

**Projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de MAINTENON
(Département d'Eure-et-Loir)**

ENQUÊTE PUBLIQUE

**du vendredi 06 décembre 2019 à 9h
au jeudi 09 janvier 2020 à 17h30**

- Décision du Tribunal Administratif d'Orléans - n° E 19000209/45 du 29 octobre 2019
- Arrêté N° 2019-322 du 13 novembre 2019 de Monsieur Michel Bellanger, Maire de Maintenon Eure et Loir.

**II. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*Commissaire Enquêteur
Jean-Paul Glory*

MAIRIE DE MAINTENON
Reçu le

- 3 FEV. 2020

A. LES POINTS RELEVÉS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête qui m'a été confiée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, Monsieur le Maire de la commune de Maintenon était de conduire l'enquête Publique ayant pour objet le projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de ladite commune.

Suite à une erreur matérielle relevée à la fin de la première enquête, il a été nécessaire de refaire une nouvelle enquête publique.
Après examen des pièces du dossier d'enquête, visites sur les lieux et avoir reçu le public, examiné les observations, je peux conclure :

Sur l'enquête publique et son déroulement

- Information du public
 - L'enquête publique a été portée à la connaissance des habitants de Maintenon par voix de presse, affichage aux portes de la Mairie et sur les différents panneaux de la ville.
 - La publicité a été effectuée dans deux journaux d'annonces légales :
 - l'Echo Républicain le mercredi 20 novembre 2019 et le mercredi 11 décembre 2019,
 - l'Echo de Brou le mercredi 20 novembre 2019 et le mercredi 11 décembre 2019.
 - L'affichage a été fait sur le panneau électronique de la mairie.
 - Le dossier d'enquête publique était consultable à la mairie de Maintenon.

- Pendant l'enquête publique des panneaux installés dans le hall de la mairie sont restés présents. Très pédagogiques, clairs, en couleurs, d'un grand format ils ont contribué à une bonne compréhension du projet de PLU (les enjeux, le calendrier, le diagnostic socio-économique, environnemental, le PADD, les OAP, le dispositif réglementaire, le tourisme, la mise en valeur du patrimoine historique, la trame verte, bleue, les ambitions pour le commerce, l'agriculture...)
- Un registre d'enquête pour recevoir les observations a été tenu à la disposition du public en mairie de Maintenon pendant l'enquête.
- Trois permanences ont été tenues à la mairie de Maintenon.
 - vendredi 06 décembre 2019 (9h à 12h)
 - samedi 21 décembre 2019 (9h à 12h)
 - jeudi 09 janvier 2020 (14h à 17h)
- Déroulement de l'enquête
 - L'enquête s'est déroulée sans incident, dans un climat calme. Le public était très concerné : quelques réserves, avis défavorables et interrogations par lettres, registre papier, courriels, web et registre dématérialisé.

MAIRIE DE MAINTENON
Reçu le

- 3 FEV. 2020

N° d'enregistr. :

B. LES CONSIDÉRATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu

- Le code d'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R153-8 ;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R123-1 à R123-46;
- L'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'enquête publique;
- La délibération du conseil municipal de Maintenon en date du 24 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU;
- La délibération du même conseil municipal du 26 février 2019 arrêtant le projet de PLU en cours d'élaboration;
- La décision du 29 octobre 2019 de Madame la Présidente du TA d'Orléans désignant le commissaire enquêteur;
- Les pièces du dossier d'élaboration du PLU soumis à enquête publique et les avis des différentes personnes publiques associées (PPA);

L'arrêté du 13 novembre 2019-242 de monsieur Michel Bellanger maire de Maintenon précise que :

- L'enquête publique relative au PLU se tiendra du vendredi 06 décembre 2019 à 9h au jeudi 09 janvier 2020 à 17h30.
- Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble du dossier PLU de Maintenon ainsi qu'un registre d'enquête, ont été déposés à la mairie, 7 place Aristide Briand BP 10029 Maintenon (28130).

- Chacun a pu prendre connaissance du dossier, sur plan à la mairie, aux jours et horaires d'ouverture indiqués ci-dessous.
 - Lundi au vendredi de 8h45 à 12h et 13h30 à 17h30.
 - Samedi de 9h à 12h.Un ordinateur, a été à la disposition du public en mairie afin de permettre à tous d'accéder à l'ensemble du dossier de l'enquête publique.
- Toute personne pouvait consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête à feuilles numérotées non détachables et paraphées par le commissaire enquêteur ou les adresser par lettre, courriel, WEB au commissaire enquêteur à la mairie de Maintenon.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu également consulter le dossier complet et faire part de ses observations sur le registre dématérialisé prévu à cet effet à l'adresse : <https://w.w.w.registre-dematerialise.fr/1822>
- Monsieur Daniel JODEAU, 1^{er} adjoint délégué a été disponible et m'a fait découvrir la commune de Maintenon en détail. Son intérêt pour la commune est grand et j'ai pu mieux comprendre les onze emplacements réservés, le plan de zonage. Des explications m'ont été données sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer, à aménager...
- Il y a volonté de veiller à l'équilibre entre le centre, les faubourgs, les hameaux et le milieu rural

C. LES CONCLUSIONS

Je relève que :

- La prévision d'une croissance démographique moyenne annuelle de 1% pour les dix prochaines années se traduit par un besoin de 290 logements sur la période (270 à construire dans le tissu bâti existant et 20 en extension).
- La commune prévoit un taux minimal de logements sociaux dans les principaux sites de renouvellement urbain, l'objectif étant de répondre aux obligations de la loi SRU. Cependant la proportion de logements locatifs sociaux restera au total insuffisante d'où, sans doute, une augmentation de l'effort de production de ces logements dans la programmation des constructions.
- Maintenon bénéficie d'une situation privilégiée à égale distance des grands pôles urbains et rayonne sur les communes rurales environnantes. De plus, la desserte rail/route est très bonne.
- Maintenon apparaît comme un haut lieu patrimonial :
Le château, ses dépendances, la chapelle, le parc, le canal et les pavillons classés, l'aqueduc, menhir et dolmen bien pris en compte dans le projet de PLU avec la volonté de les préserver et de les valoriser.
- Le projet de PLU
 - Protège les espaces naturels/forestiers/agricoles,
 - Limite l'étalement urbain,
 - Renforce les liaisons douces entre l'espace urbain et l'espace agricole,
 - Respecte la bio diversité et renforce la trame verte et bleue,
 - Conforte la commune en souhaitant compléter l'offre commerciale,
 - Développe le tourisme et les loisirs s'appuyant sur le château, le golf, les structures hôtelières, l'organisation

- d'événements autour du patrimoine en synergie avec Chartres,
- Vise à doter Maintenon d'un bon niveau d'équipements et de services,
 - Limite l'emprise au sol des constructions de manière à répondre aux besoins définis zone par zone tout en évitant une trop forte imperméabilisation des sols,
 - Protège les espaces de pleine terre, jardins et parcs,
 - Fixe par le dispositif réglementaire les espaces d'infiltration des eaux pluviales; ceci est important pour l'alimentation et la recharge de la nappe phréatique,
 - Précise dans le règlement des différentes zones qu' «à l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante à plus de 2 logements sur une même unité foncière, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique. »
- Les différentes servitudes d'utilité publique existantes sont prises en compte dans le PLU afin de limiter les risques.
 - Le projet de création d'un rond-point en entrée de ville sur la RD 906 et de barreau routier (porté par le conseil départemental) est un point fort pour l'extension de la zone d'activités.
 - Avec cette offre nouvelle d'entreprises et de commerces, les flux routiers seront plus importants. Les aménagements cités précédemment devraient permettre de désengorger le centre ville d'une partie des flux de poids-lourds.
 - La création d'un espace public paysager et de stationnement en cœur de ville constitue un espace public en devenir. Cette zone est susceptible d'être profondément modifiée avec la mise en œuvre du projet :
 - Déboisement partiel et entretien des sujets intéressants,
 - Aménagements paysagers sans remblaiement afin de respecter les prescriptions de la zone V2 du PPRI. La présence de deux bras d'eau devra impérativement être prise en compte afin de maintenir les écoulements hydrauliques. Avec ces aménagements, le désengorgement de la place centrale de la ville est possible et permet de mettre en valeur les éléments patrimoniaux majeurs d'échelle nationale.
 - Dans le fonctionnement urbain, à signaler la bonne synergie entre Maintenon et Pierres dans la mesure où les deux communes s'inscrivent en continuité et fonctionnent de façon intercommunale (partage des équipements, activités économiques etc....)

MAIRIE DE MAINTENON
Reçu le

- Si la commune de Maintenon ne possède pas de zone très favorable au développement de l'éolien (présence de patrimoine bâti et paysager) la zone de plateau entre Chartres et Dreux pourrait être propice à l'implantation d'éoliennes. Dans cette hypothèse, des études précises devront établir avec rigueur l'absence de co-visibilité entre un projet éolien et la cathédrale de Chartres.
- Le projet de PLU prend en compte les documents supra-communaux :
 - Le SCOT de Chartres métropole en phase finale,
 - Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre,
 - Le SDAGE de la Seine,
 - Le SAGE nappe de Beauce,
 - Le plan régional de la qualité de l'air (PRQA).
- Le projet de PLU respecte les massifs boisés, espaces agricoles, milieux aquatiques, prairies, zones humides qui composent les paysages naturels de Maintenon.
- Les sites Natura 2000, sites inscrits, ZNIEFF, bois classés sont bien protégés.
- Les alignements d'arbres les plus remarquables le long des rues sont préservés.
- En plus du patrimoine bâti exceptionnel, le patrimoine lié à l'eau, moulins à eau, vannages, vieux ponts de pierre, lavoirs sont bien sauvegardés.

Je considère que :

- **Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121-1) sur le maintien des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat de manière à répondre aux besoins actuels ou futurs sont respectés. Ces principes tiennent compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat et intègrent les moyens de transport et de gestion des eaux.**
- **Il y a harmonie en matière de logement qui favorise l'habitat individuel de type pavillonnaire et petits immeubles collectifs.**

- Les constructions futures sont pour la plus grande partie destinées à l'accèsion à la propriété et ce pour toutes les catégories d'âge et de population.
- Les objectifs sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources de la commune.
- Les liaisons douces entre l'espace agricole et naturel et l'espace urbain sont confortées via les chemins existants (agricoles, de randonnée en lien avec le chemin de Saint Jacques de Compostelle et le PDIPR).
- Des mesures compensatoires sont prévues pour les secteurs paysagers impactés par les projets (parc de stationnement).
- La volonté première en matière de logement semble être de favoriser la reconquête de logements vides, l'aménagement de petits logements collectifs et l'habitat individuel de type pavillonnaire avec jardins (Maingournois par exemple).
- Les modifications souhaitées par les PPA étant retenues,
- Les questions posées par les habitants de Maintenon (registre, lettres, documents électroniques, visites...) ont fait l'objet d'un examen très attentif du maître d'ouvrage.
- Les réserves ou avis défavorables pour les logements collectifs du secteur du Parc et de la gare ont fait l'objet d'un examen très attentif.
- La recherche d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, le renforcement de l'attractivité du centre bourg, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, témoignent de la volonté de poursuivre dans la voie du mieux vivre ensemble,
- L'élaboration du PLU a permis, me semble-t-il, de confirmer le rôle actif du Maire de Maintenon, de son adjoint et de la majorité du conseil municipal pour un projet ambitieux, réaliste et d'intérêt totalement collectif en bonne harmonie avec Chartres métropole.
- Ces mesures combinées portées par le PLU sont favorables à l'environnement.

MAIRIE DE MAINTENON
Reçu le

- 3 FEV. 2020

- Avec ce projet de PLU la mairie de Maintenon disposera d'un cadre juridique en matière d'urbanisme pour les dix ans à venir (cela n'exclut pas des modifications du PLU dans un délai plus court)

En conclusion

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures, du dossier présenté et de la régularité de l'enquête publique, j'émet un avis favorable sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maintenon.

Fait à la Chapelle du Noyer,
Le 01 février 2020,
Le commissaire enquêteur

Jean-Paul GLORY