle de raser un bâtiment d'habitat collectif social existant, en bon état, récemment réhabilité et isolé par l'extérieur en R+5 est complètement surprenante, voir abject dans un contexte de changement climatique et de raréfaction des ressources. Sans évoquer l'impact humain d'une telle mesure.

Faut-il voir ici un lien avec le projet d'aérotram « transport collectif innovant » tel que mentionné dans le dossier de la ZAC du plateau nord-est, ce secteur de l'ER n°23 prévoit-il d'accueillir un pylône, ou une station ?

Ou peut-être, étant donné qu'une préemption a déjà eu lieu sur les bâtiments situés à l'arrière, faut-il y voir un projet de recomposition de l'îlot avec la suppression de la partie Est de la rue des Grandes Filles, pour une nouvelle opération immobilière ?

Est-il possible de connaître le projet réel sur ce secteur de l'ER n°23a, sous prétexte assez peu compréhensible de créer un « espace public au service d'une meilleure lecture urbaine et d'une nouvelle perception de la réalité hydrographique existante » ?

Réponse du porteur de projet :

Voir les réponses apportées au 3.6.3 du présent rapport.

C.E : Mêmes commentaires qu'au paragraphe 3.6.3

OAP Secteur Plateau Nord Est

- Périmètre de l'OAP :

La note de présentation indique que l'OAP est actualisée pour tenir compte du dossier de réalisation modificatif de la ZAC. Or, la ZAC a changé de périmètre pour exclure l'actuel centre commercial Carrefour, ce qui peut paraître étonnant car l'équilibre économique du projet de ZAC aurait pu permettre de financer un projet sur l'actuel centre-commercial carrefour. Il n'y a aucune explication dans la note de présentation.

Pourquoi le périmètre de l'OAP modifié ne suit pas le même contour que le périmètre modifié de la ZAC ?

- TC innovant :

La note de présentation mentionne (page 24) la notion de nouvelles formes de transports (« TC innovant »). Pourtant, l'OAP modifié du plateau nord-est évoque uniquement un « axe paysager » interne sans aucune notion de mode de transports, l'axe de transport collectif étant mentionné uniquement sur l'avenue.

Qu'est-ce que le « transport en commun innovant » indiqué dans la note de présentation ? Quels sont les points de départ et d'arrivée de ce TC innovant ? Quelles formes sont prévues sachant qu'il est mentionné dans le dossier de ZAC la création d'un aérotram (sorte de télécabine). Ce mode de transport fait-il l'objet d'une étude d'impact spécifique, notamment concernant les vues sur la cathédrale ? Ce projet n'étant pas mentionné dans l'OAP, cela signifie-t-il qu'il a été abandonné, ou n'est-ce qu'une mauvaise traduction du dossier de réalisation de la ZAC ?

- Hippodrome :

L'hippodrome de Chartres, parfaitement fonctionnel sur un site de 11 hectares, fait l'objet de travaux d'entretien réguliers. Un coût pour la collectivité justifié par l'accueil de nombreuses courses hippiques et de manifestations (feu du 14 juillet, concerts). L'OAP affiche une immense tâche « secteur à dominante d'habitat » sur l'équipement actuel. Ce sujet n'est même pas évoqué dans la note de présentation.

Que deviendra l'actuel hippodrome dans le projet ?

- Secteurs d'équipements sportifs :

Secteur sportif : Halle Jean Cochet, Stade Jean Gallet, terrain de BMX, terrains de foot... L'OAP affiche une immense tâche « secteur à dominante d'habitat » sur les équipements actuels.

Aucune explication dans la note de présentation.

Que vont devenir tous ces équipements ?

- Foyer d'accueil chartrain :

Le FAC est une structure sociale et un équipement qui joue un rôle très important à Chartres. L'OAP affiche une immense tâche « secteur à dominante d'habitat » sur les équipements actuels.

Aucune explication dans la note de présentation.

Que va devenir ce site ?

- Jardins familiaux :

Jardins cultivés et très appréciés, les jardins familiaux sont présents depuis des décennies sur une superficie de 1,5 hectare. Ils sont notés comme « secteurs d'aménagement à terme » dans l'OAP.

Que vont devenir les 1,5 hectares de jardins familiaux ? Qu'est-ce que signifie aménagement à terme ?

Réponse du porteur de projet :

Concernant l'aménagement du secteur « Plateau Nord-Est » et sa programmation, les réponses ont été données au paragraphe 3.6.6 du présent rapport.

C.E : Mêmes commentaires qu'au paragraphe 3.6.6

Secteur d'activités Edmond Poillot

Si l'accompagnement du développement de l'activité existante peut se justifier dans une zone d'activités, incluant la reprise d'une ancienne friche, elle est néanmoins susceptible de générer des impacts. L'usine est actuellement soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), seuil « enregistrement ».

Questions : l'extension de l'usine de 7 850 m² engendrera-t-elle un changement de régime ICPE ?

Existe-il un risque vis-à-vis des quartiers riverains ? L'impact de la création d'emplois liés à cette extension a-t-il été accompagné, en particulier en matière de mobilités ?

Proposition : comme avisé par la DDT : fixer les hauteurs maximales modifiées sur le plan des formes urbaines (qui sert à cette fonction) et le reporter à l'article 10 de la zone, et non pas renvoyer à la servitude, peu lisible.

Réponse du porteur de projet :

Le projet de modification du PLU ne concerne pas le régime des ICPE. Cette question est instruite directement par les services de l'Etat et non pas par la Ville de Chartres.

Quant aux hauteurs des constructions autorisées, le projet de modification du PLU introduit la double condition de respect à la fois des seuils fixés dans le PFU et dans la Directive paysagère. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

« Article UA10 : Hauteur maximale des constructions « 10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) et aux hauteurs définies par la Directive paysagère de la cathédrale de Chartres (plafonds de constructibilité, objets de grande hauteur). »

C'est bien le « et » cumulatif qui permet de garantir la bonne intégration du projet dans son environnement tout en respectant les vues sur la cathédrale.

C.E : Sans commentaire.

Remarque générale sur la modification du PLU

Pourquoi les OAP ne présentent aucune programmation en matière de nombre de logements, ou de surface de plancher ? Je pense que les habitants sont en attente de ce type d'information, qui font partie intégrante du contenu des OAP « orientation d'aménagement et de programmation »

L'impact sur les équipements et infrastructures (énergie, eau, écoles) flux routiers, exposition de population aux nuisances, etc. est ainsi impossible à estimer en l'état, sans connaître les programmations. Il n'y a d'ailleurs aucune justification du dossier

sur cette question qui se résume à inscrire en dernière page de manière particulièrement inexacte : « La modification du PLU de Chartres n'a pas d'incidence notable sur l'environnement »

Proposition : mettre en place des indicateurs permettant de mesurer l'impact : nombre de logements construits, nombre d'habitants accueillis, nombre de voitures supplémentaires, impact sur le trafic routier déjà saturé, impact sur les réseaux, imperméabilisation des sols, etc.

Réponse du porteur de projet :

Le Code de l'urbanisme n'oblige pas à renseigner des éléments de programmation chiffrés dans le cadre des OAP. Le principe général d'une OAP est qu'elle pose des intentions et des principes d'aménagement. C'est le règlement du PLU qui établit les normes opposables et indique des informations chiffrées et précises.

Les incidences du projet de modification sur l'environnement ont été évaluées dans le cadre de la rédaction de la note de présentation et de l'examen au cas par cas transmis à l'Autorité environnementale.

Compléments du porteur de projet :

L'OAP doit donner un cadre général pour les projets d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Cette nouvelle rédaction s'accompagne par une modification de certaines dispositions réglementaires pour permettre son application opérationnelle. Outre ce cadre, il n'est pas apparu nécessaire de renseigner aussi précisément l'OAP conformément aux dispositions des articles L.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les indicateurs, le PLU actuel comprend déjà une liste pour l'évaluation de sa mise en œuvre.

C.E : Que la législation n'impose pas est un fait. Néanmoins la législation n'interdit pas de communiquer plus activement avec plus de données.

3.6.12 Contribution n°43 :

« 1. L'absence de bien fondé de la prolongation de l'emplacement réservé n°32. »

« 2. La nécessité de diminuer les hauteurs autorisées sur l'Île de Chartres. » :

Réponse du porteur de projet :

Voir les réponses apportées au paragraphe 3.6.1 du présent rapport.

C.E : Même réponse qu'au paragraphe 3.6.1

Cette réponse de la municipalité de Chartres répond parfaitement aux attentes des riverains du «Petit-Bouillon» et des associations.

3.6.13 Questions du Commissaire enquêteur.

➤ Réserve contre préemption

- Les terrains en réserve sont **généralement** achetés ou acquis par l'autorité publique à des fins de préservation ou de développement ultérieur,
- La préemption est le droit qu'a une autorité publique d'acheter un terrain lorsqu'il est mis en vente par un propriétaire privé.

Le but de la préemption est de permettre à la collectivité de contrôler l'utilisation des terrains dans des zones spécifiques conformément aux plans d'urbanisme.

La réserve foncière concerne la mise de côté de terrains pour des besoins futurs, tandis que la préemption est le droit de l'autorité publique d'acheter des terrains mis en vente par des propriétaires privés pour contrôler leur utilisation conformément aux plans d'urbanisme en vigueur. Lors d'entretiens avec la municipalité, celle-ci me présentait les réserves comme des préemptions. Même si ces deux concepts visent à garantir un développement urbain planifié et cohérent, lors d'une réserve, un promoteur immobilier ne pourrait-il pas se positionner avant la municipalité, voire même de l'anticiper en démarchant les propriétaires ?

Réponse du porteur de projet :

Définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés peuvent être créés au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public pour différentes destinations : voies publiques, ouvrages publics, installation d'intérêt général, espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques et réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. A noter qu'un emplacement réservé peut correspondre à plusieurs destinations et n'est pas limité dans le temps.

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par le PLU en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets selon une ou plusieurs destinations. Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En ce qui concerne le droit de préemption urbain, il permet à la collectivité publique d'acheter un bien immobilier en priorité et devant tout autre acquéreur privé sur l'ensemble des zones urbaines de la commune. Lorsque cette dernière décide d'utiliser

son droit de préemption, elle doit le motiver et l'inscrire dans le cadre d'une opération d'intérêt général dont la liste est fixée par le Code de l'urbanisme.

En conséquence, bien qu'ils répondent à la même logique d'aménagement motivée par l'intérêt général, emplacement réservé et droit de préemption sont deux outils différents. Le premier constitue une servitude limitant le droit à construire, le second crée une possibilité de se substituer au potentiel acquéreur pour réaliser une opération d'intérêt général.

Il est précisé que la municipalité requiert autant que possible à l'acquisition de gré à gré dans le périmètre qui intéresse un projet de la collectivité.

Compléments du porteur de projet :

Les emplacements réservés présents dans le secteur Ile de Chartres sont pour la plupart issus des PLU antérieurs. Ils constituent un outil essentiel pour maîtriser le foncier et s'assurer de la réalisation des projets définis.

En attendant la validation du projet d'aménagement définitif, la ville a souhaité créer ou modifier certains emplacements pour étendre les possibilités de réflexion.

Ces éléments ont été communiqués au public lors des réunions de proximité ou lors de la réunion publique consacrée à la modification du PLU en avril 2023.

C.E : Les emplacements réservés peuvent être créés pour différentes destinations : voies publiques, ouvrages publics, installation d'intérêt général, espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques et réalisation de programmes de logements .

A noter qu'un emplacement réservé peut correspondre à plusieurs destinations et n'est pas limité dans le temps.

Ceci est un fait, un texte de loi.

Mais comme à la question «Remarque générale sur la modification du PLU» , la législation n'interdit pas de communiquer plus activement avec plus de données pour informer le public ce qui est l'**objectif principal d'une enquête publique**.

➤ **Île de Chartres**

Dans la 7ème contribution est écrit :

« Avec l'accélération des constructions immobilières sur Chartres actuellement, nous comprenons la nécessité ainsi que l'intérêt de la ville pour la mise en valeur et la préservation de l'îlot de Chartres qui subit une énorme transformation et va exploser démographiquement. »

C'est un fait. Néanmoins, l'Île de Chartres ne mériterait elle pas plus de modération dans les projets d'urbanisation « intensive », des grandes hauteurs de construction créant trop de zone d'ombre menaçant l'environnement et le bien être des résidents sans parler des conflits entre les résidents de ces immeubles et maisons individuelles existantes de longues dates.

Réponse du porteur de projet :

L'OAP Ile de Chartres en vigueur n'est pas apparue suffisante pour encadrer les récents projets d'urbanisation dans le secteur. Que ce soit en termes de hauteurs autorisées, d'implantation des constructions, de requalification des espaces publics ou de préservations des espaces naturels, les dispositions actuelles du PLU n'apportent pas les meilleures garanties pour anticiper les mutations foncières.

Le projet de modification vient pallier cette situation en introduisant un nouveau principe de composition qui privilégie une urbanisation dense le long des boulevards et une préservation des cœurs d'ilots et des berges du Petit Bouillon.

La présence d'emprises foncières importantes oblige à redéfinir un parti d'aménagement qui permette la requalification de ces espaces pour la plupart en friche tout en préservant le cadre de vie existant.

La modification de l'OAP s'accompagne d'ajustements réglementaires qui doivent affirmer ces nouveaux principes : abaissement des hauteurs dans la partie nord, mise en place ou modification des emplacements réservés destinés à la création ou requalification d'espaces publics et d'un projet résidentiel, principe d'implantation en recul des voies et emprises publiques.

Compléments du porteur de projet :

Comme évoqué précédemment, la modification de l'OAP Ile de Chartres vient palier un contexte réglementaire (OAP en vigueur, règlement écrit et graphique) insuffisant pour encadrer les projets de construction. **Les nouvelles dispositions vont permettre de concilier la nécessité de requalifier les emprises foncières en friche, la préservation des vues sur la cathédrale par un principe de percement depuis les cœurs d'ilots et les voiries existantes ainsi qu'une réflexion globale de traitement paysager des espaces publics.**

La diminution des hauteurs sur la partie nord du secteur Île de Chartres n'est qu'une composante de cette réflexion.

C.E : L'abaissement des hauteurs, côté boulevards comme côté rue des Fileurs, pourrait être plus prononcé et être réduit d'un étage pour un maximum de 12,50m soit R+3 pour diminuer la sensation d'écrasement, des habitants présents sur cette AOP.

➤ Les Réserves

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».

Dans le dossier présenté à l'enquête publique, les réserves foncières n'ont, aucune information claire et compréhensible par tout un chacun sur les aménagements prévus.

Réponse du porteur de projet :

La plupart des emplacements réservés cités dans le dossier de modification sont déjà présents dans le PLU en vigueur voire depuis le POS pour certains ; ils sont principalement destinés à la création ou la requalification d'espace publics.

Ils doivent permettre à la collectivité de disposer des dégagements indispensables pour la réalisation d'aménagements publics et la sécurisation des voiries et des cheminements.

Comme évoqué dans la note de présentation, ces aménagements doivent également offrir les conditions nécessaires pour compléter à terme le maillage des places le long du tour de ville, créant ainsi des coutures urbaines entre la basse-ville historique et le faubourg.

C.E : Sans commentaire

➤ Monuments historiques

Dans ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chartres, une grande partie des modifications se trouve sur l'Île de Chartres.

En face de l'Île de Chartres se trouve la zone du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville de Chartres et, à proximité de cette Île de Chartres, se trouve la Porte Guillaume, ainsi que la vue sur la Cathédrale de Chartres, deux monuments classés au titre des monuments historiques.

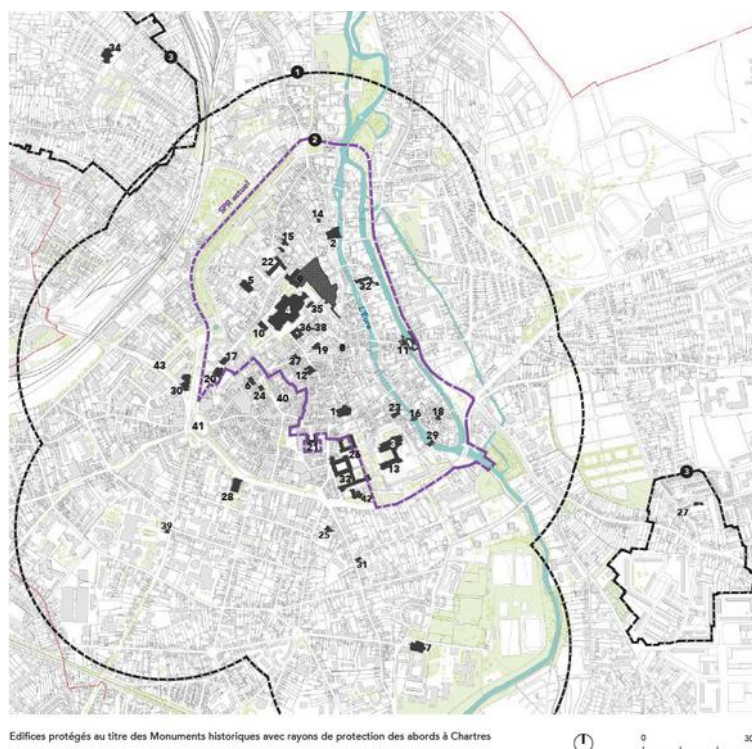
N'aurait-il pas été constructif de consulter l'Architecte des Bâtiments de France ?

Réponse du porteur de projet :

Comme pour toutes les personnes publiques associées (PPA) définies dans le Code de l'urbanisme, le dossier de modification a été transmis à l'Etat dont dépend l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), elle-même administrée par l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le cadre de cette transmission aux PPA, la ville de Chartres n'a pas reçu d'avis spécifique de l'UDAP.

Cependant, les services de l'ABF sont et seront associés à tout projet de construction ou d'aménagement qui interviendrait dans le périmètre des 500 mètres autour des bâtiments classés au titre des monuments historiques. L'avis conforme de l'ABF y est nécessaire dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La carte ci-dessous montre l'ensemble cumulé des périmètres de protection autour des MH et par conséquent de sollicitation de l'ABF sur les projets. L'intégralité du secteur « Ile de Chartres » est concerné.



C.E : Sans commentaire

4 Conclusions

Après avoir souligné :

➤ l'organisation satisfaisante de l'enquête publique, le commissaire enquêteur ayant pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme dans le cour même de l'enquête, toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier et tous les éclaircissements nécessaires sur les prises de position et les observations des citoyens intervenus à l'enquête ;

➤ Le public intéressé a pu être reçu dans des conditions satisfaisantes et a pu s'exprimer librement dans le cadre des horaires d'ouverture des mairies de Châteaudun et des permanences du commissaire enquêteur ;

➤ le commissaire enquêteur a pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme au cours de l'enquête toutes les précisions utiles sur les différents éléments du dossier ;

Il convient de conclure à la réalité et à la pertinence du débat.

En conséquence, après avoir procédé à une analyse aussi complète que possible, au vu des contacts pris, auprès des services de l'État, du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, j'ai analysé la procédure suivie, me suis attaché à identifier chacune des remarques faites.

Au terme de cette enquête, et après analyse de l'ensemble des aspects du projet, j'ai formulé, dans le document ci-après, mes conclusions motivées concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chartres

Fait à La Loupe, le 15 novembre 2023



Le commissaire enquêteur

Frédéric Ibled