



CHARTRES

Modification simplifiée n°2 du PLU
Mise à disposition du public du 28 avril au 28 mai 2021

Bilan et synthèse des observations

1. Préambule

Après plus cinq années d'application du PLU, la ville de Chartres souhaite aujourd'hui modifier et actualiser certains outils règlementaires devenus obsolètes ou inappropriés.

Dans le cas de la présente procédure, il s'agit d'apporter des corrections et ajustements visant à :

- Rectifier des erreurs matérielles.
- Modifier les dispositions des articles 6 et 7 de certaines zones afin de pallier les incohérences entre le règlement littéral et le plan des formes urbaines.
- Supprimer ou réduire des emplacements réservés.

Ce projet s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Considérant que ce projet n'a pas pour conséquence de bouleverser l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, cette modification simplifiée n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

De même, ce projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. Ce projet de modification n'entre donc pas dans le champ d'application de la modification dite de droit commun.

En tant qu'autorité compétente pour autoriser ce projet, la commune de Chartres a mis en place cette participation du public par voie électronique du **28 avril au 28 mai 2021**.

Le présent document a pour objet de faire un bilan de la procédure ainsi que des observations et avis émis dans ce cadre.

2. Modalités de publicité

Par délibérations CM2021/052 en date du 17 mars 2021 et CM2021/075 en date du 8 avril 2021, le conseil municipal de Chartres a respectivement prescrit la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU et défini les modalités de mise à disposition du public (**cf annexe 1**).

La commune de Chartres a informé le public de la procédure par avis (**cf annexe 2**) au moins 8 jours avant l'ouverture de la mise à disposition prévue :

- Par voie électronique sur le registre dématérialisé dédié ainsi que sur les sites de la ville de Chartres.
- Par publication dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public (Echo Républicain du 19 avril 2021) : (**cf annexe 3**).
- Par affichage à la mairie de Chartres, au guichet unique et dans différents secteurs de la ville (**cf annexe 4**).

Afin de recueillir les avis et observations du public, un registre dématérialisé dédié a été mis en place à l'adresse : www.registre-dematerialise.fr/2406

Un dossier papier a également mis à la disposition du public au guichet unique de la ville de Chartres 32, boulevard Chasles à Chartres, aux jours et heures habituels d'ouverture du public (du lundi au vendredi de 09h00 à 17h00 et le samedi de 09h00 à 12h30).

Toute demande de renseignement auprès de l'autorité compétente pouvait être adressée à :

- Par courriel à l'adresse :
modificationplu@agglo-ville.chartres.fr

- Par voie postale :

Ville de Chartres
Hôtel de Ville – Place des Halles
28000 CHARTRES

3. Déroulement de la participation du public

- Dossier mis à la disposition du public :

Conformément aux délibérations prescrivant la modification simplifiée et définissant les modalités de mise à disposition, le dossier comprenait :

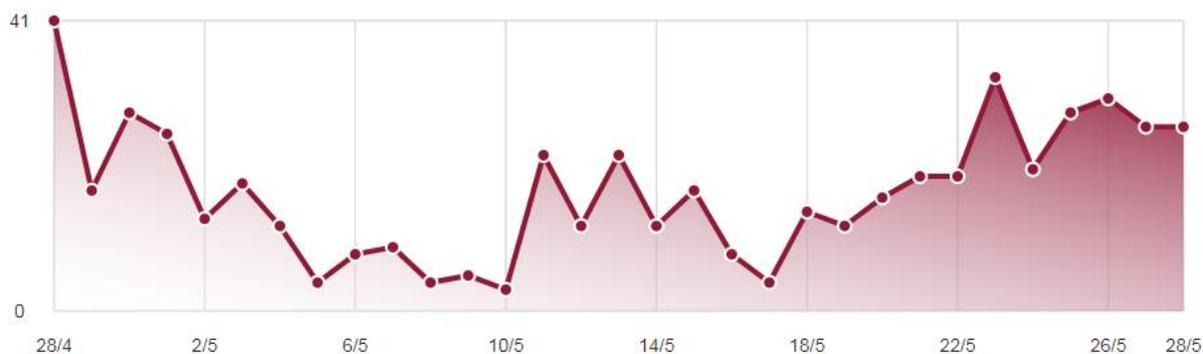
- Les délibérations CM2021/052 en date du 17 mars 2021 et CM2021/075 en date du 8 avril 2021.
- La note de présentation exposant les motifs et justifications de la procédure.
- Les avis des personnes publiques associées (cf. annexe 5).

- Consultation et visites :

A l'issue de la période du 28 avril au 28 mai, on recense :

- 527 visites sur le site du registre dématérialisé dédié,
- 109 visites sur le site de la ville de Chartres à la page dédiée.

La consultation du registre dématérialisé a été importante et constante avec des pics au début et à la fin de la procédure.



Extrait du tableau de bord du registre dématérialisé après clôture

- **Observations**

A l'issue de la procédure, le registre dématérialisé dédié comptabilise 6 observations (**cf annexe 6**).

Aucune remarque n'a été inscrite sur le registre mis à disposition guichet unique - boulevard Chasles - durant la période.

- **Téléchargements des pièces**

A l'issue de la procédure, on dénombre 284 téléchargements sur le registre dématérialisé repartis de la manière suivante :

Avis au public - modification simplifiée n°2 de la Ville de Chartres : 20 téléchargements
Délibération du 17 mars 2021 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Chartres : 21 téléchargements
Délibération du 8 avril 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public : 19 téléchargements
Note de présentation de la modification simplifiée N°2 du PLU : 29 téléchargements
Annexe 1- Plan de zonage : 27 téléchargements
Annexe 2 - Localisation des modifications et suppressions d'emplacements réservés du PLU de Chartres (2021) : 25 téléchargements
Annexe 3 - Plan des emplacements réservés actuels : 23 téléchargements
Annexe 4 - Plan des emplacements réservés après modification : 27 téléchargements
Avis Direction départementale des Territoires 28 : 20 téléchargements
Avis Chambre d'agriculture 28 : 21 téléchargements
Avis Chambre des métiers et de l'artisanat 28 : 22 téléchargements
Avis Chartres métropole : 19 téléchargements
Avis Chambre de Commerce et d'Industrie 28 : 11 téléchargements

Extrait du tableau de bord du registre dématérialisé après clôture

4.Synthèse des observations des personnes publiques associées

L'ensemble des avis remis par les personnes publiques associées sont regroupés en annexe 5 au présent document.

- **Chambre d'agriculture :**

Avis favorable sans réserves.

- **Chartres métropole :**

Avis favorable sans réserves.

- **Direction départementales des territoires:**

« Lors de la modification des règles relatives à l'implantation des constructions, dans la partie B, « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » les numéros des articles ont été mal retranscrits. Pour les zones UGF et USC c'est l'article 7.3 qui est ajusté non pas 7.2. Pour la zone USJ c'est l'article 7.4 qui est ajusté non pas 7.2. Par ailleurs, afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation du règlement, il serait pertinent, lorsque des articles font référence à d'autres articles, de citer explicitement le numéro de l'article auquel il est fait référence, plutôt que d'utiliser des formules invitant à se reporter à un article précédent. »

Réponse : Il s'agit d'une erreur dans le report des numérotations d'articles. Le dossier approuvé tiendra compte du bon ordre pour les zones citées.

- **Chambres des métiers et de l'artisanat :**

Avis favorable sans réserves.

- **Chambre de commerces et d'industrie :**

Avis favorable sans réserves.

5.Synthèse des observations du public

L'ensemble des observations du public et leurs pièces jointes sont regroupées en annexe 6 au présent document.

- **Observation n°1 : M. Pierre CATALA :**

« Nous tenons à vous exprimer toute notre satisfaction concernant la décision de modification du plan local d'urbanisme, permettant ainsi l'aménagement rationnel et harmonieux d'espaces parfois laissés en errance. »

Avis favorable sans réserves.

- **Observation n°2 : Mme Soline LLANES :**

Mme Soline LLANES : *« Etant propriétaire d'un terrain rue de Rechèvres, je souhaite y construire un logement individuel. Je suis donc favorable à la modification du PLU dans un esprit d'urbanisation harmonieuse. »*

Avis favorable sans réserves.

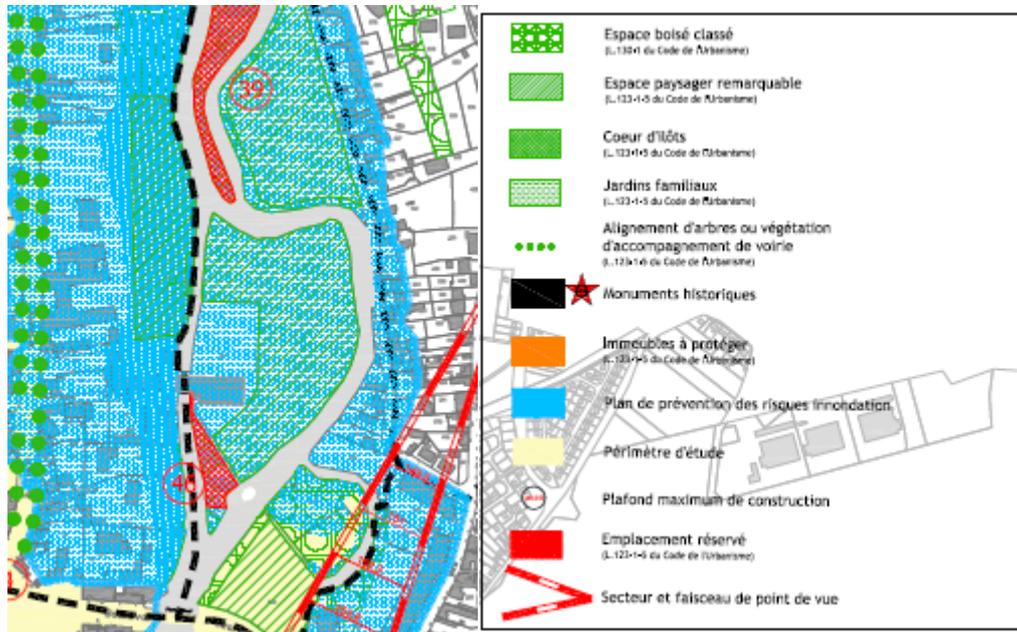
- **Observation n°3 : Association Chartres Ecologie**

1- Sur l'OAP « Aligre » :

« Nous sommes opposés au projet de déclassement de la protection patrimoniale du Moulin des Gravières dans l'OAP « Aligre ». Il s'agit d'un bâtiment remarquable [...] au titre du patrimoine de par son histoire, son architecture, son gabarit et son positionnement dans un site naturel à quelques mètres du cœur historique de la ville de Chartres. »

« Plutôt que de supprimer cette protection patrimoniale, nous pensons qu'il serait opportun d'étudier les possibilités d'acquisition de ce bâtiment et d'assurer sa transformation en équipement public : « Maison de l'eau, de l'énergie et de la biodiversité » à vocation pédagogique et scolaire, par exemple. »

Réponse : Le moulin des Gravier n'est pas classé ou inscrit au titre des monuments historiques. De même, il n'est pas présent dans la liste des monuments remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (ex L.123.1.5 du même code) dont les éléments sont figurés sur le plan de zonage (pièce 4.A.1 du PLU).



Secteur « Aligre » - Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Par conséquent, la présence du moulin dans l'OAP « Aligre » comme élément remarquable n'est pas justifiée au regard de son état actuel. La procédure de modification simplifiée permet la correction de cette erreur matérielle.

La régularisation règlementaire du moulin dans les documents du PLU n'implique ni sa démolition ni l'absence de projet de réhabilitation.

2- Sur la modification de l'article UA 2 :

Chartres Ecologie : « La justification de cette modification semble donc erronée, et il est prévisible que l'objet de cette modification vise clairement la volonté de construire de futures formes d'habitat dans la zone industrielle. Il ne s'agit donc pas d'une erreur matérielle mais d'un changement d'objectif pour cette zone. »

« Par ailleurs, nous sommes fermement opposés à l'accueil de résidences services, résidences étudiantes ou toute autre forme de résidence dans la zone d'activités économiques (vaste zone UA du PLU), étant donné la présence de risques et pollutions industriels, de nuisances et de pollutions routières (autoroute et rocade) qui ne sont pas propices à l'accueil résidentiel dans de bonnes conditions en matière de santé humaine. »

Réponse : La procédure de modification simplifiée ne vise pas à favoriser l'habitat dans l'ensemble de la zone UA destinée aux activités économiques mais de permettre le maintien du bâtiment « la Résidence » de la CCI, considérée à tort comme établissement hôtelier. En effet, la résidence service de

la CCI propose de l'hébergement aux étudiants ou aux adultes en formation professionnelle pour une durée de six mois à trois ans avec des baux.

Ainsi, la proposition rédactionnelle permet de discriminer le type d'habitat autorisé sous conditions particulières aux résidences en lien avec les entreprises implantées : résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux salariés en formation. Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles précitées demeurent proscrites dans l'ensemble de la zone UA.

Il est rappelé que le projet de modification encadre et conditionne les implantations sous réserves qu'elles soient « compatibles avec les activités environnantes et qu'il n'en résulte pas de nuisances et de risques pour ses occupants ». Cette disposition permet d'éviter l'implantation de résidences services à proximité d'activités émettrices de nuisances : pollution, bruit, etc.

3- Sur la modification des règles relatives à l'implantation des constructions :

Chartres Ecologie : « cette disposition est une erreur en droit puisque le PLU ne peut différencier de règles spécifiques aux constructions individuelles ou collectives : on ne peut scinder une même destination.

« D'autre part, notre vision de l'urbanisme est justement d'envisager une densification ciblée sur des sites adaptés, encadrés, maîtrisés, et surtout pas une densification diffuse, sans contrôle, dans la ville, au gré des mutations foncières, synonyme de disparition progressive des jardins et cœur d'îlots. C'est cela que cette modification va provoquer ! »

Réponse : Le projet de modification simplifiée ne vient pas modifier les dispositions générales des articles 6 et 7 dans les zones citées mais seulement ajuster les articulations des articles au sein des dispositions particulières. Les dispositions générales continuent de s'appliquer en priorité pour tout type de projet.

Comme indiqué dans la note de présentation, il existe des incohérences et des difficultés d'application entre le plan des formes urbaines (pièce 4.a.2 du PLU) et les dispositions du règlement littéral (pièce 4.b du PLU) qui empêchent dans certaines situations tout projet de construction ou d'extension.

Les nouvelles dispositions réglementaires permettront justement d'adapter et de mieux intégrer les projets de logements individuels en fonction de leur environnement : topographie, parcellaire voisin, configuration de la parcelle, bâti existant.

L'objectif de modification de cet article n'est pas absolument pas de réduire les cœurs d'îlots et les jardins.

4- Sur les emplacements réservés :

« ER n°1 Elargissement du carrefour Fresnay / Arbre de la Liberté / Paix : Quelle est la motivation du maintien de l'emplacement réservé alors que le plan de circulation expérimental en sens unique permettrait la création de circulations douces aux normes sans élargissement de l'espace public ? »

Réponse : Le plan de circulation mis en place par la commune récemment n'est effectivement qu'au stade expérimental. Même si cette expérience prévoit une circulation à sens unique, cela n'implique pas nécessairement l'abandon d'un aménagement visant à sécuriser ce carrefour (aménagement

futur en « croix » en lieu et place du carrefour existant en « baillonette »). Le maintien de l'emplacement réservé n°1 apparaît donc nécessaire pour ne pas empêcher les aménagements futurs.

« ER 33 « Création d'une liaison douce Bel Air/Petites Filles Dieu » : Pourquoi maintenir un emplacement réservé pour création d'une liaison douce alors qu'il existe une falaise de craie abrupte infranchissable d'une quinzaine de mètre de hauteur dans ce secteur, et que la rue Gabriel Loire située à 150 m au nord de cet ER vient d'être élargie pour permettre une sécurisation des déplacements doux ? »

Réponse : la ville de Chartres souhaite maintenir cet emplacement réservé pour créer une liaison entre le quartier de Bel-Air et la vallée de l'Eure en complément des aménagements qui ont été réalisés récemment rue Gabriel Loire.

« ER 35 « Création d'une piste cyclable coteau des Perriers » : Quelle est la motivation précise de la suppression totale de l'emplacement réservé situé au 44, 46 et 48 rue des Perriers, prévu pour la création d'un accès piéton, poussettes/vélo du plateau à la vallée, dans le cadre du plan vert ? Même si un dénivelé de 16 m existe, la longueur et la largeur de l'emplacement réservé permettrait la création d'une piste cyclable en lacet en toute sécurité, et répondant aux besoins des habitants de ce secteur puisqu'aucun franchissement cyclable n'existe avant plusieurs centaines de mètres à l'est ou à l'ouest. »

Réponse : En tant que destinataire de l'emplacement réservé et après consultation de ses services, Chartres métropole n'a pas souhaité le maintenir. De nombreuses connexions existent à proximité et peuvent être consolidées : chemin Husson, promenade des Coteaux, rue des Réservoirs.

- **Observation n°4 : Mathieu KIRCHMANN**

« Dans les éléments présentés un certain nombre de modifications du règlement écrit sont incompréhensibles et sujets à interprétation par le renvoi d'un article à l'autre. Il aurait été plus clair d'expliquer la différence entre les deux versions.

On constate aussi des erreurs sur les emplacements réservés, par exemple l'emplacement réservé n°1 est indiqué comme conservé dans les cartes alors que dans la note de présentation il est augmenté d'une superficie de 253 m² par rapport à sa version initiale. Le descriptif et les plans ne correspondent donc pas, où est la réalité ?

Pour revenir à l'emplacement n°1 : quelle est son utilité ? dans la mesure où la municipalité envisage de n'autoriser la circulation qu'en sens unique dans cette portion et que des arrêts ont été supprimés sur la ligne de bus. Est-ce pour faciliter la giration des poids lourds qui transitent devant les écoles depuis plusieurs semaines ? »

Réponse : En ce qui concerne l'augmentation de la surface de l'emplacement réservé n°1, la note de présentation indique qu'il s'agit d'une erreur matérielle que vient corriger la procédure de modification simplifiée. En effet, la surface présente dans les « Justifications des choix retenus » (pièce 1.C du PLU) est erronée et ne prend pas en compte l'intégralité de la surface de l'emplacement réservé n°1 tel qu'il est reporté sur le plan de zonage opposable (pièce 4.a.1 du PLU).

Sur le maintien dudit emplacement, voir réponse à l'observation n°3.

Observation n°5 : Anonyme :

« La suppression des emplacements réservés entre la sente des Galuchets et la rue des Perriers, terrains qui pouvaient permettre la réalisation d'une liaison douce pour les piétons, ouvre la voie à une opération immobilière qui risque de dénaturer le paysage et de supprimer le boisement. C'est donc un projet très regrettable qui fait passer l'intérêt particulier avant l'intérêt général. »

Réponse : Voir réponse à l'observation n°3.

- Observation n°6 : Luc PECCLLET :

« Vous trouverez ci-joint mes observations concernant la modification simplifiée n°2 du PLU. Elles concernent l'emplacement réservé n°1. »

Réponse : Aucun document n'a été joint à l'observation.

6. Conclusion

La procédure de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Chartres s'est tenue dans le respect des modalités fixés par le conseil municipal.

Malgré une consultation du public importante, peu d'observations ont été déposées sur le registre dématérialisé prévu à cet effet.

La ville a pris note des avis et commentaires et a apporté les réponses nécessaires.

Suite aux remarques de la DDT 28, des corrections seront apportées dans le dossier approuvé concernant la numérotation des articles 7 des zones UGF, USC et USJ.

7. Modalités de mise à disposition du bilan

Le présent bilan et ses annexes seront annexés à la délibération approuvant la modification n°2 du PLU de Chartres. Ils seront disponibles pour une durée minimale d'un an :

Sur les sites internet :

- www.registre-dematerialise.fr/2406
- www.chartres.fr

Au format papier au guichet unique de la ville de Chartres aux jours et horaires habituels d'ouverture.



CHARTRES

Modification simplifiée n°2 du PLU
Mise à disposition du public du 28 avril au 28 mai 2021

ANNEXES

Liste des annexes

Annexe 1 : délibérations CM2021/052 en date du 17 mars 2021 et CM2021/075 en date du 8 avril 2021, par lesquelles le conseil municipal de Chartres a respectivement prescrit la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU et défini les modalités de mise à disposition du public.

Annexe 2 : Avis de mise à disposition du public concernant le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Chartres du 28 avril au 28 mai 2021.

Annexe 3 : Annonce légale dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public (Echo Républicain du 19 avril 2021).

Annexe 4 : Localisation des panneaux affichant l'avis de mise à disposition du public.

Annexe 5 : Avis des personnes publiques associées.

Annexe 6 : Avis et observations du public reçus pendant la durée de mise à public.

ANNEXE 1

Délibération CM2021/052 en date du 17 mars 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU

Délibération CM2021/075 en date du 8 avril 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE CHARTRES

Conseil Municipal

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du mercredi 17 mars 2021

Le Maire soussigné certifie que le compte rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux

DELIBERATION N°CM2021/052

Plan local d'urbanisme - Projet de modification simplifiée n°2

Direction Aménagement et urbanisme

**Nombre de Conseillers en
exercice : 39**

Présents : 37

Votants : 39

L'an DEUX MILLE VINGT ET UN, le 17 mars à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle Ravenne à Chartrexp, sous la présidence de M. Jean-Pierre GORGES, Maire

Date de convocation : 11/03/2021

Etaient présents : M. Patrick AUDAT, M. Jean-Michel BAZIN, Mme Sophie BEUREL, M. Guillaume BONNET, M. Jean-François BRIDET, Mme Virginie CHAUVEL, M. Alain CONTREPOIS, Mme Brigitte COTTEREAU, Mme Geneviève CRESSAN, M. Yves CUZIN, Mme Karine DORANGE, Mme Dominique DUTARTRE, M. Jean-Maurice DUVAL, Mme Emmanuelle FERRAND, Mme Elisabeth FROMONT, M. Gaël GARREAU, M. Patrick GEROUDET, Mme Sophie GORET, M. Jean-Pierre GORGES, M. Quentin GUILLEMAIN, Mme Maria JEBLI-CHEDEVILLE, Mme Laurence JOLY, M. Laurent LHUILLERY, M. Richard LIZUREY, Mme Lucie M'FADDEL, Mme Jacqueline MARRE, M. Franck MASSELUS, M. Olivier MAUPU, Mme Isabelle MESNARD, Mme Martine MOKHTAR, M. Jean-François PLAZE, M. Boris PROVOST, M. José ROLO, M. Fabien STANDAERT, Mme Agnès VENTURA, M. Ladislas VERGNE, Mme Isabelle VINCENT.

Etaient représentés : M. Daniel GUERET par pouvoir à M. Richard LIZUREY, Mme Céline DEVENDER par pouvoir à Mme Laurence JOLY.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter soit de la présente notification, soit de la date d'affichage. La juridiction administrative peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance désigné au sein du Conseil.

Monsieur CONTREPOIS, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a accepté.

M. Bernard ORTS, Directeur Général des Services, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

Mme Karine DORANGE expose,

Par délibération n°2015/233 en date du 24 juin 2015, le conseil municipal de Chartres a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Depuis, le document a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération n°2020/021 en date du 16 janvier 2020.

Après plus de cinq années d'application, la ville de Chartres souhaite aujourd'hui modifier et actualiser certains outils règlementaires devenus obsolètes ou inappropriés.

Dans le cas de la présente procédure, il s'agit d'apporter des corrections et ajustements visant afin de :

- rectifier des erreurs matérielles,
- d'ajuster pour certaines zones du PLU les dispositions des articles 6 et 7 concernant respectivement les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives,
- supprimer ou réduire des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code l'urbanisme.

Considérant que ce projet n'a pas pour conséquence de bouleverser l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, cette modification simplifiée n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Par ailleurs, ce projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. Ce projet de modification n'entre donc pas dans le champ d'application de la modification dite de droit commun.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°2, l'exposé de ses motifs et les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code seront mis à la disposition du public pendant un mois.

A l'issue de cette période, le Conseil municipal adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Avis favorable de la commission Générale réunie le 9 mars 2021

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à la majorité par 31 voix pour , 4 voix contre , 1 abstention , 3 conseillers municipaux ne prennent pas part au vote

Conseillers municipaux n'ayant pas pris part au vote : MM. GORGES, GARREAU, BRIDET.

AUTORISE le maire ou son représentant à engager la modification simplifiée n°2 du PLU de Chartres.

AUTORISE le maire ou son représentant à notifier le dossier de modification simplifiée au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Date d'envoi en préfecture : 23/03/2021 Date de retour préfecture : 23/03/2021 Identifiant de télétransmission :
--

Pour expédition certifiée conforme,
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Bernard ORTS





REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE CHARTRES

Conseil Municipal

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du jeudi 8 avril 2021

Le Maire soussigné certifie que le compte rendu de la présente délibération a été affiché dans les délais légaux

DELIBERATION N°CM2021/075

Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme - mise à disposition du public

Direction Aménagement et urbanisme

Nombre de Conseillers en exercice : 39

Présents : 32

Votants : 39

L'an DEUX MILLE VINGT ET UN, le 08 avril à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle Chichester à Chartrexpô à Chartres, sous la présidence de M. Jean-Pierre GORGES, Maire

Date de convocation : 02/04/2021

Etaient présents : M. Patrick AUDAT, M. Jean-Michel BAZIN, Mme Sophie BEUREL, M. Guillaume BONNET, M. Jean-François BRIDET, Mme Virginie CHAUVEL, M. Alain CONTREPOIS, Mme Brigitte COTTEREAU, Mme Geneviève CRESSAN, M. Yves CUZIN, Mme Karine DORANGE, Mme Dominique DUTARTRE, M. Jean-Maurice DUVAL, Mme Emmanuelle FERRAND, Mme Elisabeth FROMONT, M. Patrick GEROUDET, M. Jean-Pierre GORGES, M. Quentin GUILLEMAIN, M. Richard LIZUREY, Mme Lucie M'FADDEL, Mme Jacqueline MARRE, M. Franck MASSELUS, M. Olivier MAUPU, Mme Isabelle MESNARD, Mme Martine MOKHTAR, M. Jean-François PLAZE, M. Boris PROVOST, M. José ROLO, M. Fabien STANDAERT, Mme Agnès VENTURA, M. Ladislav VERGNE, Mme Isabelle VINCENT.

Etaient représentés : Mme Sophie GORET par pouvoir à Mme Isabelle VINCENT, Mme Laurence JOLY par pouvoir à Mme Isabelle MESNARD, Mme Céline DEVENDER par pouvoir à Mme Lucie M'FADDEL, M. Gaël GARREAU par pouvoir à Mme Virginie CHAUVEL, M. Laurent LHUILLERY par pouvoir à M. Alain CONTREPOIS, M. Daniel GUERET par pouvoir à M. Richard LIZUREY, Mme Maria JEBLI-CHEDEVILLE par pouvoir à M. Guillaume BONNET.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter soit de la présente notification, soit de la date d'affichage. La juridiction administrative peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance désigné au sein du Conseil.

Mme Emmanuelle FERRAND, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné e pour remplir cette fonction qu' elle a accepté.

M. Bernard ORTS, Directeur Général des Services, qui assistait à la séance, lui a été adjoint à titre d'auxiliaire.

Mme Karine DORANGE expose,

Par délibération n°CM2011/052 en date du 17 mars 2021, le Conseil municipal de Chartres a prescrit la modification simplifiée n°2 de son plan local d'urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ce projet doit faire l'objet d'une mise à disposition du public dont il revient à l'organe délibérant d'en préciser les modalités.

Ainsi, le dossier de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à la disposition du public pendant un mois du 28 avril au 28 mai inclus.

L'avis de mise à disposition du public sera publié au moins huit jours avant le début de la procédure dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.

Durant toute la procédure, le public pourra consulter le dossier et soumettre ses observations éventuelles sur un registre papier disponible au guichet unique de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et sur un registre dématérialisé prévu à cet effet : www.registre-dematerialise.fr/2406.

Le projet pourra être également consulté sur le site internet de la commune : www.chartres.fr

Toute information sur l'organisation de la mise à disposition peut être adressée à l'adresse suivante : modificationplu@agglo-ville.chartres.fr

A l'issue du délai, un bilan de la mise à disposition pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera adopté en Conseil municipal.

Avis favorable de la commission Aménagement et Grands Projets réunie le 30 mars 2021

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à la majorité par 32 voix pour , 5 voix contre , 1 abstention , 1 conseiller municipal ne prend pas part au vote

Conseiller municipal n'ayant pas pris part au vote : M. Jean-Pierre GORGES

APPROUVE les modalités de mise à disposition du public relatives au projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Chartres.

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer tous les actes y afférent.

Date d'envoi en préfecture : 15/04/2021 Date de retour préfecture : 15/04/2021 Identifiant de télétransmission : 028-212800858-20210408-lmc154543-DE-1-1
--

Pour expédition certifiée conforme,
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Bernard ORTS



ANNEXE 2

Avis de mise à disposition du public concernant le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Chartres du 28 avril au 28 mai 2021



VILLE DE CHARTRES

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE CHARTRES

Du 28 avril au 28 mai 2021

Par délibérations n°CM2021/052 en date du 17 mars 2021 et n°CM2021/075 en date du 8 avril 2021, le conseil municipal de Chartres a prescrit la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Chartres et définit les modalités de mise à disposition du public. Cette procédure de modification simplifiée vise à :

- rectifier des erreurs matérielles,
- ajuster pour certaines zones du PLU les dispositions des articles 6 et 7 concernant respectivement les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives,
- supprimer ou réduire des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis des personnes publiques associées feront l'objet d'une mise à la disposition du public pendant une durée de 30 jours du **28 avril au 28 mai 2021**.

Durant toute la procédure, le public pourra faire part de ses observations éventuelles sur un registre papier disponible au guichet unique de la ville de Chartres – 32, boulevard Chasles – aux jours et horaires habituels d'ouvertures et sur un registre dématérialisé prévu à cet effet :

www.registre-dematerialise.fr/2406.

Le projet pourra être également consulté sur le site internet de la commune : **www.chartres.fr**

Toute demande d'information sur l'organisation de la mise à disposition peut être adressée à la ville de Chartres par courriel à l'adresse suivante : **modificationplu@agglo-ville.chartres.fr**

La ville de Chartres est l'autorité compétente pour tirer le bilan de la concertation et approuver le projet de modification simplifiée du PLU de Chartres.

Le bilan de la mise à disposition sera consultable par le public sur le site internet de la ville de Chartres : **www.chartres.fr**

ANNEXE 3

Annonce légale dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public (Echo Républicain du 19 avril 2021).

Avis d'obsèques / Annonces classées

28

AVIS D'OBSÈQUES

Consultation des avis
Dépôt gratuit de **condoléances**
Témoignages de **sympathie**
lechorepublikain.fr
rubrique annonces
et sur le site de notre partenaire
dansnoscoeurs.fr



A vos côtés également sur le web



Retrouvez nos conseils et informations, mais aussi les avis de décès

www.broka.fr

Pompes Funèbres | Marbrerie
Articles funéraires | Contrats obsèques

**LUCÉ/CHARTRES - CHÂTEAUDUN - BONNEVAL
CLOYES - MONDOUBLEAU
02 37 98 52 34**

Les obsèques célébrées ce jour *
- Eure-et-Loir -
Condoléances sur www.dansnoscoeurs.fr

Châteaudun
10 h 30 : Jack LEMASSON, en l'église
Saint-Valérien.

Jaudrais
14 h 00 : Régis PALLU, en l'église.

(*) Les obsèques célébrées ce jour, ayant fait l'objet
d'un avis dans le journal.

791833

Carnet services obsèques

915972

AVIS D'OBSÈQUES

Pour transmettre
vos avis d'obsèques
et de remerciements
Du lundi au vendredi
de 9 à 20 heures
Le week-end et les jours fériés
de 18 à 20 heures

0 825 31 10 10 Service 0,18 € / min
+ prix appel

Fax 04 73 17 31 19

E-mail : obsèques@centrefrance.com
avec vos coordonnées complètes
(adresse + téléphone)

POMPES FUNÈBRES

SERVICES FUNÉRAIRES PF-MARBRERIE-PRÉVOYANCE

PF Denègue - Illiers-Combray
Tél. 02 37 24 00 87

PF Cocherly - Courtalain
Tél. 02 37 98 80 24

PFG - Châteaudun
Tél. 02 37 45 20 70

**POUR PARAÎTRE
DANS CETTE RUBRIQUE
APPELEZ LE**

0 825 31 10 10 Service 0,18 € / min
+ prix appel

SAINT-LÉGER-DES-AUBÉES

Marie-Noëlle HALPRIN, sa fille ;
Céline, Brandon, Dylan, ses petits-enfants,
ont le regret de vous faire part du décès de

Monsieur Marcel DUCHEMIN

survenu le 16 avril 2021, dans sa 90^e année.
La cérémonie aura lieu le **vendredi 23 avril 2021, à 16 h 30**, au cimetière de Saint-Léger-des-Aubées.

Famille DUCHEMIN
14, rue de la Résistance-Goimpy
28700 Saint-Léger-des-Aubées
PFG, Auneau (02.37.31.71.42).

791778

AVIS DE DÉCÈS

AVIS DE DÉCÈS

BROU

Ginette LELARD, son épouse ;
Alain et Mauricette LELARD, ses enfants ;
Sandrine et Martial FOUCAULT,
Vincent et Cindy LELARD,
Fabien LELARD
et Camille DESCHAMPS-LEGRAND,
ses petits-enfants ;
Arthur, Mathis, Emma, Jules, Lison, Simon,
ses arrière-petits-enfants,
Et toute la famille
ont la tristesse de vous faire part du décès de

Monsieur Marcel LELARD

survenu le samedi 10 avril 2021, dans sa
92^e année.
Un dernier hommage lui a été rendu dans
la stricte intimité.

La famille remercie toutes les personnes qui
se sont associées à sa peine.
PF Cocherly, Brou (02.37.96.02.85).

791036

REMERCIEMENTS

LURAY (Eure-et-Loir)

Mme Marie-Claude PENNAMEN, son épouse ;
Ses enfants, sa petite-fille ;
Sa maman
Et toute la famille,
très touchés par les marques de sympathie
que vous leur avez témoignées lors du décès de

Monsieur Yves PENNAMEN

vous prie de trouver ici l'expression de leur
profonde gratitude.
PF Maini, marbrerie, Dreux (02.37.46.86.26).

791744

ANNONCES LÉGALES

Retrouvez toutes les publications sur
www.centreofficielles.com

04.73.17.31.27

legales@centrefrance.com

Par arrêté préfectoral, notre journal est habilité
à la publication des annonces légales et judiciaires
sur l'ensemble du département de l'Eure-et-Loir
au tarif de 4,07 € hors taxes la ligne.

VIE DES SOCIÉTÉS

AVIS DE CONSTITUTION

Par ASSP en date du 08/04/2021 a été constituée la SARL ESPACE HOME
GIRONDE. **Siège social** : 7, boulevard des Frères-Bouliveau, 28200 Châteaudun. **Capital** : 5.000 €. **Objet social** : achat, vente, installation (directe ou par sous-traitance) de pompes à chaleur ; de poêles à bois, à granulés, de cheminées, d'inserts, de produits et matériels de fumisterie, de climatisations. **Durée** : 99 ans. **Gérance** : M. Thomas FOUSSARD demeurant 7, avenue du Temple-du-Mars, 28200 Marboué. **Immatriculation** au RCS de Chartres.

926355

ANNONCES LÉGALES ET ADMINISTRATIVES



AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

DU PROJET DE PLAN DE PRÉVENTION DU BRUIT
DANS L'ENVIRONNEMENT À CHARTRES

Conformément aux articles L 572-8 et R 572-9 du Code de l'environnement, une procédure de consultation du public est organisée sur le projet de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Ville de Chartres métropole. Cette consultation se déroule sur une période de 2 mois : du 10 mai au 10 juillet 2021.

Le dossier mis à disposition du public comprend :

- Les généralités en matière de bruit.
- Les cartes de bruit stratégiques.
- Les résultats du diagnostic 2020 présentant les lieux d'exposition et le nombre de personnes concernées.
- Les objectifs en matière de réduction du bruit, avec les actions engagées ces 10 dernières années et le programme d'actions 2018-2023.
- Un résumé non technique.

Les pièces du dossier seront consultables à compter du 10 mai 2021 :

- Par voie électronique : sur le site internet dédié à la mise à disposition : www.registre-dematerialise.fr/2408 ; sur le site internet de la ville de Chartres : www.chartres.fr

- Au format papier : au guichet unique de la ville de Chartres, 32, boulevard Chasles à Chartres, aux jours et heures habituels d'ouverture du public (du lundi au vendredi de 9 heures à 17 heures et le samedi de 9 heures à 12 h 30).

Le public pourra formuler ses observations et propositions uniquement sur le registre dématérialisé prévu à cet effet : www.registre-dematerialise.fr/2408

Toute demande de renseignement auprès de l'autorité compétente peut être également adressée :

- Par courriel à l'adresse : consultation-publique-2408@registre-dematerialise.fr

- Par voie postale : Ville de Chartres, Consultation publique PPBE, Hôtel de Ville, place des Halles, 28000 Chartres.

A l'issue de cette mise à disposition, une synthèse des observations et des propositions sera rédigée et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement pourra éventuellement être modifié avant d'être soumis à l'approbation définitive du Conseil municipal et publié par voie électronique.

917117



MISE EN ŒUVRE

D'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI) :
CONCERTATION PRÉALABLE
UN OUTIL COMPLÉMENTAIRE AU SERVICE DE LA REVITALISATION
ET DE LA RÉHABILITATION DU CENTRE-VILLE DE CHARTRES

Lors de la réunion du conseil municipal du 8 avril, la collectivité a décidé d'initier douze Opérations de Restauration Immobilière (ORI). Les immeubles situés au 1, rue Félibien, 3-5-7-9, rue Félibien, 27, boulevard Charles Péguy, 2, rue de la Porte Morard, 7, rue Bois Merrain, 10, rue de l'Épervier, 18-24, rue de la Clouterie, 25-27, rue de la Clouterie, 35, rue Muret, 57, rue Muret, 63, rue Muret et l'îlot regroupant les immeubles sis 4, rue de la Volaille, 6, rue de la Volaille, 8, rue de la Volaille, 10, rue de la Volaille, 9, rue de la Clouterie, 11, rue de la Clouterie, 13, rue de la Clouterie, 7, rue de l'Épervier et 9, rue de l'Épervier.

Les ORI rendent obligatoire la réalisation de travaux qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments. Dans le cas où les

travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'acquisition forcée peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Ces procédures débutent par une phase de concertation préalable d'un mois minimum qui vise à recueillir l'avis des propriétaires ou leur mandataire ainsi que les riverains et les locataires.

En conséquence, la Ville de Chartres met à disposition du public du jeudi 29 avril au lundi 7 juin 2021, un dossier comprenant :

- la notice explicative de l'opération comprenant le plan parcellaire ;
- la délibération du conseil municipal ;
- au guichet unique, bureau de Chartres Rénov' Habitat, 32, boulevard Chasles, 28000 Chartres, ouvert du lundi au vendredi, de 9 heures à 17 heures ;
- sur le site Internet de la ville de Chartres, <https://www.chartres.fr/>

Un registre et une adresse courriel dédiée : coeurdeville@agglo-ville.chartres.fr recueilleront les observations des personnes intéressées.

925759



VILLE DE CHARTRES

AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLU DE CHARTRES

Par délibérations n° CM2021/052 en date du 17 mars 2021 et n° CM2021/075, en date du 8 avril 2021 le conseil municipal de Chartres a prescrit la modification simplifiée n° 2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Chartres et définit les modalités de mise à disposition du public. Cette procédure de modification simplifiée vise à :

- Rectifier des erreurs matérielles.
- Ajuster pour certaines zones du PLU les dispositions des articles 6 et 7 concernant respectivement les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Supprimer ou réduire des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis des personnes publiques associées feront l'objet d'une mise à la disposition du public pendant une durée de 30 jours du 28 avril au 28 mai 2021.

Durant toute la procédure, le public pourra faire part de ses observations éventuelles sur un registre papier disponible au guichet unique de la ville de Chartres, 32, boulevard Chasles, aux jours et horaires habituels d'ouvertures et sur un registre dématérialisé prévu à cet effet : www.registre-dematerialise.fr/2406

Le projet pourra être également consulté sur le site internet de la commune : www.chartres.fr

Toute demande d'information sur l'organisation de la mise à disposition peut être adressée à la ville de Chartres par courriel à l'adresse suivante : modificationplu@agglo-ville.chartres.fr

La ville de Chartres est l'autorité compétente pour tirer le bilan de la concertation et approuver le projet de modification simplifiée du PLU de Chartres.

Le bilan de la mise à disposition sera consultable par le public sur le site internet de la ville de Chartres : www.chartres.fr

923743

POUR VOS
**ANNONCES
OFFICIELLES**

0 826 09 01 02 Service 0,18 € / min
+ prix appel

www.centreofficielles.fr

Une équipe
dédiée
à votre service
...



francemarchés.com

TOUS LES JOURS, TOUS LES MARCHÉS PUBLICS

Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web

- Plus de 20.000 appels d'offres en cours
- 100% gratuit
- Alertes par email

ANNEXE 4

Localisation des panneaux affichant l'avis de mise à disposition du public.



Localisation des panneaux d'avis de mise à disposition du public

ANNEXE 5

Avis des personnes publiques associées.

RE: Notification modification simplifiée n°2 PLU de Chartres

De : RIOU Martine <m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr>
À : [REDACTED]
Date : 06/04/2021 17:39
Objet : RE: Notification modification simplifiée n°2 PLU de Chartres

Monsieur le maire,

La chambre d'agriculture a bien reçu pour avis, ce projet de modification de votre PLU. N'ayant pas de remarque particulière à vous transmettre, nous émettons un avis favorable à cette demande.

Nous souhaitons par ailleurs, recevoir un dossier approuvé en fin de procédure.

Cordialement,

Martine RIOU
Juriste

AGRICULTURES & TERRITOIRES

Chambre d'agriculture
d'Eure-et-Loir

10 rue Dieudonné Costes

CS 10 399

28008 Chartres Cedex

Tél.: [02 37 24 45 32](tel:0237244532) ...

Fax: [02 37 24 45 90](tel:0237244590)

E-mail: m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr

www.eure-et-loir.chambagri.fr

De : [REDACTED] julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Envoyé : vendredi 26 mars 2021 15:28

À : [REDACTED]

Objet : Notification modification simplifiée n°2 PLU de Chartres

Mesdames, Messieurs les personnes publiques associées,

Par délibération n°CM2021/052 en date du 17 mars, le conseil municipal de Chartres a engagé une procédure de modification simplifiée n°2 de son plan local d'urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ce projet et vos avis éventuels seront mis à la disposition du public pendant un mois du 28 avril au 28 mai 2021 inclus.

Re: [INTERNET] Notification modification simplifiée n°2 PLU de Chartres

De : DDT 28/SAUH/AU/BPAT (Bureau Planification et Aménagement du Territoire) emis par KIRCH Justine - DDT 28/SAUH/AU/BPAT <ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr>
À : [REDACTED]
Date : 15/04/2021 13:13
Objet : Re: [INTERNET] Notification modification simplifiée n°2 PLU de Chartres

Bonjour,

Vous avez sollicité les services de l'État dans le cadre du projet de modification simplifiée n°2, sur la commune de Chartres.

Ci-après les remarques du service planification de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loire :

La commune de Chartres a prescrit la 2^e modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme. L'objet de la modification est d'actualiser ou modifier certains outils réglementaires devenus obsolètes ou inappropriés.

Le projet s'articule autour de 3 objectifs : rectifier des erreurs matérielles ; modifier des dispositions de l'article 6 ; actualiser des emplacements réservés.

Lors de la modification des règles relatives à l'implantation des constructions, dans la partie B « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » les numéros des articles ont été mal retranscrits. Pour les zones UGF et USC c'est l'article 7.3 qui est ajusté non pas 7.2. Pour la zone USJ c'est l'article 7.4 qui est ajusté non pas 7.2. Par ailleurs, afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation du règlement, il serait pertinent, lorsque des articles font référence à d'autres articles, de citer explicitement le numéro de l'article auquel il est fait référence, plutôt que d'utiliser des formules invitant à se reporter à un "article précédent". Le reste du dossier n'appelle pas de remarques spécifiques de notre part.

Cordialement,

 <p>PRÉFET DE L'EURE- ET-LOIR</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>Justine KIRCH Chargée d'étude Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat/bureau planification et aménagement du territoire Tél : 02.37.20.41.32 ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr Internet : http://www.eure-et-loir.gouv.fr/</p>
--	---

Le 26/03/2021 à 15:27, > [REDACTED] (par Internet) a écrit :

Mesdames, Messieurs les personnes publiques associées,



**CHARTRES
MÉTROPOLE**

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par Julien VINCENT
Tél. : 02.37.91.35.29
Courriel : julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Le Président

A



Monsieur Jean-Pierre GORGES
Maire de Chartres
Mairie de Chartres
Hôtel de ville – Place des Halles
28000 CHARTRES

Chartres, le 26 AVR. 2021

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°2

N/REF. : 2021/144

Monsieur le maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Chartres.

En tant que bénéficiaire d'emplacements réservés inscrits dans le PLU de Chartres, la communauté d'agglomération prend note des modifications apportées en vue de leur réduction ou de leur suppression.

Le projet exposé prend en compte les récentes acquisitions foncières par Chartres métropole et s'inscrit dans notre politique menée au titre du plan vert et de la préservation continuités écologiques.

Les autres points évoqués dans le dossier sont compatibles avec les orientations du SCOT et n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

Par conséquent, Chartres métropole émet un **avis favorable** sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Chartres.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir annexer le présent courrier au dossier mis à la disposition du public.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,
La Directrice générale adjointe

Cécile LAURENT





Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

CENTRE-VAL DE LOIRE

EURE-ET-LOIR

Chartres, le 6 Avril 2021.

o : Urbanisme
c : Secré. élus
c : Cabinet

Monsieur le Maire de Chartres
Hôtel de ville
Place des Halles
28000 CHARTRES

Direction Entreprises et Territoires

DOSSIER SUIVI PAR Tony ANDRÉ

Nos Réf. : TA/IB – 21/21

Vos Réf. : JV/2021/85



Monsieur le Maire,

Par votre courrier en date du 29 mars dernier, vous soumettez à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de votre commune.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir émet un **avis favorable** au projet présenté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire en l'expression de mes salutations distinguées.

LE PRÉSIDENT

Michel CIBOIS


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
Liberté
Égalité
Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT CENTRE-VAL DE LOIRE

CMA Eure-et-Loir

24 boulevard de la Courtille - 28000 Chartres - 02 37 91 57 00

www.cma28.fr - info.contact@cma-28.fr

 - www.artisanat.fr

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

c: Secré. élus
c: Cabinet



Le Président

MAIRIE DE CHARTRES
MONSIEUR JEAN-PIERRE GORGES
MAIRE
HOTEL DE VILLE
PLACE DES HALLES
28000 CHARTRES

Réf : MG/FHR/FMA/DBO/PMI
DED - 045/2021

Dossier suivi par :
Pierre-Marie ISIDORE
Tél : 02 37 84 28 50
pmisidore@cci28.fr

Chartres, le 6 avril 2021

Objet : Avis sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire,

Vous nous notifiez pour avis le projet de modification du plan local d'urbanisme de Chartres, ce dont nous vous remercions.

Après un examen attentif de ce dossier, nous avons l'honneur de vous informer que la CCI Eure-et-Loir émet un avis favorable à la modification simplifiée n° 2 du PLU de Chartres.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Michel GUERTON

ANNEXE 6

Avis et observations du public reçus pendant la durée de mise à public.

**Ville de CHARTRES : modification simplifiée n°2
du plan local d'urbanisme (PLU)**

Du 28 Avril 2021 au 28 Mai 2021

Observation n°1

Déposée le 03 Mai 2021 à 09:40

Par CATALA Pierre

27, rue Noël BALLAY Bât. A

28000 CHARTRES

Observation:

Nous tenons à vous exprimer toute notre satisfaction concernant la décision de modification du plan local d'urbanisme, permettant ainsi l'aménagement rationnel et harmonieux d'espaces parfois laissés en errance.

Observation n°2

Déposée le 21 Mai 2021 à 19:34

Par LLANES Soline

19 grande rue

28130 SOULAIRES

Observation:

Etant propriétaire d'un terrain rue de Rechèvres, je souhaite y construire un logement individuel.

Je suis donc favorable à la modification du PLU dans un esprit d'urbanisation harmonieuse.

Observation n°3

Déposée le 23 Mai 2021 à 03:15
Par Chartres Écologie Association
1, rue Hélène Boucher
28000 CHARTRES

Observation:

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint, après analyse du dossier, les observations motivées de l'association Chartres Écologie.

Cordialement

CHARTRES ÉCOLOGIE

1 document joint.



contact@chartresecologie.fr

Modification simplifiée n°2 du PLU

Contribution de l'Association Chartres Écologie - 13 mai 2021

La Ville de Chartres a engagé la modification simplifiée n°2 du PLU et mis à disposition du public le dossier dans le cadre de la concertation obligatoire.

Les objectifs affichés par cette modification simplifiée sont les suivants :

- rectifier des erreurs matérielles,
- ajuster pour certaines zones du PLU les dispositions des articles 6 et 7 concernant respectivement les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives,
- supprimer ou réduire des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code l'urbanisme.

Ces objectifs sont rappelés dans l'avis de mise à disposition, tout comme dans le rapport de présentation. Or, il apparaît clairement, après analyse du dossier, que certaines modifications du PLU visées par cette procédure, ne concernent aucun de ces trois points.

Par ailleurs, le dossier, particulièrement peu détaillé, ne comprend pas l'avis de la MRAE.

Veillez trouver ci-après l'analyse détaillée, ainsi que les observations et propositions de l'association Chartres Écologie.

1. Moulin des Gravier – Secteur de l’avenue d’Aligre

Nous sommes opposés au projet de déclassement de la protection patrimoniale du Moulin des Gravier dans l’OAP « Aligre ». Il s’agit d’un bâtiment remarquable dont, certes, les menuiseries, planchers et toitures ont brûlé dans un incendie. Néanmoins, l’ensemble des fondations et des murs, des modénatures et ornements en briques sont en place : ce bâtiment reste remarquable au titre du patrimoine de par son histoire, son architecture, son gabarit et son positionnement dans un site naturel à quelques mètres du cœur historique de la ville de Chartres. Détruirait-on Notre-Dame-de-Paris après son incendie ? Evidemment que non, on la reconstruit !



Le rapport de présentation de la présente procédure est erroné : ce moulin est maladroitement décrit comme « un bâtiment en ruine ». Il s’agit d’une erreur de langage de le décrire en tant que « ruine », figeant ainsi son avenir. En effet, selon les termes de l’article L 111-23 du Code de l’urbanisme « *la restauration d’un bâtiment dont il reste l’essentiel des murs porteurs peut être autorisée [...] lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

Proposition :

Ce bâtiment est le seul témoin du passé industriel des moulins le long de l’Eure présents à Chartres, qui n’ait pas une activité privative de type industrielle, commerciale (événementiel...), ou résidentielle, dans l’agglomération. Il constitue donc la dernière opportunité de conserver et valoriser la mémoire, l’héritage, de ce passé. Plutôt que de supprimer cette protection patrimoniale, nous pensons qu’il serait opportun d’étudier les possibilités d’acquisition de ce bâtiment et d’assurer sa transformation en équipement public : « Maison de l’eau, de l’énergie et de la biodiversité » à vocation pédagogique et scolaire, par exemple. Mais encore, autre exemple : lieu d’exposition et de spectacle, combiné à une visée commerciale de type restauration, guinguette, le tout à 200 m du secteur sauvegardé, et le long du plan vert, l’endroit idéal pour ce type de structure ...

2. Article UA2 : occupation du sol soumises à des conditions particulières

Cette modification vise à permettre des autorisations de types résidentielles spécifiques dans la zone UA correspondant à la zone d'activités économiques de Chartres.

La justification d'autorisation des sous destinations de type « résidences services, résidences destinées aux étudiants, résidences jeunes travailleurs » est motivée, dans le dossier présenté, par « le maintien et l'exploitation » d'hébergement de publics spécifiques de la CCI et de l'association ANAIS. Or, ces constructions étant antérieures, elles ne nécessitent en rien un changement réglementaire. Ou bien un changement réglementaire spécifiquement pour ces deux constructions aurait été possible (sous-secteur sur le plan de zonage).

La justification de cette modification semble donc erronée, et il est prévisible que l'objet de cette modification vise clairement la volonté de construire de futures formes d'habitat dans la zone industrielle. Il ne s'agit donc pas d'une erreur matérielle mais d'un changement d'objectif pour cette zone.

Rappel de l'objectif pour cette zone au sein du PADD : « permettre l'accueil de l'industrie sur le territoire dans des secteurs dédiés, non résidentiels ».

La justification de l'objectif de la zone UA, dans le rapport de présentation du PLU est la suivante : « *la zone UA correspond aux zones d'activités économiques du territoire. Il s'agit d'un tissu bâti spécifique lié à l'identité industrielle du site : parcelles et emprise au sol des constructions importantes, distance marquée par rapport aux limites des parcelles, hauteurs adaptées ... Ces espaces d'activités ont vocation à être pérennes et à accueillir une grande diversité d'activités économiques.* »

En ouvrant des possibilités réglementaires de réaliser de création de logements spécifiques dans l'ensemble de la zone UA, la présente procédure de modification simplifiée du PLU contrevient à l'article L 123-13 du Code de l'urbanisme, puisqu'elle porte atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables.

Aucune des prescriptions du DOO du SCOT, applicable dans un rapport de compatibilité pour le PLU, ne vient soutenir cet objectif quant au Jardin d'entreprise par exemple.

Par ailleurs, nous sommes fermement opposés à l'accueil de résidences services, résidences étudiantes ou toute autre forme de résidence dans la zone d'activités économiques (vaste zone UA du PLU), étant donné la présence de risques et pollutions industriels, de nuisances et de pollutions routières (autoroute et rocade) qui ne sont pas propices à l'accueil résidentiel dans de bonnes conditions en matière de santé humaine.

Les justifications du PLU de 2015 sont limpides à ce sujet : « *le développement économique soutenu par le PLU, implique un risque potentiel lié à la proximité d'entreprises « à risque » (ICPE) avec les zones d'habitat* ».

L'article L123-13 du Code de l'urbanisme précise que « *La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée [...] ne comporte pas de graves risques de nuisance.* » Ce qui n'est en rien démontré dans ce dossier.

Par ailleurs, autoriser le résidentiel dans la zone d'activités signifie que ce type d'habitat bénéficiera d'un règlement extrêmement favorable en matière de gabarit (coefficient d'emprise au sol à 60 ou 70 % de la parcelle et hauteur fixée à 15,50 m !). Ces règles sont fixées initialement et justifiées dans le PLU de 2015 pour la création de bâtiment d'activités économiques : elles sont inadaptées à l'habitat, et pourtant inchangées dans le cadre de la modification simplifiée du PLU.

La Ville de Chartres regorge de sites beaucoup plus en adéquation avec ces demandes résidentielles spécifiques, dans des lieux plus humains, plus proches des centralités commerciales et de services, à l'image du site du Foyer d'Accueil Chartrain, par exemple, qu'il convient de maintenir dans sa localisation actuelle pour favoriser l'inclusion sociale.

3. Modification des règles relatives à l'implantation des constructions

La modification vise à permettre, pour les constructions d'habitations individuelles, des possibilités d'implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques, dans quasiment toutes les zones du PLU : zones UBG, UCB, UGF, UHL, UM, UR, USB, USC et USJ.

D'une part, juridiquement cette disposition est une erreur en droit puisque le PLU ne peut différencier de règles spécifiques aux constructions individuelles ou collectives : on ne peut scinder une même destination.

D'autre part, notre vision de l'urbanisme est justement d'envisager une densification ciblée sur des sites adaptés, encadrés, maîtrisés, et surtout pas une densification diffuse, sans contrôle, dans la ville, au gré des mutations foncières, synonyme de disparition progressive des jardins et cœur d'îlots. C'est cela que cette modification va provoquer !

Le PLU de Chartres date de 2015. Il est déjà excessivement permissif et très discrétionnaire dans ses possibilités d'instruction du droit des sols, étant donné les nombreuses formes de dérogations à la règle principale de chaque article, autorisant une implantation autre que celle prévue.

Par exemple, alors que l'article 7.1 fixe une règle métrique d'implantation des constructions à 6 mètres des limites séparatives, le règlement précise à la ligne suivante qu'« une implantation autre que celle fixée au 7.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'îlot.»

Autant inscrire que l'implantation est libre et qu'elle ne tient pas compte de la présence de vue directe, puisque c'est le cas ! Cette règle nécessiterait d'être modifiée puisque la création de vues directes (fenêtres, balcons...) de constructions impacte lourdement les parcelles voisines dans de nombreuses opérations résidentielles passées et à venir.

Plutôt que d'ajouter des possibilités supplémentaires, le PLU nécessiterait au contraire une révision générale pour assurer la protection de la nature en ville pour des raisons de perméabilité et de vie des sols, du paysage, des arbres, du patrimoine bâti. Il s'agit du respect du cadre de vie des Chartrains qui est d'intérêt général, mais ce n'est malheureusement pas le sujet de la présente modification simplifiée.

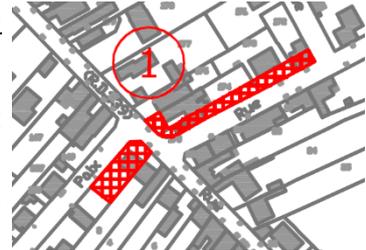
4. Supprimer ou réduire des emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code l'urbanisme.

Sur les emplacements réservés. 36 existent dans le PLU applicable. Nous comprenons qu'une actualisation puisse être nécessaire au gré des acquisitions, et qu'une rectification des erreurs matérielles soit opérée. Néanmoins, pour assurer une parfaite transparence pour chaque changement opéré, il aurait été préférable qu'il soit motivé par une colonne supplémentaire sur le tableau : (acquis en totalité, partiellement acquis, abandonné pour x raisons, etc...).

Ainsi, pour trois d'entre eux, nous souhaitons obtenir les réponses aux questions suivantes :

- ER n°1 Elargissement du carrefour Fresnay / Arbre de la Liberté / Paix

Quelle est la motivation du maintien de l'emplacement réservé alors que le plan de circulation expérimental en sens unique permettrait la création de circulations douces aux normes sans élargissement de l'espace public ?



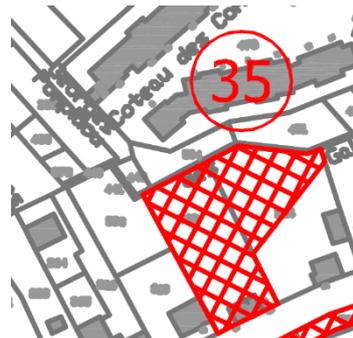
- ER 33 « Création d'une liaison douce Bel Air/Petites Filles Dieu »

Pourquoi maintenir un emplacement réservé pour création d'une liaison douce alors qu'il existe une falaise de craie abrupte infranchissable d'une quinzaine de mètres de hauteur dans ce secteur, et que la rue Gabriel Loire située à 150 m au nord de cet ER vient d'être élargie pour permettre une sécurisation des déplacements doux ?



- ER 35 « Création d'une piste cyclable coteau des Perriers »

Quelle est la motivation précise de la suppression totale de l'emplacement réservé situé au 44, 46 et 48 rue des Perriers, prévu pour la création d'un accès piéton, poussettes/vélo du plateau à la vallée, dans le cadre du plan vert ? Même si un dénivelé de 16 m existe, la longueur et la largeur de l'emplacement réservé permettrait la création d'une piste cyclable en lacet en toute sécurité, et répondant aux besoins des habitants de ce secteur puisqu'aucun franchissement cyclable n'existe avant plusieurs centaines de mètres à l'est ou à l'ouest.



Observation n°4

Déposée le 27 Mai 2021 à 11:34

Par KIRCHMANN MATHIEU

28000 Chartres

Observation:

Dans les éléments présentés un certain nombre de modifications du règlement écrit sont incompréhensibles et sujets à interprétation par le renvoi d'un article à l'autre. il aurait été plus clair d'expliquer la différence entre les deux versions.

On constate aussi des erreurs sur les emplacements réservés, par exemple l'emplacement réservé n°1 est indiqué comme conservé dans les cartes alors que dans la note de présentation il est augmenté d'une superficie de 253 m² par rapport à sa version initiale. Le descriptif et les plans ne correspondent donc pas, où est la réalité ?

Pour revenir à l'emplacement n°1 : quelle est son utilité ? dans la mesure où la municipalité envisage de n'autoriser la circulation qu'en sens unique dans cette portion et que des arrêts ont été supprimés sur la ligne de bus. Est-ce pour faciliter la giration des poids lourds qui transitent devant les écoles depuis plusieurs semaines ?

Observation n°5

Déposée le 27 Mai 2021 à 18:05

Par Anonyme

Observation:

La suppression des emplacements réservés entre la sente des Galuchets et la rue des Perriers, terrains qui pouvaient permettre la réalisation d'une liaison douce pour les piétons, ouvre la voie à une opération immobilière qui risque de dénaturer le paysage et de supprimer le boisement.

C'est donc un projet très regrettable qui fait passer l'intérêt particulier avant l'intérêt général.

Observation n°6

Déposée le 27 Mai 2021 à 19:46

Par PECCLET Luc

1 rue de la Paix

28000 CHARTRES

Observation:

Bonjour Madame, bonjour Monsieur,

Vous trouverez ci-joint mes observations concernant la modification simplifiée n°2 du PLU.

Elles concernent l'emplacement réservé n°1.

En vous remerciant d'avance de l'attention que vous porterez à mes observations.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Luc PECCLET
