

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

Commune de HOUX

28130

Révision du Plan Local D'Urbanisme
de la Commune de HOUX 28130.

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 18 Mars 2024 - 09h00 - au 19 Avril 2024 - 12h00 -.

Décision du Tribunal Administratif d'Orléans du 29 janvier 2024.

Dossier N° E24000006/45

Arrêté municipal n°2024/007 du 23 février 2024.

Commissaire enquêteur : Jean François ROLLAND.

TABLE DES CONTENUS

PREMIERE PARTIE

RAPPORT

1/ GENERALITES

Situation

Objet de l'enquête et contexte

Cadre juridique de l'enquête

2/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Préparation et visite des lieux

Composition du Dossier

Organisation

Déroulement

Publicité et information du public

Climat de l'enquête

Clôture de l'enquête et du registre

Relevé comptable des observations

3/ CARACTERISTIQUES DU PROJET

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houx.

4/ REFLEXIONS GENERALES SUR LE PROJET

5/ PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE

6/ MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

7/ COMMENTAIRE SUR LA REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

DEUXIEME PARTIE

AVIS & CONCLUSIONS MOTIVEES.

TROISIEME PARTIE

Arrêté municipal,

Avis d'enquête publique

Parutions presse,

Observations recueillies sur le site internet dédié

Procès-verbal de synthèse de l'enquête,

Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

PREMIERE PARTIE.

RAPPORT

1/ GENERALITES.

Situation

La commune de Houx est une commune du département d'Eure & Loir, située en région Centre-Val de Loire, elle est située en périphérie de l'agglomération de Chartres et à proximité immédiate de Maintenon, elle est une commune à caractère rural, qui compte 752 habitants (*depuis le dernier recensement de la population datant de 2018 Insee*) sur un territoire de 6.24 km².

Elle appartient à la Communauté de Communes du Cœur de Chartres Métropole qui regroupe environ 135 400 habitants dans 66 communes sur un total de 863 km².

La commune de Houx dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé en 2013.

Cette commune est implantée au cœur d'une zone agricole (plaine de la Beauce), et au sud du bourg se trouvent des zones boisées. Sur un total de 624.1 hectares, les terres agricoles représentent une surface de 425 hectares, les bois 120 hectares et les constructions 21 hectares seulement.

Une analyse détaillée de l'évolution de la population communale démontre dans son diagnostic territorial :

- Une perte de dynamique démographique depuis le début des années 2000,
- Un vieillissement de la population,
- Une diminution du nombre de nouveaux arrivants dans la commune.

En 2018, la commune disposait d'un parc de 332 logements dont 88% consacrés aux résidences principales ; la majorité du parc locatif a été construit entre 1971 et 2005.

Le rythme de construction s'est établi à quatre logements par an entre 2001 et 2008 contre huit entre 1990 et 2000.

La typologie d'habitat se caractérise par :

- Un taux de vacance faible (5.8%, soit actuellement sept logements vacants),
- Une prédominance d'un parc constitué de maisons (94.6% du parc avec une offre locative très faible),
- Une présence de grands logements de cinq pièces et plus.

Objet de l'Enquête

La présente enquête publique est diligentée par la Mairie de Houx.

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

Un arrêté municipal n° 2024/007 en date du 23 février 2024, stipule qu'une enquête publique doit être diligentée sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le projet de révision de ce PLU est guidé par l'évolution de la démographie de la commune sur les dix prochaines années, basé sur un scénario portant la population communale à 834 habitants nécessitant un besoin foncier de 1.4 hectare, douze logements, répartis sur une surface de 8 600 m² pourraient être construits sur des espaces résiduels (dents creuses) soit près des deux tiers du besoin foncier identifié.

Cette enquête publique, effectuée du lundi 18 mars 2024 – 09h00 au vendredi 19 avril 2024 - 12h00 inclus, s'est déroulée dans la mairie de Houx, où le dossier établi par le porteur de projet et le registre destiné à recevoir les observations du public étaient tenus à la disposition du public.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l'analyse des observations correspondantes recueillies de la part du public.

Ce rapport est complété par un second document contenant l'avis du Commissaire Enquêteur, énonçant et détaillant son point de vue personnel ainsi que ses conclusions.

Cadre Juridique de l'Enquête

Monsieur le Maire de Houx considérant qu'il y avait lieu de soumettre la révision du Plan Local d'Urbanisme de sa commune à enquête publique a saisi le Président du Tribunal Administratif d'Orléans pour ce faire.

Par la décision enregistrée sous la référence # E24000006 / 45 en date du 29 janvier 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

Ladite enquête a été prescrite et organisée selon les termes de l'arrêté municipal n°2024/007 du 23/02/2024 :

Tout au long de l'enquête, j'ai pu vérifier que les éléments de procédure, tels que définis dans l'arrêté de Monsieur Le Maire de Houx du 23 février 2024 relatif à l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune,

- et conformément

- ✓ au code général des collectivités territoriales,
- ✓ vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1 ,L.101-2, L.101-2-1, L104-1, L.132-7 et L132-9, et L.153-1 et suivants et R.153-8 et suivants.
- ✓ vu l'approbation de son Plan d'Urbanisme par la commune de Houx le 21 juin 2013,
- ✓ vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 janvier 2021 prescrivant la révision de son Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2021 soumettant au débat du Conseil Municipal les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ✓ vu la délibération du Conseil Municipal en date du 04 juin 2021 actant la décision de suppression de la ZAC multisites du « Cœur de Bourg »,
- ✓ vu la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2022 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ vu les avis recueillis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ vu la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 11 janvier 2023 et son avis délibéré n°2023-4028 en date du 07 avril 2023,
- ✓ vu la décision n°E2400006/45 en date du 29 janvier 2024 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Jean François Rolland en qualité de Commissaire Enquêteur,
- ✓ vu les pièces du dossier soumis à enquête publique, traitant des enquêtes publiques, ont bien été respectées.

2/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Préparation de l'Enquête - Visite des Lieux.

Le 21 février 2024, une réunion s'est tenue à la Mairie de Houx pour me présenter le projet, fixer le contenu de l'arrêté municipal instituant l'enquête publique et arrêter d'un commun accord les dates clés de l'enquête publique. Nous avons donc fixé d'un commun accord les dates de l'enquête, les dates des trois permanences à tenir par moi-même et précisé les modes de publicité à mettre en place, y compris un site dématérialisé dédié à la dite enquête publique.

A l'occasion de cette réunion, l'intégralité du dossier original d'enquête m'a été remis afin que je puisse l'étudier avant le début de l'enquête publique.

Le 13 mars 2024, je me suis rendu à Houx pour y rencontrer Monsieur le Maire ainsi que Madame Lopes, secrétaire de mairie, afin d'organiser ensemble les procédures pour l'accueil du public et la mise à disposition du dossier de l'enquête publique. J'ai pu vérifier avec Monsieur le Maire, la complétude du dossier mis à la disposition du public et la bonne mise en place des moyens d'information du public et du personnel municipal affecté à cette tâche. Pour ce faire, j'ai adressé à Madame Lopes le même jour, un courriel lui précisant les modalités pratiques de la consultation du dossier et du recueil des observations du public.

Enfin, de mon côté après avoir consulté auparavant les pièces du dossier, j'avais déjà pu dresser une liste non exhaustive des points du dossier que je souhaitais évoquer avec le représentant du porteur de projet avant de passer à la phase de recueil des observations, propositions et/ou contrepropositions du public.

J'ai aussi pu visualiser à cette occasion sur les différentes parties de la commune les différentes problématiques soulevées par le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, objet de la présente enquête publique.

Dossier de l'Enquête

Le dossier d'enquête conséquent et complet mis à la disposition du public est composé d'études diverses et variées réalisées par le cabinet d'étude « Parenthèses Urbaines » et par le porteur de projet lui-même : Le dossier d'enquête conséquent et complet mis à la disposition du public est composé d'études diverses et variées réalisée par le cabinet d'étude « Parenthèses Urbaines » et par le porteur de projet lui-même :

AAA / Dossier.

Ce dossier comprend :

Vérification de la composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique proprement dit, comprenant :

- 1 : Pièce n°5 Plan Local d'Urbanisme Règlement, signé et paraphé par le commissaire enquêteur,
- 2 : Extrait du registre des délibérations de la commune de Houx 26/03/2021, signé et paraphé par le commissaire enquêteur,
- 3 : Extrait du registre des délibérations de la commune de Houx 15/01/2021 signé et paraphé par le commissaire enquêteur,
- 4 : Extrait du registre des délibérations de la commune de Houx 04/06/2021 signé et paraphé par le commissaire enquêteur,
- 5 : Extrait du registre des délibérations de la commune de Houx 23/09/2022 signé et paraphé par le commissaire enquêteur,
- 6 : Pièce 4-a Orientation d'Aménagement et de Programmation, signée et paraphée par le commissaire enquêteur,
- 7 : Pièce 4-b Orientation d'Aménagement et de Programmation, signée et paraphée par le commissaire enquêteur.

8 : Pièce Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, signé et paraphé par le commissaire enquêteur.

9 : Réponse Chartres Métropole, signée et paraphée par le commissaire enquêteur,

10 : Relevé de décision de la réunion du 27/05/2021 signé et paraphé par le commissaire enquêteur,

11 : Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe Mars 2023, signé et paraphé par le commissaire enquêteur.

12 : Mémoire en réponse de la commune de Houx, avec deux plans, signé et paraphé par le commissaire enquêteur,

13 : Réponse CCI d'Eure et Loir signée et paraphée par le commissaire enquêteur.

14 : Annexe à l'avis de l'Etat signée et paraphée par le commissaire enquêteur.

15 : Réponse du préfet d'Eure et Loir signée et paraphée par le commissaire enquêteur.

16 : Avis de la Commission CDPENAF d'Eure et Loir, plus une présentation Powerpoint datée du 02/03/2023, signée et paraphée par le commissaire enquêteur.

17 : Réponse de la Chambre d'Agriculture d'Eure et Loir, signée et paraphée par le commissaire enquêteur.

18 : Compte rendu de l'inventaire faune et flore réalisé sur la commune de Houx en 2023 par Chartres Métropole, signé et paraphé par le commissaire enquêteur,

19 : Echange de lettres entre Monsieur le Préfet d'Eure et Loir (31/10/2023) et Monsieur le Maire de la commune de Houx (12/07/2023) signées et paraphées par le commissaire enquêteur,

20 : Un registre d'enquête publique (23 pages), coté et paraphé par le commissaire enquêteur, accompagné d'une copie de l'arrêté municipal n° 2024/07 du 23/02/2024 et de l'avis d'enquête publique.

Par ailleurs pour une meilleure compréhension, ont été joints à titre d'information, au dossier de révision du PLU, le PLU d'origine de 2021, soit :

- Rapport de présentation 15/01/2021,
- Evaluation environnementale 05/07/2022,
- Projet de PADD 15/01/2021,
- OAP Grenouillère,
- OAP ZA,
- OAP Dents creuses,
- Règlement du PLU,
- Plan général,
- Plan centre bourg,
- Servitudes Utilités Publiques,

- Annexes,
- Plans de réseaux,
- Délibérations y afférentes.

Ainsi que :

- a) Une copie de l'arrêté municipal n° 2024/007 daté du 23/02/2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
- b) Une copie de l'avis d'enquête.

BBB/ Deux Registres destinés à recueillir observations du public.

D'une part, un registre papier destiné à recueillir les observations du public a été ouvert par Monsieur le Maire de Houx le 18 mars 2024, il avait été précédemment coté et paraphé par moi-même, il a été ensuite clôturé par moi-même le vendredi 19 avril 2024 à 12h00 locales.

Ce registre papier comprenait vingt-trois feuillets non mobiles.

Le dossier d'enquête, présenté conformément à la réglementation prévue par les textes, a donc été soumis à l'enquête publique que j'ai conduit et a été mis à la disposition du public ainsi qu'un registre d'observations pendant les trente-trois jours qu'a duré l'enquête publique en Mairie de HOUX où il a été consultable aux jours et heures d'ouverture de la Mairie; par ailleurs le dossier pouvait être consulté sur le site internet de la Mairie de HOUX : ville-houx.com ;

et d'autre part, facilité complémentaire,

en accord avec les textes réglementaires (*article L123-12*) une facilité d'expression complémentaire a été mise à la disposition du public par le biais d'un site internet dédié sur lequel le dossier complet était à la disposition du public en version dématérialisée, qui permettait aussi au public de consulter le dossier de l'enquête publique et d'y déposer ses observations, avis, et/ou propositions et contre-propositions dans le cadre de cette enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête, établi mis à la disposition du public est composé d'études diverses et variées réalisées par « Parenthèses Urbaines » ainsi que d'études conduites par le porteur de projet.

Ce dossier était complet, bien documenté et bien présenté.

Organisation de l'enquête.

Par suite de la décision enregistrée sous la référence # E2400006 / 45 en date du 29 janvier 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

Les 21 février et 13 mars 2024, je me suis rendu à Houx pour y rencontrer Monsieur Franck Briar, Maire de la Commune, afin d'organiser ensemble les procédures pour l'accueil du public et la mise à disposition du dossier de l'enquête publique. J'ai pu vérifier avec Monsieur le Maire, la complétude du dossier mis à la disposition du public et la bonne mise en place des moyens d'information du public et du personnel municipal affecté à cette tâche. Pour ce faire, j'ai adressé à Madame Lopes, secrétaire de mairie le 13 mars 2024, un courriel lui précisant les modalités pratiques de la consultation du dossier et du recueil des observations du public.

Déroulement de l'enquête.

Publicité et information du public.

Publicité légale :

Les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

Affichage.

J'ai vérifié que l'information du public a bien été effectuée au travers de l'affichage de l'avis d'enquête dans les délais :

a/ Au siège de l'enquête, et à la mairie de Houx, sur le panneau d'affichage situé à en face de l'entrée de la Mairie en conformité avec l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affiche tel que mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement.

b/ Sur le site Internet de la commune de Houx, et sur le site internet dédié à l'enquête publique proprement dite.

c/ Sur les différents points d'affichage municipaux,

Insertions dans la Presse locale.

J'ai vérifié la publicité légale de l'avis d'enquête publique via quatre parutions dans la presse locale à savoir : "L'écho de Brou" et "L'Echo Républicain » ; et ce

- dans le strict respect des délais de parution, pour « L'écho de Brou » à savoir le 28/02/2024 et le 20/03/2024,

- ainsi que dans le strict respect des délais de parution, pour « l'Echo Républicain » à savoir les 28/02/2024 et 20/03/2024.

Outre ce qui précède, il doit être noté que le porteur de projet a mis en place, de sa propre initiative, des moyens de communication supplémentaires à destination du public, à savoir le site internet de la commune de Houx

Réunion Publique.

Je n'ai pas jugé utile de prévoir une réunion publique au cours de l'enquête eu égard à son champ d'action.

Permanences du Commissaire Enquêteur

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de permanences assurées en mairie de Houx aux dates et heures suivantes afin de permettre à la plus grande partie de la population de me rencontrer :

Le mercredi 27 mars 2024 de 09h15 à 12h00,

Le samedi 13 avril 2024 de 09h00 à 12h00,

Le vendredi 19 avril 2024 de 09h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête (en format papier) et le registre sont restés à la disposition du public auprès du secrétariat de la mairie pendant toute la durée de l'enquête (33jours).

Je rappelle que l'intégralité du dossier d'enquête était aussi à disposition sur le site internet dématérialisé dédié à l'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations du public pouvaient aussi m'être adressées soit par courrier postal aux bons soins du secrétariat de la Mairie de Houx, soit par courriel sur le site internet dématérialisé dédié à cette enquête publique.

Déroulement de la procédure.

Le registre papier (contenant vingt-trois feuillets) a été ouvert par Monsieur le Maire de Houx le 18/03/2024, il avait été précédemment coté et paraphé par moi-même, il a été ensuite clôturés par moi-même le vendredi 19 avril 2024 à 12h00 locales.

Incidents relevés au cours de l'enquête.

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

Climat de l'enquête.

Je n'ai constaté aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête publique ce qui me permet d'affirmer que celle-ci s'est déroulée dans une sérénité assez relative.

Clôture de l'enquête et transfert du dossier et du registre

En fin d'enquête, j'ai moi-même clos le registre mis à la disposition du public, le vendredi 19 avril 2024 à 12h00 locales à l'issue de la dernière permanence.

A la même date et à 12h00, j'ai vérifié que l'adresse internet dédiée à cette enquête publique était fermée.

J'ai conservé le registre jusqu'à remise ultérieure de mon rapport et de mes conclusions motivées.

Relevé comptables des observations :

Observations du public et personnes rencontrées.

Le procès-verbal de cette enquête publique détaille avec précisions tant les observations recueillies lors des trois permanences que via le site dématérialisé.

Néanmoins il importe de noter les éléments suivants :

1/ Au total quarante-huit observations, remarques, propositions et/ou contre-propositions ont été enregistrés sur le registre dématérialisé au cours de cette enquête publique. Par ailleurs à sa clôture le site internet dédié affichait :

- ✓ 165 visiteurs pour 689 visites,
- ✓ 433 téléchargements de documents pour 196 visualisations de documents
- ✓ 48 observations enregistrées dont la quasi-totalité émanent de personnes qui demeurent à Houx !

2/ Au cours des trois permanences que j'ai tenu durant les trente-trois jours d'enquête publiques, j'ai pu rencontrer vingt-quatre personnes, lesquelles ont déposé dix observations, remarques, propositions et/ou contre-propositions sur le registre papier positionné dans la mairie.

En dehors des permanences, une seule personne est venue consulter le dossier en mairie lors des jours habituels d'ouverture des mairies, mais elle n'a pas laissé d'observation sur le registre papier positionné en mairie de Houx.

3/ OBJECTIFS DE LA REVISION DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HOUX.

L'Enquête Publique concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HOUX,

Ce projet, objet de l'enquête publique,

- ✓ A fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132- et L.132-9 du Code de l'Urbanisme sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ S'inscrit dans la réglementation en application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, le Maire a saisi le conseil municipal qui a délibéré sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-3. La délibération qui arrête le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme pouvait simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6. L'examen conjoint des personnes publiques associées a ensuite eu lieu à l'initiative de Monsieur le Maire avant l'ouverture de l'enquête publique.

4/ REFLEXIONS GENERALES SUR LE PROJET DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HOUX.

Comme énoncé plus haut le dossier présenté au public comportait toutes les pièces réglementaires, et il convient ici de souligner la qualité intrinsèque du dossier.

5/ PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE

Note liminaire : Ce document est préalable au rapport définitif et aux conclusions motivées. Il fait état du déroulement de l'enquête et contient les observations du public, des Personnes Publiques Associées ainsi que mes propres questions. La Municipalité de HOUX, porteur du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Après clôture de la phase de recueil des avis, observations, propositions et/ou contre-propositions du public, j'ai adressé à Monsieur le Maire de Houx, responsable de ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houx, un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, le vendredi 26 avril 2024 (cf. rapport complet en annexe).

Les informations sur le déroulement de la phase de recueil des observations du public, les observations liminaires du Commissaire Enquêteur et les avis, observations, remarques, propositions et/ou contrepropositions du public sont détaillées dans le dit procès-verbal joint en annexe.

6/ MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Le 06 mai 2024, Monsieur le Maire de HOUX m'a adressé via internet son mémoire en réponse cf. pièce jointe en annexe.

7/ COMMENTAIRE SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La lecture attentive du mémoire en réponse n'appelle pas de ma part de commentaire particulier. Les avis, observations, remarques, propositions et/ou contre-propositions trouvent à mon sens dans ce mémoire une réponse satisfaisante.

Je comprends parfaitement l'irritation du Maire Houx lorsqu'il a découvert les allégations et manœuvres de l'ancien maire. A ce stade, l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune est complètement dévoyée, l'intérêt général totalement dépassé, remplacé par des attaques qui n'honorent pas ceux qui les mènent.

Dont acte.

Chartres, le 16 mai 2024.

Le Commissaire Enquêteur

Jean François ROLLAND.

DEUXIEME PARTIE

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

COMMUNE DE HOUX 28130

**Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de HOUX.**

ENQUETE PUBLIQUE

En application de l'Arrêté Municipal n°2024/007 du 23 février 2024.

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE.

Par la décision enregistrée sous la référence # E24000006 / 45 en date du 29 janvier 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

J'ai déclaré par écrit, n'être aucunement intéressé à titre personnel, sous quelque forme que ce soit, à l'opération et j'ai accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité et indépendance.

Par l'arrêté n°2024/007 en date du 23 février 2024, Monsieur le Maire de Houx a prescrit une enquête publique afin de recueillir les avis, observations, propositions et contre-propositions du public sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houx.

Le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux textes et l'aspect réglementaire respecté.

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis, observations, propositions et/ou contre-propositions du public quant au projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Houx, conformément à l'arrêté n°2024/007 daté du 23 février 2024 de Monsieur le Maire de Houx-Eure et Loir.

L'enquête publique, objet du rapport, a pour objectif d'informer le public afin qu'il lui soit possible de donner ses avis, observations, propositions et/ou contre-propositions sur le projet proposé avant que celui-ci ne soit définitivement adopté,

- après réception de l'avis du Commissaire Enquêteur,
- et enfin après un vote du conseil municipal de Houx.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête s'est déroulée du lundi 18 mars 2024-09h00 au vendredi 19 avril 2024-12h00, période durant laquelle les différentes pièces du dossier ainsi qu'un registre papier de recueil d'observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, aient été tenus à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture de la mairie de Houx. De plus, le public avait aussi la possibilité de transmettre avis, observations, propositions et/ou contre-propositions via un site Internet spécialement dédié à cette enquête publique.

En qualité de Commissaire Enquêteur,

J'affirme que la publicité réalisée pour cette enquête a été mise en place conformément à la réglementation, sur les lieux habituels d'affichage municipal, via la double parution de l'arrêté municipal à dates définies dans deux journaux locaux, par voie d'affichage sur le site internet de la commune de Houx et ainsi que par le biais du site Internet spécialement dédié à ladite enquête publique.

J'ai tenu les permanences, arrêtées d'un commun accord avec Monsieur le Maire de la commune de Houx, aux jours et heures prévues, à savoir :

Le mercredi 27 mars 2024 de 09h00 à 12h00, dans la mairie de Houx,

Le samedi 13 avril 2024 de 09h00 à 12h00, dans la mairie de Houx,

Le vendredi 19 avril 2024 de 09h00 à 12h00, dans la mairie de Houx.

Le dossier d'enquête et le registre sont restés à la disposition du public auprès du secrétariat de la mairie de Houx pendant toute la durée de l'enquête publique.

Tout au long des trente-trois jours de cette enquête publique, un public assez nombreux (vingt-quatre personnes) concernées par le projet a été accueilli dans de bonnes conditions.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident dans un climat plutôt serein.

Le public a pu exprimer sans aucune contrainte ses remarques, avis, propositions et/ou contre-propositions, recevoir de ma part toutes explications relevant de mon domaine de compétence lors de mes permanences et enfin écrire en toute liberté ses avis, observations, propositions et/ou contre-propositions tant sur le registre papier de l'enquête publique que sur le site dématérialisé spécialement dédié à cette enquête publique.

De plus, via le site internet dématérialisé dédié il a été possible au public, de consulter le dossier dans son intégralité (*à ce sujet 165 visiteurs comptabilisés sur ce site dédié ainsi que 689 visites générant 196 lectures de documents et 433 chargements de documents*) et de porter ses avis, observations, propositions et/ou contre-propositions (*quarante-huit observations et/ou avis dénombrés*).

Sans qu'il soit possible de s'en remettre à des pratiques courantes et usuelles en matière d'enquête publique, il faut tout de même noter que l'activité sur le site internet dédié a été intense et elle a permis à un nombre non-négligeable de personnes de pouvoir s'exprimer via un nombre élevé de remarques.

A ce sujet, en me référant aux dernières enquêtes publiques que j'ai conduites récemment et après réflexions, je reste encore « surpris » par le nombre non négligeable d'observations recueillies, émanant pour la plupart de personnes résidant à Houx, via le site internet dédié...signe peut-être d'une communication locale directe peu développée, comme d'ailleurs cela a été noté par certaines observations.

Quoiqu'il en soit tant le nombre de remarques/observations que le ton de certaines d'entre elles m'ont conduit à devoir intervenir auprès de certaines personnes rencontrées pour remettre en perspective le rôle même du Commissaire Enquêteur que j'étais et de préciser à quelques reprises, la finalité même de l'enquête publique dont j'avais la charge.

CONFORMITE DE LA PROCEDURE

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions correctes.

Le dossier mis à la disposition du public était complet et clair, les mesures de publicité ont été respectées.

Monsieur le Maire de Houx, en sa qualité de maître d'ouvrage a répondu précisément et rapidement à toutes mes demandes d'information.

Les observations, avis, propositions et/ou contre-propositions recueillies auprès du public ont été communiquées à Monsieur le Maire de Houx par procès-verbal de synthèse au terme de leur recueil lors de l'enquête publique, le 26 avril 2024.

Monsieur le Maire de Houx m'a adressé son mémoire en retour le 06 mai 2024. Mémoire en retour par lequel il apporte réponse à mes observations contenues dans le rapport de synthèse, et répond aux avis, observations, propositions et/ou contre-propositions du public.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Je relève que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houx,

- d'une part,

1/ m'apparaît en totale compatibilité avec les documents de rang supérieur. L'analyse de la compatibilité avec le SCoT de Chartres Métropole, approuvé le 30 janvier 2020, a été menée parallèlement à l'évaluation environnementale. Par ailleurs, ont été aussi vérifiées les bonnes adéquations avec le programme local de l'habitat de l'agglomération chartraine 2020-2026, avec le plan de déplacements urbains de l'agglomération chartraine, avec le Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) de Chartres Métropole, avec le SDAGE Seine Normandie ainsi qu'avec le Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet).

2/ retient comme principaux enjeux : la maîtrise de la consommation d'espaces, les mobilités et l'eau et l'assainissement.

Concernant la maîtrise de la consommation d'espaces : S'il est exact que le projet de révision du PLU ne respectait pas l'objectif n°5 du Sraddet qui prévoit la division par deux de la consommation foncière d'ici 2025, force est de constater que le projet de révision du PLU devrait limiter la consommation foncière à environ 2,15 hectare, ce qui devait conduire à limiter voire supprimer la zone d'activités, et ce qui a donc été entériné, le 15 juin 2023, lors d'une réunion avec Chartres Métropole, via la décision de restreindre l'extension de la zone d'activité économique à l'unique projet en cours .

Concernant les mobilités : Quand bien même la commune a la volonté de développer les liaisons douces à l'intérieur de son territoire, il n'en demeure pas moins que celles-ci apparaissent comme relativement marginales si on considère les mobilités entre communes et en particulier de et vers Chartres et/ou la région parisienne. Étant donné la taille de la commune de Houx il n'a donc été possible d'intégrer que deux axes visant à réduire les trajets domicile-travail en automobile dans les deux OAP qui prévoient des voies douces et qui privilégient un développement urbain proches des services du centre bourg, et le maintien d'une zone à vocation économiques permettant à un nombre très réduit d'habitants de développer leur activité près de leur domicile.

Concernant l'eau et l'assainissement : La problématique des approvisionnements en eau revêt un enjeu particulier dans une optique, même minime de croissance de la population communale, au regard de la tension grandissante sur cet accès dans un contexte dû au changement climatique. Par ailleurs les inquiétudes concernant la capacité de traitement de la station d'épuration d'Yermenonville ont été levées au cours de l'instruction de cette révision du PLU.

- d'autre part, en termes d'élaboration du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, **je note que** celui-ci a été établi dans le strict respect des articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme, que les procédures de consultations ont bien été respectées, que la concertation prévue par l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme a été suivie, en enfin que l'évaluation environnementale (article R.104-11 du Code de l'Urbanisme) a été menée.

Je considère enfin, en ayant intégré les avis et observations des Personnes Publiques Associées à la suite d'une réunion tenue avec la DDT en date du 21 novembre 2023, et qu'après recueil des conclusions motivées à la suite de l'enquête publique qui m'a été confiée, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Houx, peut faire l'objet d'une approbation du conseil municipal de la commune de Houx

Néanmoins, en regard des observations, remarques et/ou propositions et contrepropositions recueillies, **je constate**,

Alors que l'adoption et/ou la révision d'un Plan Local d'Urbanisme doivent être désormais, selon le législateur, le cadre de la définition du projet de territoire de la commune et doivent donc concilier les besoins en logements, en services, en activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie....force est de constater que la phase de recueil des observations, remarques propositions et/ou contrepropositions de cette enquête publique n'abordent que très rarement ces problématiques...il est vraisemblable que la défense d'intérêts personnels chez certains de mes interlocuteurs a détourné l'attention d'un objectif plus général...ce que je déplore !

Tout d'abord recevant et écoutant certaines personnes focalisées sur des problématiques d'urbanisation, donc sur l'ouverture de certains terrains à la construction, j'ai regretté que le projet démographique et le projet de logement une fois mis en cohérence au regard du Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole n'aient pas été lus, voire compris, par certains. Je cite « Le PLH estime les objectifs de production de logements pour Houx entre 2021 et 2027 à six logements, rapporté à la temporalité du PLU révisé cela correspondrait à environ dix logements créés en dix ans... » dont acte.

Nonobstant les « anciennes querelles » dévoilées au sein des familles, au sein du village même, au sein même de l'équipe municipale, il apparaît qu'une ligne de fracture (*peut-être fonction de liens de propriété avec certaines parcelles ?*) est très présente chez les personnes qui se sont manifestées :

- ✓ D'un côté, les partisans d'une urbanisation à « haute dose » de la zone des Carreaux en invoquant la proximité de cette zone avec les services publics de la commune, la tentative de préemption des terrains de la part de la commune en 2021 et fustigeant un classement en zone Agricole de ces terrains fonction des applications de produits phytosanitaires nuisibles à la santé des habitants du centre-ville....sans bien évidemment invoquer et les aspects financiers d'une telle politique d'urbanisation, et les problématiques récentes de gestion des eaux pluviales par exemple..;
- ✓ De l'autre côté, les partisans d'une urbanisation modérée et raisonnée pour conserver au village sa taille et sa qualité de vie actuelle. Il faut noter à ce propos que l'actualité nationale – quelque peu nauséabonde à ce sujet - a vraisemblablement influé sur les positions de certaines personnes.

Par ailleurs compte tenu de la véhémence de certaines observations, je n'ai volontairement pas pris en compte les insinuations, voire accusations, protérées par certains. Tout comme je n'ai pas intégré les termes du signalement effectué par un ancien maire de la commune et

d'autres personnes inconnues (huit noms rayés !! de conseillers et/ou ex-conseillers municipaux) auprès de la Chambre Régionale des Comptes en 2023, bien que j'aie dû obliger son rédacteur à m'en adresser copie...

Cette information, inconnue de lui jusqu'à présent ! a suscité une forte réaction de la part du maire actuel (cf. mémoire en réponse du 06/05/2024).

Je n'ai pas souhaité m'immiscer dans cette affaire judiciaire non encore traitée.

Tout comme les diverses accusations relatives à la situation financière passée de la commune ont été considérées comme hors champ de l'enquête publique dont j'avais la charge, tout en se remémorant qu'elles participent à l'entretien d'un climat local délétère.

Par ailleurs, j'estime, que l'argument de non-concertation et de défaut d'information tout au long de la procédure, avancé par les opposants au projet de révision du PLU ne peut être retenu compte tenu de la liste des réunions tenues et des publications sur le sujet fourni par la Mairie. De plus, comme je l'ai mentionné à de nombreuses reprises lors de mes permanences, l'information en la matière ne peut se considérer comme un seul flux unilatéral et que sauf erreur les portes de la mairie sont toujours restées ouvertes tout au long de la procédure pour débattre du sujet si volonté il y avait. A la suite du vote en date du 23 septembre 2022 sur le bilan de la concertation et malgré ce vote, peut-être aurait-il été judicieux de maintenir le contact...et de ne pas attendre le lancement de la procédure d'enquête publique pour tenter de faire prévaloir un point de vue différent...

Enfin, je relève,

Que garant de la bonne exécution de la procédure de révision du PLU, je constate que celle-ci a été menée en conformité aux textes et règlements en vigueur, le PADD qui a fait l'objet d'un vote quasi unanime est respecté et la suppression de la ZAC est actée.

Que les Personnes Publiques Associées ont bien été associées à la procédure et leurs avis et commentaires ont bien été pris en compte ainsi que le mémoire en réponse, élaboré à la suite d'une réunion tenue avec la DDT en date du 21 novembre 2023, l'atteste. Ces avis et commentaires devront bien évidemment être pris en compte lors du vote final de la révision du PLU.

Je considère par ailleurs, que la plupart des personnes qui ont déposé des observations se sont déclarées favorables à la révision du Plan Local d'Urbanisme pour autant qu'elles n'étaient pas partie de l'ancienne équipe municipale et/ou ne possédaient pas de titres de propriété sur des terrains de la commune...

Je considère enfin, que les demandes de modification de classement de certaines parcelles ont toutes reçu une réponse (*certainement peu satisfaisante de leur satisfaisantes du point de vue de leurs propriétaires*) de la part du Maître d'Ouvrage, et que celles-ci confortent la révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'étudié et voulu par le conseil municipal.

Je confirme que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, répond bien aux logiques suivantes :

1/ Cohérence du projet avec les documents de cadrage (en particulier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et prise en compte des enjeux d'aménagement et de développement du contexte de la commune et du (SCoT) Chartres Métropole,

2/ L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, a bien été sollicité et les remarques émises ont bien été traitées en conséquence,

3/ L'avis de l'Autorité Environnementale Régionale a bien été recueilli et a reçu une réponse circonstanciée de la part du Maître d'Ouvrage,

4/ Les avis des Personnes Publiques Associées ont bien été requis et pris en compte comme le document établi par la DDT en date du 21 novembre 2023 l'atteste.

CONCLUSIONS MOTIVEES.

Je soussigné, Jean François ROLLAND, en qualité de Commissaire Enquêteur,

vu le dossier présenté par la municipalité de Houx soumis à enquête publique,

vu les dispositions prises pour l'information du public,

vu les observations, avis, propositions et/ou contre-propositions recueillies auprès du public,

Vu les remarques énoncées ci-dessus,

Considérant le bon déroulement de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houx qui s'est déroulée du 18 mars 2024 au 19 avril 2024, de manière satisfaisante et conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et à l'arrêté du 23 février 2024 de Monsieur le Maire de Houx-Eure et Loir, aucune anomalie n'ayant été constatée tout au long de l'enquête publique,

Considérant les réponses circonstanciées et détaillées qui ont été apportées le 06 mai 2024 par Monsieur le Maire de Houx, maître d'Ouvrage du projet aux observations, avis, propositions et/ou contre-propositions et remarques citées dans mon rapport de synthèse daté du 26 avril 2024,

Attendu ce qui précède, et en conséquence,

donne un **avis favorable**,

- **au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Houx**, pour autant que les remarques et avis contenus dans les réponses apportées par les Personnes Publiques Associées soient bien prises en considération et intégrées au projet définitif.

Chartres, le 16 mai 2024.

Le Commissaire Enquêteur



Jean François ROLLAND.

TROISIEME PARTIE

Arrêté de Monsieur le Maire de Houx n°2024/007 du 23 février 2024.

Avis d'enquête publique.

Parutions presse.

Observations recueillies sur le site internet dédié.

Procès-verbal de synthèse de l'enquête.

Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.