

Département de l'Eure-et-Loir

Commune de Marchezais
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
11 septembre au 10 octobre 2017

RAPPORT D'ENQUÊTE

Patrick Chenevrel
Commissaire enquêteur

Désigné le 21 juillet 2017
par décision du Président du Tribunal Administratif d'Orléans
N°E17000121/45

SOMMAIRE

I • RAPPORT D'ENQUÊTE

A – GENERALITES

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

B – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

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

C – DESCRIPTION DU PROJET ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- 1 – Objectifs du projet
- 2 – Analyse du dossier soumis à l'enquête
- 3 – Résultat de la consultation des Personnes Publiques Associées

D – OBSERVATIONS DU PUBLIC

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

II • CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

III • ANNEXES

- A1 - Décision de désignation du commissaire enquêteur
- A2 - Délibération N° 2015/028 prescrivant la révision générale du PLU
- A3 - Délibération N° 2016/55 approuvant les orientations générales du PADD
- A4 - Délibération N° 2017/22 bilan de concertation et arrêt du PLU + bilan annexé
- A5 - Arrêté municipal N° 09/2017 prescrivant l'enquête publique
- A6 - Réponses des PPA
- A7 - Avis d'enquête parus dans la presse
- A8 - Tract diffusé dans les boîtes aux lettres
- A9 - Copie du courrier envoyé et signé par 11 habitants
- A10 - Procès-verbal de synthèse
- A11 - Réponse du Maire
- A12 - Rapport d'analyse du bureau d'étude

I • RAPPORT D'ENQUÊTE

A – GENERALITES

1 – Préambule

La commune de Marchezais, 300 habitants, a engagé le 24 avril 2015 une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 5 décembre 2008 et modifié en 2010.

Le bilan qui a clôturé la phase de concertation, engagée entre avril 2015 et avril 2017, a été “globalement satisfaisant”.

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par le bureau d'étude de l'Agglo du Pays de Dreux, 4 rue de Chateaudun, BP 20159, 28103 Dreux Cedex.

2 – Objet de l'enquête

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

3– Cadre juridique

L'enquête est fondée sur les textes visés dans l'arrêté municipal N° 09/2017 (joint en annexe)

4 – Composition du dossier d'enquête

- Délibération n° 2015/028 du 24 avril 2015 du Conseil municipal – Prescription de la révision générale du PLU
- Délibération n° 2016/055 du 14 octobre 2016 du Conseil municipal – Approbation des orientations générales du PADD
- Délibération n° 2017/22 du 6 mai 2017 du Conseil municipal – Bilan de concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme avec en annexe le bilan de la concertation.
- Réponses des PPA
- Plan local d'urbanisme comprenant plusieurs fascicules reliés :
 - 1 – Rapport de présentation : 1.1 Diagnostic territorial (85 pages)
 - 2 – Rapport de présentation : 1.2 Dispositions du PLU (50 pages)
 - 3 – Règlement écrit (50 pages)
 - 4 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (9 pages)
 - 5 – Annexes – Notice explicative (environ 100 pages non numérotées)
 - (6) Plans des contraintes, des servitudes d'utilité publique et de zonage (4 feuilles format A3 recto pliées en A4)

A la demande du commissaire enquêteur un plan de zonage à l'échelle 1/2000 a été imprimé et mis à disposition du public pour qu'il ait une meilleure lecture d'ensemble et, en particulier, de la zone Uaj et des numéros de parcelle.

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

B – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 – Modalités de l'enquête

Le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Marchezais Monsieur Depondt, maire, et Madame Mazel, secrétaire, le 3 août 2017 pour prendre connaissance du dossier, définir l'organisation de l'enquête et préciser le contenu des arrêtés et avis à faire paraître.

2 – Information du public

La publicité a été faite conformément aux textes en vigueur.

- Publication dans la presse :
 - L'Echo républicain : 25 août et 18 septembre 2017
 - Horizons Eure-et-Loir : 25 août et 15 septembre 2017
- Affichage sur le mur de la mairie, sur l'abribus et sur un panneau proche de la salle des fêtes
- Information accessible sur le site internet de la mairie
- Un avis imprimé sur feuille A4 a été distribué le 16 août dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

On peut noter que la dématérialisation du dossier d'enquête n'a été effective sur le site de la Préfecture que le jour de l'ouverture de l'enquête. En conséquence l'affichage a été aussitôt mis à jour et les secondes parutions des avis dans la presse en ont fait état.

3 - Climat et déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté du maire de Marchezais, l'enquête s'est déroulée du 12 septembre au 10 octobre à 18 h, sans incident.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant les trois permanences prévues en mairie dans la salle du conseil, soit les mardi 12 septembre et 10 octobre de 16 h à 18 h, et le samedi 23 septembre de 10 h à 12 h.

En dehors des permanences le public a pu consulter le dossier et déposer ses observations sur le registre en mairie aux heures d'ouverture. Pendant toute la durée de l'enquête le dossier était également consultable sur le site internet de la Préfecture de l'Eure-et-Loir.

Ainsi 13 personnes ont été reçues au cours des permanences (4+7+2).

Le registre a reçu 3 observations (R1 à R3) et 9 observations (L1 à L9) ont été envoyées par courrier ou par courriel. Ces dernières observations sont toutes identiques et signées par 11 personnes sous forme d'un texte recto-verso sur feuille A4 intitulé "*Observation de plusieurs habitants de Marchezais venus consulter le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune*".

Plusieurs habitants ont posé des questions ou fait des remarques sans les porter sur le registre.

Toutes ces observations peuvent être regroupées en trois parties :

1 – Observations concernant l'extension de la zone Ux

Oralement ou via le texte tapuscrit signé une quinzaine d'habitants ont exprimé leur crainte de voir se réaliser sur l'extension de la zone Ux des installations dangereuses ou produisant des nuisances et demandent que la commune prenne toutes les dispositions pour l'éviter.

2 – Observations d'habitants concernant leur parcelle

Elles touchent les possibilités d'extension d'habitation ou de construction d'abri de jardin sur leur terrain, ou demandent le reclassement de parcelle.

3 – Deux observations suggèrent d'ajouter un porche et un puits aux éléments de patrimoine à protéger. une troisième souhaite l'amélioration des cheminements piétons

L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur et présenté le 17 octobre 2017 au Maire de Marchezais qui y a répondu par courrier le 19 octobre, sans observation (annexés au présent rapport).

4 – Clôture de l'enquête

Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête le 10 octobre 2017. Y ont été annexés les différents courriers reçus.

A la fin de l'enquête et comme évoqué avec Mme Colin le 12 octobre un document d'une vingtaine de pages, établi par le bureau d'étude et intitulé : "*5. Rapport d'analyse – réponse aux avis des personnes publiques associées*" a été remis au commissaire enquêteur par le Maire.

C – DESCRIPTION DU PROJET ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1 – Objectifs du projet

Dans la délibération du 17 avril 2015 prescrivant la révision générale du PLU les objectifs ont été énoncés comme suit :

Vérifier la mise en conformité du projet de révision avec :

- *les lois "Grenelle" sur l'environnement*
- *les dispositions de la loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR)*
- *la nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales*

Corriger les erreurs constatées à l'usage de l'actuelle version du PLU et compléter le projet actuel sur des points précis :

- *Imposer des objectifs de densité et de diminution de la consommation de l'espace*
- *Limiter les zones d'extension urbaines*
- *Conforter les activités existantes et permettre leur création*
- *Préserver l'activité agricole*

Poursuivre les orientations pour mieux assurer la protection du patrimoine urbain et naturel qui constitue un élément majeur de l'identité de la commune :

- *Sauvegarder les éléments forts du paysage communal afin de conserver l'identité paysagère*
- *Mieux prendre en compte les objectifs de transition énergétique*
- *Intégrer une démarche de développement durable et induire une dynamique de constructions durables*
- *Mettre en cohérence le projet de développement communal avec les tendances socio-économiques du territoire dans l'optique d'un développement équilibré et maîtrisé*

Deux ans plus tard le PADD synthétise ces objectifs suivant 4 axes :

- 1 – Favoriser un développement équilibré de Marchezais en intégrant la spécificité de sa dynamique démographique*
- 2 – Préserver l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle locale*
- 3 – Soutenir l'activité agricole et l'économie locale de Marchezais*
- 4 – Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement*

2 – Analyse du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier de révision du PLU de Marcheais est complet. Il comprend le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le règlement écrit, l'orientation d'aménagement et de programmation, le règlement graphique (plan de zonage), les plans des contraintes et des servitudes publiques, les annexes.

Recommandations concernant la lisibilité des plans :

- L'emprise de la partie Uaj de la zone Ua est difficile à lire car elle ne se différencie pas du reste de la zone Ua. Seul un trait la contourne. Cet inconvénient peut être facilement corrigé par un traitement graphique, soit en déclinant la couleur rose, soit en superposant une trame.
- Il serait également souhaitable pour avoir une meilleure perception d'ensemble de faire figurer sur les différents plans, en gris par exemple, les constructions et routes existantes sur le territoire des communes limitrophes, en particulier au sud de la zone Ux.

Recommandations concernant la forme rédactionnelle des documents :

On peut regretter la difficulté de lecture des documents, surtout dans le rapport de présentation, du fait d'oublis, de mauvaises tournures de phrase, de certaines incohérences dans le “chapîtrage” (mauvaise numérotation), du manque de hiérarchie entre les titres et les sous-titres, de non correspondance entre certains articles et le sommaire, de répétitions...

Le lecteur peut s'y perdre. Une relecture générale s'impose pour corriger ces défauts, améliorer la lisibilité et la compréhension des textes qui méritent aussi d'être allégés, voire raccourcis.

Dans les réponses du porteur de projet aux avis des PPA (voir le rapport d'analyse), beaucoup de propositions de modifications et de précisions vont heureusement dans ce sens.

A titre d'illustration signalons quelques exemples :

- Dans le rapport de présentation, diagnostic territorial, page 37 : répétition d'un paragraphe
- Dans le rapport de présentation, disposition du PLU, page 7 : un cinquième axe n'est pas annoncé dans la page précédente qui n'en présente que 4.
- Dans le règlement écrit, page 18, 7.1 : “*Les débords de toiture (...) ne dépassent pas 0,5 m maximum de profondeur*” phrase à revoir. Page 19, UA 10 : pour une meilleure compréhension remplacer “*annexes isolées à l'habitation*” par une autre formule, par exemple : “*annexes détachées de l'habitation*”. Signalons aussi cette étonnante contrainte : “*les extensions devront être à la même hauteur que la construction existante*” qui paraît résulter d'une étourderie reconnue par le porteur de projet.

3 – Résultat de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Avertissement : Il se trouve que le porteur du projet a proposé des modifications au projet de PLU accompagnées de commentaires justificatifs en réponse aux observations et réserves des différentes PPA. Ces mises au point sont pour la plupart pertinentes. Listées sous forme de tableau dans un document intitulé “Rapport d'analyse” ces modifications, corrections ou ajouts, répondent favorablement aux demandes des PPA. Dans cette mesure et compte tenu de leur grand nombre le commissaire enquêteur ne les commentera que s'il ne les approuve pas. (Ce “rapport d'analyse” est annexé au présent rapport)

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

- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI de l'Eure-et-Loir), réponse par courrier du 27 juin 2017 : avis favorable.
- Chambre d'Agriculture de l'Eure-et-Loir – Agriculture et Territoires, réponse par courrier du 27 juin 2017 : avis favorable.
- Préfète de l'Eure-et-Loir – S.A.U.H. Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers :
 - Réponse (1) par courrier du 10 juillet 2017 : avis favorable
 - Réponse (2) par courrier du 10 juillet 2017 : avis favorable sous réserves que les parcelles OA 269 et 550 soit reclassées en zone de jardins et qu'une justification soit ajoutée sur l'extension de la station d'épuration.
 - Réponse (3) par courrier du 10 juillet 2017 : avis favorable pour l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'extension de la zone d'activités économique et à vocation d'équipement collectif aux abords de la mairie + avis favorable sous réserves d'indiquer le projet d'extension de la station d'épuration et sa nécessité dans le rapport de présentation.

Sur ces 2 points évoqués dans les courriers (2 et 3) la question a été évoquée entre le commissaire enquêteur et le Maire : D'une part il s'agit d'une erreur graphique qui sera corrigée pour le reclassement des 2 parcelles et d'autre part il n'est pas envisagé à moyen terme d'étendre la station d'épuration, contrairement à la parcelle contiguë qui a été coloriée en rose par erreur.

- Préfète de l'Eure-et-Loir – Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, réponse par courrier du 25 juillet 2017 : souhaite obtenir un avis favorable sur l'évolution démographique de la commune de la part de la Communauté d'Agglomération et émet un avis favorable sous réserves de mentionner un lien vers le site internet de légifrance,

Dans le rapport de présentation :

- recenser les zones humides
- faire un inventaire au titre de la biodiversité

Dans le rapport des dispositions :

- justifier les règles

Dans le PADD :

- ajouter la préservation des mares

Dans le règlement :

- 1 - Dispositions générales : abandonner les dispositions communes, supprimer les références au Code Civil ainsi que l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation du Sol
- 2 – Forêt : revoir les dispositions concernant les Espaces Boisés Classés, supprimer le frêne dans la liste des essences à privilégier
- 3 – Zone d'activités : ne pas y autoriser les constructions à usage d'habitation
- 4 – Emprise au sol : augmenter au delà de 30 % le pourcentage d'emprise au sol
- 5 – Zone agricole : justifier la règle sur les autorisations de constructions de logement
- 6 – Risque retrait-gonflement d'argile : préconiser des règles dans le règlement

Dans Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- 1 - permettre une gestion optimale de l'intégration paysagère du projet de développement pour préserver des vues vers des bâtiments

Pour mieux comprendre cette disposition il est nécessaire d'explicitier ce qu'il faut entendre par "préserver des vues". Réduire l'impact des bâtiments par des plantations ?

- 2 - revoir ou préciser la règle des 70 % maximal de possibilité de construire

Dans Annexes au PLU : Seules les pièces mentionnées à l'article R123-13 peuvent être annexées au PLU

Contrairement à cette remarque le porteur de projet se propose d'ajouter un autre élément, le guide des couleurs. Pour ne pas alourdir le PLU, ces documents pourraient simplement être signalés avec un lien qui permette au public intéressé d'en prendre connaissance.

• Agglo du pays de Dreux

La réponse de l'Agglo ne figurait pas dans le dossier d'enquête. Ces observations mineures visent à clarifier ce qui revient à la Commune et à la l'Agglo, en particulier dans le domaine de l'assainissement. Des précisions sur la compatibilité entre le PLU, le PLH et le ScoT sont également demandées.

Les réponses du porteur de projet à ces observations sont complètes et bienvenues. En résumé il s'agit d'une actualisation des textes du PLU pour les mettre en conformité avec les nouvelles lois et les nouvelles compétences de l'Agglo et en phase avec le PLH.

D – OBSERVATIONS DU PUBLIC

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

1.1 – Observations recueillies sur le registre :

R1 : Monsieur Bernard Letellier, habitant, suggère d'ajouter le porche d'entrée sis 5 rue de l'église aux éléments de patrimoine à protéger, malgré qu'il ait été "malencontreusement enduit".

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Ce porche en pierre ne peut être correctement apprécié dans son état actuel. En cœur de village on peut voir un autre porche du même type mieux conservé. La conclusion est laissée aux élus.

R2 : Madame Hélène Maisons, habitant 15 rue de l'Eglise, note une différence de zonage sur sa parcelle OA450 et une partie de OA464 classées en Uaj contrairement aux recommandations de la Chambre d'agriculture qui préconisait de les placer en zone A.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Cette recommandation n'apparaît pas dans la réponse des PPA. Il n'y a pas de raison objective de ne pas satisfaire à cette requête.

R3 : Madame Viviane Caire, habitant 9 rue de la Gare, remarque qu'il manque l'ancien puits (avenue des Tilleuls) parmi les éléments de patrimoine à protéger et pense qu'il conviendrait de rajouter "installations à risques" dans le règlement de la zone Ux.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Dans son état de dégradation, le puits ne mérite pas d'être protégé.

Article Ux1 : Sont interdits en zone Ux "les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation" (ICPE) : cette disposition paraît suffisante pour limiter les risques majeurs, d'autant que toute autre construction admise devra respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 21 (article UX 6).

1.2 - Observations recueillies par courrier ou par courriel

Ces observations sont au nombre de 9 (paraphées L1 à L9), émanent de 11 personnes - du fait de 2 doubles signatures - et sont identiques. Il s'agit d'une lettre collective, texte tapuscrit en recto-verso sur feuille A4 intitulé "*Observations de plusieurs habitants de Marcheçais venus consulter le projet de révision du plan local d'urbanisme*" (annexé au présent rapport). Seuls 3 signataires peuvent être identifiés (Solène Pothier, Nicolas Hubert et M. ou Mme Gaschet).

Ces habitants expriment leur crainte de voir se construire sur les zones A et Ux un ou plusieurs bâtiments ou installations ou extensions qui pourraient produire de la pollution et de subir en conséquence une augmentation trop importante du trafic qui pourrait entraîner des nuisances. Ils réclament un "plan d'urgence pour les activités déjà en place et à venir" et "un Comité des Sages". Ils concluent par la demande d'interdiction sur la commune de toute nouvelle installation de type ICPE.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Les craintes des habitants sont légitimes. En écho à cette inquiétude le projet de PLU prévoit plusieurs dispositions : les ICPE soumis à autorisation sont interdits en zone Ux et A, une marge de recul et un talutage sont prévus pour l'implantation de nouvelles constructions en zone Ux, l'accès direct à l'extension de la zone Ux – dite Terres noires"- est interdit. Enfin dans le document Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui concerne directement les Terres Noires, le dernier paragraphe intitulé "Programmation-conditions particulières" dit "*Les pétitionnaires devront consulter et informer les habitants de la commune en animant au moins une réunion publique dont le compte-rendu sera obligatoirement joint au dépôt de (la demande) d'autorisation du droit des sols*".

En plus des diverses contraintes évoquées, cette dernière condition particulière démontre bien que les élus sont conscients du problème et ont pris les dispositions nécessaires pour empêcher tout projet nuisible et pour que les habitants soient informés en amont de toute nouvelle demande d'autorisation.

Ne pas oublier de corriger ce paragraphe en ajoutant "*la demande*".

1-3 - Autres observations orales

Plusieurs personnes ont fait des observations ou posé des questions sans les porter sur le registre :

- Un habitant (parcelle OA561) ainsi que trois autres ont voulu savoir s'ils pourraient construire un abri de jardin ou un garage accolé à la maison sur leur terrain.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

- La construction d'abri de jardin sera possible même en Uaj, nouvelle zone créée pour préserver la dominante végétale, sous réserve de respecter les règles d'implantation.

- Un garage accolé sera possible sous réserve de corriger la règle de hauteur pour les extensions (voir précédemment).

- Un habitant (parcelle OA548) demande s'il pourra loger ou non ses véhicules dans un futur bâtiment qu'il envisage de construire sur son terrain.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

- La réponse du commissaire a été positive sous réserve que la construction ne dépasse pas 20 m² si elle devait se situer en Uaj.

- Monsieur Marchais, directeur général de la SODEM, s'interroge sur les possibilités de changement d'affectation de la parcelle OA548, actuellement située en zone Ux, et constate que cette éventualité n'est pas évoquée dans le dossier.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Cette parcelle est une partie détachée de la zone Ux principale où se déroule l'essentiel des activités industrielles de la SODEM. Monsieur Marchais semble souhaiter le transfert de toutes les constructions et dépôts qui s'y trouvent pour libérer le terrain dans la perspective de l'affecter autrement (sans précision). Monsieur Marchais n'a pas participé aux différentes réunions publiques organisées dans le cadre de la concertation préalable à l'élaboration du projet de PLU.

On peut penser qu'un changement de zonage pour ce terrain nécessitera une modification du PLU et probablement un travail de dépollution de la parcelle.

- Deux habitantes de la rue des Tilleuls demandent ce qui est prévu dans le PLU pour l'amélioration des cheminements piétons.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Si rien de précis en terme de travaux d'aménagement ne figure dans le dossier de PLU, cette préoccupation est évoquée dans l'Axe 4 du PADD (page 12) : *“Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement”*. A propos de sécurité il est constaté que les deux axes routiers *“engendrent des conflits d'usage entre piétons et véhicules”* Qu'il faut donc : *“Réduire les problématiques de sécurité routière notamment autour de l'axe de la RD21 et de la RD147 au travers de règles d'implantation à leurs abords”*. Il est plus question de gérer le trafic des véhicules que de sécuriser les parcours des piétons. Une orientation complémentaire pourrait évoquer le cheminement des piétons qui doivent traverser une route passante quand ils se rendent à la gare.

2 – Commentaire et synthèse générale du commissaire enquêteur

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

Il ressort de la participation du public deux préoccupations principales :

- Conserver et améliorer le cadre de vie de Marchezais, d'où la crainte de voir apparaître de nouvelles constructions et une augmentation de trafic susceptibles de rompre cette tranquillité.
- Pouvoir aménager son terrain sans trop de contraintes, d'où l'ouverture à la construction de petits édifices dans les jardins.

Fait à Chartres, le 30 octobre 2017

Patrick Chenevrel
commissaire enquêteur

II • CONCLUSIONS MOTIVEES

Le projet soumis à enquête publique est relatif à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Marchezais, département de l'Eure-et-Loir

Récapitulatif

• Régularité de la procédure et déroulement de l'enquête

- Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a rencontré le Maire de la commune pour fixer les modalités du déroulement de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture (11 septembre au 10 octobre 2017 inclus) et les dates et heures des permanences.
- Le dossier mis à la disposition du public, en mairie et sur le site internet de la préfecture de l'Eure-et-Loir est complet et conforme.
- La publicité relative à l'enquête a respecté la réglementation : parutions légales de l'avis d'ouverture de l'enquête dans deux journaux locaux et affichage en trois lieux différents visibles depuis l'espace public. L'information a également été insérée sur le site internet de la commune. L'avis a également été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.
- En plus du dossier d'enquête, un registre a été mis à la disposition du public en mairie pendant les permanences et aux heures d'ouverture.
- La participation du public a été satisfaisante au regard du nombre d'habitants.
- Les trois permanences prévues se sont déroulées dans de bonnes conditions.
- Après analyse de toutes les observations, le commissaire enquêteur a remis au Maire un procès-verbal de synthèse.

• Contenu et cohérence du dossier

Le projet de révision du PLU est conforme et traduit raisonnablement les objectifs de la commune malgré quelques manques de rigueur et de clarté dans sa rédaction. Ils peuvent être résumés ainsi :

- limiter le développement urbain (suppression des extensions de zone à urbaniser de l'actuel PLU)
- permettre une densification maîtrisée du bourg tout en préservant sa dominante végétale (création d'une nouvelle zone Uaj)
- étendre la zone industrielle pour que ses activités puissent s'y développer
- maintenir les activités agricoles et touristiques.

Tous ces objectifs s'inscrivent dans une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

• Observations du public

Préalablement à l'enquête, une large place a été donnée pendant deux ans à la concertation avec les habitants, les PPA et les exploitants agricoles. Le bilan a été jugé satisfaisant.

- Au total 13 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur pendant ses permanences, 3 observations figurent au registre et 9 ont été reçues par courrier.
- Aucune observation ne remet en cause l'économie globale du projet.

Avis du commissaire enquêteur

Je soussigné, Patrick Chenevrel, désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Président du tribunal administratif d'Orléans,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu les textes de loi et les délibérations énoncés dans la délibération du conseil municipal de Marchezais du 24 avril 2015 prescrivant la révision général du PLU,

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

Considérant que le dossier soumis à l'enquête est complet au regard de la procédure de révision du PLU

Considérant que la publicité a été faite conformément aux obligations légales et même au delà,

Considérant que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, comme prévue et sans incident,

Considérant que le projet traduit correctement les objectifs de la Commune, malgré quelques problèmes rédactionnels et petites erreurs signalées,

Considérant que les réserves et demandes de modification des PPA, mineures et justifiées pour la plupart, ont été accueillies favorablement et que le porteur du projet s'est déjà engagé à y remédier en produisant un rapport d'analyse,

Considérant que ce PLU sera compatible avec le ScoT et le PLH qui se termine,

Considérant que les observations du public ne remettent pas en cause la globalité du projet,

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

Fait à Chartres, le 31 octobre 2017

Patrick Chenevrel
commissaire enquêteur