



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

JUSTIFICATIONS DU PROJET

Document approuvé le 12 mai 2025

1. DU DIAGNOSTIC MULTICRITERES ET PROSPECTIF AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 3

A. Synthèse des enjeux du diagnostic	4
B. Des scénarios prospectifs au scénario préférentiel	9
C. Exercice de prospective et définition des besoins en foncier résidentiel	17
D. Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD	29
E. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle	33
F. L'organisation spatiale souhaitée	44
G. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique	63
H. Mise en œuvre du projet et consommation foncière via les STECAL	102
I. Mise en œuvre du projet et consommation foncière via les emplacements réservés	105
J. Le bilan de la consommation foncière du projet	107

2. LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE REGLEMENT 109

A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU)	109
B. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3°) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1°)	157
C. Justification des différences entre les règles (art. R151-2, 2°)	166

1. DU DIAGNOSTIC MULTICRITERES ET PROSPECTIF AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement.

La définition du projet urbain de la communauté de communes du Grand Châteaudun s'inscrit avant tout au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par une diversité des situations locales et des projets déjà engagés dans chacune des 23 communes. Le projet de PLUiH se veut donc la pierre d'articulation entre l'échelle communale, et l'inscription dans un cadre territorial plus large : celui de l'intercommunalité.

En préambule, il est à noter que le PADD du PLUiH du Grand Châteaudun a été un document élaboré de manière concertée avec l'ensemble des élus, les personnes publiques associées et la société civile, ce qui en fait un document exprimant les ambitions politiques portées par les élus pour répondre aux enjeux croisés et prospectifs du territoire.

Ainsi, l'élaboration du PADD a notamment fait appel à plusieurs séances de travail (séminaire du 6 novembre 2019, élaboration des scénarii en COPIL du 19 décembre 2019, réunion des personnes publiques associées (PPA) du 8 janvier 2020, comité de pilotage du 29 janvier 2020 pour derniers arbitrages sur le PADD avant son débat). Début 2023, le PADD a été rediscuté avec l'ensemble des élus afin de le requestionner et de le mettre à jour avec les nouvelles évolutions réglementaires.

Le premier débat du PADD a eu lieu le 24/02/2020 et marque un temps important dans l'élaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun. Le second débat du PADD a eût lieu pour sa part le 3 avril 2023.

Le PADD définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, [mais également] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* » (art. L.151-5 du Code de l'urbanisme)

Ainsi, il en ressort un document articulé autour de six grandes thématiques et 22 orientations stratégiques :

- Thématique 1 : Démographie, habitat, renouvellement urbain et développement urbain – S'adapter aux évolutions sociétales pour envisager un développement adapté et maîtrisé ;
- Thématique 2 : Economie, artisanat, tourisme, agriculture – Continuer à avoir un développement économique en lien avec les atouts du territoire ;
- Thématique 3 : Commerces, équipements, loisirs – Un territoire qui sait s'adapter mais sans pour autant rompre avec son histoire rurale ;
- Thématique 4 : Mobilités, transports et déplacements – Encourager à une nouvelle pratique des déplacements ;
- Thématique 5 : Biodiversité, Eau, Risques, Pollutions, Nuisances, Energies – Ne plus considérer la prise en compte de l'environnement comme une contrainte mais plutôt comme une opportunité pour le territoire ;
- Thématique 6 : Paysage, cadre de vie, Patrimoine – Considérer le paysage et le cadre de vie comme un facteur d'attractivité.

A. Synthèse des enjeux du diagnostic

Fort d'une prise de conscience des fragilités du territoire d'un côté, mais aussi d'une volonté assumée de faire valoir ses nombreux atouts de l'autre, les élus se sont mobilisés pour retranscrire un véritable désir d'engagement et d'action pour le développement du territoire dans la quinzaine d'années à venir.

Ainsi, le Grand Châteaudun veut affirmer plus que jamais, l'ambition d'une nouvelle vitalité et l'ambition d'un regain d'attractivité qu'il souhaite durable en s'appuyant sur les profondes mutations en cours sur le territoire (transition économique/ transition démographique/ transition écologique/ ...).

L'objectif prioritaire de cette vitalité retrouvée concerne en premier lieu la reconquête d'une dynamique démographique garante du renouvellement générationnel et de la vie sociale qui l'accompagnent, la vie des écoles et la vie associative en particulier.

Dans le contexte de l'allongement des études et d'une modification de la mobilité géographique des ménages, cette quête d'une nouvelle tonicité démographique implique à la fois d'encourager et surtout de permettre aux habitants présents d'y rester, mais aussi à être attractif pour envisager un retour accentué de nouveaux habitants sur le territoire.

La stratégie intercommunale développée dans ce document vient apporter une réponse claire aux enjeux identifiés dans le diagnostic, socle de croissance du territoire.

Synthèse des constats et enjeux démographiques relevés au stade du diagnostic :

ENJEUX

Enrayer la perte démographique du territoire en :

- **renforçant l'attractivité du territoire** tout en **préservant son cadre de vie**
- orientant les types de logements et d'équipements en fonction des populations à attirer
- Redonnant un dynamisme à la ville centre

Affirmer le positionnement géographique stratégique du territoire comme maillon fort de l'organisation territoriale tout en :

- **limitant l'étalement urbain** dans les espaces périurbains et ruraux
- **limitant les trajets domicile-travail**
- **assurant un bon niveau d'équipements** et de services sur l'ensemble du territoire

Diversifier les typologies de logements, notamment de petite taille, et les équipements afin de répondre aux besoins liés :

- au **vieillissement** de la population
- au **développement des parcours résidentiels** internes au territoire

Synthèse des enjeux habitats relevés au stade du diagnostic :

ENJEUX

- Favoriser les parcours résidentiels des habitants et proposer une offre attractive qualitativement dans une perspective d'implantation de nouveaux habitants
- Eviter la concurrence entre le parc neuf et parc ancien en renforçant les objectifs de mobilisation du parc existant en envisageant une baisse des objectifs de production neuve du SCOT pendant les cinq prochaines années
- Réduire la vacance dans le parc privé dans une perspective de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes et poursuivre la restructuration du parc locatif social au vu de l'inadéquation entre offre et demande, sans exclure d'éventuelles démolitions
- Favoriser l'accession des jeunes ménages dans le parc existant (biens nécessitant des travaux) et les accompagner leur projet
- Favoriser la requalification du parc privé dans une perspective d'amélioration des conditions de logement (confort et performance énergétique)
- Favoriser l'amélioration de la performance énergétique du parc social
- Accroître les possibilités de parcours résidentiel des personnes âgées, toujours plus nombreuses (poursuite du développement de formules habitat + services) notamment dans les pôles et développer l'adaptation dans une perspective de maintien à domicile.
- Favoriser l'accès au logement des jeunes et la décohabitation selon des formules adaptées
- Faire de la réduction du coût du logement un enjeu majeur compte-tenu de la modicité des revenus d'une large part de la population

Synthèse des enjeux équipements relevés au stade du diagnostic :

ENJEUX

Maintenir et renforcer les services menacés ou en difficulté, notamment :

- les équipements scolaires, et **les écoles en RPIC dans les espaces ruraux**, pour maintenir les ménages avec enfants sur le territoire
- les équipements sociaux, dont ceux liés au **vieillessement de la population** et **à la petite enfance**,

Développer/restructurer/réorganiser l'offre d'équipements de santé et lutter contre la désertification médicale en offrant des conditions de travail et un cadre de vie agréables, pour :

- **maintenir les professionnels de la santé** sur le territoire
- et en conséquence, **anticiper le vieillissement de la population** et **maintenir les familles** sur le territoire

Maintenir/renforcer/diversifier les équipements liés au cadre de vie :

- l'offre culturelle déjà présente sur le territoire, **véritable atout du cadre de vie local** et du dynamisme social du territoire, en soutenant les initiatives associatives locales
- l'offre sportive, contribuant au cadre de vie et **à l'attractivité touristique du territoire**
- l'offre de services publics dans les communes rurales

De manière générale :

- **améliorer l'accessibilité des équipements structurants et du numérique** depuis les communes rurales, pour **lutter contre l'isolement des personnes les plus vulnérables**
- **Rechercher l'équilibre territorial en réduisant les inégalités d'accès aux équipements structurants** de toute nature
- **Mettre en place une « Silver Economy »** permettant d'accompagner le vieillissement de la population

Synthèse des enjeux transports et déplacements relevés au stade du diagnostic :

ENJEUX

- Développer l'intermodalité : parkings à vélos, aires dédiées au covoiturage, articulation entre réseaux de bus, routier et ferroviaire ; notamment au niveau des pôles gares et des parkings de covoiturage afin de limiter l'utilisation de la voiture individuelle
- Réfléchir à la mise en place de transports en commun vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire
- Encourager le covoiturage et la création de navettes de rabattement vers les gares ferroviaires ou routières
- Résorber la fracture numérique pour garantir l'attractivité du territoire et le développement des usages numériques des habitants et des entreprises
- Appliquer la transition énergétique aux déplacements du quotidien (hybride, électrique, système de navette Leclerc/centre-ville de Châteaudun / St Jean..., Applications sociales/covoiturages locales...)

Synthèse des enjeux économie et commerce relevés au stade du diagnostic :

ENJEUX

- Développer une marque territoriale du Sud de l'Eure et Loir
- Créer une ambiance commerciale à l'échelle du Grand Châteaudun
- Fédérer les unions commerciales à l'échelle du Grand Châteaudun
- Renforcer et affirmer l'offre commerciale de Châteaudun pour qu'elle soit plus attractive (enseignes, concepts, formes de vente...) et qu'elle retrouve ses fonctions de pôle leader du commerce local
- Renforcer le commerce de proximité, l'offre de première nécessité des centres-bourgs et maintenir les pôles secondaires afin de répondre aux enjeux de vieillissement de la population
- Renforcer plus globalement l'appareil commercial local pour limiter l'évasion commerciale en proposant une offre commerciale conforme aux besoins et aux attentes des consommateurs locaux ainsi qu'aux différents profils de clientèles de passage (touristes, professionnels...)
- Organiser et favoriser l'implantation de services commerciaux en cohérence avec les dynamiques démographiques, au plus près des axes de trajets domicile/travail ainsi qu'à proximité des pôles d'emploi afin de limiter le recours systématique à la voiture individuelle.
- Permettre la création et la transmission des commerces dans des conditions facilitée

Synthèse des enjeux touristiques relevés au stade du diagnostic :

ENJEUX

- Evoluer d'un territoire de passage à un territoire de destination
- Etre le moteur d'une destination touristique émergente.
- Qualifier, promouvoir et structurer le développement de l'offre touristique, en particulier, l'offre d'hébergement.
- Créer une identité propre au territoire, aujourd'hui rattachée à plusieurs concepts ou appellations : La Route du Blé en Beauce, la Haute Vallée du Loir, la Vallée du Loir, le Perche. Un positionnement pérenne s'imposera afin de faciliter la lecture du territoire pour les clientèles touristiques.
- Faire émerger une identité touristique autour de la Vallée du Loir
- L'identité de la destination doit reposer sur les tendances fortes actuelles : rapport à la nature, recherche de bien-être, d'authenticité et de convivialité. La préservation des espaces, la qualité paysagère, environnementale et architecturale seront des atouts distinctifs qu'il convient de valoriser dans une démarche de développement touristique durable.
- Améliorer qualitativement l'hébergement (labellisation Accueil à Vélo, Tourisme et Handicap, Qualité Tourisme) et adapter l'offre aux besoins des touristes (petits groupes, chambres d'hôtes, hébergement insolite, restauration légère...)
- Poursuivre la mise en réseau des acteurs du tourisme

Synthèse des enjeux agricoles relevés au stade du diagnostic :

ENJEUX

- La participation du territoire dans le maintien nécessaire de la pérennité des exploitations agricoles pourrait se traduire par des actions favorisant la transformation locale des produits agricoles.
- Développer des actions de communication pour une image positive de l'agriculture et promouvoir les produits qui en sont issus.
- Préserver la mise en place des systèmes de production pour une agriculture innovante.
- Favoriser le développement de filières courtes, les ventes directes et intégrer des produits locaux dans les cantines scolaires .
- Limiter le mitage des espaces agricoles, par un développement urbain s'appuyant sur une trame existante et veillant à pérenniser l'agriculture en périphérie, qui doit permettre de garantir les perspectives de maintien et de développement de l'activité agricole.
- Garantir le maintien de conditions d'exploitation viables : circulation du matériel agricole, accès aux parcelles, maintien de liaisons fonctionnelles entre les parcelles et les sièges d'exploitation...
- Assurer un meilleur équilibre entre les usagers du territoire (agriculteurs, promeneurs, chasseurs, cyclistes, touristes...) afin de trouver un « Vivre ensemble » constructif

B. Des scénarios prospectifs au scénario préférentiel

Après avoir défini les enjeux de territoire, la communauté de communes du Grand Châteaudun a souhaité entamer la préparation du PADD par une réflexion prospective. Pour choisir un projet de territoire à l'horizon 2036, trois scénarii illustrant chacun une identité territoriale propre, ont été présentés comme support à la réflexion.

Trois scénarii de développement ont été travaillés et présentés aux élus. Ces derniers ont répondu, à leur manière, aux enjeux stratégiques mis en évidence lors du diagnostic prospectif.

Chacun des scénarios a présenté des choix contrastés. L'idée étant, in fine, d'initier un débat sur la stratégie de développement de la communauté de communes du Grand Châteaudun et sur ses futurs possibles tout en faisant naître un scénario « préférentiel » constituant la base du PADD.

Les trois scénarii contrastés de développement du territoire présentés aux élus :

- Scénario 1 : La poursuite des tendances observées (dans un contexte de fermeture de l'EAR)
- Scénario 2 : Un scénario volontariste à long terme
- Scénario 3 : Une vitalité retrouvée et une attractivité durable

Scénario 1 : La poursuite des tendances observées

La poursuite des tendances observées (dans un contexte de fermeture de la BA)

- Rappel :
- Un territoire en perte de vitesse (-0,37%/an depuis 2011 – Environ 150 habitants par an en moins)
 - La fermeture de l'EAR prévue en 2021 (un impact d'environ 800 personnes en moins sur le département dont 400 dans l'aire urbaine de Châteaudun).
 - Un vieillissement important de la population (constaté et à venir)

Hypothèse d'une perte continue d'environ 140/ 150 habitants par an à horizon 2036.

(-0,37%/an en moyenne)

**Projection de la population à
l'horizon 2036**



Population 2019 : 40 208 habitants (INSEE 2023)

Population 2036 estimée : 37 500 habitants

=> Perte d'environ 2600 habitants

Scénario 2 : Un scénario volontariste à long terme

Objectifs :

- Retrouver une vitalité immédiate
- Et volontariste à long terme

Hypothèse d'une inversion des tendances démographiques de manière nette

+ 160/ 170 habitants par an à horizon 2036.

(+0,4%/an en moyenne)

**Projection de la population à
l'horizon 2036**



Population 2019 : 40 208 habitants (INSEE 2023)

Population 2036 estimée : 43 500 habitants

=> Gain d'environ 3 200 habitants

Scénario 3 : Une vitalité retrouvée et une attractivité durable

Après discussions avec les services de l'Etat et échanges avec les élus, un scénario alternatif a été élaboré. Ce dernier vise à enrayer la perte de population en fixant la population sur le territoire et en développant une offre permettant d'attirer de nouveaux habitants sur le temps du PLUi. Ce scénario, afin d'être soutenable, a été phasé en deux périodes distinctes :

- Une première phase, d'accueil de population réduite de l'ordre de 0,15%/an à l'horizon 2028, soit une partie du temps de la mise en œuvre du POA du PLUi-H ;
- Une deuxième phase, plus soutenue, d'accueil démographique en lien avec le développement économique visé, visant une croissance de l'ordre de 0,4%/an à l'horizon 2035.

L'objectif global visé sur le temps du PLUi-H est ainsi d'accueillir de l'ordre de 2 000 habitants à l'horizon 2036.

Pour information, quelques rythmes de croissance démographique affichés et constatés sur d'autres territoires ayant permis aux élus de statuer sur leur ambition de développement du territoire :

- Somme des différents SCoT sur le département = +0,6%/an ;
- Croissance démographique sur le département (au stade du PADD) : +0.24%/an ;
- Croissance démographique constatée sur le SCoT de Chartres : +0.35%/an ;
- Croissance démographique affichée dans le PDH : +0.4%/an.

Hypothèse de projection :

- *Une première phase du PLUi-H où les efforts permettent d'enrayer la perte de population : croissance de l'ordre de 0,1%/an (horizon 2028) ;*
- *Une deuxième phase du PLUi-H permettant d'accueillir de manière modérée une nouvelle population : croissance de l'ordre de 0,4%/an*

Projection de la population à l'horizon 2028 : une population de l'ordre de 40 750 habitants

Projection de la population à l'horizon 2036 suite à la reprise de l'accueil démographique : environ 42 200 habitants.

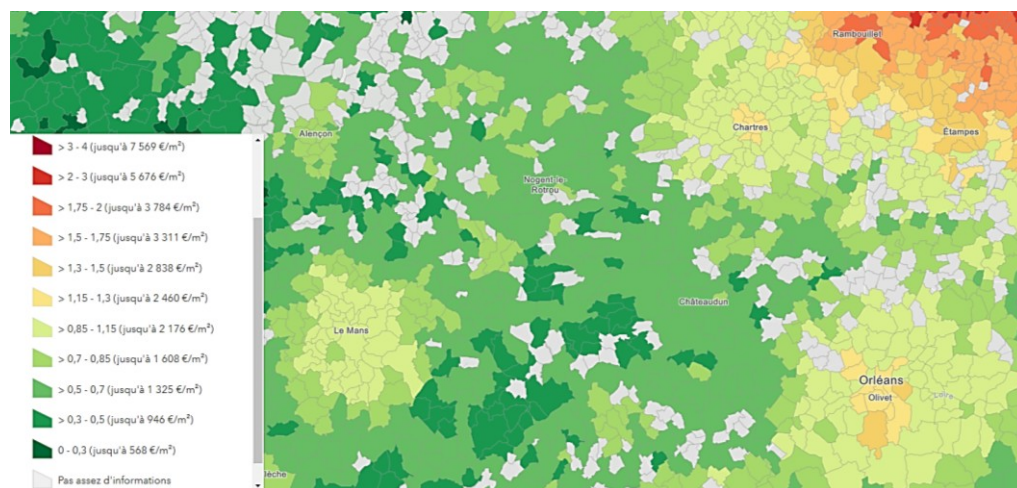
Gain d'environ 2 000 habitants sur la période du PLUi-H.

Cette projection démographique se trouve à mi-chemin de deux pôles :

- elle reste compatible avec les objectifs de croissance fixés par le SCoT (+6 000 habitants en 20 ans sur l'ensemble du Pays Dunois soit +0,5%)
- ...mais en les tempérant du fait du ralentissement démographique actuel

Cet objectif s'appuie aussi sur une approche l'optimiste face au potentiel d'attraction du territoire.

- Territoire proche de Chartres, Orléans et de Paris
- Du fait de sa proximité avec l'espace Francilien et le développement du télétravail, l'EPCI a une opportunité à saisir pour attirer les populations ne souhaitant plus résider sur la capitale
- ... elle peut notamment s'appuyer sur des prix inférieurs aux métropoles régionales et à l'espace francilien



Carte 1. Prix au m² des maisons anciennes par commune par rapport à la médiane nationale

La période post-covid semble indiquer que le potentiel d'attractivité du Grand Châteaudun n'est pas à sous-estimer :

- 2^e EPCI eurélienne ayant connu la plus forte augmentation du nombre de ventes de maisons lors du pic post-covid

Tableau 1. Taux de croissance du nombre de ventes de maison entre 2019 et 2021

EPCI	Taux de Croissance
CC des Forêts du Perche	46%
CC du Grand Châteaudun	43%
CC du Perche	38%
CC du Bonnevalais	30%
CC Terres de Perche	21%
Ensemble de l'Eure-et-Loir	20%
CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France	20%
CA Pays de Dreux	19%
CA Chartres Métropole	12%
CC entre Beauce et Perche	7%
CC Cœur de Beauce	7%

Source : Cerema, 2022. DVF+ open data

La nécessité de croissance de l'EPCI s'explique aussi par son rôle particulier sur le Pays du Dunois et l'ensemble du département :

- **Importance de Châteaudun**
... au niveau du pays Dunois :
 - Ville pivot dans le Pays dont le SCoT surligne que Châteaudun « doit rayonner au niveau intercommunal »
 - Par ailleurs, cet objectif de projection démographique permettrait d'être en complémentarité avec le Bonnevalais voisin qui a été marqué par un

dynamisme démographique (+1,29% de croissance annuelle entre 2008 et 2013) malgré un ralentissement récent (-0,24% entre 2013 et 2019)

Au-delà du pays du Dunois, la sous-préfecture de Châteaudun est une ville importante pour l'ensemble de l'Eure-et-Loir

- 4^e ville la plus peuplée
- **Surtout**, Châteaudun est une ville structurante pour le sud du département dont elle est un « pôle d'équilibre et de centralité » selon la terminologie du SRADDET du Centre-Val de Loire.
- Or, le SRADDET appelle à renforcer ces pôles. En effet, il énonce que « si ces pôles sont affaiblis, tant démographiquement qu'économiquement, c'est à terme l'ensemble du développement des territoires qui les environnent qui est mis en jeu. »
- **Il ne s'agit pas seulement de Châteaudun mais la communauté de communes en général qui a un poids important dans le sud eurélien**
 - Porte du sud du département, limitrophe de 3 départements,
 - Accueille 4 des 10 communes les plus peuplées du sud de l'Eure-et-Loir :

Tableau 2. Population légale des communes du sud du département 28

Nom	Code Insee	Intercommunalité	Population légale en 2020
Châteaudun	28088	CC du Grand Châteaudun	12 949
Nogent-le-Rotrou	28280	CC du Perche	9 433
Cloyes-les-Trois-Rivières	28103	CC du Grand Châteaudun	5 618
Bonneval	28051	CC du Bonnevalais	4 841
Les villages Vovéens	28422	CC Cœur de Beauce	3 932
Vald'Yerre	28012	CC du Grand Châteaudun	3 580
Brou	28061	CC du Grand Châteaudun	3 265
Toury	28391	CC Cœur de Beauce	2 580
Janville-en-Beauce	28199	CC Cœur de Beauce	2 541
Arcisses	28236	CC du Perche	2 190

Source : Insee, 2022. Population légale sur l'année 2020

- ➔ Ainsi en visant à redynamiser sa démographie, le Grand Châteaudun pourrait par son rayonnement participer à la relance d'un sud eurélien en perte de vitesse
- ➔ En misant sur une relance progressive mais optimiste de sa démographie, la CC se positionnerait alors sur la même dynamique que celle des collectivités voisines. Il y a dans l'est eurélien et chez les voisins directes de la CCGC, des EPCI qui comme elles sont en perte de population sur les 6 dernières années mais visent toutefois des objectifs de croissance optimistes :

L'objectif de près de 2000 habitants fait par ailleurs écho au désir de relancer la dynamique industrielle sur le territoire. Le Grand Châteaudun veut être en mesure d'absorber les potentiels besoins en population corrélés à la transition de l'ex EAR 279 d'une part ; mais aussi, des entreprises ayant des potentiels de croissance sur son territoire d'autre part :

- Reconversion de l'ex-EAR 279 :
 - 70 000 m² de bâtiments
 - 8 000 m² de bureaux
 - Objectif de création de 450 emplois sur le site de l'Hippodrome
- Création d'un nouveau site de production par Vorweck et hausse annoncée de ses effectifs
- Croissance d'Alltricks
- Certaines entreprises locales sont par ailleurs placées dans des secteurs fluctuants mais ayant de réels potentiels de croissance : Safran qui prévoit d'augmenter de 16% ses effectifs salariés en 2023.

- **Tableau 2. Projection potentiel des hausses d'emplois en lien avec l'industrie sur 2025 et 2027**

Nom courant/Dénomination	Commune	Projection emplois 2025	Projection emplois 2027	Projection totale
France Metal	Marboué	10		10
Alltricks	Châteaudun	50	50	100
Paulstra Snc - Groupe Hutchinson	Châteaudun	50		50
Sa Franodec Cheveau	Brou	5		5
France Bobinage	Châteaudun	5		5
Lachant Spring - 13 15	Châteaudun	20	20	40
PMA 28 & Huileries De Beauce	Châteaudun	10	10	20
Sarl Lam Inox	Châteaudun	3	5	8
Vorwerk Semco	Cloyes-les-Trois-Rivières et Châteaudun	74	250	324
Transports Jumeau	Châteaudun	5	5	10
Safran Aerosystems	Châteaudun	40	20	60
HDI - Henry Desjonqueres Industries/ Lhuilery Et Beulet	Châteaudun	20		20
Projet d'implantation : P3 Logistics	Châteaudun	250		250
Projet d'implantation :	Villemaury	150	150	300

Parc Activité Hippodrome (ex-base aérienne)				
Total		692	510	1202
Total hors projet d'implantation		442	360	802

○ Source : CCGC, 2022.

Nombre potentiel de personnes qui pourraient être en lien avec ces emplois (emploi + famille)

Calcul : (Projection 2025 + projection 2027) x taille ménage

	Total	Total hors projet d'implantation
H1 : Taille moyenne des ménages en Eure-et-Loir (2,28)	2741	1829
H2 : Taille ménage = 2	2404	1604
H3 : Taille ménage = 1,5	1803	1203

Source : CCGC, 2022.

c. Exercice de prospective et définition des besoins en foncier résidentiel

Le travail de prospective et de définition des besoins en foncier résidentiel s'est basé à la fois sur :

- Le constat du point mort sur la période 2012-2019 ;
- La programmation envisagée par le SCoT du Dunois ;
- La programmation établie dans le PDH à l'échelle du SCoT du Dunois ;

Le point mort constaté a permis de mettre en évidence que, sur la période 2012-2019, le territoire a eu tendance à accroître la proportion de logements vacants, passant de 10,1% en 2012 à 11,2% en 2019. Dans le même temps, le territoire a dû répondre au phénomène de desserrement des ménages en construisant en moyenne 61 logements/ an sur la période.

Les éléments de prospective pour les années 2028 et 2036 se sont à la fois appuyés sur des poursuites des tendances constatées et sur l'affirmation de certaines tendances à viser/ conforter pour les prochaines années :

- Un objectif d'inversion des tendances démographiques de manière à atteindre 0,15%/an de croissance à l'horizon 2028 et 0,4%/an à l'horizon 2036 ;
- Un phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages qui se poursuit mais surement de manière légèrement moins importante que les années passées (un phénomène qui va se poursuivre du fait du vieillissement de la population constaté et à venir, du renouvellement de la population qui va s'opérer mais sur un temps long, des tendances nationales constatées et provisionnées) ;
- Un objectif de renouvellement du parc de logements (démolition/ reconstruction) affirmé par rapport à la période précédente (23 logements/an visés contre un équilibre de 0 logement/an aujourd'hui constaté) ;
- Un objectif de réinvestissement et de remise sur le marché des logements vacants (un abaissement du taux de logements vacants de 11,2% à 10,0% entre 2019 et 2036, soit environ 120 logements vacants en moins).

Constat 2012-2019 puis Prospectif 2019-2028 // 2029-2036

	2012		2012 à 2019 variation annuelle	2019		2019 à 2028 variation annuelle	2028		2029 à 2036 variation annuelle	2036
Population municipale	41412			40208			40754			42177
Croissance annuelle			-0,42%			0,15%			0,43%	
Population des ménages	39295			38678			39203			40572
Taille moyenne des ménages	2,19			2,11			2,07			2,05
Taux de desserrement			-0,53%			-0,40%			-0,31%	
Parc logements	22448		48	22785			23381			24343
Résidences principales	18199	81,1%	13	18290	80,3%		18939			19840
Résidences secondaires	1974	8,8%	-5	1940	8,5%		1987	8,5%		2069
Logements vacants	2276	10,1%	40	2555	11,2%		2455	10,5%		2434
Renouvellement /an			-6			23			23	
Taux de renouvellement/an			-0,02%			0,10%			0,10%	
POINT MORT			90			61			60	
RENOUVELLEMENT			-6			23	205		23	187
VARIATION RES SEC			-5			5	47		10	82
VARIATION LOG VAC			40			-11	-100		-3	-21
DESSERREMENT			61			44	395		29	232
EFFET DEMOGRAPHIQUE			-42			28	254		84	669
Constructions neuves à réaliser 2019-2028						89	801		A réaliser 2027-2035	144
Constructions réalisées en 2019 (source SITADEL)							15			
Constructions réalisées entre janvier 2020 et 1er trimestre 2022							89			
Nombre de logements restants à produire 2022-2028						100	697		144	1149
Nombre de logements restants à construire d'ici 2028						100	697		De 2029 à 2036	144
										1149

Les orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, (PADD) a été présenté à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'à l'ensemble des élus du territoire du Grand Châteaudun en janvier 2020. A l'unanimité, le 25 février 2020, le Conseil communautaire a débattu des orientations générales du PADD du PLUI valant PLH du Grand Châteaudun et acté la tenue du débat sur les orientations du PADD.

Ce dernier a été remis à jour sur certains aspects dont notamment l'objectif de croissance démographique et sur l'intégration des adaptations réglementaires nouvelles. Le PADD a ainsi été redébatu en avril 2023.

L'une des six actions du PADD concerne la démographie, l'habitat, le renouvellement et le développement urbain et se décline en quatre orientations stratégiques : enrayer la baisse démographique puis se donner les moyens de tendre vers une progression mesurée de la population ; garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations ; penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain ; lier le développement du parc de logements (réhabilitation et/ou création) à la présence de services.

Au titre de l'habitat, la volonté de favoriser les parcours résidentiels des habitants du Grand Châteaudun et d'attirer de nouveaux ménages se traduit notamment par les objectifs suivants dans le PADD :

- Favoriser la requalification du parc privé dans une perspective d'amélioration des conditions de logement (confort et performance énergétique)
- Faire de la réoccupation des logements vacants un objectif majeur, dans une perspective de revitalisation du centre-ville de Châteaudun et des centres-bourgs des communes pôles relais et de proximité.
- Favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages par l'acquisition-amélioration de logements anciens.
- Poursuivre l'amélioration du parc locatif social et sa transformation, la demande portant largement sur des deux ou trois pièces

- Accroître les possibilités de parcours résidentiels des personnes âgées, toujours plus nombreuses (poursuite du développement de formules habitat + services) et inscrire ce développement dans les pôles (services et équipements)

- Favoriser l'accès au logement des jeunes et la décohabitation selon des formules adaptées (formules collectives, colocation, hébergement intergénérationnel)

- Faire de la prise en compte des besoins des « publics défavorisés » un axe transversal des politiques du logement (plafonds de loyers, réduction de la précarité énergétique) ».

Les besoins en logements dans la première période du PLUi--H via le POA :

Les besoins en logement pour le maintien de la population actuelle

Calculs établis en 2023 d'après les données du recensement 2019, sur la période 2019-2028

Renouvellement du parc

Le renouvellement du parc, soit la diminution nette du nombre de logements existants correspond à un besoin de l'ordre de 23 logements par an, soit un taux de renouvellement estimé à 0,1% par an.

Compte-tenu de l'ancienneté des logements, des projets d'aménagement de centres-bourgs générant quelques démolitions au profit d'un réaménagement des espaces publics, des restructurations de bâtiments liées aux OPAH et des possibles démolitions-reconstructions de logements sociaux « obsolètes » (voir action n°3), les besoins liés au renouvellement pourraient même être plus élevés.

Variation du parc de logements vacants

Au cours de la dernière période intercensitaire, le taux de vacance a considérablement augmenté, atteignant 11,2% du parc en 2019 d'après le recensement de population, soit 2.550 logements, dont une partie de vacants de longue durée dans le parc privé (800 logements vacants depuis plus de deux ans en 2017 d'après l'exploitation des fichiers fiscaux

par Soliha dans le cadre de l'étude d'OPAH) mais aussi des logements locatifs sociaux (vacance « commerciale » de 162 logements sociaux en 2018, d'après les données GIP-SNE).

Les données plus récentes disponibles ne signalent pas d'amélioration de la situation en 2019, le nombre de logements privés vacants depuis plus de deux ans au 1er janvier de cette même atteignant 1141 d'après le fichier fiscal LOVAC ; la vacance « commerciale » dans le parc social à Châteaudun a quant à elle un peu augmenté.

Si dans ce contexte, l'objectif d'une diminution du parc vacant de 4% est ambitieux, il demeure plausible au regard de la vitalité du marché dans l'ancien, des opérations d'amélioration de l'habitat en cours, ainsi que de l'attractivité renouvelée des villes moyennes (nouveaux acquéreurs). (-11 logements vacants par an)

Le Grand Châteaudun dispose de dispositifs en place pour travailler sur la résorption de la vacance. Depuis 2020, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours sur l'ensemble du territoire, incluant des objectifs spécifiques de résorption de la vacance. De plus, une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) est active depuis juillet 2021, ciblant particulièrement le centre de Châteaudun avec des actions renforcées sur la vacance.

Une taxe sur les logements vacants a également été instaurée pour encourager la remise sur le marché des logements inoccupés. Ce sujet est complexe et interconnecté avec d'autres enjeux, il est important de laisser le temps à ces dispositifs et à la taxe de produire leurs effets.

Variation du parc de résidences secondaires

Compte-tenu des nombreuses incertitudes quant au comportement des propriétaires de résidences secondaires actuels ou futurs, une quasi-stabilité du parc a été retenue.

Desserrement des ménages

Sous l'effet notamment de la croissance des familles monoparentales et du vieillissement de la population, la taille moyenne des ménages, c'est à dire le nombre moyen d'occupants par résidence principale ne cesse de diminuer et engendre, à population équivalente, des besoins en logement. (Entre 2011 et 2016, on compte 20% de familles monoparentales en plus par rapport à 2011 et en 2016, 37% des ménages sont âgés de plus de 65 ans).

L'hypothèse retenue d'un taux d'occupation de 2,07 à l'horizon 2028 correspond à un besoin en logements annuel estimé à 44 logements

Les besoins liés à la croissance démographique

Le développement d'entreprises déjà installées (Vorweck, Alltricks par exemple), le redéploiement économique pour lequel œuvre le territoire, et le caractère diversifié des emplois existants permettent d'envisager favorablement l'avenir, selon une hypothèse cohérente avec celle du Plan Départemental de l'Habitat co-élaboré par l'Etat et le Département d'Eure et Loir.

L'hypothèse d'un taux de croissance de 0,15% par an (contre -0,4% entre 2012 et 2019) correspond à un besoin en logement estimé à 28 par an.

Besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2028

Au total, les besoins annuels en logement sont estimés à 89 sur la période 2019-2028, soit quelques 800 logements en 10 ans. Déduction faite des logements commencés depuis 2019, les besoins en logement 2022-2027 sont estimés à environ 700 logements, soit un besoin annuel de l'ordre de 100 logements.

Alors que le volume de logements à produire semble aujourd'hui important par rapport à la réalité de la production, il convient de préciser la nature de cette offre et sa répartition selon l'armature urbaine du territoire.

Les transformations internes au parc	Points clés	Hypothèse retenue 2019/2028
RENOUVELLEMENT Solde de plusieurs mouvements dans le parc existant - Disparition : par démolitions, fusions, transformations en locaux d'activité (généralement après une période de vacance), désaffectation (auprès des impôts) - Créations : par divisions, transformation de locaux professionnels en logements	- Forte proportion de logements anciens nécessitant des travaux - Quelques projets de démolition-reconstruction parc HLM - Peu de besoin en très petits logements (divisions) - Restructuration d'îlots	Renouvellement à hauteur de 0,1% du parc par an 23 logements / an 205 entre 2019 et 2028
VARIATION PARC VACANT Un parc en évolution permanente (flux) - Vacants sur le marché (en location / à vendre...) - Vacants hors marché (succession, habitat dégradé...) - Désaffectation ou réaffectation (RP, RS)	- De nombreuses mutations au cours des 10 prochaines années (successions) qui vont contribuer à alimenter la vacance - Effort sur la réhabilitation et la réoccupation du parc	Diminution de 4% du parc vacant en 10 ans (légère réduction du taux de vacance en 2028) - 11 logements/an - 100 entre 2019 et 2028
VARIATION RESIDENCES SECONDAIRES Un parc en évolution régulière (flux) - Diminution : Transformations en RP ou LV - Création : par transformations de RP ou LV, transformation de locaux	- Secteurs de la CCGC très différemment concernés - Beaucoup d'interrogations : effet Covid et double résidence (télétravail) - Recherche RS campagne par les franciliens ? - Impact suppression TH sur les RP	Légère croissance du parc par rapport à 2019 5 logements / an + 47 entre 2019 et 2028

Les transformations de la structure des ménages	Points clés	Hypothèse retenue 2019/2028
DESSERREMENT Baisse du nombre de personnes par ménage lié : - au vieillissement - aux séparations - à la décohabitation des jeunes	- Vieillesse importante de la CCGC - Projections INSEE sur le Dunois validant ce scénario - Inconnue quant à l'impact de la crise sur la décohabitation	Taux d'occupation de 2,07 en 2027 (2,11 en 2019 et 2,19 en 2012) 44 logements / an 395 logements

TOTAL « POINT MORT »

61 logements/an

Effet démographique	Points clés	Hypothèse retenue 2019/2028
ACCUEIL POPULATION NOUVELLE - Actifs - Retraités	- Réussite de la reconversion de la base aérienne et accueil de nouvelles entreprises avec actifs - Accueil de franciliens (actifs ou retraités) attirés par les villes moyennes	Taux de croissance de 0,15% par an de 2019 à 2028 28 logements / an 254 logements

TOTAL POINT MORT ET EFFET DEMOGRAPHIQUE

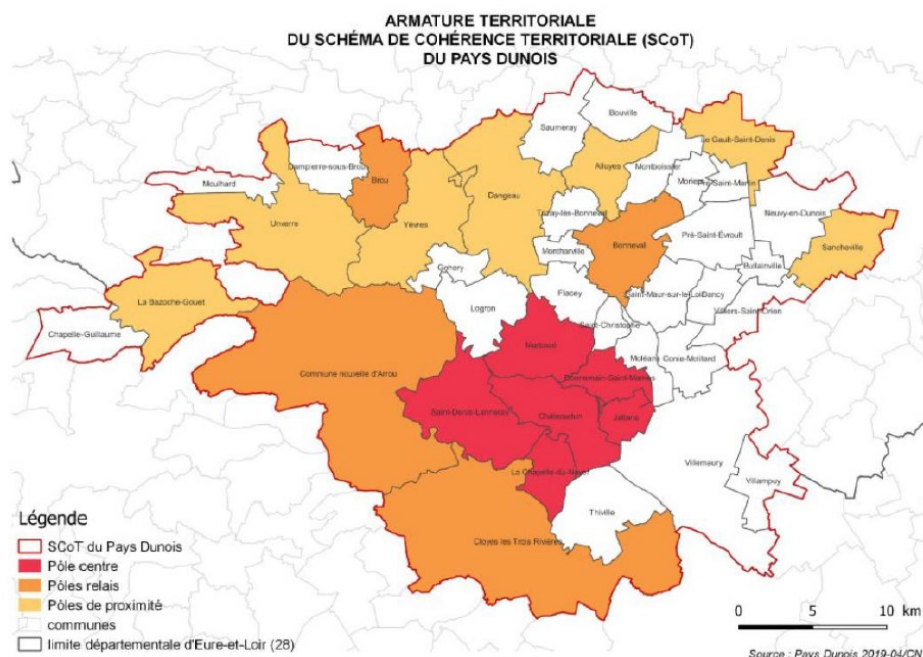
89 logements par an (hors « rattrapage » 2023/2028)

Justification de la répartition de la production neuve selon l'armature territoriale

Pour mettre en œuvre le projet communautaire, le PLUi-H s'appuie sur l'armature territoriale définie dans le SCoT qui identifie 4 niveaux de polarités. Le PLUiH s'est donc attaché à reprendre et décliner cette armature pour la déclinaison des différents objectifs du SCoT.

L'armature territoriale du PLUi-H est ainsi la suivante :

- Pôle de niveau 1 - Pôle centre : Châteaudun/ Marboué/ La Chapelle du Noyer/ Donnemains- Saint-Mamès/ Saint-Denis-Lanneray/ Jallans ;
- Pôles de niveau de 2 - Pôles relais : Commune Nouvelle d'Arrou/ Brou/ Cloyes les Trois Rivières ;
- Pôles de niveau 3 - Pôles de proximité : La Bazoche-Gouët/ Unverre/ Yèvres
- Villages : La Chapelle Guillaume/ Moulhard/ Dampierre-sous-Brou/ Gohory/ Logron/ Saint-Christophe/ Moléans/ Conie-Molitar/ Thiville/ Villemaury/ Villampuy.



Le pôle de niveau 1

Son développement doit être considéré à l'échelle du pôle et non de chacune des communes prises individuellement. Le pôle de niveau 1 regroupe l'offre dite primaire puisqu'il concentre l'essentiel de l'offre en matière d'habitat, de services, d'emplois et d'équipements structurants (centre commercial, principaux commerces, équipements divers et spécialisés...).

Son rayonnement économique, culturel et ses équipements sont nécessaires au développement équilibré et maîtrisé du territoire.

Son rôle de « pôle moteur » à la croissance du territoire, lui permet de se donner les moyens, notamment au travers des documents d'urbanisme et de programmation, de répondre aux objectifs du SCoT et aux orientations qui en définissent les contours (notamment en matière d'habitat et d'activités). Ce pôle sera privilégié en matière de développement et de mixité de l'offre de logements.

Les pôles de niveau 2

La présence des pôles de niveau 2 permettent de mettre en évidence une structuration urbaine en périphérie du pôle de niveau 1. Ces entités viennent alors compléter et conforter l'armature urbaine du territoire. Leur développement est nécessaire et doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines présentes à l'échelle du SCoT et de « répartir » la pression de l'urbanisation sur un territoire plus large que le seul pôle de niveau 1.

Les pôles de niveau 2 constituent des bassins de proximité étendus puisqu'ils offrent des équipements et services non disponibles dans une majorité de villages. Ils doivent être renforcés et développés pour conforter le poids du pôle de niveau 1 et offrir des services de proximité accessibles à tous.

Ces villes pôles ont également vocation à se densifier. Elles doivent maximiser prioritairement les capacités des espaces urbains existants et développer une offre résidentielle diversifiée en proposant des logements plus « denses » que sur les pôles de niveau 3 et les villages afin de permettre l'accueil de populations souhaitant se rapprocher des services.

Les pôles de niveau 3 :

Ces pôles constituent le premier niveau de proximité pour les bassins de villages. Ils doivent ainsi pouvoir se développer et se renforcer pour accroître leur capacité à fixer la population et le développement économique et de services. Leur capacité de développement résidentiel est renforcée par rapport aux villages afin de confirmer leur rôle de pôle « relais ». Dans cette optique, ils sont également dotés de capacités de développement économique limitées mais supérieures à celles des villages.

Les efforts en matière de diversification du parc de logement et de densité doivent être supérieurs à ceux des communes rurales.

Les pôles de niveau 4 :

Les communes rurales représentent l'ensemble des villages qui maillent l'espace rural mais qui ne remplissent pas les conditions pour être un pôle (accessibilité, localisation, taille, services, équipements, emplois, ...).

La densification des tissus existants (par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâtis) doit être la priorité et clairement privilégiée dans les choix d'urbanisme et d'aménagement.

Toutefois, la densification ne devra pas être perturbatrice de l'image des villages. Les éventuelles extensions urbaines nouvelles (lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour satisfaire aux besoins) sont spatialement limitées et privilégient les sites les moins sensibles sur le plan environnemental, paysager et agricole.

Les exigences en matière de diversification du parc de logements et de densité sont moindres sur ces communes par rapport aux autres pôles du territoire.

A partir de cette armature territoriale, le SCoT du Dunois (à travers sa recommandation 9) vise à programmer 250 logements/an en moyenne sur le territoire.

La répartition recommandée par le SCoT par niveau de pôle est la suivante :

	Rythme de construction annuel envisagé sur la période + 10 ans	Rythme de construction annuel envisagé sur la période + 20 ans
Pôle de niveau 1	79	79
Pôles de niveau 2	97	97
Pôles de niveau 3	31	31
Villages	43	43
TOTAL SCoT	250	250

Afin de décliner les objectifs du SCoT à l'échelle du PLUi-H, les projections se sont appuyées sur :

- L'armature territoriale du SCoT reprécisée à l'échelle du PLUi-H ;
- La répartition indicative du nombre de logements à construire par commune indiquée dans le rapport de présentation du SCoT.

Pour rappel, voici la répartition indicative du nombre de logements à construire par commune à l'échelle du SCoT :

		Logements par an estimatif	
		1ère période du SCoT (10 ans)	2ème période du SCoT (20 ans)
Châteaudun et son aire urbaine	Châteaudun	25,0	50,0
	Saint-Denis les Ponts	12,0	24,0
	Jallans	12,0	24,0
	La Chapelle du Noyer	14,0	28,0
	Marboué	8,0	16,0
	Donnemain Saint-Mamès	8,0	16,0
Pôle de niveau 1		79	158

Pôles de niveau 2	Bonneval	22,0	44,0
	Cloyes les Trois Rivières	45,0	90,0
	Brou	18,0	36,0
	Arrou	12,0	24,0
Pôles de niveau 2		97	194

Pôles de niveau 3	Alluyes	5,0	10,0
	La Bazoches Gouët	6,0	12,0
	Dangeau	4,0	8,0
	Sancheville	4,0	8,0
	Yèvres	7,0	14,0
	Unverre	3,0	6,0
	Le Gault Saint Denis	2,0	4,0
Pôles de niveau 3		31	62

village	Bouville	1,0	2,0
village	Bullainville	1,0	2,0
village	Bullou	1,0	2,0
village	Chapelle-Guillaume	0,5	1,0
village	Conie-Molitard	1,0	2,0
village	Dampierre-Sous-Brou	2,0	4,0
village	Dancy	1,0	2,0
village	Flacey	1,0	2,0
village	Gohory	3,0	6,0
village	Lanneray	2,0	4,0
village	Logron	3,0	6,0
village	Meslay-le-vidame	2,0	4,0
village	Mézières au Perche	0,5	1,0
village	Moléans	0,5	1,0
village	Montboissier	2,0	4,0
village	Montharville	1,0	2,0

village	Moriers	0,5	1,0
village	Moulhard	0,5	1,0
village	Neuvy-en-Dunois	0,5	1,0
village	Pré-Saint-Evrault	1,0	2,0
village	Pré-Saint-Martin	1,0	2,0
village	Saint-Christophe	0,5	1,0
village	Saint-Maur-sur-le-Loir	2,0	4,0
village	Saumeray	2,0	4,0
village	Thiville	1,0	2,0
village	Trizay-lès-Bonneval	3,0	6,0
village	Villampuy	2,0	4,0
village	Villemaury	4,0	8,0
village	Villiers-Saint-Orien	1,0	2,0
village	Vitray-en-Beauce	1,0	2,0
Communes rurales		43	86

Ce tableau indicatif du nombre de logements à produire par phase du SCoT avait permis pendant l'élaboration du SCoT d'établir des trajectoires et des perspectives de développement des communes par rapport à leurs dynamiques passées, leurs projets en cours et ceux à venir.

Les objectifs de constructions de logements s'appuyaient également sur des dynamiques d'emplois et de développement des zones d'activités économiques.

Ces tableaux sont donc à l'origine des répartitions foncières programmées dans le SCoT.

La répartition globale de production de logements du PLUi-H s'est ainsi appuyée en partie sur ces travaux du SCoT afin de maintenir les grands équilibres prévus par ce document, dans un objectif de maintien de la structuration et de la cohérence de l'armature territoriale.

Ces chiffres étant théoriques, ces derniers ont pu par la suite être remodelés en lien avec les ambitions et projets des communes.

Toutefois, la logique appliquée à partir de ce tableau a été de maintenir la masse globale de logements par niveaux de polarités. Ainsi, des équilibres de production de logements entre communes d'un même niveau de pôle ont pu s'établir, tout en respectant l'équilibre global de répartition de l'offre de logements du territoire (les éléments chiffrés sont mentionnés par la suite par communes et par niveaux de polarités).

Ci-après est récapitulé dans le tableau, la production de logements théoriques par commune en lien avec les données indicatives du SCoT à l'échelle du PLUiH.

A l'échelle du territoire du PLUiH, le SCoT recommande donc la production théorique d'environ 190 logements par an.

Toutefois, au regard du contexte territorial et des objectifs de production de logements choisis par les élus et annoncés précédemment (100 logements/an en moyenne à l'horizon 2028 et 144 logements/an en moyenne à l'horizon 2036), une production de logements par commune et au prorata de l'objectif SCoT a été réalisée pour obtenir la déclinaison des besoins par commune pour la période 2022-2028 et pour la période 2028-2036.

Explication du mode de calcul :

Sur la première période du PLUi-H la production de logements est estimée à environ 100 logements/an, soit environ 52,6% de la production théorique mentionnée par le SCoT : $100 / 190 = 52,6\%$.

Ce ratio de 52,6% a ainsi été appliqué sur chaque objectif de production du SCoT et par commune afin d'apprécier la production de logements attendue théoriquement.

Concernant la deuxième période du PLUi-H, la production de logements est estimée à environ 144 logements, soit environ 75,8% de la production théorique mentionnée par le SCoT : $144 / 190 = 75,8\%$.

Ce ratio a été appliqué de la même manière à chaque commune.

La répartition théorique pour le PLUiH sur les deux pas de temps est résumé dans le tableau en page suivante.

Armature territoriale du PLUi-H du Grand Châteaudun	Communes nouvelles	Communes déléguées	Recommandation production de logements/ an (SCoT)	Recommandation production de logements/ an par commune (déclinaison SCoT) (Source : Travaux du SCoT)
Pôle centre		Châteaudun	81	25
		Marboué		8
		La-Chapelle-du-Noyer		14
		Donnemain-Saint-Mamès		8
	Saint-Denis-Lanneray	Saint-Denis-les-Ponts		12
		Lanneray		2
Pôles relais		Jallans	75	12
	Vald'Yerre	Arrou		
		Boisgasson		
		Châtillon-en-Dunois		
		Courtalain		
		Langey		
		Saint-Pellerin		
		Brou		18
	Cloyes-les-Trois-Rivières	Autheuil		45
		Charray		
		Cloyes-sur-le-Loir		
		Douy		
		La-Ferté-Villeneuve		
		Le Mée		
		Montigny-le-Gannelon		
		Romilly-sur-Aigre		
		Saint-Hilaire-sur-Yerre		
Pôles de proximité		La-Bazoche-Gouët	16	6
		Unverre		3
		Yèvres		7
Villages		La-Chapelle-Guillaume	18	0,5
		Moulhard		0,5
		Dampierre-sous-Brou		2
		Gohory		3
		Logron		3
		Saint-Christophe		0,5
		Moléans		0,5
		Conie-Molitar		1
		Thiville		1
	Villemauray	Civry		4
		Lutz-en-Dunois		
		Ozoir-le-Breuil		
		Saint-Cloud-en-Dunois		
		Villampuy		2
			190	190

Armature territoriale du PLUi-H du Grand Châteaudun	Communes nouvelles	Communes déléguées	Adaptation production logements via scénario PLUi-H (Période 2022-2028)			Adaptation production logements via scénario PLUi-H (Période 2029-2036)			Total
			Production de logements/ an phase 1 du PLUi-H : (soit 52,6% de l'objectif global SCoT)	Nbr de logements/ an réadaptés par commune	Nbr de logements total période 2022-2028	Production de logements/ an phase 2 du PLUi-H : (soit 75,8% de l'objectif global SCoT)	Nbr de logements/ an réadaptés par commune	Nbr de logements total période 2029-2036	Nbr de logements total période PLUi-H
Pôle centre		Châteaudun	100	13	92	144	19	152	244
		Marboué		4	29		6	49	78
		La-Chapelle-du-Noyer		7	52		11	85	136
		Donnemain-Saint-Mamès		4	29		6	49	78
	Saint-Denis- Lanneray	Saint-Denis-les-Ponts		6	44		9	73	117
		Lanneray		1	7		2	12	19
		Jallans		6	44		9	73	117
Pôles relais	Vald'Yerre	Arrou		6	44		9	73	117
		Boisgasson							
		Châtillon-en-Dunois							
		Courtalain							
		Langey							
		Saint-Pellerin							
		Brou		9	66		14	109	175
	Cloyes-les-Trois- Rivières	Autheuil		24	166		34	273	439
		Charray							
		Cloyes-sur-le-Loir							
		Douy							
		La-Ferté-Villeneuil							
		Le Mée							
		Montigny-le-Gannelon							
		Romilly-sur-Aigre							
		Saint-Hilaire-sur-Yerre							
Pôles de proximité		La-Bazoche-Gouët	3	22	5	36	58		
		Unverre	2	11	2	18	29		
		Yèvres	4	26	5	42	68		
Villages		La-Chapelle-Guillaume	0	2	0	3	5		
		Moulhard	0	2	0	3	5		
		Dampierre-sous-Brou	1	7	2	12	19		
		Gohory	2	11	2	18	29		
		Logron	2	11	2	18	29		
		Saint-Christophe	0	2	0	3	5		
		Moléans	0	2	0	3	5		
		Conie-Molitard	1	4	1	6	10		
		Thiville	1	4	1	6	10		
	Villemaury	Civry	2	15	3	24	39		
		Lutz-en-Dunois							
		Ozoir-le-Breuil							
		Saint-Cloud-en-Dunois							
		Villampuy	1	7	2	12	19		
	100			100	700	144	144	1152	1852

Ces éléments de programmation théorique ont permis de calibrer la déclinaison réglementaire du projet porté par les élus au sein du zonage et des OAP.

La déclinaison de ces objectifs est appréhendée dans la suite du rapport.

D. Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD

BILAN SPATIALISE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Comme évoqué dans le rapport de présentation volet 1, le territoire a fait l'objet d'une sectorisation permettant la mise en œuvre du projet politique et sa structuration. Ce travail a ainsi permis de définir :

- Des secteurs de développement et de densification recentrés sur les centres-villes et bourgs pour améliorer la lisibilité du territoire et préserver le foncier naturel et agricole (les zones U)
- Des hameaux historiques à conforter pouvant accueillir un développement modéré de l'habitat au sein de leur enveloppe bâtie existante sans générer d'incidences particulières sur l'activité agricole et les espaces naturels (les zones Uh).
- Des ensembles bâtis à préserver en zone rurale pour lutter contre la banalisation des paysages et maintenir la complémentarité des communes et de leurs espaces (les zones A ou N).
- Des zones économiques à renforcer à proximité des axes de déplacements majeurs pour assurer un cadre favorable au développement des entreprises (les zones UX)
- Des zones d'équipements structurants à renforcer/ densifier afin de conforter l'offre intercommunale (les zones Ue)
- Des équipements touristiques et de loisirs à valoriser ou à créer pour améliorer la lisibilité du territoire et de son cadre de vie (les zones et NI/ NI1)

- Des artisans en développement à accompagner en zones rurales pour maintenir la diversité des usagers du territoire (les zones Ax)

L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

L'étude de densification est détaillée au sein du rapport de présentation, volume 1 – le diagnostic stratégique. En matière d'habitat, l'étude a été réalisée au sein des secteurs de développement stratégique correspondant à :

- Des secteurs de développement et de densification (les bourgs),
- Des hameaux historiques.

Un travail fin a été mené avec chacune des communes afin d'identifier le potentiel de densification mobilisable par commune. L'identification s'est portée à la fois sur les dents creuses (parcelle non bâtie), comme sur les parcelles potentiellement divisibles (parcelle bâtie qui peut accepter la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires au regard de sa surface). *La méthodologie d'étude est finement détaillée dans le rapport de présentation, volume 1 – le diagnostic stratégique, et l'ensemble des cartographies par commune recensant les parcelles retenues dans l'analyse de densification est également présenté dans le diagnostic.*

Sur les hameaux structurants, les entités urbaines définies s'appuient sur les parcelles déjà bâties, seules sont incluses en dents creuses les parcelles à l'intérieur des enveloppes urbaines, les extensions des hameaux étant interdites par le SCoT. Les enveloppes urbaines des hameaux n'intègrent pas non plus les accès aux parcelles agricoles afin de ne pas rendre constructible des dents creuses pouvant finalement à terme bloquer ou contraindre l'accès au foncier agricole exploité.

Les surfaces identifiées comme potentiel renouvelable se sont vu attribuer un coefficient de mutabilité afin d'estimer les surfaces qui pourront effectivement être constructibles **dans une vision réaliste du territoire et de son marché.**

Le territoire regroupe des communes aux profils assez différents, certaines sont de très petites communes rurales où la pression foncière est très faible, d'autres sont des

communes rurales avec école où la demande en logement est plus importante et d'autres enfin sont des communes structurantes où la pression foncière est la plus présente.

Ainsi un taux de mutabilité a été fixé à 70% pour l'ensemble du territoire. Ainsi sur la somme des surfaces identifiées comme renouvelable, il est considéré que 70% d'entre elles seront construites dans le temps du PLUi. Il est à noter que ce taux de mutabilité est ambitieux au regard des parcelles identifiées comme mutables dans le temps du PLUi-H. En effet, certaines parcelles notamment les parcelles dites « divisibles » ont été sélectionnées mais leur positionnement dans le tissu urbain laisse à penser qu'une forte rétention foncière risque de s'exercer par les propriétaires pour conserver le caractère naturel et arborés des fonds de jardins.

Afin d'évaluer le potentiel de logements à produire au sein des différentes communes, les densités suivantes ont été appliquées à chaque parcelle de type dent creuse et parcelles dites divisibles. Encore une fois, les densités appliquées se sont appuyées sur les densités recommandées par le SCoT. Ces dernières sont ambitieuses notamment dans le sens où les divisions parcellaires qui seront réalisées auront probablement des densités plus faibles que celles recommandées et appliquées par le PLUi-H. Le potentiel de densification et de mutabilité réalisé retient donc un nombre théorique de logements évalué dans une fourchette haute.

Les densités s'appuient ainsi sur les objectifs chiffrés que se sont fixés les élus, dans l'objectif de répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière.

Ainsi, l'analyse fine du potentiel de densification permet de mettre en évidence un potentiel de foncier mobilisable d'environ 47,5 ha (après application du taux de rétention de 30%), soit une production de l'ordre de 883 logements au sein des bourgs et 38 logements au sein des hameaux structurants.

En parallèle, afin d'établir une programmation de logements précise et adaptée à l'échelon communale, un travail d'identification des projets en cours a été réalisé avec chacune des communes. Les secteurs de projets identifiés sont localisés sur les cartographies du rapport de présentation volet 1.

Les projets en cours intègrent les parcelles faisant l'objet :

- D'un permis de construire déposé et accordé ;
- D'un permis d'aménager déposé et accordé ;
- Du nombre de lots libres restants disponibles au sein des opérations déjà commercialisées.

Au total, sur le territoire du Grand Châteaudun, ce sont 207 logements programmés et identifiés au sein de foncier inclus dans les zones urbaines des différentes communes (le détail par commune est précisé dans le tableau ci-après).

Le potentiel de logements retenu en renouvellement urbain et via les différents projets en cours s'élève ainsi à environ 1127 logements pour la période du PLUi-H.

Le tableau ci-après mentionne les surfaces densifiables identifiées et retenues ainsi que les potentiels en renouvellement urbain et les projets en cours comptabilisés à l'échelle des polarités.

	Densités brutes moyennes recommandées par le SCoT	Potentiel de logements retenu en renouvellement urbain + hameaux structurants + projets en cours
Pôle centre	22,5	360
Pôles relais	20	446
Pôles de proximité	19	159
Villages	12,5	162
Total PLUi-H Grand Châteaudun	19,5	1127

Commune	Surface densifiable retenue (ha)	Surface densifiable résultante avec application du taux de rétention (30%)	Densité appliquée (SCoT)	Nombre de logements potentiels en densification (estimation avec rétention foncière)	Projets en cours (nombre de logements programmés connus)	TOTAL	Nombre de logements potentiels au sein des hameaux structurants (avec rétention foncière)	TOTAL de logements réalisables en densification + hameaux structurants + projets en cours (avec rétention)
Arrou	4,21	2,94	20	59	15	74		74
Autheuil	0,19	0,13	20	3	0	3	0,5	3
Boisgasson	0,16	0,11	20	2	0	2		2
Brou	4,19	2,93	20	59	25	84	0,5	84
Charray	0,08	0,05	20	1	0	1		1
Châteaudun	7,71	5,40	22,5	121	14	135	6,0	141
Châtillon-en-Dunois	3,63	2,54	20	51	4	55	3,5	58
Civry	1,89	1,32	12,5	17	0	17	2,0	19
Cloyes	5,55	3,88	20	78	3	81	1,5	82
Conie-Molitard	2,69	1,88	12,5	24	0	24	0,5	24
Courtalain	1,14	0,80	20	16	0	16		16
Dampierre-sous-Brou	0,57	0,40	12,5	5	0	5		5
Donnemain-Saint-Mamès	0,60	0,42	22,5	10	4	14	3,5	17
Douy	1,75	1,23	20	25	7	32		32
Gohory	0,67	0,47	12,5	6	0	6		6
Jallans	0,85	0,60	22,5	13	2	15	1,0	16
La Bazoches-Gouët	3,05	2,14	19	41	17	58		58
La Chapelle-Guillaume	0,81	0,56	12,5	7	0	7		7
La Chapelle-du-Noyer	1,72	1,21	22,5	27	0	27	0,5	28
La Ferté-Villeneuve	1,11	0,78	20	16	0	16		16
Langey	1,57	1,10	20	22	0	22	1,0	23
Lanneray	2,71	1,90	12,5	24	0	24		24
Le Mée	0,24	0,17	20	3	0	3	2,0	5
Logron	1,84	1,29	12,5	16	0	16	1,5	18
Lutz-en-Dunois	0,07	0,05	12,5	1	1	2	0,5	2
Marboué	0,47	0,33	22,5	7	30	37	1,5	39
Moléans	3,66	2,56	12,5	32	1	33		33
Montigny-le-Gannelon	0,33	0,23	20	5	0	5		5
Moulhard	0,46	0,32	12,5	4	0	4		4
Ozoir-le-Breuil	0,40	0,28	12,5	3	0	3	0,5	4
Romilly-sur-Aigre	0,65	0,46	20	9	2	11		11
Saint-Christophe	0,81	0,56	12,5	7	4	11		11
Saint-Cloud-en-Dunois	0,36	0,25	12,5	3	0	3		3
Saint-Denis-les-Ponts	5,63	3,94	22,5	89	1	90	5,0	95
Saint-Hilaire-Sur-Yerre	0,66	0,46	20	9	1	10	1,5	12
Saint-Pellerin	1,76	1,23	20	25	0	25		25
Thiville	0,51	0,36	12,5	4	0	4	1,5	6
Unverre	1,69	1,19	19	23	1	24		24
Villampuy	0,40	0,28	12,5	4	14	18	1,5	19
Yèvres	1,13	0,79	19	15	61	76	1,5	77
TOTAL	67,9	47,53		883	207	1090	38	1127

Au regard des objectifs déterminés pour le développement de l'habitat, des possibilités de développement au sein du tissu urbain existants, les élus ont déterminé des zones à urbaniser afin de compléter l'offre de logements nécessaire au projet résidentiel communautaire.

En effet, le projet communautaire en matière d'habitat vise la réalisation d'environ 1850 logements sur la période du PLUi-H. Le potentiel au sein de l'existant étant estimé à environ 1130 logements, c'est donc la réalisation d'environ 720 logements qui est à prévoir en extension urbaine.

Récapitulatif de la production théorique de logements sur le territoire du Grand Châteaudun dans le temps du PLUi-H.

Une production théorique d'environ 1850 logements

Dont

Environ 1127 logements en densification au sein des bourgs, des hameaux et via les projets en cours

Soit environ 723 logements restants à produire hors des enveloppes urbaines des bourgs.

E. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle

La détermination des besoins de production en extension

Afin de définir précisément les besoins en matière de surfaces de zones AU pour réaliser le projet communautaire, la méthode suivante a été la suivante :

- Mise en perspective, pour chaque commune, du potentiel de logements retenu en densification et des besoins en logements, permettant d'évaluer le nombre de logements à réaliser en extension urbaine ;
- Détermination de « l'enveloppe » de zone AU pour chaque commune, calculée en appliquant l'objectif de densité moyenne nette défini pour le niveau d'armature territoriale par le SCoT.

Le travail suivant a permis, avec chacune des communes concernées par des potentielles zones d'urbanisation futures, d'identifier les secteurs privilégiés pour la localisation des zones AU.

L'identification des zones AU a visé l'objectif d'un recentrement des fonctions au plus proche des centres bourgs, au moindre impact environnemental (prise en compte des risques, inondations notamment, des zones à enjeux environnementaux) et à l'évitement des contraintes envers les projets de développement agricole.

De la théorie à la pratique, la justification des écarts

Le potentiel de logements étant théorique, des adaptations de production de logements entre les pôles se sont opérés au cours du temps de l'élaboration du PLUi-H. En effet, certaines communes ayant des volontés de développement moindre par rapport aux chiffres théoriques, et d'autres communes ayant des objectifs plus ambitieux, des « échanges de quotas de logements » au sein des communes d'un même pôle ont été réalisés, ce qui explique quelques écarts de production entre les chiffres théoriques et la production de logements réellement constatés via le zonage et les OAP.

Par ailleurs, sur certaines communes, afin de maintenir une cohérence dans les aménagements à venir sur les zones à urbaniser, l'intégration de parcelles entières a été réalisée, plutôt que de laisser quelques espaces résiduels (au risque de voir ces espaces devenir des délaissés agricoles), l'objectif de création de logements s'est donc vu parfois revu à la hausse par rapport aux chiffres théoriques.

Il est également à noter que le PLUi-H a fait le choix d'appliquer les densités recommandées par le SCoT pour les espaces de mutation au sein des enveloppes urbaines. Pour rappel, le SCoT recommande des densités par niveaux de pôles de l'armature territoriale seulement pour les espaces en extensions urbaines et non pour les espaces de densification. L'application de ce choix au travers du PLUi, induit des objectifs très ambitieux en matière de densification. Les 1127 logements envisagés en densification représentent donc un objectif élevé et difficilement tenable malgré le coefficient de mutabilité mis en place. En effet, plusieurs parcelles ciblées comme étant divisibles ne feront probablement pas l'objet d'une densification aussi forte que celle envisagée dans les calculs.

Enfin, sur plusieurs communes, l'application des densités de logements recommandées par le SCoT occasionne un nombre théorique important, voire très important, de logements à créer au sein des enveloppes urbaines. Ainsi, pour une dizaine de communes, le nombre de logements théorique à créer en densification est plus important que le nombre de logements théorique prévus par le PLUi-H à l'échelle de la commune, ce qui explique les chiffres « négatifs » sur ces communes dans le tableau présenté ci-après.

Pour ne pas pénaliser les communes concernées, aucune limitation des potentiels de densification n'a été mise en œuvre. Ainsi potentiellement, certaines communes pourraient doubler la production de logements par rapport aux chiffres théoriques ciblés dans le PLUi-H. Toutefois, au regard des tendances actuelles du territoire et de certaines parcelles ciblées comme mutable, il est peu probable que les objectifs de production de logements sur ces communes soient atteints.

Particularités :

Les travaux du PLUi-H ont fait ressortir sur deux communes (Châteaudun et Courtaulin) des projets de création d'hébergements avec services à destination des seniors. Après échange avec les services de l'Etat et au regard des projets envisagés, la programmation logements de ces projets n'a pas été comptabilisée dans les totaux de production de logements du

territoire dans le sens où ces projets visent plus particulièrement à répondre à des besoins de la population hors du territoire. Ces projets sont toutefois encadrés par des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) au sein du PLUi-H.

Les tableaux ci-après reprennent la programmation globale de logements du PLUi-H par commune, en densification, en extension via la programmation logements incluse dans les OAP, précisent quelques spécificités et viennent annoncer la production de logements globale sur le temps du PLUi-H.

			Production de logements théorique PLUi-H	Production théorique de logements au sein des enveloppes urbaines	Production théorique de logements au sein des hameaux structurants	Logements potentiellement envisageables en extension urbaine (sans intégration des hameaux)	Logements potentiellement envisageables en extension urbaine	Logements inscrits dans les OAP en zone AU	Densités recommandées par le SCoT	Fourchette de densité inscrite au sein des OAP	Fourchette de logements inscrite au sein des OAP		Spécificité	Récapitulatif de la production moyenne de logements (hors spécificités)	Récapitulatif de la fourchette de production de logements				
											Min	Max			Min	Max			
Pôle centre		Châteaudun	244	135	6	109	103	83	22,5	Entre 21 et 24	81	85	75/85 logts séniors (non comptés en logements)	224	222	226			
		Marboué	78	37	2	41	39	40			40	40		79	79	79			
		La Chapelle-du-Noyer	136	27	1	109	108	57			53	61		85	81	89			
		Donnemain-Saint-Mamès	78	14	4	64	61	41			37	45		58	54	62			
	Saint-Denis-Lanneray	Saint-Denis-les-Ponts	117	90	5	27	22	85			80	91		203	198	209			
		Lanneray	19	24		-5	-5												
		Jallans	117	15	1	102	101	39			37	41		55	53	57			
Pôles relais	Commune Nouvelle d'Arrou	Arrou	117	74	0	-76	-81						20 logements séniors (non comptés en logements)	198	198	198			
		Boisgasson		2	0														
		Châtillon-en-Dunois		55	4														
		Courtalain		16	0														
		Langey		22	1														
		Saint-Pellerin		25	0														
		Brou	175	84	1	91	91	70	20	18 à 22	63	77		154	147	161			
	Cloyes-les-Trois-Rivières	Autheuil	439	3	1	278	273		20	18 à 22	190	230	10 logts de service en plus (gendarmerie)	407	385	429			
		Charray		1	0														
		Cloyes-sur-le-Loir		81	2			210											
		Douy		32	0														
		La Ferté-Villeneuil		16	0			15											
		Le Mée		3	2						14	18	une zone 2AU en compléments (9 à 11 logements)						
		Montigny-le-Gannelon		5	0														
		Romilly-sur-Aigre		11	0			16											
		Saint-Hilaire-sur-Yerre		10	2														
Pôles de proximité		La Bazoches-Gouët	58	58	0	0	12	0			12			70	70	70			
		Unverre	29	24	0	5	5	0						24	24	24			
		Yèvres	68	76	2	-8	-9	0						77	77	77			

Villages		La Chapelle-Guillaume	5	7	0	-2	-2	0	12,5	11 à 14				7	7	7	
		Moulhard	5	4	0	1	1	0						4	4	4	
		Dampierre-sous-Brou	19	5	0	14	14	15			13	17		20	18	22	
		Gohory	29	6	0	23	23	20			18	22		26	24	28	
		Logron	29	16	2	13	11	8			7	9		26	25	27	
		Saint-Christophe	5	11	0	-6	-6	0						11	11	11	
		Moléans	5	33	0	-28	-28	7			6	8		40	39	41	
		Conie-Molitard	10	24	1	-14	-14	0						24	24	24	
		Thiville	10	4	2	6	4	4			3	5		10	9	11	
	Villemaury	Civry	39	17	2	14	12	6			5	7		19	19	19	
		Lutz-en-Dunois		2	1									8	7	9	
		Ozoir-le-Breuil		3	1									4	4	4	
		Saint-Cloud-en-Dunois		3	0									3	3	3	
		Villampuy	19	18	2	-1	0	0						19	19	19	
				1850	1090	38	760	735			728				662	771	

Les tableaux suivants montrent quant à eux la production théorique de logements recommandée par le SCoT et leur répartition par niveau d'armature territoriale, comparé à la programmation et la répartition proposée par le PLUi-H.

La somme de la production de logements prévue par le PLUi-H en densification et en extension urbaine encadrée par les OAP, s'affiche à 1 855 logements pour une production théorique de logements estimés à 1 850 logements dans le scénario retenue par les élus dans le cadre du PADD.

La répartition par niveau de pôle diffère quelque peu et s'explique par les particularités propres au territoire rencontrées lors de la déclinaison règlementaire. Toutefois, les grandes répartitions ont été respectées et permettent de répondre aux grands objectifs du SCoT et du PADD porté par les élus.

			Production de logements théorique PLUi-H	Récapitulatif de la production de logements par pôle (via le zonage)	Production théorique de logements par pôle
Pôle centre		Châteaudun	244	705	789
		Marboué	78		
		La Chapelle-du-Noyer	136		
		Donnemain-Saint-Mamès	78		
	Saint-Denis-Lanneray	Saint-Denis-les-Ponts	117		
		Lanneray	19		
		Jallans	117		

Pôles relais	Commune Nouvelle d'Arrou	Arrou	117	759	731
		Boisgasson			
		Châtillon-en-Dunois			
		Courtalain			
		Langey			
		Saint-Pellerin			
		Brou	175		
	Cloyes-les-Trois-Rivières	Autheuil	439		
		Charray			
		Cloyes-sur-le-Loir			
		Douy			
		La Ferté-Villeneuil			
		Le Mée			
		Montigny-le-Gannelon			
		Romilly-sur-Aigre			
Saint-Hilaire-sur-Yerre					

Pôles de proximité		La Bazoche-Gouët	58	171	155	
		Unverre	29			
		Yèvres	68			
Villages		La Chapelle-Guillaume	5	220	175	
		Moulhard	5			
		Dampierre-sous-Brou	19			
		Gohory	29			
		Logron	29			
		Saint-Christophe	5			
		Moléans	5			
		Conie-Molitar	10			
		Thiville	10			
	Villemaury		Civry			39
			Lutz-en-Dunois			
			Ozoir-le-Breuil			
			Saint-Cloud-en-Dunois			
		Villampuy	19			
			1850	1855	1850	

La répartition entre densification et extension

Le tableau suivant présente la répartition de logements entre densification et extension.

	Programmation logements				
	Densification + projets en cours	% de la production en densification	Extension (zone AU)	% de la production en extension	Total
Pôle centre	360	51%	345	49%	705
Pôles relais	448	59%	311	41%	759
Pôles de proximité	159	93%	12	7%	171
Villages	160	73%	60	27%	220
	1127	61%	728	39%	1855

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat/ zone mixte habitat-équipements pour répondre au besoin du projet

Les tableaux suivants présentent la répartition par commune et par niveau d'armature du nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation pour répondre au besoin du projet à vocation logements.

Les surfaces mentionnées dans le tableau comprennent à la fois :

- L'ouverture à l'urbanisation de zones à vocation d'habitat (encadrée par les OAP) ;
- L'ouverture à l'urbanisation de zones à vocation de logements pour seniors (Zone AU sur Châteaudun et sur Courtalain) ;
- La surface d'1 ha dédiée à la création de la gendarmerie et de logements de fonction sur Cloyes-sur-le-Loir.

			Surface zone à urbaniser (AU) en hectare		Total par pôle
			1AU	2AU	
Pôle centre		Châteaudun	6,0		18,6
		Marboué	2,9		
		La Chapelle-du-Noyer	2,5		
		Donnemain-Saint-Mamès	1,8		
	Saint-Denis-Lanneray	Saint-Denis-les-Ponts	3,8		
		Lanneray			
		Jallans	1,5		

Pôles relais	Commune Nouvelle d'Arrou	Arrou			19,2
		Boisgasson			
		Châtillon-en-Dunois			
		Courtalain	1,0		
		Langey			
		Saint-Pellerin			
		Brou	3,9		
	Cloyes-les-Trois-Rivières	Autheuil			
		Charray			
		Cloyes-sur-le-Loir	11,5		
		Douy			
		La Ferté-Villeneuve	1,5		
		Le Mée			
		Montigny-le-Gannelon			
		Romilly-sur-Aigre	0,9	0,5	
		Saint-Hilaire-sur-Yerre			

Pôles de proximité		La Bazoches-Gouët	1,2		
		Unverre			
		Yèvres			
Villages		La Chapelle-Guillaume			5,3
		Moulhard			
		Dampierre-sous-Brou	1,2		
		Gohory	1,6		
		Logron	0,7		
		Saint-Christophe			
		Moléans	0,6		
		Conie-Molard			
		Thiville	0,3		
	Villemauray	Civry			
		Lutz-en-Dunois	0,5	0,5	
		Ozoir-le-Breuil			
		Saint-Cloud-en-Dunois			
		Villampuy			
			43,3	1	

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont principalement concentrées sur le pôle centre et les pôles relais, ces derniers devant jouer le rôle de structuration et d'équilibre du territoire.

Les zones à urbaniser sont localisées sur 18 communes du territoire (en comptabilisant les communes historiques) sur les 40 communes que comptent historiquement le territoire. Les efforts de densification ont été portés par l'ensemble des communes et les efforts de centralisation des zones à urbaniser ont été réalisés pour être concentrés sur les pôles de vie et communes périphériques aux pôles participant à la dynamique globale du territoire.

Cohérence du projet avec les objectifs du SCoT

Comme vu précédemment, la déclinaison de l'offre de logements par commune et suivant l'armature territoriale définie dans le PLUi-H, permet de maintenir la compatibilité du projet avec les objectifs du SCoT. En effet, le projet porté par les élus est en compatibilité avec les grandes lignes directrices du SCoT qui visait une production de logements d'environ 190 logements/an pour le territoire du Grand Châteaudun contre un projet porté par les élus de 100 logements/ an pour la première période de mise en œuvre du PLUi-H puis 144 logements/ an dans sa deuxième période.

Pour assurer plus spécifiquement la compatibilité du projet avec le SCoT et avec la Loi Climat et Résilience, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser a été établi et est présenté au sein du livret des OAP (orientations d'aménagement et de programmation). Ce dernier permet ainsi de répartir la programmation sur plusieurs pas de temps et de maintenir une cohérence avec la programmation et les actions ciblées dans le cadre du POA (programme d'orientation et d'action) du PLUi-H.

Dans sa recommandation [R9], le SCoT demande de réinvestir prioritairement les centres-villes en se fixant pour objectif de produire 30% des nouveaux logements par densification du tissu urbain existant.

Le travail mené avec les élus sur l'identification des potentiels de mutabilité/ densification permet de porter l'objectif de production de logements en densification à hauteur d'environ 60% contre 40% en extension urbaine. Le projet se voit donc compatible avec le SCoT.

En complément, le SCoT recommande l'application de densité brute à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation.

Même si le SCoT précise qu'aucune norme quantifiée de densification n'est appliquée à des opérations individuelles, les densités recommandées du SCoT s'appliquent aussi bien aux opérations du PLUi-H réalisées en extensions urbaines (via la mise en place de fourchettes de densité à respecter) qu'aux espaces de mutabilités repérés par les élus.

Par ailleurs, le SCoT vise à diminuer, à minima, par deux la consommation foncière pour la vocation logements, en passant d'une consommation constatée entre 2002 et 2012 de 18,6ha/an en moyenne à 9,3 hectares/an en moyenne pour les vingt prochaines années.

La prescription n°15 du SCoT précise les surfaces à vocation d'habitat autorisées en extension, à l'horizon 20 ans.

	Enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat à l'horizon 20 ans (ha)
Pôle de niveau 1	48,8
Pôles de niveau 2	67,7
Pôles de niveau 3	22,8
Villages	46,7
TOTAL SCoT	186,0

Afin de juger de la compatibilité du projet avec le SCoT, un travail théorique de déclinaison de ces objectifs a été réalisé par commune du PLUi-H, sur les bases des travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du SCoT et sur les programmations de logements théoriques citées dans le rapport de présentation du SCoT.

Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation	
Pôle de niveau 1	~ 22,5 logements/ha
Pôles de niveau 2	~ 20 logements/ha
Pôles de niveau 3	~ 19 logements/ha
Villages	~ 12,5 logements/ha

Ce travail de déclinaison par commune et par pôle, permet d’estimer le nombre d’hectares en extension urbaine à ne pas dépasser à l’horizon 2036 pour la vocation habitat. Les chiffres donnés à la commune sont précisés à titre indicatifs, seuls les hectares par niveau de polarité ont une pertinence pour juger de la compatibilité avec le SCoT.

Le pas de temps du SCoT du Pays Dunois (2018-2035) n’est pas le même que celui du PLUi-H (2022-2036). Ainsi, afin de vérifier que les objectifs de production de logements (100 logements/ an dans le premier temps du PLUi-H et 144 logements/an dans le second temps du PLUi-H) et le nombre d’hectares à vocation habitat inscrit dans le PLUi-H sont bien compatible avec les chiffres théoriques inscrits dans le SCoT, des proratas ont été appliqués. (cf tableau ci-dessous).

Armature territoriale du PLUi-H du Grand Châteaudun	Communes nouvelles	Communes déléguées	Nbr ha en extension urbaine fixés par le SCoT (10 ans)		Nbr ha en moyenne par an (Objectif SCoT)		Nbr ha en extension urbaine adaptés au PLUi-H (Période 2022-2028)		Nbr ha en extension urbaine adaptés au PLUi-H (Période 2029-2036)				
			Par pôles de l'armature	Par commune	Par pôles de l'armature	Par commune	Par pôles de l'armature (avec 52,6% de l'objectif global SCoT)	Par commune (avec 52,6% de l'objectif global SCoT)	Par pôles de l'armature (avec 75,8% de l'objectif global SCoT)	Par commune (avec 75,8% de l'objectif global SCoT)			
Pôle centre		Châteaudun	25,5	7,6	2,55	0,76	9,4	2,8	15,5	4,6			
		Marboué		2,2							0,22	0,8	1,3
		La-Chapelle-du-Noyer		4,1							0,41	1,5	2,5
		Donnemain-Saint-Mamès		2,2							0,22	0,8	1,3
	Saint-Denis- Lanneray	Saint-Denis-les-Ponts		3,4							0,34	1,3	2,1
		Lanneray		1,1							0,11	0,4	0,7
		Jallans		4,9							0,49	1,8	3,0
Pôles relais	Vald'Yerre	Arrou	3,4	0,34	9,4	1,3	15,4	2,1					
		Boisgasson											
		Châtillon-en-Dunois											
		Courtalain											
		Langey											
		Saint-Pellerin											
	Cloyes-les-Trois- Rivières	Brou	7,5	0,75	5,3	8,8							
		Autheuil											
		Charray											
		Cloyes-sur-le-Loir											
		Douy											
		La-Ferté-Villeneuil											
		Le Mée											
		Montigny-le-Gannelon											
		Romilly-sur-Aigre											
	Saint-Hilaire-sur-Yerre												
Pôles de proximité		La-Bazoche-Gouët	6,4	0,64	2,4	1,1	3,9	1,8					
		Unverre							0,9	0,3	0,5		
		Yèvres							2,6	1,0	1,6		
Villages		La-Chapelle-Guillaume	9,9	0,27	0,99	3,6	0,1	6,0	0,2				
		Moulhard		0,27						0,1	0,2		
		Dampierre-sous-Brou		1,1						0,4	0,7		
		Gohory		1,65						0,6	1,0		
		Logron		1,65						0,6	1,0		
		Saint-Christophe		0,27						0,1	0,2		
		Moléans		0,27						0,1	0,2		
		Conie-Molitard		0,55						0,2	0,3		
		Thiville		0,55						0,2	0,3		
	Villemaury	Civry		2,2						0,22	0,8	1,3	
		Lutz-en-Dunois											
		Ozoir-le-Breuil											
		Saint-Cloud-en-Dunois											
		Villampuy											
				1,1						0,11	0,4	0,7	
	67,2			67,2						6,7	6,7	24,7	24,7

L'exploitation des résultats du tableau précédent indique qu'au prorata des objectifs portés par le PLUi-H, les ouvertures à l'urbanisation du projet pour la vocation habitat ne doivent pas dépasser 65,5 hectares à l'horizon 2036.

Constat de la consommation foncière du PLUi-H pour la vocation logement (zones 1AU et 2AU) :

	Pôle de niveau 1	Pôle de niveau 2	Pôle de niveau 3	Villages	Total
1AU	18,6	18,7	1,2	4,8	43,3
2AU		0,5		0,5	1,0
Total	18,6	19,2	0	5,3	43,1
Total toutes zones confondues	44,3				

Comparaison entre la consommation foncière constatée par pôle du PLUi-H et la répartition théorique du SCoT :

	Extensions urbaines théoriques du SCoT rapportées aux objectifs du PLUi-H (horizon 2036)	Extensions urbaines du PLUi-H (zones 1AU et 2AU)
Pôle de niveau 1	24,9	18,6
Pôle de niveau 2	24,9	19,2
Pôle de niveau 3	6,3	1,2
Villages	9,6	5,3
Total	65,5	44,3

La consommation foncière du PLUi-H pour la vocation logement s'inscrit bien dans les prescriptions du SCoT en affichant une consommation foncière de 43,1 hectares contre environ 65,5 hectares théoriquement « octroyés » par le SCoT.

Par ailleurs, la répartition des extensions urbaines par niveau de l'armature territoriale montre une compatibilité avec le SCoT. Les proportions « octroyées » par le SCoT sont effectivement globalement retrouvées à l'échelle de déclinaison du PLUi-H.

L'ambition portée par le SCoT de réduire à minima de 50% la consommation foncière du Pays Dunois est ainsi portée par le territoire du Grand Châteaudun qui s'inscrit favorablement dans cet objectif.

F. L'organisation spatiale souhaitée

Pôle centre

Le pôle centre du PLUi-H du Grand-Châteaudun est représenté par 6 communes (Châteaudun, Marboué, La-Chapelle-du-Noyer, Donnemain-Saint-Mamès, Saint-Denis-Lanneray et Jallans) dont une commune nouvelle Saint-Denis-Lanneray composée des communes historiques de Saint-Denis-les-Ponts et Lanneray.

Le pôle centre concentre environ 18 740 habitants au dernier recensement de population, soit environ 47% de la population du territoire du Grand Châteaudun.

Les communes du pôle centre regroupent l'offre dite primaire puisqu'elles concentrent l'essentiel de l'offre en matière d'habitat, de services, d'emplois et d'équipements structurants (centre commercial, principaux commerces, équipements divers et spécialisés, ...). Son rayonnement économique, culturel et ses équipements sont nécessaires au développement équilibré et maîtrisé du territoire.

Son rôle de « pôle moteur » à la croissance du territoire lui permet de répondre aux objectifs du SCoT et notamment en matière d'habitat et d'activités.

Les principes suivants s'appliquent à cette entité :

- Maintenir, renforcer et développer les équipements existants d'intérêt supra-communal, tels que les administrations, les établissements d'enseignement ou de formation ou encore les lieux culturels
- Favoriser l'implantation de nouveaux équipements structurants d'intérêt supra-communal ou la relocalisation d'équipements structurants existants sur des sites desservis par plusieurs modes de transports, y compris les transports en commun
- Autoriser la création d'équipements et de services d'intérêt supra-communal tant dans les secteurs d'extension urbaine qu'en centre-ville.

Châteaudun

Centralité historique du Pays Dunois et du Grand Châteaudun, la ville de Châteaudun constitue un pôle urbain essentiel à la structuration du territoire intercommunal. Composée d'environ 13 000 habitants, la ville de Châteaudun malgré son contexte de vieillissement de la population et de vieillissement du parc de logements, représente un pôle de compétitivité et d'attractivité de l'Eure-et-Loir qu'il convient de maintenir et de renforcer dans le cadre du PLUi-H.

La ville poursuit depuis plusieurs années son développement économique pour atteindre son objectif de réindustrialisation à l'échelle du territoire. Ces dernières années plusieurs entreprises porteuses d'investissement laisse entrevoir un renouveau du territoire et une nouvelle attractivité pour le bassin de vie du Grand Châteaudun (développement d'Ebly, Axérial, Vorverk, Safran, Alltricks, Paulstra, ...).

Pour répondre à ses différents enjeux, la ville conforte ses zones d'activités économiques à travers le PLUi-H pour proposer une offre adaptée aux porteurs de projets (ZAE Beauvoir 1 et 2, ZAE de la Bruyère, ZAE de Vilsain, ZAE des Garennes) et prévoit l'extension de 2 zones d'activités (ZAE de Piganault pour en faire un pôle commercial et artisanal, et la ZAE d'Orléans dont le potentiel d'attractivité des entreprises est important au regard de sa localisation proche des grands axes routiers et de l'ancienne base aérienne et de l'hippodrome en reconversion).

La zone de l'ancienne base militaire fait aujourd'hui l'objet de requalification et de reconversion. Cette dernière s'oriente vers la réhabilitation en base aéroportuaire civile, avec des activités de maintenance, de recherche et de développement, de centres de formations, En complément et au regard des enjeux environnementaux du site (espèces caractéristiques trouvés sur site), une proportion importante de la base est classée en zone naturelle. Par ailleurs le développement d'une centrale photovoltaïque est en cours sur le site (environ 83 ha du site).

La ville de Châteaudun concentre la majorité des grands équipements du territoire, ces derniers classés en zone UE (vocations spécifiques d'équipements), ont vocation à être maintenus et potentiellement confortés dans le cadre du PLUi-H. Les limites du zonage s'appuient ainsi sur les emprises des équipements existants et laissent ponctuellement quelques marges pour permettre la création ou l'extension de bâtiments. La zone Ue au Nord de l'hôpital compte certaines emprises foncières aujourd'hui non bâties, ces dernières

restent toutefois des réserves stratégiques pour le confortement des équipements structurants du Grand Châteaudun, qu'ils convient de maintenir dans un zonage UE.

En matière de logements, les efforts sont principalement concentrés sur la requalification des entités urbaines déjà existantes via la densification des enveloppes urbaines, la mobilisation de logements vacants, les opérations de démolitions/ reconstructions. Le secteur de la friche GSP fera également l'objet d'une opération de requalification.

Toutefois, en lien avec les projets de la commune et pour répondre aux enjeux d'attractivité de nouveaux habitants et aux enjeux de vieillissement de la population, la commune affiche le développement de nouvelles zones d'urbanisation, concentrées essentiellement sur le sud de la commune (Secteur Guinguette-Saulièvre). La programmation logements sur ce secteur se tourne vers la production de logements diversifiés en typologies et en gammes (logements sociaux pour partie), et une partie du site est destiné à la création de logements séniors.

Afin de compléter l'offre en logements et de terminer la structuration du quartier Saint-Jean, une bande de constructibilité est également maintenue en extension du quartier pour la production de logements individuels pouvant répondre aux besoins d'installations de familles.

La commune de Châteaudun dispose par ailleurs de hameaux structurants participant à la vitalité de la commune. Dans un objectif de consolidation des hameaux structurants et de limitation de la consommation foncière agricoles ou naturelles, 4 hameaux structurants ont été retenus pour permettre le comblement d'interstices résiduels : hameau de Crépainville, hameau de Châtenay, hameau de la Brouaze et hameau de Nivouville.

Châteaudun, ville d'histoire et de patrimoine, conforte également ses enjeux touristiques et patrimoniaux dans le cadre du PLUi-H. Cela s'exprime à la fois par la protection de nombreux édifices patrimoniaux sur les plans de zonage, mais également par l'instauration de zonage spécifique pour encadrer les spécificités touristiques de la commune.

Les zones NI1, permettent ainsi de maintenir et de conforter à la fois le camping municipal, le Moulin à Tan et l'espace de parking ainsi que le camping du Gué Vaslin.

La zone NI permet quant à elle de maintenir et de renforcer le gîte communal.

Les zones Nj qualifient les fonds de jardins de certains secteurs, sur lesquels peuvent être aménagés de manières ponctuelles des abris de jardins, et représentent les jardins familiaux de la ville.

Les zones naturelles permettent la préservation de la vallée du Loir et de ses abords, ainsi que la préservation des espaces boisés du territoire communal. Des protections d'espaces boisés en milieu urbain ont été instaurés pour la préservation des milieux naturels participants à la préservation des paysages et de la biodiversité en zones urbaines.

Marboué

Marboué, commune périphérique au Nord de Châteaudun, est composée d'environ 1 160 habitants. La commune bénéficie de la proximité du bassin d'emploi et de tous les services de l'agglomération de Châteaudun. Commune aux caractéristiques rurales, Marboué est représentée par son bourg niché au cœur de la vallée de la Loir, entourée de coteaux boisés où l'on trouve les principales activités commerciales, artisanales, scolaires, associatives, accueil de loisirs, équipements publics dont une piscine, et est représentée par ses 7 hameaux sur le plateau agricole.

Traversée par la Nationale 10, reliant Châteaudun à Chartres, Marboué est une commune qui bénéficie d'une certaine dynamique démographique et économique.

Le projet traduit au sein du PLUi-H vise ainsi à conforter la zone d'activité des Terres d'Ecublanc où du foncier mobilisable et viabilisé est encore disponible, et à conforter l'activité de Paprec via l'instauration d'un zonage Ax (STECAL à vocation économique).

En matière de développement résidentiel, la commune dispose de quelques possibilités de densification des interstices en zone urbaine. Ces derniers sont donc préférentiellement ciblés pour le développement de la commune. En complément, la commune fait l'objet d'un projet de développement sur le secteur de « La remise Saint-Martin » avec l'opérateur la SAEDL. La première tranche de l'opération a déjà été livrée (9 lots libres et un îlot destiné à un bailleur pour 11 logements), la deuxième tranche zonée en UC sur le plan de zonage est en cours de livraison (d'où l'absence de bâti cadastrée sur les plans de zonage – détail réalisé dans la partie suivante), le Permis d'aménager (PA) a été délivré en décembre 2009 pour la réalisation de 20 logements. La troisième tranche de l'opération est matérialisée par la zone

à urbaniser (AU) du plan de zonage. Elle a vocation à accueillir environ 40 logements de type individuel ou intermédiaires (logements accolés).

En complément de la structuration du bourg, Marboué a sélectionné 2 hameaux structurants sur lesquels une densification des interstices résiduels est attendue dans le cadre du PLUi-H : hameau du Tronchet et hameau Anouillet.

Les 2 zones **NAI** inscrites au PLUi-H représentent pour l'une d'entre elle le stade de football/terrain de sport existant, et pour la seconde le projet de création d'un parc paysager au contact des opérations d'aménagements réalisées.

Le zonage naturel s'appuie sur la préservation de la vallée du Loir, de ses paysages et des massifs forestiers dont la majorité sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC).

La-Chapelle-du-Noyer

Commune en périphérie Sud de Châteaudun, La Chapelle-du-Noyer se structure autour d'un bourg principal à proximité direct de Châteaudun, de hameaux en plaine agricole, d'une zone commerciale et d'activités économique en continuité du noyau urbain de Châteaudun, et de la zone d'activité économique de l'Etamat.

Commune aux caractéristiques rurales, la Chapelle du Noyer s'est fortement développée ces dernières années pour répondre à la demande en logements du territoire, en développant son parc de logements. Des opérations d'aménagements se sont ainsi succédé notamment sur la partie nord du bourg, dont la dernière ne se trouve pas encore cadastrée (classement UC sur le zonage avec un hachurage « parcelle bâtie non cadastrée »).

Afin de poursuivre sa structuration, la commune traduit sa volonté à travers le PLUi-H de développer 2 zones d'urbanisation futures pour la réalisation d'environ 60 logements au contact du bourg.

En complément de la structuration du bourg, 1 hameau structurant a été retenu sur lequel une densification des interstices résiduels est attendue dans le cadre du PLUi-H : le hameau de la Fringale.

La commune fait l'objet d'un projet de développement d'une offre touristique au contact du bourg, le zonage NI1 permet ainsi l'encadrement du projet, ce dernier étant tourné vers la création d'hébergements atypiques (tipis/ tiny house).

Le zonage NI instauré au sein du hameau de la Fringale concerne le terrain de football existant.

Les zones naturelles s'appuient sur les espaces boisés de la commune et fonds de jardin de grandes parcelles.

Donnemain-Saint-Mamès

Située à 6 kms à l'Est de Châteaudun, Donnemain-Saint-Mamès compte environ 700 habitants au dernier recensement.

Communes aux caractéristiques rurales, Donnemain-Saint-Mamès est représentée principalement par ses paysages, ces deux rivières (le Loir et la Conie), et son patrimoine bâtie et historique (lavoir, moulin ...).

Par sa proximité avec Châteaudun, la commune connaît une certaine attractivité et dispose notamment de zones d'activité économique, la ZAE de la Varenne Hodier et la zone de la Bruyère localisées sur Châteaudun mais dont l'extension récente est localisée sur Donnemain-Saint-Mamès.

Le projet communal est notamment de conforter les équipements publics existants dont l'école (accueillant les classes de CP et CE1), et de maintenir la vitalité de la commune.

Plusieurs zones d'urbanisation ont pu être définies, ces dernières permettant de structurer le bourg mais également les hameaux structurants de la commune aux nombres de 3 : le hameau de la Bretonnière, le hameau d'Heury et le hameau d'Orsonville.

Sur ce dernier hameau, la volonté communale poursuivie est de terminer la structuration du hameau en permettant l'urbanisation des deux dents creuses de part et d'autre de la construction récente constatée le long de la rue de Châteaudun. Ces deux parcelles créent aujourd'hui une discontinuité dans la structuration du hameau et créent des difficultés pour

l'exploitation agricole. L'urbanisation des deux parcelles le long de la route est donc souhaitée pour structurer le hameau.

Une zone NI a pu être définie sur la commune, cette dernière concerne les deux terrains de sport de la commune ainsi que les vestiaires.

Les zones naturelles misent en œuvre se structurent autour du Loir et de la Conie, dans un objectif de maintien des continuités écologiques, du maintien des paysages et des espaces boisés significatifs.

Saint-Denis-Lanneray

La commune de Saint-Denis-Lanneray est née le 1^{er} janvier 2019 après la fusion des communes de Saint-Denis-les-Ponts et de Lanneray.

Sa population avoisine les 2 160 habitants. Située entre Beauce et Perche, elle est très active avec une zone commerciale étoffée, une zone d'activité économique (la ZAE des Roncettes), de nombreux commerçants indépendants, artisans, industries et professionnels de santé.

La commune possède un riche patrimoine avec pas moins de huit châteaux privés, deux églises, les vestiges d'une ancienne abbaye, une chapelle, cinq moulins et quelques maisons remarquables.

La dynamique de construction et les attentes du SCoT étant concentrée sur Saint-Denis-Les-Ponts, le développement dans le cadre du PLUi-H s'est principalement tourné sur la commune historique de Saint-Denis-Les-Ponts.

La commune historique de Lanneray reste quant à elle tournée vers la densification des espaces résiduels et non vers l'extension de ces enveloppes urbaines.

La commune historique de Saint-Denis-les-Ponts

La commune historique de Saint-Denis-les-Ponts est structurée autour de plusieurs entités bâties distinctes. Ces entités bâties sont en effet entrecoupées par des zones naturelles représentées par le Loir et ses abords.

La partie Est de la commune est représentée principalement par des zones d'habitats, complétée par l'importante zone commerciale classée en Ux.

L'entité centrale entourée par le Loir, concentre quelques habitations et équipements publics dont la mairie.

La partie à l'Ouest est tournée quasi exclusivement vers le développement résidentiel.

A l'extrême ouest, nous pouvons trouver la zone d'activité économique des Roncettes dont l'extension est caractérisée par le PLUi-H pour le renforcement de l'activité artisanale.

La commune compte 1 hameau structurant : le hameau de La Folie dont la densification est encouragée, ce dernier participant à la vitalité de la commune.

Par sa proximité avec Châteaudun, et afin de renforcer son offre d'habitat, la commune souhaite développer une nouvelle zone d'urbanisation sur la partie Nord/ Ouest de la commune (les autres secteurs de la commune étant foncièrement compliqué à mobiliser). Le secteur de développement vise à structurer un nouveau quartier d'environ 80/ 90 logements dont la typologie sera variée (petits collectifs, intermédiaires et logements individuels).

La structuration de ce secteur devra par ailleurs permettre la mise en valeur et l'accessibilité à l'espace boisé présent sur site.

Une zone NI a été définie au niveau des terrains de sport/ aire de jeux de la commune.

Les zones naturelles de la commune sont fortement représentées, la commune étant couverte par de nombreux espaces boisés et étant longuement traversée par le Loir. Ainsi les espaces paysagers caractéristiques (forêts, abords du Loir, secteurs inondables, ...) ont été classés en zones naturelles.

La commune historique de Lanneray

La commune historique de Lanneray est fortement représentée par ses espaces agricoles et naturels, et de manière ponctuelle par ses emprises bâties.

La commune compte un bourg principal et plusieurs hameaux dont la plupart sont des entités bâties de faibles envergures où sont localisées des exploitations agricoles.

Le choix de la commune est ainsi de conforter l'enveloppe urbaine du bourg en privilégiant la densification des espaces résiduels. A ce titre, plusieurs parcelles au cœur du bourg fond l'objet d'une OAP afin d'organiser le développement de ce foncier stratégique pour la commune.

En complément du bourg, la commune a retenu 4 hameaux structurants : hameau des Goislardières, hameau de Libouville (en lien avec la commune de Châtillon-en-Dunois), hameau du Coudray et hameau de la Rouzannerie.

La délimitation des hameaux est définie au plus proche des emprises bâties et certains hameaux sont constitués par plusieurs entités afin d'éviter l'intégration de parcelles agricoles dans la délimitation. Aucune extension des hameaux n'est envisagée, seule une densification des espaces interstitielles est permise.

Une parcelle NI est définie pour encadrer les possibilités d'aménagement du terrain de sport existant.

La commune est ponctuée par des bosquets et boisements, ces derniers ont ainsi été classés en zone naturelle.

Jallans

Commune aux caractéristiques rurales, en contact quasi direct avec Châteaudun à son Ouest, Jallans bénéficie d'une certaine attractivité et d'une très bonne desserte via la Nationale 10 la bordant.

La commune est caractérisée par plusieurs entités bâties structurantes : le bourg tourné majoritairement vers le côté résidentiel, le hameau structurant de Jumeaux, et les sites d'activités économiques (ZAE de l'hippodrome et le site économique du Silo de la Coopérative Agricole).

La commune comprend au sein du bourg l'Ancienne clinique des Sorbiers fermée en 2016. Ce site classé en zone UE1 à vocation d'équipement est visée par la commune comme site à requalifier.

La commune de Jallans jouissant d'une très bonne desserte et d'une attractivité en lien avec sa proximité avec Châteaudun, une zone à urbaniser a été défini pour la réalisation d'environ 30 à 36 logements.

En compléments, un secteur du bourg classé en zone urbaine, mais constituant un empiètement en zone agricole a été encadré par une OAP (OAP 21), ce site permettant l'accueil d'environ 5 logements.

Les parcelles F557 et ZW94 bénéficient d'une prescription règlementaire visant leurs préservations paysagères. Ces 2 parcelles permettent en effet de valoriser l'entrée de ville et de maintenir une percée visuelle sur une partie du bourg, dont le cloché de l'église.

Le hameau de Jumeaux comprend également un secteur couvert par une OAP. Ce secteur concerne une partie de la zone agricole longeant la route traversant le hameau. Ce secteur constituant une dent creuse par rapport aux bâties de part et d'autre, l'OAP permet l'encadrement du développement du secteur (3 à 4 logements).

La zone NI encadre les équipements sportifs existants de la commune (city stade, terrain de basket, terrain de foot, boulodrome).

L'ensemble des autres espaces de la commune sont représentés par des espaces agricoles cultivés. La commune n'est ainsi pas concernée par de zone naturelle.

La commune compte plusieurs emplacements réservés pour l'extension du cimetière, la création d'aire de jeux/ espaces publiques et pour la création d'un bassin d'infiltration.

Pôles relais

Les pôles relais sont représentés par 3 communes (Vald'Yerre, Brou et Cloyes-sur-le-Loir) dont 2 communes nouvelles : Vald'Yerre (composée des communes historiques de Arrou, Boissgasson, Châtillon en Dunois, Courtalain, Langey et Saint-Pellerin) et Cloyes-les-Trois-Rivières (composée des communes historiques d'Autheuil, Charray, Cloyes-sur-le-Loir, Douy, La Ferté-Villeneuve, Le Mée, Montigny-le-Gannelon, Romilly-sur-Aigre et Saint-Hilaire-sur-Yerre).

Les pôles relais concentrent une population d'environ 12 460 habitants au dernier recensement soit environ 31% de la population du Grand Châteaudun.

Les pôles relais constituent des bassins de proximité étendus puisqu'ils offrent des équipements et des services non disponibles dans une majorité de villages. Ils doivent être renforcés et développés pour conforter le poids du pôle centre et offrir des services de proximité accessibles à tous.

Ces entités doivent fonctionner en réseau, en limitant les concurrences territoriales, notamment en matière de développement spatial (résidentiel et économique) au bénéfice de la recherche de synergies et de complémentarités.

Conforter le statut et les fonctions urbaines :

- Développer une offre résidentielle diversifiée en proposant des logements plus « denses » que sur les pôles de proximité et les villages afin de permettre l'accueil de populations souhaitant se rapprocher des services ;
- Conforter et développer l'offre de services.

Vald'Yerre

Vald'Yerre est une nouvelle commune composée de 6 communes historiques (Arrou, Boissgasson, Châtillon en Dunois, Courtalain, Langey et Saint-Pellerin).

Elle regroupe aujourd'hui environ 3 580 habitants et fait d'elle un pôle de vie important pour le territoire du Grand Châteaudun.

La commune historique d'Arrou

La commune historique d'Arrou est très étendue et est composée majoritairement d'espaces agricoles et naturelles. Les espaces naturels sont représentés majoritairement par les espaces forestiers et par les abords de l'Yerre qui traverse la commune et longe certaines entités urbaines.

Arrou compte de nombreux hameaux, principalement à vocation agricole (sièges d'exploitation encore en activité) et de nombreuses entités bâties diffuses. La volonté communale étant de recentrer l'urbanisation sur le bourg, aucun hameau n'a été retenu pour le développement futur. Ainsi, seules les extensions et annexes des habitations existantes seront envisageables dans le temps du PLUi-H.

Au sein du bourg, la délimitation des enveloppes urbaines a permis de définir un certain nombre de parcelles densifiables. La volonté politique est donc de prioriser sur le comblement des dents creuses et sur la mobilisation du foncier densifiable. Le potentiel identifié au sein des enveloppes urbaines est ainsi suffisant pour répondre aux besoins du PLUi-H, aucune zone d'urbanisation future est donc nécessaire dans le temps du PLUi-H.

Une parcelle, Allée des Reposoirs, a été classée en zone UC. Cette dernière fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, et vise à accueillir 8 logements. La parcelle n'a pas encore de bâti au sens du cadastre, ce qui explique l'absence de construction sur le zonage sur cette parcelle (détail présenté dans la partie suivante).

En complément des enveloppes urbaines à vocation principale d'habitat, la commune dispose d'une zone d'activité économique, la zone de la Saverie. La zone comptant encore des disponibilités foncières, aucune extension de la zone est projetée.

Une zone Ax, destinée à l'encadrement de l'activité de la casse automobile sur la commune a été mise en œuvre.

La commune historique de Boisgasson

Boisgasson est une commune rurale, à l'habitat diffus et à la prédominance d'espaces agricoles.

Seul le bourg vise à être conforté via le comblement de quelques espaces résiduels.

Les autres entités bâties de la commune étant diffuses et ayant vocation à rester telle quelle dans un souci de préservation des paysages et des espaces agricoles, seules les extensions et les annexes aux constructions existantes sont rendues possibles par le PLUi-H.

Les espaces naturels sont représentés par le domaine du Château de Villemesle et les petits boisements diffus présents sur la commune.

La commune historique de Châtillon en Dunois

Châtillon en Dunois est à l'image de Boisgasson, une commune aux dominantes agricoles et aux nombreux espaces bâtis diffus.

Toutefois, Châtillon en Dunois dispose d'un centre bourg plus structuré, caractérisé par un centre ancien relativement dense, qui s'est au fil des années prolongé par des formes d'habitat individuel sous forme pavillonnaire.

Le centre bourg dispose de quelques dents creuses et grandes parcelles divisibles. Ce foncier mutable est ciblé pour le développement de la ville pour les prochaines années. Aucune zone d'urbanisation supplémentaire n'a été défini sur la commune.

En complément, du bourg le hameau de Plafus a été qualifié de hameau structurant. Ce dernier, constitué d'une vingtaine de constructions et d'espaces résiduels pourra être densifié dans le temps du PLUi-H.

Des sous-secteurs ont été créés au sein du zonage, ces derniers concernent :

- Les services techniques : petite zone Ue, secteur de la Hugotière,
- Une activité économique, secteur des Moulins,
- Une activité artisanale existante : secteur de la Galichère.

La commune historique de Courtalain

Courtalain est une commune structurante de Vald'Yerre dans la continuité d'Arrou et à proximité de Saint-Pelerin.

La commune, de superficie réduite, par rapport à ses voisines, est composée majoritairement d'espaces naturels. Ces derniers sont en lien avec l'Yerre qui longe la commune, en lien avec le domaine forestier présent sur la commune et en lien avec les espaces naturels et boisés du domaine de Courtalain.

Les entités urbaines sont concentrées sur le bourg. Le bourg comprend un centre historique, dense, au tissu resserré et des extensions pavillonnaires, au tissu relâché.

La commune compte l'EHPAD Arc-en-Ciel en limite est du bourg, d'où le classement en zone urbaine à vocation d'équipement (Ue).

La commune en lien avec le vieillissement de la population constaté et en lien avec l'EHPAD à sa proximité, a défini une zone à urbaniser pour le développement de logements à destination des seniors (environ 20 logements).

A l'extrémité Est de la commune, une activité économique est existante d'où le classement en zone Ux à vocation économique. La parcelle B122, boisée en partie est un ancien dépôt de matériaux et lieu d'activité économique qu'il conviendrait de réhabiliter d'où son inscription en zone UX également.

La commune particulièrement attractive au niveau touristique via notamment le domaine de Courtalain, a des projets de développement et de renforcement de l'activité touristique, d'où le classement de certains bâtiments en zone NI1 pour le développement touristique.

La commune historique de Langey

La commune de Langey est située dans la continuité Est de Boisgasson.

Commune à dominante rurale, la commune est constituée principalement d'espaces agricoles sauf dans sa partie Nord, le long de l'Yerre.

La commune comprend une entité urbaine principale sur le bourg, avec un centre ancien, et des extensions urbaines de types pavillonnaires, et un hameau structurant : le hameau du Souchet. Les possibilités de densification restantes permettent de répondre aux besoins de développement de la commune. Aucune zone de développement supplémentaire n'a donc été définie.

Entre le bourg et le hameau du Souchet, une entreprise économique est présente au hameau du Rameau d'où le classement en zone Ux à vocation d'activité économique.

En sortie de Bourg à l'Est, une autre zone Ux a été définie, cette dernière reprend les limites de l'activité économique agricole existante (silos agricoles, ...).

Un site NI est identifié au sein du centre bourg, ce dernier reprend les limites du terrain de sport actuel de la commune sur lequel est permis quelques aménagements légers.

Le secteur NI1 dans le hameau de Souchay a été identifié afin d'accompagner le projet d'hébergement touristique via des tiny house porté par un privé.

La commune historique de Saint-Pellerin

Saint-Pellerin est en continuité quasi directe avec la commune de Courtalain.

Elle est caractérisée notamment par la présence d'une gare et d'emprise ferroviaire d'où le classement en zone Ux à vocation d'activités économiques.

L'espace agricole est ponctué d'habitat diffus, dont plusieurs sièges d'exploitations agricoles en activité.

Le bourg comprend un centre historique ancien, et d'une extension plus récente sous forme d'habitat pavillonnaire.

Le zonage NI permet d'identifier et d'encadrer les aménagements des équipements sportifs existants de la commune (terrains de tennis, city stade).

Un emplacement réservé en zone agricole permettra le développement d'une nouvelle station d'épuration (étude déjà réalisée pour son emplacement).

Le zonage Ue en bord de l'Yerre correspond à une salle de réception, d'où le classement en zone d'équipement.

Brou

Brou compte aujourd'hui environ 3 300 habitants, et constitue une commune polarisante sur la partie Nord du Grand Châteaudun. La commune dispose d'une offre économique, commerciale et de loisirs structurantes répondants à la fois aux besoins de la population résidentes et aux besoins des habitants de son bassin de vie.

La commune comprend plusieurs morphologies, un centre-ville historique dense avec commerces, un tissu urbain mixte dense en continuité du centre-ville et prolongé jusqu'au hameau des grandes bordes, et un tissu pavillonnaire plus récent faisant le lien avec la commune de Yèvres.

Le hameau du Petit Rond par sa structuration et son nombre de constructions a été identifié en zone de hameau structurant afin de permettre son confortement par densification.

La commune dispose de plusieurs possibilités de densification soit via les dents creuses, soit par division parcellaires.

Toutefois une nouvelle zone à urbaniser a été définie pour répondre à la demande en logements, pour permettre la diversification du parc de logements, et pour maintenir le statut de commune pôle du territoire.

En matière économique, la commune inscrit la zone d'activité de Villoseau comme zone à conforter via le classement en zone Ux à vocation économique, et permet via le PLUi-H son extension en lien avec les possibilités octroyées par le SCoT.

Les emprises ferroviaires et la gare ont également été inscrites en zone d'activité économique, au même titre que les activités économiques existantes présentes au hameau du gros chêne, et l'activité économique agricole le long de la voie de chemin de fer au niveau du Clos du Moulin à Vent.

Les zones Ue encadrent les équipements sportifs structurants de la commune, la déchèterie ainsi que le cimetière.

La commune comporte plusieurs sous zonage en zone naturelle. La zone Ng reprend les emprises du golf existant. La zone NI au Nord de la base de loisirs, reprend les emprises de l'activité existantes du centre de tir (site de Vouzelaud).

Les emprises NI à l'est de la base de loisirs, concernent à la fois les activités du centre équestre existant, ainsi que le centre aéré Le Jardin des Elfes.

La base de Loisirs de Brou ainsi que le camping existant est quant à lui classé en zone NI1 afin de permettre les activités d'hébergements de loisirs.

Enfin, à côté du golf existant, la zone NI1 reprend les emprises des constructions existantes des chalets du golf.

Un secteur Ax au niveau du site de La Tremblaye a été défini, ce secteur reprend en partie des constructions existantes ainsi qu'une partie d'une parcelle agricole. Le secteur vise à conforter l'activité de loisirs en créant un site de paintball.

Les emplacements réservés BR3 et BR4 visent à renaturer les sites identifiés. Ces secteurs étant pollués la commune souhaite pouvoir acquérir le foncier et porter un projet de dépollution et de renaturation sur ces parcelles.

Cloyes-les-Trois-Rivières

La commune de Cloyes-les-Trois-Rivières est une commune nouvelle constituée de 9 communes historiques : Autheuil, Charray, Cloyes-sur-le-Loir, Douy, La Ferté-Villeneuve, Le Mée, Montigny-le-Gannelon, Romilly-sur-Aigre, et Saint-Hilaire-sur-Yerre.

Elle compte environ 5 600 habitants et en fait un pôle structurant du territoire. Les communes qui constituent Cloyes-les-Trois-Rivières n'ont toutefois pas les mêmes caractéristiques.

Les communes d'Autheuil, de Charray et de Le Mée sont des communes aux caractéristiques rurales, elles sont à dominante agricole et naturelle et le développement dans le cadre du PLUi-H s'appuie sur le confortement du bourg et ponctuellement sur les hameaux structurants.

Les communes de Douy, Montigny-le-Gannelon, et Saint-Hilaire-sur-Yerre sont également des communes rurales mais aux centres bourgs plus constitués et à la population plus élevée. Leur développement dans le cadre du PLUi-H s'appuie toutefois sur la densification des bourgs et ponctuellement des hameaux structurants.

Le développement de l'habitat et de l'activité économique est amplifié sur trois communes : Cloyes-sur-le-Loir, La Ferté-Villeneuve et Romilly-sur-Aigre. Cloyes-sur-le-Loir est la commune polarisante de la commune nouvelle de Cloyes-les-Trois-Rivières où sont centralisées la majorité des équipements publics, les zones d'activités économiques structurantes. Les communes de La Ferté-Villeneuve et de Romilly-sur-Aigre se voient confortées dans leur développement notamment avec des zones à urbaniser (AU), ces dernières étant les communes aux nombres d'habitants les plus élevées sur la commune nouvelle, aux plus proches de Cloyes-sur-le-Loir et à l'attractivité la plus prononcée.

La commune de Montigny présente des caractéristiques proches de La Ferté-Villeneuve et de Romilly-sur-Aigre, toutefois étant donné que la commune de Montigny a autorisé un lotissement d'une quinzaine de lots en juillet 2022, cette opération permet de répondre aux besoins de la commune pour les prochaines années. Cela explique pourquoi la commune ne dispose pas de zones à urbaniser.

La commune historique d'Autheuil

Autheuil est représentée majoritairement par ses espaces agricoles et naturels. Le bourg historique est de taille très modeste (une trentaine de constructions), sur lequel peu de possibilité de densification est offerte.

En complément du bourg, un hameau structurant a été défini, ce dernier regroupant une trentaine de constructions et participant à l'identité et à la vie de la commune. Des possibilités de densification sont envisageables sur ce hameau.

En sortie de bourg, l'entreprise Cheneau est en activité, cette dernière est ainsi encadrée par le zonage Ux.

La commune a un projet de création de parc/ espace dédié aux associations, d'où le classement en zone AI au contact du bourg.

Les espaces naturels sont majoritairement représentés par les espaces forestiers de la commune.

La commune historique de Charray

Charray est composé de nombreux espaces agricoles, et de quelques espaces naturels autour de l'Aigre, et autour du domaine du Château de Thierville.

Les entités bâties sont toutes concentrées au sein du bourg, à l'exclusion de quelques sièges d'exploitations agricoles en zones agricoles ou naturelles.

Le bourg est qualifié en zone urbaine, avec quelques possibilités de densifications. La volonté est notamment de préserver et de requalifier l'existant.

La commune historique de Cloyes-sur-le-Loir

La commune historique de Cloyes-sur-le-Loir est la commune historique structurante de la commune nouvelle. La commune, attractive démographiquement et économiquement se voit à être confortée dans le temps du PLUi-H.

Le SCoT attend effectivement de Cloyes-sur-le-Loir un renforcement et une structuration du développement économique et une diversification de l'offre d'habitat.

Ainsi, en complément des entités urbaines déjà existantes (représentées par un centre-ville dense, dynamique via ses commerces de proximité, et ses zones d'habitat pavillonnaire), la commune fait l'objet de 2 zones à urbaniser.

L'une à l'Ouest de la commune, secteur de La lisière, visant à accueillir entre 100 et 120 logements, et l'une à l'Est de la commune Route de Romilly visant à développer à la fois une centaine de logements mais également une zone d'équipement pour l'implantation de la nouvelle gendarmerie (environ 1 ha d'emprise foncière).

La ville est principalement représentée par ses espaces naturels, en lien avec Le Loir qui traverse la commune et des cours d'eau comme l'Yron ou encore l'Egvolle.

Le hameau de la Hamardrie/ La Piotière constitue un hameau structurant pour la commune et pourra continuer à se développer par densification des espaces interstitiels.

En lien avec le confortement des zones d'activités économique de Saint-Severin et de l'Aigron, l'ensemble de la zone a été classée en zone Ux, à vocation d'activité et une extension de la zone de l'Aigron a été envisagée en lien avec les possibilités octroyées par le SCoT.

Le site de l'entreprise Vorwerk a été classé en zone Ux à vocation d'activité économique ainsi que la pointe du site appartenant à l'entreprise. En effet, le site en lien avec l'augmentation de son activité, va requalifier le parking existant en bâtiment de production, et le parking actuel sera recréé en partie sur la pointe du site.

L'ensemble des équipements structurants de la commune (Gymnase, Collège, Piscine, Terrains de sport, ...) ont été classés en zone d'équipements afin de les renforcer et maintenir la vocation du secteur. L'EHPAD « Résidence du Bois de la Roche » est également classé en zone Ue à vocation d'équipements.

En complément, la commune fait l'objet d'un zonage NI1 reprenant les emprises du camping/ Parc de Loisirs du Val Fleuri. En lien avec les projections de développement du camping une emprise supplémentaire a été intégrée en zone NI1.

Les emprises des zones NI concerne à la fois les emprises du Parc Emile Zola ainsi que le parc arboré/ arboretum existant, et le terrain de motocross déjà existant de la commune.

La commune historique de Douy

La commune de Douy dispose d'une particularité, le bourg étant structuré en 3 parties distinctes. Le bourg historique est de taille modeste (une vingtaine de constructions), au tissu resserré et entouré de part et d'autre du Loir.

Le bourg historique dispose de peu de possibilité d'évolution au regard de sa particularité. Ainsi, il a été défini 2 secteurs urbains en compléments pour la structuration de la commune.

Les deux secteurs en zones UC constituent des parties de développement du bourg où certaines activités économiques/ artisanales sont présentes.

Les possibilités de densifications restent importantes sur la commune et répondent aux besoins de développement de la commune pour les prochaines années.

La parcelle ZA36 zonée en UC3 aujourd'hui sans construction apparente sur les plans fait l'objet d'un projet en cours, au même titre que la parcelle AC50, et des parcelles ZC51 ET ZC52.

Les espaces paysagers/ naturels étant fortement présent sur la commune, de nombreuses zones naturelles ont été mis en œuvre dans le cadre du PLUi-H, de même que certaines protections paysagères au sein des enveloppes urbaines pour permettre la préservation des caractéristiques paysagères de la commune.

La commune historique de La Ferté-Villeneuve

La commune de la Ferté-Villeneuve dispose de nombreux espaces agricoles et naturels. Les espaces naturels sont notamment concentrés autour de l'Aigre qui traverse la commune et sépare d'ailleurs 2 entités bâties du bourg.

Les espaces bâtis sont majoritairement concentrés au sein du bourg, les espaces agricoles ou naturels sont peu mités par les constructions.

La volonté communale est de conforter le bourg en permettant la densification et la requalification du centre ancien, et des secteurs pavillonnaires plus récents, et de permettre notamment le développement d'une nouvelle offre d'habitats sur une nouvelle zone à urbaniser (zone AU).

La future zone d'habitat définie permettra le développement d'une quinzaine de constructions dans le temps du PLUi-H. Cette zone de développement est par ailleurs non prioritaire. La densité de construction est légèrement plus faible que les densités recommandées par le SCoT, ce secteur n'étant pas couvert par l'assainissement collectif.

En complément, le PLUi-H encadre le confortement des activités économiques via la définition de zonage Ux à destination d'activité économique.

La commune historique de Le Mée

La commune de Le Mée est représentée majoritairement par ses espaces agricoles et ses espaces naturels. Les espaces naturels sont principalement concentrés aux abords de l'Aigre,

représentés par les espaces forestiers présents sur la commune et des secteurs de vallées traversant le bourg dans un objectif de préservation des entités paysagères.

Les entités urbaines sont principalement concentrées au sein du bourg et au sein du hameau de la Motteraye qui constitue un hameau structurant de la commune. *

Le bourg dispose de quelques possibilités de densifications sur des espaces résiduels. En complément, un développement par densification est attendu au sein du hameau. Une OAP a par ailleurs été réalisée sur une grande parcelle du hameau afin d'encadrer le développement en nombre d'habitation.

Une zone AI a été défini, cette dernière reprend les limites du terrain de sport existant de la commune.

La commune historique de Montigny-le-Gannelon

Montigny-le-Gannelon est une commune en lien quasi directe avec la commune de Cloyes-sur-le-Loir et de Saint-Hilaire-sur-Yerre.

La commune compte de nombreux espaces naturels, le long du Loir, et via les nombreux massifs forestiers présents sur la commune.

Plusieurs zones naturelles ont également été instaurées le long de la RD23 pour des questions de préservation paysagères.

Le bourg est constitué d'une entité urbaine ancienne, au tissu dense, et d'entités plus récentes aux caractéristiques pavillonnaires.

Un permis d'aménager a été accordé en juillet 2022, en extension du bourg au Nord-Est, ce qui explique le classement de la parcelle en zone urbaine alors même que le bâti n'apparaît pas sur le plan de zonage (détail présenté partie suivante).

La commune dispose d'un cordon habité le long de la RD23, avec quelques possibilités de densification ponctuelle, d'où le classement en Uh des maisons d'habitations le long de la route. Le découpage du zonage et le règlement écrit permettront de laisser quelques possibilités d'aménagements complémentaires à ces constructions.

La commune historique de Romilly-sur-Aigre

La commune de Romilly-sur-Aigre est localisée dans la continuité quasi directe avec Cloyes-sur-le-Loir, son positionnement, proche des zones d'emplois de Cloyes sur le Loir, lui crée une certaine attractivité.

Ainsi, en complément du bourg ancien historique, et des extensions principalement pavillonnaire qu'a connu la commune, deux zones à urbaniser ont été définies. La zone 1AU permettra ainsi la création d'environ 14 à 18 logements directement en contact avec le bourg, sur une parcelle communale.

Une zone 2AU a également été définie, cette dernière devra faire l'objet d'une modification du document d'urbanisme pour être rendue constructible.

Les zones naturelles sont principalement représentées par la vallée de l'Aigre traversant la commune et séparant les 2 entités bâties du bourg. Quelques boisements diffus sont également présents dans la commune et sont classés en zone naturelle.

Une entreprise en activité au nord du bourg a été identifiée en zone économique Ux, l'entreprise Tolerie Industrielle et Chaudronnerie du Centre.

Le secteur du Moulin Goufier, a été identifié en zone Nl1 pour permettre son changement d'affectation en zone touristique. Ce secteur comporte déjà plusieurs bâtiments existants.

Les autres espaces bâtis de la commune sont diffus en zone agricole et n'ont pas vocation à se développer outre des extensions et des annexes aux bâtiments existants.

La commune historique de Saint-Hilaire-sur-Yerre

La commune de Saint-Hilaire-sur-Yerre est localisée en continuité avec la commune de Montigny-le-Gannelon.

Commune aux caractéristiques rurales, elle est composée d'un centre bourg, historique, dense et linéaire le long de la RD23, et d'extension urbaine plus récente sous forme d'habitat pavillonnaire.

La ville est traversée par l'Yerre, qui sépare les entités bâties du centre-bourg et explique le classement en zone naturelle de nombreuses parcelles le long du cours d'eau.

Plusieurs entités bâties structurent la commune et sont diffusées dans l'espace agricole. Seul le hameau de Mersantes constitué d'une trentaine de constructions est qualifié de hameau structurant et pourra continuer à se développer par densification.

Plusieurs espaces forestiers et bosquets ponctuent l'espace communal, ces derniers sont classés en zone naturelle.

Pôles de proximité

Les pôles de proximité sont représentés par 3 communes : La Bazoche-Goût, Unverre et Yèvres.

Ces 3 communes concentrent environ 4 040 habitants, soit environ 10% de la population du Grand Châteaudun.

Ces communes constituent le premier niveau de proximité pour les bassins de villages. Ils doivent ainsi pouvoir se développer et se renforcer pour accroître leur capacité à fixer la population et le développement économique et de services. Leur capacité de développement résidentiel est renforcée par rapport aux villages afin de confirmer leur rôle de pôle de proximité. Dans cette optique ils sont également dotés de capacités de développement économique limitées mais supérieures à celles des villages.

Les efforts en matière de diversification du parc de logement et de densité doivent être supérieurs à ceux des communes rurales.

La Bazoche-Goût

La Bazoche-Goût compte environ 1 220 habitants et jouie d'un écosystème économique restreint mais qui lui confère une certaine exclusivité dans ce secteur géographique.

La commune dispose d'un centre bourg relativement dense et dynamique avec des commerces et des services de proximité en nombre, permettant d'affirmer son rôle de pôle de proximité. Le tissu urbain de la commune laisse entrevoir encore quelques possibilités d'urbanisation par densification. Depuis l'épisode du Covid, la commune connaît une nouvelle forme d'attractivité, de nombreux logements vacants ont été rachetés et certaines parcelles non bâties sur le plan font aujourd'hui l'objet de projet en cours.

La commune est traversée par l'Yerre et sépare le bourg en deux entités distinctes mais ces dernières sont dépendantes l'une de l'autre, ce qui explique le classement en zone UB des secteurs de la Mousselière, secteurs des Grouards et en direction de la Volerie.

Au regard de la dynamique d'accueil de population de la commune, une zone à urbaniser a été définie sur le secteur des Grouards, pour la réalisation d'environ 12 logements.

La commune en lien avec ses différentes zones économiques et commerciales (ZA La forêt/ ZA de la Gâte et son extension en lien avec le développement de l'entreprise Perche Matériaux/ la ZA de la Petite Noue/ la ZA de la Pommellerie) et en lien avec les projections de développement de l'entreprise « Les cochonnailles du haut bois » et le retour à la campagne de certains citoyens inscrit la volonté d'un renforcement du bourg et de ses secteurs périphériques.

Le zonage UE a été instauré dans le centre-bourg afin d'encadrer les possibilités d'évolutions des équipements structurants de la commune. En complément, les parcelles YE301, YE303, YE300, YE39, AB554, AB552, AB550 et AB551 font l'objet d'un projet en cours. Ces parcelles vont effectivement accueillir un nouveau gymnase ainsi que des espaces de stationnement (permettant de répondre aux besoins de l'équipements, et des activités et habitations alentours.

En complément, la commune fait l'objet d'un classement Ax, permettant d'encadrer l'encadrement de l'agrandissement du bâtiment de l'activité artisanale existant.

Le zonage NI reprend quant à lui les emprises du camping municipal existant.

Les zones naturelles de la commune s'appuient sur les continuités écologiques de l'Yerre/ du ruisseau de Trompe Souris et sur les massifs forestiers et bosquets de la commune.

Les parcelles AC560, AC692 et AC151 (en partie) font l'objet de protections paysagères, ces parcelles sont aujourd'hui paysagères, certains arbres sont préservés. Ce cœur d'îlot permettra de maintenir un îlot vert au sein du secteur pavillonnaire.

La parcelle ZP175 est également préservée, cette dernière étant souvent en eau et accueillant des eaux de ruissellement et eau de pluie du secteur. Cette parcelle pourra être paysager.

Unverre

La commune d'Unverre compte environ 1180 habitants, et est fortement représentée par l'activité agricole. Les zones naturelles s'appuient sur le ruisseau de Sainte-Suzanne dit

l'Ozane, qui traverse le bourg et le sépare en deux entités distinctes, ainsi que sur les quelques bosquets ponctuels.

La volonté communale est de renforcer l'attractivité du bourg, et permettre sa densification. Ainsi une OAP a notamment été réalisée pour encadrer la densification des parcelles derrière la mairie.

En complément du bourg, le hameau de la Petite Touche a été intégré en tant que hameau structurant ce dernier étant à proximité directe du bourg et participant à la vitalité de la commune (ce hameau a connu des constructions neuves récemment).

Afin de conforter son rôle de pôle de proximité, la commune souhaite accueillir de nouvelles activités économiques. Ainsi une zone 1Aux a été mise en œuvre dans le PLUi-H. Cette dernière étant concernée par des zones humides avérées, l'urbanisation de la parcelle ne se fera que sur un tiers de la parcelle, les 2/3 restants seront dédiées à la compensation environnementale.

La commune fait l'objet de zonage NI, l'un concerne le terrain de football existant, le second concerne une parcelle communale visée pour la création d'un parc aménagé.

Des activités économiques et artisanales sont présentes dans la commune, de manières diffuses, ces dernières sont encadrées par un zonage Ax : l'un concerne la Coopérative agricole de Bonneval sur le secteur de La Griserie, un autre concerne un artisan (terrassement) au secteur de La Plumentière, la Coopérative agricole des Grasseries est également couverte par un zonage Ax, et enfin l'activité de dressage de chiens/ activité d'élevage au secteur de La Bougerie est également classée en Ax.

Yèvres

La commune de Yèvres compte environ 1 600 habitants. La commune est localisée à l'Est de Brou et à la particularité d'avoir son centre-ville accolé et dans la continuité de celui de Brou.

La commune est fortement représentée par ses espaces agricoles, les zones naturelles étant recentrées principalement le long de l'Ozanne, qui traverse le bourg et sépare ces entités urbaines.

La commune de Yèvres a fait l'objet en avril 2022 d'un permis d'aménager pour une vingtaine de constructions (lots libres) ainsi que de logements pour personnes seniors (détail présenté partie suivante).

Les objectifs de développement de la commune dans le temps du PLUi-H sont ainsi couverts par les opérations en cours, et par les possibilités de densification offertes au sein des hameaux structurants de la commune.

La commune a également la particularité d'avoir plusieurs hameaux structurants : le hameau de Bridoré, le Thuret, Montemont, Loenville et le Saussay. Ces différents hameaux sont aujourd'hui essentiels dans la dynamique de la commune et appellent à être renforcés par densification dans le temps du PLUi-H.

La commune étant attractive et dans un bassin de vie dynamique avec Brou à sa proximité, il est permis un renforcement de la ZA de la Croix Verte afin de répondre aux demandes nombreuses d'implantations d'artisans en quête d'une zone facilement accessible et visible.

Les parcelles AB126 et AB384 ont été classées en zones naturelles. La parcelle AB126 est relativement boisée et ceinturée d'une haie. La parcelle AB384 aujourd'hui cultivée est classée en zone naturelle afin d'éviter l'installation de bâtiment agricole sur cette parcelle et de maintenir une perspective paysagère entre les différentes constructions.

Villages

Les villages sont représentés par 11 communes (La Chapelle-Guillaume, Moulhard, Dampierre-sous-Brou, Gohory, Logron, Saint-Christophe, Moléans, Conie-Molitard, Thiville, Villemaury, Civry, Lutz-en-Dunois, Ozoir le Breuil, Saint-Cloud-en-Dunois, Villampuy, La Chapelle-Guillaume, Moulhard, Dampierre-sous-Brou, Gohory, Logron, Saint-Christophe, Moléans, Conie-Molitard, Thiville, Villemaury et Villampuy) dont une commune nouvelle Villampuy (composée des communes historiques de Civry, Lutz-en-Dunois, Ozoir-le-Breuil et Saint-Cloud-en-Dunois).

Les villages représentent environ 4 660 habitants, soit environ 11,7% de la population du Grand Châteaudun.

Les villages maillent l'espace rural mais ne remplissent pas les conditions pour être un pôle (accessibilité, localisation, taille, services, équipements, emplois, ...).

Le maintien d'un rythme de croissance démographique adapté pouvant faire vivre les services d'usage quotidien et les équipements est primordial. L'implantation de nouveaux services et de commerces de proximité est permise.

La mutualisation des équipements et services à la personne (périscolaire, petite enfance, personnes âgées, culture, loisirs, transports, ...) entre les villages constituant le bassin de vie ou avec le pôle le plus proche est à rechercher et à conforter.

La densification des tissus existants (par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâtis) doit être la priorité et clairement privilégiée dans les choix d'urbanisme et d'aménagement.

Toutefois la densification ne doit pas être perturbatrice de l'image des villages. Les extensions urbaines nouvelles (lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour satisfaire à l'orientation ci-dessus) sont spatialement limitées et privilégient les sites les moins sensibles sur le plan environnemental, paysager et agricole.

La Chapelle-Guillaume

Commune à l'extrémité Ouest du Grand Châteaudun et intégrant le Parc Naturel Régional du Perche Gouët, La Chapelle Guillaume est constituée d'un bourg historique linéaire et d'une petite zone de développement plus récente sous forme d'habitat pavillonnaire.

La commune compte notamment une entreprise structurante, la scierie Négoc du Perche, expliquant le zonage Ux mis en œuvre dans le PLUi-H. La zone Ux au Nord de la route est une zone de stockage de matériel de l'activité économique.

La commune est ponctuée d'habitat diffus. Ces bâtiments ponctuels sont principalement représentés par des sièges d'exploitations agricoles en activité.

Les espaces naturels de la commune sont principalement des espaces forestiers et bosquets.

Moulhard

La commune de Moulhard compte environ 140 habitants. Le domaine communal est majoritairement composé d'espace agricole, ponctué d'habitat diffus, dont une majorité de siège d'exploitation agricole en activité.

Le centre bourg majoritairement linéaire le long de la RD137 dispose d'une vingtaine de constructions dont les possibilités de densification restent limitées.

Deux sous zonage agricoles Ax, ont été instaurés pour encadrer et renforcer les activités artisanales et économiques existantes de la commune, l'un pour une activité économique liée à une exploitation forestière et l'autre pour une activité économique de vente de bois de chauffage.

Dampierre-sous-Brou

La commune de Dampierre-sous-Brou compte environ 450 habitants, et fait partie de la zone d'attraction de Brou. La commune est majoritairement représentée par ses espaces agricoles et ses massifs forestiers et boisements diffus.

Le centre bourg est caractérisé par un centre historique peu étendu, et de zones pavillonnaires plus récentes. En lien avec son attractivité et son objectif de renforcement, la commune projette l'urbanisation d'une zone à urbaniser en continuité avec le bourg dans sa partie nord. Cette parcelle permettra de faire le lien avec les espaces de jeux de la commune, les constructions existantes et la volonté de développer un espace de maraîchage/ potagers dans la commune.

Une zone Ux à vocation d'activité économique est matérialisée au sein du PLUi-H afin d'encadrer l'activité existante du garage « Medicis ».

La zone Ue au Nord de la commune reprend les emprises existantes de l'aire d'autoroute de Brou-Dampierre (A11).

Un zonage Ax à vocation d'activité économique a été instauré en limite Est de la commune pour maintenir et conforter l'activité économique existante au niveau du secteur des « Nouvelles Grisonnières ».

Le zonage NI, le long de la RD955 reprend les emprises du motocross existant.

Gohory

La commune de Gohory compte environ 316 habitants. La commune à dominante agricole et toutefois ponctuée par quelques bosquets.

La commune compte plusieurs hameaux mais aucun d'entre eux n'est qualifié de structurant. Seules les extensions et annexes aux habitations existantes seront ainsi possible dans le temps du PLUi-H.

Dans l'objectif de conforter le bourg de la commune, une zone à urbaniser a été définie, cette dernière permettra la réalisation d'une vingtaine de constructions.

Logron

La commune compte environ 580 habitants, répartis majoritairement au sein du bourg et sur les hameaux de la commune.

Le centre bourg est composé d'un centre historique relativement dense, mais avec quelques possibilités de densification. Et de zones pavillonnaires plus récentes où persistent encore également quelques dents creuses dont une d'entre elle a été encadrée par une OAP.

Afin de répondre aux objectifs du SCoT, et en lien avec la volonté politique de la commune, une zone à urbaniser a été définie. Cette dernière permettra la réalisation d'environ 7 à 9 logements le long de la RD955.

En complémentarité du renforcement du centre-bourg, 2 hameaux structurants ont été retenues pour permettre leur évolution et densification : le hameau de Villars et le hameau de Villardon.

Les zones Ux à vocation économique concernent l'activité de coopérative agricole et les silos agricoles.

Le zonage NI mis en œuvre reprend les emprises du terrain de sport existant.

Le zonage Ax reprend les emprises d'une activité artisanale existante.

Saint-Christophe

La commune de Saint-Christophe compte environ 160 habitants. Traversée par Le Loir et couvert par plusieurs massifs forestiers, la commune dispose d'atouts paysagers importants.

Les constructions sont concentrées sur le centre-bourg, seules quelques fermes ponctuent l'espace agricole de la commune.

Le centre bourg de taille limitée comporte peu de possibilité de densification, les dernières parcelles non cadastrées faisant l'objet de projet en cours. Les projets en cours répondent aux besoins de renforcement de la commune dans le temps du PLUi-H.

L'emplacement réservé permettra l'extension du cimetière. Le zonage Ue à vocation d'équipement permettra la réalisation d'un bâtiment communal sur le terrain communal de la commune.

Moléans

Moléans compte environ 450 habitants. La commune est partagée en 2 grandes entités urbaines, le bourg de Moléans et le secteur de Valainville de taille identique. La commune dispose d'atouts naturels avec notamment la traversée de La Conie, d'espaces forestiers, et de patrimoines dont le château de Moléans.

En lien avec le développement de la zone d'activités de la Bruyère, zone à cheval sur les communes de Châteaudun et de Donnemain-saint-Mamès, de nouvelles perspectives de développement s'offrent à Moléans. En effet, Moléans n'est située qu'à 4 km (5 min) de cette zone d'activités qui a accueilli récemment des entreprises de renoms comme Alltricks et VORWERK. Les élus font donc le pari qu'une partie des employés de ces sites viendront s'installer sur la commune.

Ainsi en complément des dents creuses et espaces interstitiels présents sur les 2 entités communales, Moléans inscrit une zone à urbaniser sur le secteur de Valainville pour la réalisation d'environ 6 à 8 logements.

Conie-Molitard

Conie-Molitard est une commune de 400 habitants, dans le prolongement de Moléans. Traversée également par La Conie, et couvert par plusieurs espaces boisés, la commune dispose d'enjeux naturels et paysagers importants.

La commune comporte un centre-bourg sur lequel plusieurs possibilités de densification sont identifiées afin de conforter la commune.

En complément, le hameau de Nays, en continuité direct avec le hameau de Moléans vise à être conforté par densification.

Par ailleurs le hameau de Molitard constitue un hameau structurant pour la commune et doit être consolidé/ renforcé par densification des espaces résiduels.

Thiville

Thiville compte environ 340 habitants, et est dans le bassin de vie de Châteaudun. Commune rurale principalement représentée par ses espaces agricoles, la commune compte toutefois quelques espaces boisés ponctuels.

Le centre bourg historique principalement dense est linéaire, et est étoffé ponctuellement par des constructions plus récentes sous forme d'habitat pavillonnaire.

Le hameau de Bapaume, structurant pour la commune vise à être consolidé et renforcé par densification.

En complément et en lien avec sa proximité avec Châteaudun, la commune dispose d'une zone à urbaniser pour l'accueil d'environ 3 à 5 logements en continuité du bourg permettant de conforter le bourg et de répondre à la demande en logements de la commune.

Une zone UX a été précisée pour encadrer un projet de développement économique (construction d'un bâtiment).

Villemaury

La commune de Villemaury est une commune nouvelle composée de 4 communes historiques (Civry, Lutz-en-Dunois, Ozoir-le-Breuil et Saint-Cloud-en-Dunois).

La commune nouvelle compte 1350 habitants, et est à dominante rurale.

Le confortement de ces 4 communes dans le projet de PLUi-H se fait principalement par densification des espaces interstitiels, la volonté étant notamment de maintenir l'activité démographique des communes tout en préservant leur qualité et leur cadre de vie. Parmi ces 4 communes, une seule commune dispose de possibilité d'urbanisation complémentaire, la commune historique de Lutz-en-Dunois, cette dernière étant la plus proche de Châteaudun et de ses zones d'activités économiques. L'enjeu est donc de renforcer la commune de Lutz-en-Dunois pour répondre aux besoins en logements en lien avec le développement économique de la ville centre.

La commune historique de Civry

La commune de Civry est à dominante agricole, seul quelques boisements et la traversée de la Conie au Nord lui permette d'avoir quelques espaces naturels.

La commune compte plusieurs entités bâties structurantes, le bourg et 4 hameaux : Harville, Nobleville, Villentière et Mosny. Ces différentes entités bâties visent à être renforcées et densifiées dans le temps du PLUi-H. Quelques parcelles en dents creuses restent constructibles et permettront de répondre à la volonté communale.

2 zones Ux à vocation économique ont été définies, l'une pour encadrer l'activité Clouet construction en sortie du Hameau de Nobleville, l'autre pour les activités économiques d'Axereal, DK Services et les silos de la coopérative agricole de Civry.

La commune historique de Lutz-en-Dunois

Lutz-en-Dunois, commune à dominante agricole est située en continuité directe avec la commune de Châteaudun. Lutz-en-Dunois bénéficie ainsi d'une certaine attractivité. En lien notamment avec le développement des zones d'activités économiques de Châteaudun, et de la requalification de la base aérienne de Châteaudun, Lutz-en-Dunois, souhaite conforter son centre-bourg, ses hameaux structurants et développer une zone à urbaniser afin de permettre l'accueil d'une population nouvelle sur la commune.

Lutz-en-Dunois compte 4 hameaux structurants : Boirville, Ménanville, Moirville et Eteauville. Ces 4 hameaux visent à être renforcés par densification dans le temps du PLUi-H en complément du bourg.

Le bourg, au tissu resserré comporte un centre historique linéaire et dense et des extensions urbaines plus récentes sous forme d'habitats pavillonnaires. La commune souhaite compléter son offre d'habitat en développant une zone d'extension en partie Nord du bourg pour la réalisation d'environ 5 à 7 logements. Une zone 2AU en complément est inscrite au PLUi-H, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'en cas de modification du document d'urbanisme.

La commune compte plusieurs activités économiques classées en zone Ux au PLUi-H. L'activité économique existante de la Frasem, le site d'activité d'Axereal Semences, le site économique du Groupe Lecoq et le site Dunois Kart. En sortie de bourg, l'activité économique de la pépinière Crespinière est également classée en zone Ux.

La commune est également concernée par les emprises de la base aérienne en reconversion, ainsi que par la zone d'activité de l'hippodrome.

La zone NI au sein du bourg correspond aux terrains de tennis, de football, et de boulodrome ainsi qu'au parc arboré existant de la commune.

La commune historique d'Ozoir le Breuil

La commune est caractérisée par son activité agricole prédominante. Les espaces naturels sont quasi inexistantes sur la commune.

La commune souhaite conforter son bourg ainsi que ses hameaux structurants, au nombre de 2 : le hameau de Ormesec et le hameau de Harbouville. Ces deux hameaux sont les 2 secteurs que souhaitent renforcer la commune dans le temps du PLUi-H, ces derniers disposant encore de quelques possibilités de densification.

Le bourg dispose d'un centre historique ancien, étendu par des secteurs pavillonnaires plus récents. Seules quelques densifications sont possibles dans le temps du PLUi-H.

Le zonage Ux en centre bourg permet d'encadrer l'activité économique de l'entreprise existante « Clouet ».

La zone NI s'appuie sur les emprises du par arboré et du terrain de football existante de la commune.

La commune historique de Saint-Cloud-en-Dunois

La commune est caractérisée par son activité agricole prédominante. Les espaces naturels sont en effet inexistantes sur la commune.

La commune souhaite conforter son bourg ainsi que le hameau de Chatonville, ce hameau étant structurant et demande à être densifié ponctuellement dans le temps du PLUi-H.

Le bourg dispose principalement d'un centre historique ancien, étendu ponctuellement par quelques constructions plus récentes sous forme pavillonnaire.

La zone NI reprend les emprises du stade de football et du jardin communal arboré existant.

Villampuy

Commune d'environ 300 habitants, Villampuy est localisée à l'extrémité Est du Grand Châteaudun.

La commune de Villampuy a fait l'objet d'un permis d'aménager en février 2021 pour la réalisation de 12 logements rue du Bois Robin. Ces logements permettent ainsi de répondre au développement des prochaines années de la commune en plus des quelques possibilités de densification de la commune.

Ainsi, le bourg appel à être densifié, au même titre que les 2 hameaux structurants de la commune : Dessainville et Juvrainville.

La zone Ux s'appuie sur les emprises de l'entreprise le long de la Rue Nationale.

Le zonage NI reprendre les emprises du stade de football existant de la commune.

G. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique

Définir les espaces économiques existants

Le foncier économique dit « existant » correspond principalement :

- Aux zones U à vocation économique des PLU communaux existants ;
- Aux zones AU à vocation économique des PLU communaux existants lorsqu'elles ont été aménagées.

Néanmoins, l'élaboration du PLUi a été l'occasion de retravailler certaines de ces zones (sites à retenir, périmètres, etc...). Les modifications apportées sont de plusieurs natures :

- Le classement d'entreprises initialement en zone urbaine mixte en zone urbaine économique afin de reconnaître la vocation spécifique de ces parcelles et faciliter l'évolution des entreprises existantes,
- Le reclassement de petites zones urbaines à vocation économique correspondant à des entreprises isolées en milieu agricole ou naturelle en STECAL économique (zone agricole ou naturelle en STECAL économique,
- L'évolution des périmètres de certaines zones Ux afin de mieux correspondre à l'occupation réelle des espaces.

L'ensemble de ces ajustements explique les différences entre les surfaces des zones existantes et les surfaces des zones maintenues en U économique du projet de PLUi.

Traduire la stratégie économique

Contexte économique actuel

Le territoire de la CCGC offre environ 14 100 emplois pour 22 950 résidents ayant un emploi, ce qui correspond à un taux d'emplois d'environ 62%, avec des disparités géographiques (une plus forte concentration sur Châteaudun qui joue son rôle de pôle centre avec environ 7 120 emplois).

Le Grand Châteaudun connaît une croissance de près de 22% des créations d'entreprises entre 2018 (197) et 2020 (242) ainsi qu'une forte croissance du nombre d'établissements. Cette dynamique entrepreneuriale est soumise à quelques variations (forte augmentation entre 2016 et 2019, stagnation depuis 2019) et plus d'une entreprise créée sur deux en 2020 était une entreprise individuelle n'employant pas ou peu de salariés.

L'extension des zones d'activités existantes permettra, en développant l'offre foncière et immobilière, d'accompagner le développement de l'emploi sur le territoire de la communauté de communes. Cette nouvelle offre permettra le maintien sur le territoire des entreprises en croissance et un développement économique exogène. L'offre actuelle ne suffit pas aux besoins des entreprises locales et ces extensions sont nécessaires pour éviter leur délocalisation. L'accueil de nouvelles activités permettra la création de nouveaux emplois et limitera les déplacements domicile-travail des actifs vers les centres-urbains (Ex : Orléans, Chartres, Tours, Paris...)

Le principe d'étendre rationnellement des zones d'activités déjà existantes permet à la fois de répondre aux besoins identifiés, tout en maintenant une cohérence territoriale et un impact limité sur la consommation foncière et l'activité agricole.

Répondre à une demande des entreprises

Des porteurs de projets ont manifesté un intérêt réel, soit pour une première implantation au sein du territoire du Grand Châteaudun, soit pour l'acquisition de foncier nécessaire à une éventuelle extension. Ainsi, la demande exprimée représente aujourd'hui plus de 35 ha et ce alors même qu'aucune campagne de promotion n'a été réalisée. Il s'agit d'une manière générale d'entreprises locales qui souhaitent rester sur le même territoire géographique afin de préserver leurs salariés et maintenir leur clientèle mais également d'entreprises de taille conséquente qui, du fait de la raréfaction des surfaces constructibles sur les pôles urbains et

de l'augmentation des prix, misent sur le Grand Châteaudun pour répondre à leurs besoins et en font la 4ème couronne de Paris.

Les projets identifiés sont centrés autour d'activités artisanales ou industrielles et ont pour ambition de s'implanter sur un horizon de 2/3 ans voire 4/5 ans dans quelques cas.

Les demandes se concentrent principalement sur des surfaces qui varient entre 3 et 10 ha mais on note quelques demandes de la part d'artisans ou de TPE sur de plus petites surfaces.

Par ailleurs, plusieurs foncières industrielles actuellement implantées ou en cours d'implantation sur le territoire, informent d'un besoin croissant auquel les différentes zones d'activités, dans leur format actuel, ne pourront répondre.

Il est même fort probable que la communauté de communes sera dans une position de choix, avec la possibilité de sélectionner dans une certaine mesure, la qualité des entreprises qui la rejoindra, lui permettant ainsi la meilleure adéquation possible entre son bassin d'emploi et la demande générée. Cette situation devrait également bénéficier aux perspectives de pérennisation des emplois dans le Grand Châteaudun.

Valoriser un foncier stratégiquement situé à proximité des axes de communication

L'ensemble des zones d'activités du Grand Châteaudun pourront jouir d'une attractivité forte du fait de leur proximité avec les axes de communication (N 10, RD 955 vers Orléans, proximité avec l'autoroute A11...), de leur visibilité (effet vitrine) ainsi que d'une bonne desserte locale vers les services de proximité.

Répondre à une tendance sociétale de retour aux villes moyennes

Un pourcentage non négligeable de cadres parisiens déclare vouloir quitter Paris et la banlieue pour des raisons de coût et de qualité de vie. L'amélioration et l'adoption du télétravail par les entreprises rendent également possible l'accueil de ces personnes dans le Grand Châteaudun, et ce, grâce à la très bonne infrastructure fibre qui équipe l'Eure-et-Loir. Cela entraînera donc également une possible captation de compétences qui auront l'opportunité de rejoindre les entreprises que le CCGC accueillera dans ses zones d'activités étendues, permettant ainsi au plus grand nombre de travailler là où ils souhaitent vivre tout en restant proche de leurs attaches.

Ci-après est présenté un atlas des zones d'activités avec un focus sur le classement de la zone dans le document d'urbanisme en vigueur et le classement proposé dans le cadre du PLUi-H faisant apparaître les capacités de densification ainsi que les zones d'extensions futures.

S'appuyer sur l'armature économique du SCoT

Les zones d'activités économiques confortées ou créées s'appuient sur les localisations préférentielles données par le SCoT :

- Zones de type 1 : Sites de fort rayonnement ;
- Zones de type 2 : Sites de rayonnement intercommunal
- Zones de type 3 : Sites de rayonnement local.

Pour rappel :

Les ZAE de type 1 définies par le SCoT sont les suivantes :

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Vocations futures des ZAE
Bonneval	PA St Gilles	54	Mixte (hors commerce)
Brou	Parc d'activité Villoseau	47	Mixte dont commerce
Châteaudun	ZA de Beauvoir	58	Mixte (hors commerce)
Marboué	ZA Les Terres d'Ecoublanc	31	Mixte (hors commerce)
Bonneval	PA La Louveterie	31	Mixte dont commerce (uniquement le long de la N10)
Châteaudun	ZA de Vilsain	20	Mixte (hors commerce)
Cloyes- les- trois- Rivières	PA de l'Aigron	17	Mixte (hors commerce)
Total		258 ha	

Les ZAE de type 2 sont les suivantes :

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Vocations futures des ZAE
Châteaudun	PA de la route d'Orléans	17	Mixte (hors commerce)
Châteaudun	PA la Bruyère	18	Mixte (hors commerce)
Cloyes les trois Rivières	ZA St Séverin	17	Mixte (hors commerce)
Donnemain St-Mamès	ZA La Varenne Hodier	3	Mixte (hors commerce)
Saint-Denis les Ponts	ZA les Roncettes	20	Mixte (hors commerce)
Yèvres	Zone d'activités de la croix verte	9	Mixte (hors commerce)
Total		84 ha	

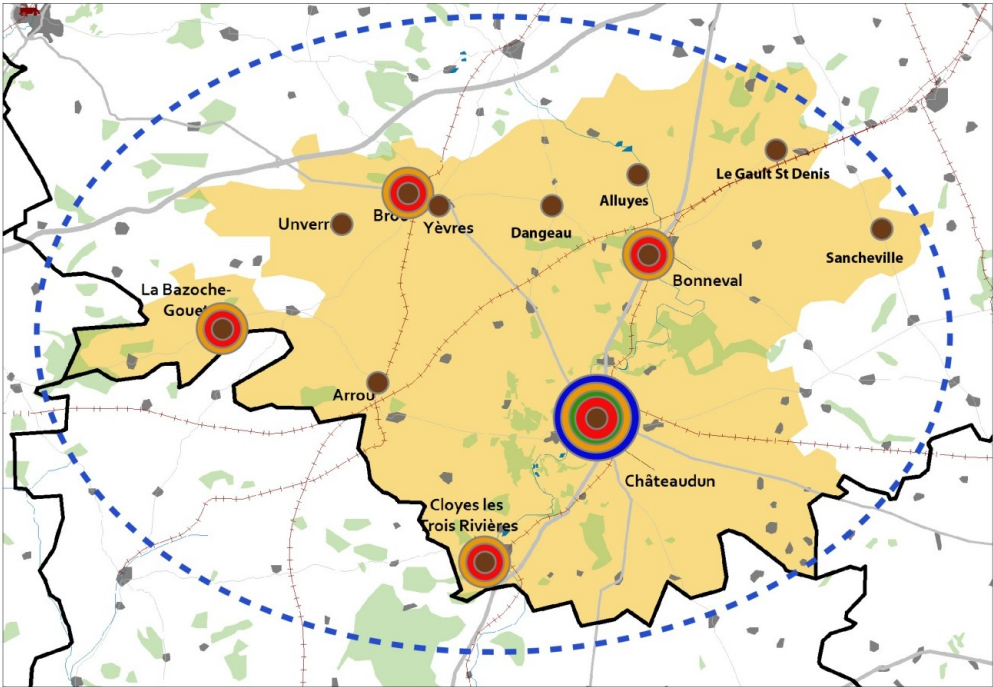
Les ZAE de type 3 sont les suivantes :

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Vocation actuelle
Commune nouvelle d'Arrou	ZA la Saverie	10	Mixte (hors commerce)
Commune nouvelle d'Arrou	PA d'Arrou	12	Mixte (hors commerce)
Unverre	PA d'Unverre	6,7	Mixte (hors commerce)
La Bazoche-Gouët	La Petite Noue	8	Mixte (hors commerce)
La Bazoche-Gouët	La forêt	4,5	Mixte dont commerce
Total		41, 2 ha	

En complément, le SCoT défini une armature commerciale et localise les Zones Activités Economique et Commerciale d’envergure, à savoir :

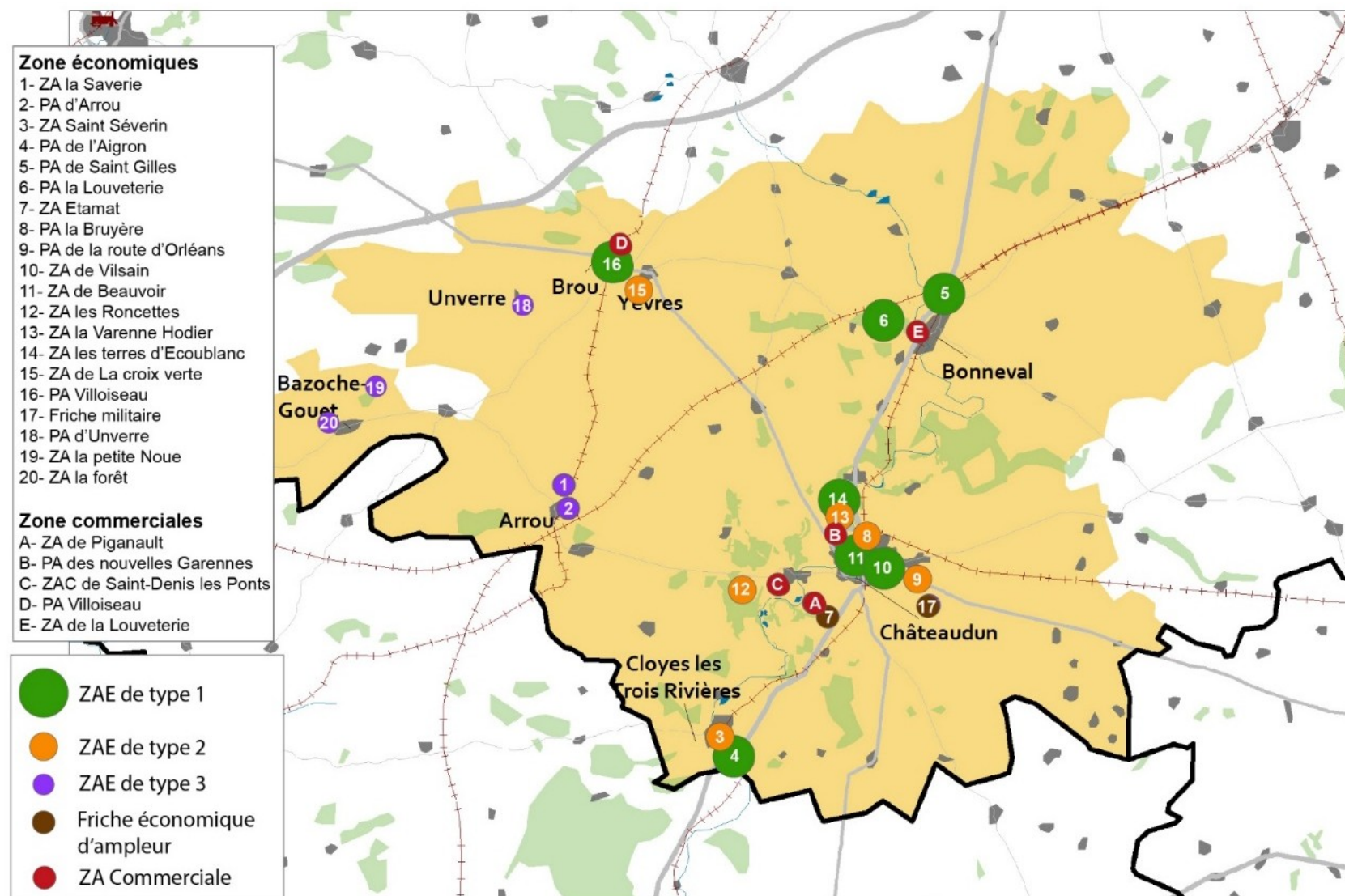
Commune	Nom de la zone	Surface en ha	totale	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Vocation future
Bonneval	ZA la Louveterie	16 ha		7,8 ha		Commerce
Châteaudun	PA des Nouvelles Garennes	12,5 ha			2,2 ha	Commerce
Saint-Denis les Ponts	ZAC de Saint Denis les Ponts	20 ha				Commerce
La Chapelle du Noyer	ZA de Piganault	41 ha			10 ha	Commerce et loisirs

Commune	Nom de la zone	Surface en ha	totale	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Vocation future
Brou	PA Villoseau	47 ha		3,1 ha	5,9 ha	Mixte <u>dont</u> commerce
Bonneval	PA de la Louveterie	31 ha		28 ha	1 local	Mixte <u>dont</u> commerce (uniquement le long de la N10)
La Bazoche-Gouët	La forêt	4,5 ha			2 ha	Mixte <u>dont</u> commerce



- Achats exceptionnels
- Achats occasionnels «lourds»
- Achats occasionnels «légers»
- Achats réguliers
- Achats du quotidien (- de 300m²)
- - - Maillage commercial de l'offre de proximité

La localisation des ZAE du territoire est rappelée ci-après :



Ci-après est détaillé zone par zone les surfaces des zones d'activités inscrites au sein des documents d'urbanisme en vigueur et les surfaces projetées au sein du PLUi-H.

Explication de la méthodologie

Foncier mutable-taux de remplissage des zones d'activités

Sont considérées comme dents creuses, les parcelles appartenant au Grand Châteaudun et libres de toute construction. Ces parcelles font parties des parcelles que la communauté de communes propose à la commercialisation.

Sont considérées comme parcelles divisibles, les parcelles appartenant à un propriétaire privé (propriétaire étant à 95% une entreprise implantée sur la zone d'activité). Ces parcelles présentent un enjeu puisqu'une grande partie de leur surface est inexploitée. Grâce à des divisions foncières, de nouvelles entreprises pourraient s'y implanter.

A noter : Sur les plans, la totalité des parcelles considérées comme divisibles ont été zonées en points beige mais un travail a été réalisé à la parcelle afin de déterminer la surface potentielle qui pourrait accueillir un nouveau bâtiment/nouvelle entreprise. Sur la base de ce travail, l'ensemble des entreprises détentrices de parcelles potentiellement divisibles (parcelle bâtie qui peut accepter la création d'un ou plusieurs bâtiments au regard de sa surface) ont été sollicitées afin d'en savoir plus sur leur projet développement. (cf courrier ci-dessous).

Madame, Monsieur

A notre grande satisfaction, notre territoire est de plus en plus attractif. Cela se traduit par une demande croissante de terrains pour de nouvelles activités économiques. Face à ce besoin, les surfaces disponibles dans les zones d'activités existantes deviennent insuffisantes. Nous souhaitons donc étendre ces zones dont la ZA de la Saverie sur laquelle vous êtes installés.

Pour être autorisés à réaliser ces extensions, nous sommes dans l'obligation d'identifier, sur chaque parcelle aménagée, les possibilités de construction nouvelle. L'objectif est en effet de concilier le développement économique, notre priorité de mandat, et la conservation d'espaces agricoles et naturels comme le prévoit la législation.

Je vous sollicite donc afin de savoir si vous avez des projets à court ou long terme, sur les parcelles cadastrées YH 005 et YH 127, d'une superficie de 6 213 m² dont vous êtes propriétaire.

Je vous remercie de me faire un retour par écrit sur vos perspectives (*projet ou non, présentation succincte du projet éventuel...*). Si vous n'avez pas de projet identifié à ce jour, mes services peuvent vous accompagner pour rentabiliser au mieux les surfaces éventuellement disponibles.

M. Philippe ROGÉON ou Mme Florine MESMIN se tiennent à votre disposition pour de plus amples renseignements.

Surfaces inscrites dans les documents en vigueur

- en rouge (ou autre couleur si une multitude de zonage à vocation d'activité économique existait dans le document d'urbanisme) : ce sont les surfaces zonées comme à urbaniser à vocation d'activité économique. Dans les PLU les plus récents, ces surfaces sont la plupart du temps zonées en 1 AUx ce qui laisse peu de place au doute. En revanche, dans les POS, la nomenclature n'est pas uniforme et certains zonages/règlements sont peu clairs. Après analyse des règlements écrits, ont été extrait ce qui semblait correspondre à de la zone d'extension d'activité.

- en violet : ce sont les surfaces zonées comme de l'activité économique.

Surfaces inscrites dans le PLUi-H

- en bleu : ce sont les surfaces déjà viabilisées/aménagées qui seront zonées en UX dans le PLUi-H

- en vert : ce sont les propositions d'extensions des zones d'activités – 1AUx

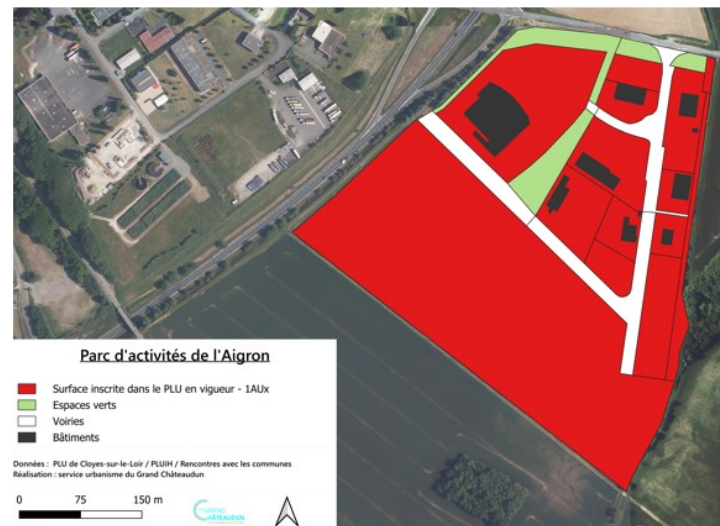
- entouré en noir : c'est l'emprise totale de la zone d'activité qui est inscrite dans le PLUi-H (Ux et 1 AUx)

CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES

PARC D'ACTIVITES DE L'AIGRON

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

1 AUx 16,96 ha



CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES

PARC D'ACTIVITES DE L'AIGRON

Surfaces projetées au PLU/H

16,60 ha

8,30 ha aménagés

8,30 ha en extension

Taux de remplissage de la zone 90%

Total surfaces libres	8 520 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	8 520 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	-

Justification des choix retenus

La zone de l'Aigron, principalement constituée de PME, est saturée (1 seule parcelle à vendre). Son positionnement stratégique le long de la nationale 10 lui permet de disposer d'un bon niveau de desserte locale et de bénéficier d'un effet « vitrine ». Ces éléments sont un atout pour l'implantation d'entreprises de taille moyenne.

Cette extension est cohérente avec la zone sud de la zone Saint Séverin existante, en face à face de chaque côté de la N10.

La parcelle fléchée en extension est la propriété du Grand Châteaudun.



CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES

PARC D'ACTIVITES DE SAINT SEVERIN

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

Ux 24,63 ha



CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES

PARC D'ACTIVITES DE SAINT SEVERIN

Surfaces projetées au PLU/H

24,63 ha

Taux de remplissage de la zone 86%

Total surfaces libres	72 300 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	0 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	72 300 m²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone de Saint Séverin

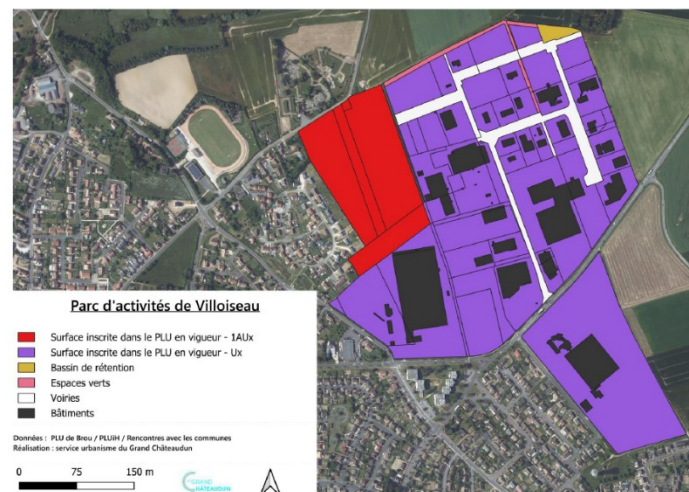


BROU

PARC D'ACTIVITES DE VILLOISEAU

Surfaces inscrites dans le PLU en vigueur

Ux	43,36 ha
1 AUx	7,22 ha
Total	50,58 ha



BROU

PARC D'ACTIVITES DE VILLOISEAU

Surfaces projetées au PLU/H

50,58 ha

44,38 ha aménagés

6,2 ha en extension

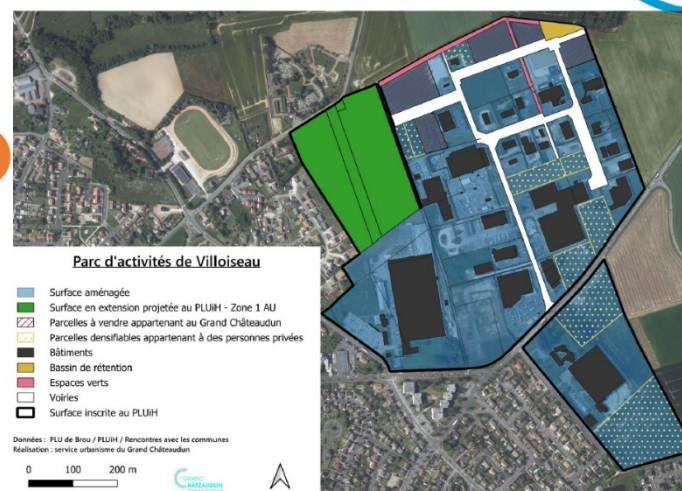
Taux de remplissage de la zone

78%

Total surfaces libres	99 740m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	26 700 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	66 500 m²

Justification des choix retenus

La zone de Villoiseau, zone mixte PME/grosses entreprises/activités commerciales, arrive à saturation et ne permet plus l'installation d'entreprises de taille conséquente. Sa proximité de l'A11-échangeur de Luigny est un atout pour son développement. Les 7,2 ha d'extension permettraient d'accueillir des entreprises dont le besoin en foncier est important.

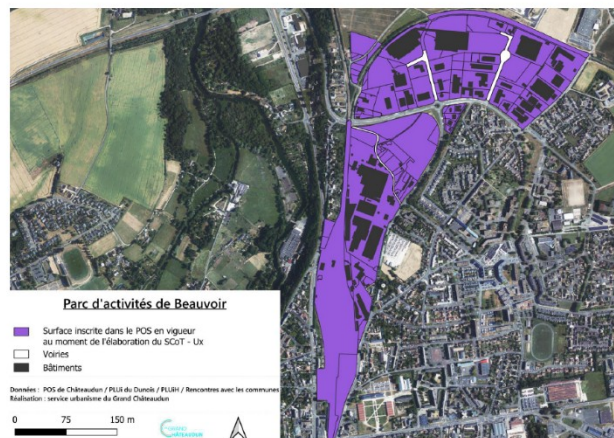


CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES DE BEAUVOIR

Surface inscrite dans le POS en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

Ux 65,43 ha

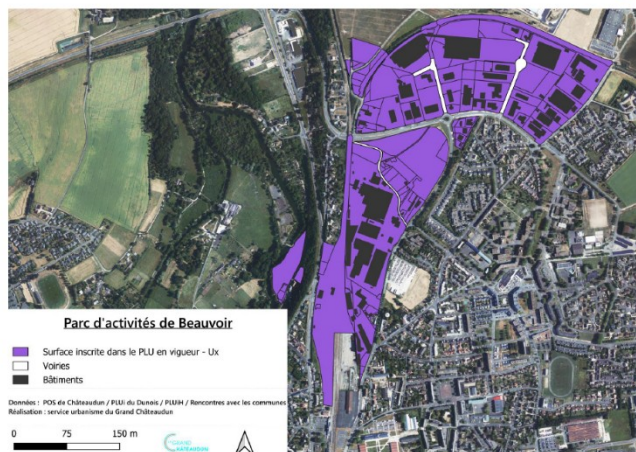


CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES DE BEAUVOIR

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

Ux 61,98 ha



CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES DE BEAUVOIR

Surfaces projetées au PLUHI

61,57 ha

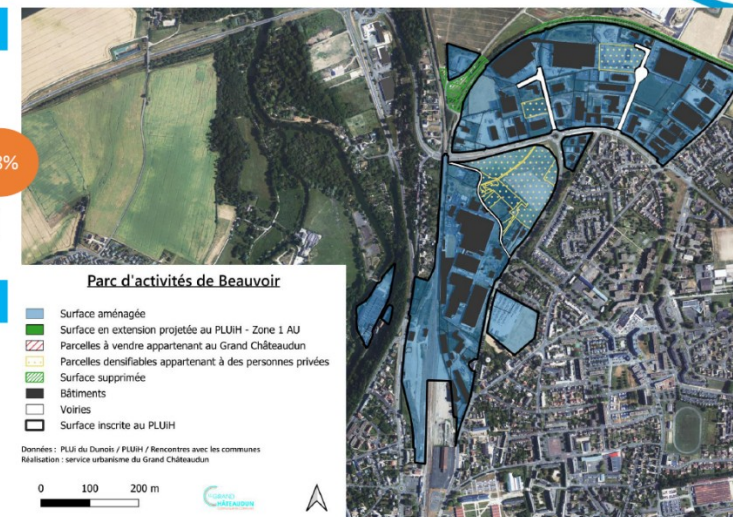
Taux de remplissage de la zone

88%

Total surfaces libres	74 700 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	0 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	74 700 m²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone de Beauvoir
Suppression d'une partie de zone UX pour 0,598 ha

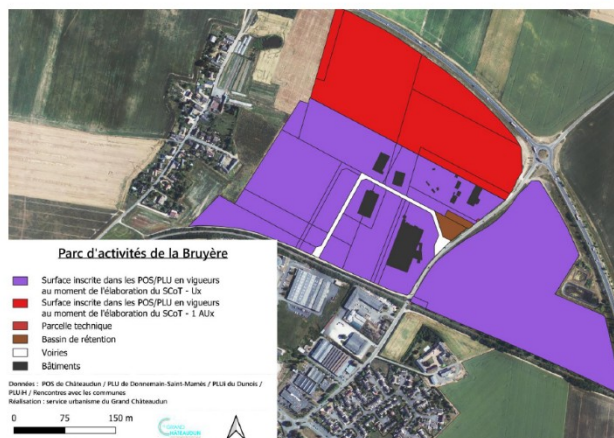


CHATEAUDUN-DONNEMAIN SAINT MAMES

PARC D'ACTIVITES DE LA BRUYERE

Surfaces inscrites dans le POS de Châteaudun et le PLU de Donnemain-Saint-Mamès en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

Ux	34,74 ha
1 AUx	13,40 ha
Total	48,14 ha

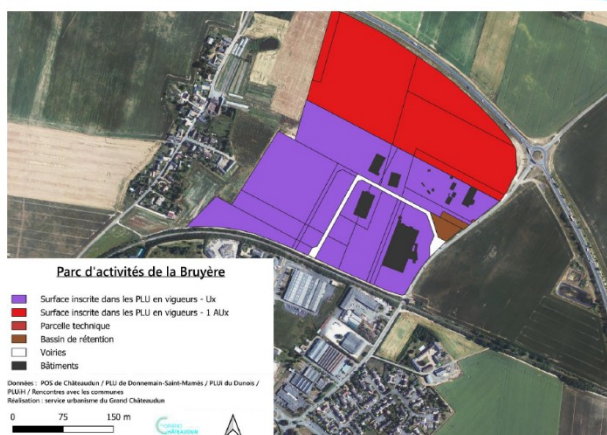


CHATEAUDUN-DONNEMAIN SAINT MAMES

PARC D'ACTIVITES DE LA BRUYERE

Surfaces inscrites dans le PLU du Dunois/PLU de Donnemain-Saint-Mamès en vigueur

Ux	20,44 ha
1 AUx	13,40 ha
Total	33,84 ha



CHATEAUDUN-DONNEMAIN SAINT MAMES

PARC D'ACTIVITES DE LA BRUYERE

Surfaces projetées au PLUih

33,80 ha → 33,54 ha aménagés
→ 0,38 ha en extension

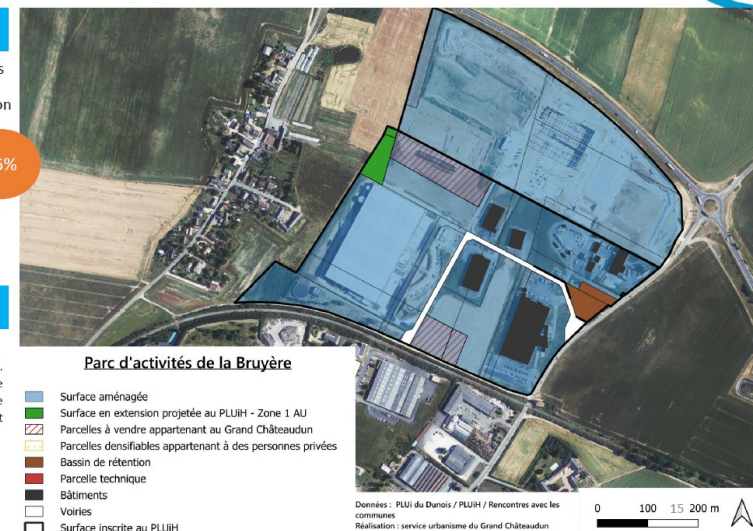
Taux de remplissage de la zone

95%

Total surfaces libres	18 400 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	18 400 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	0 m²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone de la Bruyère. Ajout d'une petite parcelle en extension pour permettre l'agrandissement du bâtiment réalisé par VIRTUO pour le compte d'ALLTRICKS. Une extension du bâtiment actuel est prévue pour 2024.



-----Message d'origine-----

De : Entreprise Avez <ent.avez@orange.fr> Envoyé : lundi 14 mars 2022 13:43 À : Philippe ROGEON <philippe.rogeon@grandchateaudun.fr>
Objet : demande de terrain à bâtir

bonjour philippe,

suite à notre dernière entrevu, lors de la visite des bureaux anciennement varialift,

je te confirme que nous recherchons un terrain à bâtir d'environ 10 000 m², idéalement, dans la zone de la bruyère, avec une visibilité sur la N10.

comme tu le sais, nous avons repris en location le local en bout de bâtiment en juin dernier, nous devons prendre les anciens bureaux varialift cet été. Dans la continuité de notre développement, nous avons besoin de faire construire un bâtiment adapté à notre activité, pensé pour notre métier afin d'optimiser notre productivité, et surtout, avec une visibilité que nous n'avons pas aujourd'hui. il est primordial pour nous de se montrer sur le bord de la N10.

l'évolution de l'entreprise depuis quelques années se fait avec entre 2 et 4 embauche par an, les perspectives d'évolution sont dans la continuité de ces dernières années, avec potentiellement des produits innovants qui pourraient nous permettre de diversifier notre activité et demander de la place et du personnel.

--
cordialement

Mr AVEZ erwan
06.14.19.35.94

Ent AVEZ
SERRURERIE - METALLERIE - CHAUDRONNERIE
6F rue des 13 langues
28200 CHATEAUDUN
02.37.45.01.69

De : Stanislas BUREAU <stanislas.bureau@pierreval.com>
Envoyé : vendredi 11 mars 2022 16:43
À : Philippe ROGEON <philippe.rogeon@grandchateaudun.fr>
Objet : RE: Développement Pierreval / Rdv le 26

Bonjour Monsieur,

Merci pour votre retour.

Les 2 ou 3 lots commercialisables font quelle surface ?

Je vous confirme que dans le cas d'une extension de zone de la Bruyère, Pierreval serait intéressé pour se positionner sur une parcelle entre 5.000 et 10.000 m² en vue de la réalisation d'un parc d'activité PME/PMI.

Je reste à votre disposition,

Bien à vous,

PIERREVAL
GROUPE
www.pierreval.com

📍 36, avenue Hoche
75008 PARIS



Stanislas BUREAU
Responsable développement

06 27 22 01 35

stanislas.bureau@pierreval.com

Bonjour Mr. Rogeon,

Pour faire suite à nos derniers échanges, je vous confirme notre problématique de place pour le stockage de nos matières sur le site de Châteaudun au 10 rue de la fosse aux canes

Notre activité de production et de négoce de plantes aromatiques et médicinales se porte bien et nous enregistrons une croissance à 2 chiffres année après année

Mais aujourd'hui nos locaux de Châteaudun deviennent exigus et il est urgent pour nous d'envisager un agrandissement. Nous n'avons pas de réserve foncière, c'est pour cela que nous devons envisager de trouver du terrain libre à proximité. J'ai cru comprendre qu'il y avait une possibilité d'extension de la ZA de la Bruyère !

Nous pouvons envisager de doubler notre surface de stockage actuelle, 11 000 m², et ainsi avoir besoin d'une parcelle de 50 000 m² pour envisager le futur avec sérénité

Merci de prendre en compte nos besoins dans l'extension de la zone de la Bruyère

Je reste à votre disposition pour échanger sur ce sujet

Bien cordialement,

Jean-Raymond VANIER
PDG

PMA28
1 place de l'Eglise
28140 VARIZE
FRANCE

Philippe, bonjour

Site Nous tiendrons l'horaire de 9h30 mardi pour le colonel Bernet, qui avait effectué la précédente visite. Cet horaire m'inquiétait un lundi, mais le mardi nous serons déjà sur place. Reformat rentre en phase de financement avec des exigences de documentation bancaire sur lesquelles nous reviendrons surement. Voici son contexte car, mis à part les investisseurs financiers, le foncier devient avec le parcours de l'urbanisme, le premier des partenaires.

Plan de Relance A ce sujet, une consultation à Paris mardi dernier nous fait bénéficier d'un (premier) accueil favorable – et éventuellement pour un montant qui pourrait atteindre 20% de son capex. La suite et surtout la confirmation vont dépendre de son innovation relative (techno existant ailleurs en Europe, mais nouvelle en France), toutefois son caractère d'économie circulaire et son bilan CO² positif font également bonne impression.

Foncier Je remarque un décalage entre votre mention récente de 8ha et le programme d'implantation qui nécessite 9,5 ha. Sans savoir d'où surgit cet écart, comblons-le tout de suite, notamment si la CCGC est actuellement en mode de décision d'aménagement.

Lors de sa première visite en juillet, Mme Nielsen avait évoqué la superficie de 10ha. Toutefois un seuil d'examen des projets à 100 000m² nous amène à la réduire à 95 000m². Le stockage externe des matières et des produits finis en est la cause principale, mais le traitement de l'eau qui est indépendante et circulaire, représente de l'espace également. (Voir : Plan d'implantation).

Plan B Pour le site de réserve, une consultation directe auprès du député Guillaume Kasbarian, dont l'excellent rapport de 2019 donne l'impulsion aujourd'hui aux 127 sites clés-en-main, a fait ressortir une sélection de 8 localités, dont deux en Nouvelle Aquitaine qui retiennent notre intérêt. Vous imaginez bien notre souhait que cela ne soit qu'un plan de précaution, car le vœu très fort des dirigeants de Sully reste de voir cette innovation et ses atouts d'environnement s'installer dans leur région de Centre-Val de Loire.

Connaître l'aménageur reste notre souci depuis le mois de septembre. Votre geste d'avoir remis le futur programme dans l'AO de consultation a été fort apprécié, et l'idée par la suite de pouvoir effectuer une instruction des permis de la zone et du programme en parallèle est plus qu'une aubaine : elle motive notre fidélité au site. La perspective d'une instruction des permis consécutive, atteignant plusieurs années, nous aurait condamnés à abandonner.

Tout de même, personne ne se cache le potentiel difficile de l'Hippodrome, à commencer par l'état redouté de son sous-sol. Je vais me permettre l'espoir que ce terrain, avant de quitter le sphère militaire, pourrait bénéficier comme élément de la transaction, des soins d'investigation de la part des spécialistes si bien formés de l'armée de terre.

Enfin le choix de l'aménageur, que vous ne seriez en mesure d'annoncer qu'à la veille de Noël, nous importe pour un important détail du futur plan d'exploitation, car son début sera conditionné à son tour par la durée de création de la zone. Ce plan prévoit l'emploi, dix-huit mois en amont de la livraison/mise en service de l'usine, de la *core team* de future direction, dirigeants qui vont voir l'achèvement et l'équipement de l'usine autour d'eux. Nous devons prévoir cette date ou trimestre avec la plus grande certitude, et le plus tôt possible, car l'embauche dans cette branche hyperspécialisée sera une affaire française bien sur, mais aussi européenne, car les talents pointus dans ce domaine ne sont pas légion . . .

Philippe, je pense avoir ainsi partagé l'état précis du moment, à ne divulguer qu'avec attention, pour vous dire comment le choix de Châteaudun nous importe. Je me permettrai de compter, dans un contexte où confiance et confiance vont de pair, sur un retour de communication aussi franc et loyal, pour faire avancer notre programme.

Bonne fin de semaine – et à mardi

Bien cordialement,
Christopher Pike

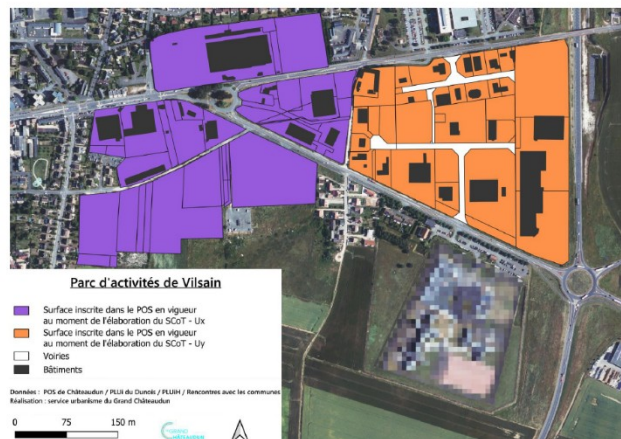
C P COMMUNICATION
FR 09 8034 8964

CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES DE VILSAIN

Surfaces inscrites dans le POS en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

Ux	15,34 ha
Uy	20,27 ha
Total	35,62 ha

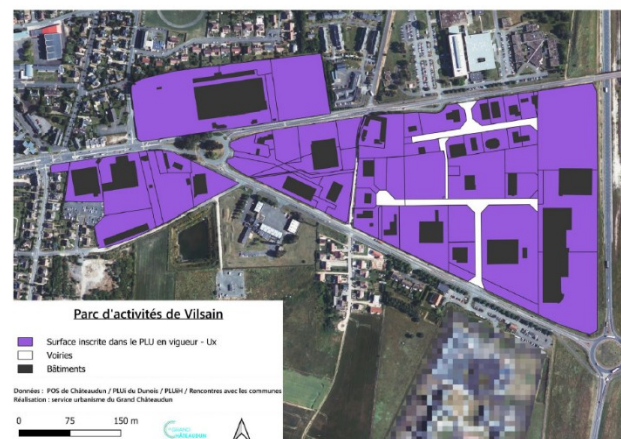


CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES DE VILSAIN

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

Ux 27,13 ha



CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES DE VILSAIN

Surfaces projetées au PLUHI

27,13 ha

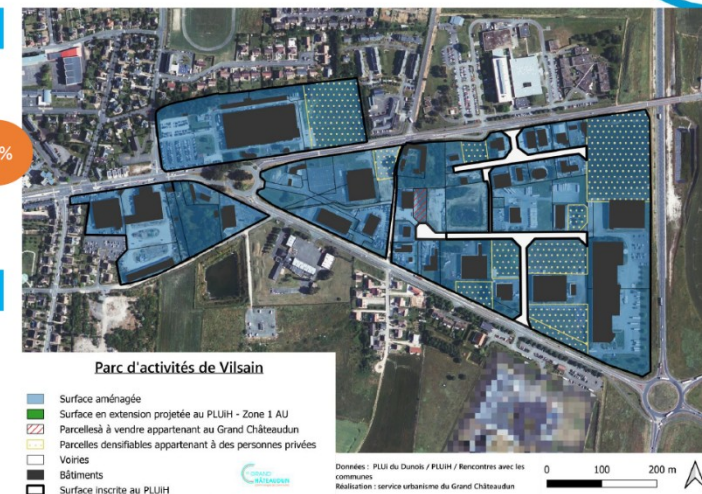
Taux de remplissage de zones

79%

Total surfaces libres	57 260 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	1 460 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	55 800 m²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone de Vilsain

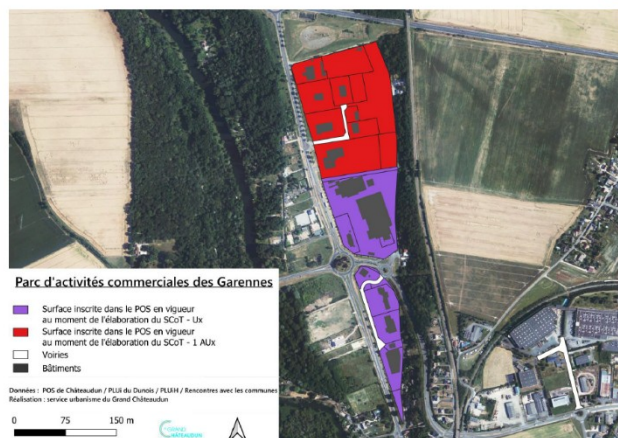


CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES DES GARENNES

Surfaces inscrites dans le POS en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

Ux	8,30 ha
1 AUx	10,43 ha
Total	18,73 ha

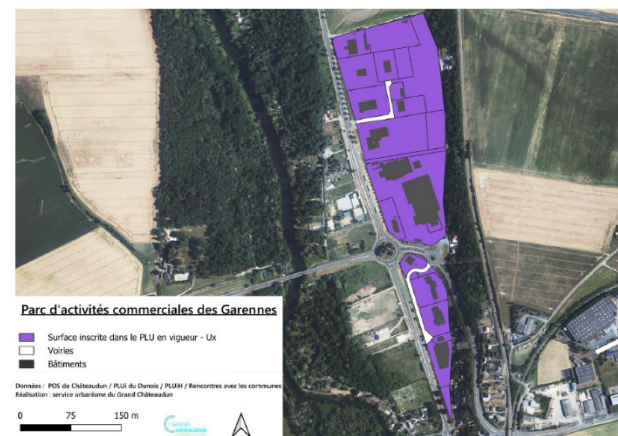


CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES DES GARENNES

Surface inscrite dans le PLUi en vigueur

Ux	18,73 ha
----	----------



CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES DES GARENNES

Surfaces projetées au PLUIH

18,73 ha

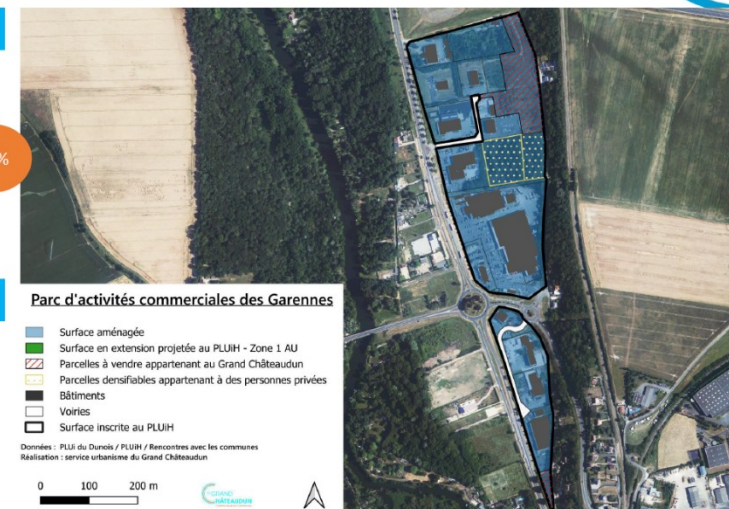
Taux de remplissage de la zone

88%

Total surfaces libres	19 820 m ²
Parcelles à vendre appartenant au GC	22 300 m ²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	15 500 m ²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone Ux existante sur la zone des Garennes



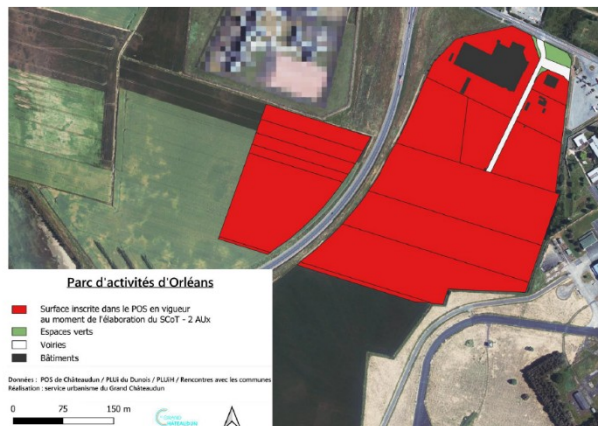
CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES D'ORLEANS

Surface inscrite dans le POS en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

2 AUx

22,45 ha



CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES D'ORLEANS

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

Ux

7,40 ha



CHATEAUDUN

PARC D'ACTIVITES D'ORLEANS

Surfaces projetées au PLUH

17,35 ha

7,40 ha aménagés

9,95 ha en extension

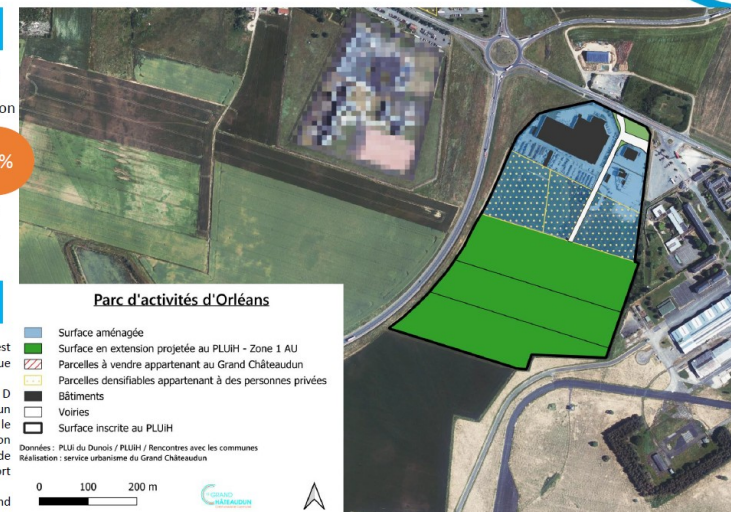
Taux de remplissage de la zone

53%

Total surfaces libres	35 931m ²
Parcelles à vendre appartenant au GC	- m ²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	35 931 m ²

Justification des choix retenus

Aujourd'hui, seul le magasin de matériaux de construction Chavigny est implanté sur la zone d'Orléans car la maîtrise foncière de l'entité bleue appartient à cette société. Toutefois, la situation géographique de cette zone (carrefour de la D 955 allant vers Orléans et de la déviation de la nationale 10) est un atout pour l'implantation d'entreprises. Sa proximité immédiate avec le projet de petit aéroport et de ses activités bords de piste (reconversion de l'ancienne base aérienne) et du projet de reconversion de l'Hippodrome en zone d'activité industrielle en font une zone à fort potentiel. Les parcelles fléchées en extension sont la propriété du Grand Châteaudun.

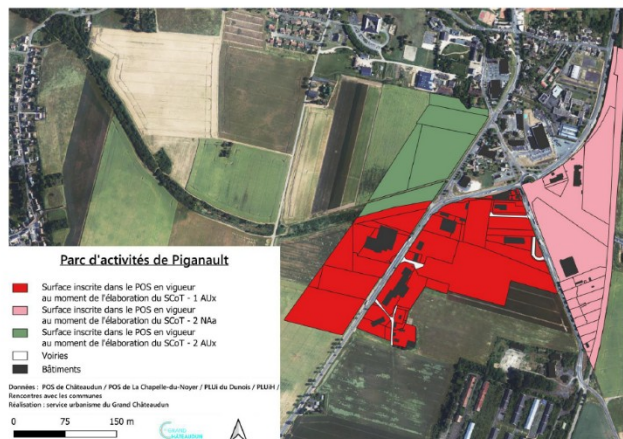


CHATEAUDUN-LA CHAPELLE-DU-NOYER

PARC D'ACTIVITES DE PIGANAULT

Surfaces inscrites dans le POS en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

1 AUx	21,30 ha
2 AUx	6,60 ha
2 NAa	13,55 ha
Total	41,45 ha

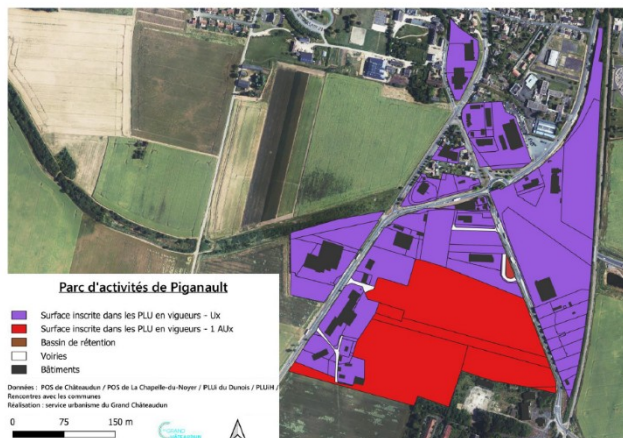


CHATEAUDUN-LA CHAPELLE-DU-NOYER

PARC D'ACTIVITES DE PIGANAULT

Surfaces inscrites dans le PLUI en vigueur

Ux	28,82 ha
1 AUx	13,67 ha
Total	42,49 ha



CHATEAUDUN-LA CHAPELLE-DU-NOYER

PARC D'ACTIVITES DE PIGANAULT

Surfaces projetées au PLUIH

40,95 ha → 28,28 ha aménagés
→ 13,67 ha en extension

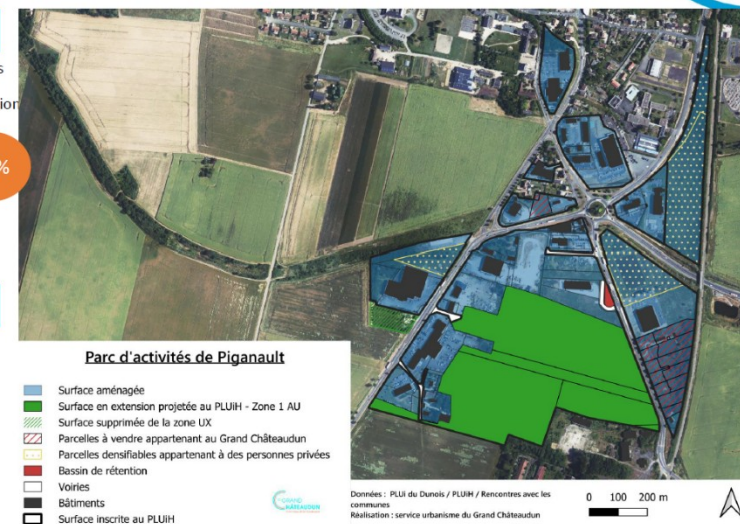
Taux de remplissage de la zone

80%

Total surfaces libres	57 910 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	23 210 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	35 931 m²

Justification des choix retenus

Extension de la zone de Piganault située à l'entrée de la ville de Châteaudun pour en faire un 3^{ème} pôle commercial/artisanal. Une étude d'aménagement de ce secteur a été lancée sur fin 2023. Une des parcelles fléchées en extension est propriété du Grand Châteaudun (parcelle verte la plus au nord).
Suppression d'une parcelle pour 5 450m²

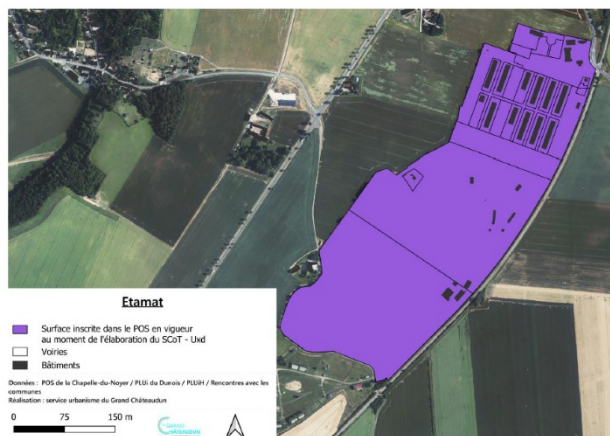


LA CHAPELLE DU NOYER

L'ETAMAT

Surface inscrite dans le POS en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

Uxd 56,45 ha



LA CHAPELLE DU NOYER

L'ETAMAT

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

Ux 56,45 ha



LA CHAPELLE DU NOYER

L'ETAMAT

Surfaces projetées au PLU/H

56,45 ha

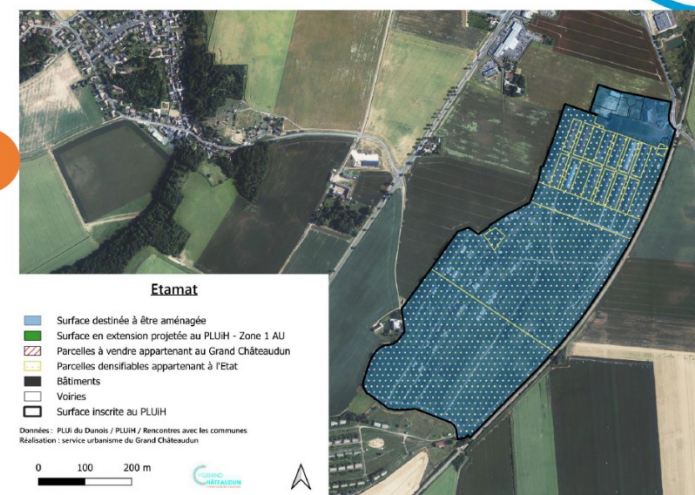
Taux de remplissage de zones

7%

Total surfaces libres	523 700 m ²
Parcelles à vendre appartenant au GC	0 m ²
Parcelles densifiables appartenant à l'Etat	523 700 m ²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone de l'Etamat.



JALLANS-VILLEMAURY

ZONE D'ACTIVITE DE L'HIPPODROME

Surfaces inscrites dans la CC de Jallans en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

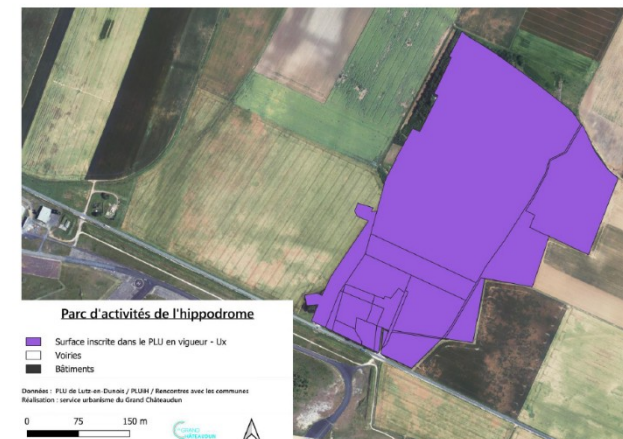
UX	0 ha
----	------

JALLANS-VILLEMAURY

PARC D'ACTIVITES DE L'HIPPODROME

Surface inscrite dans le PLU de Lutz-en-Dunois en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

Ux	50,40 ha
----	----------

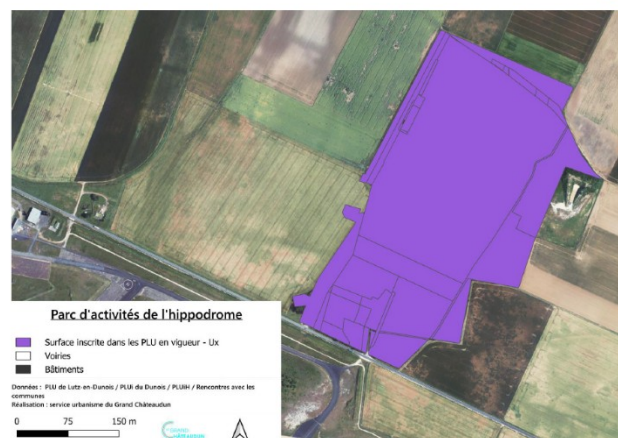


JALLANS-VILLEMAURY

PARC D'ACTIVITES DE L'HIPPODROME

Surface inscrite dans le PLU de Lutz-en-Dunois en vigueur

Ux	51,30 ha
----	----------



JALLANS-VILLEMAURY

PARC D'ACTIVITES DE L'HIPPODROME

Surfaces projetées au PLU-H

21,90 ha

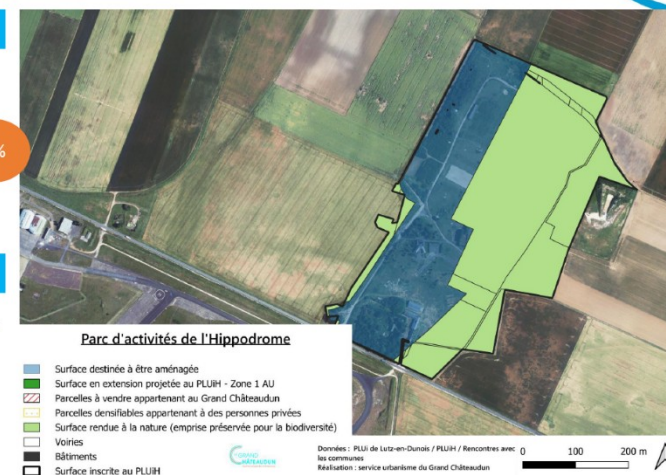
Taux de remplissage de la zone

0%

Justification des choix retenus

Un appel à projet a été lancé sur ce terrain avec une promesse de vente en cours de signature

Attention, seuls 21,9 ha des 51,32 ha pourront accueillir des constructions. Les 29,42 ha restants doivent être préservés pour la biodiversité.

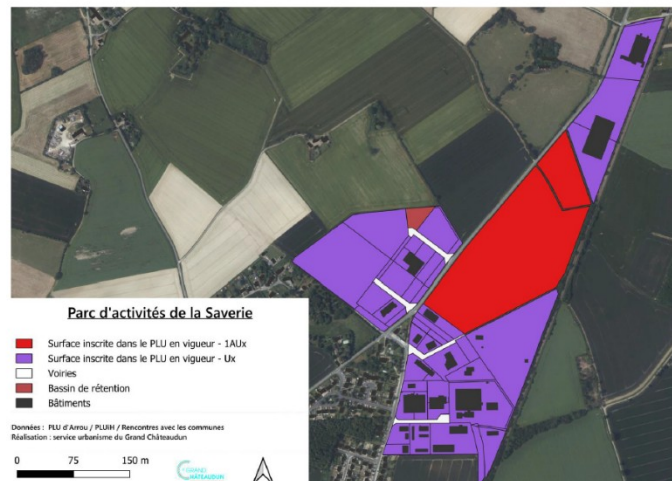


VALD'YERRE

PARC D'ACTIVITES DE LA SAVERIE

Surfaces inscrites dans le PLU en vigueur

Ux	29,27 ha
1 AUx	12,30 ha
Total	51,57 ha



VALD'YERRE

PARC D'ACTIVITES DE LA SAVERIE

Surfaces projetées au PLUIH

24,08 ha

Taux de remplissage de la zone 95%

Total surfaces libres	12 200 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	12 200 m ²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	8 100 m ²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone de la Saverie;

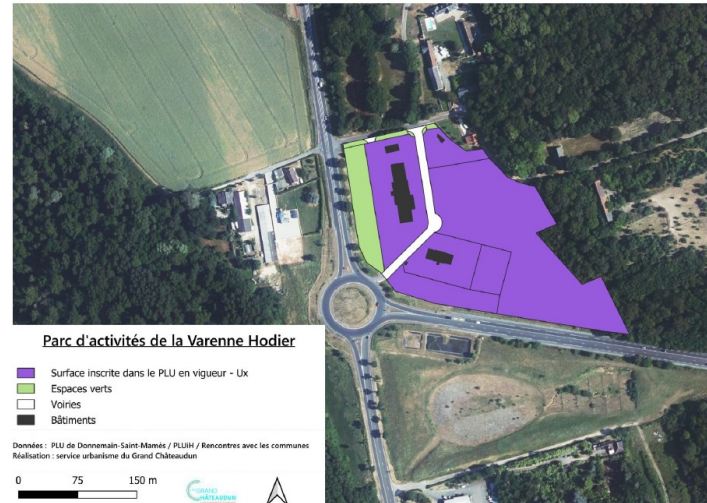


DONNEMAIN SAINT MAMES

PARC D'ACTIVITES DE LA VARENNE HODIER

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

Ux 3,58 ha



DONNEMAIN SAINT MAMES

PARC D'ACTIVITES DE LA VARENNE HODIER

Surfaces projetées au PLUiH

3,58 ha

Taux de remplissage de la zone 47%

Total surfaces libres	18 730 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	18 730 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	0 m²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone de La Varenne Hodier

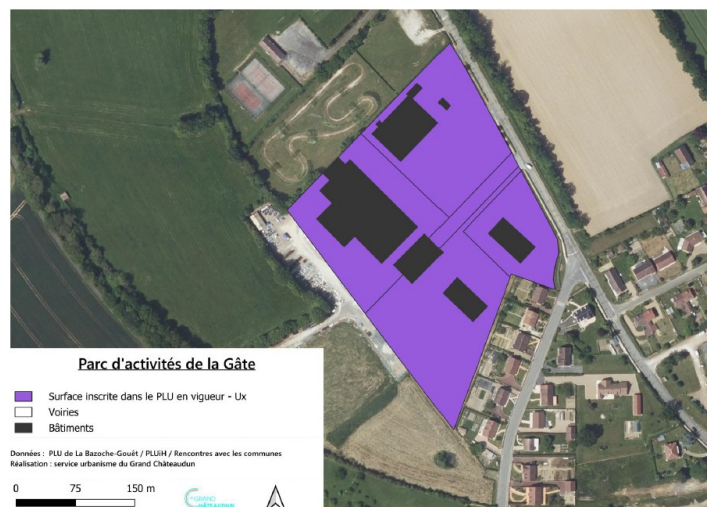


LA BAZOCHE-GOUET

PARC D'ACTIVITES DE LA GATE

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

Ux 3,50 ha



LA BAZOCHE-GOUET

PARC D'ACTIVITES DE LA GATE

Surfaces projetées au PLU/H

4,70 ha

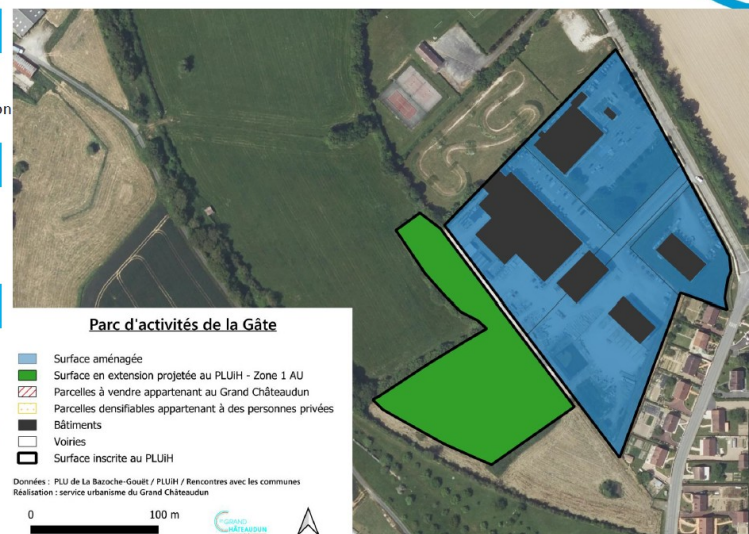
3,50 ha aménagés
1,20 ha en extension

Taux de remplissage de la zone

100 %

Justification des choix retenus

La zone de la Gâté est présente un taux de remplissage de 100%, l'extension à l'ouest servirait au développement de l'entreprise Perche Matériaux avec la création de deux bâtiments de stockage (3500m² + 500 m²).



LA BAZOCHE-GOUET

PARC D'ACTIVITES DE LA FORET NORD

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

1 AUx 12,14 ha



LA BAZOCHE-GOUET

PARC D'ACTIVITES DE LA FORET NORD

Surfaces projetées au PLU/H

8,60 ha

Taux de remplissage de la zone

75%

Total surfaces libres	21 000 m ²
Parcelles à vendre appartenant au GC	- m ²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	21 000 m ²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone Ux existante sur la zone de la Forêt Nord
Suppression de 3,54 ha.

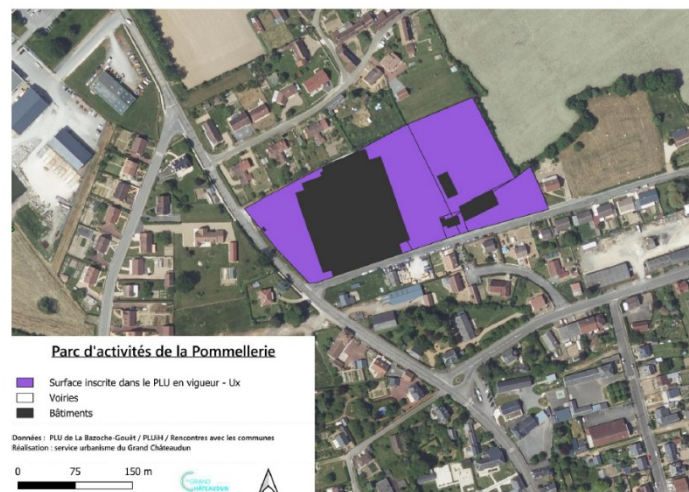


LA BAZOCHE-GOUET

PARC D'ACTIVITES DE LA POMMELLERIE

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

Ux 1,80 ha



LA BAZOCHE-GOUET

PARC D'ACTIVITES DE LA POMMELLERIE

Surfaces projetées au PLU/H

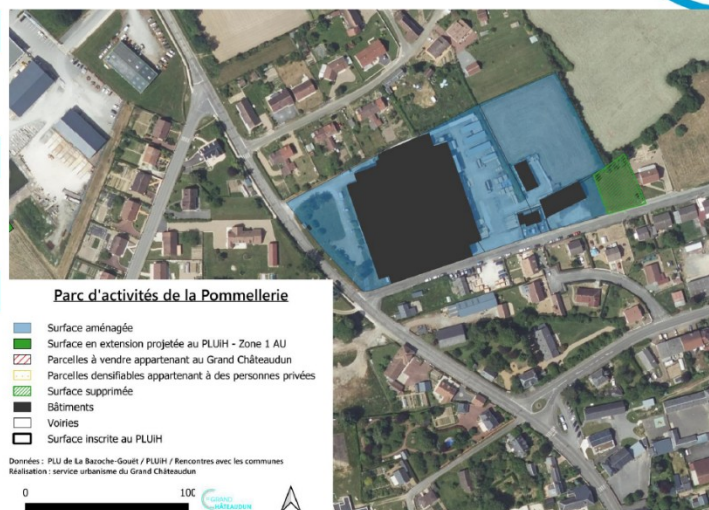
1,80 ha

Taux de remplissage de la zone

100 %

Justification des choix retenus

Reprise de la zone Ux existante sur la zone de la Pommellerie
Suppression de 950 m² de la zone Ux

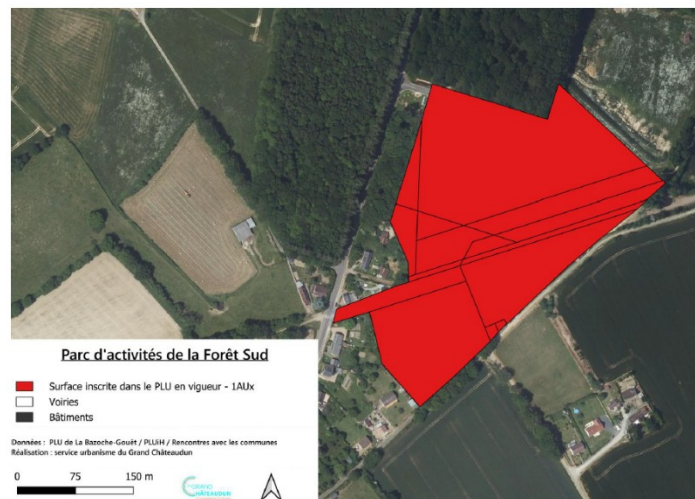


LA BAZOCHE-GOUET

PARC D'ACTIVITES DE LA FORET SUD

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

1 AUx 5,67 ha



LA BAZOCHE-GOUET

PARC D'ACTIVITES DE LA FORET SUD

Surfaces projetées au PLUIH

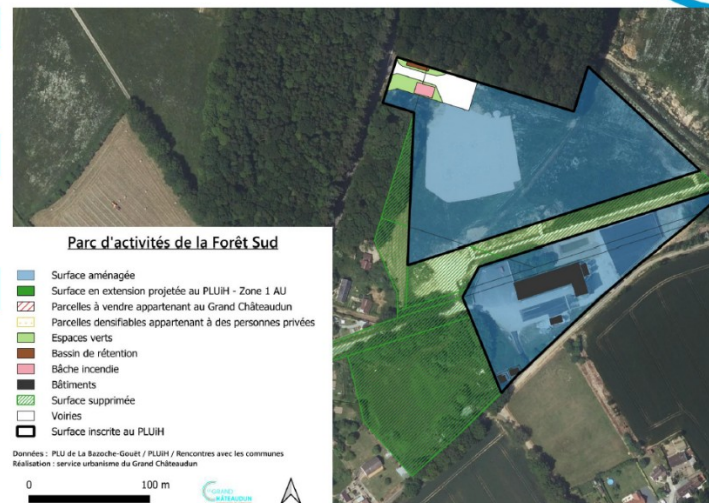
3,65 ha

Taux de remplissage de la zone

100 %

Justification des choix retenus

Reprise de la zone 1AUx existante sur la zone de La Forêt
Suppression de 2,02 ha de la zone 1AUx



MARBOUE

PARC D'ACTIVITES D'ECOUBLANC

Surfaces inscrites dans le POS en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

Ux	28,45 ha
1 AUx	9,06 ha
Total	37,50 ha



MARBOUE

PARC D'ACTIVITES D'ECOUBLANC

Surfaces projetées au PLUIH

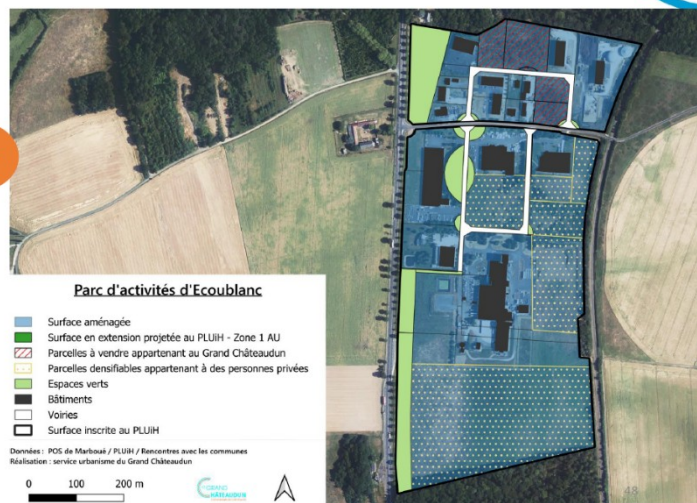
37,50 ha

Taux de remplissage de la zone 58%

Total surfaces libres	158 130 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	20 930 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	137 200 m²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone des Terres d'Ecoublanc

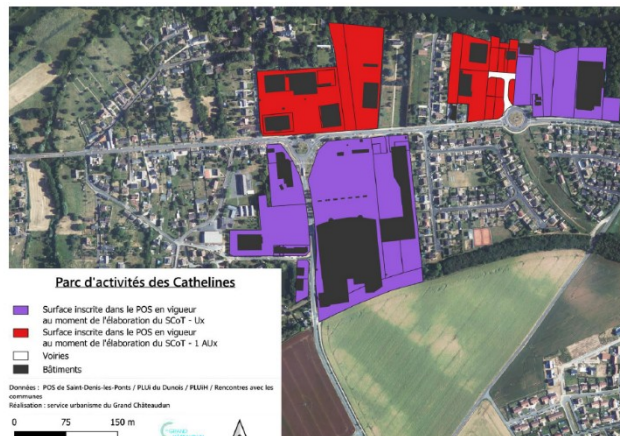


SAINT-DENIS-LANNERAY

PARC D'ACTIVITES DES CATHELINES

Surfaces inscrites dans le POS en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

Ux	13,20 ha
1 AUx	6,75 ha
Total	19,95 ha

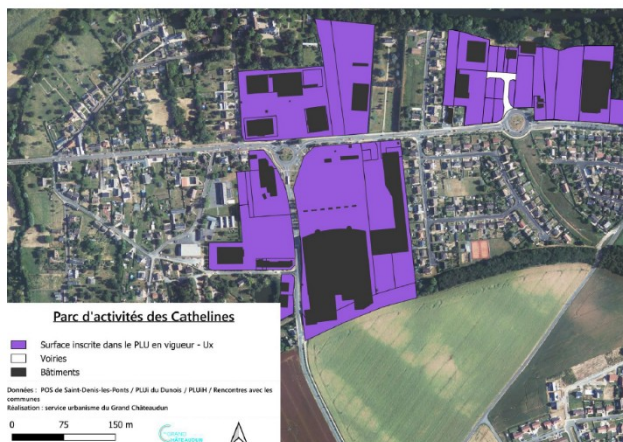


SAINT-DENIS-LANNERAY

PARC D'ACTIVITES DES CATHELINES

Surface inscrite dans le PLUI en vigueur

Ux	19,90 ha
----	----------



SAINT-DENIS-LANNERAY

PARC D'ACTIVITES DES CATHELINES

Surfaces projetées au PLUIH

19,90 ha

Taux de remplissage de la zone

100 %

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone des Cathelines avec extension à un bâtiment existant mais oublié auparavant pour 0,134 ha (zone entourée en rouge)

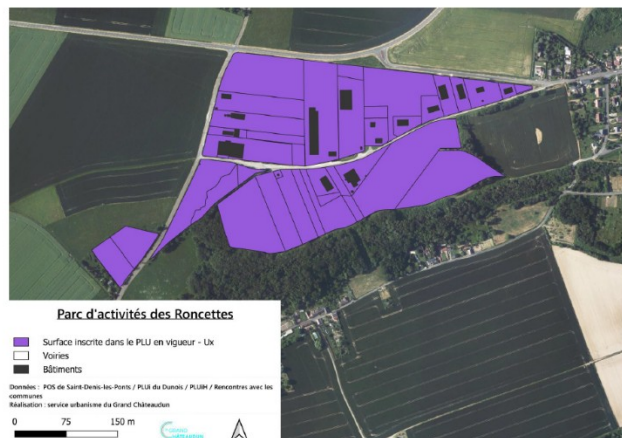


SAINT-DENIS-LANNERAY

PARC D'ACTIVITES DES RONCETTES

Surface inscrite dans le POS en vigueur au moment de l'élaboration du SCoT

Ux 20,78 ha



SAINT-DENIS-LANNERAY

PARC D'ACTIVITES DES RONCETTES

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

Ux 12,30 ha



SAINT-DENIS-LANNERAY

PARC D'ACTIVITES DES RONCETTES

Surfaces projetées au PLUih

13,58 ha

12,30 ha aménagés
1,28 ha en extension

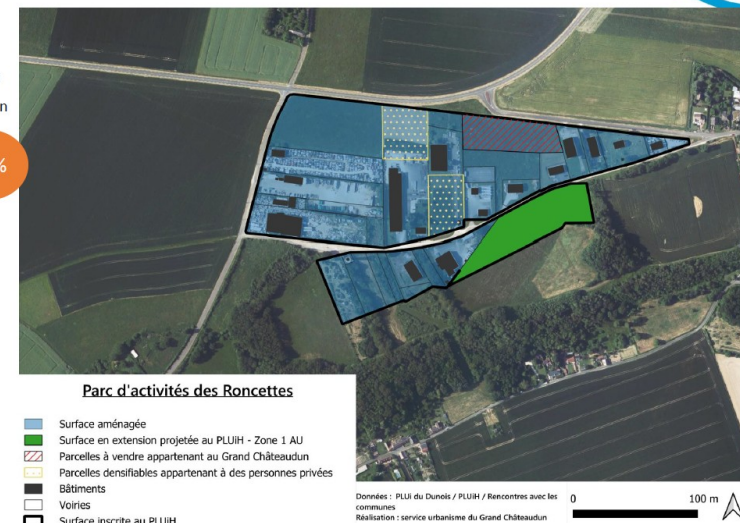
Taux de remplissage de la zone

84%

Total surfaces libres	19 500 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	8 100 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	11 400 m²

Justification des choix retenus

Reprise de la zone UX existante sur la zone des Roncettes avec ajout de secteurs en extension sur la partie Sud. L'accessibilité limitée de cette zone aux poids lourds ne permet pas le développement d'activités industrielles. Seul l'accueil d'entreprises artisanales peut être envisagé sur cette zone.



YEVRES

PARC D'ACTIVITES DE LA CROIX VERTE

Surfaces inscrites dans le PLU en vigueur

Ux	8,00 ha
1 AUx	1,44 ha
Total	9,44 ha



YEVRES

PARC D'ACTIVITES DE LA CROIX VERTE

Surfaces projetées au PLUih

12,58 ha

9,44 ha aménagés
3,14 ha en extension

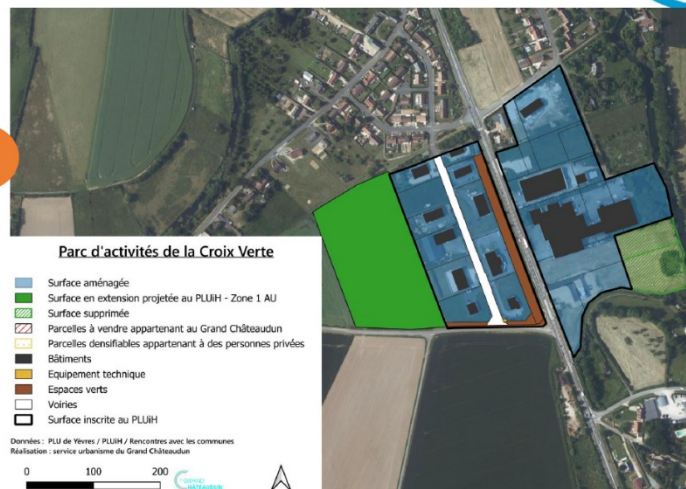
Taux de remplissage de la zone

100 %

Total surfaces libres	0 m²
Parcelles à vendre appartenant au GC	0 m²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	0 m²

Justification des choix retenus

La zone de la croix verte est saturée (remplie à 100%). Il s'agit d'une zone à taille humaine qui intéresse beaucoup de petits artisans (carreleurs/maçons) en quête d'une zone facilement accessible et d'une belle visibilité.
Suppression de 9 050 m².



UNVERRE

PARC D'ACTIVITES D'UNVERRE

Surface inscrite dans le PLU en vigueur

UX

1,3 ha



UNVERRE

PARC D'ACTIVITES D'UNVERRE

Surfaces projetées au PLUiH

1,4 ha

Taux de remplissage de la zone

0%

Total surfaces libres	0 m ²
Parcelles à vendre appartenant au GC	0 m ²
Parcelles densifiables appartenant à des personnes privées	0 m ²

Justification des choix retenus

L'ancienne zone classée en UX correspondait au silo d'Axéreal. Celui-ci ayant été vendu à un agriculteur, le maintien du classement à vocation « économique » de la parcelle n'est plus justifié.



Bonjour Monsieur Rogeon,

Je me permets de revenir vers vous dans le cadre de notre activité d'immobilier d'entreprises et de conseil à l'implantation d'entreprises dans la région.

Nous constatons ces derniers mois (depuis environ 6 mois) une recrudescence de demandes pour des projets d'implantations industrielles ou logistiques pour lesquels nous regrettons de ne pouvoir proposer de solutions sur votre territoire par manque de disponibilités suffisantes en termes d'immobilier ou de foncier à vocation économique.

Vous serait-il possible de nous tenir informés d'éventuels projets d'aménagement futurs ?

Vous remerciant par avance.

Bien cordialement,

Avec tous nos vœux ! (cliquer pour découvrir)



Pascal OSMONT - 0 677 800 676
ALTARIMMO – Président
Jardin d'entreprises – Technopolis Bât. B
4 Rue Blaise Pascal – 28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 34 16 24
www.altarimmo.fr

SYNTHESE DU FONCIER DISPONIBLE SUR LES PARCS D'ACTIVITES DU GRAND CHATEAUDUN

Parcs d'activités - récapitulatif des surfaces au 07 février 2025					
Commune	Nom du parc d'activités	Surfaces aménagées/déjà urbanisées	Surfaces densifiables appartenant à des personnes privées	Surfaces à vendre et appartenant au GC	Surfaces prévues en extension
CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES	L'AIGRON	8,3	0	0,85	8,3
	SAINT SEVERIN	24,63	7,23	0	0
BROU	VILLOISEAU	44,38	6,65	2,67	6,2
CHATEAUDUN	BEAUVOIR	61,57	7,47	0	0
	VILSAIN	27,13	5,58	0,15	0
	LES GARENNES	18,73	1,55	2,23	0
	ORLEANS	7,4	3,4	0	9,95
CHATEAUDUN - DONNEMAIN-SAINT-MAMES	LA BRUYERE	33,54	0	1,84	0,38
CHATEAUDUN - LA CHAPELLE-DU-NOYER	PIGANULT	28,28	5,47	2,32	13,67
LA CHAPELLE-DU-NOYER	ETAMAT	56,45	52,37	0	0
JALLANS-VILLEMAURY	HIPPODROME	21,9	0	0	0
VALD'YERRE	LA SAVERIE	24,08	0,81	1,22	0
DONNEMAIN-SAINT-MAMES	LA VARENNE HODIER	3,58	0	1,87	0
LA BAZOCHE-GOUET	LA GATE	3,5	0	0	1,2
	LA FORET NORD	8,6	2,21	0	0
	LA POMMELLERIE	1,8	0	0	0
	LA FORET SUD	3,65	0	0	0
MARBOUE	ECOUBLANC	37,5	13,72	2,1	0
SAINT-DENIS-LANNERAY	LES CATHELINES	19,9	0	0	0
	LES RONCETTES	12,3	1,14	0,81	1,28
YEVRES	LA CROIX VERTE	9,44	0	0	3,14
UNVERRE	UNVERRE	0	0	0	1,4
TOTAL		456,66	107,6	16,06	44,5

Classement des parcelles à vendre appartenant au Grand Châteaudun par surface croissante (en ha)				
	0,004	0,168	0,321	1,605
	0,021	0,185	0,365	2,064
	0,021	0,199	0,417	
	0,105	0,201	0,418	
	0,106	0,205	0,441	
	0,109	0,207	0,482	
	0,109	0,240	0,493	
	0,113	0,249	0,602	
	0,128	0,250	0,605	
	0,140	0,277	0,810	
	0,141	0,296	0,904	
	0,145	0,297	0,930	
	0,146	0,317	1,194	
Surface totale = 16,03 ha				
Les 3 parcelles à vendre et appartenant au Grand Châteaudun ayant la plus grande superficie font 1,194 ha, 1,605 ha et 2,064 ha.				



Classement des parcelles densifiables et appartenant à des personnes privées par surface croissante (en ha)					
0,00	0,10	0,28	0,46	0,87	2,78
0,01	0,14	0,31	0,47	0,89	2,97
0,02	0,14	0,35	0,48	0,90	4,16
0,02	0,15	0,35	0,48	0,97	8,34
0,03	0,15	0,36	0,49	0,97	19,01
0,04	0,16	0,39	0,52	1,07	20,23
0,04	0,17	0,41	0,52	1,19	
0,04	0,17	0,41	0,54	1,22	
0,04	0,18	0,41	0,56	1,27	
0,05	0,19	0,41	0,58	1,28	
0,06	0,20	0,41	0,59	1,30	
0,06	0,20	0,41	0,60	1,32	
0,06	0,21	0,42	0,61	1,48	
0,07	0,21	0,43	0,62	1,49	
0,08	0,22	0,43	0,63	1,71	
0,08	0,23	0,43	0,64	1,85	
0,09	0,24	0,43	0,67	2,14	
0,09	0,25	0,44	0,72	2,55	
0,10	0,28	0,46	0,84	2,63	
Surface totale = 107,72 ha					
Les 4 parcelles densifiables ayant la plus grande superficie mesurent respectivement 4,16 hectares, 8,34 hectares, 19,01 hectares et 20,23 hectares.					



Classement des extensions envisagées dans le PLUiH du Grand Châteaudun par surface croissante (en ha)

Commune	Nom du parc d'activité	Surface prévue en extension (en ha)
CHATEAUDUN - DONNEMAIN-SAINT-MAMES	LA BRUYERE	0,38
LA BAZOCHE-GOUET	LA GATE	1,2
SAINT-DENIS-LANNERAY	LES RONCETTES	1,28
UNVERRE	Unverre	1,4
YEVRES	LA CROIX VERTE	3,14
BROU	VILLOISEAU	6,2
CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES	L'AIGRON	8,3
CHATEAUDUN	ORLEANS	9,95
CHATEAUDUN - LA CHAPELLE-DU-NOYER	PIGANAULT	13,67
Surface totale = 44,5 ha		
Les 3 parcelles prévues en extension et ayant la plus grande superficie font : 8,3 ha, 9,95ha et 13,67 ha.		

En résumé, le Grand Châteaudun compte donc :

- 16,03 hectares de parcelles à vendre appartenant à la collectivité, avec les trois plus grandes mesurant respectivement 1,194 ha, 1,605 ha et 2,064 ha.
- 107,72 hectares de parcelles privées potentiellement densifiables, dont la majorité des plus grandes surfaces appartiennent à l'État (Etatat).
- 44,52 hectares de parcelles identifiées pour extension dans le PLUiH, parmi lesquelles les trois plus vastes s'étendent sur 8,3 ha, 9,95 ha et 13,67 ha.

Synthèse du développement économique au sein du PLUi-H :

Le PLUi-H, en complément des zones d'activité économique déjà existantes, projette ainsi la création d'environ 44,5 hectares de zones d'activité économique d'urbanisation directe (zones 1AUx).

	1AUx
Brou	6,3
Châteaudun	23,4
Cloyes-sur-le-Loir	8,3
La Bazoche Gouët	1,3
Unverre	1,1
Saint-Denis-Lanneray	1,3
Yèvres	2,8
Total	44,5

Ces extensions de ZAE économiques s'entendent dans le respect des prescriptions et enveloppes du SCoT.

Sont présentés ci-après la classification des ZAE au sens du SCoT prenant en compte les surfaces disponibles (viabilisées ou non) et l'indication des surfaces en extension mobilisées dans le cadre du PLUi-H.

Sont également justifiés les ZAE non fléchées par le SCoT mais fléchées par le PLUi-H via la mobilisation de la prescription P9.

Zones de type 1 existantes et en projet

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Projets	Surface en extension du PLUi-H
Brou	Parc d'activité Villoseau	47	3,1 ha	5,9 ha	-	6,3 ha
Châteaudun	ZA de Beauvoir	58	6 locaux		-	/
Marboué	ZA Les Terres d'Ecoublanc	31	3 locaux et 3ha		-	/
Châteaudun	ZA de Vilsain	20	0,35 ha - 4 locaux		-	/
Cloyes les Trois Rivières	PA de l'Aigron	17	1,3 ha	6,7 ha	-	8,3 ha
Non déterminé	Future zone de fort rayonnement	0			30 ha	
Total		173 ha	7,75 ha - 13 locaux	12,6 ha	30 ha	14,6

Zones de type 2 existantes

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Surface en extension du PLUi-H
Châteaudun	PA de la route d'Orléans	17	1 local	8 ha	10 ha
Châteaudun	PA la Bruyère	18	0,6 ha	6 ha	/
Cloyes les Trois Rivières	ZA St Séverin	17	3 locaux		/
Donnemain St-Mamès	ZA La Varenne Hodier	3		2 ha	/
Saint-Denis les Ponts	ZA les Roncettes	20		2,1ha	2,4
Yèvres	Zone d'activités de la croix verte	9		0,65ha	2,8 ha
Total		84 ha	0,6 ha	18,75 ha	15,2 ha

Zones de type 3 existantes

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Surface extension PLUi-H	en du
Commune nouvelle d'Arrou	ZA la Saverie	10 ha	1,9 ha - 3 locaux	2 ha	/	
Commune nouvelle d'Arrou	PA d'Arrou	12 ha	1 local		/	
Unverre	PA d'Unverre	6,7 ha		4 zones	1,1 ha	
La Bazoche-Gouët	La Petite Noue	8 ha		2 ha	/	
La Bazoche-Gouët	La forêt	4,5 ha		2 ha	/	
Total		41,2 ha	1,9 ha	6 ha	1,1 ha	

Les besoins de développement économique en dehors des ZAE fléchées par le SCoT

Pour rappel, le SCoT précise dans sa Prescription P9 : « En dehors des zones d'activités économiques de type 1, 2 et 3, et afin de permettre le développement d'une économie de proximité dans les communes ne possédant pas de zones économiques, le SCoT intègre la possibilité de création d'espaces économiques de maximum 1 à 2 ha en extension d'espaces économiques existants ou en continuité du tissu urbain, dans la limite d'un volume global de 10 hectares à l'échelle du SCoT. »

La ZAE de la Gâte à La Bazoche Gouët correspond à cette demande. Les surfaces mobilisables sur les autres ZAE n'ont pas été mobilisées, il est ainsi proposé l'extension de la ZAE de la Gâte sur une surface d'environ **1,3 ha** pour permettre le développement de l'entreprise Perche Matériaux avec la création de deux bâtiments de stockage.

ZONE D'ACTIVITE DE LA GATE



Les extensions des surfaces commerciales

La ZA de Piganault est destinée à l’accueil prioritaire d’activités commerciales et de loisirs.

La programmation envisagée est de l’ordre de 13,8 ha sur lesquels environ 3,6 ha étaient ciblés historiquement dans le POS comme zone 1NAXm et constitue une surface de la ZA de Piganault déjà existante. A laquelle il vient s’ajouter une surface d’environ 10 ha de création de nouvelle zone.

Pour créer une pertinence d’aménagement de ce secteur, il a été fait le choix de classer l’ensemble du secteur en zone à urbaniser (AU) afin de réaliser une OAP globale sur le secteur.

Extrait de la prescription 22 du SCoT du Dunois

Commune	Nom de la zone	Surface en ha	Surfaces disponibles déjà viabilisées	Surfaces disponibles non viabilisées	Vocation future
Bonneval	ZA la Louveterie	16 ha	7,8 ha		Commerce
Châteaudun	PA des Nouvelles Garennes	12,5 ha		2,2 ha	Commerce
Saint-Denis les Ponts	ZAC de Saint Denis les Ponts	20 ha			Commerce
La Chapelle du Noyer	ZA de Piganault	41 ha		10 ha	Commerce et loisirs

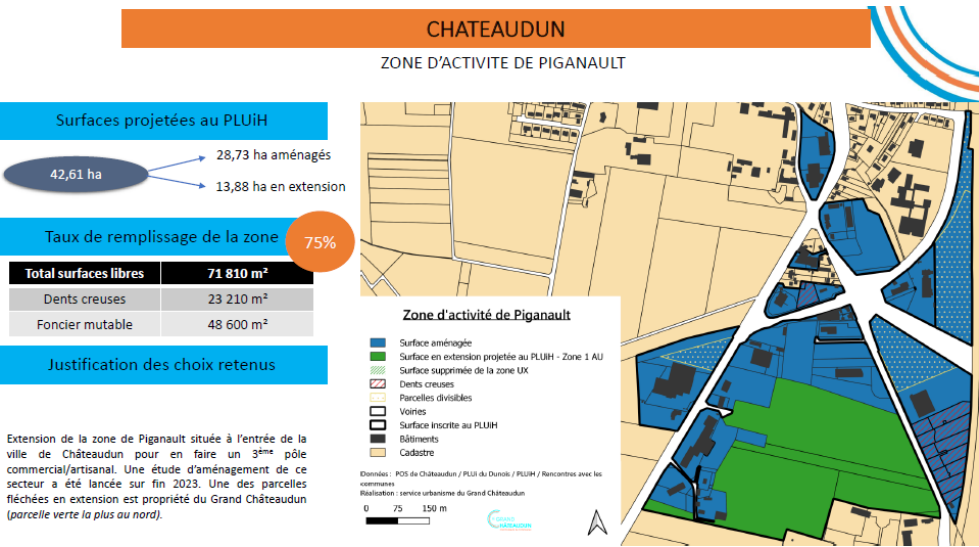
Comparatif de la programmation du PLUi-H en matière économique et commerciale comparée à celle du SCoT

Le PLUi-H prévoit la création d’environ **45,25 ha de ZAE** (économique et/ou commerciale).

La somme des surfaces disponibles viabilisée ou non au sein des ZAE du SCoT s’élève à près de 48 ha.

En complément le SCoT offre la possibilité de créer de nouveaux espaces économiques dans la limite d’un volume global de 10 hectares à l’échelle du SCoT (zones nouvelles de maximum 1 à 2 ha).

Ainsi le projet de PLUi-H est compatible avec la programmation du SCoT sur le volet économique.



H. Mise en œuvre du projet et consommation foncière via les STECAL

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les zones agricoles et naturelles délimitent plusieurs secteurs de taille et de capacité limitée. Ces STECAL sont la conséquence d'une urbanisation historiquement diffuse au sein de la zone agricole. Les secteurs de STECAL explicités ci-dessous ont vocation à reconnaître des cas particuliers correspondant à des secteurs d'équipements, d'activités économiques et touristiques isolées en contexte agricole.

De façon à limiter les droits à construire au sein des STECAL, les typologies de STECAL ont été définies précisément afin de n'autoriser que les destinations de constructions limitées aux besoins identifiés. Les contours des secteurs ont été définis au plus près des constructions et des projets identifiés sur le territoire.

Les catégories de STECAL identifiées et leurs vocations sont les suivantes :

Les zones Ax (Agricole économique) correspondent à des secteurs permettant d'accompagner le développement des artisans ou petites entreprises en zones rurales.

Au total, se sont 13 secteurs Ax qui sont délimités au sein du plan de zonage.

Les zones Al (Agricoles à vocation de loisirs et touristiques) **et NI** (Naturelles à vocation de loisirs et touristiques), sont destinées au développement des sites accueillant des activités touristiques et de loisirs.

Les sites NI sont au nombre de 29, tandis que les sites Al sont au nombre de 2 au sein du zonage.

Les zones NI1 sont des sites destinés au développement des activités touristiques et de loisirs comprenant des hébergements touristiques. Le zonage identifie et encadre des activités déjà existantes (camping par exemple) comme des sites futurs pour le développement de nouvelles activités touristiques. Ces sites sont au nombre de 20 au sein du zonage.

La zone Ng concerne les emprises du golf existant sur la commune de Brou.

Les zones Nj encadrent les secteurs dits de « jardins » dans lesquelles des petites constructions en lien avec l'activité de jardinage peuvent être créées.

Les zones Aenr, sont des zones projetées pour l'accueil préférentielles des activités de développement des énergies renouvelables de types panneaux photovoltaïques au sol. Ces dernières sont intégralement localisées sur l'ancienne base aérienne de Châteaudun.

Focus sur les STECAL consommateurs de foncier :

Sur les 79 STECAL identifiés au sein du Grand Châteaudun, 9 d'entre eux concernent des projets de création d'activités touristiques ou de loisirs au delà des emprises des activités déjà existantes.

Ces 9 secteurs sont présentés dans la partie « Justifications des choix opérés pour la délimitation des zones ».

Les 70 STECAL complémentaires sont quant à eux limités en surfaces afin d'encadrer au plus juste via le zonage et le règlement écrit les projets d'extension et de création de nouveaux bâtiments en zones Agricoles ou Naturels. Ces STECAL ont été définis au plus près des constructions existantes et ne sont donc pas consommateurs de foncier.

Synthèse des emprises foncières et de consommations foncières des STECAL :

Ci-après sont détaillées les emprises des STECAL toutes vocations confondues en zone N et A, telles qu'apparaissant sur les plans de zonage.

Commune/ Zonage	Aenr	Ng	Nj	NI	NI1	Nmc
Arrou					2,3	
Brou		7,1		18,4	13,7	
Châteaudun			7,2	0,5	6,3	
Cloyes-sur-le-Loir				7,9	9,6	
Courtalain				0,8	3,7	
Dampierre-sous-Brou			0,3	8,1		
Donnemain-Saint-Mamès				3,1		
Jallans				2,2		
Langey				0,4	0,1	
Lanneray				0,7		
La Bazoche Gouët				3	1,1	
La Chapelle du Noyer				1,2	0,6	
Logron				1		
Lutz-en-Dunois				1,1		
Marboué				3,6		
Ozoir-le-Breuil				1,9		
Saint Cloud en Dunois				2,7		
Saint-Pellerin				0,7		
Sant-Denis-les-Ponts				2,9		
Unverre				1,9		2,5
Villampuy				1,1		
Vald'Yerre					0,3	
Yèvres						
Châteaudun/ Lutz-en-Dunois	90,6			0,4	0,9	
Total des emprises en hectares	90,6	7,1	7,5	63,6	38,6	2,5

	AI	Ax	Ac
		0,6	
	0,5		
	2,9		
		1,6	
		0,8	
		1,4	
		1,3	
		3,4	
		4,1	
		0,7	
		1,1	
Thiville/ Cloyes-les-Trois-Rivières			112,5
Total des emprises en hectares	3,4	13,8	112,5

Le tableau ci-après reprend les surfaces non bâties aujourd’hui à l’intérieur des STECAL.
Ces surfaces sont comptabilisées dans la consommation foncière du projet (détails des surfaces comptabilisées dans la partie suivante).

Commune/ Zonage	AI	Ax	NI1	Nj	NI
Autheuil	0,5				
Brou	1,5				
Cloyes-sur-le-Loir			2,7		
Dampierre sous Brou		1,6		0,3	
La Chapelle du Noyer			0,6		
Marboué					1,0
Unverre					0,6
Coutalain			1,3		
Total des emprises en hectares	2,0	1,6	4,6	0,3	1,6
Total	10,1				

I. Mise en œuvre du projet et consommation foncière via les emplacements réservés

En complément des zones à urbaniser à vocation économique et d'habitat, le PLUi-H prévoit le renforcement de certains équipements ou ouvrages publics via les Emplacements Réservés.

Ces derniers représentent une enveloppe d'environ 25,8 ha dont la majorité sont au sein des enveloppes urbaines déjà existantes et n'induisent ainsi pas de consommation d'espaces.

La majorité des emplacements réservés sont liés à des aménagements de voiries, à des renforcements de stationnements et à l'extension d'équipements publics ou de cimetières, justifiés par des capacités restreintes dans les prochaines années.

Le calcul de la consommation foncière s'est donc porté sur les ER en zone agricole ou naturelle. A noter toutefois, les ER créés pour la création d'espaces de renaturation n'ont pas été comptabilisés.

Les emplacements réservés induisant de **la consommation foncière s'élèvent ainsi à 5,7 ha** dans le temps du PLUi-H et sont représentés par les ER :

- DSB1, DSB2, DSB3 et DSB 4 (pour moitié) ;
- JAL1 ;
- CHA8 et CHA9 ;
- MAR3, MAR5 et MAR6 ;
- BRO2, BRO5, BRO6 et BRO7 ;
- AUT1, AUT2, AUT3, AUT4, AUT5, AUT6, AUT7 ;
- LOG4 ;
- SP1 ;
- CSL1, CSL2 et CSL3 ;
- DOU1 et DOU2 ;
- INV1 ;
- SC1 ;
- LCDN1.

Synthèse de l'ensemble des emplacements réservés :

Tableau des emplacements réservés

Etiquette	NOM	BENEFICIAIRE	Commune	Surface
ARR1	Extension cimetière	Commune	Arrou	1686
AUT1	Elargissement de la voirie à l'entrée ouest du bourg sur la RD130	Commune	Autheuil	68
AUT2	Elargissement de la voirie à l'entré ouest du bourg sur la RD145	Commune	Autheuil	209
AUT3	Elargissement de la voirie à l'entrée ouest du bourg sur la RD145	Commune	Autheuil	44
AUT4	Elargissement de la voirie à l'entrée ouest du bourg sur la RD145	Commune	Autheuil	63
AUT5	Amélioration du carrefour entre la grande Rue et la RD145	Commune	Autheuil	238
AUT6	Amélioration du carrefour entre la grande rue et la RD145	Commune	Autheuil	145
AUT7	Amélioration du carrefour entre la grande rue et la RD145	Commune	Autheuil	219
BRO1	Création d'une piscine	Commune	Brou	11210
BRO2	Aménagement stationnement	Commune	Brou	3878
BRO3	Espace de renaturation	Commune	Brou	3889
BRO4	Espace de renaturation	Commune	Brou	43840
BRO5	Amélioration carrefour	Commune	Brou	116
BRO6	Amélioration du carrefour	Commune	Brou	39
BRO7	Amélioration du carrefour	Commune	Brou	17
CHA1	Voirie passage à niveau	Commune	Châteaudun	107
CHA2	Adaptation de voirie	Commune	Châteaudun	245
CHA3	Loisirs, extention espace de rencontre	Commune	Châteaudun	901
CHA4	Elargissement rue	Commune	Châteaudun	100
CHA5	Mise en alignement	Commune	Châteaudun	60
CHA6	Mise en alignement	Commune	Châteaudun	38
CHA7	Création voirie	Commune	Châteaudun	612
CHA8	Extension bassin de rétention	Commune	Châteaudun	15042
CHA9	Elargissement voirie	Commune	Châteaudun	127
CHA10	Elargissement voirie	Commune	Châteaudun	1771
CHA11	Mise à l'alignement des terrains	Commune	Châteaudun	78

CSL1	Elargissement de la voirie - CR dit du Carrefour à partir de la rue de Châteaudun	Commune	Cloyes-sur-le-Loir	807
CSL2	Elargissement de la voirie - CR dit du Carrefour à partir de la rue de Châteaudun	Commune	Cloyes-sur-le-Loir	802
CSL3	Elargissement de la voirie - Route de Droué - RD8	Commune	Cloyes-sur-le-Loir	2956
COU1	Création d'un accès	Commune	Courtalain	484
DSB1	Elargissement voirie	Commune	Dampierre sous Brou	206
DSB2	Elargissement de voirie	Commune	Dampierre sous Brou	1250
DSB3	Aménagement du carrefour	Commune	Dampierre-sous-Brou	62
DSB4	Aménagement d'un parking	Commune	Dampierre-sous-Brou	1854
DOU1	Réalisation d'un accès sécurisé à la parcelle ZD 86 (salle communale)	Commune	Douy	1016
DOU2	Agrandissement du cimetière	Commune	Douy	2204
JAL1	Extension cimetière	Commune	Jallans	1271
JAL2	Aire de jeux/ espace public	Commune	Jallans	1745
JAL3	Création d'un bassin d'infiltration	Commune	Jallans	947
LBG1	Extension cimetière	Commune	La Bazoche Gouët	2188
LBG2	Terrain loisir (pétanque)	Commune	La Bazoche-Gouët	1497
LCDN1	Création cimetière	Commune	La Chapelle du Noyer	3628
LCDN2	Contournement routier	Commune	La Chapelle du Noyer	100541
LOG1	Création d'un accès	Commune	Logron	347
LOG2	Carrefour et Parking salle des fêtes	Commune	Logron	557
LOG3	Agrandissement du cimetière	Commune	Logron	2525
LOG4	Elargissement voirie	Commune	Logron	98
MAR1	GR35 Chemin raccord bois des gats	Commune	Marboué	728
MAR2	Agrandissement parking salle des fêtes	Commune	Marboué	772
MAR3	Agrandissement cimetière	Commune	Marboué	2001
MAR4	Agrandissement du stade	Commune	Marboué	9392
MLG1	Réserve foncière rue des Ecoles	Commune	Montigny-le-Gannelon	363
MLG2	Création d'un accès au lotissement actuel	Commune	Montigny-le-Gannelon	41
SC1	Cimetière	Commune	Saint-Christophe	856
SCD1	Extension cimetière	Commune	Saint-Cloud-en-Dunois	1074
SDLP1	Entretien fossé	Commune	Saint-Denis-les-Ponts	498
SDLP2	Contournement routier	Commune	Saint-Denis-les-Ponts	13168
SDLP3	Création d'une maison de retraite	Commune	Saint-Denis-les-Ponts	6401
SDLP4	Elargissement voirie	Commune	Saint-Denis-les-Ponts	364
SDLP5	Création d'un accès	Commune	Saint-Denis-Les-Ponts	1117
SHSY1	Equipement public (mairie + création espaces verts + square)	Commune	Saint-Hilaire-sur-Yerre	1826
SP1	Création d'une station d'épuration	Commune	Saint-Pellerin	4390
SP2	Parking cimetière	Commune	Saint-Pellerin	535
UNV1	Extension station épuration	Commune	Unverre	855
YEV1	Parking pour le cimetière	Commune	Yèvres	1040

J. Le bilan de la consommation foncière du projet

Le détail de la consommation foncière est présenté dans le rapport de présentation volet 1.

A l'échelle de la Communauté de Communes les besoins exprimés, pour porter le PLUi-H en matière de consommation d'espaces agricoles, font état d'une mobilisation foncière d'environ 112,4 ha.

Dans ces 113 hectares ont été comptabilisés :

- Les zones futures d'extension à vocation habitat (1AU et 2AU), soit 44,5 ha ;
- Les zones futures d'extension à vocation économique (1Aux), soit 44,5 ha ;
- Les Emplacements Réservés ayant des emprises en zones naturelles ou agricoles ;
- Les STECAL ayant des emprises sur des secteurs aujourd'hui non bâti à vocation agricole ou naturelle.
- Les secteurs classés en zones urbaines qui constituent de la consommation d'espace : 3500m² de zone Uc à Conie-Molitard, 1700m² à Donnemain-Saint-Mamès, 2250 m² à Châteaudun sur le hameau de Crepainville), 5000m² à Yèvres au sein de hameaux, 1,7 ha à Cloyes-les-Trois-Rivières pour la parcelle UX à l'arrière de l'usine Vorwerk, 1500m² à Charray,
- Les secteurs classés en zones urbaines sur lesquels des projets sont en cours 1,8 ha à Montigny le Gannelon, 1,3 ha à Arrou, et 1,4 ha à Yèvres.

Le projet de PLUi-H mise à la fois sur un renforcement du développement des zones d'habitat à l'échelle communautaire et sur le développement économique et industriel pour permettre d'enrayer le phénomène de déprise démographique et de vieillissement de la population. Au regard des atouts du territoire et de l'intérêt porté par les investisseurs, les élus ont souhaité se laisser la possibilité d'ouvrir de nouvelles zones d'activités économique pour pouvoir répondre immédiatement à la demande. Ces éléments expliquent pourquoi le projet vise en une augmentation importante des zones d'activités comparativement à la décennie passée.

En complément le territoire souhaite maintenir et renforcer les activités artisanales, de loisirs et touristiques, dont certaines en milieux agricoles ou naturelles. Certains des projets recensés malgré la limitation des emprises, viennent consommer du foncier, ce dernier a ainsi été quantifié et intégré dans la consommation foncière du projet.

La consommation foncière constatée sur la décennie précédant le premier arrêt en 2022, faisait état d'une consommation foncière de 165 ha pour la période 2010/2019.

Il est à noter que l'entrée en vigueur de la Loi Climat et Résilience en 2021, et la clarification dernièrement de la période de référence 2011/2021 pour l'atteinte du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en 2050, a revu de manière non négligeable l'enveloppe de la période de référence sur laquelle le territoire s'était engagé à réduire la consommation d'espace.

En effet, les dernières données disponibles concernant l'artificialisation des sols sont celles publiées par le CEREMA via l'observatoire de l'artificialisation, pour la période 2011/2021 (période de référence pour la loi Climat et Résilience).

Cette enveloppe s'élève pour le territoire du Grand Châteaudun à 137 ha (contre 165 ha lors du 1^{er} arrêt du PLUi-H).

Les élus, ont réinterrogé de manière importante le projet de territoire en réduisant fortement les emprises pour le développement économique par rapport au 1^{er} arrêt, en réduisant ou réorientant certaines zones à urbaniser à vocation d'habitat, en requestionnant à la baisse les enveloppes des zones urbaines des bourgs et des hameaux, en limitant les emprises des emplacements réservés et des STECAL afin de réduire la consommation foncière portée par ces différents projets.

Bilan de référence de
consommation d'ENAF (du 1^{er}
janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021)
pour la loi Climat et résilience :

137 ha

La consommation foncière du projet de PLUi-H est présenté ci-après au regard de la consommation foncière passée et constatée lors du 1^{er} arrêt et à ce jour avec les nouvelles données d’entrées.

Le projet de PLUi-H affiche ainsi une réduction d’environ 36,9% de la consommation d’espace en moyenne annuelle par rapport à la période précédente.

	habitat	économie	Equipement/ mixte	Non catégorisé	Emplacements réservés (ER)	STECAL	Conso totale sur la période	Conso annuelle
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha/an)
Rétrospectif 2010-2019 (10 ans) – <i>dernières données disponibles lors de l’arrêt en 2022</i>	119,7	29,6	4,1	11,6	/	/	165	16,5
Rétrospectif 2011-2021 (10 ans) – <i>dernières données disponibles CEREMA</i>	104,3	28,9	3,7	8,3	/	/	136,9	13,7
Projet 2023- 2036 (13 ans)	50,4	46,2	/	/	5,7	10,1	112,4	8,65
Projet 2023- 2036 (13 ans)	-51,7%	+59,9%	/	/				



- 36,9%

2. LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE REGLEMENT

A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU)

LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones constructibles (zones urbaines U et déclinaison et Uh urbaines de hameaux) sont issues de *l'approche spatiale* du diagnostic (présenté dans le rapport de présentation volet 1 – le diagnostic stratégique). Il s'agit des secteurs stratégiques identifiés et permettant la mise en œuvre du projet de territoire. Leurs enjeux et objectifs sont présentés dans la partie précédente du présent volet du rapport de présentation.

Généralités

Le territoire couvert par le PLUi-H fait l'objet d'un découpage en 4 grandes familles de zones :

Les zones urbaines dites « zones U » : Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation en distinguant :

- Les zones 1AU, dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement ;
- Les zones 2AU, constituant des réserves d'urbanisation pour le long terme. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par le biais d'une procédure d'adaptation du PLUi.

Les zones agricoles sont dites « zones A » : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » : Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

La constitution du zonage a fait l'objet d'un travail pour :

- Traduire le projet intercommunal avec un zonage homogène et cohérent entre les communes
 - *Concevoir une base de zonage commune intercommunale*
- Tenir compte des spécificités communale (armature du PADD notamment).
 - *Prévoir des secteurs de zones différenciées selon les caractéristiques locales.*

Il se traduit par :

- Une simplification et une harmonisation des secteurs urbains tenant compte de l'organisation urbaine du PADD,
- Des secteurs de densification et d'extension tenant compte des orientations du SCoT et du PADD débattu,
- Un travail sur la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels,
- La traduction réglementaire ou informative des espaces agricoles et naturels,
- La valorisation écologique du territoire à travers des dispositions spécifiques sur l'environnement.

Les zones urbaines

Les zones U mixtes et à vocation principale d'habitat : Des secteurs de développement et de densification recentrés sur les bourgs et/ou hameaux structurants.

Ces zones U en fonction des morphologies et des fonctions urbaines des communes ont été différenciées afin de maintenir les particularités et caractéristiques des communes. Les zones U comprennent ainsi les sous-zones UA, UB, UC et UD parfois elles-mêmes sous déclinées afin de traduire réglementairement de manière fine les caractéristiques propres du territoire.

La limite de ces zones U est définie selon la méthode présentée dans l'étude de densification du rapport de présentation volume 1. Le découpage de certaines zones U permet de tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales des communes, d'assurer la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue, de préserver les caractéristiques paysagères fortes du territoire qui lui confèrent une identité particulière, et de préserver l'activité agricole existante.

Les zones Uh, correspondent à des secteurs en dehors des zones urbaines des bourgs où sont autorisées les nouvelles constructions à destination principale d'habitat en densification.

Les secteurs Uh ciblent des hameaux définis autour d'un regroupement d'habitations existantes. Ils ont été retenus car il s'agit de secteurs présentant l'ensemble des conditions

requis pour être constructibles (capacité des réseaux, accessibilité, ...) permettant d'accueillir de nouvelles constructions sans étendre l'enveloppe urbaine existante du hameau, et non concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles.

L'ensemble des zones Uh contribuent à limiter le recours aux extensions urbaines par l'accueil de nouvelles habitations sur des secteurs déjà bâtis.

Les zones Ux, des zones économiques à renforcer à proximité des axes de déplacements majeurs. Les zones Ux sont des zones équipées et destinées à recevoir certaines activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités.

La limite de ces zones est définie sur la base des limites existantes dans les documents d'urbanisme communaux, réajustée en fonction de l'évolution de ces zones (ancienne zone AU économique aujourd'hui urbanisée) et réajustée en fonction des usages observés et des retours d'expérience des communes sur l'évolution de ces espaces.

Les zones UE, ciblent à la fois certains sites d'équipements publics qui ont vocation à être confortés et/ou aménagés pour des projets communaux, intercommunaux ou départementaux, et les sites d'équipements majeurs du territoire et donc d'intérêt communautaire, les collèges, le siège de la communauté de communes, les grands équipements, sportifs, ...

Le classement en zone UE permet ainsi de pérenniser la vocation spécifique de ces sites. Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD, à savoir :

- « Répondre à l'évolution des besoins en équipements et services » ;
- « Améliorer l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs dans les bourgs principaux ».

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat, mixtes et économiques sont localisées dans le prolongement des zones urbaines afin de permettre le développement des zones d'habitats, des zones économiques et des équipements :

Le dimensionnement **des zones à urbaniser à destination principale d'habitat ou mixtes** découle du rapport entre le nombre de logements à produire en extension urbaine et les densités brutes recommandées par le SCOT.

Leur localisation tient compte :

- de la proximité avec les espaces structurants des communes,
- des objectifs d'aménagement et de développement des élus du territoire (renforcement d'une centralité, lien avec les équipements, ...) ;
- de l'accessibilité des sites mobilisables,
- des contraintes environnementales,
- de la proximité des exploitations/activités agricoles voisines
- de la présence et du dimensionnement des réseaux.

Le positionnement des zones AU a pris en considération en plus des critères précédents, les enjeux agricoles. Toutefois, le positionnement de certains secteurs, une fois les critères environnementaux, la couverture en réseaux, la proximité des centres-bourgs, ... étudiés, n'a pu être réalisé sans venir « découper » le parcellaire agricole et redéfinir les critères d'accès à certaines parcelles agricoles. Les OAP des communes concernées viennent donc préciser et prévoir la gestion des interfaces entre les zones agricoles et les secteurs de développement.

Pour les extensions à destination d'économie, elles correspondent à la répartition par les élus des surfaces et des vocations prescrites par le SCOT, à quelques exceptions près pour tenir compte de projets en cours, de justifications particulières énoncées précédemment. Leur localisation est ensuite ajustée en fonction :

- de l'accessibilité des espaces,
- de leur visibilité,
- de la mobilisation plus ou moins facile du foncier,
- de la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles.

Focus sur le classement des zones AU et des temporalités d'ouverture à l'urbanisation

Les zones 1AU et 2AU

La majeure partie des secteurs à urbaniser du territoire PLUi ont été classés en zone 1AU, puisque ces derniers sont aujourd'hui desservis par les réseaux.

Article R151-20 du CU : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Toutefois, une zone à urbaniser ne remplit pas ce critère, un classement en zone 2AU a donc été mis en place pour cette dernière, ce qui implique un phasage différé et une ouverture à l'urbanisation différée sous conditions de procédure de modification du PLUi-H.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

En complément et en lien avec la Loi Climat et Résilience un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP à vocation habitat a été mis en œuvre au sein du livret des OAP.

L'échéancier, établi en complément des OAP, offre une meilleure visibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future dans sa globalité. Il a pu être établi en considérant à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement, ...) ;
- Les équipements et réseaux existants ou projetés ;
- Le POA habitat et le positionnement dans l'armature territoriale couplés avec le potentiel en optimisation (une commune pôle qui aurait un potentiel de court

terme faible au regard de ses objectifs et donc de son rôle au sein de l'armature territoriale aura plus de zones à urbaniser ouvertes rapidement pour pouvoir assumer son rôle).

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLUi-H (+/- 15 ans) et séquencés au regard notamment du volet Habitat (un POA est établi pour 6 ans avec un bilan à mi-parcours) :

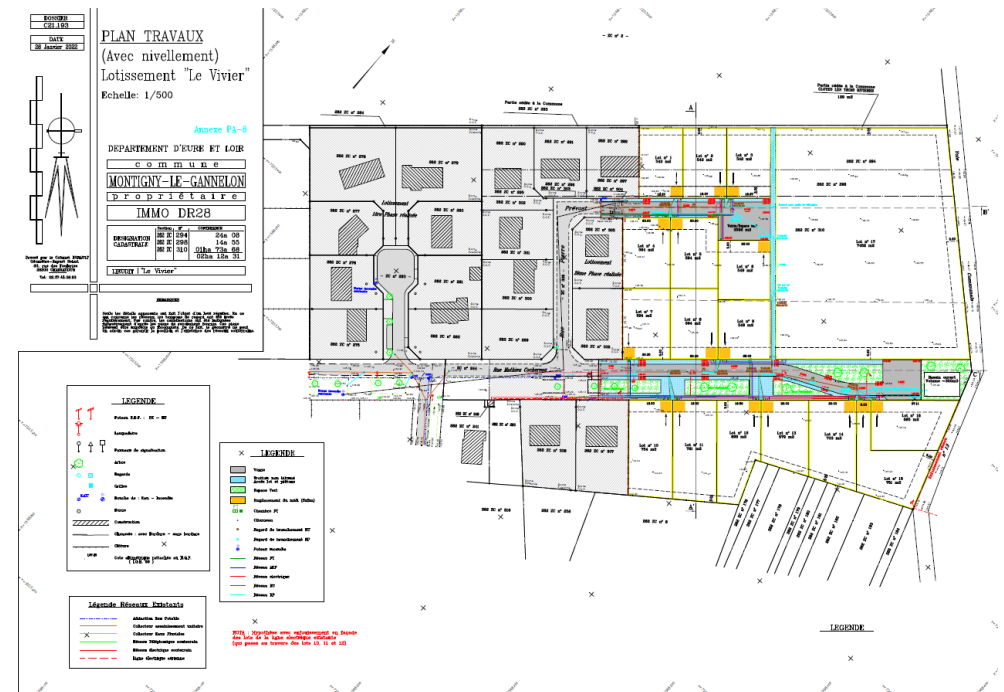
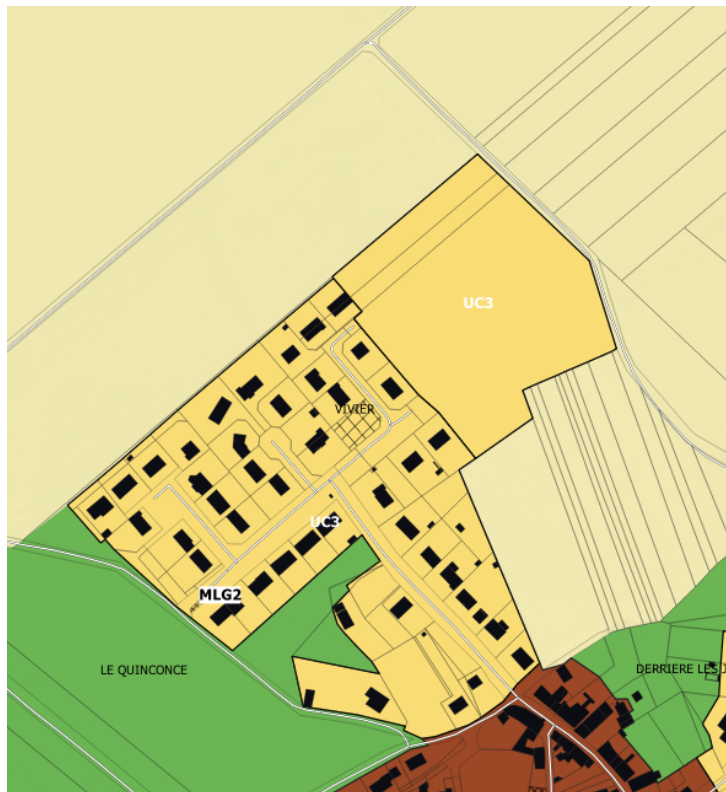
- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de 2023/2024 ;
- Le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et environ 6 ans à compter de 2023/2024.
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de 2023/2024.

Focus sur le classement en zone urbaine des principaux secteurs faisant l'objet de projets

Les secteurs suivants ont fait l'objet d'un classement en zones urbaines au sein du plan de zonage au regard des permis d'aménager accordés. Leur classement en zone urbaine est donc justifié.

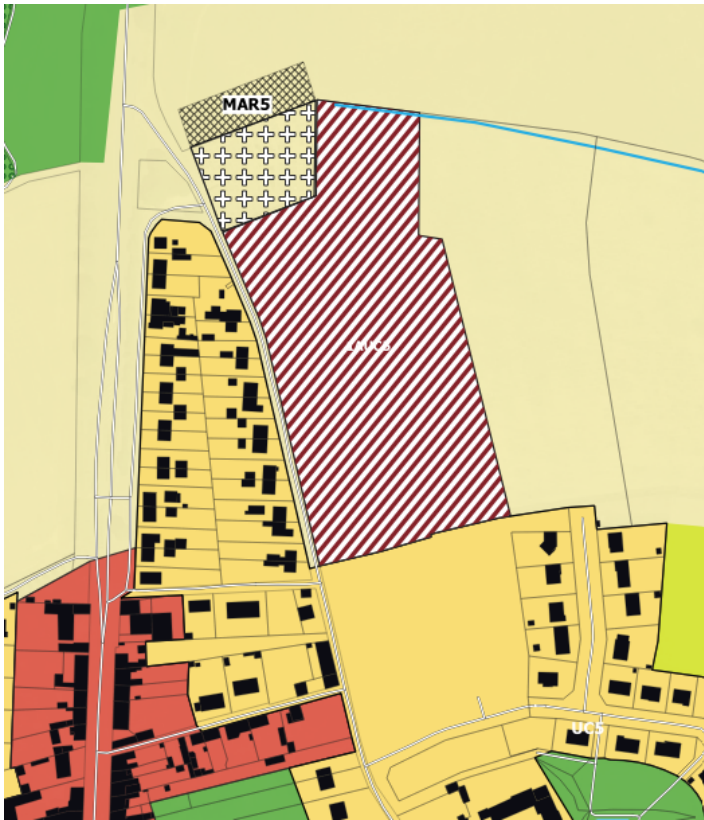
Montigny-le-Gannelon :

Parcelle classée UC3 faisant l'objet d'un PA



Marboué :

Parcelle classée UC5 faisant l'objet d'un PA



MAIRIE
de MARBOUE

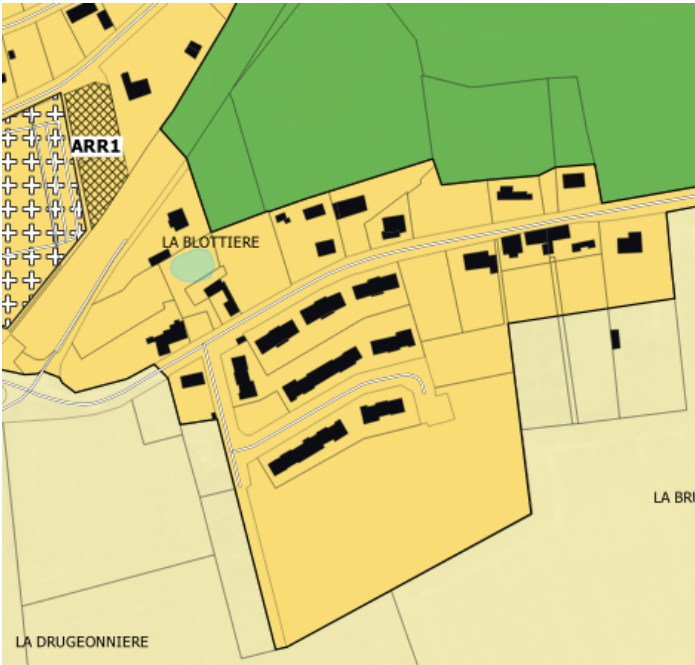
PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PA 028 233 18 00002

Demande déposée le 21/12/2018 et complétée le 24/01/2019	
Par :	SAEDEL représentée par M. MOREAU Nicolas
Demeurant à :	1 rue d'Aquitaine 28110 LUCE
Sur un terrain sis à :	Lotissement « la remise Saint Martin », tranche 2 28200 MARBOUE Référence(s) cadastrale(s) : YC 170, YC 171p Superficie du terrain : 15 202 m²
Nature des Travaux :	création d'un lotissement de 20 lots dont 1 lot destiné à de la construction groupée
Destination :	habitation

Arrou

Parcelle classée UC6 faisant l'objet d'un PA



MAIRIE
de Commune nouvelle d'Arrou

N° PA 028 012 18 10001

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE

Demande déposée le 16/03/2018 et complétée le 30/05/2018 et le 05/07/2018

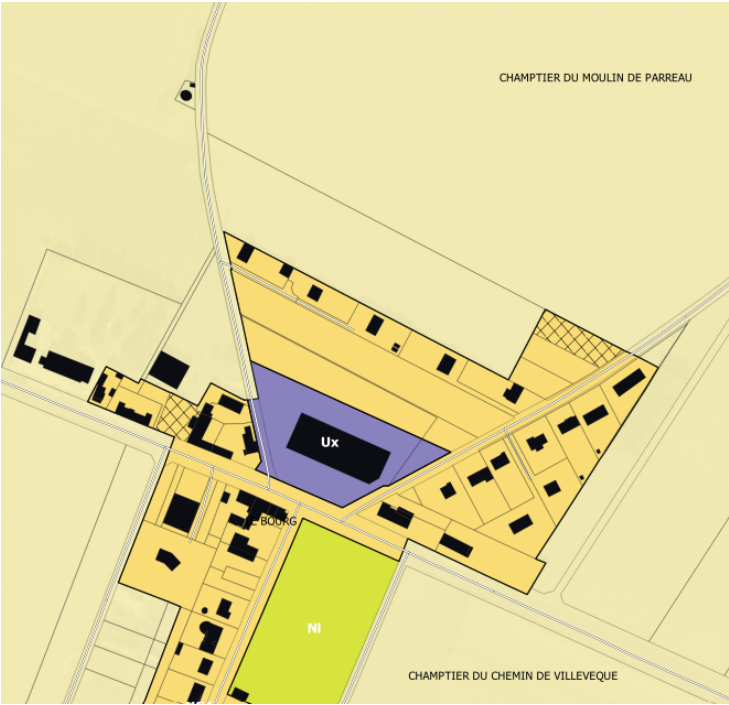
Par :	COMMUNE NOUVELLE D'ARROU représentée par Monsieur Jean-Luc DEFRANCE
Demeurant à :	12 Grande rue, Arrou 28290 COMMUNE NOUVELLE D'ARROU
Sur un terrain sis à :	Quartier de la Brunetiere Sud Allée des reposoirs, Arrou 28290 Commune nouvelle d'Arrou Référence(s) cadastrale(s)XW 67 Superficie du terrain : 12829 m²
Nature des Travaux :	Aménagement d'un lotissement de 8 lots

PLUi-H du Grand Châteaudun - Les justifications – Document approuvé le 12 mai 2025

VE2A | Page 115

Villampuy

Parcelle classée UC4 faisant l'objet d'un PA



MAIRIE
de VILLAMPUY

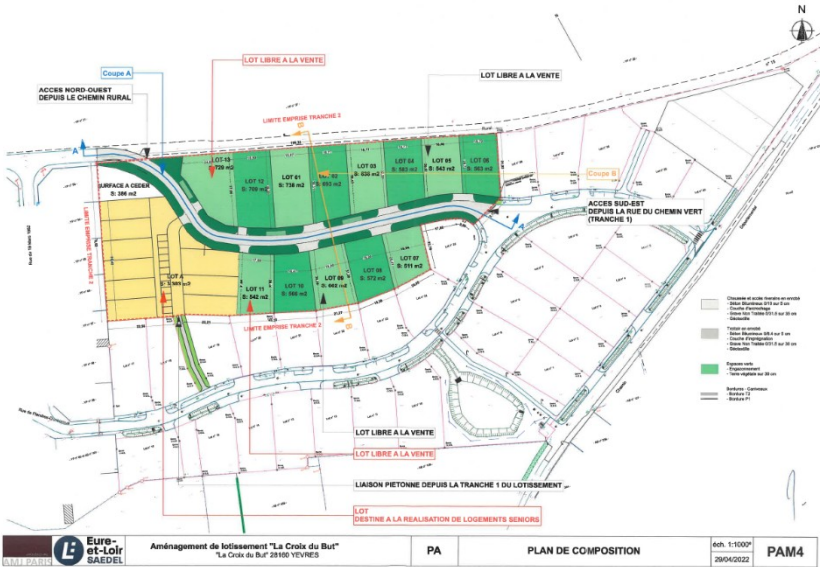
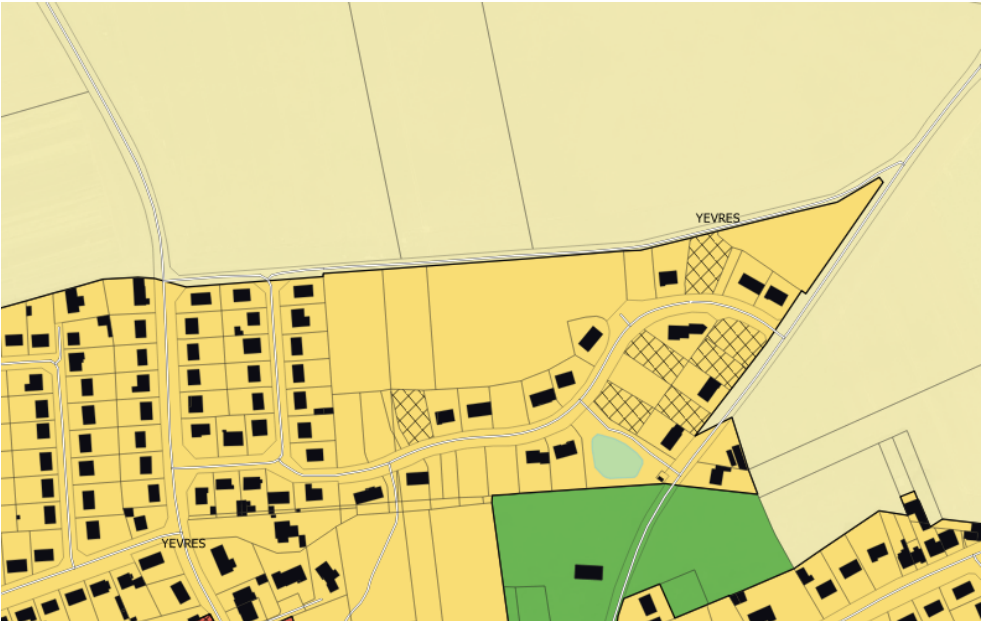
N° PA 028 410 18 00002

ARRETE DE VENTE PAR ANTICIPATION DES LOTS
D'UN LOTISSEMENT AVEC DIFFERE DES TRAVAUX
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE DE VILLAMPUY

Demande déposée le 11/02/2021	
Par :	Monsieur BOUCHER Olivier
Demeurant à :	2B LA FOLIE 28200 VILLAMPUY
Sur un terrain sis à :	Rue du Bois Robin / Rue du Château d'Eau 28200 VILLAMPUY Désignation cadastrale : section ZV parcelles n°1 et 31 partie, section AB parcelle n°7 partie Superficie du terrain : 9 568 m²
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement de 12 lots à bâtir

Yèvres

Parcelle classée UC6 faisant l'objet d'un PA

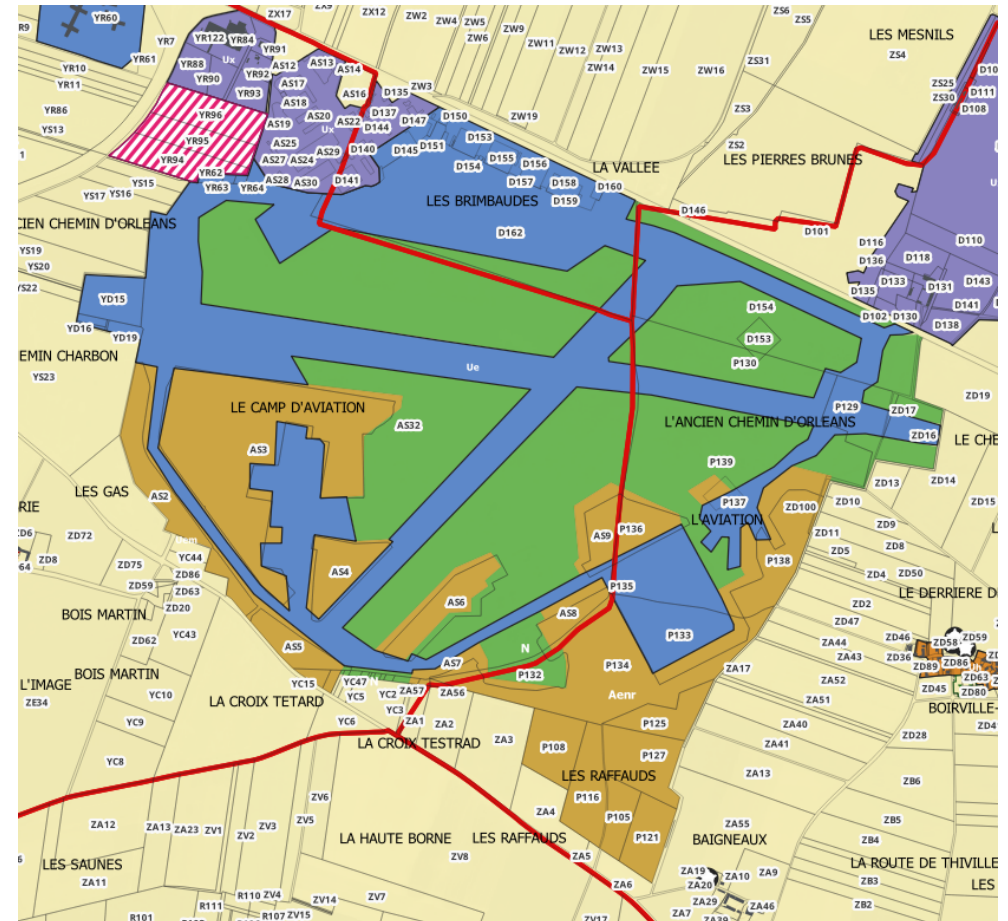


Le classement de l'ex base aérienne de Châteaudun

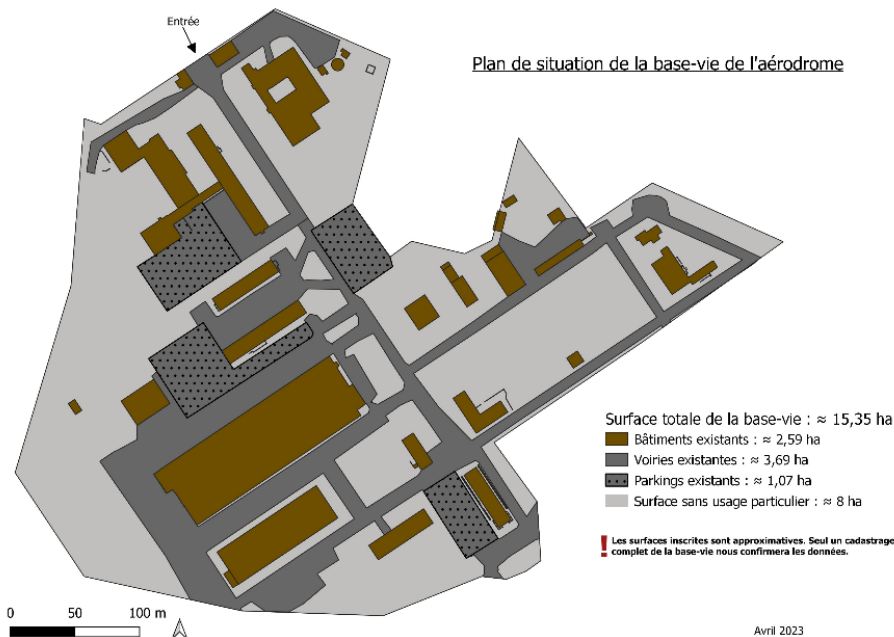
L'ex base aérienne de Châteaudun fait l'objet de plusieurs zonage.

Le découpage du zonage et ces distinctions s'appuient :

- Sur les recensements écologiques opérés sur site, relevant des espèces caractéristiques à préserver d'où le classement en zone naturelle (N) ;
- Sur les emprises de la base-vie de l'aérodrome. Cette base concentre la majorité des bâtiments existants du site et sont destinés à une reconversion vers un usage économique d'où le classement en zone Ux ;
- Sur les emprises du projet de développement de la ferme solaire sur environ 83 ha d'où le classement en zone Aenr ;
- Sur les emprises restantes représentées par les pistes de l'aérodrome et zone de stockage dont la vocation est tournée vers l'équipements d'où le classement en zone Ue.



Au-delà la centrale entend s'intégrer autant que faire se peut dans le paysage et les riverains ne verront rien de plus qu'ils ne voient aujourd'hui de la route.



La centrale solaire va être totalement complémentaire des autres projets actuellement en gestation et visant à recréer sur cette ancienne base militaire un **écosystème autour de l'activité aéronautique** de demain.

Et la compatibilité entre les deux univers sera étudiée de manière à ce que l'orientation des panneaux et leur structure non réverbérante ne gêne pas les évolutions des aéronefs.

Le projet a également un autre atout dans sa manche, le fait d'abriter un espace unique et préservé de biodiversité où se nichent quelques espèces sensibles et protégées comme le criquet des grouettes, le criquet rouge-queue ou le papillon l'Hermite que l'on pensait même disparu du territoire.

Les inventaires écologiques ont été réalisés par EDF depuis 2018 sur la zone d'implantation potentielle de la centrale ce qui a permis de sanctuariser des espaces de pelouses sèches dites xérophiles. Les zones concernées resteront donc vierges de toute installation.



Une vue aérienne spectaculaire montrant ce que sera dans les deux années à venir la centrale solaire avec son emprise de 83 ha étudiée au mètre carré près pour rester compatible avec l'activité aéronautique. (©EDF Renouvelables)

LES ZONES A ET N, LA TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Les zones A sont les secteurs stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (R151-24 du Code de l'Urbanisme).

Les zones N sont les secteurs stratégiques de la trame verte et bleue du territoire pour :

- « Assurer la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue » (*Orientation 1, axe 3*)
- « Préserver les entités marquantes et identitaires du grand paysage, ainsi que le « petit patrimoine » (*Orientation 1, axe 3*)

Sont classés en N les secteurs suivants :

- les zones à forts enjeux cumulées avec des zones à enjeux secondaires.
- Certains secteurs à enjeux secondaires sont classés en zones N afin de définir des continuités entre les zones N les plus structurantes

Les secteurs à forts enjeux sont :

- Natura 2000
- ZNIEFF de type I
- Territoires humides
- Zones inondables par débordement de cours d'eau en dehors des zones urbaniser stratégiques
- Réservoirs de biodiversités (SRCE)

Les secteurs à enjeux secondaires sont les suivants :

- Boisements, forêts et leurs abords
- Secteurs potentiellement humides (source DREAL)
- Fonds de vallées humides.

Les limites de ces secteurs N sont définies par :

- le parcellaire,
- les haies et boisements,
- les routes et chemins
- Les espaces bâtis proches des zones N définies selon les critères précédents. L'objectif est de préserver les franges de ces espaces bâtis

Ne sont pas inclus dans les zones N :

- Les espaces exploités et concernés par un seul type d'enjeu environnemental secondaire
- Les espaces exploités, non concernés par un enjeu environnemental fort et faisant l'objet d'un projet

MÉTHODE DE DÉFINITION DES ZONES N ET A

ÉTAPE 1 - DES ZONES A ET N PUREMENT "FACTUELLES"

Étape 1.1 Les zones N (naturelles)

Deux types de contraintes et enjeux environnementaux sont pris en compte pour la définition des zones N.

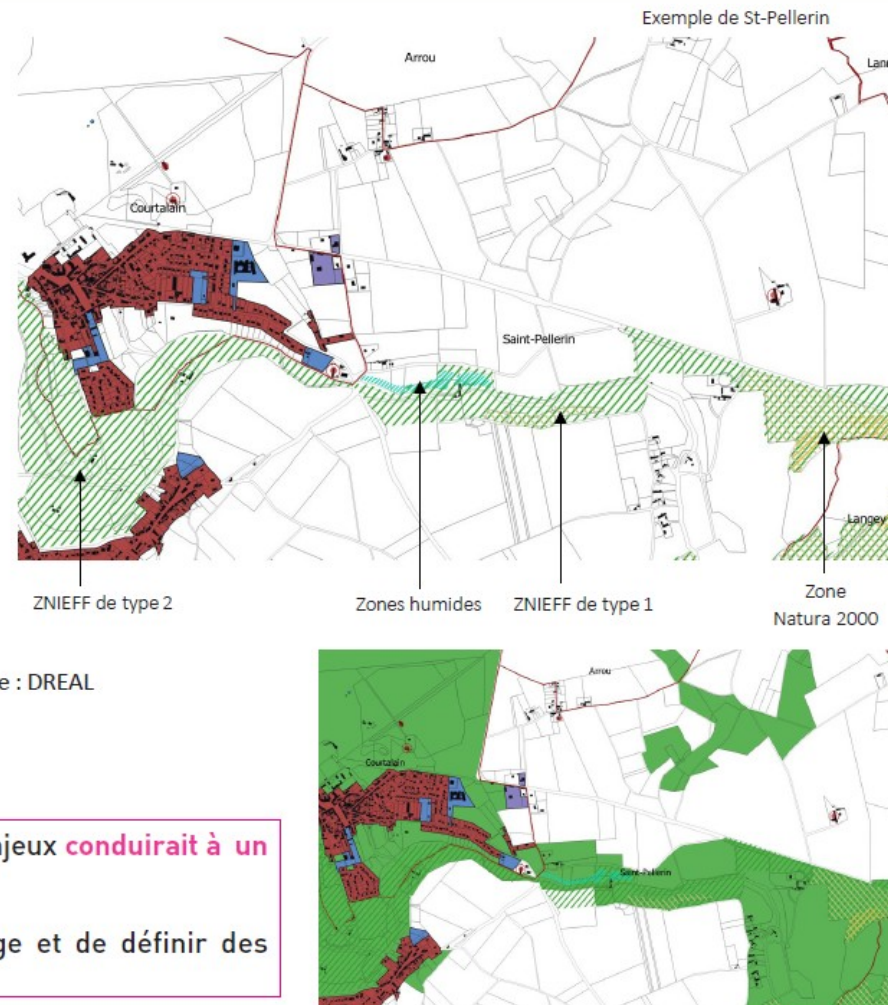
1.1.1 Les contraintes et enjeux environnementaux forts

- Natura 2000
- ZNIEFF de type I
- Territoires humides
- Zones inondables par débordement de cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité (SRCE)

Source : DREAL

La seule prise en compte de ces secteurs naturels à fort enjeux **conduirait à un pastillage** qui manquerait de cohérence.

Les étapes suivantes ont pour but de limiter le pastillage et de définir des continuités.



MÉTHODE DE DÉFINITION DES ZONES N ET A

ÉTAPE 1 - DES ZONES A ET N PUREMENT "FACTUELLES"

1.1.2 Les contraintes et enjeux environnementaux secondaires

Ces zones correspondent aux éléments naturels à prendre en compte et pouvant constituer un support pour la définition de continuités.

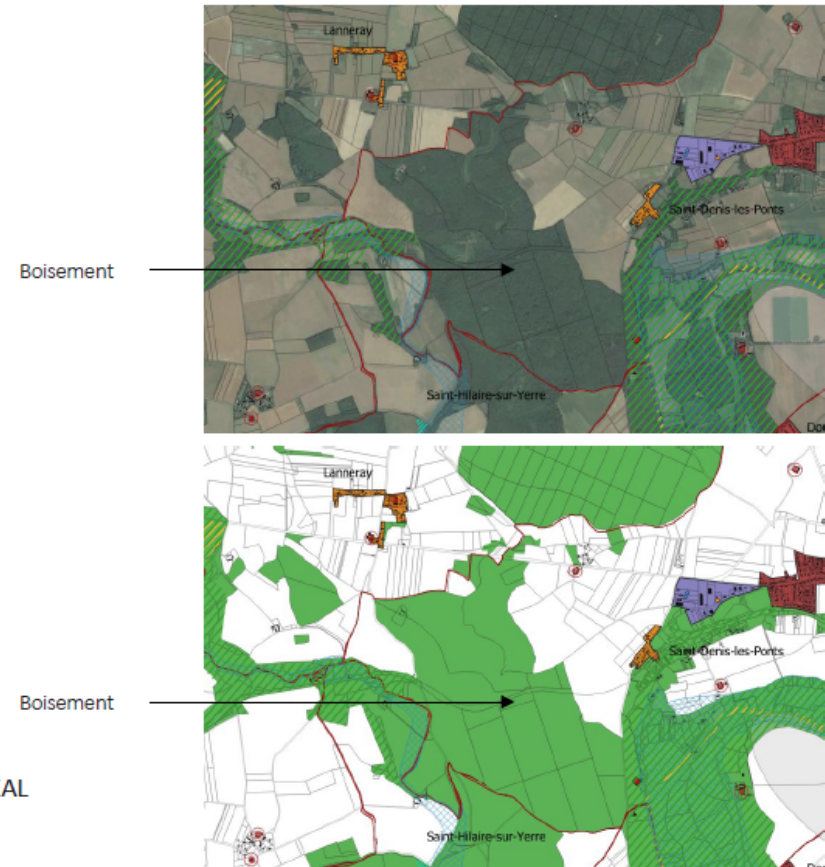
L'objectif est de limiter le pastillage et de définir des continuités.

Les enjeux pris en considération sont les :

- Boisements, forêts et vergers.
- Secteurs potentiellement humides :
 - les cours d'eau et leurs abords,
 - axes de ruissellements connus,
 - secteurs fortement prédisposés à la présence de zones humides,
 - nappe affleurante en période de très hautes eaux.

Source : DREAL

Exemple de St-Denis-les-Ponts



La prise en compte de ces espaces naturels à fort enjeux et enjeux secondaires permet d'identifier des **ensembles naturels à préserver**.

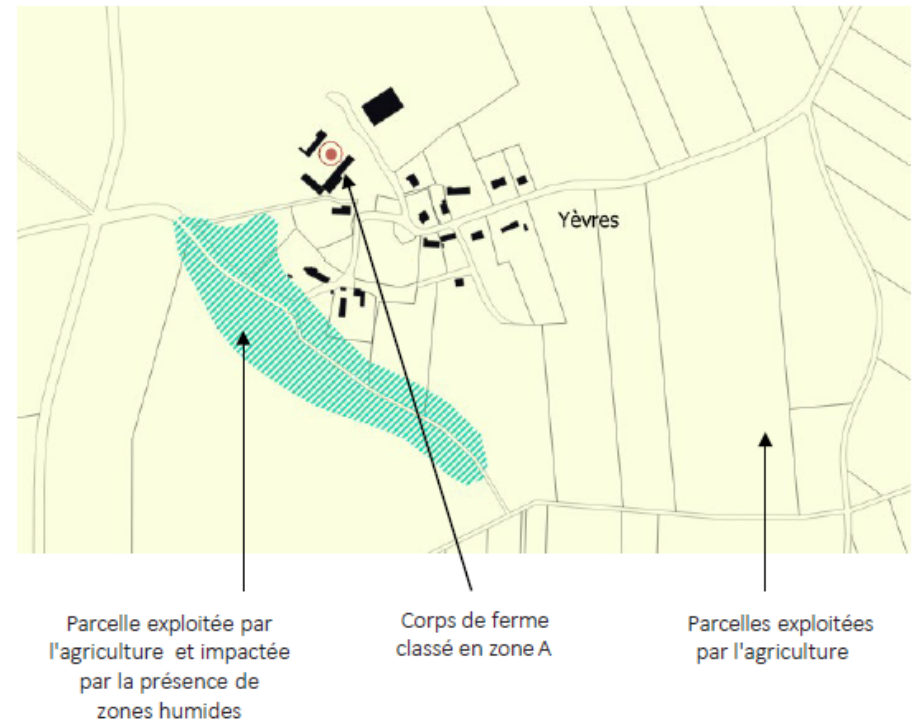
MÉTHODE DE DÉFINITION DES ZONES N ET A

ÉTAPE 1 - DES ZONES A ET N PUREMENT "FACTUELLES"

Étape 1.2 - Les zones A (agricoles)

- Les corps de ferme agricole et parcelles concernées par un projet de construction agricole
- Les secteurs exploités et faiblement impactés par les contraintes et enjeux environnementaux cités précédemment:
 - un cours d'eau traversant une grande parcelle agricole, mais non accompagné de boisements, zones humides significatifs ou de protection forte type ZNIEFF 1 par exemple,
 - des zones seulement concernées par des contraintes et enjeux secondaires "isolées" ou peu raccordées aux secteurs à forts enjeux naturels,
 - ...

Exemple de St-Christophe



MÉTHODE DE DÉFINITION DES ZONES N ET A

ÉTAPE 2 - AFFINER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Étape 2.1 - Dessiner les zones N et A de manière à faciliter leur appropriation et assurer leur application

L'objectif de cette étape est de délimiter les ensembles/secteurs à enjeux naturels au regard des limites physiques et/ou administratives:

- **le parcellaire cadastrale,**
- **le parcellaire agricole,**
- **les haies et boisements,**
- **routes, chemins**

Étape 2.2- Préserver les espaces naturels bâtis et les franges des zones urbaines

L'objectif de cette étape est de ne pas autoriser les constructions agricoles dans les espaces :

- **bâtis (hors corps de ferme) et situés à proximité d'un ensemble naturel à préserver,**
- **d'interstices entre une zone urbaine et un ensemble naturel à préserver.**

La méthodologie retenue : **ÉTAPE 2 - AFFINER LA TRAME VERTE ET BLEUE**

Exemple de Conie-Molitar



Interstice cultivé entre un boisement et une ZNIEFF de type II
Classée en zone naturelle

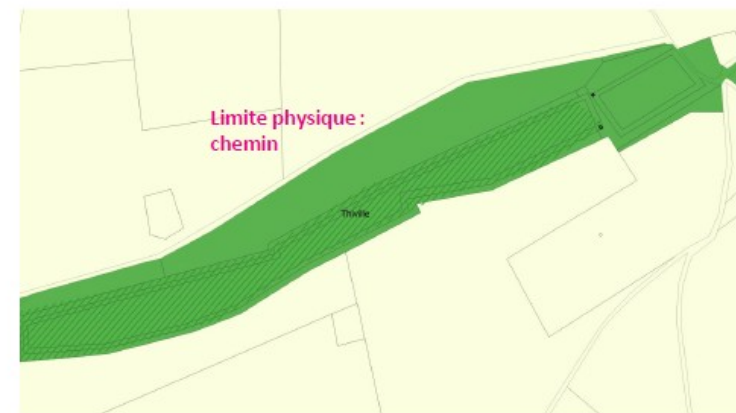
La méthodologie retenue : ÉTAPE 2 - AFFINER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Exemple de Marboué



Bâtis (hors corps de ferme) situés à proximité
d'un ensemble naturel à préserver,

Exemple de Thiville



Délimiter les zones N et A au regard des
limites physiques et administratives

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les zones agricoles et naturelles délimitent plusieurs secteurs de taille et de capacité limitée. Ces STECAL sont la conséquence d'une urbanisation historiquement diffuse au sein de la zone agricole. Les secteurs de STECAL explicités ci-dessous ont vocation à reconnaître des cas particuliers correspondant à des secteurs d'équipements, d'activités économiques et touristiques isolées en contexte agricole.

De façon à limiter les droits à construire au sein des STECAL, les typologies de STECAL ont été définies précisément afin de n'autoriser que les destinations de constructions limitées aux besoins identifiés. Les contours des secteurs ont été définis au plus près des constructions et des projets identifiés sur le territoire.

Les catégories de STECAL identifiées et leurs vocations sont les suivantes :

Les zones Ax (Agricole économique) correspondent à des secteurs permettant d'accompagner le développement des artisans ou petites entreprises en zones rurales.

Au total, se sont 14 secteurs Ax qui sont délimités au sein du plan de zonage, :

- 4 à Unverre ;
- 1 à Moulhard ;
- 1 à Châtillon en Dunois ;
- 1 à Arrou ;
- 2 à Marboué ;
- 1 à Dampierre-sous-Brou ;
- 2 à Logron ;

Les zones Al (Agricultures à vocation de loisirs et touristiques) **et NI** (Naturelles à vocation de loisirs et touristiques), sont destinées au développement des sites accueillant des activités touristiques et de loisirs.

Les sites NI sont au nombre de 29, tandis que **les sites Al** sont au nombre de 2 au sein du zonage.

Les zones NI1 sont des sites destinés au développement des activités touristiques et de loisirs comprenant des hébergements touristiques. Le zonage identifie et encadre des activités déjà existantes (camping par exemple) comme des sites futurs pour le développement de nouvelles activités touristiques. Ces sites sont au nombre de 22 au sein du zonage.

La zone Ng concerne les emprises du golf existant sur la commune de Brou.

Les zones Nj encadrent les secteurs dits de « jardins » dans lesquelles des petites constructions en lien avec l'activité de jardinage peuvent être créées.

Les zones Aenr, sont des zones projetées pour l'accueil préférentielles des activités de développement des énergies renouvelables de types panneaux photovoltaïques au sol. Ces dernières sont intégralement localisées sur l'ancienne base aérienne de Châteaudun.

Les zones Ac, sont des zones projetées pour l'exploitation des sous-sol (carrières).

Focus sur les STECAL consommateurs de foncier :

Sur les 79 STECAL identifiés au sein du Grand Châteaudun, 9 d'entre eux concernent des projets de création d'activités touristiques ou de loisirs au delà des emprises des activités déjà existantes.

Ces 9 secteurs sont présentés ci-après et les emprises des projets sont comptabilisées dans la consommation foncière du projet de PLUi-H.

Les 70 STECAL complémentaires sont quant à eux limités en surfaces afin d'encadrer au plus juste via le zonage et le règlement écrit les projets d'extension et de création de nouveaux bâtiments en zones Agricoles ou Naturels. Ces STECAL ont été définis au plus près des constructions existantes et ne sont donc pas consommateurs de foncier.

AUTHEUIL :



La commune d'Autheuil a le projet de créer un espace collectif en continuité du bourg avec jardins collectifs avec serres et une aire de jeux.

Le site ciblé est identifié en zone AI et représente une surface d'environ 0,45 ha (4500m²).

Le site étant vierge de toute construction l'intégralité du site est comptabilisée en consommation foncière.

Localisation et emprise en ha du STECAL



BROU :



La commune de Brou a le projet d'étendre le terrain de Paintball sur le secteur du hameau de la Tremblaye.

Le site ciblé est identifié en zone AI et représente une surface d'environ 2,9 ha.

Toutefois, une partie du site est aujourd'hui déjà urbanisé. L'extension du site ne comprend ainsi pas 2,9 ha mais environ 1,5 ha, ces derniers sont comptabilisés dans la consommation foncière du projet.

Localisation et emprise en ha du STECAL



CLOYES-SUR-LE-LOIR

La commune de Cloyes-sur-le-Loir comprend une zone NI1 reprenant en grande partie les emprises du Camping du Val Fleury.

Le STECAL ciblé est identifié représente une surface d'environ 9,6 ha.

Toutefois, une partie du site est aujourd'hui déjà urbanisé (emprise du camping actuel). Seule une parcelle en extension du camping actuelle a été intégrée au STECAL dans l'optique de voir agrandir le camping. Le site ne comprend ainsi pas 9,6 ha de consommation mais environ 2,7 ha.

Localisation et emprise en ha du STECAL

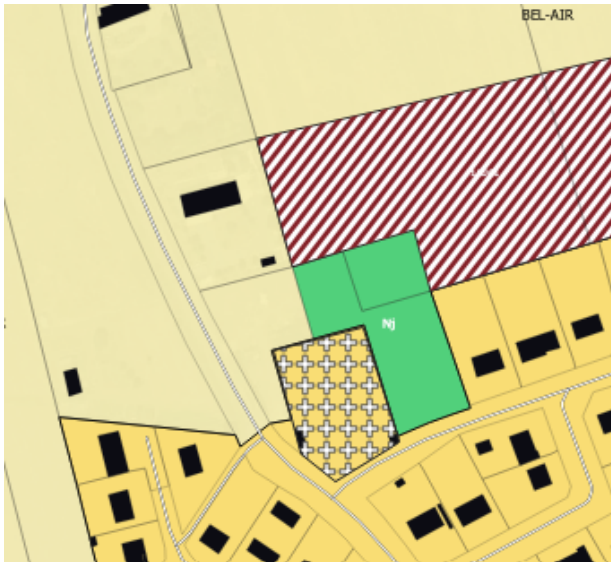


DAMPIERRE-SOUS-BROU

Dampierre-sous-Brou envisage la création d'un jardin potager communal à l'entrée de la zone à urbaniser.

Ce secteur, d'environ 3300 m², dénué de constructions est donc comptabilisé dans la consommation foncière du projet.

Localisation et emprise en ha du STECAL

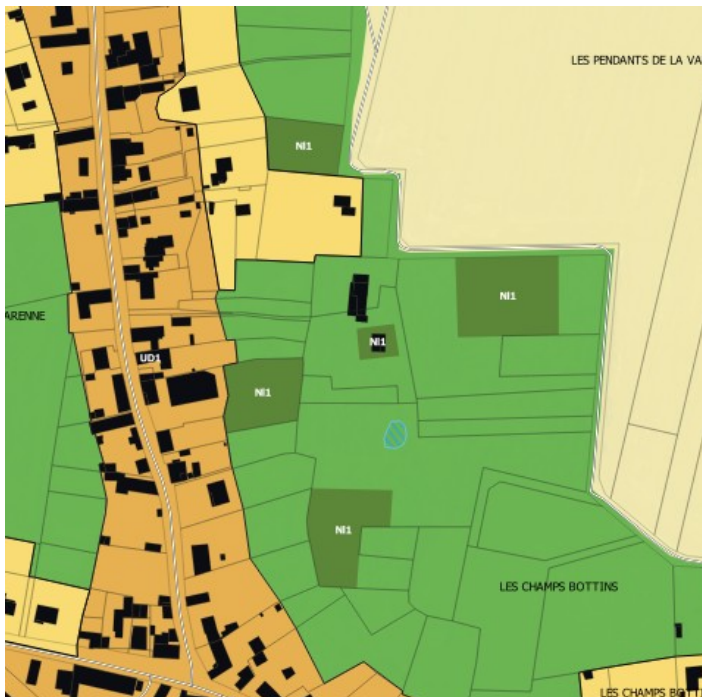


LA CHAPELLE DU NOYER

La Chapelle du Noyer a un projet sur son emprise communale d'hébergements touristiques sous forme de tipi et de tiny house.

La somme des emprises des STECAL s'élèvent à environ 0,6 ha. Ces secteurs n'étant pas construits aujourd'hui à l'exception de la parcelle de 0,03 ha, environ 0,6 ha sont comptabilisés dans la consommation foncière du projet.

Localisations et emprises en ha des STECAL

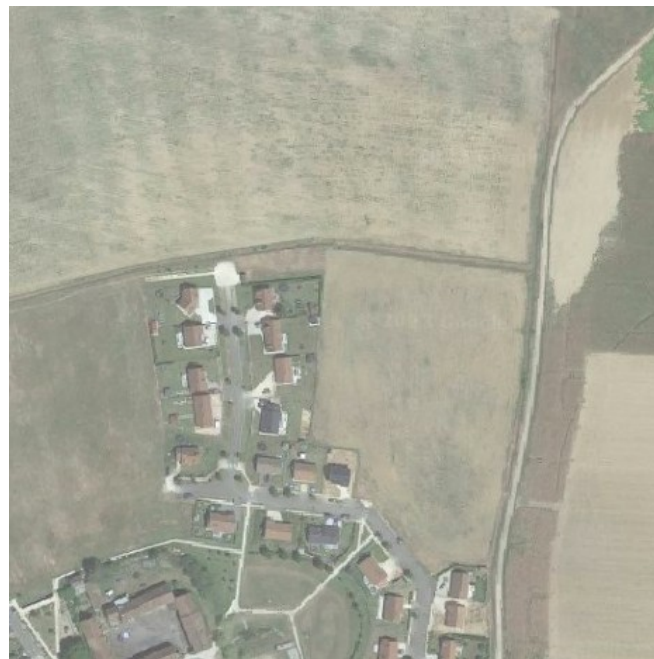


MARBOUE

La commune de Marboué a le projet de développer un jardin public/ parc paysager au contact du bourg.

Cette parcelle d'environ 1 ha est comptabilisée dans la consommation foncière du projet de PLUi-H même si cette dernière n'appelle pas à d'important aménagements venant consommer du foncier, l'objectif étant de renaturer et améliorer la qualité paysagère du site.

Localisation et emprise en ha du STECAL

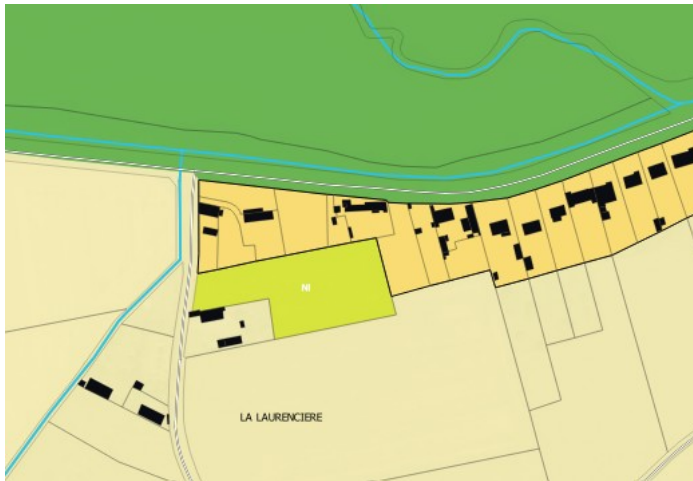


UNVERRE

La commune d'Unverre a le projet de créer un verger avec des serres et un parc aménager avec un parcours sportif.

Cette parcelle d'environ 0,6 ha, dénuée de constructions est comptabilisée dans la consommation foncière du projet de PLUi-H.

Localisation et emprise en ha du STECAL



VALD'YERRE – COURTALAIN :

La commune de Courtalain a le projet de développer une offre touristique et d'hébergement au sein et à proximité du Château et du parc de Courtalain.

Les emprises des STECAL s'élèvent à environ 3,7 ha. Toutefois une partie des emprises sont aujourd'hui bâties et certains STECAL viennent s'appuyer au plus près des bâtiments. Ainsi, sur les 3,7 ha, seuls 1,3 ha sont dénués de toutes constructions/ aménagements. Ces 1,3 ha sont ainsi comptabilisés dans la consommation foncière du projet.



Localisations et emprises en ha des STECAL



Synthèse des autres STECAL non générateur de consommation foncière (déjà bâti) :

YEVRES :

La commune de Yèvres souhaite conforter l'activité existante sur les parcelles ZI19 et ZI20.

Ces parcelles accueillent depuis de nombreuses années une activité principale de vente et de réparations de matériels agricoles. Sur la parcelle ZI 19, il existe un ensemble immobilier dont les premiers bâtiments datent des années 50 à usage principal d'atelier de réparation et de vente de matériels agricoles, exploitée par les Ets DELAVALLEE et aujourd'hui par DURET SA toujours présente sur le site.

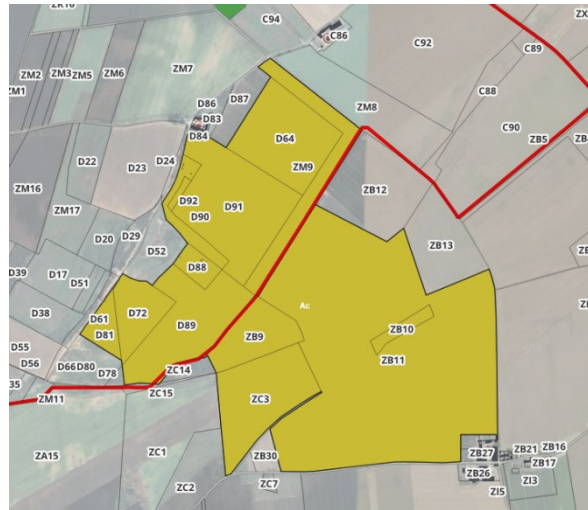
La parcelle ZI 20 accueille un site de stockage de matériels agricoles.

Les emprises des STECAL s'élèvent à environ 1,1 ha. Toutefois les emprises sont aujourd'hui bâties ou artificialisées.



THIVILLE/ CLOYES-LES-TROIS-RIVIERES :

La commune de Thiville et de Cloyes-les-Trois-Rivières disposent d'un sous-zonage Nc (sur une superficie d'environ 112 hectares) reprenant les parcelles autorisées par arrêté préfectoral pour l'activité de carrière.

**VALD'YERRE :**

La commune souhaite favoriser le projet d'un porteur de projet privé sur un site existant déjà bâti pour l'installation d'une activité touristique et de loisirs, avec un projet d'hébergement insolites (2 tentes type safari et deux caravanes vintage).

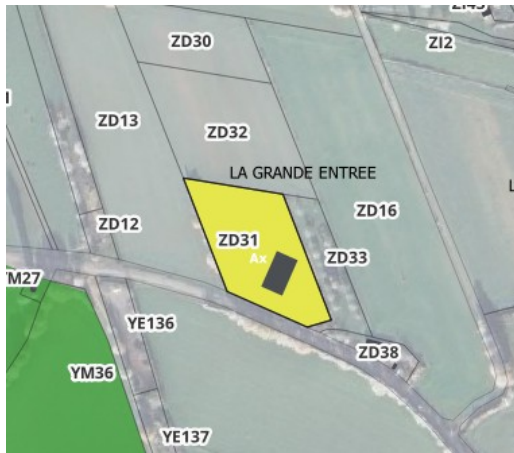
Emprise du STECAL déjà bâti : environ 3400 m².



LA BAZOCHE GOUET :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique en lien avec une activité de réparation et de ventes de matériels agricoles.

Emprise du STECAL déjà bâti : environ 9700 m².



CHATILLON-EN-DUNOIS :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

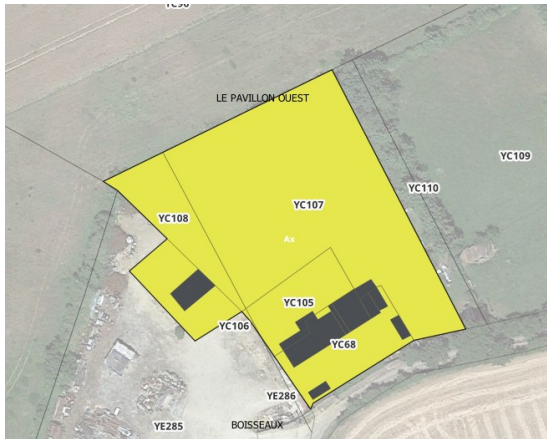
Emprise du STECAL déjà bâti : environ 1,6 ha.



ARROU :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (casse automobile) sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

Emprise du STECAL déjà bâti : environ 0,6 ha.



MARBOUE :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (carrossier) sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

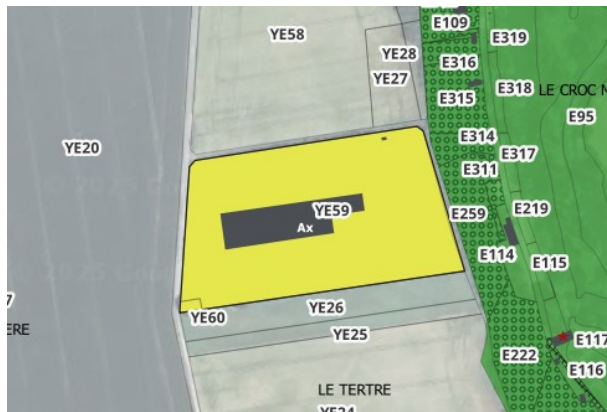
Emprise du STECAL déjà bâti : environ 0,4 ha.



MARBOUE :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (société PAPREC) sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

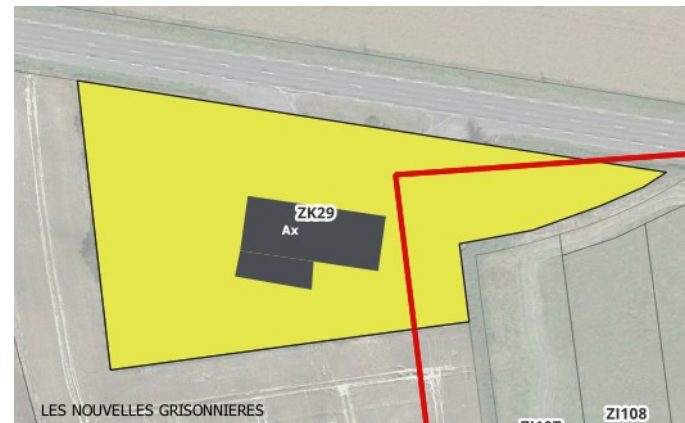
Emprise du STECAL déjà bâti : environ 3 ha.



DAMPIERRE-SOUS-BROU :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

Emprise du STECAL déjà bâti : environ 0,7 ha.



LOGRON :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (entreprise du BTP) sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

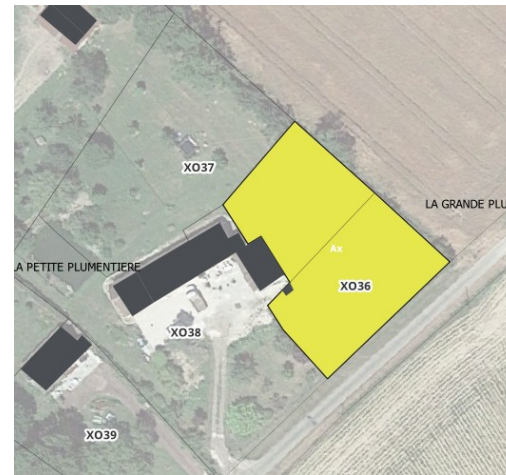
Emprise du STECAL déjà bâti : environ 0,4 ha.



UNVERRE :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (entreprise de terrassement) sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

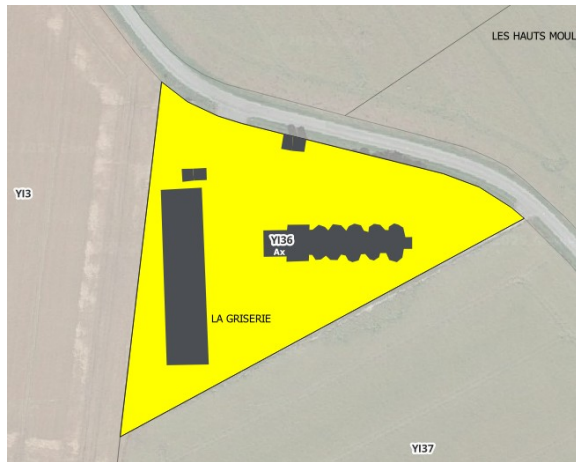
Emprise du STECAL déjà bâti : environ 0,1 ha



UNVERRE :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (SCAB)
sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

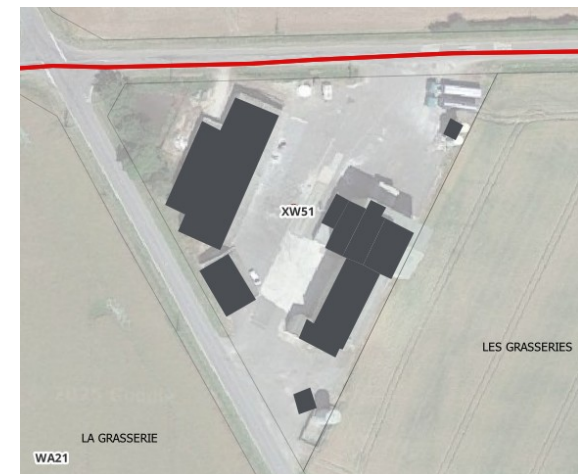
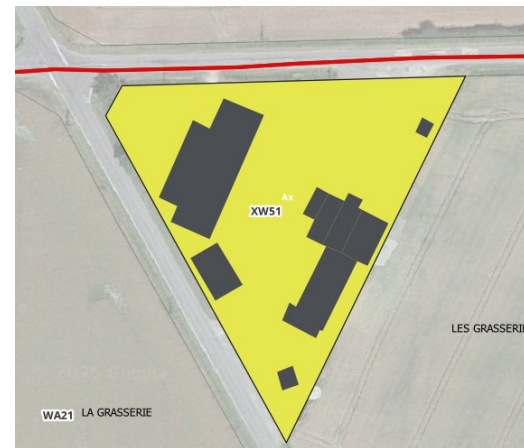
Emprise du STECAL déjà bâti : environ 1 ha



UNVERRE :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (SCAB)
sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

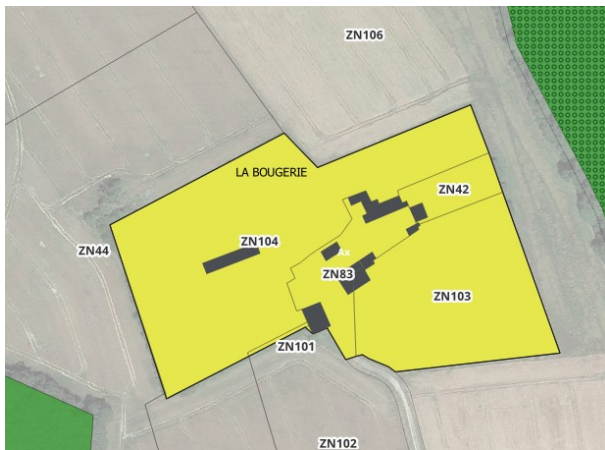
Emprise du STECAL déjà bâti : environ 0,6 ha



UNVERRE :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (Elevage de chiens) sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

Emprise du STECAL déjà bâti : environ 2,2 ha



MOULHARD :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (Activités forestières, scierie) sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

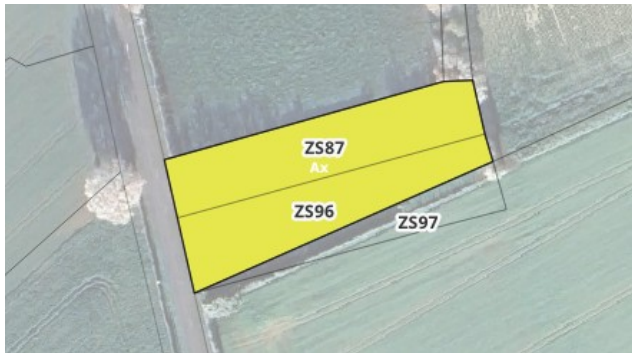
Emprise du STECAL déjà bâti : environ 0,7 ha



LA BAZOCHE-GOUEY :

La commune souhaite favoriser le maintien d'une activité économique existante (Artisans carreleur, maçon, terrassement, isolation) sans bloquer d'éventuelles évolutions/ extensions de l'activité.

Emprise du STECAL déjà bâti : environ 0,4 ha



BROU :

Ce STECAL s'appuie sur les limites du golf existant sur la commune.

Emprise du STECAL déjà bâti : environ 7,1 ha



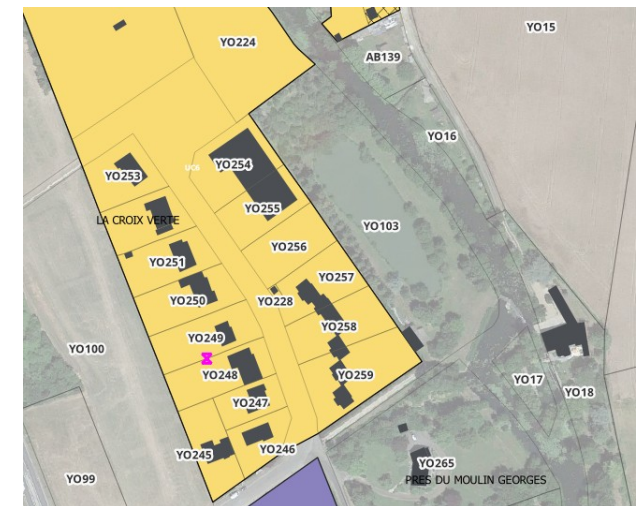
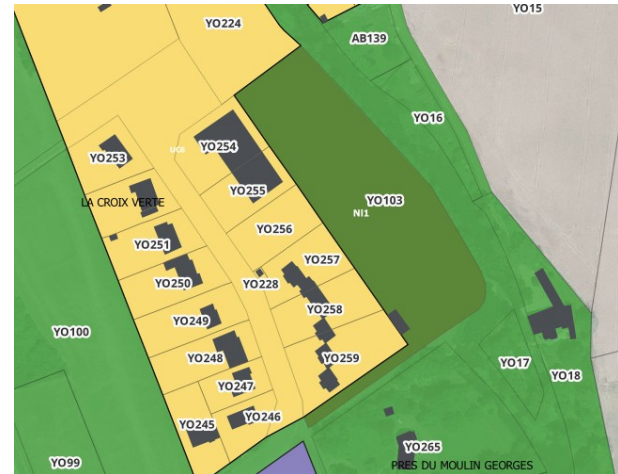
CHATEAUDUN :

2 STECAL sous-zonés Nj concernent la commune de Châteaudun. Ces derniers concernent les jardins partagés et familiaux de la ville déjà existants.

Emprise des STECAL déjà constitués : environ 3,8 ha et 3,4 ha.

YEVRES :

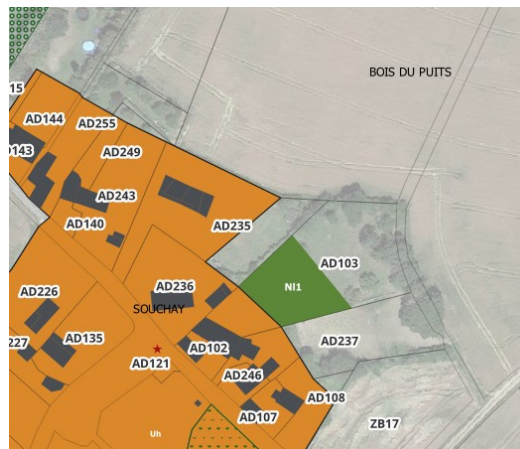
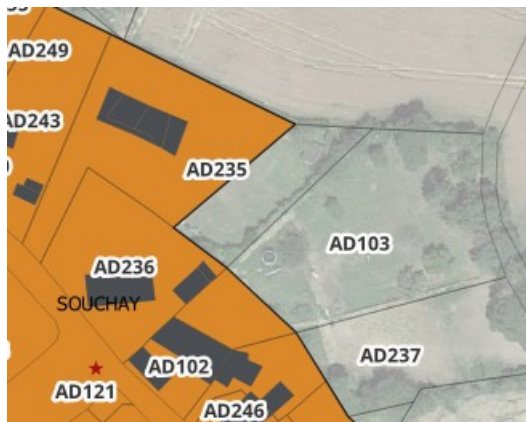
La commune compte 1 STECAL NI1 autour de son plan d'eau pour permettre quelques aménagements légers.



LANGEY :

La commune compte 1 STECAL NI1 afin d'encadrer un projet privé d'installation d'un hébergement insolite de type yourte.

Emprise du STECAL : environ 0,1 ha.



CHATEAUDUN :

La commune compte 1 STECAL NI1 afin d'encadrer un projet privé d'installation d'un hébergement insolite.

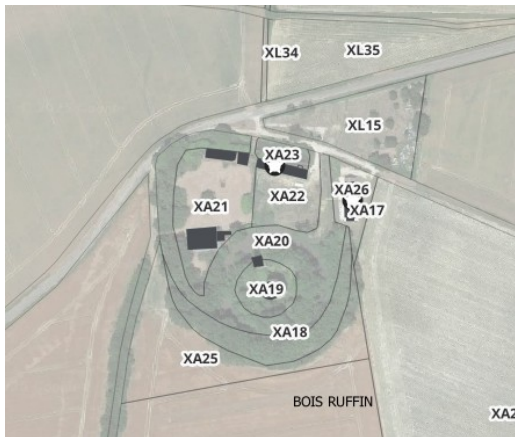
Emprise du STECAL : environ 0,2ha.



VAL-D'YERRE – ARROU :

La commune compte 1 STECAL NI1 afin d'encadrer un projet privé de valorisation touristique du site.

Emprise du STECAL : environ 1,9 ha.



LA BAZOCHE GOUET :

La commune compte 1 STECAL NI1 et 2 STECAL NI afin d'encadrer l'évolution maîtrisée du camping existant.

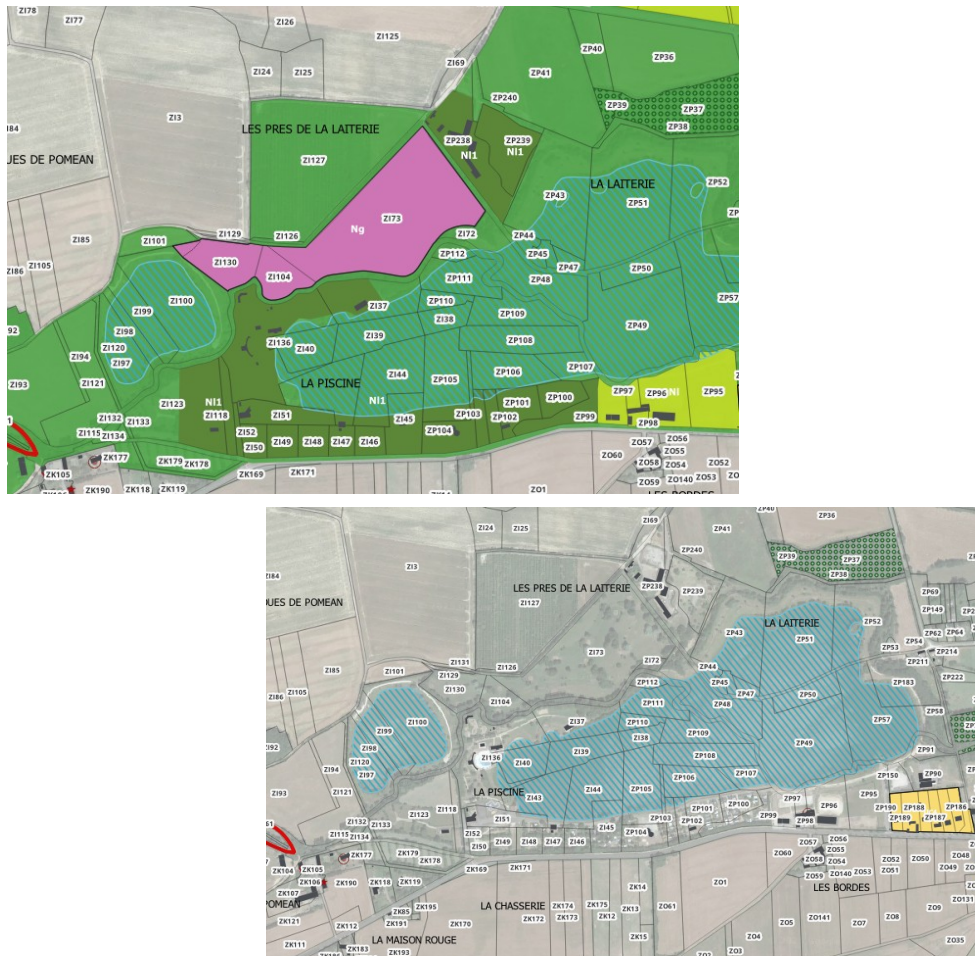
Emprise du STECAL NL1 : environ 1,1 ha.



BROU :

La commune compte plusieurs STECAL NI1/ NI ainsi que Ng comme vu précédemment afin d'encadrer l'évolution maîtrisée du camping existant, de la base de loisirs et du golf.

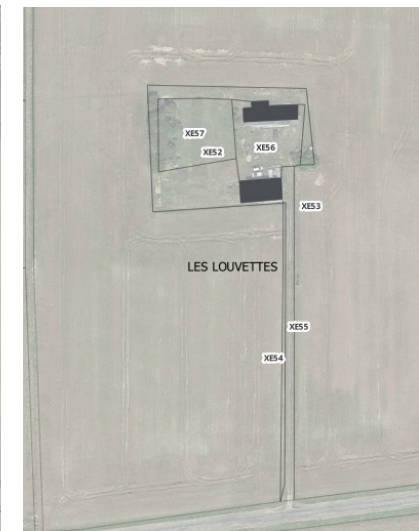
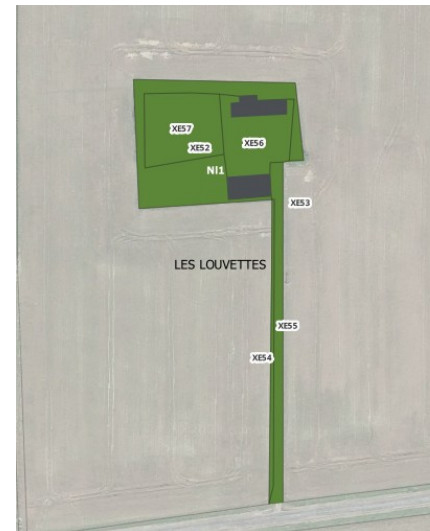
Emprise des STECAL NL1 : environ 13,7 ha.



VAL D'YERRE - ARROU :

La commune compte 1 STECAL NI1 afin d'encadrer un projet privé de camping à la ferme.

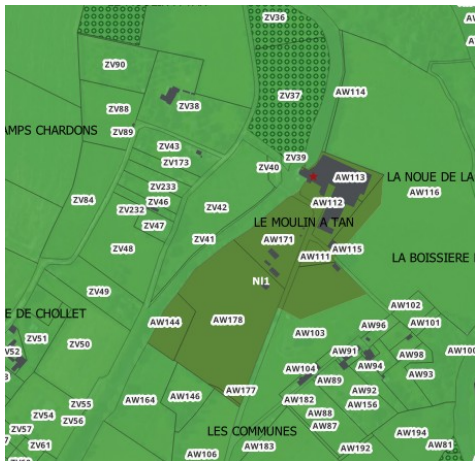
Emprise du STECAL NL1 : environ 0,4 ha.



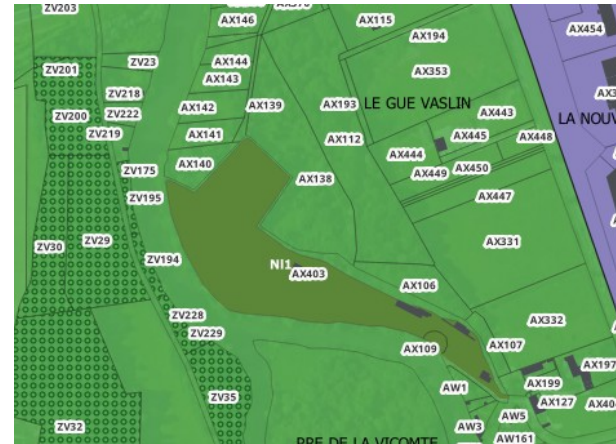
CHATEAUDUN :

La commune compte 2 STECAL NI1 afin d'encadrer les campings existants.

Emprise du STECAL NL1 : environ 3,9 ha.



Emprise du STECAL NL1 : environ 2,2 ha.



AUTRES STECAL :

Plusieurs STECAL sous-zonés NI sont identifiés sur plusieurs communes du territoire (Marboué, Brou, Villampuy, Ozoir-le-Breuil, ...). Ces derniers sont liés à des équipements sportifs et/ou de loisirs déjà existants dont le sous zonage permet une évolution limitée et maîtrisée des infrastructures existantes (terrain de sport, parc de loisirs avec aménagements légers, centre aéré en zone naturelle, ...). Un sous-zonage NI concerne un camping à Cloyes-les-Trois-Rivières, un autre reprend le club hippique de Brou déjà existant, ainsi que le centre de tir de Brou.

Synthèse des emprises foncières et de consommations foncières des STECAL :

Ci-après sont détaillées les emprises des STECAL toutes vocations confondues en zone N et A, telles qu'apparaissant sur les plans de zonage.

Commune/ Zonage	Aenr	Ng	Nj	NI	NI1	Nmc
Arrou					2,3	
Brou		7,1		18,4	13,7	
Châteaudun			7,2	0,5	6,3	
Cloyes-sur-le-Loir				7,9	9,6	
Courtalain				0,8	3,7	
Dampierre-sous-Brou			0,3	8,1		
Donnemain-Saint-Mamès				3,1		
Jallans				2,2		
Langey				0,4	0,1	
Lanneray				0,7		
La Bazoche Gouët				3	1,1	
La Chapelle du Noyer				1,2	0,6	
Logron				1		
Lutz-en-Dunois				1,1		
Marboué				3,6		
Ozoir-le-Breuil				1,9		
Saint Cloud en Dunois				2,7		
Saint-Pellerin				0,7		
Sant-Denis-les-Ponts				2,9		
Unverre				1,9		2,5
Villampuy				1,1		
Vald'Yerre					0,3	
Yèvres						
Châteaudun/ Lutz-en-Dunois	117,6			0,4	0,9	
Total des emprises en hectares	117,6	7,1	7,5	63,6	38,6	2,5

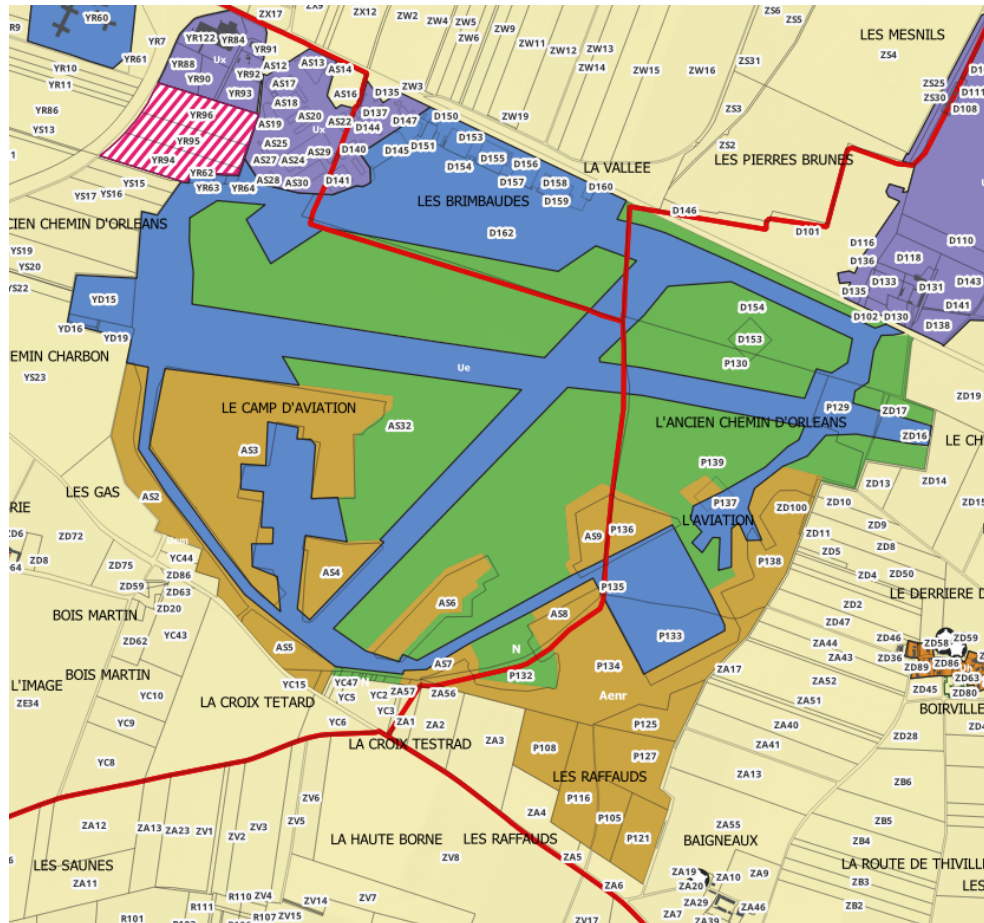
Commune/ Zonage	AI	Ax	Ac
Arrou		0,6	
Autheuil	0,5		
Brou	2,9		
Châtillon en Dunois		1,6	
Dampierre sous Brou		0,8	
La Bazoche Gouët		1,4	
Logron		1,3	
Marboué		3,4	
Unverre		4,1	
Moulhard		0,7	
Yèvres		1,1	
Thiville/ Cloyes-les-Trois-Rivières			112,5
Total des emprises en hectares	3,4	14,9	112,5

Le tableau ci-après reprend les surfaces non bâties aujourd'hui à l'intérieur des STECAL.
Ces surfaces sont comptabilisées dans la consommation foncière du projet.

Commune/ Zonage	AI	Ax	NI1	Nj	NI
Autheuil	0,5				
Brou	1,5				
Cloyes-sur-le-Loir			2,7		
Dampierre sous Brou		1,6		0,3	
La Chapelle du Noyer			0,6		
Marboué					1,0
Unverre					0,6
Coutalain			1,3		
Total des emprises en hectares	2,0	1,6	4,6	0,3	1,6
Total	10,1				

FOCUS SUR LE STECAL Aenr sur les communes de Châteaudun et de Lutz-en-Dunois

Les STECAL Aenr ont été mises en œuvre exclusivement sur les communes de Châteaudun et de Lutz-en-Dunois, sur l'ex base aérienne. Ces secteurs correspondent aux emprises du projet de la centrale solaire qui va s'installer (83 ha de surface, 196 000 panneaux solaires et une puissance de 106 MégaWatt).



L'énorme centrale solaire qui va installer Châteaudun en territoire à énergie positive

Des chiffres qui donnent le tournis, 83 ha de surface, 196000 panneaux solaires, 106 MW... la ferme solaire du Grand Châteaudun va alimenter 52000 habitants en énergie verte.



Autour de la table et du président du Grand Châteaudun Fabien Verdier, tous les artisans de ce projet parmi les plus ambitieux à ce jour en France (©Laurent Rebours)

SYNTHESE : COMPARAISON DES ZONES CONSTRUCTIBLES AVEC LES DOCUMENTS COMMUNAUX EN VIGUEUR AVANT L'INSTAURATION DU PLUI

Mise en garde par rapport aux données qui suivent :

Le tableau qui suit vise à présenter un comparatif entre les différentes zones des documents d'urbanisme en vigueur et les futures zones du PLUi-H.

Les différentes données chiffrées permettent de donner ici une simple tendance des évolutions et ne sont pas à comparer strictement puisque 7 communes ne disposent pas aujourd'hui de document d'urbanisme (RNU) et une majorité des communes dispose de cartes communales relativement ancienne. La comparaison entre ces documents et le PLUiH est ainsi difficilement interprétable et certaines tendances parfois importantes peuvent être expliquées par cette comparaison délicate entre les documents.

Type de zone	Documents communaux en vigueur (ha) :	PLUI (ha)	Evolution	Commentaires/explications
ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents				
Habitat/ Zone U mixte - <i>PLU/POS</i>	3 877,6	1 884,66		L'élaboration du PLUI a permis de retravailler la délimitation <u>des zones U</u> dont certaines, dépassaient l'enveloppe bâtie existante et d'intégrer les zones AU qui ont fait l'objet d'urbanisation ou de permis d'aménager. Par ailleurs, certains hameaux et sites économiques isolés initialement classés en zone U ont fait l'objet d'un classement en STECAL (économie, etc...) ou en UH (hameaux constructibles). Les zones urbaines constructibles ont ainsi été fortement revus à la baisse par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, passant de 3876,6 ha à 2583,4 ha dans le projet de PLUi-H.
Zone constructible - <i>carte communale</i>				
Les Parties Actuellement Urbanisées - <i>communes au RNU (estimation)</i>				
Zone U mixte à vocation économique		629,59		
Zone U mixte à vocation particulière (équipements)		313,9		
TOTAL	3 876,6	2828,19	-27%	

<u>ZONE A URBANISER</u>				L'élaboration du PLUI-H a permis de recalibrer l'ensemble <u>des zones AU et zones constructibles des cartes communales du territoire</u> afin de les ajuster aux besoins définis dans le PADD en compatibilité avec le SCOT, de réduire la consommation foncière et de les recentrer dans les communes pôles. Ce travail a permis de réduire considérablement l'ensemble des zones AU et zones constructibles du territoire par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.
Zone AU mixte à vocation principale d'habitat	1 787,9	44,5		
Zone AU à vocation économique		44,5		
Zone AU à vocation particulière (équipements, tourisme...)		0		
TOTAL	1 787,9	89	-95%	

<u>STECAL et autres secteurs équivalents</u>				Les superficies classées en STECAL permettent d'encadrer le nombre important d'artisans en zone A et N qui joue un rôle important dans le tissu économique local ; l'objectif des élus est de faciliter leur développement actuellement non possible dans les documents d'urbanisme, L'augmentation des STECAL de loisirs/tourisme s'explique par l'enjeu de développement fort attend en matière touristique sur le territoire comme définis dans le PADD. <u>Ces STECAL sont calibrés afin de retenir uniquement les emprises stratégiques pour le développement des activités touristiques à court et moyen terme.</u>
STECAL à vocation économique (Ax)		14,9		
STECAL à vocation touristiques ou de loisirs (hébergements, camping, golf, parc, terrain de sport, ...)		120,2		
STECAL à vocation d'énergie renouvelable		117,6		
TOTAL		252,7		

<u>TOTAL des secteurs constructibles</u>	5 664,5	3 169,9	-44,0%
---	----------------	----------------	---------------

Est détaillé ci-après l'ensemble des surfaces du PLUi-H par zone et sous-zone.

Il peut être constaté que les zones urbaines et zones à urbaniser représentent une petite proposition de l'espace intercommunal puisque seulement 3,6% du territoire est couverts par ces zones.

Les zones à urbaniser portées par le PLUi-H, toutes vocations confondues représentent quant à elle environ 0,1% du territoire intercommunal (environ 89 ha).

Le territoire reste ainsi à dominante agricole (80,6% du territoire intercommunal) et naturelle (15,7% du territoire intercommunal).

Zone U	Surface (ha)	Sous zone	Surface (ha)	%
Zone U	2828,19			3,6%
		UA1	104,85	0,13%
		UA2	33,4	0,04%
		UA3	11,06	0,01%
		UB1	174,78	0,22%
		UB2	285,76	0,36%
		UC1	100,9	0,13%
		UC2	72,36	0,09%
		UC3	95,81	0,12%
		UC4	199,79	0,25%
		UC5	29,28	0,04%
		UC6	461,58	0,58%
		UD1	21,98	0,03%
		UD2	21,87	0,03%
		UH	271,24	0,34%
		UE	289,55	0,37%
		UE1	1,19	0,00%
		UEm	21,96	0,03%
		UEv	1,24	0,00%
		UX	629,59	0,80%
Zone AU	89			0,1%
		1AU	43,5	0,1%
		2AU	1	0,0%
		1AUx	44,5	0,1%
Zone A	63 774,70			80,6%
		A	63 526,30	80,3%
		Ax	14,9	0,02%
		Al	3,4	0,00%
		Ac	112,5	
		Aenr	117,6	0,15%
Zone N	12 436,1			15,7%
		N	12 316,8	15,6%
		Ng	7,1	0,01%
		Nj	7,5	0,01%
		Nl	63,6	0,08%
		Nl1	38,6	0,05%
		Nmc	2,5	0,00%
TOTAL	79128,0			

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3°) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1°)

LES GRANDS PRINCIPES METHODOLOGIQUES QUI ONT CONDUIT A L'ELABORATION DU REGLEMENT ET ZONAGE ET A LA MOBILISATION DES DIFFERENTS OUTILS

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Ces enjeux et la méthode pour leur définition sont présentés dans les deux précédentes parties de ce volet du rapport de présentation.

La partie réglementaire a été élaborée de telle sorte à répondre aux différents enjeux qui ont conduits au zonage.

Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaires et mobilisés sur tout ou parties du territoire, selon les besoins et les situations.

[Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales :](#)

Le zonage : organiser et spatialiser le développement du territoire

- **Via les principales zones** (UA, UB, UC, UD, UH, UX, UE, AU, A et N)
- **Via les différentes sous-zones des zones U** permettant le développement de l'urbanisation en fonction du contexte local et en tenant compte des caractéristiques paysagères et environnementales des communes.

Les zones AU ont fait l'objet d'une déclinaison en sous-zones, en lien avec la déclinaison des zones urbaines afin d'assurer une cohérence morphologique des secteurs de développement avec leur contexte urbain.

Le règlement :

- **Le règlement écrit** pour fixer les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones (articles 1 et 2),
- clarifier les règles d'organisation spatiale du bâti, d'aspect architectural des constructions, de traitement des espaces libres et de gestion du stationnement afin de maintenir les qualités urbaines, architecturales ou paysagères des espaces existants et/ou contribuer à la mise en place d'ambiances « urbaines ou paysagères » souhaitées, et avoir une gestion cohérente du stationnement qui ne nuit pas à la qualité des espaces publics,
- définir les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets en matière de desserte de réseaux et d'accessibilité des parcelles.
- **Le règlement graphique** est mobilisé pour identifier des « exceptions », liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones via les outils suivants :
- L'Article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorisant les changements de destination en zone agricole ou naturelle pour des bâtiments anciens préalablement identifié ;
- L'Article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme liés à la protection du patrimoine culturel ou écologique ;

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

Les Orientation d'aménagement et de programmation permettent de préciser la programmation des sites stratégiques et d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces sites sont définis comme suit :

- Les extensions urbaines
- Les sites de renouvellement urbain majeurs du territoire, présentant un enjeu important en matière de création de logements ou d'activités et dont la mutation doit être encadrée au regard des enjeux d'accessibilité, d'insertion dans le paysage urbain, de formes bâties, de prise en compte des contraintes d'aménagements.

Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon :

- la nature des communes (rurales, ou structurantes, marché plus ou moins tendu)
- la nature des sites (frange urbaine/entrée de ville, cœur de bourg, proximité des équipements, continuités écologiques, topographie, cônes de vue, etc.)

Ces OAP traitent toutes à minima :

- de la vocation principale du secteur (habitat, équipements, économie),
- de l'accessibilité des sites
- de la gestion des franges urbaines
- de la densité à respecter pour les secteurs à vocation d'habitat

Selon le contexte, elles pourront :

- préciser les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement) ou simplement laisser le règlement seul organiser ce point,

- préciser les attendus en terme de végétalisation des parcelles ou simplement laisser le règlement écrit s'appliquer,
- définir les mutualisation d'accès à prévoir et l'organisation du réseau viaire interne,
- préciser des conditions de phasage des opérations,
- définir des espaces préférentiels pour l'implantation des différentes formes urbaines prescrites,
- la nature et la localisation des espaces publics à créer,
- identifier les grands enjeux paysagers à intégrer,
- identifier les haies existantes à protéger ou les haies à créer au sein des secteurs urbanisés ou en franges et donc non identifiées au règlement graphique.

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

Mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N)
- Le règlement sur les clôtures en limites de zones A et N, ainsi qu'à l'interface entre les zones A/N et les zones U afin de favoriser les perméabilités entre les espaces urbains et non urbains,
- Les coefficients de perméabilité, d'emprises végétalisées ou l'obligation de plantation d'arbres,
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 afin de protéger les principaux réservoirs boisés du territoire,
- La préservation des lisières des EBC par un retrait minimum des constructions de 15 mètres,
- La préservation des abords des cours d'eau par un retrait minimum des constructions de 30 mètres,
- Le règlement graphique via l'article L151-23 du CU (continuités écologiques en zones naturelles et agricole et en zones urbaines)
- Les haies à protéger,
- Les mares à préserver,
- Les parcs arborés, les vergers, les trames de jardins à préserver, ...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N avec le maintien des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et les hameaux et l'identification d'un nombre de hameaux constructibles réduit ;
- Le classement des haies les plus stratégiques identifiées par les élus sur la base de leur connaissance fine du terrain, des usages et de leur rôle ;
- L'identification d'espaces inconstructibles au sein des zones urbanisées, via la mise en place de zone A ou N ou par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU ;
- L'article 11 qui réglemente les clôtures :
 - En limites de zones U/A, U/N, AU/N, AU/A, les clôtures doivent être perméables et permettre le passage de la petite faune
 - En zones A et N, les clôtures en limites séparatives maçonnées sont interdites

La préservation du patrimoine paysager et architectural

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les communes de l'intercommunalité sont riches d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des article L.151-19 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local appartenant au registre des activités humaines qu'elles aient été civiles (mairies, anciens édifices publics...), religieuses/commémoratives (églises, calvaires, presbytères,...), résidentielles (maisons de caractère ou traditionnelles manoirs, châteaux, ...), rurales ou agricoles (lavoirs, corps de ferme, granges traditionnelles...), artisanales, économiques ou militaires ...

Il s'agit ainsi de préserver le patrimoine qui constitue l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privatifs et ne font pas l'objet d'autres protections juridiques. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLUI.

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir. Des prescriptions spécifiques ont également été édictées

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

dans le règlement écrit afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation de ce petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale. Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme.

La prise en compte des risques

Les projets de construction et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL, la prise en compte des cartes recensant les cavités sur le territoire ainsi que la prise en compte des risques d'inondation (notamment les secteurs couverts par un PPRI) présent sur le territoire.

Le règlement graphique et les annexes identifient l'ensemble des secteurs à risque du territoire, et le règlement écrit au sein de chacune des zones du territoire renvoi aux dispositions générales et à la prise en compte des cartes de risques présent sur le territoire.

Définition des accès et gestion du stationnement

Afin de garantir la sécurité des personnes, toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, des résidences universitaires mentionnées.

L'optimisation de la ressource en eau

Pour l'ensemble des zones, le règlement prévoit d'autoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire :

- Pour un usage intérieur (évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté)
- à l'extérieur, notamment pour l'arrosage des plantes et le nettoyage d'un véhicule.

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

Les emplacements réservés

En vertu de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de réserver des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Dans le cadre du PLUI-H, les bénéficiaires sont le Conseil Départemental, la communauté de communes ou les communes. Le tableau annexé au règlement graphique présente le contenu (objet, superficie, destinataire, localisation). Concernant les destinataires, sauf mention spécifique, le destinataire « commune » renvoie à la municipalité de la commune où se situe l'emplacement réservé.

A l'échelle du PLUi, 65 emplacements réservés ont été définis.

Un plan des ER a été réalisé dans le dossier afin de garantir la lisibilité des ER.

Ainsi, les différents outils règlementaires mobilisés dans le PLUi-H permettent des degrés de précision adaptés aux particularités locales et permettant une réponse optimisée en termes de planification de la mise en œuvre du projet.

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

PADD – ACTION 1 DEMOGRAPHIE, HABITAT, RENOUVELLEMENT URBAIN ET DEVELOPPEMENT URBAIN			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP / POA
« Objectif de croissance de 0,1%/an à horizon 2027/2028 puis 0,3%/an à horizon 2035 » « Garantir la production d'une offre en habitat diversifiée et attractive pour toutes les générations » « Penser l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain » « Lier développement urbain et présence de services »	Le zonage (zones U et déclinaison, UH et AU) en fonction des objectifs de productions de logements permet d'encadrer la production de logements ; La dimension et la localisation des zones U et AU - Les zones UH permettant la densification de certains hameaux existants	Les articles 1, 2, 6, 7, 9, et 10 Ces articles permettent de favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en réglementant le caractère architectural	La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat Les fiches d'actions du POA qui permettent de fixer le cadre des grandes orientations en matière d'habitat, de diversification, de produits à développer, ...
PADD – Action 2 ECONOMIE, ARTISANAT, TOURISME, AGRICULTURE			
Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Promouvoir l'artisanat et le valoriser à travers l'enseignement » « Avoir une stratégie offensive de développement économique en valorisant notamment les zones existantes » « Poursuivre et renforcer l'attractivité touristique du territoire en mettant en avant les atouts patrimoniaux notamment »	La délimitation des zones U et notamment les zones Ux ; - La localisation et le dimensionnement des zones Aux ; - Les STECAL économiques (Ax) dédiés au développement d'activités économiques (artisanat notamment) en zone A et N Les STECAL à vocation de loisirs et touristiques (At et Nt)	Déclinaisons réglementaires pour les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 et pour les espaces boisés classés, afin de maintenir le caractère architectural et paysager existant du territoire et permettre sa mise en valeur. Le règlement des zones U et AU qui autorise une mixité fonctionnelle au sein des bourgs ;	Les OAP sur les secteurs de développement économique qui déclinent la stratégie du territoire, notamment en termes de vocation économique.

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

« Faire de l'agriculture l'un des pivots de notre projet de territoire »	Les entités patrimoniales classées au titre de l'art. L151-19 du CU : - Les Espaces Boisés Classés - La protection du patrimoine naturel (mares, parcs arborés, trames de jardins, vergers, ...) identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU	- Les dispositions relatives aux zones Ux et AUx spécifiquement dédiées au développement des activités économiques et commerciales. Les dispositions concernant l'évolution et l'encadrement des activités de loisirs et touristiques du territoire Les dispositions encadrant les changements de destination	
PADD – Action 3 COMMERCE, EQUIPEMENTS, LOISIRS			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Conforter et soutenir l'appareil commercial de proximité » « Répondre à l'évolution des besoins en équipements et services » « Définir un projet de territoire permettant le développement des services de santé »	- Les zones UE dédiées aux équipements structurants du territoire - Les emplacements réservés réservant les emprises stratégiques pour la création d'équipements - L'identification des linéaires commerciaux à protéger au sein du territoire	Les dispositions des zones UE, qui autorisent les commerces et activités de services et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les zones U de manière générale qui autorisent l'implantation des équipements et commerces de proximité	Certaines OAP qui intègrent la création d'équipements spécifiques dédiées par exemple aux personnes âgées
PADD – Action 4 MOBILITES, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Développer les mobilités inter-villages » « Favoriser et faciliter les solutions de co-voiturage »	Le zonage (zones, U, UH et AU) qui permet de recentrer l'urbanisation sur les secteurs structurants du territoire et limiter le mitage et la dispersion de l'urbanisation et éviter l'allongement des distances	Le règlement permet une mixité des fonctions au sein des zones U et AU Il définit des règles d'implantation du stationnement au sein des différents secteurs	Les OAP sectorielles qui définissent des principes de liaisons douces, voies partagées Certaines OAP définissent des principes d'amélioration et de sécurisation des accès/carrefours.

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

	Des ER créés pour l'aménagement de parking favorisant le covoiturage, quelques liaisons douces		Des principes de liaisons favorisées entre les secteurs de développement et les centres-bourgs afin de favoriser le recours aux modes actifs.
PADD – Action 5 Biodiversité, Eau, Risques, Pollutions, Nuisances, Energies			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité » « Poursuivre les efforts entrepris en faveur de la préservation de la ressource en eau » « Orienter les choix d'aménagement dans les secteurs les moins exposés aux risques, nuisances et sources de pollutions du territoire » « Encourager la poursuite du développement des énergies renouvelables »	Un travail de déclinaison des Trames Vertes et Bleues à travers le zonage A et N notamment et via la préservation d'entités naturelles en zones urbaines. Les zones U, AU ont été définies sur la base des enjeux environnementaux et permettent ainsi d'écarter tout facteurs de risques. Les entités patrimoniales classées au titre de l'art. L151-19 du CU et L151-23 du CU. - Les Espaces Boisés Classés - La protection du patrimoine naturel (mares, parcs arborés, trames de jardins, vergers, ...) identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU	Les articles 1, 2, 6, 7, 9, et 10 Ces articles permettent de favoriser l'implantation de nouvelles constructions au sein des différents secteurs en fixant des règles permettant de renforcer les principes de mixité et de densités, tout en réglementant le caractère architectural et paysager des nouvelles constructions. Les dispositions générales ainsi que le règlement des différentes zones insistent sur la prise en compte des risques et édictent des règles pour les secteurs concernés par la présence d'un risque.	Les OAP définissent des principes d'intégrations paysagères, le maintien de certains espaces paysagers et vise au renforcement préservation des éléments paysagers présents sur les parcelles.
PADD – Action 6 Paysage, Cadre de vie, patrimoine			
Principaux objectifs des axes du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP

B . Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

« Préserver et valoriser le patrimoine d'hier » « Promouvoir une approche maîtrisée de la densification et une conception qualitative des extensions urbaines » « Valoriser nos atouts paysagers et patrimoniaux »	Les entités patrimoniales et le patrimoine bâti classés au titre de l'art. L151-19 du CU. - L'identification des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU. Classement des entités paysagères d'intérêt en zones Naturelles pour garantir leur préservation.	Déclinaisons réglementaires pour les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 et pour les espaces boisés classés, afin de maintenir le caractère architectural et paysager existant du territoire et permettre sa mise en valeur.	Intégration paysagère et maintien de certains espaces naturels/ paysagers au sein des OAP
---	---	--	--

C. Justification des différences entre les règles (art. R151-2, 2°)

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, DES REGLES SPECIFIQUES POUR REpondre AUX ENJEUX DE CHACUNE

LES ZONES U

Les zones urbaines ont vocation à développer leur offre résidentielle et de services dans une logique de mixité des fonctions urbaines et constitue de ce point de vue l'espace d'accueil majeur du développement du territoire. Leur délimitation vise à traduire la stratégie de confortement des polarités du PLUi dans le cadre d'une politique de meilleure irrigation en services du territoire et d'accessibilité aux fonctions urbaines.

Elles regroupent ainsi les espaces urbains existants des bourgs et des hameaux de chaque commune, considérant que ces derniers ont tous une structure permettant l'accueil d'une dizaine de constructions à minima et rassemblent des espaces bâtis compacts.

Elles ont toutes vocations à favoriser la densification de leur tissu urbain ; la distinction opérée par le PLUi en 5 zones Ua, Ub, Uc, Ud et Uh s'appuie simplement sur un motif de gestion de l'évolution de la morphologie bâtie de ces zones. L'objectif commun à ces zones est de faire converger le tissu urbain une qualité d'aménagement favorisant la mixité au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs. Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces diffèrent et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.

Les variations réglementaires d'une commune à l'autre tiennent compte des particularismes locaux et en particulier de l'histoire de ces communes. Le recours aux articles généraux est la règle, les particularités sont des exceptions chaque fois listées.

Zone	Définition	Objectifs
Ua	Centres-historiques denses où un front bâti est existant et où les hauteurs des constructions sont importantes	– Permettre une densification qui s'inscrit dans le cadre bâti existant et qui maintient l'ambiance urbaine. – Renforcer ces centralités, leur attractivité et la vitalité commerciale. – Diversifier l'offre de logements.
Ub	Tissus relativement denses (correspond aux centres historiques de nombreuses communes ou aux faubourgs des communes pôles)	– Maintenir l'ambiance urbaine des cœurs de bourgs ainsi que leur qualité architecturale tout en y permettant la densification. – Renforcer la vie des cœurs de bourgs, leur attractivité et vitalité commerciale.
Uc	Tissus pavillonnaires de chaque commune	– Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne, – Favoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel.
Ud	Centres préservés des bourgs et faubourgs	– Objectifs similaires à la zone Uc, tout en accentuant quelques possibilités d'implantation et densification au regard des configurations historiques de ces espaces.
Uh	Zones urbaines des hameaux structurants des communes	– De manière générale, l'objectif est de permettre une densification maîtrisée au sein des hameaux structurants afin de faire perdurer leur vitalité.

ARTICLES 1 ET 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent pas un renforcement des réseaux (voies, adduction, assainissement)

Concernant les **polarités et en priorité dans les centres-bourgs historiques (Ua/ Ub)** l'objectif est de **renforcer la vitalité commerciale des centres-villes/centres-bourgs**. L'implantation des **commerces** dans les zones fréquentées et d'habitat dense pouvant générer un flux régulier de clients favorise leur pérennité. L'implantation des **hébergements hôteliers** au plus près des commerces, services et équipements permettra de limiter les besoins en déplacements de leurs usagers et sera susceptible de générer une clientèle supplémentaire aux commerces, restaurants...

Dans l'ensemble de ces zones, les dispositions des articles 1 et 2 visent à :

- permettre l'évolution des constructions existantes,
- maintenir / valoriser les ambiances urbaines,
- réduire les besoins en déplacements en favorisant la mixité des fonctions (bureaux, artisanat)
- maintenir les activités existantes et permettre leur développement sous réserve de sa compatibilité avec l'habitat

Zone	Règle proposée	Objectifs
Ua et Ub Centres-villes et centres-bourgs des polarités	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non nuisantes...)	– Renforcer ces centralités en favorisant, dans ces zones denses, les commerces, services et équipements. – Favoriser la mixité des fonctions. – Réduire les besoins en déplacements
Uc et Ud Zones urbaines pavillonnaires	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.	– Favoriser la mixité des fonctions, tout en préservant le caractère résidentiel de ces quartiers
Uh Zones urbaines des hameaux structurants	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.	– Permettre la densification et la structuration des hameaux structurants participants à la vitalité des communes et du territoire.

ARTICLES 6, 7 ET 8 : LES IMPLANTATIONS

Dans l'ensemble de ces zones, les dispositions visent à :

- permettre l'évolution des constructions existantes,
- à maintenir / valoriser les ambiances urbaines et s'adapter au contexte.
- ne pas empêcher la construction des parcelles à la configuration complexe par des règles inadaptées,

Des retraits sont imposés par rapport aux espaces boisés classés, aux berges des cours d'eau et aux réservoirs de biodiversité afin d'assurer leur protection. En zone Uc, ~~Ucc~~ et Ud, les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres minimum des limites des zones naturelles et agricoles afin de préserver les franges paysagères.

Article	Ua et Ub		Uc		Ud		Uh	
	Centres-villes et centres-bourgs		Zones urbaines de moyenne densité		Zones urbaines des communes rurales et péri-urbaines		Zones urbaines des hameaux structurants	
	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	
6 : Par rapport aux emprises publiques	Soit alignement des constructions existantes (obligatoire en zone Ua) Soit en retrait de 3 ou 5 m selon les configurations	Conforter les centres-villes par le maintien / renforcement du front bâti.	Plusieurs cas de figure selon la configuration historique de l'urbanisation des communes : alignement de fait, retrait de 3 ou 5 m	Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification dans le respect de l'implantation historique du bâti	A l'alignement de fait Si pas d'alignement de fait : - retrait de 5m min	Améliorer les ambiances urbaines par un bâti qui s'organise autour de la rue en conservant un cadre aéré et en favorisant la densification. Un retrait de 5 m permet le stationnement et les plantations devant le bâti.	Retrait minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques (sauf exception pour Brou)	Maintenir le cadre végétal et champêtre caractérisant les abords des voies.
7 : Par rapport aux limites séparatives	Sur au moins une limite séparative	Garantir le maintien d'un front bâti le long des voies et permettre la densification	Autorisé en limite séparative	Améliorer les ambiances urbaines et permettre la densification des zones urbaines.	Autorisé en limite séparative	Améliorer les ambiances urbaines et permettre la densification des zones urbaines de hameaux	Autorisé en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum	Permettre la densification des hameaux tout en maintenant un aspect végétal dominant
	En cas de retrait : retrait ≥ 2 (en zone Ua) ≥ 3m (en zone Ub)	Permettre la densification	En cas de retrait : retrait ≥ 3m		En cas de retrait : retrait ≥ 3m			

ARTICLES 9, 10 ET 13 : LES VOLUMES DES BATIMENTS ET LES DENSITE

Article	Ua Centres-villes		Ub Centres-bourgs		Uc Zones urbaines de moyenne densité		Ud Com. rurales et péri-urbaines		Uh : Zones urbaines des hameaux structurants	
	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs	Règle proposée	Objectifs
9 : Emprise au sol du bâti	UA1 et UA2 : non réglementé	Ne pas contraindre les possibilités de densifications en secteur déjà dense	50% de l'unité foncière	Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs historiques où se trouvent de grandes parcelles	De 30% à 75% en fonction des configurations des communes	Permettre la densification tout en maîtrisant l'artificialisation des sols	≤75% de l'unité foncière	Permettre une densification tout en conservant un paysage aéré et végétalisé	30% maximum	Laisser la possibilité de densification/ constructions au sein de certains hameaux tout en conservant une part importante d'espace végétalisé
	UA3 : 50% de l'unité foncière	Limiter les emprises au sol importantes dans les secteurs historiques où se trouvent de grandes parcelles								
9 : Espaces perméables	≥de 25 à 40% des espaces libres selon les cas	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	≥ à 40% des espaces libres selon les cas	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	De 25% à 50% des espaces libres	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les ruissellements	20% des espaces libres	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	Minimum 60% des espaces libres	Maintenir une part d'espaces végétaux et perméables prédominantes.
13 : Espaces végétalisés	30% des espaces perméables // 1 arbre pour	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant	30% des espaces perméables // 1 arbre pour	Permettre une densification tout en végétalisant et limitant	30% des espaces perméables // 1 arbre pour	Permettre une densification tout en	30% des espaces perméables // 1 arbre pour		30% des espaces perméables // 1 arbre pour	Limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir le

	100m ² d'espace libre	l'imperméabilisation des sols	100m ² d'espace libre	l'imperméabilisation des sols	100m ² d'espace libre	végétalisant et limitant l'imperméabilisation des sols	100m ² d'espace libre		100m ² d'espace libre	caractère patrimonial des hameaux
13 :Plantation / parking	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de hauteur sera planté par tranche de 100 m ² d'espace de stationnement.	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de hauteur sera planté par tranche de 100 m ² d'espace de stationnement.	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de hauteur sera planté par tranche de 100 m ² d'espace de stationnement.	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Un traitement paysager est demandé pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de hauteur sera planté par tranche de 100m ² d'espace de stationnement.	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel	Traitements paysagers des aires de stationnement	Garantir l'insertion paysagère des aires de stationnement et limiter leur impact visuel
10 : Hauteurs maximales	R+3+C	Affirmer un centre urbain en permettant la densification tout en s'inscrivant dans les gabarits du bâti ancien traditionnel et de la reconstruction	R+1+C à R+4+C (selon les cas)	Idem Ua	R+C à R+1+C (selon les cas)	Autoriser une volumétrie caractéristique de la zone tout en permettant la densification	R+1+C	Autoriser une volumétrie respectueuse du cadre bâti	R+C sauf exception pour Montigny le Gannelon et Brou avec R+1+C	Autoriser une volumétrie respectueuse du cadre bâti

ARTICLES 9, 10 ET 13 : LES VOLUMES DES BATIMENTS ET LES DENSITE

Dans l'ensemble de ces zones, des dispositions visent à :

- permettre la mutualisation du stationnement afin de limiter des besoins d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols,
- permettre la réalisation des places de stationnement à proximité de la construction,
- imposer des espaces pour le stationnement des vélos dans les immeubles de logements et de bureaux afin de favoriser les mobilités durables.

LES AUTRES ZONES U (Ue, Uev, Ux) : ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS

Zone	Définition	Objectifs
Ue	Zone urbaine à vocation principale d'équipements	
	La zone Ue correspond aux sites accueillant les équipements et activités associées (équipements scolaires d'importance, équipements culturels et sportifs etc.) qui ne trouvent pas à être classés dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud. Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées aux équipements d'intérêt collectif. L'importance de ces équipements justifie un zonage dédié pour mieux adapter les règles urbaines de ces espaces et pour préserver cette vocation (règles notamment relatives aux types d'occupations, aux morphologies bâties...). La zone Ue comporte 2 sous-sections, la zone Uem concernant la zone d'équipements spécifiques sur La Chapelle du Noyer. Et la zone Uev concernant le secteur d'accueil des gens du voyage.	– Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement de ces équipements sur des secteurs à enjeux forts. À ce titre, les règles édictées sont suffisamment souples pour permettre des extensions et des nouvelles implantations adaptées aux enjeux ; – Préserver les emprises destinées à l'accueil d'équipements et activités connexes en permettant uniquement sur ces secteurs des implantations de constructions dont la vocation est liée ou en synergie avec les équipements présents et/ou contribueront à leur dynamique ; Permettre une meilleure lisibilité de ces secteurs d'équipements en leur attribuant un zonage propre et identique sur l'ensemble du périmètre du PLUi
Ux	Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques La zone Ux correspond aux zones destinées aux activités économiques. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, logistiques, commerciales ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement proscrite.	– Proposer des espaces dédiés aux activités et équipements divers incompatibles avec la proximité de zones d'habitat. – Préserver des sites d'accueil pour les activités économiques en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitat afin de limiter les risques de nuisances réciproques. – Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des activités existantes et à l'accueil de nouvelles activités. – Améliorer la qualité et la perception visuelle des zones d'activités et favoriser l'optimisation des zones d'activités par des formes urbaines

Elle permet notamment d'accueillir les activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc. ...).

La zone Ux a été déterminée au regard de la politique économique de la Communauté de Communes par la prise en compte des parcs existants et activités économiques isolées.

plus denses et plus compactes dans un objectif d'optimisation des zones.

Les dispositions visent notamment à permettre une densification compatible avec l'intégration paysagère des constructions. L'approche paysagère et environnementale est renforcée (matériaux, emprise au sol, obligation de planter, ...)

LES ZONES **AU** : ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement distingue deux grands types de zones, selon leur niveau de desserte par les réseaux : les « 1AU » et les « 2AU ».

Les deux types de zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins du territoire à l'horizon 2036, en complément des objectifs de renouvellement urbain. En particulier, le développement futur a été défini en articulation avec la capacité des infrastructures existantes (voirie, réseaux).

Zone	Définition	Objectifs
1AU	La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Chaque zone 1AU du territoire dispose ainsi d'une OAP locale qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc. Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération. La zone 1AU : la zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Elle concerne tous les secteurs de développement urbain à vocation dominante résidentielle définis ne pouvant être satisfaits dans les zones urbaines	En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines Ua, Ub, Uc et des zones économiques Ux, la zone 1AU traduit la volonté de : - Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique : en complément des projets inscrits en zones U, elle permet de répondre aux objectifs de production de logements ainsi qu'aux besoins en matière économique ; - Traduire la volonté de la collectivité d'établir un développement équilibré sur l'ensemble du territoire communautaire, défini par son organisation multipolaire, où chaque commune est destinée à accueillir selon ses spécificités de nouvelles populations. Par conséquent, la localisation géographique des zones 1AU tient compte de la distribution des objectifs logements entre le pôle centre, les communes relais, les pôles de proximité et les villages ; - Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La zone 1AUx : elle concerne les secteurs de développement à vocation économique. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

2AU

La zone 2AU ne peut être urbanisée que suite à une procédure d'ouverture à l'urbanisation dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone n'étant pas opérationnelle car non ouverte à l'urbanisation.

Le PLUi compte un seul type de zone «2AU », elle correspond à une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

LES ZONES A ET N : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zone	Définition	Objectifs
N	La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle correspond également sur le territoire aux espaces présentant un caractère naturel plus ordinaire, qui ne peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains.	Les espaces classés en N font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs. Préserver les zones naturelles en autorisant notamment les activités agricoles existantes...
Nl/ Nl1	Les zones naturelles Nl permettent d'encadrer les possibilités d'aménagements des zones de loisirs/ parcs et équipements sportifs de type terrain de football ou city stades présents dans la majorité des communes. Le règlement de zone permet de laisser quelques possibilités d'aménagements mais de manière ponctuels et limités. Les zones Nl1 permettent quant à elles d'encadrer les activités touristiques et de loisirs (dont hébergement) existants et en projets sur le territoire (camping/ hébergements insolites/ ...).	L'identification ponctuelle de zones Nl et Nl1 permet de reconnaître de nombreux sites touristiques et de loisirs existants et de leurs laisser une possibilité d'évolution tout en intégrant des critères d'implantation/ de taille/ et d'intégration paysagère.
Nj	Ces zones correspondent aux espaces destinés à la conservation de jardins d'ornement ou d'agrément, cultivés ou patrimoniaux en partie extérieure des bourgs.	Le règlement de la zone Nj ne permet que quelques possibilités d'aménagements (annexes/ cabanons) en lien direct avec la destination de la zone, afin de préserver les jardins identifiés.
Nc	<u>Ces zones correspondantes aux parcelles concernées par des arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation des matériaux du sous-sol</u>	<u>Le règlement permet l'exploitation des sous-sol et les constructions ou installations en lien avec l'activité de carrière.</u>

Aenr	Zone agricole permettant l'implantation de panneaux photovoltaïques compatible avec l'activité agricole. Ce sous zonage est instauré exclusivement sur la base aérienne de Châteaudun en reconversion, sur les emprises de la base où seront développées les panneaux photovoltaïques.	L'objectif de ce sous-zonage est de permettre l'implantation des panneaux photovoltaïques sur la base aérienne dans l'objectif d'accélérer sa reconversion.
Ax	Les zones Ax, permettent le confortement d'activités artisanales et/ ou économiques existantes en milieux agricoles. Le règlement des zones Ax permet d'encadrer les possibilités d'évolution et de structuration des activités tout en limitant les possibilités d'emprise au sol/ d'implantations et tout en encadrant l'intégration paysagère.	L'objectif visé est de pérenniser les activités économiques et artisanales diffuses dans l'espace agricole en leur octroyant quelques possibilités d'évolution/ extension dans le temps du PLUi-H.
AI	Les zones naturelles AI, sont le pendant des zones NI mais en milieu agricole, elles permettent d'encadrer les possibilités d'aménagements des zones de loisirs/ parcs dans certaines communes. Le règlement de zone permet de laisser quelques possibilités d'aménagements mais de manière ponctuels et limités.	L'identification ponctuelle de zones AI permet de reconnaître de nombreux sites touristiques et de loisirs existants et de leurs laisser une possibilité d'évolution tout en intégrant des critères d'implantation/ de taille/ et d'intégration paysagère.
A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la quasi-totalité des sièges d'exploitation actifs recensés sur le territoire communautaire lors du diagnostic agricole, isolés, dans les écarts, les hameaux ou les centres bourgs des communes.	Les objectifs de la zone A portent principalement sur la volonté de maintenir et de développer les conditions et la fonctionnalité agricoles, quelle que soit la production ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole, le tout dans le sens des orientations générales du PADD.



Le Grand Châteaudun:

un territoire qui veut réussir et
maîtriser sa transition