Décision n°E19000093/45 du 24.05.2019

Reçu le
17 SEP. 2019
Mairie de Rouvres

Département de l'Eure et Loir

Commune de ROUVRES

ENQUETE PUBLIQUE EN VUE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique : du 29.06.2019 au 27.07.2019

PREMIER DOCUMENT : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 27.08.2019

I) : PIECES ANNEXEES AU RAPPORT

-Arrêté municipal n : 2019/18 du 14 juin 2019, prescrivant la mise à l'enquête publique unique du plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ROUVRES (Eure – et – Loir).

- Certificat d'affichage

- Avis d'enquête publique

-Annonces dans la presse départementale (l'Echo républicain de Chartres et l'Echo de Brou) dans les délais prescrits par les textes.

- Modalités de la concertation :

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal (22.12.2015)

Compte rendu du 1er atelier de concertation (30.06.2016)

Compte rendu du 2ème atelier de concertation (08.09.2016)

Compte rendu de la réunion avec les personnes publiques associées sur le diagnostic (15.09.2016)

Compte rendu de la réunion publique de présentation du diagnostic (29.09.2016)

Compte rendu du 3ème atelier de concertation (03.11.2016)

Compte rendu de la réunion avec les personnes Publiques Associées (présentation du P.A.D.D) (27.01.2017)

Délibération du conseil municipal sur le PADD (06.02.2017)

Compte rendu de la réunion de présentation aux P.P.A du règlement, du zonage et des O.A.P (25.04.2017)

Délibération du C.M de ROUVRES : bilan de la concertation et arrêt du P.L.U (15.11.2018)

Bilan de la concertation par le conseil Municipal (27.11.2018)

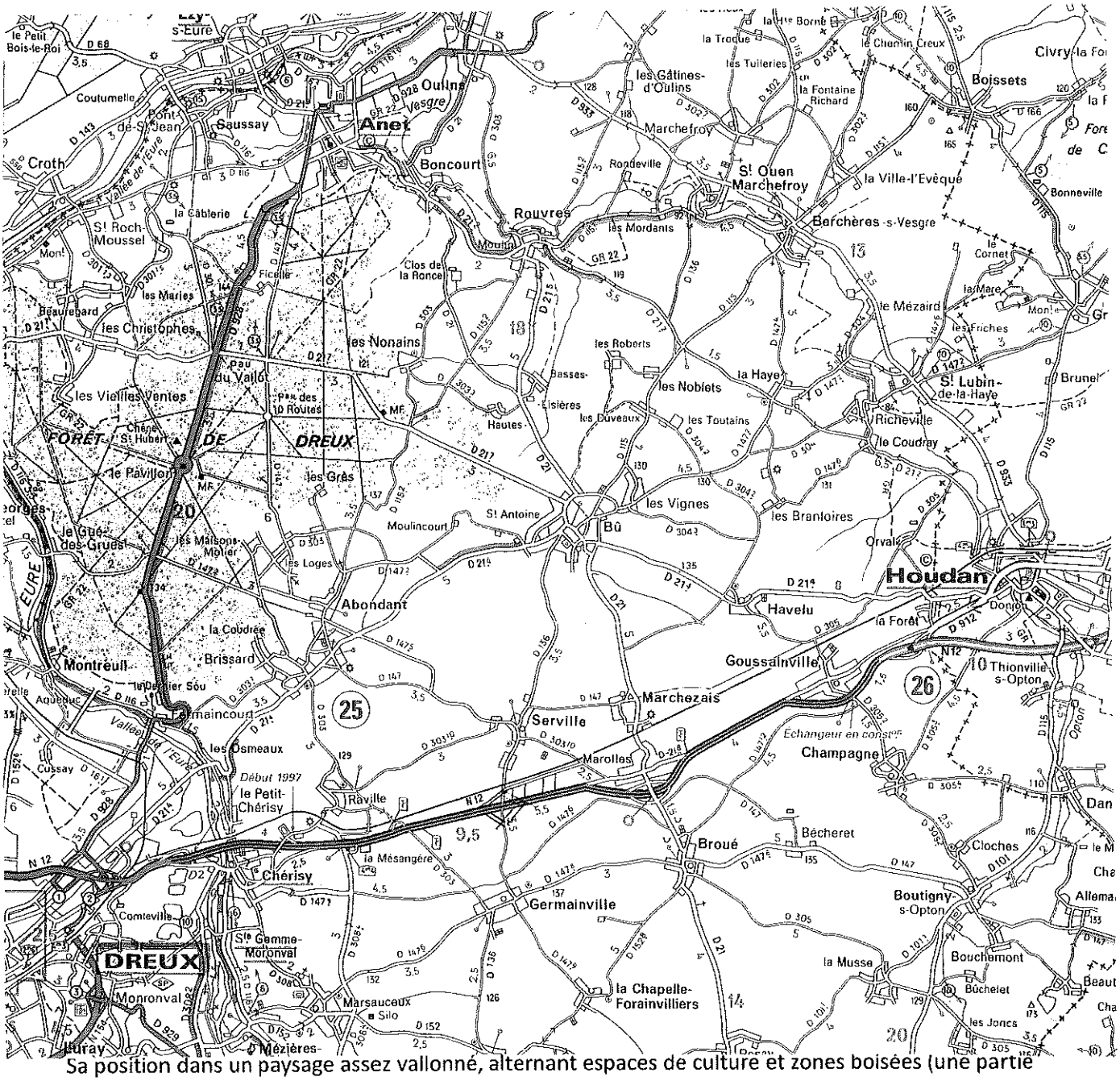
Les avis des services figurent en pièces n°5 du dossier

Les pièces annexées sont regroupées en fin du rapport

II) : PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de ROUVRES est située au nord du département de l'Eure et Loir, à proximité de Dreux dont elle a intégré la communauté d'agglomération.

Sa population est d'environ 850 habitants, et son territoire couvre 1650 hectares.



Sa position dans un paysage assez vallonné, alternant espaces de culture et zones boisées (une partie non négligeable de la commune est occupée par une langue de la forêt de Dreux qui s'étend entre Dreux et Anet).

Le territoire de ROUVRES est, de plus traversé par un vallon assez prononcé, la vallée de la Vesgre, une rivière assez modeste mais qui, par la configuration topographique des lieux, peut se montrer redoutable : ce qui explique le classement en zone inondable d'une partie du territoire, là où s'est créé et développé le village.

Par ailleurs, on note des hameaux plus ou moins importants : Hautes et basses lisières, les Nonains sont les plus importants.

Et tous se situent au-dessus de la zone inondable.

Le centre du village ne manque pas d'intérêt : les maisons, souvent anciennes, entourées de verdure, encadrant une place où l'église est assez remarquable pour être classée au patrimoine. Le cachet de l'ensemble est renforcé par la rivière, ses ponts anciens, son lavoir.

Plusieurs routes départementales rayonnent depuis ROUVRES, en direction d'Anet, agglomération la plus proche, Dreux la sous-préfecture et Houdan, dans le département voisin des Yvelines.

Ces dernières localités sont positionnées sur la RN 12, pénétrant dans le Grand Paris par son sud – Ouest.

Ces facilités d'accès depuis ROUVRES et l'absence de grosses possibilités d'emplois à proximité se traduisent par des déplacements quotidiens importants vers le Grand Paris, d'autant qu'hormis la route, une ligne ferroviaire relie le pays Drouais en sud-ouest de la région parisienne (Versailles et Paris Montparnasse).

Les zones cultivées du territoire communal sont exploitées actuellement, par huit agriculteurs.

En revanche, les commerces qui ont pu exister dans le village n'ont pas résisté aux changements des modes de vie : seul, subsiste un café restaurant.

III) : LES DOCUMENTS D'URBANISME

Jusqu'alors, la commune n'a pas possédé de Plan local d'Urbanisme (P.L.U), mais a été soumise au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U).

Une première décision prescrivant l'élaboration d'un P.L.U date de 2011. Ont suivi, la définition des modalités de la concentration. Puis, la définition d'un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Un projet de P.L.U fut établi.

Mais l'ensemble de la procédure fut annulé, et un nouveau processus fut prescrit par délibération municipale du 22.12.2015.

Cette délibération de 2015 prescrivait précisément l'élaboration du P.L.U de la commune, en menant la procédure selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

C'est donc de ce nouveau projet dont traite le présent dossier.

IV) : COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Daté de novembre 2018, il comporte les pièces suivantes :

Rapport de présentation

1.1-Diagnostic Territorial :
- Socio-économique
- Environnement : état initial
- Synthèse et enjeux (tableau)

1.2- Dispositions du P.L.U

- Les choix pour la P.A.D.D
- Les choix pour les O.A.P
- Les choix pour le règlement
- Orientation du PLU : incidences pour l'environnement – Les mesures

Evaluation environnementale

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le P.A.D.D)

Le Règlement écrit

Le règlement graphique : échelle 1/5000éme – échelle 1/2000éme

Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

Annexes – Notice explicative

Rapport d'analyse – réponses aux avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- Plan des servitudes d'activités publiques – Plan de contraintes –
- Plan des réseaux d'assainissement – Réseau d'eau potable : plan.
- Le service d'assainissement : collectif – non collectif – SPANC –
- Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés.

L'ensemble des pièces ci-dessus était mise à disposition du public en Mairie, consultable aux heures d'ouverture de celle-ci.

Etaient joints aux documents du dossier, les avis des Personnes Publiques (Repris en pièce n°5 avec réponse de la commune).

L'ensemble du dossier, d'un volume important, était très abordable à la lecture.

J'ai noté néanmoins deux faiblesses importantes et tout à fait anormales :

- La qualité très critiquable des plans constituant le Règlement graphique : la délimitation des parcelles, leur numérotation, étaient polluées par une couleur trop appuyée. Et sauf à connaître à l'avance avec précision, le cadastre communal, le déchiffrement était une épreuve...

- La définition précise de la zone inondable de la commune. Si ses imites apparaissent clairement sur les plans du règlement graphique, un courrier reçu durant le temps de l'enquête, en modifiait le

tracé comportant lui aussi des insuffisances : l'extrait des plans à l'échelle 1/10 000éme fourni comportait la commune voisine dans son entier, mais Rouvres pour une part seulement !

Pour l'équité, je précise que l'ensemble du dossier était, à mes yeux, satisfaisant. Est que ce qui m'a semblé critiquable n'a, en fait, pas été relevé par les visiteurs : ils n'en ont fait état, ni dans leurs paroles, ni dans leurs écrits.

◊ Dans ce rapport de présentation (§1) les dispositions du PLU (§1-2) revêtaient une grande importance durant l'enquête, pour répondre aux questions et attentes de la population vis à vis de ses propriétés, bâties ou non bâties et des possibilités d'avenir.

Or, ce qu'indique le document, très succinctement, vis-à-vis des sols et des prévisions de bâties pour la décennie 2018-2028 :

• Rouvres, classée « commune rurales » se voit appliquer un indice de construction de 3 logements/an/1000 hab, soit environ 2,4 logements annuels ou 24 nouveaux logements sur la décennie.

Un scénario du calcul du « point mort » identifie :

- 26 logements en récupération de l'existant (résidences secondaires),

- 27 constructions nouvelles potentielles dont :

23 en « dents creuses »

4 « coups partis »

Donc, statistiquement, accueil de 62 nouveaux habitants sur 10 ans.

• A noter que la division des fonds de jardins n'est pas retenue pour l'implantation d'équipements (voir objectifs du PADD).

• Pour les « dents creuses », suivant les directives du PADD, seules ont été prise en compte celle du bourg, des Nonains, des Hautes et Basses Lisières.

• A noter qu'aucun projet à vocation économique ou équipement n'est prévu pour la prochaine décennie.

◊ Dans la pièce n°4 : Annexes-Notice explicative, le § Gestion des risques traite, dans son point C1/page 43, du risque d'inondation par débordement.

Ce risque est réel à Rouvres : s'il s'est produit dans le passé, et la dernière fois en 2016.

Et « si elle n'est pas couverte par un plan de préservation des risques inondation (PPRI), la commune de Rouvres est soumise au risque d'inondation par débordement de cours d'eau sur les secteurs localisés dans la vallée de la Vesgres, soit une part importante du Bourg ».

Donc, le dossier fait seulement un constat (qui ne l'a pas fait à Rouvres !). Mais il est vrai qu'aucune solution n'apparait. Il s'agit seulement d'atténuer l'impact d'un débordement, en entretenant les rives de la rivière, peut-être en approfondissant son lit ? (L'avis des Services compétents a-t-il été sollicité ?) Le dossier est muet sur ce sujet, pourtant les dérèglements climatiques dont la mode s'est emparée, mais qui sont bien réels peuvent laisser craindre pour le futur des manifestations naturelles bien plus importantes.

◊ Dans la pièce n°5, rapport d'analyse. Réponses aux avis des personnes publiques associées, les remarques et réponses de la commune ont été sériées : au total, 60 remarques, le tout traité sur 28 pages !

V) : LA PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision n° E 19000093/45 du 24.05.2019, je suis désigné commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du PLU de la commune de Rouvres.

Par arrêté municipal n° 2019-18 du 14 Juin 2019, Madame le Maire de Rouvres prescrit la mise à l'enquête publique du Plan d'Urbanisme de la Commune.

Auparavant, le 03 Juin 2019, je m'étais rendu sur place pour une reconnaissance du territoire communal suivi d'une réunion avec l'élue pour évoquer ce sujet du P.L.U, essayer d'anticiper les difficultés attendues durant l'enquête, puis traiter des modalités. Notamment, fixations des dates de début et fin d'enquête, ainsi que des permanences, pour lesquelles madame le Maire demandait 2 samedis.

Dates retenues : - Samedi 28 Juin 2019 de 9H à 12H

- Vendredi 12 Juillet 2019 de 9H à 12H
- Lundi 22 Juillet 2019 de 15H à 18H
- Samedi 27 Juillet 2019 de 9H à 12H

Un avis d'enquête est prévu à mettre en place dans l'affichage municipal.

Mais ce projet de P.L.U avait fait l'objet d'une information abondante depuis longtemps, toute la population informée très en amont, notamment par la tenue :

- D'ateliers de concertation avec le public : 30/06/2016 et 08/09/2016
- De réunions publiques : 16/01/2016, 29/09/2016, 24/06/2016

- La mise à disposition d'un dossier d'information avec un registre sur lequel chacun pouvait consigner ses observations.

Le bilan de la concertation a été établi le 27/11/2018

VI) : DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'information préalable de la population fut largement dispensée. Des échanges de questions et réponses avaient pu se tenir, je l'ai indiqué plus haut. Et des ateliers de concertation, fréquentés régulièrement par une trentaine de participants, avaient permis pour les uns, d'exposer leurs principales préoccupations, pour les autres, de bien saisir les points éventuellement générateurs de contestation.

Néanmoins, lors des permanences, de nombreux visiteurs sont venus m'exposer leurs points de désaccord avec le projet : les 4 permanences connurent une succession non-stop de rencontres, parfois agressives, mais souvent courtoises.

Et, au final, le registre porte 24 dépositions, certaines doublées par un courrier.

J'ai donc décidé :

1- De remettre au maitre-d 'ouvrage (maire) l'ensemble des questions.

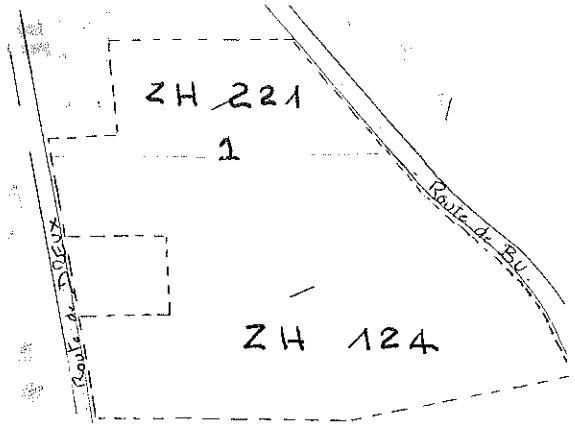
2- De lui demander de bien vouloir répondre à chacune de ces dépositions.

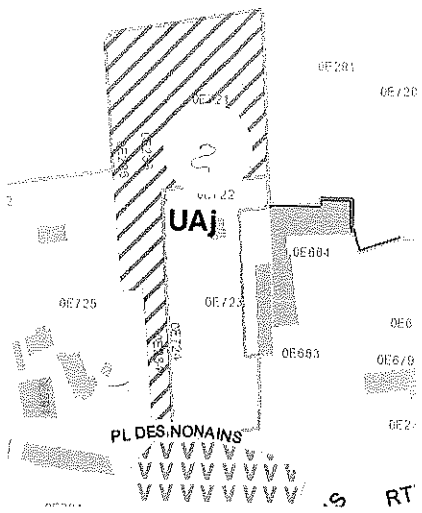
3- Sur chacun de ces points, j'ai donné, lorsque ce fut nécessaire, ma position.

Par souci de clarté, chacune des 27 dépositions a été consignée sur une fiche comportant donc les 3 points cités ci-dessus.

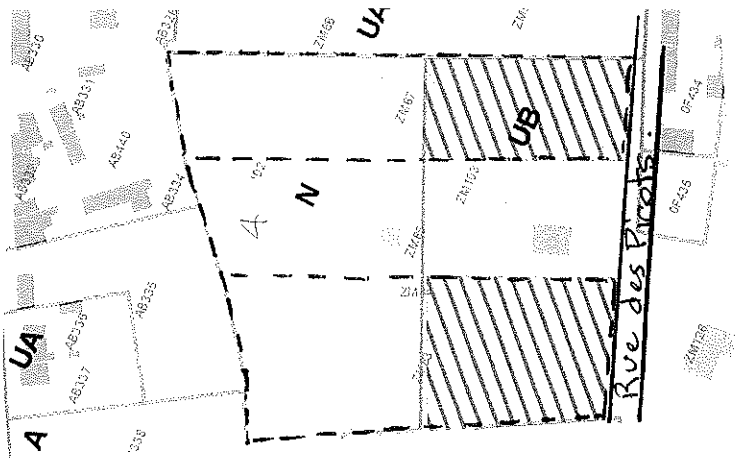
VII) : EXAMEN DES DEPOSITIONS

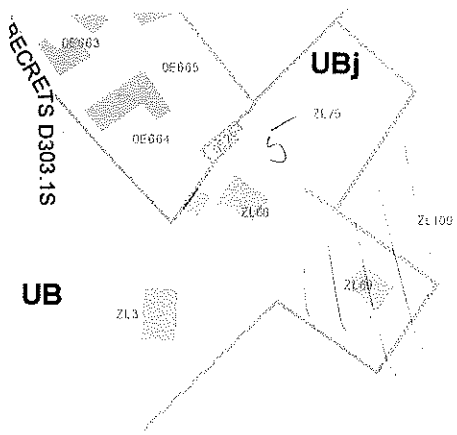
Voir pages suivantes.

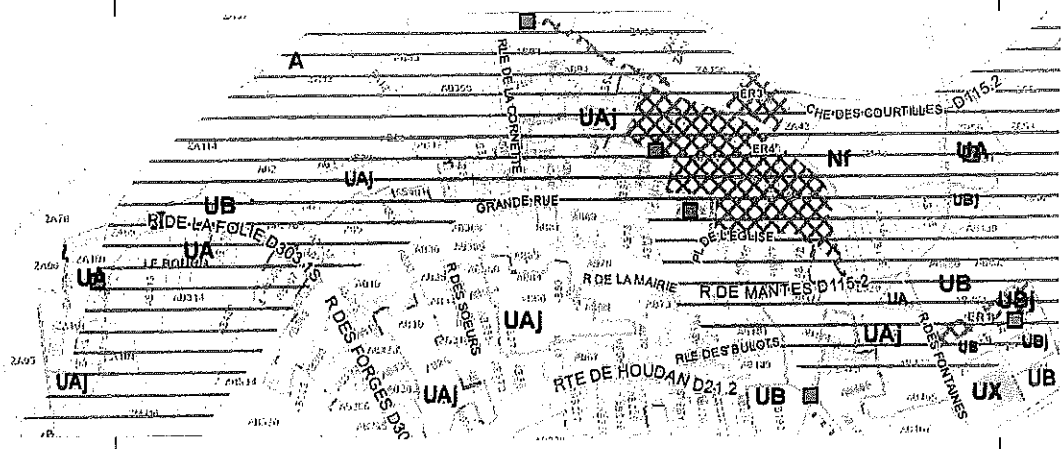
OBSERVATION N°1: Mr Raymond PICHOT	
Monsieur PICHOT Le 29.06.2019	Nous avons une parcelle route de Dreux (N° ZH221 et ZH124 qui se trouve dans l'agglomération et en dent creuse) Je ne vois pas pourquoi elle n'est pas constructible (partiellement) Je vous prie de remédier à ce problème.
Situation	En extension d'agglomération 
Réponse du maître d'ouvrage	<u>Avis défavorable</u> L'urbanisation entre les parcelles ZH237 et ZH109 serait considérée comme de l'extension et non comme de la densification. De plus, le projet de PLU consomme à ce jour les objectifs de logements fixés par le PLU.
Avis du commissaire enquêteur	Je pense qu'il n'y aurait rien d'excessif à rendre constructible au moins la parcelle ZH 221, qui bénéficie d'un double accès par voiries. En effet, elle a réellement les caractéristiques de la « dent creuse », il ne s'agirait pas d'une extension. Mais, par ailleurs, il est vrai que les objectifs de la limitation du nombre de logement sont atteints dans ce projet de PLU. Aussi, je propose de ne pas éliminer cette demande, à garder en mémoire pour réexamens lors de la prochaine révision du PLU. Pour autant, faute de pouvoir m'abstenir , je donne un avis conforme à celui du M.O.

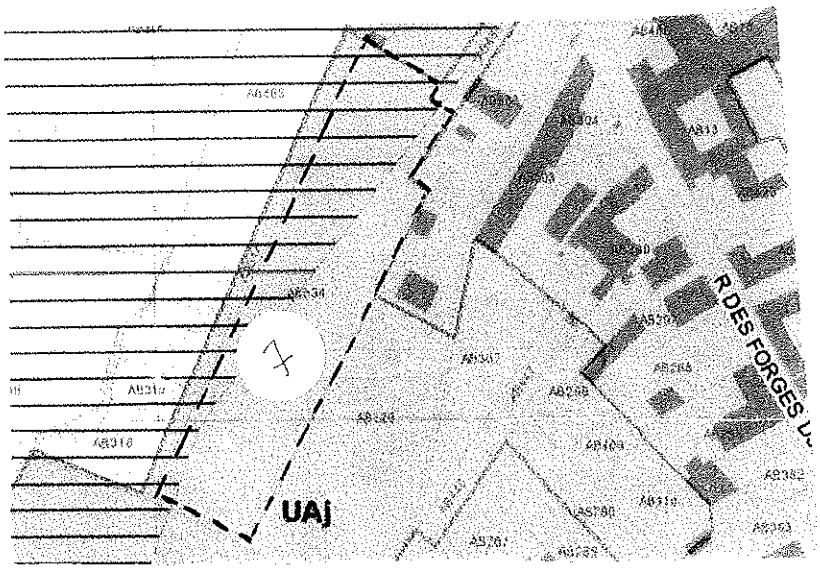
OBSERVATION N°2 : Mr Georges ARHURO	
Monsieur ARHURO Le 29.06.2019	J'ai l'honneur de vous saisir de ma qualité de propriétaire d'un terrain composé de 4 parcelles au lieu-dit « Les Nonains » (Ni de parcelles E283 E284 E286 E721, le terrain est un terrain constructible à l'époque du P.O.S approuvé le 9 Juin 1986 avec un certificat d'urbanisme C.U.0283219300003) Je suis tout à fait d'accord pour le projet du Plan local d'Urbanisme, le dossier fait partie du dossier Orientations d'Aménagement et de Programmations C. Le secteur Figaro
Situation	Accès de la parcelle par rue en plein centre du hameau. Accès en 1ère ligne suffisamment large pour permettre la circulation des véhicules. Terrain clos de murs. 
Réponse du maître d'ouvrage	La municipalité prend note de ce retour.
Avis du commissaire enquêteur	Monsieur ARHURO déclare approuver le projet de PLU de Rouvres dans lequel sont concernées des parcelles de terrains dont il est propriétaire : le commissaire enquêteur lui en donne acte.

OBSERVATION N°3: Mr COMBEAU	
Monsieur COMBEAU Le 29.06.2019 Les « BASSES LISIERES »	Concerné par la conservation du caractère de la zone « Route des CORICORNES » mis à mal par l'implantation d'une maison de lotissement vulgaire et, plus bas, la construction, dans les années récentes, d'un portail « d'usine » sans permis de construire. Favorablement impressionné par les documents présentant des recommandations sur l'architecture et l'aspect traditionnel des constructions dans l'agglomération. Mais quelle force leur sera-t-elle donnée ?
Réponse du maître d'ouvrage	Les fiches architecturales sont des documents annexés au règlement du PLU, afin d'être portées à la connaissance des administrés. A ce titre, elles ne sont pas opposables.
Avis du commissaire enquêteur	Comme indiqué dans la réponse du maître d'ouvrage, les fiches architecturales, en tant qu'annexes au règlement, ne sont pas opposables. Mon avis est conforme à celui du maître d'ouvrage.

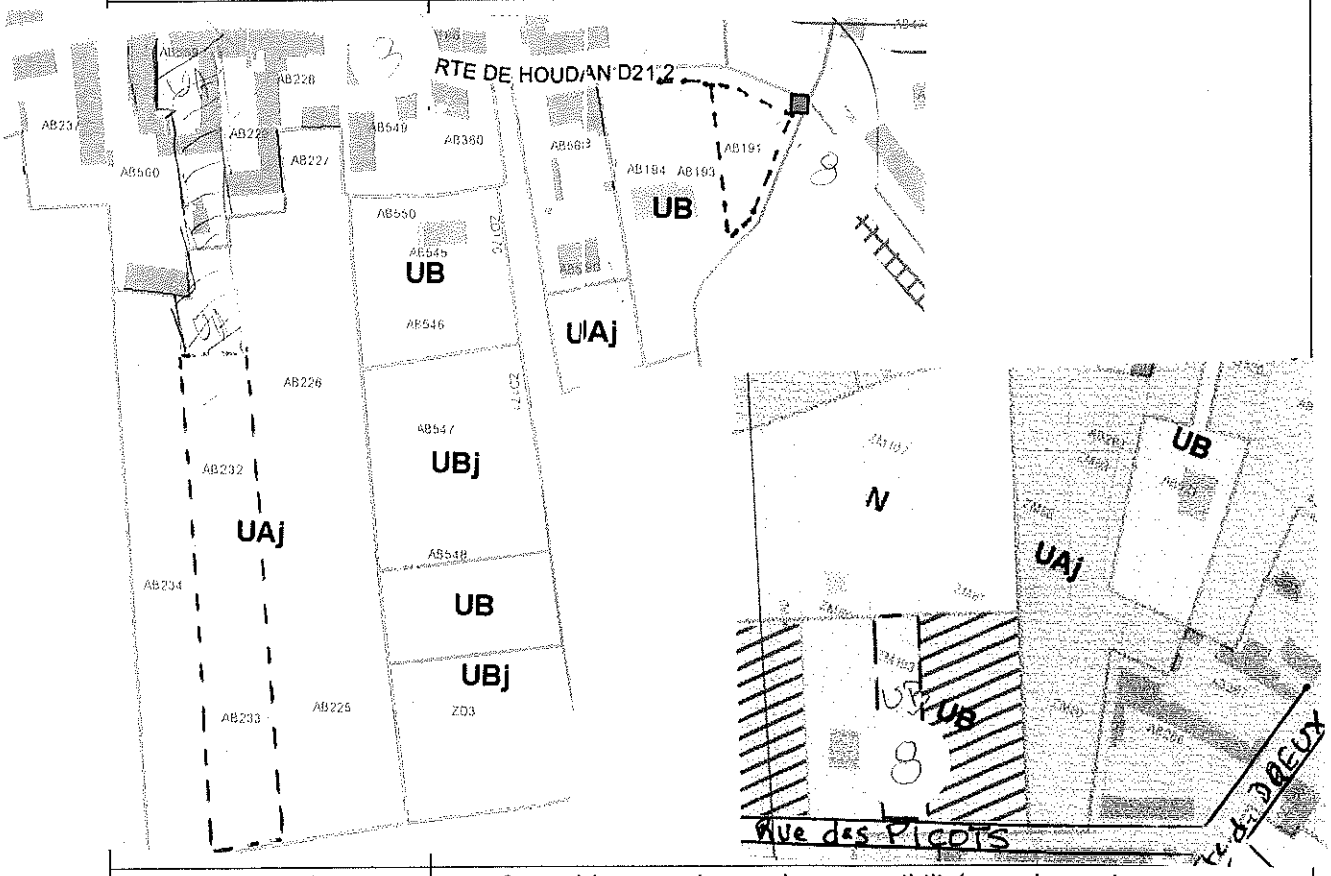
OBSERVATION N°4 : Mr BONNET	
Monsieur BONNET Le 29.06.2019 (Secteur « LA GRANDE MAISON »	Question sur le secteur « LA GRANDE MAISON », parcelle n° : ZM87 ZM83 ZM84. La partie de ces parcelles classées UB est aussi hachurée comme « Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation » : Quelle en est la signification exacte. d'interdiction Et d'obligation ? Réponse écrite demandé. Pour la seconde moitié de ces mêmes parcelles, ces dernières sont classées N, donc non constructibles. Or, il s'agit pour ZM83 et ZM84, de champs et pour ZM87 de fruitiers et d'arbres d'agrément. Aucun caractère naturel justifié par le passé du village. Je demande à ce que ces parcelles soient classées en U (en milieu de village, classement logique) Réponse et par écrit demandé.
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	<u>Avis défavorable</u> Etant donné la déclivité des terrains, la proximité d'un site agricole au Nord Ouest et la présence du verger à l'Est (lequel présente un intérêt écologique), la municipalité souhaite limiter la construction sur les fonds de parcelles. A ce titre, pas de classement en UB simple des fonds de terrain. Autrement, la création d'une OAP n'engage pas le propriétaire à sa réalisation, ce dernier gardant l'initiative de construire ou non. Tout projet sur un périmètre d'OAP devra en revanche se conformer à la destination prévue et à la densité retenue.
Avis du commissaire enquêteur	1/ Partie des terrains côté rue des Picots : le règlement indique précisément en page 9 du règlement écrit et pour les secteurs soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation, les occupations autorisées, dès lors qu'elles répondent aux conditions requises dans ce chapitre. 2/ Classement en U de parcelles N : la décision contestée, est un choix du maître d'ouvrage qui souhaite limiter les constructions sur les fonds de parcelles. Je ne m'y oppose pas, bien qu'une décision contraire du maître d'ouvrage eût été tout aussi justifiée !

OBSERVATION N°5 : Mr LEBOURGEOIS Romain – Mme LEMELTIER Audrey.	
Mr LEBOURGEOIS Romain Mme LEMELTIER Audrey Le 12.07.2019 (Secteur « LES NONAINS »)	Question relative aux parcelles ZL69 et ZL109, située sur le lieu-dit « LES NONAINS » Nous sommes propriétaires de ces deux parcelles depuis décembre 2016. La parcelle ZL69 de 800m² sur laquelle se situe notre habitation et la parcelle ZL109 de 1800m² qui fut achetée par les précédents propriétaires pour avoir un plus grand jardin, les deux parcelles ne faisant qu'une (terrain de 2600m² clos de grillage rigide) aucun signe ne permet de différencier les parcelles. Nous souhaiterions que le terrain soit constructible pour constituer un seul bloc et nous permettre de construire un garage et si besoin (enfants, deux sociétés de vente à domicile pour madame, et d'agent immobilier indépendant pour ma part), une extension. En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre demande et en espérant une suite favorable. Cordialement
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	<u>Avis favorable</u> S'agissant d'une erreur matérielle, cette dernière sera rectifiée avec le classement de la parcelle ZL109 en UBj.
Avis du commissaire enquêteur	Mon avis ne peut être que favorable, puisqu'il s'agit de rectifier une erreur.

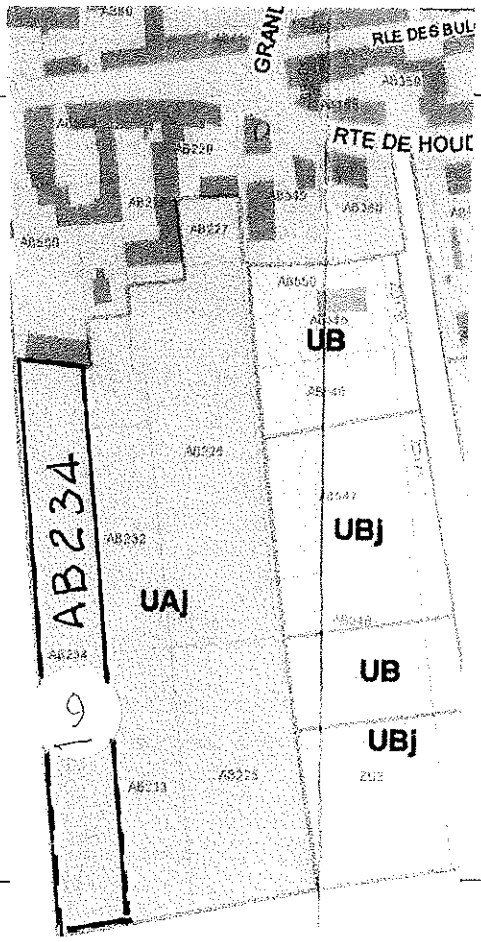
OBSERVATION N°6 : Mr Bruno JEUDY	
Monsieur Bruno JEUDY Le 12.07.2019	Le P.L.U soumis à l'enquête publique ne semble pas à jour : en effet, la zone inondable a été modifiée à la suite d'observations faites par de nombreux habitants. La nouvelle carte, éditée début Juillet, n'est pas suffisamment lisible pour voir si elle correspond aux remarques faites par les habitants. Pour mémoire, les habitants du côté pair de la Grande Rue, l'habitant du 1 rue de la Folie, n'avaient jamais vu leur maison inondée. Cordialement
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	La zone inondable sera mise à jour à partir de la nouvelle carte transmise par la DDT à la commune après l'arrêt du PLU, par courriel en date du 6 juin 2018. Par ailleurs, la création d'un sous-secteur « i » pour les secteurs touchés par la zone inondable sera étudiée, ce qui devrait faciliter la lisibilité du plan de zonage (cf. rapport d'analyse des avis PPA).
Avis du commissaire enquêteur	Sur le plan figurant au dossier d'enquête (voir extrait ci-dessus), la zone inondable impacte la Grande Rue. Un plan rectifié sera mis à jour après l'arrêt du PLU : il présentera, au Nord de la Grande Rue, un large croissant de terrains non impactés par la désignation en zone inondable. Je demande la mise à jour d'un plan lisible, à échelle exploitable, au maître d'ouvrage et soutiens la requête de Mr JEUDY. Cela dit, je déclare : « Sans observation »

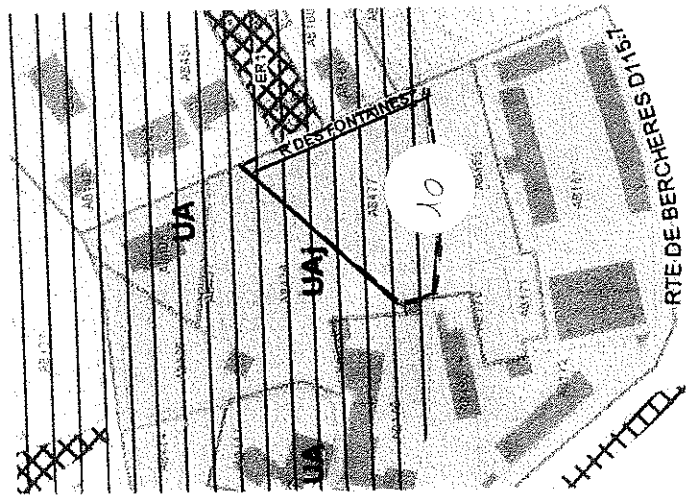
OBSERVATION N°7 : Mme Paulette GAUTIER, rue des forges à ROUVRES	
Madame GAUTIER Le 12.07.2019	Je suis propriétaire de la parcelle 534 sise dans le bourg de ROUVRES. Cette parcelle a appartenu à mon grand-père, puis à mon père. Je n'ai jamais vu d'eau sur ce terrain classé pour une partie en « zone inondable » , dans le plan soumis à l'enquête. Je peux vous fournir des photos prises en Juin 2016 au moment des inondations : pas la moindre trace d'eau. Cordialement. PG, 15 rue des forges à Rouvres.
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	Le PLU est tenu de prendre en compte le périmètre de la zone inondable fourni par le porté à connaissance.
Avis du commissaire enquêteur	La réponse à la question n°6 ne s'applique pas pour cette zone, dans laquelle aucune modification n'est prévue quand au classement en zone inondable : hélas pour Mme GAUTIER.

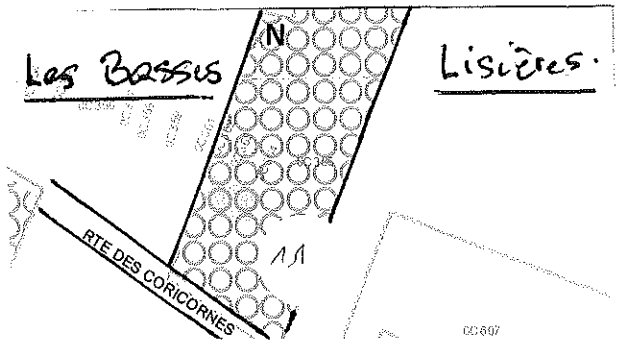
OBSERVATION N°8 : Mme PELLETIER Josette – 20 rue de Houdan à Rouvres	
Madame Josette PELLETIER Le 12.07.2019	- Après examen du rapport de présentation, je prends note que ma parcelle (en indivis) ZM103 de 1020m² en zone UB et AB191 d.434m² en zone A ont été retenue comme dents creuses. - Après examen du règlement graphique, je constate que ma parcelle habitation du centre-bourg AB559 en zone UA a été classée en zone UAj sur une partie : Je demande que cette parcelle soit classée UA dans sa totalité et que mes parcelles contiguë AB232 et AB233 restent classées en zone UAj comme cela est mentionné sur le plan. L'alignement de la zone UA se faisant de la parcelle AB238 d'un côté, et AB546 de l'autre. Josette PELLETIER, 20 rue de Houdan – 28260 ROUVRES



Réponse du maître d'ouvrage	<u>Avis favorable sous réserve de compatibilité avec la reprise du zonage donnant suite à la consultation des Personnes Publiques Associées</u> Un affinage sera réalisé sur les espaces classés en UAj/ UBj, au regard de la destination, de l'environnement, des densités bâties, des possibilités de desserte, de la qualité des éléments naturels pouvant être valorisés au titre de l'article L.151-23, etc.
Avis du commissaire enquêteur	En attente de modification du classement consécutif à la consultation des P.P.A. Dans ce cas précis, le classement en UAj de la partie Sud de la parcelle AB559 n'avait rien d'anormal, puisqu'elle s'intégrait dans un ensemble de parcelles similairement classés. Avis conforme au M.O.

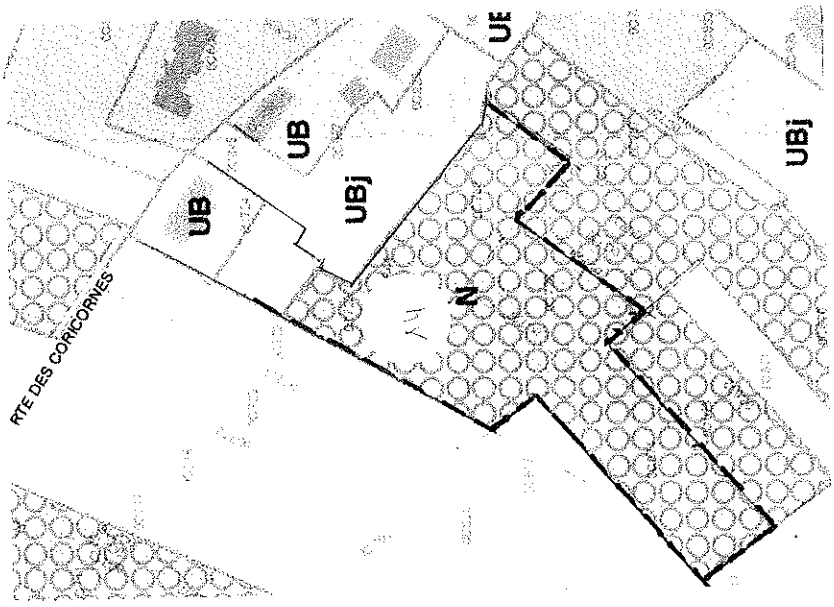
OBSERVATION N°9 : Mme RAYNAL Michele – 18 rue de Houdan à Rouvres	
Madame RAYNAL Michele Le 12.07.2019	Je demande que ma parcelle AB234 classée en zone UAj soit reclassée en zone UA sur une partie correspondant à l'alignement de l'ancien P.O.S Michèle RAYNAL – Le 12.07.19
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	Idem requête n°8.
Avis du commissaire enquêteur	Voisine des parcelles AB232 et AB233, il est logique que celle-ci voit sont classement de zonage évoluer de la même façon. Avis conforme au M.O.

OBSERVATION N°10 : Mme A. HONDIER – 35 rue de Houdan à EMANVILLE	
Madame HONDIER 52 RUE DU CAPET 76570 EMANVILLE Le 12.07.2019	Courrier joint sous enveloppe, demandant le classement de ma parcelle AB477 en zone UA comme elle l'a toujours été (notamment retenue dans le projet O.A.P du P.L.U en 2017)
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	<u>Avis défavorable</u> D'une part, le terrain a été classé en UAj et non en zone agricole comme stipulé par l'administré. Le projet de PLU consommant à ce jour les objectifs de logements fixés par le PLH, aussi un classement en UA ne peut être retenu. D'autre part, le PLU est tenu de prendre en compte le périmètre de la zone inondable.
Avis du commissaire enquêteur	1-Le classement en zone inondable n'émane pas du maître d'ouvrage. 2-En sous-secteur VAj, il s'agit selon le règlement (voir page 9), d'un classement en zone de jardin. Des autorisations existent, mais limitées (voir page 9). Aussi, un classement en UA, comme les parcelles encadrantes me paraîtrais justifiées, si ce n'était que les objectifs de création de logement soient atteints. 3-Qu'il s'agisse d'un classement en UA ou en UAj, le fait d'être en zone inondable (et sa maîtrise échappe au maître d'ouvrage), apporte ses propres contraintes (voir page 9). Avis favorable au M.O et sous réserve de vérification.

OBSERVATION N°11 : Jeannine DESPLANCHES – 11 route des CORRICORNES	
Madame Jeannine DESPLANCHES Le 12.07.2019	Je suis Mme Jeannine DESPLANCHES domiciliée au 11 route des corricornes aux Basse lisières à ROUVRES. J'occupe une maison située sur un terrain de 1458 m², lequel est bien entretenue, c'est-à-dire dont l'herbe est tondue régulièrement. Donc, il ne s'agit nullement d'un « Bois » comme indiqué sur vos plans. En vous remerciant d'en prendre note. Bien cordialement.
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	<u>Avis favorable</u> S'agissant d'une erreur matérielle, cette dernière sera rectifiée avec le retrait de l'EBC et le classement en Ah ou Nh.
Avis du commissaire enquêteur	Enfin une réclamation qui obtient une réponse positive : le commissaire enquêteur ne peut que s'en réjouir.

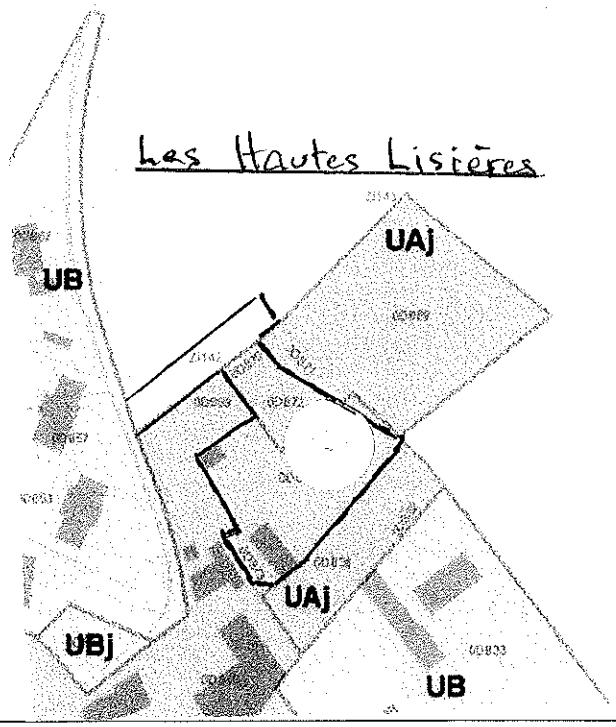
OBSERVATION N°12 : BRUNO Joëlle – 6 rue des PICOTS à ROUVRES	
Madame Joëlle BRUNO 6 rue des PICOTS ROUVRES Le 12.07.2019	J'ai lu le rapport de présentation et consulté le règlement graphique, où j'ai constaté que mes parcelles AB581 AB583 AB587 en zone UB ont été retenues en dents creuses pour une surface de 700m² pour la construction d'un logement.
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	La municipalité prend note de ce retour.
Avis du commissaire enquêteur	Je suppose que l'observation faite par Mme BRUNO est positive ?

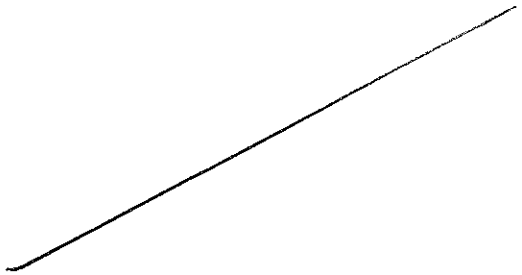
OBSERVATION N°13 : Mr ARHURO Georges – Place des Nonains à ROUVRES	
Monsieur Georges ARHURO Le 22.07.2019	J'ai déposé un courrier à M le commissaire enquêteur. Bien cordialement. G. ARHURO Courrier en date du 19 Juillet 2019, déposé le 22 Juillet 2019 et comportant : - Lettre de 4 pages - 1 vue aérienne du site, - 1 certificat d'urbanisme du 26.07.1993 (Annexés page 6 du Registre)
Réponse du maître d'ouvrage	Idem requête n°2
Avis du commissaire enquêteur	Mêmes éléments que pour l'observation n°2. Le commissaire enquêteur en donne acte.

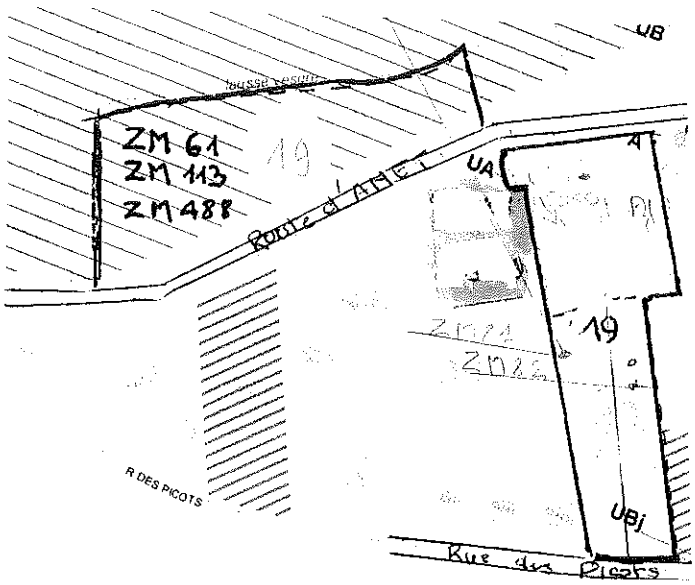
OBSERVATION N°14 : Mme Michèle ASTRUC	
Madame Michèle ASTRUC Le 22.07.2019	Je soussigné Madame Michèle ASTRUC, demande que soit modifiée la désignation « zone boisée » des parcelles attenantes à mon habitation. En effet, les parcelles 723 et 724 portent un jardin avec une pelouse soigneusement tondue, cela jusqu'au trait bleu tracé sur le plan joint. Au-delà, les parcelles 844 727 728 732 sont aussi entretenue régulièrement avec le passage de la tondeuse. Je demande que ces parcelles soient désignées comme « jardin » ou « verger ». Ci-joint le plan de cadastre annoté.
Situation	Le fond de parcelle est intégré dans un espace boisé. 
Réponse du maître d'ouvrage	<u>Avis défavorable</u> Le classement en zone naturelle doublé d'EBC répond aux objectifs de l'axe 1 du PADD. Les parcelles mentionnées présentent une physionomie arborée, assurant une transition plus douce entre espaces bâtis et agricoles et qui permet plus largement l'insertion du hameau dans son contexte rural.
Avis du commissaire enquêteur	Il est exact que les parcelles concernées par l'observation s'intègrent dans un ensemble boisé formant un tout avec d'autres parcelles voisines. Mais une vue aérienne montre l'existence d'une zone peu dense en boisement, bien que d'espèces arbustives de dimension importante : de quoi s'agit-il ? Dans l'incertitude, j'émets un avis conforme au maître d'ouvrage sous une réserve qu'il faudra lever en approfondissant cette question, n'ayant pût pour ma part l'examiner in situ.

OBSERVATION N°15 : Mr C. SILLY – Chemin de la Folie ROUVRES	
Mr SILLY Le 22.07.2019	La zone inondable a été réduite, Peut-on en connaitre la raison ?
Réponse du maître d'ouvrage	Le PLU est tenu de prendre en compte le périmètre de la zone inondable, établi par la direction régionale de l'environnement. A savoir que la zone inondable sera mise à jour à partir de la nouvelle carte transmise par la DDT à la commune après l'arrêt du PLU.
Avis du commissaire enquêteur	Généralement, les observations portante dans un cas semblable, sur la satisfaction. J'avoue ma surprise mais pourquoi pas une telle question qui ne pourra amener qu'une réponse éclairante : c'est ce que je demande aux preneurs de la décision.

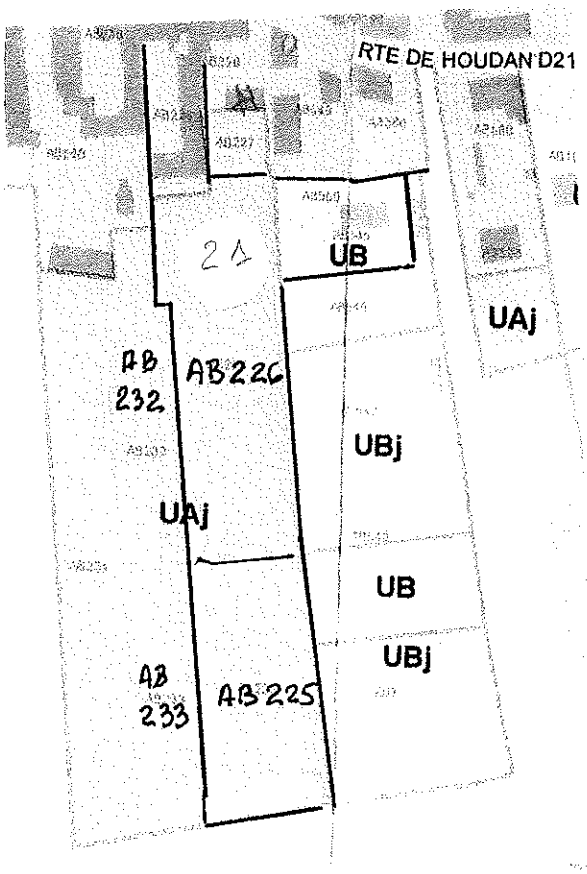
OBSERVATION N°16 : Mr Thierry GARCIA GUIlloREL – 31 Gde rue - ROUVRES	
Mr GARCIA GUILLOREL Le 22.07.2019	Le rapport de présentation Diagnostic territorial, souligne 3 enjeux, le second étant « Permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales, commerciales, de services, et touristiques sur le territoire ». Le rapport de présentation Disposition du P.L.U présente 4 grands axes de développement dont le n°3 « soutenir les activités agricoles, économiques et touristiques locales » La conjonction de cet enjeu et de cet axe devrait être prise en considération très professionnellement, sans une quelconque subjectivité dans l'analyse, avec une approche constructive, souple, destinée à faciliter la création d'emplois, par les membres du conseil municipal, ce sans aucune exception et indépendamment des orientations politiques, des ressentis et des idées personnelles éloignées des faits et des intérêts de la Commune, ... de chacun des conseillers. En d'autres termes, le crédit d'intention et l'intérêt collectif doivent être seuls pris en compte face aux intérêts personnels.
Réponse du maître d'ouvrage	La municipalité prend note de ce retour.
Avis du commissaire enquêteur	Il d'agit non d'une réclamation, mais d'un constat, puis d'un souhait accompagné d'un vœu portant l'intérêt collectif, ce qui est louable.

OBSERVATION N°17 : Mme Solène SABBATINI – Mr Yannick TIRAND	
Mme SABBATINI Mr TIRAND Le 22.07.2019	Nous avons acheté notre maison au lieu-dit les « Hautes lisières », cadastrée ED874 CD873 CD872 CD870 et ZI142 pour le calme de la campagne et parce qu'à l'époque de notre achat, le projet P.L.U prévoyait que le terrain contiguë passait non constructible (les acquéreurs de ce terrain à l'époque, il y a 4 ans, l'ont d'ailleurs acheté au prix d'un terrain non constructible) En effet, le propriétaire avait divisé sa propriété et nous avait vendu la maison et à des voisins, le terrain non constructible donc à faible prix. Nous sommes donc ravis que ce terrain cadastré D869 871 875 soit en zone UAj et donc non constructible, afin de préserver l'environnement. Merci pour votre travail.
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	La municipalité prend note de ce retour.
Avis du commissaire enquêteur	Que les lauriers tressés aux réalisateurs de ce dossier doivent leur être plaisants… Ici, le commissaire enquêteur prend bonne note avec satisfaction.

OBSERVATION N°18 :	Mr Daniel ROBERT – 4 bis rue de la libération 28500 RAVILLE CHENAY
Mr Daniel ROBERT Ferme de la Folie Rue de la Biche aux bois Le 22.07.2019	Je voudrais avoir confirmation de la possibilité de pose de panneaux photovoltaïque sur les hangars agricoles en cas de production d'énergie renouvelable. Dans le règlement zone A, §Toitures : « Que ces installations restent discrètes » Ainsi est-ce rédigé.
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	Le règlement de la zone agricole autorise les panneaux photovoltaïques sous conditions, notamment sur des bâtiments agricoles.
Avis du commissaire enquêteur	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

OBSERVATION N°19 : Mr Hubert PATIN – 2 rue des PICOTS à ROUVRES	
Mr Hubert PATIN 2 bis rue des PICOTS À ROUVRES Le 27.07.2019	Ce jour, remis un courrier à Mr le Commissaire enquêteur au sujet de mes remarques. Annexés en page 9 du Registre : Courrier de Mr PATIN + 1 plan de situation (23 Juillet 2019) Copies ci-jointes.
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	Avis défavorable sur le classement en A des parcelles ZM61, ZM113 et ZM488 qui sont en zone d'expansion des crues. Avis défavorable sur le classement d'une partie des parcelles AB338 et AB339 en UA, les bâtiments agricoles et ceux d'habitation présents sur le site partageant le même accès. Avis favorable sur le classement en A d'une partie de la parcelle ZM81, considérant sa destination (citernes à engrais et poulailler). Avis favorable sur le classement en UBj du fond de la parcelle ZM82, considérant sa destination. Avis défavorable sur le classement en UB des fronts de parcelles ZM81 et ZM82, considérant l'intérêt écologique du front de parcelles arboré et le projet de PLU consommant à ce jour les objectifs de logements fixés par le PLH.
Avis du commissaire enquêteur	Conforme à celui du maître d'ouvrage.

OBSERVATION N°20 : Syndicat du Bassin versant des 4 Rivières	
SBV4R Mr A. COCHELIN Mr P. MOUCHARD 5 imp. des mares St Gemme Moronval 28500 Le 26.07.19	Le 27.07.2019, visite de Mr A. Cochelin, vice-présidente du Syndicat : critiques formulées sur le projet de PLU : Visant les zones inondables et remise d'un courrier (2 pages) contenant remarques, critiques, questions sur le projet. Au final, des réserves que des réponses devront lever. Le courrier du SBV4R est annexé au Registre.
Réponse du maître d'ouvrage	La création d'un sous-secteur « i » pour les secteurs touchés par la zone inondable sera étudiée (cf. rapport d'analyse des avis PPA). Le règlement écrit sera étoffé et pourra s'appuyer sur la doctrine réalisée par la DDT en mai 2017 sur la « Prise en compte des risques liés aux inondations dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols ». En outre en matière d'instruction, toute demande d'urbanisme en zone inondable donne lieu à une consultation du SGREB, lequel rend des prescriptions au cas par cas en fonction du projet. Concernant la gestion des eaux pluviales, l'Agglo du Pays de Dreux est compétente sur ce sujet. Comme celle-ci s'est manifestée, il est nécessaire de suivre son avis. La municipalité est disposée à se rapprocher du SBV4R afin d'étudier les axes de ruissellement.
Avis du commissaire enquêteur	Conforme à la requête du SBV4R dont les réserves devront être levées pour que mon avis soit réputé favorable.

OBSERVATION N°21 : Mr Jean-Luc LECUYER – 22 rue de Houdan à 28260 ROUVRES	
Mr LECUYER A ROUVRES Le 27.07.2019	Le 22.07.2019, visite de Mr Jean-Luc LECUYER indiquant sur le registre, en position n°21 : Je soussigné Mr LECUYER Jean Luc, a déposer le 22.07.2019, un courrier concernant le P.L.U et particulièrement sur le zonage. Courrier du 27.07.2019, portant 3 questions : 1- Laisser une partie de la parcelle AB226 en UA 2- Classement de la parcelle AB226 restante en UAJ 3- La parcelle AB226 est actuellement une pâture (Cheval) : Argumente pour qu'elle ne passe pas en classement A.
Situation	
Réponse du maître d'ouvrage	Idem requête n°8.
Avis du commissaire enquêteur	Par suite logique, les parcelles AB226 et AB225, voisine du AB232 et AB233 classés en UAj reçoivent du maître d'ouvrage la même réponse tenue pour ses deux dernières. Et cela vaut pour les 3 points du courrier. Avis conforme du commissaire enquêteur.

OBSERVATION N°22 : Mr Christian DOUBLET à ROUVRES	
Mr Christian DOUBLET 7 route des petits Blois 28260 ROUVRES Le 27.07.2019	Le 27.07.2019, visite de Mr DOUBLET Christian il me remet une lettre (R/V) qui évoque 3 points : 1- Parcelle ZM6 (Hameau de la Ronce) (Possibilité de construire) 2- Parcelle ZL44 (Possibilité de construire) 3- ZL100 : Demande classement en zone constructible de la maison d'habitation 1 lettre R/V remise le 27.07.2019 (ci-jointe)
Situation	Sujet hors plan.
Réponse du maître d'ouvrage	Le classement en zone A de la parcelle a été déterminé au regard de l'environnement agricole du secteur. Le règlement de la zone agricole autorise les constructions, installations et logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'un accord de la Chambre d'Agriculture après examen des projets.
Avis du commissaire enquêteur	Avis conforme du commissaire enquêteur.

OBSERVATION N°23 : Mme Sophie MAZEL – 4 rue de Dreux à ROUVRES	
Mme Sophie MAZEL 4 rue de Dreux 28260 ROUVRES Le 27.07.2019	Le 27.07.2019, reçu Mme MAZEL Sophie, qui me remet un courrier (1 page) posant 2 questions : 1- Définition de « nuisance pour le voisinage » 2- Lien entre place de stationnement et logements lorsque ces derniers sont divisés. Ci-joint annexé, le courrier de Mme MAZEL
Réponse du maître d'ouvrage	La détermination des « nuisances » (visuelles, sonores, olfactives...) relève du Code de l'environnement et ne constitue pas un sujet du PLU. Le Code de l'urbanisme, donc par extension le PLU, ne permettent d'encadrer la division au sein des constructions existantes à vocation d'habitat. Les éventuels conflits résultants de nuisances ou de problématique de stationnement sont du ressort du droit privé.
Avis du commissaire enquêteur	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

OBSERVATION N°24 : Mr et Mme Benjamin MAZEL – 10 Gde rue à ROUVRES	
Benjamin MAZEL et Madame MAZEL	Le 27.07.2019, visite de Mr MAZEL simultanée à celle de Mme MAZEL (Voir obs. n°23) Il dépose un courrier (1page) à l'issue de sa visite (voir document joint) relatif à la définition de la zone inondable de Rouvres : Il la conteste formellement et le couple déclare « Nous nous opposons à l'arrêt du P.L.U dans son état actuel » Le couple MAZEL estime que le règlement graphique porte préjudice aux propriétaires concernés par la nouvelle définition de la zone inondable. Il en souhaite une réduction et demande une information personnelle sur la modification qu'il attend du porter à connaissance de la D.D.T. Note : aucune référence à des numéros de parcelles.
Réponse du maître d'ouvrage	Le PLU est tenu de prendre en compte le périmètre de la zone inondable fourni par le porté à connaissance..
Avis du commissaire enquêteur	C'est effectivement le porter à connaissance qui défini les limites de la zone inondable de Rouvres. L'avis du commissaire enquêteur n'est pas requis. Je suggère au maître d'ouvrage une info verbale (+ écrite comme demandé)

A Chartres, le 10.09.2019

Le commissaire enquêteur.