

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de DREUX (Eure et Loir)

Maître d'ouvrage du projet : Monsieur le Maire de Dreux.

Enquête Publique du lundi 16 octobre au lundi 20 novembre 2023

Demande de désignation d'un commissaire enquêteur par monsieur le maire de Dreux, par lettre du 11 juillet 2023

Décision et désignation de Monsieur Alain FERRAND en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 13 juillet 2023. Monsieur michel BACCARD est désigné comme suppléant.

- 1^{ère} partie du dossier : Rapport du commissaire enquêteur
- 2^{ème} partie : Conclusions motivées du commissaire enquêteur
- 3^{ème} partie : Annexes.

Commissaire Enquêteur : Alain FERRAND

1^{ère} Partie : Le RAPPORT

A – Généralités

- 1 - Préambule
- 2 - Objet de l'enquête
- 3 - Cadre juridique
- 4 - Nature et caractéristiques du projet
- 5 - Composition du dossier
- 6 - Avis des services de l'Etat et des organismes consultés

B - Organisation et déroulement de l'enquête

- 1 - Désignation du commissaire enquêteur
- 2 - Modalités de l'enquête
- 3 - Information effective du public

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DREUX
(Eure et Loir)

- 4 - Incidents relevés au cours de l'enquête
- 5 - Climat et déroulement de l'enquête
- 6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête
- 7 - Relation comptable des observations et propositions
- 8 - Communication des observations au responsable du projet
(Procès-verbal de synthèse)
- 9 - Mémoire en réponse du responsable du projet.

C - Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête et réponses apportées par le commissaire enquêteur

2^{ème} Partie: Les CONCLUSIONS MOTIVEES

A – Rappels concernant l'enquête et points relevés par le commissaire enquêteur

- 1 - Objet de l'enquête
- 2 - Cadre juridique
- 3 – Déroulement de l'enquête

B – Les conclusions et avis du commissaire enquêteur

3^{ème} Partie : Les ANNEXES

- 1 – Publication de l'avis d'enquête dans la presse locale articles de l'Echo de Brou du 27 septembre 2023
- 2 - Publication de l'avis d'enquête dans la presse locale dans l'Echo Républicain des 26 septembre et 20 octobre 2023
- 3 - Publication de l'avis d'enquête dans la presse locale dans l'Action l'Echo du 19 septembre 2023
- 4 – Document de remise du Procès-Verbal et Procès-Verbal le 27 novembre 2023
- 5 - Copie du registre d'enquête (avec Pièces Jointes, lettres et messages électroniques reçus)
- 6 – Tableau réponse de monsieur le Maire de Dreux au Procès-Verbal, le 11 décembre 2023

1ère Partie

Le RAPPORT

A - GENERALITES

1 – Préambule

La commune de Dreux est située dans le Nord-Est du département d'Eure et Loir. Elle occupe une position stratégique entre l'Ile de France et la Normandie. La cité est traversée d'Est en Ouest par la route nationale 12. Paris est à quatre-vingt kilomètres de Dreux. Chartres est à quarante kilomètres au sud de la ville.

Celle-ci fait partie de l'Agglo du Pays de Dreux. Elle constitue le 1^{er} pôle urbain d'une agglomération de 81 communes.

Elle est traversée par une petite rivière, la Blaise, qui, par ailleurs, fait l'objet d'un projet de restructuration de ses berges en centre-ville. Ce projet ne fait pas partie du projet de PLU.

Au Nord de la commune, le long de la route nationale 12, une zone industrielle et commerciale importante s'est développée au fil des ans et continue de s'étendre. La zone d'activités s'étend également à l'Est entre la D 928 et la RN 12 et à l'Ouest au Sud de la RN 12

Plus au Nord, un massif boisé abrite un ancien sanatorium actuellement abandonné, mais qui fait l'objet d'un important projet de réhabilitation et de reconversion de la zone du préventorium en hôtel haut de gamme, centre de séminaire, spa, atelier d'artistes avec hébergements.

La commune compte environ 30700 habitants. Cette population a connu une forte croissance dans les années 1990, s'est stabilisée depuis les années 2000 et tendait à légèrement décroître depuis 2013. Toutefois, cette tendance est en cours d'inversion depuis la crise du COVID et la découverte de la vie « à la campagne » ou dans des agglomérations moins peuplées que la capitale ou ses banlieues. Le télétravail découvert à cette occasion attire la population d'Ile de France vers la région Centre, proche des banlieues industrielles parisiennes. Ces trois dernières années, la construction de logements s'est accélérée, de nouvelles populations sont arrivées et les Drouais continuent d'aller travailler en Ile de France et en région parisienne selon un mouvement pendulaire journalier. Cette population était de plus en plus vieillissante depuis 2008, mais un rajeunissement est possible avec l'arrivée de nouvelles populations venant de l'Ile de France. La taille des ménages tend à diminuer, passant de 3.4 personnes par foyer en 1968 à 2.47 en 2018. Les ménages de Dreux sont de plus en plus composés de personnes seules et de familles monoparentales. En 2018, la part des familles sans enfants demeurait majoritaire (près de 40 %)

La population est composée d'une majorité d'actifs. (Ouvriers, employés, professions intermédiaires). Les artisans, commerçants, et chefs d'entreprises, cadres et professions libérales sont sous représentés à Dreux. Le taux de chômage est élevé (16%) et le revenu disponible (niveau de vie) bas. Le nombre d'emploi sur Dreux

est plus important que le nombre d'actifs ayant un emploi. Ce phénomène montre la forte attractivité de la commune qui draine des actifs des cités alentours.

L'enjeu pour la commune est d'accueillir de nouvelles populations sur le territoire, tout en conservant le cadre de vie provincial de Dreux. Il s'agit dès lors de renforcer l'attractivité du territoire et la préservation du cadre de vie, par une diversification de la typologie des logements afin de répondre au vieillissement de la population, à ses revenus, et en requalifiant l'habitat en centre-ville.

Le parc d'appartements est majoritaire et le logement social surreprésenté. (16,6 % du parc de logements sociaux pour une moyenne française de 14,7 %). L'enjeu est de réhabiliter et adapter le logement en centre-ville pour lutter contre la vacance ; d'identifier de nouvelles potentialités foncières dans l'enveloppe urbaine existante, sans toutefois surdensifier ; diversifier et rendre abordable l'offre de logements pour répondre aux besoins des différentes populations, à leurs revenus souvent modestes et aux nouveaux ménages arrivant d'Ile de France.

Aujourd'hui, près de la moitié de la commune est urbanisée. Tous les quartiers demeurent assez dépendants du centre-ville ou des zones commerciales et communiquent peu entre eux.

Les Maisons Proximum, ensemble de services de proximité pour les habitants du territoire ont été lancées en 2004. Ce dispositif rassemble les habitants, les associations et les membres des comités Proximum. Ensemble, ils œuvrent pour améliorer le quotidien des drouais et favoriser le lien social. Ces maisons sont des équipements de quartier à vocation sociale, culturelle et familiale. (Il en existe six sur le territoire communal).

L'offre sportive est assez conséquente mais peu variée (majorité de terrains de grands jeux, terrains de tennis, bouledromes, ...). On trouve un complexe sportif permettant la pratique du foot en salle, un circuit automobile. Une patinoire a ouvert en 2023. L'offre culturelle est concentrée dans le centre-ville

En ce qui concerne le tissu économique et commercial, le secteur tertiaire est fortement représenté (Centre hospitalier, collectivités territoriales de Dreux et de l'agglomération du Pays de Dreux, établissements scolaires, ...). Le territoire compte de nombreuses entreprises liées au secteur du commerce, du secteur des transports. Le secteur secondaire est représenté par des entreprises de fabrication de préparations pharmaceutique, d'articles en caoutchouc, cartonnages et transformation thé et du café.

Une surface importante du territoire est dédiée aux activités économiques. Deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sont en cours de réalisation. Par ailleurs, il est prévu d'étendre la zone industrielle des Livraindières, de requalifier le parc de la Radio. Le pôle gare est en cours de restructuration par revalorisation des friches disponibles.

Le projet porté par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) vise à limiter la consommation de foncier naturel et agricole tant pour le développement résidentiel qu'économique. Le SCOT entend ainsi favoriser la densification, le renouvellement urbain et l'optimisation de la taille des parcelles en cohérence avec les caractéristiques des secteurs de développement. Dans le rapport de présentation Volet 1, le foncier disponible est largement développé entre parcelles concernées par un projet en cours, parcelles divisibles et parcelles libres (dents creuses). Ainsi, 12,2 hectares de surfaces mobilisables ont été repérés. Compte tenu des contraintes techniques le nombre potentiel de logements est de 76. Avec un taux de mutabilité de 70 % estimé pour la période de durée de vie du PLU, cela conduit à un nombre potentiel de réalisation de 53 logements.

En y ajoutant les parcelles divisibles, on obtient un nombre potentiel de logements réalisables sur la période de 89 logements.

Une requalification des friches importante a été lancée et la commune est engagée dans la rénovation urbaine de certains quartiers.

Il faut noter que 71% de la population active utilise sa voiture pour se rendre au travail.

La commune de Dreux n'est pas considérée comme un territoire à risque important d'inondation. Toutefois elle est couverte par trois Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) : celui de la Blaise, de celui de l'Eure de Maintenon à Montreuil et celui de l'Avre.

Le territoire communal est concerné par les trames vertes et bleues notamment en raison de la présence des espaces boisés, du réseau hydrographique important et de zones humides. Le périmètre du PLU recense trois réservoirs de biodiversité pour la sous trame des pelouses et lisières sèches sur sol calcaire et celle des milieux boisés. La zone Natura 2000 au nord du territoire communal est identifiée en tant que réservoir de biodiversité pour la sous trame des milieux humides.

La commune est concernée par le Plan de prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) approuvé le 22 mai 2017. Le territoire est particulièrement sensible aux risques de retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque cavités naturelles souterraines puisque 118 cavités sont répertoriées sur le territoire communal, toutefois aucun Plan de Prévention des Risques Cavités Souterraines n'est recensés sur la commune.

La commune est concernée par la présence d'une canalisation de gaz naturel à la limite Ouest de son territoire communal (le transporteur est GRT gaz).

Le territoire communal est traversé par l'aqueduc de l'Avre qui alimente Paris en eau. (Régie « Eau de Paris »)

Vingt-quatre sites Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), non SEVESO, sont recensés sur le territoire communal.

Les routes nationales (RN 12 et RN 154) et départementales (RD 828) et communale (Rue des Marchebeaux) sont concernées par des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) et cartes de bruit stratégique.

La commune compte une vingtaine d'agriculteurs exploitants ayant leur siège en dehors de la commune.

La commune est couverte par le Plan régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PPRGD) de la région Centre Val de Loire approuvé en 2019.

L'assainissement collectif relève du Conseil communautaire de l'Agglo du Pays de Dreux qui a approuvé le règlement en date du 10 décembre 2018.

Le projet de révision du PLU présenté est compatible avec :

- le schéma de cohérence territoriale du Pays de Dreux approuvé le 17 septembre 2018. (SCOT)
- le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)
- le programme local de l'habitat du Pays de Dreux établi pour la période 2017-2023
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 23 mai 2022

- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie adopté le 23 mars 2022. (SDAGE).
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Centre Val de Loire (SRADDET)
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation Seine-Normandie 2022-2027 (PGRI)
- Le Schéma Régional des Carrières Centre-Val de Loire (SRC)
- Le PPRGD de la région Centre Val de Loire

2 - Objet de l'enquête

Cette enquête vise, à réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dreux approuvé en 2012.

Monsieur le Maire de Dreux a fait réaliser, un **dossier de projet de révision du PLU de la commune** par « Le bureau d'études VE2A (Villes et Architectures en Ateliers) » de Rouen pour la partie urbanisme et l'Institut d'Ecologie Appliquée pour la partie environnementale.

Le projet a été approuvé le 27 juin 2023 en conseil municipal.

Ce dossier du projet de révision du PLU a permis de mettre en lumière un état des lieux, les atouts, les handicaps et les enjeux pour la commune. Les points évoqués dans la rapport de Présentation V1 concernent :

- Le contexte réglementaire
- Une approche spatiale et développement de la commune
- Le contexte démographique et résidentiel
- Le contexte immobilier
- Les équipements
- Les activités, tissu économique et commercial
- La mobilité
- Le patrimoine bâti et tourisme
- L'environnement
- Le diagnostic agricole

Le volume 2 du rapport explique les choix retenus pour le Projet d'aménagement de développement durables (PADD), pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour l'élaboration du règlement écrit et graphique. Il développe les principes appliqués pour les OAP et ceux retenus pour le classement du foncier, en particulier dans les zones de consommation foncière à vocation résidentielle afin de pouvoir accueillir environ 150 personnes par an.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête coté et paraphé par moi-même ont été déposés en mairie de Dreux permettant au public d'exprimer ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

3 - Cadre juridique

L'enquête publique s'est déroulée dans le cadre :

- de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
- de la Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 relatives à l'environnement
- de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021
- de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- du Code de l'Urbanisme aux articles L153-31 à 33
- du code de l'urbanisme à l'article R.2224-10 précisant les annexes du PLU
- du Code de l'Environnement, aux articles L 123-1 à L.123-19, R.123-1 à R.123-27 relatifs à la procédure de déroulement de l'enquête publique
- du Code de l'Environnement aux articles L.121-10, L.122-4, L.122-5, R.122-2, R.122-7 et R.122-18 concernant l'étude d'impact ou évaluation environnementale du projet
- de la délibération DEL 2021-121 du Conseil Municipal de la commune de Dreux en date du 1^{er} octobre 2021, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et proposant de le soumettre aux personnes publiques associées et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.
- de l'avis favorable avec réserves de monsieur le Préfet d'Eure et Loir du 6 octobre 2023
- des remarques de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire du 6 octobre 2023
- de l'avis favorable avec réserve du 3 octobre 2023 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux
- de la lettre de monsieur le Maire de Dreux, de juillet 2023 demandant à monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique.
- de la décision n° E2300114 / 45, en date du 13 juillet 2023, de désignation de monsieur Alain Ferrand en qualité de commissaire enquêteur et de monsieur Michel Baccard en qualité de suppléant
- de l'arrêté municipal n° ARR 2023-811 du 26 septembre 2023 de monsieur le Maire de Dreux arrêtant les modalités de la mise à enquête publique.

4 - Nature et caractéristiques du projet

La commune de Dreux a décidé le 1^{er} octobre 2021 par délibération n° DEL2021-121 d'engager la révision du plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Les objectifs fixés étaient de préserver le patrimoine architectural et culturel comme les espaces naturels et la biodiversité de la commune, d'intégrer les conditions des documents supra-communales et de prendre en compte les dernières évolutions législatives en vigueur. A

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DREUX
(Eure et Loir)

ces objectifs, s'ajoutait la nécessité de renforcer la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain tout en favorisant la réhabilitation des friches commerciales et industrielles présentes sur le territoire.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été débattues par le Conseil municipal le 11 avril 2023. Le PADD définit trois axes comme projet politique de la ville :

- Promouvoir un développement équilibré du territoire dans une logique de complémentarité et de solidarité
- Renforcer l'attractivité économique du territoire
- Faire de Dreux une ville durable et résiliente.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été arrêté en Conseil municipal le 27 juin 2023.

L'arrêté n° ARR 2023-811 du 28 septembre 2023 a défini les modalités de l'enquête publique.

Le projet de révision du PLU définit dix Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) permettant de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et une OAP thématique Trame verte et bleue du territoire. Ceci avec deux axes :

1. Préserver et valoriser les composantes de la trame Verte et Bleue afin de maintenir la cohérence du réseau et pour ce faire : préserver les réservoirs de biodiversité, espaces naturels les plus remarquables de la commune ; préserver les continuités écologiques du territoire communal (préservation des espaces agricoles ; préservation de la nature en ville ; préserver la qualité des milieux aquatiques)
2. Définir les conditions environnementales à respecter lors de la création des projets d'aménagement.

5 - Composition du dossier

Le dossier d'enquête mis à disposition du public à la mairie de Dreux était composé des pièces suivantes :

L'ordonnance n° E2300114/45 de monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans du 13 juillet 2023

L'arrêté municipal n° ARR2023-811, en date du 26 septembre 2023 de monsieur le Maire de Dreux annonçant la mise à enquête publique et les modalités de celle ci

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le dossier du projet d'élaboration du PLU finalisé par « le bureau d'études VE2A

Ce dossier comporte :

- un rapport de présentation Volet 1 de 183 pages ;
- un rapport de présentation Volet 2 de 73 pages ;
- le projet d'aménagement et de développement durable de 30 pages (PADD) ;
- le livret des Orientations d'Aménagement et de Programmation en 51 pages (OAP)
- le dossier d'évaluation environnementale de 148 pages
- le résumé non technique d'évaluation environnementale de 13 pages
- le règlement écrit en 141 pages qui décrit les règles communes ou particulières des différentes zones du PLU

- Un dossier contenant les avis des services de l'Etat et des différentes parties prenantes au projet. et la réponse de la commune de Dreux à l'avis de la MRAE, en octobre 2023 (52 pages)
- Un document Annexes et servitudes (monuments historiques, réception radioélectrique, voies, ferrées, ... ; Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Faunistique, projet autoroute RN 154 ; canalisations d'eau potable, ... ; arrêté portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les vallées de l'Avre, de la Blaise et de l'Eure ; cartes des enjeux ; Plan de prévention des risques naturels Inondation (PPRI) ; cartes du PPRI ; Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRMT) ; canalisation de gaz ; réseau RTE (ligne électrique à haute tension) ; Périmètres de protection des captages de Vert-en Drouais ; protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre ; charte du mobilier pour les espaces urbains ; plan des réseaux d'assainissement et règlements du Service de l'assainissement collectif et non collectif ; règlement local de publicité ; arrêté réglementant la circulation et le stationnement sur le territoire de la commune de Dreux ; chartre pour la rénovation des vitrines et devantures commerciales de Dreux ; espaces à préserver et à valoriser ; classement sonore des infrastructures de transports terrestres ; périmètres particuliers (ZAC ; secteurs archéologiques)... d'environ 800 pages
- Un plan de zonage
- Un courrier de la mairie de Dreux, du 17 novembre 2023, demandant la prise en compte d'une modification du Règlement du PLU en zone UB. En effet, le Règlement stipule une hauteur maximale de 1,80 mètre pour les clôtures et portail. Or, les mesures de sécurité Vigipirate pour les établissements scolaires imposent la mise en place de clôtures de 2 mètres préservant la cour des regards extérieurs. La modification qui sera prise en compte dans le PLU sera : « Les précédentes dispositions sur les clôtures ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipements de services publics, pour lesquels les clôtures pourront être des clôtures pleines, jusqu'à une hauteur de 2 mètres ».
- Un bilan de concertation (12 pages)
- Un tableau Excel des réponses aux remarques des PPA (10 pages format A3)

6 - Avis des services de l'Etat et des organismes consultés :

- Monsieur le **Préfet d'Eure et Loir** (Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir) par lettre du 6 octobre 2023, partage les grands enjeux inscrits dans le PADD de la commune mais note des insuffisances dans leur retranscription dans les différentes pièces du dossier de révision du PLU de la commune. (en particulier dans la méthodologie de calcul de la production de logements) **L'enjeu est de ne pas permettre la création de nouveaux droits à construire en dehors des permis accordés.** Le Préfet appelle à mobiliser les logements vacants en en remettant deux par an sur le marché. Par ailleurs l'évaluation environnementale n'est pas assez étoffée, ne se basant pas sur des inventaires réalisés sur les 4 saisons.. Le Préfet donne néanmoins un **avis favorable sous réserve** de prendre en compte les remarques de son courrier du 6 octobre.
- **La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux** (appelée communément Agglo du Pays de Dreux) dans son courrier du 3 octobre 2023 émet un **avis favorable sous réserve** de prendre en compte les remarques mineures décrites dans son document. Elle précise que la projet de PLU répond aux objectifs prépondérants du SCOT de l'Agglo du pays de Dreux tout en s'inscrivant en cohérence avec le dessin de l'armature territoriale. Le *service Grand cycle de l'eau* note la volonté de préserver les zones humides ainsi que la trame verte et bleue sur le territoire de la commune de Dreux. Il rappelle les dispositions du Plan de Prévention des

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DREUX
(Eure et Loir)

Risques Inondations qui doivent être prises en compte notamment dans le cœur de ville et note que peu de secteurs de la commune semblent disponibles à recevoir les eaux des crues dans le lit majeur de la Blaise. Le *service Assainissement* rappelle le règlement du service public d'assainissement collectif validé le 10 décembre 2018 et le règlement du service public d'assainissement non collectif actualisé le 24 juin 2019 qui doivent être annexés au PLU. Le *service Aménagement et Développement économique* rappelle quelques précisions concernant tous les documents du projet de PLU. Ils figurent dans le document Annexes et servitudes.

- **La Direction régionale des affaires culturelles**, dans un courrier du 23 août 2023, note que la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de Dreux est une priorité de la commune et que le PADD le porte par les trois axes proposés. Il observe que l'absence de voies en impasse qui constitue l'une des préconisations n'a pas été respectée dans les OAP concernant les Bâtes nord et sud et l'avenue du Général Leclerc. De même, le règlement écrit ne paraît pas assez restrictif en zone Ua et Ub sur le déploiement des panneaux photovoltaïques.
- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers (CDPENAF)** émet, le 18 septembre 2023, **un avis favorable aux STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités) ; **émet un avis favorable au règlement écrit sous réserve** de compléter les règles relatives aux aires de stationnement en zone N et A et de préciser les possibilités de changements de destination des locaux non agricoles en zone N et A. Elle **émet un avis favorable sous réserve** de précisions à apporter **pour le règlement graphique**.
- **La Mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire (MRAE)** par courrier du 6 octobre 2023 émet un certain nombre de recommandations pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles dans les hameaux ou sur le territoire communal et d'intégrer dans le calcul du besoin en logements une résorption plus importante de la vacance immobilière. Elle considère que le projet de PLU ne s'inscrit pas dans l'objectif de diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle recommande principalement de revoir les hypothèses de besoins pour le territoire et de prévoir une consommation d'espaces plus en adéquation avec les objectifs régionaux et nationaux. Par un document de 13 pages, la commune a dans la foulée apporté des réponses aux recommandations de la MRAE.

La ville a fait le choix du partenariat avec les Personnes Publiques Associées (PPA) à chaque étape de l'élaboration du projet de PLU, notamment avec la Direction départementale des Territoires et la Chambre d'Agriculture. Quatre réunions des Personnes Publiques Associées ont été organisées : le 15 septembre 2022, le 12 janvier 2023, le 31 mars 2023, et le 16 mai 2023. Enfin, les différentes commissions de préparation des conseils municipaux ont été mises à profit afin de présenter les avancées du projet de révision aux élus. (5 octobre 2022 et 24 janvier 2023).

Les remarques des PPA qui ont répondu ont fait l'objet d'un tableau Excel format A 3 de 10 pages avec l'avis de la commune sur chaque point soulevé.

Les PPA suivantes n'ont pas répondu : Eau de Paris, SPL Gestion Aménagement, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Conseil Départemental, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, Conservatoire des Espaces Mairies de Chérisy, Montreuil, Luray, Muzy, Vernouillet.

B - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1 - Désignation du commissaire enquêteur

Comme suite à la lettre enregistrée au Tribunal Administratif d'Orléans, le 11 juillet 2023, par laquelle monsieur le Maire de Dreux sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Dreux (Eure et Loir), monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision n° E23000114 / 45 en date du 13 juillet 2023, m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique. Monsieur Michel Baccard étant désigné comme suppléant pour cette enquête.

2 - Modalités de l'enquête,

Le jeudi 21 septembre 2023 de 9h30 à 12h, j'ai rencontré à Dreux madame Desmouillères, responsable du service urbanisme et son collaborateur monsieur Rakotovahiny qui m'ont présenté le dossier de révision du PLU et en particulier commenté les opérations prévues dans la zone de l'ancien sanatorium. Nous avons arrêté les dates et modalités de l'enquête.

J'ai ainsi pu prendre en compte les difficultés et l'environnement de ce projet.

Consécutivement à la décision n° E23000114 / 45, monsieur le Maire de Dreux a pris un arrêté municipal n° ARR2023-811, en date du 26 septembre 2023, organisant l'enquête publique concernant la commune.

Cet arrêté défini :

- L'objet de l'enquête,
- Le nom du commissaire enquêteur désigné par madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans.
- Le siège de l'enquête, fixé en mairie de Dreux (guichet unique), où doivent être mis en place le dossier d'enquête et le registre destiné à recevoir les observations du public
- Les dates de l'enquête publique fixées du 13 octobre au 20 novembre 2023 inclus
- Le calendrier des trois permanences que le commissaire enquêteur assurera en mairie

Le mercredi 15 novembre de 10h à 12h30, à Dreux, avec madame Desmouillères et un représentant du bureau d'études VE2A nous avons fait un point de situation sur les questions posées par le public.

3 - Information effective du public,

J'ai vérifié la publicité légale de l'avis d'enquête dans la presse locale (annexée au rapport) :

- publication dans l'Echo de Brou, le 27 septembre 2023 (PJ 1)
- publication dans l'Echo Républicain, les 26 septembre et 20 octobre 2023 (PJ 2 et 3)
- publication dans l'Action l'Echo e, le 19 octobre 2023 (PJ 3)

J'ai assuré trois permanences, en mairie de Dreux, siège de l'enquête au cours desquelles j'ai pu renseigner le public et recevoir ses observations:

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DREUX (Eure et Loir)

- le lundi 16 octobre mardi 7 novembre de 9h00 à 12h00,
- le mardi 7 novembre de 14h00 à 17h00
- le lundi 20 novembre 14h00 à 17h00.

L'affichage était présent tout au long de l'enquête sur les panneaux d'affichage municipaux
Cet affichage est resté ensuite pendant toute la durée de l'enquête.

Une *adresse mail spécifique* à l'enquête a été ouverte sur le site de la mairie.

Le premier adjoint au maire de Dreux a publié un article dans le journal l'ECHO Républicain en semaine 46, pour inviter le public à venir s'exprimer sur le projet de PLU.

Par ailleurs, comme le rappelle le Bilan de la concertation joint au dossier, pendant toute la procédure de révision du PLU, la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population selon la délibération de prescription de la révision affichée en mairie. Ainsi deux réunions publiques ont été organisées par la collectivité à l'attention de toute la population, dans la grande salle du théâtre de Dreux. (Une le 17 octobre 2022, l'autre le 7 mars 2023). Par ailleurs, des ateliers de concertation ont été organisés : le 26 avril 2022 pour le diagnostic avec l'Agglo du pays de Dreux, des associations et partenaires actifs sur le territoire ; le 9 décembre 2022 pour des ateliers thématiques avec 25 participants sur des thèmes comme habiter et se déplacer à Dreux, travailler et consommer à Dreux, Dreux un cadre de vie et un environnement à préserver. Enfin, deux ateliers le 20 avril et le 4 mai 2023 avec les élus du conseil municipal ont permis de traiter des OAP, du zonage et du règlement écrit.

Une double page dans le journal communal du mois de juin 2022 a été publiée (journal distribué dans les boîtes aux lettres, et disponible de façon dématérialisée sur le site internet de la ville. S'y rajoutent des articles et parutions dans Dreux le mag, journal communal, une parution dans l'Echo Républicain du 15 mars 2023

4 - Incidents relevés au cours de l'enquête,

Aucun incident n'a été relevé.

5 - Climat et déroulement de l'enquête,

L'enquête s'est déroulée tout à fait normalement

Au cours de mes permanences, seize personnes sont venues consulter le dossier d'enquête et quatorze observations ont été déposées ou reportées sur le registre d'enquête publique. Deux courriers électroniques ont été adressés an mairie à l'attention du commissaire enquêteur, le 18 et le 20 novembre.

Un courrier m'a été adressé le 18 novembre. Tous ces documents figurent en pièces jointes aux registres d'enquête.

A chaque fois, après une phase de discussions et d'explications orales, les citoyens ont exprimé par écrit leurs remarques. (PJ 5)

6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre,

Considérant que l'enquête publique était programmée du 16 octobre au 20 novembre 2023 inclus, j'ai récupéré le registre déposé en mairie de Dreux à la fin de la permanence du mercredi lundi 20 novembre à 17 h00. J'ai gardé un exemplaire de l'ensemble du dossier et laissé l'autre à disposition de la mairie de Dreux (Service Urbanisme).

7 - Relation comptable des observations et propositions.

Le registre d'enquête mis à disposition du public, comporte quatorze observations.

Participation du public aux permanences :

Permanence du 16 octobre :

Trois personnes

Permanence du 7 novembre

Trois personnes

Permanence du 20 novembre

Six personnes sont venues :

Un courrier reçu : Monsieur Barrier

Deux courriers reçus : Monsieur Blanchard ; Maître Aymard de la Ferté Sénéctère pour madame Malbernat

8 - Communication des observations et propositions au responsable du projet (Procès-Verbal de synthèse)

A la fin de l'enquête publique, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse afin de regrouper les déclarations écrites portées sur le registre d'enquête et pouvoir informer le maître d'ouvrage de l'intérêt porté par le public qui est venu consulter le projet et s'est exprimé.

Le lundi 27 novembre, à Dreux, j'ai remis ce procès-verbal à Madame Desmouillères, en charge du dossier du PLU.

Avec madame Desmouillères, nous avons examiné chaque observation écrite, ainsi que les questions que j'ai retransmises à la mairie sur le PLU.

J'ai rappelé que le maître d'ouvrage disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles conformément à l'article R 123-18 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011. Procès-verbal de synthèse joint en Annexe (PJ 4).

9 – Mémoire en réponse du responsable du projet.

Monsieur le maire de Dreux m'a fait adresser un courrier électronique en réponse, datée du 11 décembre 2023. Dans ce courrier, sous forme de mémoire en réponse, monsieur le Maire reprend les points évoqués par le public lors de l'enquête ainsi que mes remarques et y apporte une réponse ou une explication en tant que responsable du projet. (PJ 6).

C - ANALYSE DES OBSERVATIONS recueillies et réponses apportées par le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur

J'ai choisi de produire un tableau sur lequel apparaissent les observations du public et l'analyse faite par le maître d'ouvrage après étude du procès-verbal et de l'état récapitulatif des observations. A la suite, j'apporte une réponse globale aux questions et réclamations des requérants.

Pour une bonne compréhension du document :

- ▶ Les déclarations des requérants sont portées dans la 2^{ème} colonne.
- ▶ Les réponses fournies par le maître d'ouvrage du projet apparaissent dans la colonne de droite.
- ▶ Les réponses du commissaire enquêteur sont placées en dessous du tableau.

Enquête PLU DREUX 2023			
N° Registre	Demandes de modification ou de retour à la position antérieure	Nom	Réponse MAIRIE
1 + PJ 1	Propriétaires terrain de 2300 m ² au 20, rue Joseph Briset 6 lots ont déjà été construits, 51 restants à construire dont 6 figurent déjà sur le plan de zonage de la mairie. Nous sommes surpris que cette parcelle AU1C soit désormais classée en A et nous demandons qu'elle soit reclassée en AU1C pour que notre projet se réalise.	Famille BOURJA	<p>Les terrains des consorts BOURJA étaient classés dans le précédent PLU en zone AU1c, permettant l'aménagement de la zone, D3:D7 sous couvert d'une OAP dite "Le Secteur de la Grande Mare". Cependant, l'article L101-2 du Code de l'urbanisme prévoit : "Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : [...] c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels [...]".</p> <p>Le Registre Parcellaire Graphique 2022 (RPG 2022) montre pour les terrains situés en continuité immédiate au Nord de la N12, que ceux-ci sont cultivés, et les terrains du 20 rue Joseph Brisset sont déclarés comme jachère de 6 ans ou plus déclarée comme surface d'intérêt écologique. Les terrains des consorts Bourja seront donc conservés en zone agricole.</p>

<p>2 + PJ 2 + PJ 5 (courrier et remise en mains propres)</p>	<p>Propriétaire 50, rue des Fermiers Parcelle CD 241 sur chemin du Fossé rouge à Flonville a reçu un CU le 29 aout 2023, a reçu un sursis à statuer. Classé au niveau du CU du 29 aout (article 7) en Uch. Je sollicite votre bienveillance pour un reclassement en zone AU pour le rendre constructible.</p>	<p>Madame MALBERNAT Liliane</p>	<p>La parcelle nommée est identifiée au RPG 2022 comme Jachère de 6 ans ou plus déclarée comme surface d'intérêt écologique. Par ailleurs en rendant cette parcelle de 2000 m² constructible celle-ci impactera le bilan de consommation foncière. Une réflexion pourra être menée pour laisser une partie de la parcelle constructible sous réserve d'un avis des services de l'état d'ici l'approbation du PLU.</p>
<p>2 PJ 5 courrier avocat</p>	<p>Le classement de la parcelle en espace naturel à protéger nécessite de procéder à une évaluation précise et circonstanciée des enjeux écologiques que présente la zone concernée. Il y a des erreurs manifestes d'appréciation (il n'y a aucun boisement, il ne pourra y avoir qu'une seule habitation, c'est une dent creuse en zone UCh et située en continuité de l'urbanisation) Une évolution du projet doit absolument être envisagée.</p>	<p>Madame MALBERNAT Liliane</p>	<p>Cf réponse n°2</p>

4a	<p>SNCF IMMOBILIER concernant les parcelles AO 003 et AO 004 appartenant à la SNCF, je demande qu'elles soient classées en zone urbanisable. En effet, la SNCF cède l'ancienne maison de garde barrière et le terrain à des tiers. Ces deux emprises n'ont plus la vocation d'utilité ferroviaire.</p>	M. MONDON Franck	<p>Les parcelles AO 0003 et 0004 peuvent être détachées de la zone d'exploitation ferroviaire et être reclassées en zone UB.</p>
4 b	<p>SNCF IMMOBILIER Concernant la parcelle BD 420 (près de la gare), je demande à classer cette parcelle en zone à urbaniser permettant l'habitation. Nous n'avons plus l'utilité de cette parcelle pour la production ferroviaire. La SNCF souhaite s'en départir.</p>	M. MONDON Franck	<p>La parcelle BD 420 est situé dans le PLU arrêté en zone UXd. Cette parcelle, située en bordure de la voie de chemin de fer, ne semble pas optimale pour de la création de logements, ni d'hébergements, déjà présents aux alentours, dont des opérations neuves. Pour répondre aux besoins de mixité fonctionnelle des quartiers, le zonage UXd sera conservé.</p>
5 + PJ 3	<p>Propriétaire 1, chemin des Ruelles Je confirme les termes de mon courrier du 17 octobre demandant le maintien du classement en Uch de la périphérie sud du hameau de Muzy. Pour prendre en compte l'objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, un COS réduit (15 %) pourrait être appliqué à cette zone. A défaut, je demande que l'on m'autorise la construction de 3 garages (surface au sol totale de 60 m²) sur la parcelle BX</p>	M. CHUPIN Arnaud	<p>Le besoin exprimé est la création de garages, qui peuvent être réalisés sur l'unité foncière existante en zone UD. Conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme (voir remarque n°1), le zonage devra rester en agricole (A).</p>

	301 (1000 m ²) (Demande de permis de construire en cours)		
6	<p>Parcelle 0111 Flonville Ne sont pas d'accord pour le passage en terrain agricole de la parcelle 0111 de 6770 m², à côté de la parcelle indiquée sur votre plan ER 16 . En effet, cette parcelle enclavée au milieu des habitations que l'on peut considérer comme une dent creuse est difficilement exploitable au sens agricole. En effet les nouvelles obligations de pulvérisation de produits phytosanitaires obligent l'exploitant à laisser une bande de 10 mètres inexploitée. Donc dans notre cas d'une parcelle de 6770 m² que reste-t-il à exploiter ? D'autre part, nous étions en négociation pour vendre ce terrain en terrain à bâtir. Le nouveau PLU est un préjudice important pour notre famille.</p>	<p>Mme LHERMITE Suzanne représentée par son fils LHERMITE Christian M. me RUELLE Dominique, M. RUELLE Michel</p>	<p>Le besoin exprimé est la vente d'un terrain à bâtir au motif que la parcelle serait inexploitable au regard des nouvelles règles liées à la pulvérisation de produits phytosanitaires. Cette parcelle a fait l'objet d'une déclaration RPG 2022 en culture blé tendre d'hiver. Par ailleurs, les obligations relatives aux pulvérisations relèvent de la pratique agricole, et non de la destination des sols. Le zonage sera conservé.</p>
8	<p>Propriétaire de la parcelle CK 107 (Les Noes, Vallée Chardon) située en zone N, je demande la confirmation pour cette parcelle de 1ha52 ; la possibilité de construire une habitation et diverses</p>	<p>M. DOUBLET Christian</p>	<p>La parcelle CK 107 est classée en zone naturelle au PLU arrêté. Celle-ci ne prévoit pas les nouvelles constructions agricoles. Il sera regardé l'impact du passage en zone Agricole de la parcelle. (Attention, RPG 2022 : jachère de plus de 6 ans déclarée comme surface d'intérêt écologique)</p>

	installations pour une utilisation à vocation agricole (élevage hors sol ou spécialisé, production légumière, pépinière, etc)		
9 + PJ 4 (1 à 3)	En indivision avec Mme LHERMITE Suzanne et les héritiers de mon frère, M. RUELLE Jean, propriétaires du terrain (ER116) à l'angle du chemin des Gatines et de la rue de la Garenne ; classé en zone agricole alors qu'il était constructible dans le PLU précédent. Ce terrain enclavé dans les maisons, sera très difficile à cultiver du fait des nouvelles normes environnementales. Je demande que cette parcelle soit reclassée en zone constructible.	M. RUELLE Michel	cf réponse remarque n°6
9 + PJ 4 (1 à 3)	D'autre part le document d'arpentage dressé par le cabinet Dominique Forteau en décembre 2010 indique une contenance de 73a 06ca alors que sur le document du nouveau PLU il apparaît pour 6770 M2. Je demande que cette parcelle soit reclassée en zone constructible.	M. RUELLE Michel	Le PLU n'a pas vocation à définir les surfaces ou limites de parcelles et prend pour support le fond cadastral disponible. Cf réponse remarque n°6
12	Propriétaire en indivision demande que la parcelle (ER 16) soit remis en zone constructible comme auparavant	M. RUELLE Dominique	cf réponse remarque n°6

14 a	La parcelle 50 dans le hameau de Flonville est-elle constructible malgré qu'elle soit traversée en son milieu par une zone d'éléments naturels et paysagers à préserver ? Pourra-t-on construire sur la parcelle entre les parcelles 206, 241, 47 et 48.	M. BUDET	La parcelle 47 reste constructible, tout comme les parcelles 48 et 50 (fonds de parcelle). Les parcelles 241 et 206 ne sont pas constructibles dans le PLU arrêté.
14 b	Les parcelles 206 et 240 sont a priori inconstructibles. Peut-on revenir sur cette décision ?	M. BUDET	La parcelle 48 reste constructible. La parcelle 206 est inconstructible dans le PLU arrêté.
Courrier	Parcelle AY 262 Rue de l'Abbé Texier. L'image en ligne du règlement graphique est assez illisible. La moitié de la parcelle est classée en "Eléments naturel et paysager à préserver". A la lecture difficile de l'article L 151 23 du Code de l'Urbanisme, la moitié du terrain classé en zone constructible, deviendra impropre à la construction pour préserver une "continuité écologique". Je me permets de contester ce classement auquel j'aurai préféré un classement dans une zone offrant une emprise au sol de 10 à 15%, par exemple avec des prospects classiques (H ou H/2 en présence d'ouvertures), évitant ainsi une trop forte densité bâtie. Cette option permettrait l'implantation	M. Laurent BARRIER	L'article L151-23 CU indique : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent." Le PADD du PLU, débattu en conseil municipal d'avril 2023, prévoit la préservation des espaces naturels en coeur urbain, et notamment sur cette parcelle (cf carte des enjeux). L'élément paysager identifié sur la parcelle AY 262 ainsi que sur les

	<p>d'un unique pavillon supplémentaire sur ma parcelle, ce qui est mieux que rien...</p>		<p>parcelles adjacentes, forme un ensemble de près de 2 200 m², dont 1/3 repose sur la parcelle nommée.</p>
--	--	--	--

<p>Courrier suite</p>	<p>Je n'oublie pas le volet écologique dans mon argumentaire car cette option n'aurait qu'un impact mineur sur ce qui est planté dans mon terrain et dont l'intérêt écologique se résume à de vieux arbres permettant à des oiseaux de nicher. (Cf inventaire exhaustif) Cette zone pourrait ainsi se voir attribuer un article du type "chaque arbre abattu dans le cadre d'une nouvelle construction devra être remplacé". J'ai donc l'honneur de demander la suppression de cette zone ou son adaptation permettant l'implantation d'un unique pavillon supplémentaire. Comment peut-on justifier "sauver" 800 m2 de nature là ou ailleurs dans la ville se sont des hectares promis à l'urbanisation et à l'imperméabilisation partielle des sols au profit des lotisseurs ou autres SPL ?</p>	<p>M. Laurent BARRIER</p>	<p>La biodiversité ne s'apprécie pas uniquement au regard de la qualité des arbres présent sur un terrain, mais également au regard de l'ensemble des strates pouvant accueillir celle-ci. Ainsi, l'OAP trame verte et bleue indique "Afin de maintenir et développer les continuités écologiques au sein de l'enveloppe urbaine, il est important de - Favoriser une intégration de la nature en ville en multipliant les espaces végétalisés au sein du tissu urbain ; - Utiliser des essences locales, robustes et mellifères, de strates diversifiées ; - Prendre en compte des caractéristiques écologiques et paysagères des sites d'implantation ; - Adapter le bâti pour le rendre attractif pour la biodiversité. [...]" Par ailleurs, le secteur identifié au titre de l'article L151-23 CU se situe au sein du quartier des Rochelles, Territoire Pilote de Sobriété Foncière, qui vise aussi la préservation des espaces naturels en cœur urbain. Ainsi, il ne sera pas revu le tramage de l'article L151-23 CU.</p>
<p>Mail</p>	<p>Propriétaire des parcelles 268, 118 et 119 situées avenue des Fenots. Le projet de PLU prévoit pour les parcelles 268 et 118 un classement en UXC et la parcelle 119 en UC. Demande s'il est possible que la parcelle 119 puisse évoluer en UXC ?</p>	<p>M. Romain BLANCHARD</p>	<p>La parcelle BO119 est classée en zone UC. Or, elle appartient à un ensemble foncier (BO 118 et 268) situé en zone Uxc. La continuité étant pertinente dans le développement de la zone, la parcelle B 119 pourra être reclassée en Uxc.</p>

Analyse :

Les questions posées sont tout à fait légitimes dans le cadre du Plan local d'urbanisme. Chacun défend ses intérêts et demande une correction quand un terrain constructible devient : terrain Naturel ou Agricole.

Il me paraît légitime que lorsque l'on a payé des frais ou un prix majorés pour terrain à bâtir auprès du notaire lors d'une transaction ou d'un héritage, on apprécie peu de n'avoir aucune compensation de la part de l'Etat quand ce terrain perd sa qualification « à bâtir ».

Par ailleurs d'une génération à la suivante, la perception concernant un terrain peut être différente. Ainsi, la population de la génération du babyboom a souvent tendance à vouloir conserver l'intégrité de son terrain (jardin derrière la maison) quand les générations plus jeunes sont prêtes à sacrifier une partie du terrain ou du jardin pour y construire une ou deux habitations. (Ce qui n'est pas toujours compatible avec le PLU dans un cas comme dans l'autre).

Par ailleurs, si l'Etat souhaite voire à juste titre une résorption de la vacance immobilière, cela n'est pas toujours aisé à mettre en œuvre, d'une part car les nouvelles générations n'acceptent pas toujours les habitats « biscornus » ou mal agencées dont se satisfaisaient les anciennes générations ; d'autre part et c'est le cas dans la majorité des centre-ville anciens comme à Dreux, parce que l'appartement situé au-dessus du commerce et qui communiquait avec le rez de chaussée ou se trouvait le local commercial ne correspond plus aux attentes des locataires potentiels. En l'occurrence, la ville de Dreux tente d'aider les propriétaires de ce type de locaux à adapter l'étage à la location ou à la vente, en mettant en place quand cela est possible un accès privatif à cet étage. Mais cela ne correspond pas toujours aux attentes des administrations quant aux délais de réalisation.

L'administration française fonctionne en « silos » qui défendent tous leurs intérêts ou leur mission particulière : préserver la faune et la flore pour les uns, préserver la santé des citoyens pour les autres (réduire les traitements agricoles près des écoles et habitations), empêcher l'artificialisation des sols et sauvegarder les terres agricoles pour un troisième, ... créer des surfaces commerciales ou des zones de développement économiques pour un quatrième, respecter la démarche « territoire pilote de sobriété foncière » poursuivie par la communauté d'agglomération (qui cible le développement de l'activité économique en lien avec l'infrastructure autoroutière et s'oriente donc vers *une stratégie foncière qui ne permettra plus l'extension des secteurs à vocation habitat (qui devront se renouveler dans les espaces déjà urbanisés et logements vacants)*

Les décisions concernant le zéro artificialisations nouvelles à l'horizon 2035 font désormais peser une contrainte non négligeable sur les propriétaires de terrains et sur la commune chargée de réduire ou faire disparaître les zones à urbaniser. Le dialogue préparatoire établi entre la commune et les PPA durant la phase d'élaboration du projet de révision du PLU a permis de lisser les attentes de chaque partie sans évidemment atteindre l'optimum attendu par les citoyens.

La commune dans les décisions concernant le PLU se trouve ainsi confrontée à des obligations (parfois contradictoires) des administrations comme des citoyens et doit trouver un point d'équilibre pour prendre la décision la plus optimale mais qui remplira parfois le citoyen d'amertume.

En l'occurrence les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux demandes des citoyens qui se sont exprimés sur le registre d'enquête me paraissent correctes et tiennent compte de toutes les contraintes. Je note évidemment que ces réponses ne seront pas jugées satisfaisantes par ceux dont le terrain a été déclassé de « à bâtir » en terrain naturel ou agricole.

	hors sujet		
3	<p>16, rue Chênevotte Nous manifestons notre inquiétude quant au projet de coupe des arbres et de destruction du mur canalisant la Blaise dans le square de la République pour remplacer celui-ci par des terrasses dangereuses pour les enfants en bord d'eau. Nous sommes inquiets, tout comme notre voisinage, par rapport à de possibles intrusions depuis les gradins dans les propriétés en bord d'eau, bénéficiant de lavoirs et/ou jardins d'accès direct.</p>	<p>Mme et M. SICOT-MAILLIER</p>	<p>Ce sujet ne concerne pas le PLU mais un projet particulier de la Ville.</p>

7 b	<p>Le site du square de la République est le seul sur lequel je désire m'exprimer (faute de temps). Certes, mieux mettre en valeur la Blaise proprement dite et les canaux créés au fil de l'histoire. Mais les 2 terrasses en gradins prévues sont dangereuses pour les enfants. La disposition des monuments : stèle Maurice Violette, stèle Général de Gaulle, les "3 âges" et le kiosque est globalement bonne. L'arbre transformé en sculpture est envahi par des champignons qui grattés médiocrement sont déjà en train de réapparaître. Les passerelles en fer sont belles et ont été réparées et améliorées en 2016 (et 2020 je crois) à garder</p>	Mme LEQUERTIER Marie Thérèse	Ce sujet ne concerne pas le PLU mais un projet particulier de la Ville.
10 b	<p>2) Dans Tourisme, attractivité ville Patinoire = utopie sur la fréquentation et investissement inadmissible dans aménagement et fonctionnement</p>	Mme LEQUERTIER Marie Thérèse	Ce sujet ne concerne pas le PLU mais un projet particulier de la Ville.

Analyse :

Il est courant que lors de l'enquête publique, les citoyens expriment des revendications qu'ils ont le sentiment de ne pas pouvoir faire remonter jusqu'à leur maire, dans la vie courante. C'est le cas pour ces

inquiétudes concernant le square de la République, les abattages d'arbres possibles et l'aménagement des berges. Mais ces questions sont hors domaine de l'enquête.

	Remarques générales		
7a	<p>Les avis d'autorités publiques : I Préfet de la région Centre Val de Loire II Mission régionale... environnement et développement durable III Préfet d'Eure et Loir DDT 28 Aménagement et habitat sont :</p> <p>I si pertinence sur des points n'est pas assez approfondi II Des manques dans le dossier logements qui semblent assez importants page 4 et 5/10 et conclusions partielles page 8, page 9 et conclusion finale page 10. III Mêmes remarques calculs superficiels, etc</p>	Mme LEQUERTIER Marie Thérèse	Sans avis
10a	<p>1) A la lecture du retour sur avis PPA, trop de SERA amendé, SERA ajouté, SERA complété, etc. et dont on n'est pas sûr de la vraie réalité.</p>	Mme LEQUERTIER Marie Thérèse	Sans avis

Analyse :

Madame Lequertier fait part de ses réflexions sur le dossier et sur les documents, s'inquiétant en particulier des termes souvent employés dans les documents administratifs concernant les projets envisagés et pour lesquels le futur est souvent employé.

	Demandes de précisions		
11 a + PJ 6	31, Bd Jean Jaurès Dreux Parcelle 182 sur le plan relatif au PLU. Cette parcelle apparait comme un rectangle sans accès à la rivière, or comme cela est confirmé par le plan cadastral, il y a un décrochement au nord de la parcelle 181 qui longe la rivière et dont nous sommes propriétaires .Cette parcelle a été attribuée <u>par erreur</u> à la parcelle 181 sur le projet de PLU . Je vous demande donc de bien vouloir rectifier le plan en conséquence.	Mme Monique MOUSSE L	Le PLU n'a pas vocation à définir les surfaces ou limites de parcelles et prend pour support le fond cadastral disponible.
11 b	La parcelle 182 se trouve en UCC dans ce cas, toute possibilité d'extension semble interdite. Que faire pour réaménager la maison en dirigeant l'extension vers la rivière ?	Mme Monique MOUSSE L	Les extensions en Ucc sont possibles, dans la limite de 25 m à compter de l'alignement.
13 a	Quelles sont les dispositions dans le PLU pour les circulations douces, en particulier les vélos ? Je suis intéressé de connaître les dispositions pour franchir la voie ferrée et la rocade autour de Dreux. Est-il envisagé de laisser de la place pour ces circulations douces à côté des nombreuses voies voitures ?	M. Luc NEVEU	Les mobilités actives sont prises en compte dans chaque projet de voirie sous maîtrise d'ouvrage Ville. Par ailleurs des stationnements vélos deviennent réglementés dans le cadre du PLU arrêté.

13 b	Y a-t-il toujours la règle d'un accès unique voiture par rue et par fond ?	M. Luc NEVEU	La règle est maintenue.
13 c	Compte tenu de l'effroi généré lors de l'abattage des bois du terrain de la rue Pastre, est-il prévu une autorisation préalable pour les propriétaires privés et publics ?	M. Luc NEVEU	Des ensembles naturels à protéger sont identifiés dans le PLU arrêté. Dans ces ensembles, une déclaration préalable pour coupe et abattage d'arbres sera nécessaire.
13 d	Quelles sont les règles d'urbanisme au parking de la mairie situé au 27 (?) rue Damars zone Ucc ? Je suis intéressé par le nombre d'accès voitures, la hauteur des bâtiments et le coefficient d'occupation des sols;	M. Luc NEVEU	1 accès voiture, 8m au sommet de la façade. La loi Alur a supprimé le coefficient d'occupation des sols.

Analyse :

Afin de s'assurer d'avoir bien compris le règlement du PLU concernant leur parcelle, ou des parcelles voisines, certains citoyens profitent du registre des observations pour poser les questions qui les interpellent et obtenir une réponse qui les rassurera.

Par ailleurs, le document intitulé « Réponses aux remarques des personnes publiques » réalisé par la municipalité apporte sur chaque point soulevé par ces organismes une réponse ou confirme la prise en compte des observations dans le document final du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cette partie n'appelle pas de remarque supplémentaire de ma part.

Le travail effectué par la commune de Dreux dans le cadre de cette enquête publique est donc tout à fait satisfaisant dans ses modalités et ses conclusions. Chaque citoyen qui s'est exprimé au cours de cette enquête a pu recevoir dans la réponse de la mairie au Procès-Verbal une réponse personnalisée.

Fait le 20 décembre 2023
Le commissaire enquêteur

Alain Ferrand

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de DREUX (Eure et Loir)

2ème Partie

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Maître d'ouvrage du projet : Monsieur le Maire de Dreux

Enquête Publique du lundi 16 octobre au lundi 20 novembre 2023

Demande de désignation d'un commissaire enquêteur par monsieur le Maire de Dreux, par lettre du 11 juillet 2023

Décision et désignation de Monsieur Alain FERRAND en qualité de Commissaire Enquêteur et de monsieur Michel BACCARD comme suppléant par monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 13 juillet 2023.

Arrêté n° ARR 2023-811 du 28 septembre 2023 de monsieur le Maire de Dreux, définissant les modalités de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Commissaire Enquêteur : Alain FERRAND

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DREUX
(Eure et Loir)

A - Rappels concernant l'enquête publique.

1 - Objet de l'enquête publique.

Cette enquête vise à réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dreux approuvé en 2012. Ce PLU initial a déjà fait l'objet de trois procédures de modification (en 2016, 2017 et 2019).

Cependant, les évolutions réglementaires d'une part et les mutations du territoire d'autre part, tendent à rendre le PLU obsolète et nécessitent que soit engagé sa révision.. Tout en réaffirmant l'obligation de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, la commune a réfléchi à des orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Le projet comporte à cet égard dix opérations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et une OAP thématique Trame verte et bleue. (OAP). Ces OAP permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs de la commune.

L'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal sont réorientées pour permettre un développement harmonieux de la commune que ce soit dans le domaine du logement, dans le domaine commercial, industriel ou agricole. La commune doit prendre en compte ses propres besoins mais aussi de ceux de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux qui dispose de terrains en zone industrielle et aussi des terrains réservés pour l'implantation future de l'autoroute qui se substituera à la route nationale 154 ainsi que des textes réglementaires : SCOT, PADD, PCAET, SDAGE, SRADDET, PGRI, SRC ...

Trois axes ont été définis comme projet politique de la ville pour le PLU :

- Promouvoir un développement équilibré du territoire dans une logique de complémentarité et de solidarité
- Renforcer l'attractivité économique du territoire
- Faire de Dreux une ville durable et résiliente.

Monsieur le Maire de Dreux a fait réaliser, un dossier de projet de révision du PLU de la commune par « Le bureau d'études VE2A (Villes et Architectures en Ateliers) » de Rouen pour la partie urbanisme et l'Institut d'Ecologie Appliquée pour la partie environnementale.

Le projet a été approuvé le 27 juin 2023.

Ce dossier du projet de révision du PLU a permis de mettre en lumière un état des lieux, les atouts, les handicaps et les enjeux pour la commune. Les points évoqués dans le rapport de Présentation V1 concernent :

- Le contexte réglementaire
- Une approche spatiale et développement de la commune
- Le contexte démographique et résidentiel
- Le contexte immobilier
- Les équipements
- Les activités, tissu économique et commercial
- La mobilité
- Le patrimoine bâti et tourisme

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DREUX (Eure et Loir)

- L'environnement
- Le diagnostic agricole

Le volume 2 du rapport explique les choix retenus pour le Projet d'aménagement de développement durables (PADD), pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour l'élaboration du règlement écrit et graphique. Il développe les principes appliqués pour les OAP et ceux retenus pour le classement du foncier, en particulier dans les zones de consommation foncière à vocation résidentielle afin de pouvoir accueillir environ 150 personnes par an.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête coté et paraphé par moi-même ont été déposés en mairie de Dreux permettant au public d'exprimer ses appréciations, suggestions et propositions.

Ce dossier comporte :

- un rapport de présentation Volet 1 de 183 pages ;
- un rapport de présentation Volet 2 de 73 pages ;
- le projet d'aménagement et de développement durable de 30 pages ;
- le livret des Orientations d'Aménagement et de Programmation en 51 pages
- le dossier d'évaluation environnementale de 148 pages
- le résumé non technique d'évaluation environnementale de 13 pages
- le règlement écrit en 141 pages qui décrit les règles communes ou particulières des différentes zones du PLU
- Un dossier contenant les avis des services de l'Etat et des différentes parties prenantes au projet. et la réponse de la commune de Dreux à l'avis de la MRAE d'octobre 2023 (52 pages)
- Un document Annexes et servitudes (monuments historiques, réception radioélectrique, voies, ferrées, ... ; Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Faunistique, projet autoroute RN 154 ; canalisations d'eau potable, ... ; arrêté portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les vallées de l'Avre, de la Blaise et de l'Eure ; cartes des enjeux ; Plan de prévention des risques naturels Inondation (PPRI) ; cartes du PPRI ; Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRMT) ; canalisation de gaz ; réseau RTE (ligne électrique à haute tension) ; Périmètres de protection des captages de Vert-en Drouais ; protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre ; charte du mobilier pour les espaces urbains ; plan des réseaux d'assainissement et règlements du Service de l'assainissement collectif et non collectif ; règlement local de publicité ; arrêté réglementant la circulation et le stationnement sur le territoire de la commune de Dreux ; charte pour la rénovation des vitrines et devantures commerciales de Dreux ; espaces à préserver et à valoriser ; classement sonore des infrastructures de transports terrestres ; périmètres particuliers (ZAC ; secteurs archéologiques)... soit environ 800 pages
- Un plan de zonage
- Un courrier de la mairie de Dreux, du 17 novembre 2023, demandant la prise en compte d'une modification du Règlement du PLU en zone UB. En effet, le Règlement stipule une hauteur maximale de 1,80 mètre pour les clôtures et portail. Or, les mesures de sécurité Vigipirate pour les établissements scolaires imposent la mise en place de clôtures de 2 mètres préservant la cour des regards extérieurs. La modification qui sera

prise en compte dans le PLU sera : « Les précédentes dispositions sur les clôtures ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipements de services publics, pour lesquels les clôtures pourront être des clôtures pleines, jusqu'à une hauteur de 2 mètres ».

- Un bilan de concertation (12 pages)
- Un tableau Excel des réponses aux remarques des PPA (10 pages format A 3)

2 - Cadre juridique.

L'enquête publique s'est déroulée dans le cadre juridique prévu pour ce genre d'opération.

Les Parties Prenantes Associées ont été consultées, ont pour la plupart participé à l'élaboration des documents et ont fait part de leurs remarques ou observations sur le dossier de projet de révision du PLU.

Des réponses ont été apportées aux questions ou remarques des PPA et étaient jointes au dossier d'enquête.

3 - Déroulement de l'enquête.

J'ai assuré trois permanences, en mairie de Dreux, siège de l'enquête au cours desquelles j'ai pu renseigner le public et recevoir ses observations:

- le lundi 16 octobre mardi 7 novembre de 9h00 à 12h00,
- le mardi 7 novembre de 14h00 à 17h00
- le lundi 20 novembre 14h00 à 17h00.

L'affichage était présent tout au long de l'enquête sur les panneaux d'affichage municipaux.

La publicité réglementaire a été effectuée dans l'Echo de Brou, l'Echo Républicain et l'Action l'Echo avant le lancement de l'enquête et dans la semaine qui a suivi le lancement

Une *adresse mail spécifique* à l'enquête a été ouverte sur le site de la mairie.

Le premier adjoint au maire de Dreux a publié un article dans le journal l'ECHO Républicain en semaine 46, pour inviter le public à venir s'exprimer sur le projet de PLU.

Par ailleurs, comme le rappelle le Bilan de la concertation joint au dossier, pendant toute la procédure de préparation de la révision du PLU, la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population. Deux réunions publiques ont été organisées par la collectivité à l'attention de toute la population, le 17 octobre 2022 et le 7 mars 2023).

Par ailleurs, des ateliers de concertation ont été organisés : le 26 avril 2022 pour le diagnostic avec l'Agglo du pays de Dreux, des associations et partenaires actifs sur le territoire ; le 9 décembre 2022 pour des ateliers thématiques avec 25 participants sur des thèmes citoyens

Enfin, deux ateliers le 20 avril et le 4 mai 2023 ont permis d'informer les élus du conseil municipal, en dehors des réunions du Conseil

Les moyens de publicité communaux et locaux ont été largement utilisés.

B - Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Au terme de l'étude du dossier, des visites sur place, des renseignements recueillis, et compte tenu des observations formulées par les requérants au cours de cette enquête publique d'une part et des remarques particulières que j'ai exprimées dans le rapport d'autre part, je soussigné Alain FERRAND, commissaire enquêteur :

Constate que :

► **La participation du public** à cette consultation sur le PLU a généré une quinzaine de questions et permis aux citoyens de la commune de s'exprimer et de recevoir les explications sur les décisions ayant conduit à l'établissement de ce PLU. Ceci par présence physique pendant les heures de présence du commissaire enquêteur ou en son absence. La possibilité de s'exprimer par courrier électronique a été utilisée, de même que l'envoi d'un courrier.

Je regrette qu'au final assez peu de personnes se soient déplacées. Toutefois, il s'agissait d'une part d'une révision du PLU (relativement modeste à l'échelle de la commune, en ce qu'elle concernait peu de propriétaires) et d'autre part, cette enquête avait été précédée d'une large concertation depuis plusieurs années, touchant ainsi un large public qui s'est trouvé ainsi « rassuré » avant le début de l'enquête. Se sont majoritairement exprimés ceux qui étaient directement impactés par les modifications de PLU entre celui de 2012 et celui de 2023.

Je suis très surpris que la mise en valeur du site de l'ancien sanatorium dans sa partie préventorium qui sera transformée en hôtel de luxe, spa, atelier et hébergement d'artistes et qui se trouve dans un état fortement dégradé, n'est fait l'objet d'aucune remarque ou objection. Cela semble prouver que la concertation a joué un rôle de prévention des « conflits » remarquable.

Regrette que

► Certaines options, légitimement imposées par les services de l'Etat pour préserver les espaces agricoles et forestiers, risquent de conduire à une situation qui sera difficile à gérer par la municipalité, ceci d'une part en obligeant le remplissage des dents creuses (OAP) ou en imposant de très fortes restrictions sur les terrains qui apparaissaient en 2012 comme constructibles et sont devenus non constructibles en 2023 (étant classés en zone naturelle ou agricole).

La municipalité au vu des évolutions post COVID pense que des habitants d'Ile de France viendront s'installer sur le territoire communal qui permet d'utiliser la fibre et de travailler à domicile, ne se rendant au bureau en région parisienne qu'une ou deux

fois par semaine avec les facilités ferroviaire ou routière relativement pratiques existantes. Pour ce faire, elle souhaite développer l'offre immobilière.

L'Etat limite fortement les extensions dans les hameaux comme Flonville, préférant privilégier la remise sur le marché de logements vacants. Or, au vu de la situation constatée dans d'autres communes, les obstacles à la fin de la vacance sont nombreux : personne en EHPAD dont les enfants ne veulent pas vendre ou louer la maison, maison ou appartement mal isolé et donc classé comme inhabitable, peur des mauvais payeurs parmi les locataires, logement mal agencé, logement ancien en centre-ville lié à une activité commerciale au rez de chaussée mais dont l'étage ne peut être accessible qu'en passant par le magasin. En conséquence, malgré les projets de la municipalité pour aider les propriétaires, et malgré les aides de l'Etat possibles, la résorption de la vacance immobilière n'ira sans doute pas aussi vite que souhaité.

Les demandes des propriétaires lésés par le déclassement de leur *terrain en zone agricole ou élément naturel ou paysager à protéger* qui figurent dans le tableau du rapport sous la rubrique : « *Demandes de modification ou de retour à la position antérieure* » n'ont pas toutes été entendues, alors que pour certains, la décision de l'administration concernant leur terrain « en dent creuse » ne semble pas particulièrement convaincante. (Pour ce qui concerne le terrain de madame Malbernat, je me réjouis de la réponse de la commune permettant une adaptation du terrain en fonction de la réponse des services de l'Etat (observation n°2 du registre d'enquête et courrier de son avocat monsieur Aymard de la Ferté-Sénéctère)

Confirme que :

- Les mesures d'affichage et d'information du public ont été correctement réalisées par le maître d'ouvrage et que l'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation et des textes en vigueur,
- Les personnes ont pu exprimer sans contrainte leurs remarques, recevoir toutes explications de ma part dans mon domaine de compétence au cours de mes permanences, écrire en toute liberté sur le registre d'enquête et signer ou refuser de signer ce dernier.
- L'enquête publique constitue un volet fondamental de la procédure d'information car elle permet aux résidants de prendre connaissance de la portée et de l'importance du projet. Celle-ci aurait pu être plus largement utilisée par les citoyens.

Relève que :

- Au cours de l'enquête, seize personnes sont venues consulter le dossier du projet en ma présence ou en dehors et ont émis quatorze observations sur le registre d'enquête. Un courrier et deux courriers électroniques m'ont été adressés.

Considère que :

- Le cadre réglementaire de l'enquête a été respecté dans sa préparation, son déroulement et sa clôture,
- Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans de bonnes conditions.
- La composition du dossier est conforme à la réglementation et particulièrement dense.

- Le diagnostic des avantages et contraintes du territoire, de son environnement, du potentiel de densification des espaces urbanisés et des capacités de stationnement, de l'influence des politiques supra communales et des enjeux du territoire, ont été faits avec le plus grand sérieux par « le bureau d'études VE2A », pour éclairer la municipalité dans ses choix pour ce qui concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune.

- Les avis des services de l'Etat ou organismes départementaux et régionaux ont été recherchés et ont conduit à des avis favorables, parfois accompagnés de remarques qui soit ont été prises en compte, soit le seront dans le document final relatif au PLU. Ces avis et remarques ont fait l'objet d'un document spécifique de la mairie, en novembre 2023, et qui figure parmi les documents du dossier d'enquête.

- Les observations formulées par les requérants portent sur quatre domaines :
 - « *Les demandes de modification ou de retour à la position antérieure* » que j'ai évoquées supra et qui ont été prises en compte quand cela était possible. Parfois, la décision n'a pu être corrigée compte tenu des contraintes de préservation des terres agricoles.
 - « *les demandes de précisions* » qui permettent aux citoyens soucieux des détails ou inquiets pour leur terrain de se faire préciser le détail précis ou de vérifier si leur interprétation du Règlement du PLU doit bien être comprise comme ils l'entendent..
 - « *Les remarques générales* » sur le dossier qui permettent aux citoyens de s'exprimer sur le dossier, mais sans poser une question particulière appelant une réponse. Quand un dossier est considéré comme incomplet alors qu'aucune question précise n'est posée, j'ai tendance à considérer comme Paul Valéry que « Ce qui est simple est toujours faux. Ce qui ne l'est pas est inutilisable ». Et surcharger un dossier d'informations ne le rend pas systématiquement aisé à comprendre. En l'occurrence le dossier présenté par la commune de Dreux dans le cadre de la révision de son PLU me paraît largement complet et tout à fait satisfaisant.
 - « *Les hors sujet* » qui permettent aux requérants de donner leur point de vue sur un projet particulier de la mairie, mais en dehors de l'objet du PLU. Cela les rassure et permet de signaler à la mairie qu'il existe un point dur sur ce sujet.

- La recherche de la satisfaction des intérêts des citoyens, en général et des pétitionnaires, en particulier a été le souci constant du Conseil municipal et du « bureau d'études VE2A » tout au long de l'élaboration du projet. Il en a été de même durant toute la durée du déroulement de l'enquête puisque j'ai pu échanger avec madame Desmouillères, responsable du service urbanisme, après chaque permanence ; lors d'une restitution particulière avec le bureau d'études VE2A à l'issue de la deuxième permanence et lors de la remise du Procès-Verbal récapitulant les observations du public. J'ai aussi rencontré monsieur le Maire et son premier adjoint qui se sont montrés très à l'écoute des attentes des citoyens, attentes qu'ils connaissaient déjà du fait du dialogue permanent qui a existé entre la mairie et les citoyens lors du montage du dossier du PLU. Le meilleur compromis possible a été recherché pour répondre aux attentes des demandeurs, même si tout n'a pas été possible compte tenu des contraintes locales, régionales et étatiques.

- Les réponses données par monsieur le Maire au Procès-Verbal de synthèse en fin d'enquête démontrent le souci, dans la mesure de l'intérêt général de la collectivité, de donner la réponse la plus satisfaisante aux attentes des requérants telles qu'elles figurent dans le registre d'enquête publique Il est à noter que les aménagements demandés ont été acceptés par la municipalité, dans la majorité des cas, quand ils ne remettaient pas en question l'économie générale du projet de Plan Local d'Urbanisme et dans le cadre des contraintes imposées par les services de l'Etat et les organismes parties prenantes au projet

- La politique d'aménagement et de développement durable de la commune de Dreux s'appuie sur les enjeux de développement exposés dans l'ensemble du rapport de présentation du projet de PLU. Les attendus du rapport de présentation et le règlement du projet de PLU permettront, à mon avis, de préserver les atouts patrimoniaux naturels, paysagers ou bâtis de la commune de Dreux. La volonté de soutenir une dynamique existante afin de maintenir une vie économique et sociale de proximité, passant par l'attractivité pour les jeunes ménages, l'hébergement d'une population active quotidiennement mobile sur et hors département, l'offre de services aux personnes plus âgées comme aux plus jeunes avec la diversification de l'offre de logements et le maintien du commerce apparaît clairement et doit être encouragée.

- Les motivations des choix de la municipalité ont été précisées et permettent de disposer avec ce PLU d'un projet solide et cohérent.

- Les objectifs de cette révision du PLU dans sa rédaction et ses nombreux documents présentés à l'enquête publique ont été atteints. La promotion du développement du territoire a été prise en compte et l'accueil d'une population nouvelle, provenant de l'Ile de France, est prévu, voire souhaitée. L'attractivité économique du territoire est entretenue et une nouvelle zone industrielle verra se développer le site de l'entreprise Daman, en particulier. Les OAP prévues permettront de développer des espaces plus harmonieux dans l'intérêt du public.

► L'impact environnemental a été largement pris en compte dans un document de 148 pages.

J'estime en conséquence que les aspects environnementaux, sociaux, économiques et le cadre de vie des citoyens de la commune de Dreux ont été pris en compte de la manière la plus satisfaisante possible, tout en respectant au maximum l'intérêt général de la commune, les orientations départementales, régionales et nationales ainsi que les besoins et intérêts de chaque administré en particulier.

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures et de la régularité de l'enquête publique, et sous réserve de la prise en compte des mesures imposées par les services de l'Etat et du respect des engagements pris en réponse aux remarques du registre d'enquête publique,

J'émet un :

AVIS FAVORABLE

Sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dreux.

Fait à Dreux, le 20 décembre 2023

Le Commissaire Enquêteur

Alain Ferrand