



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Dossier d'abrogation des cartes communales

Document approuvé le 12 mai 2025

PREAMBULE :

La communauté de communes du Grand Châteaudun (compétence en matière de planification urbaine) souhaite abroger les 7 cartes communales en cours sur le territoire, dans le cadre de l'approbation (prévue en 2025) du PLUi-H.

Ce souhait s'explique par :

- La volonté de développer le territoire à une échelle élargie et sur la base d'un projet partagé ;
- La nécessité de mettre à jour les documents d'urbanisme en compatibilité avec :
 - o Les évolutions législatives (meilleure prise en compte de l'environnement notamment) ;
 - o Les dynamiques actuelles du territoire ;
- Le risque de conflit entre le PLUi-H et les cartes communales (dont le code de l'urbanisme ne prévoit pas le remplacement automatique à l'approbation du PLUi-H).

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Il est donc prévu que le dossier soit proposé au moment de l'approbation du PLUiH. Ainsi, la délibération finale emportera à la fois approbation du PLUi-H et abrogation des cartes communales.

Il présente de manière sommaire les évolutions prévues dans le projet de PLUi-H en comparaison avec les cartes communales en cours.

Par ailleurs, les justifications relatives au projet de PLUi-H sont disponibles dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale, sur lesquels les PPA ont déjà été consultées et ont pu émettre un avis.

Analyse par commune

Civry

	Surface urbanisable et urbanisé dans la CC	Surface urbanisable et urbanisé dans au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi (Ax)	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le Bourg	17	16.04			-0.96
Harville	5.5	5.27			-0.23
Sud	13	13.88			+0.88
Total	35.5	35.19			-0.31

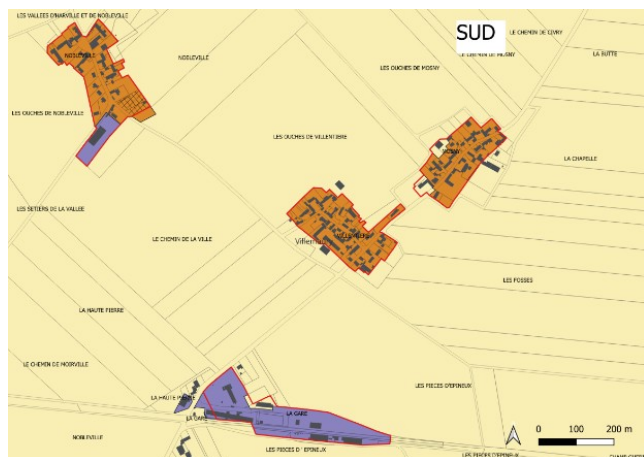
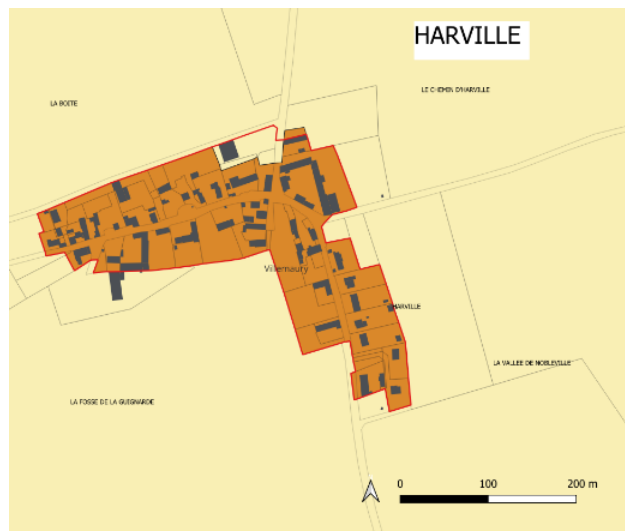
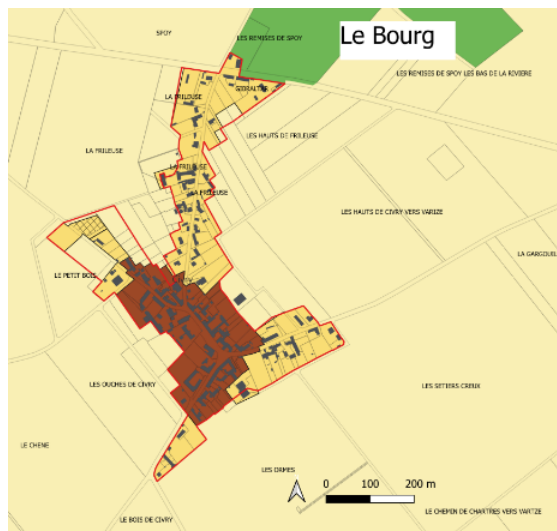
NB : Les surfaces sont exprimées en ha

Sources : Données SIG des Cartes communales et du PLUiH du Grand Châteaudun

La ville de Civry, faisant aujourd'hui partie de la commune de Villemaury, accuse une diminution des surfaces urbanisables et urbanisés dans le PLUiH, en comparaison avec la carte communale. Cette situation s'explique par une contraction des surfaces urbanisables pavillonnaires dans les franges du bourg et de Harville et leur conversion en zone agricole A. Au total, ce sont 1.16 ha que l'on retire de l'urbanisation dans ces deux espaces. La raison principale est le souci de préserver les terres agricoles à travers une densification par le zonage UB.

La partie Sud de la ville voit une légère extension de ses surfaces urbanisables, de l'ordre de 0.88ha. Des ajustements ont été effectués : des parcelles avec bâti ont été rétrogradées en zone A tandis que d'autres sont devenues urbanisables.

DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES



Secteurs constructibles cartes communales

☐ Zone Constructible

Zones constructibles PLUi :

☐ U à vocation d'activité(s) économique(s)

Uh : Hameau structurant

Ub : Tissue relativement dense

UC : Tissu pavillonnaire

Limites

 Limites communales PLUi Grand Châteaudun

 Anciennes limites communales PLUi-H GC

DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

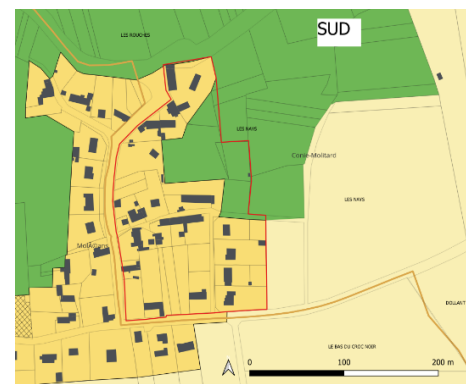
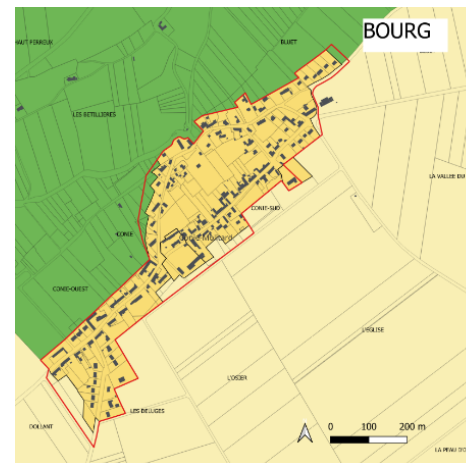
Conie-Molitard

	Surface urbanisable et urbanisée dans la CC	Surface urbanisable et urbanisée dans au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi (Ax)	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le Bourg	21.2	19.8			-2.12
L'Église	16.5	11.91			-4.59
Le Nays	3.3	3.02			-0.28
Total	41	34.73			-6.99

Le potentiel d'urbanisation de la commune a diminué de 6.99 dans le PLUiH par rapport à la carte communale. Dans les trois parties déjà urbanisées, des rétro-zonages ont été effectués. Le Bourg voit ses franges revenir en zone A, tandis que des parcelles en milieu de quartier ont été classées en zones naturelles. L'objectif affiché est de préserver des espaces verts au cœur des parcelles pavillonnaires ainsi que de privilégier l'urbanisation par densification.

La partie Ouest, dite de « L'Église » voit son potentiel d'urbanisation diminuer dans ses franges ainsi que dans une partie importante du centre. Ces changements s'expliquent par une volonté de mise en cohérence du quartier dans la coulée verte qui la traverse. De même, la partie nord reclassée en zone A représente une surface bien trop grande par rapport au reste du quartier ; l'urbaniser transformerait la morphologie urbaine de la zone.

Des parcelles urbanisables ont été reclassées en zones naturelles dans le sud de la commune, dans un souci d'intégration de la coulée verte.



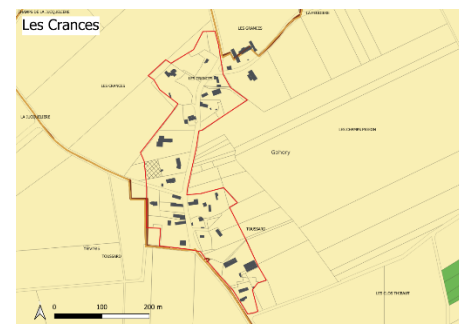
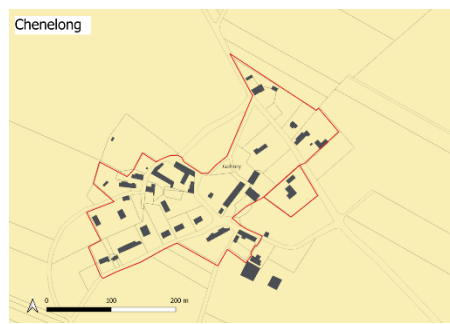
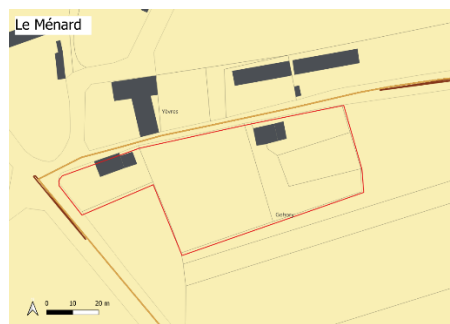
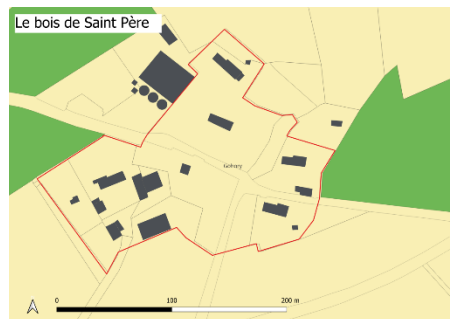
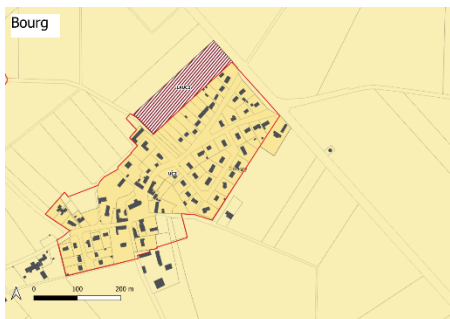
DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Gohory

	Surface urbanisable et urbanisé dans la CC	Surface urbanisable et urbanisé dans au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi (Ax)	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le Bourg	11.7	10.9	1.62		+0.82
Le Bois St- Pierre	2.7	/			-2.7
Le Bois Girard	2.4	/			-2.4
Le Saussay	4.8	/			-4.8
Le Deury	3.3	/			-3.3
Le Menard	0.4	/			-0.4
Chenelong	5.6	/			-5.6
Crances	6.7	/			-6.7
Total	37.6	10.9	1.62		-25.08

Gohory voit son potentiel d'urbanisation diminué de 25.08 ha en totalité, seul le Bourg a été augmenté de 0.82 de surfaces urbanisables par rapport à la carte communale. La majorité des hameaux ont été reclassées en zone agricoles. Ce choix permet de limiter le mitage des zones agricoles tout en permettant une urbanisation dans le centre-bourg à travers une zone AU à vocation principale d'habitation.

DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES



Saint-Christophe

	Surface urbanisable et urbanisé dans la CC	Surface urbanisable et urbanisé dans au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi (Ax)	Ecarts possibilités d’urbanisation de la CC au PLUi
Le Bourg	8.3	8.51			+0.21

La commune de Saint-Christophe prévoit une extension de son urbanisation dans le PLUiH de l’ordre de 0.21 ha. Ce choix s’explique par la création d’une zone urbanisable Ue en vue d’accueillir un équipement pour la commune.



DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Saint-Cloud-en-Dunois

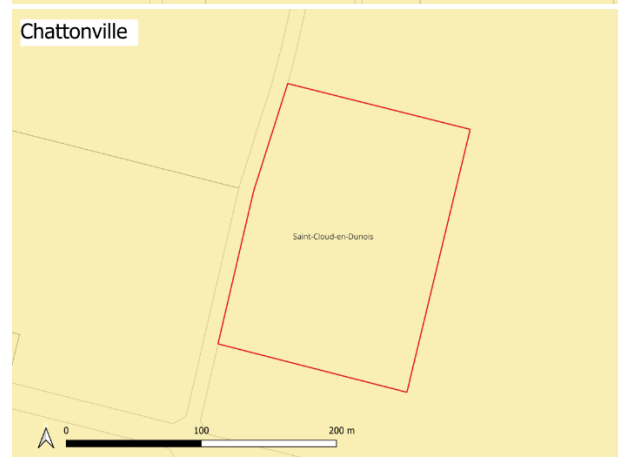
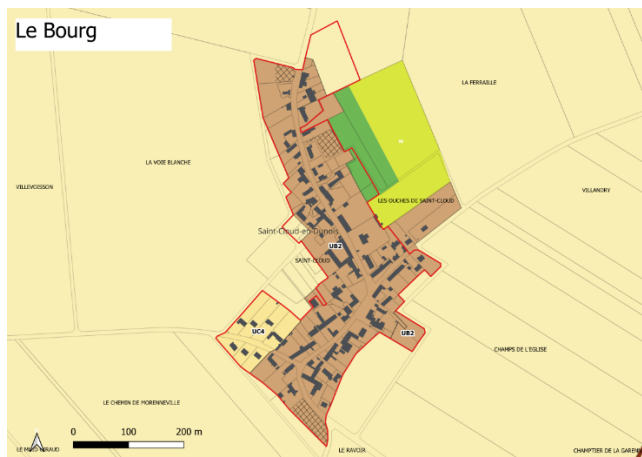
	Surface urbanisable et urbanisé dans la CC	Surface urbanisable et urbanisé dans au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi (Ax)	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le Bourg	11.6	11.41			-0.19
Chattonville	4.1	4.1			0
La Haute Pierre	0.4	0.28			-0.12
La Jotterie	2.9	/			-2.9
Total	19	15.79			-3.21

La commune de Saint-Cloud-en-Dunois a vu sa surface urbanisable diminué de 3.21 ha dans le PLUiH. Chattonville, en légère discontinuité du Bourg, voit sa parcelle urbanisable être reclassée en zone agricole.

Des ajustements ont été effectués dans le secteur de La Haute Pierre, désormais composé de parcelles Ux à vocation d'activité économiques et des parcelles agricoles.

Le Bourg recentre son urbanisation et prévoit des zones naturelles à l'est ainsi qu'une zone Ni accueillant des activités liées au loisirs.

DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES



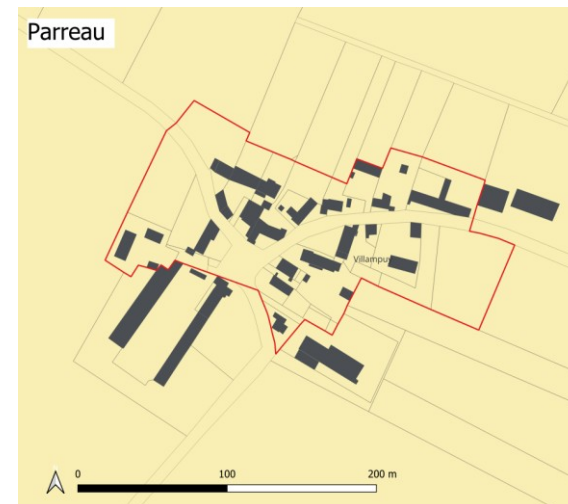
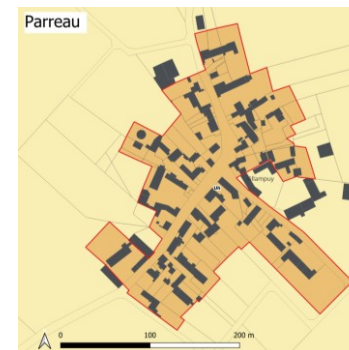
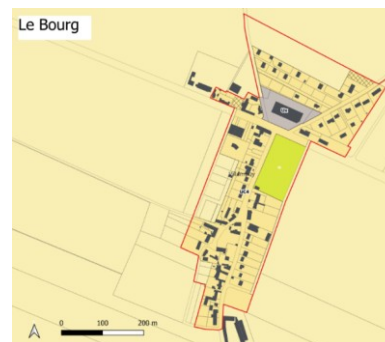
DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Villampuy

	Surface urbanisable et urbanisé dans la CC	Surface urbanisable et urbanisé dans au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi (Ax)	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le Bourg	15.5	11.2			-4.3
Parreau	2.4	/			-2.4
Dessainville	4.5	4.5			0
Sud	4.9	4.5			-0.4
Total	27.3	20.2			7.1

Le PLUiH prévoit de réduire de 7.1 ha l'urbanisation de la commune de Villampuy. Les changements les plus importants se font sur Parreau, qui est totalement reclassé en zone agricole.

Le secteur Bourg prévoit un reclassement de 4.3 ha, partagés entre des zones agricoles et une zone naturelle accueillant des activités de loisirs.



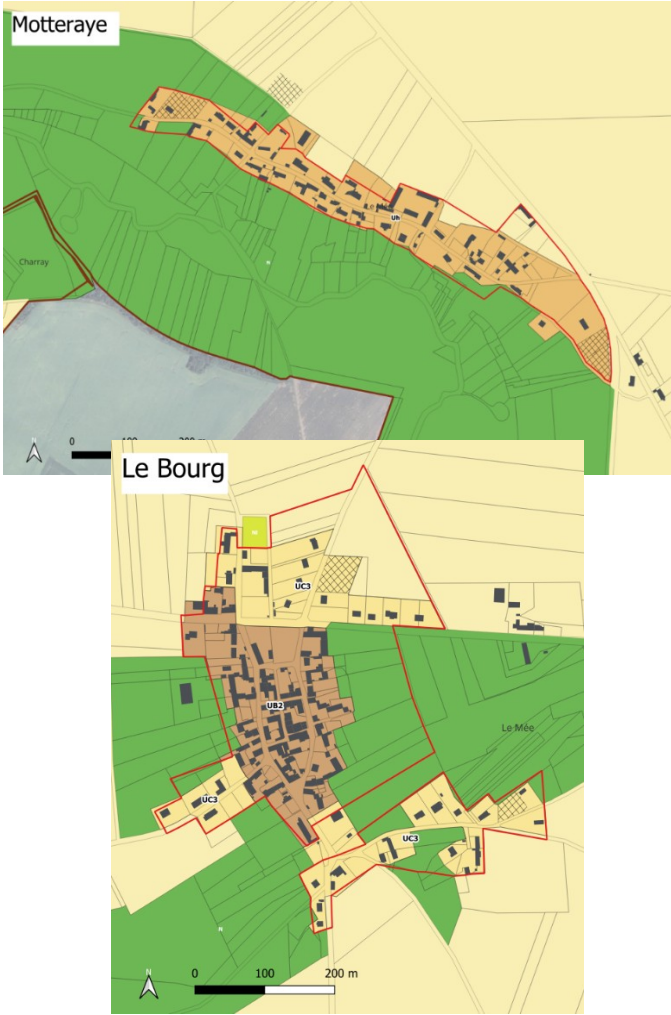
Le Mée

	Surface urbanisable et urbanisé dans la CC	Surface urbanisable et urbanisé dans au PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi (Ax)	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le Bourg	15.8	10.9			-4.9
Motteraye	8.1	7.93			-0.17
Total	23.9	18.83			5.07

Le PLUiH prévoit de reclasser 5.07 ha de parcelles urbanisable en zone agricoles et zone naturelles.

Les zones constructibles du bourg se contractent pour privilégier une urbanisation par densification du tissu urbain dense UB. De même, des parcelles initialement urbanisables dans les franges du secteur sont reclassées en zone agricoles au nord et en zone naturelle dans le reste de celui-ci. Le choix a été fait de préserver les espaces naturels autour du secteur et de limiter la construction dans les parcelles peu denses des franges.

De même, des parcelles sont reclassées en zones naturelles et zones agricoles dans les limites du secteur sud. Ces reclassements se font en limite de routes ou d'habitations.



SYNTHESE

Globalement le PLUi-H permet :

- Un réajustement notable des surfaces urbanisables et une uniformisation des limites pour les secteurs urbanisés ;
- Une localisation des zones de développement qui prend mieux en compte les sensibilités environnementales et paysagères ;
- L'adossement d'un règlement à chaque zone pour adapter le droit à bâtir et les règles constructives au contexte.

A ce titre, le PLUi-H limite l'impact environnementale du développement et se met en conformité avec les évolutions législatives en matière de planification.

Rappelons aussi que :

- Les justifications relatives au nouveau projet doivent être regardées de manière globale (dans le cadre d'un projet intercommunal) et sont disponibles dans le rapport de présentation du PLUi-H ;
- L'abrogation des cartes communales est motivée par la nécessité de sécuriser juridiquement le PLUi-H (risque de conflit entre le PLUi-H et les cartes communales).