

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU GRAND CHÂTEAUDUN**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convocation du 11 juillet 2018

Séance du 26 juillet 2018

Étaient présents :

M. Alain VENOT, **président**,

MM. Philippe DUPRIEU, Marc KIBLOFF, Sid-Ahmed ROUIDI, Jean-Paul BOUDET, Olivier LECOMTE, Hugues d'AMÉCOURT, Bruno PERRY, Serge HÉNAULT, Odil BILLARD et Didier RENVOISÉ, **vice-présidents**,

Mme Francine BADAIRE, MM. Patrick FOLLEAU, Didier NEVEU et Philippe VIGIER, **membres du bureau**,

MM. Roland ANTHOINE, Fabrice BABIN et Jean-Yves BALLOUARD, Mme Alice BAUDET, MM. Damien BESLAY, Patrice BEZARD, Emmanuel BIWER, Luc BONVALLET, Philippe BROCHARD, Xavier CHABANNES, Jean COCHARD, Jean-Luc DEFRANCE, Philippe GASSELIN, Didier HUGUET, Jérôme LECLERC, Pierre LUCAS, Franck MARCHAND, Jean-Yves PANAIS et Philippe PINSARD, Mme Paulette PODSKOCOVA, Mmes Nathalie SALIN, M. Étienne TRIAU, Mme Jeanine VILLETTE, **conseillers communautaires**.

Étaient excusés :

M. Philippe MASSON, pouvoir à M. Marc KIBLOFF,
M. Jean-Yves DEBALLON, pouvoir à M. Serge HÉNAULT,
M. Bertrand ARBOGAST, pouvoir à M. Odil BILLARD,
Mme Marie-Pierre BERRY, pouvoir à M. Hugues d'AMÉCOURT,
Mme Nadège BOISSIÈRE, pouvoir à M. Damien BESLAY,
M. Patrick CAILLARD, pouvoir à Mme Nathalie SALIN,
M. Philippe JUBAULT, pouvoir à M. Etienne TRIAU,
Mme Sihame KHALIL, pourvoir à Mme Jeannine VILLETTE,
Mme Marie LEVASSOR, pouvoir à M. Xavier CHABANNES,
M. Alain ROUSSEAU, pouvoir à M. Jean-Yves PANAIS,
M. Jean-Paul DUPONT, représenté par son suppléant M. Philippe BROCHARD,

MM. Serge FAUVE et son suppléant Pascal TOUSSAINT, Claude TÉROUINARD, Vincent LHOPITEAU et son suppléant Roger DAVIAU, Bruno BROCHARD et son suppléant Johann ISAMBERT, Joël FERRÉ et sa suppléante Mme Anne-Marie de LA ROULIÈRE, MM. Bruno JORRY et son suppléant Christian COLOMBE, Pascal LAVAINNE, François MALZERT et son suppléant Claude JUMEAU, Mme Jocelyne NICOL, M. Jérôme PHILIPPOT, Mme Alice SÉGU, MM. Bertrand VIRON et Fabien VERDIER.

Secrétaire de séance : M. Jean Luc DEFRANCE.

2018-209 : Urbanisme - Plan local d'urbanisme intercommunal intégrant le programme local de l'habitat (PLUiH) - Prescription - Fixation des objectifs, des modalités de concertation avec le public et de collaboration entre la communauté de communes du Grand Châteaudun et les communes membres

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/08/2018

Notification : 02/08/2018

2018-209 : Urbanisme - Plan local d'urbanisme intercommunal intégrant le programme local de l'habitat (PLUiH) - Prescription - Fixation des objectifs, des modalités de concertation avec le public et de collaboration entre la communauté de communes du Grand Châteaudun et les communes membres

M. Odil BILLARD, vice-président, expose :

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5216-5 et suivants,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 151-1 à L. 151-43,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L. 302-1,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II »,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR »,

Vu la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives,

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,

Vu l'arrêté préfectoral n° DRCL-BICCL-2016341-0002 en date du 6 décembre 2016 portant création de la communauté de communes du Grand Châteaudun,

Vu l'arrêté préfectoral n° DRCL-BICCL-2017297-0002 en date du 24 octobre 2017 portant réduction du périmètre de la communauté de communes du Grand Châteaudun,

Vu la conférence intercommunale des maires des communes membres réunie le mardi 10 juillet 2018 par le président et le vice-président en charge de l'aménagement du territoire de la communauté de communes du Grand Châteaudun, qui avait pour objet d'examiner les modalités de collaboration à mettre en place entre l'EPCI et les communes pendant toute la durée d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal,

Considérant, que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal s'inscrit dans la suite logique d'une démarche d'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT),

Considérant que l'établissement d'un plan local d'urbanisme intercommunal aura un intérêt évident pour assurer le développement territorial de la communauté de communes du Grand Châteaudun,

Considérant le travail réalisé par la commission « aménagement du territoire » de la communauté de communes du Grand Châteaudun réunie le 4 juillet 2018 et complété par celui de la conférence intercommunale des maires réunie le 10 juillet 2018,

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/08/2018

Notification : 02/08/2018

A.- CONTEXTE

La communauté de communes du Grand Châteaudun, créée au 1^{er} janvier 2017, est issue de la fusion de trois communautés de communes (Dunois, Plaines et Vallées Dunoises et Trois Rivières) avec extension à huit communes issues de la communauté de communes du Perche-Gouët.

Constituée de vingt-quatre communes pour près de 42 000 habitants avec Châteaudun comme ville-centre, elle est située dans le périmètre du SCoT du Dunois approuvé le 15 janvier 2018.

La typologie des documents d'urbanisme est la suivante : quatre plans d'occupation des sols (POS), vingt-et-un plans locaux d'urbanisme (PLU), neuf cartes communales et six communes en règlement national d'urbanisme (RNU). Deux de ces communes font parties du parc naturel régional (PNR) du Perche.

Ce nouveau territoire souhaite se construire un projet commun par l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Cette démarche de construction d'une politique de territoire sera retranscrite dans ce document d'urbanisme, outil d'aménagement stratégique et opérationnel. Ce document sera également un outil réglementaire qui fixera les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant les règles d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Grand Châteaudun. Une fois adopté, le PLUi se substituera aux dispositions des documents d'urbanisme des communes actuellement en vigueur. Le PLUi s'imposera à tous et sera la référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le PLUi abordera tous les champs de l'aménagement en fondant dans un seul et même document PLU et PLH (programme local de l'habitat). Ainsi, compte tenu des compétences de la communauté de communes du Grand Châteaudun et conformément à la loi ALUR qui prévoit une meilleure articulation entre les politiques de l'urbanisme et de l'habitat, le PLUi tiendra lieu de PLH (PLUiH).

Il est rappelé le contexte local qui conditionne la réalisation de ce document :

- fusion des anciennes communautés de communes du Dunois, des Trois Rivières et des Plaines et Vallées Dunoises, avec extension à huit communes de l'ancienne communauté de communes du Perche-Gouët au 1^{er} janvier 2017, portant la population de l'EPCI à près de 42 000 habitants, ce qui vient modifier les équilibres en terme de planification, de développement, de production de logements et de mobilité ;
- nécessité de décliner les orientations du SCoT du Dunois sur l'ensemble des communes dont les documents d'urbanisme n'ont pas encore été mis en compatibilité avec ce document de portée supérieure ;
- intérêt de donner la possibilité aux communes ne disposant pas de document d'urbanisme d'intégrer un document de planification.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/08/2018

Notification : 02/08/2018

B.- OBJECTIFS POURSUIVIS

- Maitriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles
 - Limiter l'ouverture de zones à urbaniser aux besoins réels du territoire pour les 10 à 15 ans à venir et intégrer la reconquête du bâti ancien.
 - Recentrer l'urbanisation autour des centres-bourgs disposant d'un minimum de services (écoles, commerces) tout en tenant compte de l'habitat dispersé.
 - Maintenir les espaces agricoles et favoriser l'installation de nouveaux exploitants.
- Favoriser le renouvellement des populations et la valorisation du parc de logements existant
 - Élaborer un PLH pour évaluer précisément les besoins en logement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.
 - Créer les conditions pour remettre sur le marché des logements vacants et plus particulièrement dans les centres-bourgs.
 - Développer le parc locatif pour accueillir de nouvelles familles et renouveler les populations.
 - Favoriser l'efficacité énergétique des logements : énergies renouvelables, isolation...
- Privilégier un développement économique et touristique durable
 - Maintenir l'emploi local et la diversité économique du territoire (artisanat, industrie, commerces, services, agriculture) en optimisant les implantations dans le tissu urbain et les zones d'activités existantes.
 - Renforcer et affirmer l'offre commerciale locale, notamment de Châteaudun pour qu'elle soit plus attractive et ainsi limiter l'évasion commerciale vers les pôles plus urbains.
 - 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.
 - Proposer une offre touristique cohérente avec les ressources du territoire et du patrimoine historique et industriel, artisanal... (exemple : Faire émerger une identité touristique autour de la vallée du Loir).
 - Faire évoluer le territoire d'un territoire de passage à un territoire de destination.
- Proposer un maillage cohérent d'équipements
 - Rationaliser et mutualiser les équipements existants et ceux à créer en identifiant la demande, l'offre actuelle et les besoins éventuels en fonction des orientations du PLUiH.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/08/2018

Notification : 02/08/2018

- Organiser le développement intercommunal en fonction des équipements structurants existants
- Préserver les éléments du patrimoine historiques et naturels et mettre en valeur l'architecture locale
 - Développer un aménagement du territoire qui limite sa fragmentation par les infrastructures et assure la perméabilité des espaces urbains.
 - Préserver la ressource en eau.
 - Identifier et protéger les trames vertes et bleues.
 - Préserver les zones naturelles et forestières.
 - Promouvoir la mise en valeur des entrées de bourgs et de villes.
 - Définir des règles de constructions qui assurent une intégration du bâti dans le paysage.

Le PLUiH intégrera globalement les enjeux du développement durable. Les orientations d'aménagement et de programmation devront concourir à mettre en place un aménagement qualitatif, aussi bien dans les zones de renouvellement urbain que d'extension.

L'élaboration du PLUiH fera l'objet d'une évaluation environnementale permettant autant de le sécuriser, que de détecter les marges d'amélioration du projet au regard de ses impacts potentiels sur l'environnement.

C.- MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Mettre en œuvre des choix réfléchis, compris et partagés impose une concertation régulière avec la population et les acteurs locaux. Le PLUiH touche en effet au plus près les intérêts des habitants et de tous les acteurs de l'aménagement du territoire. Il est donc proposé de définir les modalités de concertation qui accompagneront la procédure d'élaboration du PLUiH.

Cette concertation a pour ambition de faire partager les objectifs et les orientations de ce futur document tant auprès de la population que des acteurs socio-économiques du territoire.

Le but de la concertation est donc de permettre :

- d'avoir accès à l'information,
- d'alimenter la réflexion et de l'enrichir,
- de formuler des observations et des propositions,
- d'avoir une vision partagée du diagnostic du territoire,
- d'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte dans le projet,
- l'appropriation du projet par le plus grand nombre,
- de suivre l'évolution du projet aux différentes phases de son élaboration.

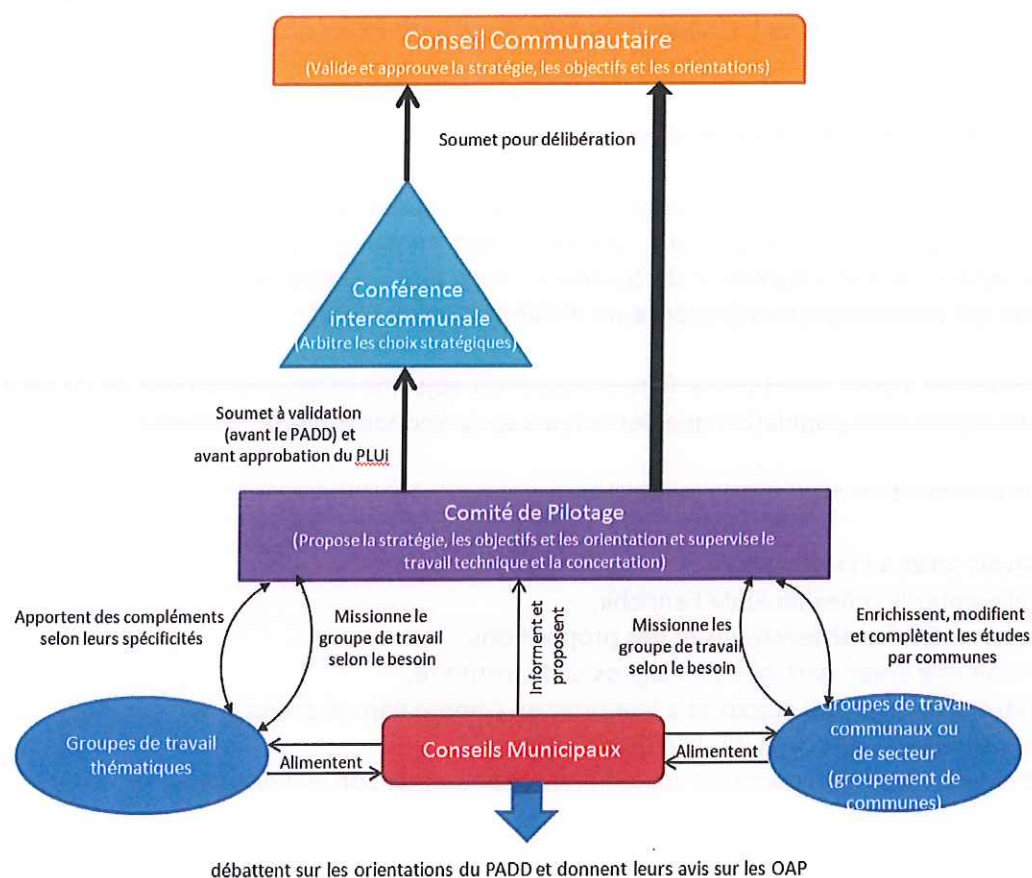
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/08/2018
Notification : 02/08/2018

Compte tenu de ces principes et du contexte local, les modalités de concertation et d'information envisagée sont les suivantes :

- actualisation du site internet de la communauté de communes et intégration d'une présentation dédiée au PLUiH,
- organisation d'une exposition publique itinérante sur le contenu du projet de PLUiH,
- l'état d'avancement du travail d'élaboration du PLUiH sera assuré par divers supports et moyens de communication (presse, plaquettes, bulletins municipaux, journaux communautaires, sites internet communaux...),
- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à disposition du public au siège de la communauté de communes et dans chacune des mairies aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- les observations pourront également être adressée par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la communauté de communes du Grand Châteaudun -2, route de Blois - 28200 Châteaudun,
- mise en place d'une adresse mail spécifique dédiée à la réception des observations et avis de la population.

D.- MODALITÉS DE LA COLLABORATION ENTRE LA CCGC ET SES COMMUNES MEMBRES



Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/08/2018

Notification : 02/08/2018

En application de l'article L. 153-8 du code l'urbanisme, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) arrête les modalités de collaboration entre l'EPCI et ses communes membres, après avoir réuni une conférence intercommunale des maires. Cette conférence s'est réunie le 10 juillet 2018 à 18h afin de définir les modalités de collaboration suivantes :

Le conseil communautaire (composé de l'ensemble des conseillers communautaires) : **instance de validation**

- Prescrit le PLUi et vote les modalités de concertation et de collaboration.
- Valide par délibération les différentes étapes (PADD, OAP, règlement...).
- Arrête et approuve le document final.

Les éléments produits auront été validés par le comité de pilotage et la conférence des maires le cas échéant.

Le comité de pilotage (COPIL) (composé d'un élu par commune) : **instance de pilotage**

- Pilote la démarche et fixe les grandes orientations stratégiques.
- Valide les étapes intermédiaires et soumet à validation lors de la conférence des maires les étapes clés de l'élaboration du PLUi, puis au conseil communautaire qui prend les délibérations.
- Veille au bon déroulement de la démarche en lien avec le bureau d'études.
- Fait le lien avec les conseils municipaux.
- Missionne les groupes de travail thématiques ou le groupe de travail communal selon le type de réflexion à mener.
- Peut accueillir des organismes extérieurs si nécessaires (personnes publiques associées, agriculteurs, associations...) lors de certaines réunions

La conférence intercommunale (composée de l'ensemble des maires de la communauté de communes, y compris les maires délégués) : **instance consultative**

- Se réunit obligatoirement avant la prescription d'élaboration du PLUi.
- Se réunit obligatoirement après l'enquête publique pour prendre connaissance du rapport du commissaire enquêteur, des remarques de la population et des personnes publiques associées.
- Se réunit avant l'approbation du PADD mais pourra se réunir à tout moment si nécessaire (après le diagnostic, avant l'arrêt du PLUiH...)

Les conseils municipaux : instances de proposition

- Alimentent le PLUi via une organisation de travail définie par eux-mêmes (réunions, commissions, ateliers...).
- Informent la communauté de communes de leurs réflexions.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/08/2018

Notification : 02/08/2018

- Débattent sur le projet d'aménagement et de développement durables.
- Donnent un avis sur le PLUI avant son arrêt.
- Peuvent être le relais auprès des habitants dans le cadre de la concertation.

Les groupes de travail thématiques (groupes et composition à définir) : instance opérationnelle

- Se réunissent à la demande du COPIL.
- Assurent la relecture des études propres à leur thématique.
- Complètent ces études.
- Mènent une réflexion afin de faire émerger les enjeux spécifiques.

Les groupes de travail communaux ou de secteur (rôle identique selon la commune) : instance opérationnelle

- Se réunissent à la demande du COPIL.
- Assurent la relecture de l'ensemble des études traitant de leur commune.
- Apportent des compléments sur la commune si nécessaire.
- Mène une réflexion afin de faire émerger des enjeux communaux.

Leur tâche principale interviendra notamment lors de l'élaboration des aspects règlementaires : OAP, zonage, règlement.

Comité technique (composé du vice-président ayant reçu délégation en matière d'urbanisme, du DGS, du chargé de mission urbanisme) : **instance technique**

- Suivi technique et administratif du PLUi.

La commission aménagement du territoire sollicite le conseil communautaire pour :

- **PRESCRIRE** l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire et qui viendra se substituer aux POS, PLU et cartes communales en vigueur,
- **APPROUVER** les objectifs poursuivis pour l'élaboration du PLUiH définis précédemment,
- **FIXER** les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées, telles que définies ci-dessus,
- **ARRÊTER** les modalités de collaboration entre la communauté de communes du Grand Châteaudun et ses vingt-quatre communes membres telles qu'elles ont été définies par la conférence intercommunale des maires et exposées ci-dessus,
- **SOLLICITER** de l'État toutes subventions possibles dans le cadre de l'élaboration du PLUiH,
- **AUTORISER** le Président à signer tout document relatif à ce dossier.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/08/2018

Notification : 02/08/2018

Conformément aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme, la délibération sera notifiée aux personnes publiques associées :

- à Mme la Préfète d'Eure-et-Loir,
- à Mme la sous-préfète de Châteaudun,
- à M. le Président du conseil régional,
- à M. le Président du conseil départemental,
- à M. le Président de la chambre de commerce et d'industrie
- à M. le Président de la chambre des métiers et de l'artisanat,
- à M. le Président de la chambre d'agriculture,
- à M. le Président du Pays dunois,
- à M. le Président du centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre-Val de Loire,
- à M. le Président du parc naturel régional du Perche.

La présente délibération sera également transmise pour information aux présidents des établissements publics de coopération Intercommunale limitrophes directement intéressés :

- communauté de communes du Bonnevalais,
- communauté de communes du Perche,
- communauté de communes Entre Beauce et Perche,
- communauté de communes du Perche et Haut Vendômois,
- communauté de communes des Collines du Perche,
- communauté de communes des Terres du Val de Loire,
- communauté de communes de l'Huisnes Sarthoise,
- communauté de communes Terres de Perche,
- communauté de communes Cœur de Beauce,
- communauté de communes de la Beauce Loirétaine.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun et dans chacune des mairies des communes membres durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au registre des délibérations et au recueil des actes administratifs de la communauté de communes.

À compter de la publicité de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisations concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Conformément à l'article L 132-12 du code de l'urbanisme, seront consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme intercommunal :

- le Président du conseil régional,
- le Président du conseil départemental,
- le Président de la chambre de commerce et d'industrie,
- le Président de la chambre des métiers et de l'artisanat,

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/08/2018

Notification : 02/08/2018

- le Président de la chambre d'agriculture
- le Président du Pays dunois
 - le Président du centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre-Val de Loire,
 - le Président du parc naturel régional du Perche,
 - les présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents,
 - les mairies des communes voisines,
 - les associations locales d'usagers agréées,
 - les associations agréées mentionnées à l'article L 141-1 du code de l'environnement.

Vu l'avis favorable de la commission aménagement du territoire du 4 juillet.

Vu l'exposé de M. le vice-président

Le conseil communautaire,

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité

- Prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire et qui viendra se substituer aux POS, PLU et cartes communales en vigueur,
- Approuve les objectifs poursuivis pour l'élaboration du PLUiH définis précédemment,
- Fixe les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées, telles que définies ci-dessus,
- Arrête les modalités de collaboration entre la communauté de communes du Grand Châteaudun et ses vingt-quatre communes membres telles qu'elles ont été définies par la conférence intercommunale des maires et exposées ci-dessus,
- Sollicite de l'État toutes subventions possibles dans le cadre de l'élaboration du PLUiH,
- Autorise le Président à signer tout document relatif à ce dossier.

Pour extrait conforme,



Le Président,

Alain VENOT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans Cedex 1, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHÂTEAUDUN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convocation du 27 mars 2023

Séance du 3 avril 2023

Étaient présents :

M. Fabien VERDIER, **président.**

MM. Philippe MASSON, Olivier LECOMTE, Jean-Paul BOUDET, Jean-Yves DEBALLON, Marc KIBLOFF et Jérôme PHILIPPOT, Mme Gaëlle CHASSELOUP, de la délibération n° 2023-080 à la n° 2023-117, M. Didier HUGUET, Mme Élisabeth MEYBLUM, M. Franck MARCHAND, **vice-présidents.**

Mmes Arlette LECOUSTRE et Martine PROFETI, MM. Jean-Luc GRARE et Bruno PERRY, Mme Florence BRIAND, M. Didier RENVOISÉ, **conseillers communautaires membres du bureau.**

M. Richard BENAYOUN, Mme Danielle BOITEL, MM. Philippe BROCHARD et François BROSSE, Mmes Danièle CARROUGET et Carole DORMEAU, M. Joël FERRÉ, Mme Danièle GAUDARD, M. Jean-Marc GAUDICHAU, Mme Brigitte JANNEQUIN, MM. Bruno JORRY, Khalid KHAMLACH, Jérôme LECLERC, Tony LEVERD, Vincent LHOPIEAU et Didier NEVEU, Mmes Jocelyne NICOL, Amandine OUFKIR, Aurélie RENOU et Marie-Laure RENVOIZÉ, M. Christophe SEIGNEURET, **conseillers communautaires titulaires.**

M. Michel BOISSIÈRE, conseiller communautaire suppléant, représentant Mme Anne GENNESSAUX ;
M. Guy LECAILLE, conseiller communautaire suppléant, représentant M. François MALZERT ;
M. René SOLLET, conseiller communautaire suppléant, représentant M. Gérard CARRUELLE.

Étaient excusés :

Mme Gaëlle CHASSELOUP, vice-présidente de la délibération n° 2023-078 à la n° 2023-079 ;
M. Philippe GASSELIN, vice-président, pouvoir à M. Jean-Yves DEBALLON ;
M. Nazim KUZUOGLU, vice-président, pouvoir à M. Philippe MASSON ;
M. Jean-Yves PANAI, vice-président, pouvoir à M. Didier HUGUET ;
Mme Stéphanie THOMAS, vice-présidente, pouvoir à M. Olivier LECOMTE ;
Mme Aby BEZET, conseillère communautaire membre du bureau, pouvoir à M. Marc KIBLOFF ;
Mme Marie-Dominique PINOS, conseillère communautaire membre du bureau, pouvoir à M. Tony LEVERD ;
M. Hugues d'AMÉCOURT, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Danielle BOITEL ;
M. Bertrand ARBOGAST, conseiller communautaire, pouvoir à M. Didier RENVOISÉ ;
Mme Joëlle AUVRAY-TRAVERS, conseillère communautaire, pouvoir à Mme Arlette LECOUSTRE ;
Mme Mihaela BLANLCEIL, conseillère communautaire, pouvoir à M. le Président ;
M. Frédéric BOIRÉ, conseiller communautaire, pouvoir à M. Jean-Marc GAUDICHAU ;
Mme Carole PÉRET, conseillère communautaire, pouvoir à Mme Marie-Laure RENVOIZÉ ;
M. Sofiane SOHBI-BALLAG, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Amandine OUFKIR ;
Mme Hanane TAG, conseillère communautaire, pouvoir à M. Jean-Marc GAUDICHAU ;
M. Gérard CARRUELLE, représenté par M. René SOLLET, conseiller communautaire suppléant ;
Mme Anne GENNESSAUX, représentée par M. Michel BOISSIÈRE, conseiller communautaire suppléant ;
M. François MALZERT, représenté par M. Guy LECAILLE, conseiller communautaire suppléant ;
M. Pascal BULOIS, conseiller communautaire suppléant.

Secrétaire de séance : Mme Arlette LECOUSTRE

2023-106 : Aménagement du territoire - Urbanisme - Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Modification - Second débat

Rapporteur : M. Olivier LECOMTE, vice-président

2023-106 : Aménagement du territoire - Urbanisme - Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - Modification - Second débat

Rapport

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-54 à L. 153-59 et L. 300-6,

Vu la délibération du conseil communautaire n° 2018-208 du 28 juillet 2018 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun,

Vu les articles L. 151-5 et L. 153-12 du code de l'urbanisme relatifs au contenu et au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération n° 2020-70 du 24 février 2020 actant un premier débat sur les orientations du PADD,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH du Grand Châteaudun, un premier débat sur les orientations du PADD a eu lieu lors de la séance du conseil communautaire du 24 février 2020.

Or, dans la mesure où les orientations inscrites dans le PADD de 2020 sont basées sur le diagnostic de territoire réalisé en 2018-2019 et que de nouvelles dynamiques sont ressenties depuis plusieurs mois (augmentation des ventes des maisons, réindustrialisation du territoire, attractivité du territoire croissante), il est nécessaire d'enrichir et de modifier le PADD en particulier sur la projection démographique envisagée sur le temps du PLUiH.

En effet, les projections démographiques inscrites dans la version du PADD débattu en février 2020 sont les suivantes :

- 1^{ère} phase du PLUiH, où les efforts permettent d'enrayer la perte de population : croissance faible de l'ordre de 0,10 % par an, soit une population estimée d'environ 41 300 habitants en 2028 ;
- 2^{nde} phase du PLUiH permettant d'accueillir de manière modérée une nouvelle population : croissance de l'ordre de 0,30 % par an, soit une population estimée d'environ 42 450 habitants en 2035 ;

-> soit un gain d'environ 1 650 habitants à l'horizon 2035.

Pour répondre à l'attractivité croissante du territoire, il est proposé de modifier le PADD et notamment d'augmenter le scénario démographique selon le découpage suivant :

- 1^{ère} phase du PLUiH, où les efforts permettent d'enrayer la perte de population : croissance faible de l'ordre de 0,15 % par an, soit une population estimée d'environ 40 750 habitants en 2028 ;
- 2^{nde} phase du PLUiH permettant d'accueillir de manière modérée une nouvelle population : croissance de l'ordre de 0,4 % par an, soit une population estimée d'environ 42 180 habitants en 2036 ;

soit un gain d'environ 1 980 habitants à l'horizon 2036, soit + 330 habitants par rapport à la première version du PADD.

Les autres orientations du PADD ne sont pas modifiées,

Ce point a été examiné par la commission *territoire et ruralité* le 7 mars 2023.

Proposition

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun, actualisé et modifié, est aujourd'hui proposé au débat du conseil communautaire et son contenu est intégralement présenté en annexe.

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- donner acte de la présentation des orientations générales du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD du PLUiH du Grand Châteaudun en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;
- dire que le PADD dont il a été débattu est annexé aux présentes ;
- dire que la tenue du débat est formalisée par la présente délibération.

Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

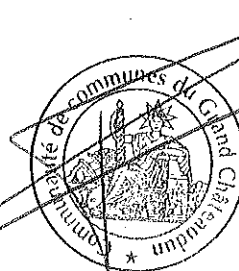
- donne acte de la présentation des orientations générales du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD du PLUiH du Grand Châteaudun en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;
- dit que le PADD dont il a été débattu est annexé aux présentes ;
- dit que la tenue du débat est formalisée par la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Fabien VERDIER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans Cedex 1, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHÂTEAUDUN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convocation du 6 mai 2024

Séance du 13 mai 2024



Étaient présents :

M. Fabien VERDIER, **président.**

MM. Philippe MASSON, Philippe GASSELIN, Olivier LECOMTE, Jean-Paul BOUDET, Marc KIBLOFF, Jean-Yves DEBALLON et Didier HUGUET, Mme Élisabeth MEYBLUM, M. Franck MARCHAND, **vice-présidents.**

Mmes Florence BRIAND, Arlette LECOUSTRE, Marie-Dominique PINOS, et Danièle CARROUGET, MM. Jean-Luc GRARE et Didier RENVOISÉ, **conseillers communautaires membres du bureau.**

M. Bertrand ARBOGAST, Mme Danielle BOITEL, MM. Philippe BROCHARD et Gérard CARRUELLE, Mme Carole DORMEAU, M. Joël FERRÉ, Mmes Marianne FERRÉ et Danièle GAUDARD, M. Jean-Marc GAUDICHAU, Mme Brigitte JANNEQUIN, MM. Bruno JORRY, Jérôme LECLERC, Tony LEVERD, Vincent LHOPITEAU, François MALZERT et Didier NEVEU, Mmes Carole PÉRET et Aurélie RENOU, MM. Christophe SEIGNEURET et Sébastien TRÉCUL, **conseillers communautaires titulaires.**

Mme Anne-Sophie ALLANIC, conseillère communautaire suppléante, représentant Mme Gaëlle CHASSELOUP ;
M. Fabrice BABIN, conseiller communautaire suppléant, représentant Mme Marie-Laure RENVOIZÉ ;
M. Michel BOISSIÈRE, conseiller communautaire suppléant, représentant Mme Anne GENNESSEAU ;
M. Christian PATY, conseiller communautaire suppléant, représentant Mme Martine PROFETI.

Étaient excusés :

M. Jean-Yves PANAIS, vice-président, pouvoir à Mme Carole PÉRET ;
M. Jérôme PHILIPPOT, vice-président, pouvoir à M. Olivier LECOMTE ;
Mme Stéphanie THOMAS, vice-présidente, pouvoir à Mme Marianne FERRÉ ;
Mme Aby BEZET, membre du bureau, pouvoir à Mme Aurélie RENOU ;
M. Hugues d'AMÉCOURT, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Brigitte JANNEQUIN ;
M. Richard BENAYOUN, conseiller communautaire, pouvoir à M. Marc KIBLOFF ;
Mme Mihaela BLANLCEIL, conseillère communautaire, pouvoir à M. Fabien VERDIER ;
M. Frédéric BOIRÉ, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Arlette LECOUSTRE ;
M. François BROSSE, conseiller communautaire, pouvoir à M. Franck MARCHAND ;
M. Khalid KHAMLACH, conseiller communautaire, pouvoir à M. Jean-Marc GAUDICHAU ;
Mme Jocelyne NICOL, conseillère communautaire, pouvoir à M. Didier RENVOISÉ ;
M. Sofiane SOHBI-BALLAG, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Florence BRIAND.

M. Nazim KUZUOGLU, vice-président et Mmes Joëlle AUVRAY-TRAVERS et Ghizlan CHOUAYB, conseillères communautaires.

Mme Gaëlle CHASSELOUP, vice-présidente, représentée par Mme Anne-Sophie ALLANIC ;
Mme Martine PROFETI, membre du bureau, représentée par M. Christian PATY ;
Mme Anne GENNESSEAU, conseillère communautaire, représentée par M. Michel BOISSIÈRE ;
Mme Marie-Laure RENVOIZÉ, conseillère communautaire, représentée par M. Fabrice BABIN.

Secrétaire de séance : Mme Arlette LECOUSTRE

2024-102 : Urbanisme - Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun - Arrêt du projet et bilan de la concertation

Rapporteur : M. Olivier LECOMTE, vice-président

2024-102 : Urbanisme - Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun - Arrêt du projet et bilan de la concertation

Rapport

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu les statuts de la communauté de communes,

Vu la délibération n° 2018-209 du 26 juillet 2018 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Grand Châteaudun (CCGC) et fixant les objectifs, les modalités de concertation avec le public et de collaboration entre la CCGC et les communes membres,

Vu la délibération n° 2020-70 relative au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la communauté de communes du Grand Châteaudun, qui s'est tenu lors de la séance du conseil communautaire du 24 février 2020,

Vu la délibération n° 2023-106 relative au second débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la communauté de communes du Grand Châteaudun qui s'est tenu de la séance du conseil communautaire du 3 avril 2023,

Vu la conférence des maires du 26 octobre 2023, portant sur la présentation du dossier de projet de PLUiH avant son arrêt étant précisé que le dossier complet de PLUiH prêt à être arrêté a été transmis par voie dématérialisée à l'ensemble des communes préalablement à la conférence des maires,

Vu la réunion de la conférence des maires du 26 octobre 2023, rappelant le calendrier du PLUiH et précisant les modalités d'accompagnement de la communauté de communes jusqu'à l'enquête publique,

Vu le dossier d'arrêt de projet du PLUiH de la communauté de communes et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le programmes d'orientations et d'actions (POA), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Vu l'avis favorable de la commission *territoire et ruralité*, consultée le 17 octobre 2023,

Vu la réunion de la conférence des maires du 2 mai 2024, présentant la synthèse des avis des communes réceptionnés dans le délai de trois mois, sur le projet de PLUiH arrêté le 18 décembre 2023, étant précisé que le dossier complet de PLUiH prêt à être arrêté a été transmis par voie dématérialisée à l'ensemble des communes préalablement à la conférence des maires,

Vu la réunion de la conférence des maires du 2 mai 2024 rappelant le calendrier du PLUiH et précisant les modalités d'accompagnement de la communauté de communes jusqu'à l'enquête publique,

Vu l'avis favorable de la commission *territoire et ruralité*, consultée le 23 avril 2024,

Vu la délibération du conseil communautaire n° 2023-339 du 18 décembre 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUiH,

1- Contexte de nouvel arrêt

Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUiH de la communauté de communes du Grand Châteaudun lors de sa séance du 18 décembre 2023 par 31 voix pour, 13 voix contre, 5 abstentions et 2 voix ne prenant pas part au vote.

La délibération et le dossier arrêté du projet de PLUiH ont ensuite été transmis pour avis aux communes membres de la communauté de communes.

Conformément à l'article R. 153-5 du code de l'urbanisme, les conseils municipaux des communes membres de la communauté de communes ont disposé d'un délai de trois mois à compter de la date d'arrêt du PLUiH pour exprimer leur avis. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Conformément à l'article L 153-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'au moins une des communes a émis un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement (écrit ou graphique) qui la concernent directement, le conseil communautaire doit délibérer à nouveau et arrêter le projet de PLUiH à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Ce second arrêt permet notamment de porter à la connaissance du conseil communautaire le résultat des avis des communes

À cet égard :

- douze communes ont émis un avis favorable : Chapelle-Guillaume, Châteaudun, Conie-Molitard, Dampierre-sous-Brou, Donnemain-Saint-Mamès, Gohory, Jallans, La Chapelle-du-Noyer, Moléans, Thiville, Villampuy et Villemaury,
- quatre communes ont émis un avis favorable avec des demandes d'ajustements sur certains secteurs géographiques : La Bazoche-Gouët, Marboué, Unverre et Yèvres,
- une commune ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois, entraînant un avis tacite favorable : Saint-Christophe,
- six communes ont émis un avis défavorable en lien avec les OAP ou les dispositions du règlement qui la concernent directement : Brou, Cloyes-les-Trois-Rivières, Logron, Moulhard, Saint-Denis-Lanneray et Vald'Yerre

Il est important de rappeler que le projet de PLUiH a fait l'objet d'une collaboration soutenue avec les communes pendant toute la durée des études et que ce travail a conduit à recueillir une majorité de délibérations de conseils municipaux favorables. Néanmoins, certaines attentes ne pouvaient être satisfaites ou retenues car elles n'étaient pas conformes au contexte réglementaire applicable ou contraires aux attentes des services telles que les personnes publiques associées.

En application des dispositions de l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées consultées expriment un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission de la présente délibération et du projet. À défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, de la remise du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête, qu'un certain nombre d'ajustements pourront être menés sur le PLUiH. Les modifications apportées devront respecter l'équilibre général du projet mis à l'enquête et s'appuyer sur les avis des PPA ou des observations du public qui auront été formulées dans le cadre de cette enquête publique.

En conséquence, ce n'est qu'au regard de l'ensemble des avis recueillis, des résultats de l'enquête publique et de conclusions motivées de la commission d'enquête que le conseil communautaire pourra acter des évolutions à apporter au dossier d'arrêt du projet avant son approbation définitive.

2- Bilan de la concertation

Considérant que les modalités de la concertation avec la population affirmée dans la délibération n° 2018-209 du 26 juillet 2018 sont les suivantes :

- Actualisation du site internet de la communauté de communes et intégration d'une présentation dédiée au PLUiH,
- Organisation d'une exposition publique itinérante sur le contenu du projet de PLUiH,
- Information sur l'état d'avancement du travail d'élaboration du PLUiH assurée par divers supports et moyens de communication (presse, plaquettes, bulletins municipaux, journaux communautaires, sites internet communaux...),
- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans chacune des mairies aux jours et heures habituels d'ouverture au public
- Possibilité d'adresser les observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun.
- Mise en place d'une adresse mail spécifique dédiée à la réception des observations et avis de la population

Considérant que les modalités de la concertation avec la population ont été les suivantes :
La concertation s'est déroulée du 26 juillet 2018 au 18 décembre 2023.

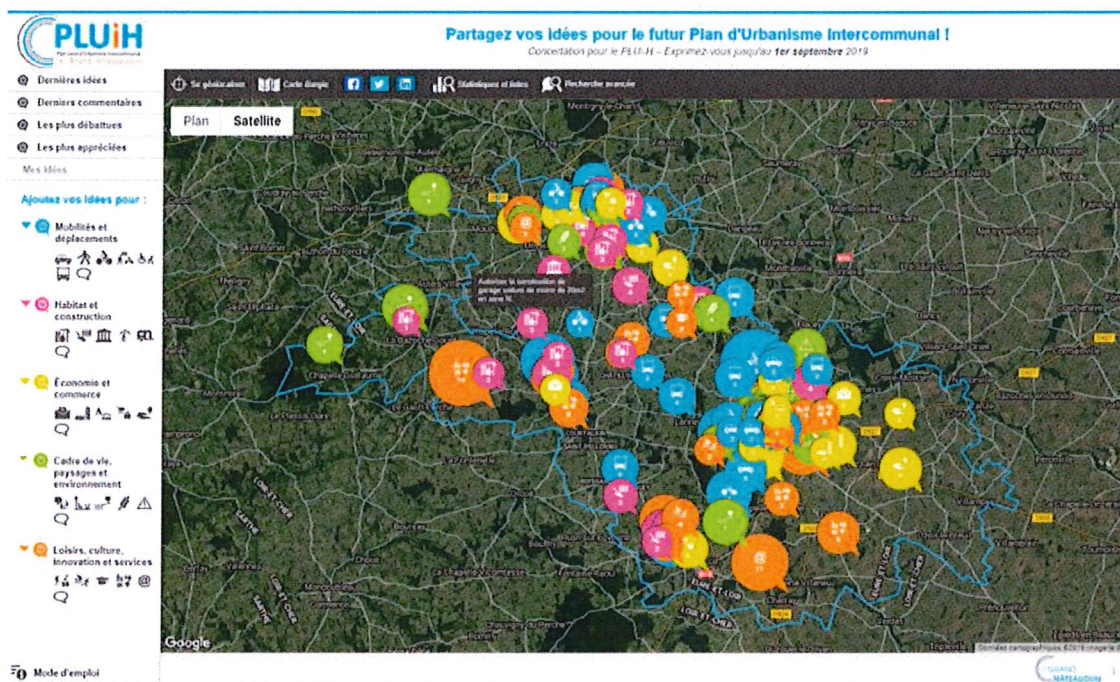
- Concertation numérique via l'outil CARTIPE

■ Principe de l'outil

Un outil numérique Debatomap-Carticipa a été déployé du 16 mai 2019 au 1er septembre 2019. Son adresse internet était la suivante : pluigrandchateaudun.debatomap.com. Les internautes ont pu s'exprimer sur 5 thématiques liées aux enjeux du PLUI-H, au sein du périmètre des 23 communes du Grand Châteaudun.

Les 5 thématiques étaient les suivantes :

- Mobilités et déplacements
- Habitat et construction
- Économie et commerce
- Cadre de vie, paysages et environnement
- Loisirs, culture, innovation et services



La carte en ligne permettait également à l'utilisateur de voter pour ou contre des idées déjà publiées et de les commenter. Pour interagir sur la carte en ligne, l'utilisateur devait créer un compte soit en remplissant un formulaire de création de compte, soit en utilisant un bouton « Facebook connect », « Twitter connect » ou « Google connect ».

■ Ateliers de concertation

Des réunions de participation/concertation avec la population ont eu lieu, permettant ainsi aux habitants de venir donner leur avis :

- Le mardi 04 juin 2019 à la salle des fêtes de Brou à 19h.
- Le mercredi 05 juin à l'espace socio-culturel Raymond Conard à Cloyes sur le loir à 19h.
- Le mercredi 12 juin à la salle Léo Lagrange de Châteaudun à 19h.

Les participants étaient regroupés en 5 à 6 tablées, autour d'une grande carte de la communauté de communes. Ils étaient alors invités à exprimer leurs idées pour le territoire, à débattre entre eux à chaque table, puis finalement à compléter 5 ou 6 idées « fiches-idées » collectivement. A la fin des ateliers, les fiches-idées de chaque table étaient présentées et affichées sur une table, puis les participants étaient invités à exprimer leurs préférences pour cinq idées de leur choix au moyen de gommettes. Au total, environ 150 habitants se sont exprimés lors de ces ateliers. En fin d'atelier, ces idées étaient reportées sur la carte en ligne Carticipe / Debatomap'

▪ **Modalités de communication sur l'outil numérique et les ateliers de concertation**

Afin de promouvoir l'outil numérique Carticipe et les ateliers de concertation, des publications sponsorisées ciblées sur la communauté de communes ont été sur Facebook et twitter, invitant le public à s'exprimer sur le PLUiH. Sur Facebook, près de 12 000 personnes ont vu au moins une publication sur la concertation PLUi, soit près de 50% de la population de plus de 18 ans du territoire intercommunal. Au total, près de 1600 personnes ont cliqué sur les liens sponsorisés pour ouvrir la carte participative : environ 1000 depuis Facebook, et 598 depuis Twitter. Le site pluigrandchateaudun.debatomap.com affichait pour finir plus de 9000 pages vues.

De plus, plusieurs associations et 3 médias locaux ont été contactées afin de les sensibiliser aux outils de concertation. Le président du Grand Châteaudun a été interviewé par Radio Intensité sur ce sujet.

Enfin, tous les habitants du territoire ont été informés de la carte participative et des rencontres publiques, par la distribution d'un courrier et d'un flyer en boîte aux lettres (cf ci-dessous). Des affiches informant de la démarche de concertation PLUiH ont été apposées sur l'ensemble du territoire. Les panneaux lumineux de certaines communes ont quant à eux relayé les dates des ateliers dédiés au PLUiH.

Nos Réf : HF/MCT/FM/KD 2019.001

Objet : Concertation des habitants pour le PLUiH

Madame, Monsieur,

La communauté de communes du Grand Châteaudun, dont votre commune fait partie, construit actuellement son nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH). Ce document unique viendra remplacer l'ensemble des documents communaux existants à ce jour.

Il définira pour les 10 à 15 années à venir l'aménagement du territoire de manière cohérente pour répondre aux besoins des habitants, en permettant le développement local, tout en respectant l'environnement.

Vous êtes concerné par ce PLUiH, car il déterminera l'utilisation du sol et les règles précises qui s'y appliquent. Où allez-vous pouvoir construire ? Comment allez-vous pouvoir le faire ? Le terrain derrière chez vous restera-t-il non constructible ? Où pourront s'installer les services et activités économiques ? Quels seront les espaces naturels et zones agricoles préservés ? Pour répondre à ces questions et définir son projet de PLUiH, la communauté de communes du Grand Châteaudun a fait le choix d'associer les habitants et de les consulter.

Ainsi nous vous invitons à participer à l'un des ateliers d'information qui aura lieu :

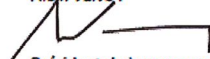
- Le Mardi 04 juin à Brou, à 19H, à la salle des fêtes, rue du Foyer.
- Le Mercredi 05 juin à Cloyes-sur-le-Loir, à 19H à l'espace socio-culturel Raymond Conard, route de Montigny.
- Le Mercredi 12 juin à Châteaudun, 19H, Salle Léo Lagrange, impasse des Cordeliers.

A cette occasion, vous pourrez donner votre avis sur votre cadre de vie : mobilités / déplacements, habitat / construction, économie / commerce, paysages / environnement....

Vous n'êtes pas disponibles aux dates proposées ? Nous vous invitons à partager votre avis en ligne, sur pluigrandchateaudun.debatomap.com/.

En vous remerciant par avance pour votre participation à cette concertation, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Alain VENOT



Président de la communauté de communes
du Grand Châteaudun



**HABITAT
URBANISME
TERRITOIRE**



DONNEZ VOTRE AVIS

REMPLISSEZ LA CARTE INTERACTIVE SUR
pluigrandchateaudun.debatomap.com/

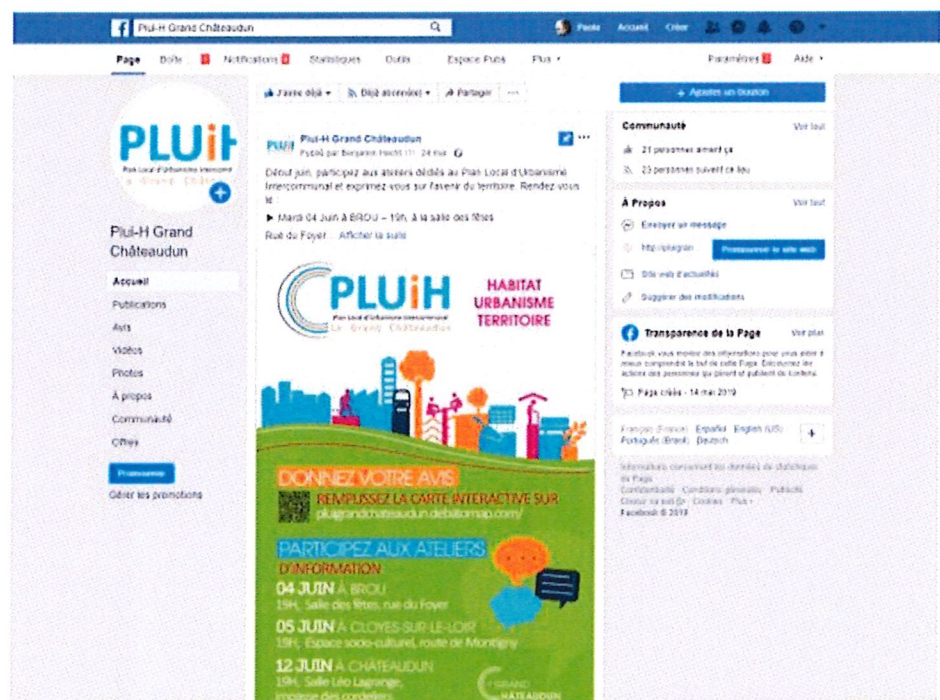
**PARTICIPEZ AUX ATELIERS
D'INFORMATION**

04 JUIN À BROU
19H, Salle des fêtes, rue du Foyer

05 JUIN À CLOYES-SUR-LE-LOIR
19H, Espace socio-culturel, route de Montigny

12 JUIN À CHÂTEAUDUN
19H, Salle Léo Lagrange,
impasse des cordeliers





- Exposition itinérante

Une exposition sur le PLUiH a été réalisée par la communauté de commune du Grand Châteaudun. L'exposition possède :

- deux panneaux de présentation du PLUiH : présentation de la démarche et la définition du règlement d'un PLUiH.



PLUiH
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
du Grand Châteaudun

QU'EST-CE QU'UN PLUiH ?

PLU : Plan Local d'Urbanisme
Un document de planification qui traduit le projet d'aménagement durable du territoire à l'horizon 2030.

I : Intercommunal
Une action concertée pour améliorer le territoire. Le PLUiH sera un document unique qui servira de substitut aux documents d'urbanisme existants des 21 communes du Grand Châteaudun.

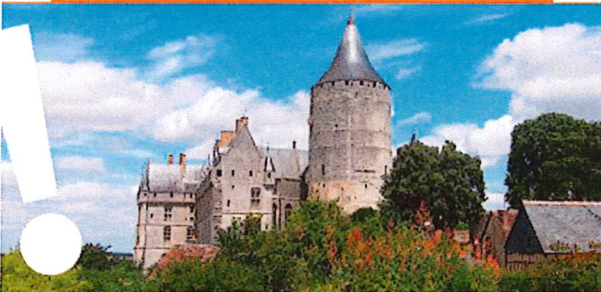
H : Habitat
Une politique de l'habitat à mener sur les 5 communes cibles.

Le PLUiH veille à préserver l'environnement et à assurer le cadre de vie des habitants.

Le PLUiH accompagne la production de logements et d'équipements en répondant aux besoins de la population.

Le PLUiH est un outil d'évaluation et d'adaptation aux impacts du changement climatique.

OÙ VAIS-JE POUVOIR CONSTRUIRE ? QUELS SERONT LES ESPACES NATURELS ET LES ZONES AGRICOLES PRÉSERVÉES ? OÙ VONT POUVOIR S'INSTALLER LES SERVICES ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?



LE PLUiH en 4 étapes

1. OBSERVER LE TERRITOIRE
Mars 2019
Analyse des données du territoire pour mieux comprendre les enjeux.

2. CHOISIR UN CAP
Février 2020
Définir une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à l'horizon 2030.

3. SE FIXER DES RÈGLES
Mai 2021
Définir des règles de construction, d'usage, d'habitat, d'agriculture, d'environnement, etc.

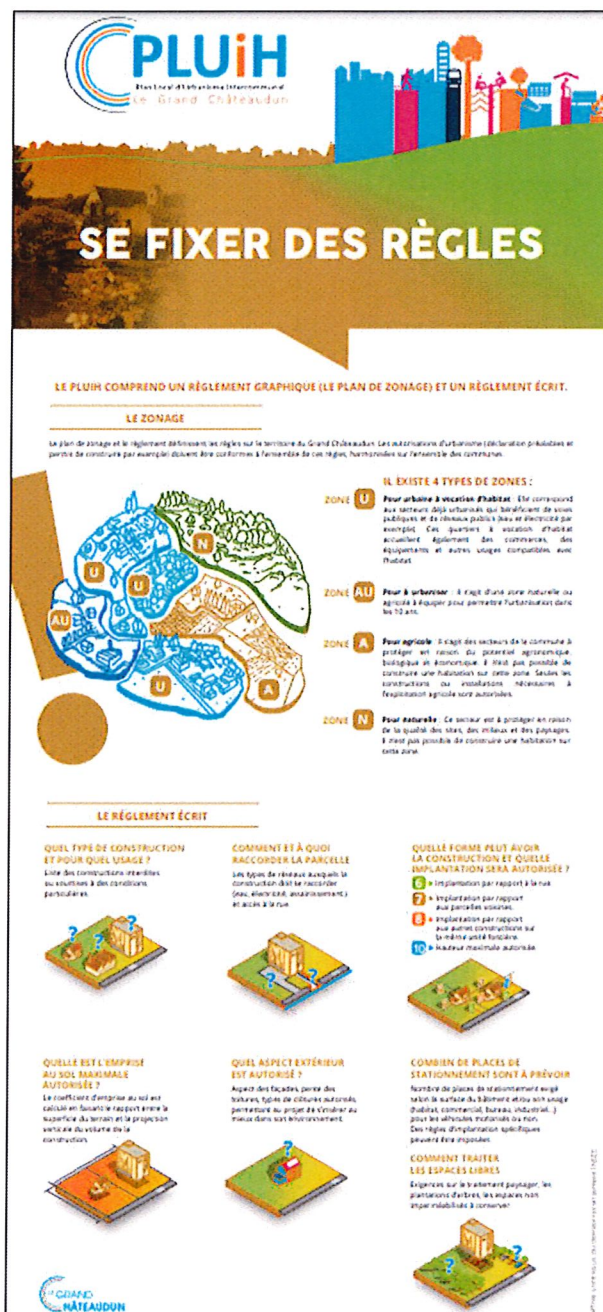
4. VALIDER DES RÈGLES
Mai 2021
Construire un document unique et cohérent.

S'INFORMER ET S'EXPRIMER

Le PLUiH est un projet qui doit engager la réflexion de l'ensemble des acteurs du territoire : habitants, élus, usagers. Pour cela, le Grand Châteaudun organise un dialogue continu grâce à un dispositif de concertation et de communication complet :

S'INFORMER

- Des ateliers relayés dans les bulletins municipaux ou dans la presse.
- Un espace de rencontre sur le site internet de la communauté de communes du Grand Châteaudun.
- Une exposition itinérante.
- Des ateliers d'information.



PLUiH
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
du Grand Châteaudun

SE FIXER DES RÈGLES

LE PLUiH COMPREND UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE (LE PLAN DE ZONAGE) ET UN RÈGLEMENT ÉCRIT.

LE ZONAGE

Le plan de zonage et le règlement définissent les règles sur le territoire du Grand Châteaudun. Les interventions d'urbanisme (déclaration préalable et permis de construire par exemple) doivent être conformes à l'ensemble de ces règles, harmonisées sur l'ensemble des communes.

IL EXISTE 4 TYPES DE ZONES :

ZONE U Pour urbain à vocation d'habitat. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés qui bénéficient de voies publiques et de réseaux publics d'eau et d'électricité par exemple. Ces quartiers à vocation résidentielle accueillent l'habitat des communes, des équipements et autres usages compatibles avec l'habitat.

ZONE AU Pour à urbaniser. Il s'agit d'une zone naturelle ou agricole à équiper pour permettre l'urbanisation dans les 10 ans.

ZONE A Pour agricole. Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agricole, biologique et écosystémique. Il n'est pas possible de construire une habitation sur cette zone. Seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

ZONE N Pour naturelle. Ce secteur est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages. Il n'est pas possible de construire une habitation sur cette zone.



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

QUEL TYPE DE CONSTRUCTION ET POUR QUEL USAGE ?
Liste des constructions autorisées ou soumises à des conditions particulières.

COMMENT ET À QUOI RACCORDER LA PARCELLE ?
Les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, électricité, assainissement) et accès à la rue.

QUELLE FORME PEUT AVOIR LA CONSTRUCTION ET QUELLE IMPLANTATION SERA AUTORISÉE ?

- 1 Implantation par rapport à la rue
- 2 Implantation par rapport aux parcelles voisines
- 3 Implantation par rapport aux autres constructions sur la même unité foncière
- 4 Hauteur maximale autorisée

QUELLE EST L'EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE ?
Le coefficient d'occupation du sol est calculé en divisant la surface au sol de la construction par la surface du terrain et la projection verticale du volume de la construction.

QUEL ASPECT EXTÉRIEUR EST AUTORISÉ ?
Aspect des façades, pente des toitures, types de clôtures autorisés, peinture au projet de couleur du muret dans son environnement.

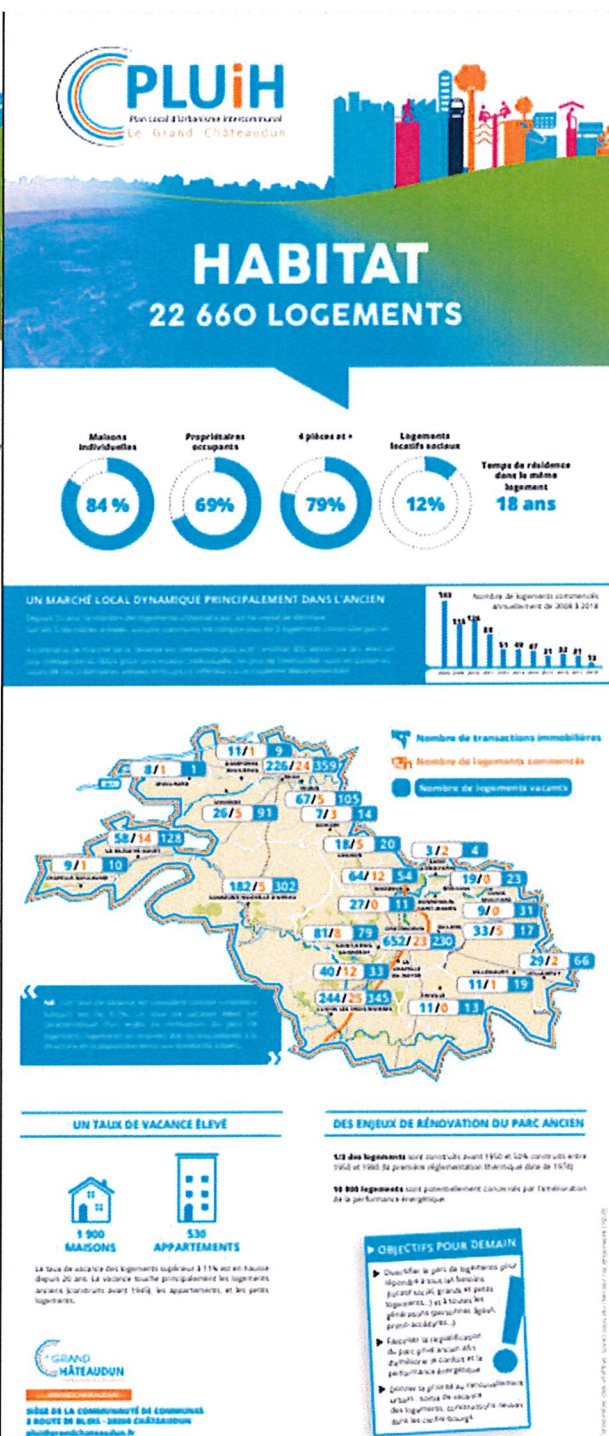
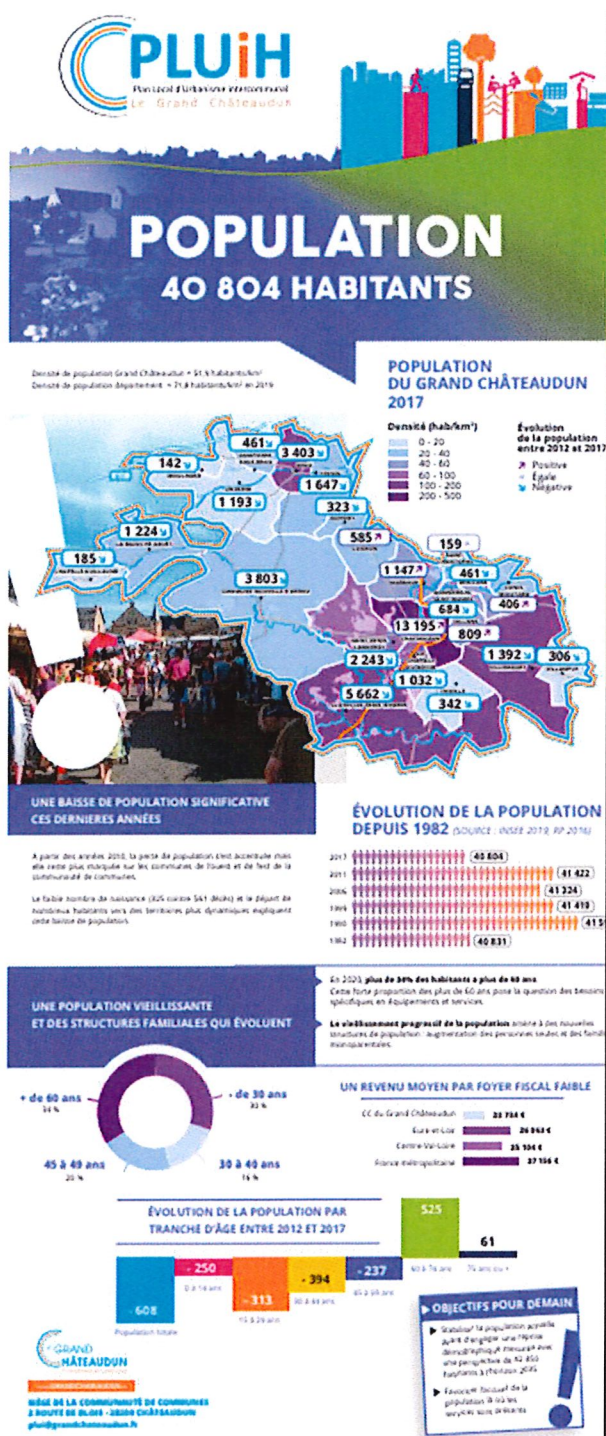
COMBIEN DE PLACES DE STATIONNEMENT SONT À PRÉVOIR ?
Nombre de places de stationnement exigé selon la surface du bâtiment et/ou son usage (habitat, commercial, bureau, industriel...) pour les véhicules motorisés du rue. Des règles d'implantation spécifiques pourront être imposées.

COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ?
Exigences sur le traitement paysager, les plantations d'arbres, les espaces non imperviables à conserver.



GRAND CHATEAUDUN

- six panneaux thématiques portant un état des lieux du territoire au regard de données chiffrées sur l'habitat, la démographie, les équipements et les mobilités, la biodiversité et patrimoine et l'agriculture. Cette exposition a eu lieu dans le but de sensibiliser les habitants et de les informer en leur présentant un diagnostic de leur territoire. Le projet politique choisi par les élus a également été présenté pour chaque thématique dans l'encart « objectifs pour demain ».



BIODIVERSITÉ ET PATRIMOINE

9% de surface boisée
790 km de sentiers de randonnée
1 cours d'eau majeur : Le Loir
8 sites inscrits ou classés
91 immeubles protégés au titre des monuments historiques



DES MILIEUX NATURELS RICHES ET DIVERSIFIÉS...

Plusieurs espèces sont reconnues au niveau européen, national ou local :

- 2 zones Natura 2000 : Vallée du Loir et affluents aux lacs de Châteaudun, Bassin et vallée de la Cenne
- 1 PNR (Parc naturel régional) : Parc naturel régional du Perche. Seules les communes de Châteaudun, La Chapelle-Saint-Léger et La Chapelle-Saint-Remy sont membres.
- 12 ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
- 5 AOC (Appellation d'origine contrôlée) : Vallée de l'Angro
- 2 sites d'écrits et monuments historiques : Site naturel des Marais à Courvaumes Saint-Martin et le Bassin des Gâts à Châteaudun.



L'ensemble de ces milieux contribue à la richesse de la zone d'étude, notamment par la présence de la vallée du Loir, des rivières, des forêts, des prairies, et des zones humides. La préservation de la biodiversité est un enjeu important pour le développement durable et la qualité de vie des habitants.

... MAIS UNE COUVERTURE BOISÉE RÉDUITE ET INÉGALEMENT RÉPARTIE DU TERRITOIRE

Sur le territoire du Grand Châteaudun, la couverture boisée est faible et inégalement répartie. Elle est plus élevée dans les zones de montagne et de forêts, et plus faible dans les zones d'habitat et d'agriculture. La préservation et l'augmentation de la couverture boisée sont des enjeux importants pour le développement durable et la qualité de vie des habitants.

siège de la communauté de communes
à route de Buz - 36000 CHATEAUDUN
02 37 50 00 00
grandchateaudun.fr

UN PATRIMOINE BÂTI DIVERSIFIÉ

Le patrimoine bâti est diversifié et constitue un atout majeur du territoire. Il comprend des monuments historiques, des sites classés, et des sites inscrits. La préservation et la valorisation de ce patrimoine sont des enjeux importants pour le développement durable et la qualité de vie des habitants.

OBJECTIFS POUR DEMAIN

- Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité et du patrimoine.
- Préserver et valoriser le patrimoine agricole et rural.
- Valoriser les atouts géographiques et patrimoniaux du territoire.

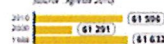
AGRICULTURE

UNE SURFACE AGRICOLE UTILISÉE (SAU) EN AUGMENTATION DEPUIS LES ANNÉES 2000

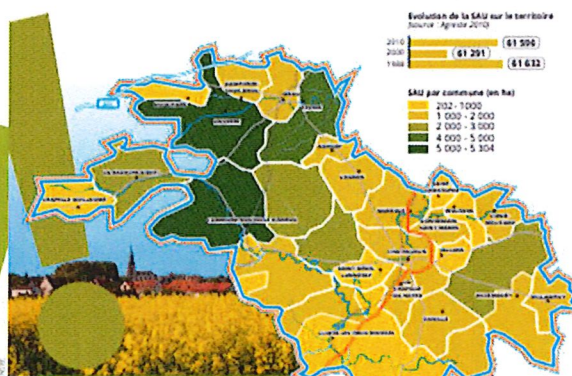
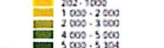
L'activité agricole occupe une surface importante sur le territoire de la communauté de communes, menacée par l'urbanisation, il est important de préserver la fonction pour que l'activité économique puisse se poursuivre.



Evolution de la SAU sur le territoire
Source : Agreste 2010



SAU par commune (en ha)



NB : Les communes de Châteaudun, Courvaumes Saint-Martin, La Chapelle-Saint-Léger, La Chapelle-Saint-Remy, et La Chapelle-Saint-Remy sont des communes à vocation agricole.

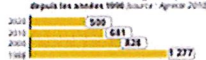
SURFACE AGRICOLE UTILISÉE MOYENNE PAR EXPLOITATION

Evolution de la SAU moyenne par exploitation
Source : Agreste 2010



La modernisation de l'agriculture, l'essor de la mécanisation et l'augmentation du rendement des exploitations ont entraîné la réduction de la surface agricole moyenne par exploitation.

Evolution du nombre de sièges d'exploitation
Source : Agreste 2010

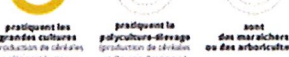


Une forte diminution du nombre de sièges d'exploitation depuis les années 1990.



20% des agriculteurs ont 55 ans et plus et 22% souhaitent prendre leur retraite dans les 3 prochaines années :

- Pour 50% le remplaçant sera un membre de la famille
- Pour 25% le remplaçant est une personne connue
- Pour 25% le successeur n'est pas encore identifié



OBJECTIFS POUR DEMAIN

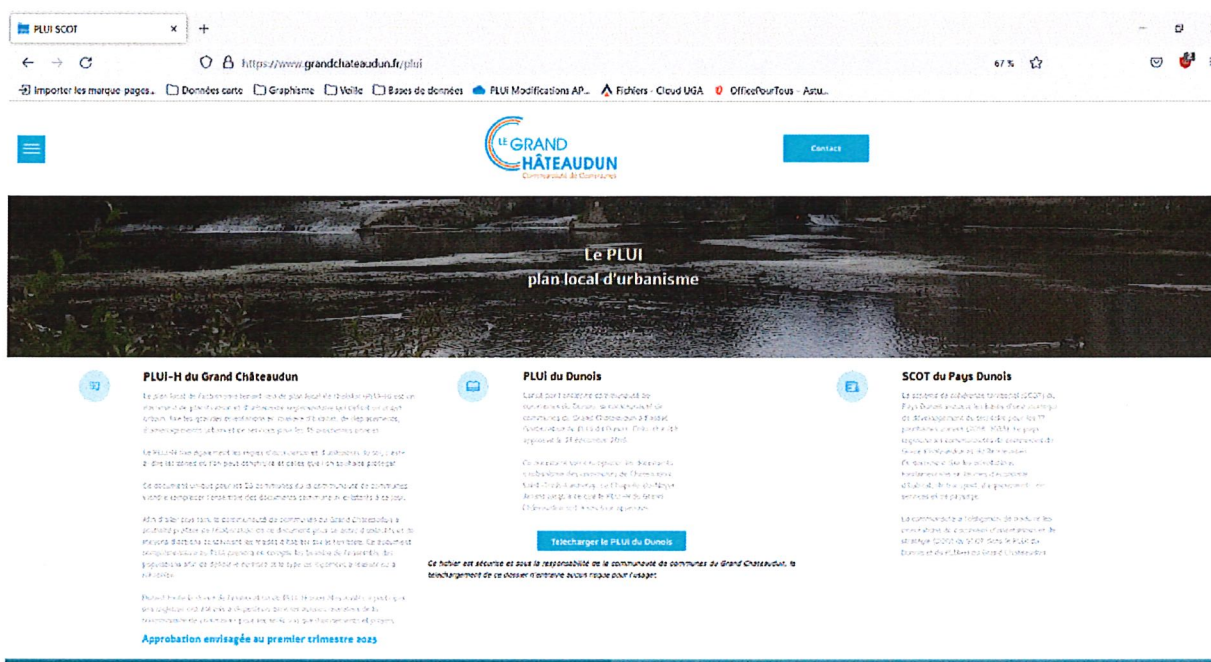
- Préserver l'activité agricole et l'agriculture à l'échelle du territoire.
- Mettre en place des mesures de soutien à l'agriculture et à l'élevage.
- Accompagner les projets de développement agricole et rural.

En décembre 2020, l'intercommunalité a rédigé une lettre du PLUIH, afin d'expliquer la démarche au public, de présenter le diagnostic et le projet politique des élus pour le territoire. Cette lettre a été distribuée dans toutes les boîtes aux lettres du territoire.

.3

* Site internet de la communauté de communes

Le site de la CC du Grand Châteaudun a dédié une page de son site internet au PLUiH avec notamment des informations sur les modalités de concertation.



- Communication sur les réseaux sociaux

La communauté de communes du Grand Châteaudun a publié le 24 mai 2019 un post Facebook informant la tenue des ateliers d'information du 04, 05 et 12 juin 2019.

La communauté de communes a également communiqué de manière régulière pour le dispositif de la carte interactive à la suite des événements participatifs qui ont fait l'objet d'au moins cinq publications du 16 mai au 28 août 2019, portant sur la disponibilité du dispositif de cartographie interactive en ligne et sur la communication des ateliers d'information et le nombre de participants. Par exemple le 13 juin 2019, une publication informant de la participation de près de 150 personnes aux ateliers d'information. Le 28 août 2019 une publication rappelant la disponibilité en ligne du lien de la carte interactive « Debatomap » jusqu'au 1^{er} septembre 2019.

- Communication dans les médias et la presse

La radio locale, Radio Intensité invite Alain VENOT, président de la communauté de communes du Grand Châteaudun à l'antenne et publie un podcast le jeudi 20 juin 2019 de 7min49, intitulé « Châteaudun – PLUiH : quel aménagement pour le territoire Dunois dans les prochaines années ? ».

Le journal L'Echo Républicain publie le 22 janvier 2021 un article sur l'élaboration du PLUiH et annonce les modalités de concertation avec le public et les habitants.

L'ensemble des moyens mis en œuvre pour la concertation a permis de s'assurer que la déclinaison des objectifs du PLUiH et les orientations du PADD, est pour l'essentiel en phase avec les préoccupations du public. L'ensemble des remarques formulées par le public ont été prises en compte dans le dossier d'arrêt de projet du PLUiH dès lors qu'elles ne remettaient pas en cause l'application des grandes orientations et qu'elles portaient sur un objet d'intérêt général.

Proposition

Il est proposé au conseil communautaire :

- d'arrêter à nouveau le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun, de façon identique à la version qui a été arrêtée par le conseil communautaire le 18 décembre 2023 et de tirer le bilan de la concertation, tel que précédemment arrêté par le conseil communautaire du 18 décembre 2023,
- d'autoriser le président à accomplir et signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- de notifier pour information, la présente délibération (un nouvel avis n'étant pas requis) aux 23 communes membres du Grand Châteaudun, à qui il appartiendra de l'afficher en mairie,
- de notifier pour avis, la présente délibération aux personnes publiques associées suivantes :
 - le préfet d'Eure-et-Loir,
 - le sous-préfet de l'arrondissement de Châteaudun,
 - le président du conseil régional,
 - le président du conseil départemental,
 - le président de la chambre de commerce et d'industrie,
 - le président de la chambre des métiers et de l'artisanat,
 - le président de la chambre d'agriculture,
 - le président du Pays Dunois,
 - le président du centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre-Val de Loire,
 - le président du parc naturel régional du Perche,
 - le président du conservatoire des espaces naturels,
 - le président de la mission régionale d'autorité environnementale,
 - le président de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - les maires des communes voisines et présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) directement intéressés ayant demandé à être associés à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la CCGC.

Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à bulletins secrets, à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés, par 32 voix pour, 16 voix contre et 4 bulletins blancs,

- arrête à nouveau le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun, de façon identique à la version qui a été arrêtée par le conseil communautaire le 18 décembre 2023 et annexé à la présente délibération et de tirer le bilan de la concertation, tel que précédemment arrêté par le conseil communautaire du 18 décembre 2023 et inclus dans la présente délibération,
- autorise le président à accomplir et signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- notifie pour information, la présente délibération (un nouvel avis n'étant pas requis) aux 23 communes membres du Grand Châteaudun, à qui il appartiendra de l'afficher en mairie,
- notifie pour avis, la présente délibération aux personnes publiques associées suivantes :
 - le préfet d'Eure-et-Loir,
 - le sous-préfet de l'arrondissement de Châteaudun,
 - le président du conseil régional,
 - le président du conseil départemental,
 - le président de la chambre de commerce et d'industrie,
 - le président de la chambre des métiers et de l'artisanat,
 - le président de la chambre d'agriculture,
 - le président du Pays Dunois,
 - le président du centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre-Val de Loire,
 - le président du parc naturel régional du Perche,
 - le président du conservatoire des espaces naturels,
 - le président de la mission régionale d'autorité environnementale,
 - le président de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - les maires des communes voisines et présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) directement intéressés ayant demandé à être associés à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la CCGC.

Pour extrait conforme,

Fabien VERDIER,
Président

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans Cedex 04, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.



23 MAI 2024





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL BILAN DE LA CONCERTATION

Document approuvé

Par délibération N°2018-209 du 26 juillet 2018, le conseil communautaire a décidé de prescrire à l'unanimité, l'élaboration d'un Plan d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH), et a défini les modalités de la concertation conformément à l'article L300-2 du Code de l'urbanisme.

Les modalités de concertation et d'information prescrites ont été les suivantes :

- Actualisation du site internet de la Communauté de Communes et intégration d'une présentation dédiée au PLUiH,
- Organisation d'une exposition publique itinérante sur le contenu du projet de PLUiH,
- L'état d'avancement du travail d'élaboration du PLUiH sera assuré par divers supports et moyens de communication (presse, plaquettes, bulletins municipaux, journaux communautaires, sites internet communaux...),
- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans chacune des mairies aux jours et heures habituels d'ouverture au public
- Les observations pourront également être adressée par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun-2, Route de Blois – 28200 CHATEAUDUN.
- Mise en place d'une adresse mail spécifique dédiée à la réception des observations et avis de la population

1. LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Pendant toute la procédure d'élaboration du PLUiH, la communauté de communes et les communes ont renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération du 26 juillet 2018.

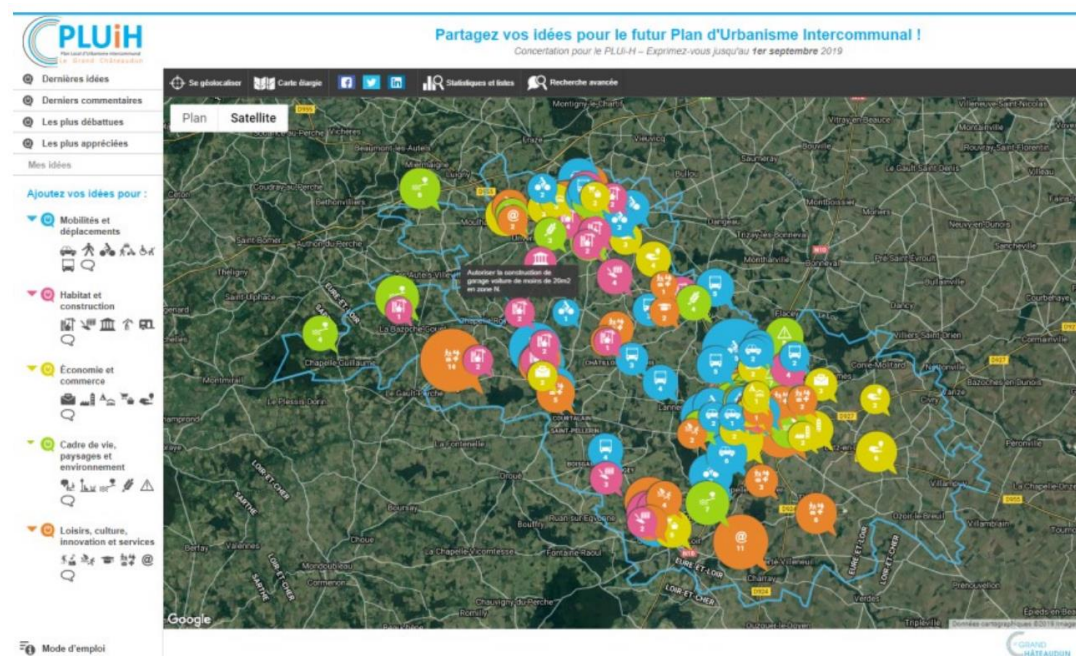
a) La concertation numérique via l'outil CARTICIPE

▪ Principe de l'outil

Un outil numérique Debatomap-Carticipe a été déployé du 16 mai 2019 au 1er septembre 2019. Son adresse internet était la suivante : pluigrandchateaudun.debatomap.com. Les internautes ont pu s'y exprimer sur 5 thématiques liées aux enjeux du PLUI-H, au sein du périmètre de la communauté de communes et de ses 23 communes.

Les 5 thématiques étaient les suivantes :

- Mobilités et déplacements
- Habitat et construction
- Économie et commerce
- Cadre de vie, paysages et environnement
- Loisirs, culture, innovation et services



La carte en ligne permettait également à l'utilisateur de voter pour ou contre des idées déjà publiées et de les commenter. Pour interagir sur la carte en ligne, l'utilisateur devait créer un compte soit en remplissant un formulaire de création de compte, soit en utilisant un bouton « Facebook connect », « Twitter connect » ou « Google connect ».

▪ **Les ateliers de concertation**

Des réunions de participation/concertation avec la population ont eu lieu, permettant ainsi aux habitants de venir donner leur avis :

- Le mardi 04 juin 2019 à la salle des fêtes de Brou à 19h.
- Le mercredi 05 juin à l'espace socio-culturel Raymond Conard à Cloyes sur le loir à 19h.
- Le mercredi 12 juin à la salle Léo Lagrange de Châteaudun à 19h.

Les participants étaient regroupés autour de 5 à 6 tablées, sur chacune desquelles une grande carte de la communauté de communes. Ils étaient alors invités à exprimer leurs idées pour le territoire, à débattre entre eux à chaque table, puis finalement à compléter 5 ou 6 idées « fiches-idées » collectivement. A la fin des ateliers, les fiches-idées de chaque table étaient présentées et affichées sur une table, puis les participants étaient invités à exprimer leurs préférences pour cinq idées de leur choix au moyen de gommettes. Au total, environ 150 habitants se sont exprimés lors de ces ateliers. En fin d'atelier, ces idées étaient reportées sur la carte en ligne Carticipé / Debatomap'

▪ **Les modalités de communication sur l'outil numérique et les ateliers de concertation**

Afin de promouvoir l'outil numérique Carticipé et les ateliers de concertation des publications sponsorisées ciblées sur la communauté de communes ont été mises en œuvre sur Facebook et twitter, invitant le public à s'exprimer sur le PLUiH. Sur Facebook, près de 12 000 personnes ont vu au moins une publication sur la concertation PLUi, soit près de 50% de la population de plus de 18 ans du territoire intercommunal. Au total, près de 1600 personnes ont cliqué sur les liens sponsorisés pour ouvrir la carte participative : environ 1000 depuis Facebook, et 598 depuis Twitter. Le site pluigrandchateaudun.debatomap.com affichait pour finir plus de 9000 pages vues.

De plus, 28 associations ont été contactées afin de les sensibiliser à la démarche. 3 médias locaux ont aussi été contactés dans la même optique. Le président du Grand Châteaudun a été interviewé sur Radio Intensité au sujet de la démarche.

Enfin, tous les habitants du territoire ont été informés de la carte participative et des rencontres publiques, par la distribution d'un courrier et d'un flyer en boîte aux lettres (cf ci-dessous). Des affiches informant de la démarche de concertation PLUiH ont été apposées sur l'ensemble du territoire. Les panneaux lumineux de certaines communes ont quant à eux relayé les dates des ateliers dédiés au PLUiH.

Nos Réf : HF/MCT/FM/KD 2019.001

Objet : Concertation des habitants pour le PLUiH

Madame, Monsieur,

La communauté de communes du Grand Châteaudun, dont votre commune fait partie, construit actuellement son nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH). Ce document unique viendra remplacer l'ensemble des documents communaux existants à ce jour.

Il définira pour les 10 à 15 années à venir l'aménagement du territoire de manière cohérente pour répondre aux besoins des habitants, en permettant le développement local, tout en respectant l'environnement.

Vous êtes concerné par ce PLUiH, car il déterminera l'utilisation du sol et les règles précises qui s'y appliquent. Où allez-vous pouvoir construire ? Comment allez-vous pouvoir le faire ? Le terrain derrière chez vous restera-t-il non constructible ? Où pourront s'installer les services et activités économiques ? Quels seront les espaces naturels et zones agricoles préservés ? Pour répondre à ces questions et définir son projet de PLUiH, la communauté de communes du Grand Châteaudun a fait le choix d'associer les habitants et de les consulter.

Ainsi nous vous invitons à participer à l'un des ateliers d'information qui aura lieu :

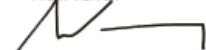
- Le **Mardi 04 juin à Brou**, à 19H, à la salle des fêtes, rue du Foyer.
- Le **Mercredi 05 juin à Cloyes-sur-le-Loir**, à 19H à l'espace socio-culturel Raymond Conard, route de Montigny.
- Le **Mercredi 12 juin à Châteaudun**, 19H, Salle Léo Lagrange, impasse des Cordeliers.

A cette occasion, vous pourrez donner votre avis sur votre cadre de vie : mobilités / déplacements, habitat / construction, économie / commerce, paysages / environnement....

Vous n'êtes pas disponibles aux dates proposées ? Nous vous invitons à partager votre avis en ligne, sur pluigrandchateaudun.debatomap.com/.

En vous remerciant par avance pour votre participation à cette concertation, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Alain VENOT



Président de la communauté de communes
du Grand Châteaudun



**HABITAT
URBANISME
TERRITOIRE**



DONNEZ VOTRE AVIS

 **REMPLISSEZ LA CARTE INTERACTIVE SUR**
pluigrandchateaudun.debatomap.com/

**PARTICIPEZ AUX ATELIERS
D'INFORMATION**

04 JUIN À BROU
19H, Salle des fêtes, rue du Foyer

05 JUIN À CLOYES-SUR-LE-LOIR
19H, Espace socio-culturel, route de Montigny

12 JUIN À CHÂTEAUDUN
19H, Salle Léo Lagrange,
impasse des cordeliers

LE GRAND
HÂTEAUDUN
Communauté de Communes



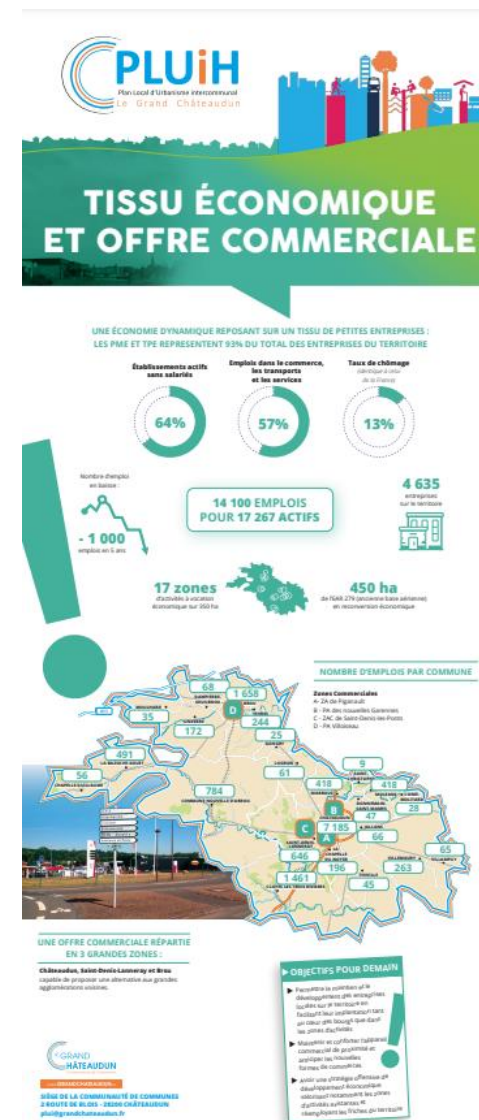
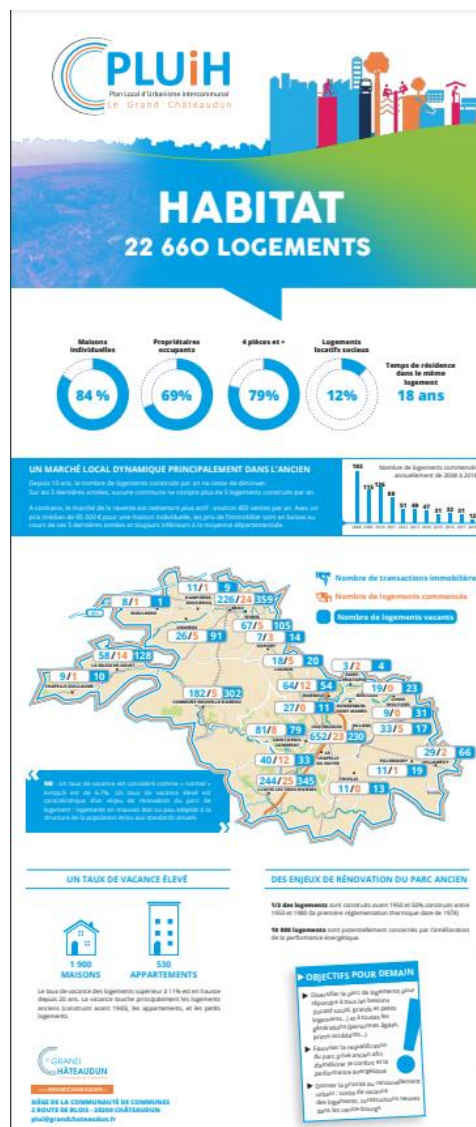
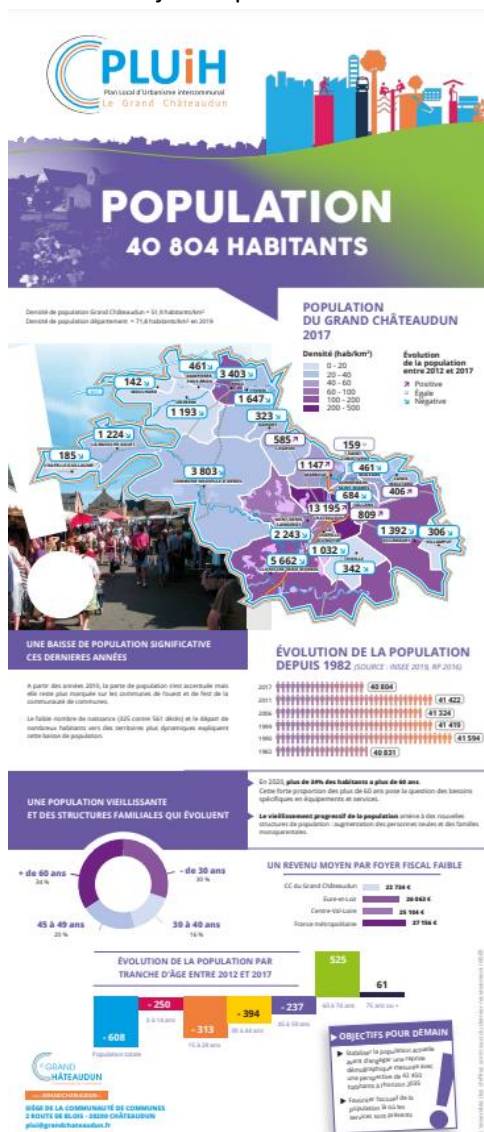
b) L'exposition du PLUiH

Une exposition du PLUiH a été réalisée par la communauté de commune du Grand Châteaudun. L'exposition possède :

- deux panneaux de présentation du PLUiH : présentation de la démarche et la définition du règlement d'un PLUiH.



- six panneaux thématiques portant un état des lieux du territoire au regard de données chiffrées sur l'habitat, la démographie, les équipements et les mobilités, la biodiversité et patrimoine et l'agriculture. Cette exposition a eu lieu dans le but de sensibiliser les habitants et de les informer en leur présentant un diagnostic de leur territoire. Le projet politique choisi par les élus a également été présenté pour chaque thématique dans l'encart « objectifs pour demain ».



c) La lettre du PLUiH

En décembre 2020, l'intercommunalité a rédigé une lettre du PLUiH, afin d'expliquer la démarche au public, de présenter le diagnostic et le projet politique des élus pour le territoire. Cette lettre a été distribuée dans toutes les boîtes aux lettres du territoire.

LE PLUiH en 4 étapes

☒ **MARS 2019**

► **OBSERVER LE TERRITOIRE**

Établir un état des lieux du territoire pour mieux comprendre les enjeux

☒ **FÉVRIER 2020**

► **CHOISIR UN CAP**

Définir une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à l'horizon 2035

☐ **Mi 2021**

► **SE FIXER DES RÈGLES**

Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, naturelles, agricoles...)

☐ **FIN 2021**

► **VALIDER LE PROJET**

Consultation des partenaires
Enquête publique
Application du PLUiH

► LE PLUiH et VOUS

Le PLUiH est un projet qui doit engager la réflexion de l'ensemble des acteurs du territoire : habitants, élus, usagers...
Pour cela le Grand Châteaudun instaure un dialogue continu grâce à un dispositif de concertation et de communication complet :

OÙ VAIS-JE POUVOIR CONSTRUIRE ?

OÙ VONT POUVOIR S'INSTALLER LES SERVICES ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?

plui@grandchateaudun.fr
Une seule adresse où poser vos questions et transmettre vos remarques



► S'INFORMER

- Des articles relayés dans les bulletins municipaux ou dans la presse
- Un espace de téléchargement sur le site Internet de la communauté de communes du Grand Châteaudun
- Une exposition itinérante
- Des lettres d'information

► S'EXPRIMER

- Des réunions publiques
- Un registre de concertation mis à disposition du public au siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun et dans les communes
- Des courriers peuvent être adressés au Président de la communauté de communes du Grand Châteaudun

Vous avez été nombreux à participer aux ateliers de concertation qui se sont déroulés l'année dernière ! Retrouvez le compte-rendu de votre collaboration sur www.grandchateaudun.fr

CONTACT

Communauté de communes du Grand Châteaudun
Service de l'urbanisme - 2 route de Bois - 28200 Châteaudun
www.grandchateaudun.fr - plui@grandchateaudun.fr - 02 37 44 98 94





HABITAT - URBANISME TERRITOIRE

LETTRE D'INFORMATION ► N°1 DÉCEMBRE 2020

QU'EST-CE qu'un PLUiH ?

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

Qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire à 2035

UN DOCUMENT UNIQUE

Sur les 23 communes de la communauté de communes, qui se substitue aux anciens documents communaux (PLU, POS)

POURQUOI CELA ME CONCERNE ?

Que je sois particulier, entreprise, administration, ce document définit les possibilités de construction et d'usage du sol : où est-il possible de construire et comment ?



ÉDITO

Quel est notre quotidien en 2020 ? Nos habitants dans une commune, nous travaillons dans une autre, nous élevons dans une troisième. En une journée, nous en traversons plusieurs. Nous utilisons de multiples services pour aller à l'école, au travail, se former ou s'informer, faire nos courses ou encore s'adonner à notre loisir préféré. Habiter, se déplacer, travailler, consommer, profiter de notre beau cadre de vie : quand on multiplie ces actions par plus de 41 000 habitants, il faut coordonner le formidablement qu'est le quotidien de nos 23 communes du Grand Châteaudun.

Avec un projet de territoire ambitieux pour développer son attractivité, grâce à un développement économique dynamique et un cadre de vie qualitatif, le Grand Châteaudun a besoin d'outils pour anticiper et tout organiser.

C'est le but de l'un de ces outils, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal contenant un volet Habitat (PLUiH). À fois stratégique et réglementaire, ce document fixe les principaux objectifs d'aménagement du Grand Châteaudun pour les quinze prochaines années : où construire, quels équipements, quels types de logements, comment les construire et pour qui ?

Telle une photo prise au lancement du projet, nous avons réalisé, au cours de ces derniers mois, un diagnostic de territoire. Ce sont sur ces éléments de diagnostic que nous nous sommes appuyés pour fixer un cap et déterminer « Quel Grand Châteaudun souhaitons-nous pour 2035 ? ». Ces éléments vous sont présentés dans cette lettre.

Attachés aux rencontres de terrain et à vos idées, notre intercommunalité du Grand Châteaudun lance aujourd'hui une forte communication à partir de ce diagnostic. Si vous souhaitez aller plus loin, nous exprimons chacun pour s'imposer du ce débat. Il n'est pas à vous interrompre et à vous exprimer grâce aux différents moyens mis à votre disposition. Fidèle à l'esprit d'ouverture au service de l'habitat général qui nous anime, nous sommes très heureux des analyses et des suggestions de chacun au bénéfice de tous : en un mot, participer au débat !



Fabien VERDIER,
Président du Grand Châteaudun
fabien.verdier@grandchateaudun.fr



Olivier LECOMTE, Vice-Président du Grand Châteaudun en charge du numérique, de l'aménagement du territoire et de l'habitat
olivier.lecomte@grandchateaudun.fr

LE PLUIH : DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE AUX OBJECTIFS POUR DEMAIN

POPULATION

40 800 habitants mais
une population en baisse
depuis 2011



- > Une baisse de population sur les communes pôles (Châteaudun, Brou et Cloyes les Trois Rivières) au bénéfice de leurs communes périphériques
- > Un vieillissement marqué de la population s'explique par une forte croissance des plus de 60 ans et par un départ massif des 15-20 ans pour la réalisation des études supérieures ou pour le premier emploi

OBJECTIFS POUR DEMAIN

- > Stabiliser la population actuelle avant d'engager une reprise démographique mesurée avec une perspective de 42 450 habitants à l'horizon 2035
- > Favoriser l'accueil de la population là où les services sont présents

HABITAT

22 706 logements dont
80% de maisons individuelles et une
forte proportion de logements anciens



- > Un parc de logements en croissance continue (+ 900 logements entre 2007 et 2017) mais un rythme de construction ralenti depuis 2006
- > Un taux de logements inoccupés (principalement dans l'ancien) en croissance constante depuis 20 ans : 2 000 logements vacants en 2016 dont 800 vacants depuis plus de 2 ans
- > Un marché de l'immobilier actif mais des prix en baisse sur les 5 dernières années : prix de vente médian de 95 000€ en 2019

OBJECTIFS POUR DEMAIN

- > Diversifier le parc de logements pour répondre à tous les besoins : (locatif, social, grands et petits logements...) et toutes les générations (personnes âgées, primo-accédants...)
- > Favoriser la requalification du parc privé ancien afin d'améliorer le confort et la performance énergétique
- > Donner la priorité au renouvellement urbain : sortie de vacance des logements, constructions neuves dans les centre-bourgs

LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE

Des milieux naturels diversifiés
Un patrimoine riche
Un cadre de vie de qualité



- > Un territoire au carrefour de différentes identités paysagères : collines du Perche, Perche-Gouet, vallée du Loir, plateau de Beauce
- > Des réservoirs de biodiversité nombreux mais inégalement répartis
- > Un patrimoine architectural riche : du patrimoine rural (fermes, lavoirs, moulins...) au patrimoine médiéval plus emblématique

OBJECTIFS POUR DEMAIN

- > Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité tant remarquable qu'ordinaire
- > Préserver et valoriser le patrimoine d'hier et penser l'aménagement à venir comme le patrimoine de demain
- > Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux notamment par le tourisme

ÉCONOMIE

2 821 établissements actifs
64% des établissements ne comptent aucun
salarié



- > Une économie principalement portée par les activités de services : commerces, transports, artisanat...
- > 14 100 emplois pour 17 260 actifs : un ratio supérieur au ratio départemental malgré une perte de plus de 1 000 emplois ces 5 dernières années
- > Un territoire riche de 17 zones d'activités à vocation économique au cœur d'une région d'excellence (Champs des Possibles, Cosmetic Valley, Pôle pharma...)

OBJECTIFS POUR DEMAIN

- > Permettre le maintien et le développement des entreprises locales sur le territoire en facilitant leur implantation tant au cœur des bourgs que dans les zones d'activités
- > Maintenir et conforter l'appareil commercial de proximité et anticiper les nouvelles formes de commerces
- > Avoir une stratégie offensive de développement économique valorisant notamment les zones d'activités existantes et en réemployant les triches du territoire

SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Une offre globalement satisfaisante
sauf sur le plan médical



- > Des services de proximité répartis de manière homogène sur le territoire : proches des centralités communales et des habitants
- > Une offre en équipements scolaires, sportifs et culturels variée et bien dimensionnée
- > Une offre de soins diversifiée mais quelque peu insuffisante en nombre de praticiens

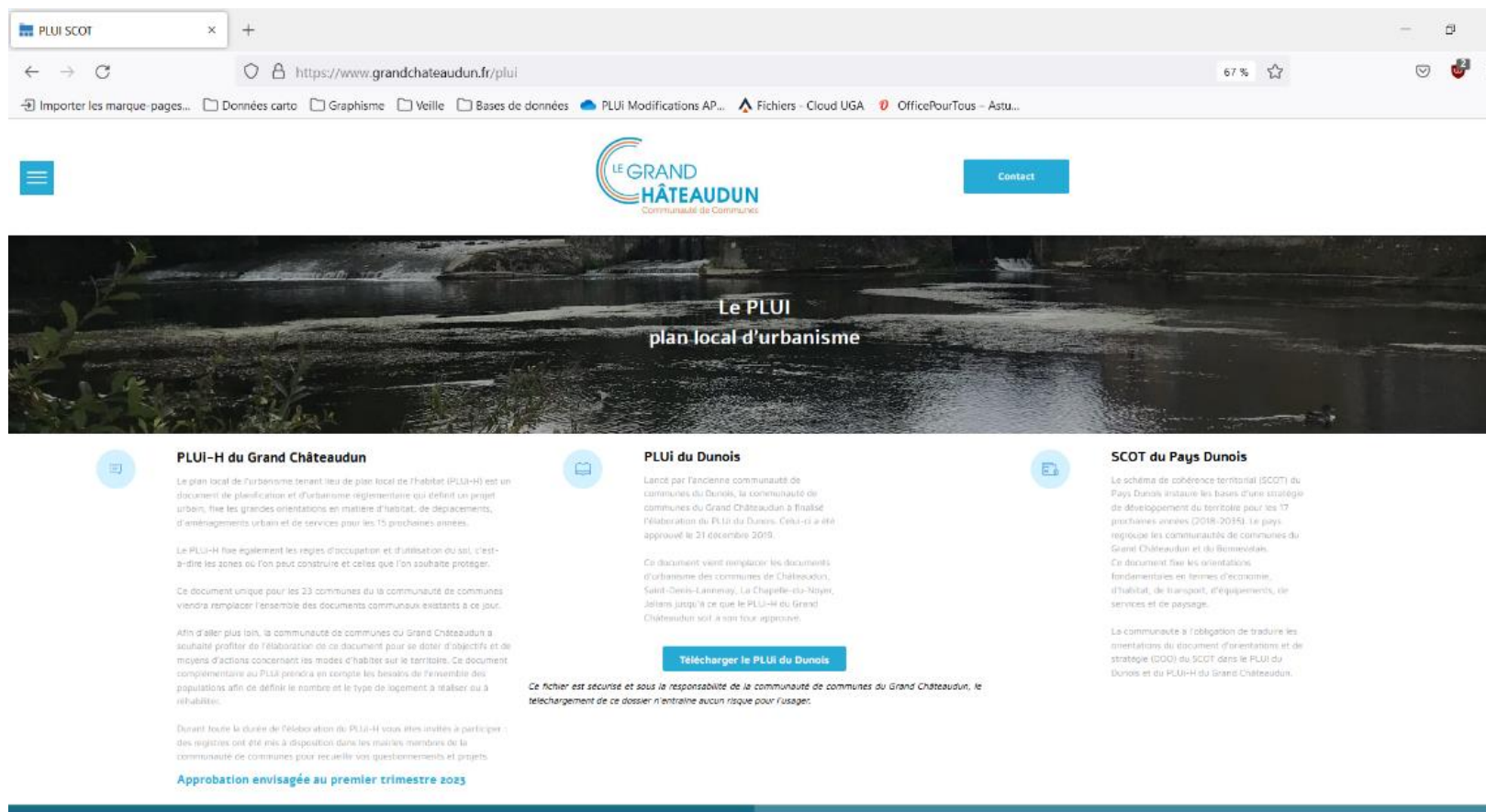
OBJECTIFS POUR DEMAIN

- > Répondre à l'évolution des besoins en équipements et services : pour les personnes âgées par l'aide au maintien à domicile ou la construction d'une offre de logements adaptée ; pour les jeunes ménages, par une offre d'équipements et de services en lien avec les évolutions sociétales
- > Développer, structurer, réorganiser l'offre en équipement de santé et lutter contre la désertification médicale



d) Le site internet de la communauté de communes

Le site de la CC du Grand Châteaudun a dédié une page de son site internet au PLUi. Sur cette dernière, des informations des modalités de concertation sont inscrites.



e) La communication sur les réseaux sociaux

La communauté de communes du Grand Châteaudun a publié le 24 mai 2019 un post Facebook informant la tenue des ateliers d'information du 04, 05 et 12 juin 2019.

La communauté de communes a également communiqué de manière régulière pour le dispositif de la carte interactive à la suite des évènements participatifs qui ont fait l'objet d'au moins cinq publications du 16 mai au 28 août 2019, portant sur la disponibilité du dispositif de cartographie interactive en ligne et sur la communication des ateliers d'information et le nombre de participants. Par exemple le 13 juin 2019, une publication informant de la participation de près de 150 personnes aux ateliers d'information. Le 28 août 2019 une publication rappelant la disponibilité en ligne du lien de la carte interactive « Debatomap » jusqu'au 1^{er} septembre 2019.

f) La communication dans les médias et la presse

La Radio Intensité invite Alain Venot, président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun à l'antenne et publie un podcast le jeudi 20 juin 2019 de 7min49, intitulé « *Châteaudun – PLUiH : quel aménagement pour le territoire Dunois dans les prochaines années ?* ».

Le journal L'Echo Républicain publie le 22 janvier 2021 un article sur l'élaboration du PLUi-H et annonce les modalités de concertation avec le public et les habitants.



CHATEAUDUN - PLUiH : Quel aménagement pour le territoire Dunois dans les prochaines années ?



Aides État "Plan Solaire 2019"

Announce Jackpot pour les propriétaires

Economiserlenergie.com

En savoir plus

Par Radio Intensité le Jeudi 20 juin 2019 - 16:13



Quel aménagement pour le territoire Dunois dans les prochaines années ? Le Grand Châteaudun[®] travaille sur la question à travers le PLUiH, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat qui est en cours d'élaboration. Des ateliers d'information ont été organisés au début du mois à Brou[®], Cloyes et Châteaudun[®] ou la population avait la possibilité de s'exprimer sur son cadre de vie (mobilité/déplacement, habitat/construction, économie/commerce, paysage/environnement...). Ecoutez Alain Venot, Président de la communauté de communes du Grand Châteaudun[®] qui était notre invité ce jeudi matin sur Intensité.

Les habitants du Grand Châteaudun[®] peuvent également s'exprimer sur une carte interactive, accessible jusqu'à mi-septembre. Plus de 150 idées ont déjà été déposées sur la carte.

▶ 0:00 / 7:46 ● 🔊

Télécharger : invite.mp3

g) La concertation avec les personnes publiques associées :

En ce qui concerne la concertation avec les personnes publiques associées (PPA), l'objectif a été d'anticiper au maximum, en amont de leur sollicitation officielle, à travers des échanges à chaque étape d'élaboration :

- 3 réunions formelles regroupant toutes les PPA ont été organisées au cours de cette procédure (10 octobre 2019, 8 janvier 2020 et le 8 septembre 2022).
- Des réunions de travail plus thématiques ont également été organisées avec les services de la DDT, le Pays Dunois...

2. LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLUiH.

Toutes les demandes consignées dans les registres, les observations formulées en réunions publiques ou lors des permanences, les lettres reçues, ont été étudiées et certaines ont été prises en compte tant qu'elles concernaient la procédure, qu'elles étaient conformes à l'intérêt général, qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations du PADD et qu'elles étaient cohérentes avec la démarche de projet mise en place à l'échelle de l'ensemble du territoire.

3. CONCLUSIONS

La concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLUi-H. Les élus du territoire ont tenu à associer l'ensemble de la population, ainsi que les personnes publiques intéressées, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques ou techniques régulières, par la publication d'articles, et la mise en ligne de documents.

Les modalités de concertation prévues par le conseil communautaire ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement il en ressort une bonne participation de la population, que ce soit en termes de personnes présentes et de pertinence des remarques consignées dans les registres.

La mise à disposition des différents documents a permis aux habitants et extérieurs qui le souhaitaient de prendre connaissance de l'évolution et des orientations du futur document d'urbanisme de la communauté de communes et de formuler des remarques, souvent orales, sur ce dernier, voire d'alerter sur le devenir de certains terrains qui avaient vocation à voir leur destination changer.

L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de PLUi désormais constitué et susceptible d'être arrêté en conseil communautaire.

Une fois le projet arrêté, il sera soumis pour avis aux personnes publiques associées puis proposé aux habitants de la Communauté de Communes en enquête publique.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHÂTEAUDUN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convocation du 5 mai 2025

Séance du 12 mai 2025



SOUS-PREFECTURE DE CHATEAUDUN (28200)

REÇU LE

19 MAI 2025

Étaient présents :

M. Fabien VERDIER, **président**.

MM. Philippe MASSON, Philippe GASSELIN, Olivier LECOMTE, Jean-Paul BOUDET, Jean-Yves PANAI, Jean-Yves DEBALLON et Marc KIBLOFF, Mme Gaëlle CHASSELOUP, MM. Franck MARCHAND et Didier HUGUET, Mme Élisabeth MEYBLUM, **vice-présidents**.

Mmes Florence BRIAND, Danièle CARROUGET, Arlette LECOUSTRE, Marie-Dominique PINOS et Martine PROFETI, M. Jean-Luc GRARE, **conseillers communautaires membres du bureau**.

MM. Bertrand ARBOGAST, Philippe BROCHARD, François BROASSE et Gérard CARRUELLE, Mme Carole DORMEAU, M. Joël FERRÉ, Mme Danièle GAUDARD, MM. Bruno JORRY, Khalid KHAMLACH, Jérôme LECLERC, Tony LEVERD, François MALZERT et Didier NEVEU, Mmes Carole PÉRET et Aurélie RENO, M. Sébastien TRÉCUL, **conseillers communautaires titulaires**.

M. Michel BOISSIÈRE, conseiller communautaire suppléant, représentant Mme Anne GENNESSEUX,
M. Roger DAVIAU, conseiller communautaire suppléant, représentant M. Vincent LHOPITEAU.

Étaient excusés :

M. Nazim KUZUOGLU, vice-président, pouvoir à Mme Florence BRIAND,
Mme Stéphanie THOMAS, vice-présidente, pouvoir à M. Olivier LECOMTE,
Mme Aby BEZET, membre du bureau, pouvoir à M. Marc KIBLOFF,
Mme Joëlle AUVRAY-TRAVERS, conseillère communautaire, pouvoir à Mme Martine PROFETI,
M. Richard BENAYOUN, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Aurélie RENO,
Mme Mihaela BLANLCEIL, conseillère communautaire, pouvoir à M. Fabien VERDIER,
M. Frédéric BOIRÉ, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Arlette LECOUSTRE,
Mme Marianne FERRÉ, conseillère communautaire, pouvoir à Mme Marie-Dominique PINOS,
M. Jean-Marc GAUDICHAU, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Gaëlle CHASSELOUP,
Mme Marie-Laure RENVOIZÉ, conseillère communautaire, pouvoir à M. Philippe BROCHARD,
M. Sofiane SOHBI-BALLAG, conseiller communautaire, pouvoir à M. Philippe MASSON,
M. Jérôme PHILIPPOT, vice-président,
M. Didier RENVOISÉ, membre du bureau,
M. Hugues d'AMÉCOURT, Mmes Danielle BOITEL, Ghizlan CHOUAYB, Brigitte JANNEQUIN et Jocelyne NICOL,
M. Christophe SEIGNEURET, conseillers communautaires titulaires.
M. Fabrice BABIN, conseiller communautaire suppléant.
Mme Anne GENNESSEUX conseillère communautaire représentée M. Michel BOISSIÈRE,
M. Vincent LHOPITEAU, conseiller communautaire, représenté par M. Roger DAVIAU.

Secrétaire de séance : Mme Gaëlle CHASSELOUP

2025-127 : Aménagement du territoire - Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) - Approbation

Rapporteur : M. Olivier LECOMTE, vice-président

2025-127 : Aménagement du territoire - Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) - Approbation

Rapport

Contexte

La communauté de communes du Grand Châteaudun, créée au 1^{er} janvier 2017, est issue de la fusion de trois communautés de communes (Dunois, Plaines et Vallées Dunoises et Trois Rivières) avec extension à huit communes issues de la communauté de communes du Perche-Gouet.

Constituée de vingt-trois communes (en géographie 2025) pour près de 40 000 habitants, avec Châteaudun comme ville-centre, elle est située dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Dunois approuvé le 15 janvier 2018.

La typologie des documents d'urbanisme est la suivante : quatre plans d'occupation des sols (POS), vingt-et-un plans locaux d'urbanisme (PLU), neuf cartes communales et six communes régies par le règlement national d'urbanisme (RNU). Deux de ses communes font parties du parc naturel régional du Perche.

Ce territoire a souhaité se construire un projet commun par l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Cette démarche de construction d'une politique de territoire sera retranscrite dans ce document d'urbanisme, outil d'aménagement stratégique et opérationnel. Ce document sera également un outil réglementaire qui fixera les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant les règles d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Grand Châteaudun. Une fois adopté, le PLUi se substituera aux dispositions des documents d'urbanisme des communes actuellement en vigueur. Le PLUi s'imposera à tous et sera la référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le PLUi abordera tous les champs de l'aménagement en fondant dans un seul et même document PLU et PLH (programme local de l'habitat). Ainsi, compte tenu des compétences de la communauté de communes du Grand Châteaudun et conformément à la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*) qui prévoit une meilleure articulation entre les politiques de l'urbanisme et de l'habitat, le PLUi tiendra lieu de PLH (PLUiH).

Rappel du contexte local qui a conditionne la réalisation de ce document :

- fusion des anciennes communautés de communes du Dunois, des Trois Rivières et des Plaines et Vallées Dunoises avec extension à huit communes de l'ancienne communauté de communes du Perche-Gouet au 1^{er} janvier 2017, portant la population de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) à près de 43 000 habitants, ce qui vient modifier les équilibres en terme de planification, de développement, de production de logements et de mobilité ;

- nécessité de décliner les orientations du SCoT du Dunois sur l'ensemble des communes dont les documents d'urbanisme n'ont pas encore été mis en compatibilité avec ce document de portée supérieure ;
- donner la possibilité aux communes ne disposant pas de document d'urbanisme d'intégrer un document de planification.

Rappel de la procédure - Prescription

La communauté de communes a prescrit l'élaboration de son PLUiH le 26 juillet 2018 par une délibération n° 2018-209. Les objectifs poursuivis par le territoire sont les suivants.

- Maitriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles
 - Limiter l'ouverture de zones à urbaniser aux besoins réels du territoire pour les 10 à 15 ans à venir et intégrer la reconquête du bâti ancien.
 - Recentrer l'urbanisation autour des centres-bourgs disposant d'un minimum de services (écoles, commerces) tout en tenant compte de l'habitat dispersé.
 - Maintenir les espaces agricoles et favoriser l'installation de nouveaux exploitants.
- Favoriser le renouvellement des populations et la valorisation du parc de logements existant
 - Élaborer un PLH pour évaluer précisément les besoins en logement, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.
 - Créer les conditions pour remettre sur le marché des logements vacants et plus particulièrement dans les centres-bourgs.
 - Développer le parc locatif pour accueillir de nouvelles familles et renouveler les populations.
 - Favoriser l'efficacité énergétique des logements : énergies renouvelables, isolation...
- Privilégier un développement économique et touristique durable
 - Maintenir l'emploi local et la diversité économique du territoire (artisanat, industrie, commerces, services, agriculture) en optimisant les implantations dans le tissu urbain et les zones d'activités existantes.
 - Renforcer et affirmer l'offre commerciale locale, notamment de Châteaudun pour qu'elle soit plus attractive et ainsi limiter l'évasion commerciale vers les pôles plus urbains.
 - 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.
 - Proposer une offre touristique cohérente avec les ressources du territoire et du patrimoine historique et industriel, artisanal... (exemple : faire émerger une identité touristique autour de la vallée du Loir).

- Faire évoluer le territoire d'un territoire de passage à un territoire de destination.
- Proposer un maillage cohérent d'équipements
 - Rationaliser et mutualiser les équipements existants et ceux à créer en identifiant la demande, l'offre actuelle et les besoins éventuels en fonction des orientations du PLUiH.
 - Organiser le développement intercommunal en fonction des équipements structurants existants.
- Préserver les éléments du patrimoine historiques et naturels et mettre en valeur l'architecture locale
 - Développer un aménagement du territoire qui limite sa fragmentation par les infrastructures et assure la perméabilité des espaces urbains.
 - Préserver la ressource en eau.
 - Identifier et protéger les trames vertes et bleues.
 - Préserver les zones naturelles et forestières.
 - Promouvoir la mise en valeur des entrées de bourgs et de villes.
 - Définir des règles de constructions qui assurent une intégration du bâti dans le paysage.

Lors de cette même séance, le conseil communautaire a défini les modalités de concertation du public à mettre en œuvre lors de l'élaboration du PLUiH, jusqu'à son arrêt.

Rappel de la procédure - Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le conseil communautaire a pris acte, après en avoir débattu, des orientations générales du PADD du PLUiH par délibération n° 2023-106 du 3 avril 2023.

Pour mémoire, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la communauté de communes, telles que présentées dans le document soumis à approbation, s'appuient sur les enjeux posés à l'issue du diagnostic de territoire, de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de la démarche de concertation et de collaboration menée au cours des ateliers et des réunions publiques. Il en ressort six actions principales et vingt-deux orientations stratégiques.

Rappel de la procédure - Bilan de la concertation et arrêt du projet

Par une délibération n° 2023-339 du 16 décembre 2023, en vertu de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation.

Cette délibération a rappelé les modalités de la concertation, la manière dont elles ont été mises en œuvre, les observations recueillies et la façon dont elles ont été prises en compte dans le projet, dès lors qu'elles ne remettaient pas en cause l'application des grandes orientations et qu'elles portaient sur un objectif d'intérêt général.

Lors de cette même séance, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUiH.

Les orientations du PADD ont été traduites et déclinées sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de règlement et de zonage sur la totalité du territoire de la communauté.

Le dossier de PLUiH arrêté reprenait les objectifs prévus par l'article L. 151-1 du code de l'urbanisme et était constitué des six pièces obligatoires suivantes.

- **Le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale.** Composé du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, il explique les orientations du PADD et les dispositions réglementaires retenues, il justifie les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et enfin définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).** Il définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire relatives aux politiques d'aménagement, d'urbanisme et de protection. Il détermine également les orientations générales concernant l'habitat, les déplacements et les transports, le développement économique et les loisirs et les communications numériques notamment. Enfin, il fixe les objectifs chiffrés de modération, de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** du PLUiH, qui comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- **Le programme d'orientations et d'actions (POA)**, qui présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et déplacements. À ce titre, il décrit le cadre détaillé des actions qui permettront de répondre aux principes et objectifs figurant dans le PADD et précisant le cas échéant, leur calendrier prévisionnel, leur caractère partenarial avec l'identification des acteurs chargés de leur mise en œuvre, leurs modalités de financement, leur lien éventuel avec les actions ou les objectifs supra-communautaires.
- **Le règlement.** Il a pour vocation de définir les conditions et modalités d'occuper et d'utiliser le sol sur l'ensemble du territoire qu'il couvre. Dix-huit secteurs sont identifiés pour l'ensemble du territoire. Le règlement écrit définit les règles d'urbanisme applicables et les dispositions graphiques (plans de zonage) permettent de spatialiser ces règles en délimitant leur champ d'application territorial.
- **Les annexes** regroupent des dispositions particulières, indépendantes du PLUi lui-même, mais qui ont des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit de la prise en compte, notamment, des risques et des nuisances (plans de prévention des risques, nuisances sonores le long des infrastructures terrestres...) et des périmètres ayant des effets sur le droit des sols (droit de préemption urbain, zone d'aménagement concerté, périmètres d'études, servitudes...).

Le projet de PLUiH répondait donc aux objectifs définis dans la délibération n° 2018-209 du 26 juillet 2018 rappelés précédemment.

Les consultations sur le projet arrêté - Avis des conseils municipaux des communes membres

Le projet de PLUiH arrêté le 18 décembre 2023 a été soumis pour avis aux conseils municipaux des communes membres, qui ont délibéré dans le délai de trois mois à compter de la date d'arrêt, conformément à l'article R. 153-5 du code de l'urbanisme.

- douze communes ont émis un avis favorable,
- quatre communes ont émis un avis favorable avec réserves,
- six communes ont émis un avis défavorable recevable,
- une commune ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois, entraînant un avis tacite favorable.

Afin de respecter les dispositions de l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme, le projet de PLUiH a fait l'objet d'un second arrêt le 13 mai 2024 sur le fondement du même dossier que celui arrêté le 18 décembre 2023, sans aucune modification de son contenu.

Les observations remarques et réserves, décrites précisément dans les délibérations de chaque commune, portent sur des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sur des dispositions réglementaires graphiques ou écrites, et des corrections d'erreurs matérielles dans le rapport de présentation.

Les consultations sur le projet arrêté - Avis des personnes publiques associées et consultées

Le projet de PLUiH arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées. En application des dispositions de l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, les personnes publiques consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 expriment un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. À défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Tous les avis des personnes publiques associées et consultées réceptionnés ont été joints au dossier soumis à enquête publique.

L'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLUiH arrêté a été analysé en collaboration avec les communes. Ces avis ont été analysés en détail par la communauté de communes. Seules ont pu être prises en compte les adaptations demandées qui avaient un caractère mineur et ne remettaient pas en cause l'économie générale du PLUiH arrêté.

L'enquête publique - Les modalités de l'enquête publique

La commission d'enquête a été désignée par le tribunal administratif d'Orléans par une décision du 26 juin 2024 n° E24000095/45 a été composée de trois commissaires-enquêteur, dont le président de la commission.

Le projet a ensuite été soumis à enquête publique entre le 16 septembre à 9h00 et le 31 octobre 2024 à 17h30.

Conformément aux modalités définies par l'arrêté du président de la communauté de communes de mise à enquête publique :

- trente-trois permanences ont été organisées sur le territoire, réparties dans vingt-trois communes,
- vingt-trois lieux d'enquête publique étaient dédiés à l'enquête publique avec la mise à disposition d'une partie des documents en version papier,
- un site internet dédié était consultable 24h/24 avec mise à disposition du dossier intégral d'enquête publique et la possibilité de s'exprimer par voie dématérialisée durant toute la durée de l'enquête publique,
- dans toutes les communes, un registre papier était mis à disposition du public pour consigner ses observations.

Les mesures de publicité de l'enquête ont été faites comme suit.

Dates de parutions dans la presse :

- *Écho de Brou* le 28 août 2024,
- *Écho Républicain* le 31 août 2024,
- *Écho Républicain* le 19 septembre 2024,
- *Écho Sarthois* le 20 septembre 2024.

Le site internet comprenant le dossier d'enquête a été consulté 1 111 fois.

Cinquante affiches ont été disposées dans des abris-bus ainsi que des flyers.

L'affiche réglementaire, jaune format A2, a été éditée en trois cents exemplaires, disposés dans le périmètre du projet.

Les avis publiés dans la presse, le certificat d'affichage du 21 novembre 2024 de la communauté de communes du Grand Châteaudun et les constats du commissaire de justice des 29 août, 1^{er} octobre et 4 novembre 2024 ont été établis.

Le dossier d'enquête publique était constitué notamment :

- de pièces administratives (comprenant trente-sept fichiers),
 - un extrait du registre des délibérations de la communauté de communes du Grand Châteaudun du 26 juillet 2018 (prescription du PLUiH, fixation des objectifs, modalités de concertation),
 - un extrait du registre des délibérations de la communauté de communes du Grand Châteaudun du 13 mai 2024 (arrêt du projet de PLUiH et bilan de la concertation),
 - le courrier du vice-président de la communauté de communes du Grand Châteaudun du 4 juin 2024 au président du tribunal administratif d'Orléans, sollicitant la désignation d'un commissaire-enquêteur,
 - la décision n° E24000095/45 du 20 juin 2024 du président délégué du tribunal administratif d'Orléans désignant la commission d'enquête,

- l'arrêté du vice-président de la communauté de communes du Grand Châteaudun n° DG-2024-011 du 1^{er} août 2024, portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLUiH,
- les avis sur le projet de PLUiH,
 - de vingt-deux communes concernées (la commune de Saint-Christophe n'a pas transmis d'avis, son avis est donc réputé favorable),
 - de neuf personnes publiques associées (PPA), soit la chambre d'agriculture, la communauté de communes de la Beauce Loirétaine, la communauté de communes Entre Beauce et Perche, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le parc naturel régional du Perche, le département d'Eure-et-Loir, la direction départementale des territoires (DDT), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le syndicat du Pays Dunois ;
- de pièces techniques (comprenant cent quatre-vingt-dix fichiers et 3 140 pages),
 - le rapport de présentation composé de cinq volets, comprenant 1 330 pages au total,
 - volet 1, en trois parties : diagnostic de territoire, étude sur le commerce au sein du Grand Châteaudun et capacités de stationnement,
 - volet 2 : justification du projet,
 - volet 3 : évaluation environnementale et son résumé non technique,
 - volet 4 : bilan de la concertation,
 - volet 5 : état initial de l'environnement,
 - le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en 48 pages,
 - les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en 91 pages,
 - le programme d'orientations et d'actions (POA) concernant la politique de l'habitat, en 85 pages,
 - le règlement du PLUiH, comprenant 1 265 pages au total,
 - les changements de destination des neuf communes suivantes : Cloyes-les-Trois-Rivières, Conie-Molitard, Dampierre-sous-Brou, Donnemain-Saint-Mamès, La Bazoches-Gouet, Moléans, Vald'Yerre, Villampuy et Villemaury,
 - la liste et vingt-deux plans des emplacements réservés,
 - les fiches de recensement du patrimoine à préserver pour seize communes et quarante plans des éléments de patrimoine,
 - les plans de zonage, soit quarante plans communaux et quarante-sept plans zoomés,
 - le règlement écrit,
 - les annexes et servitudes en 321 pages.

Le dossier complet au format papier, consultable à Châteaudun, au siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun, est conforme au dossier numérique. En revanche, compte tenu du nombre important de pages, il n'a été mis en place qu'un « dossier allégé » en format papier dans les vingt-trois mairies des communes concernées :

- pièces administratives, identiques à celles contenues dans le dossier complet, à l'exception des avis des communes.
- Pièces techniques,
 - volet 3 du rapport de présentation, évaluation environnementale et son résumé non technique,
 - projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 - orientations d'aménagement et de programmation (OAP), si la commune est concernée,
 - programme d'orientations et d'actions (POA),
 - changements de destination de la commune concernée, le cas échéant,
 - liste et plan des emplacements réservés de la commune concernée,
 - fiche de recensement du patrimoine à préserver et plans des éléments de patrimoine de la commune concernée,
 - plans de zonage de la commune concernée,
 - règlement écrit.

Le contenu de l'avis et des conclusions motivées de la commission d'enquête

À l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête a remis à la communauté de communes un procès-verbal de synthèse le 15 novembre 2024.

Chaque observation déposée lors de l'enquête publique, ainsi que les avis des communes et des PPA ont fait l'objet d'un examen attentif par la communauté de communes qui a exprimé sa position dans le mémoire en réponse transmis à la commission d'enquête à son procès-verbal de synthèse en date du 29 novembre 2024.

Le 11 décembre 2024, le président de la commission d'enquête a remis le rapport et les conclusions motivées. Le rapport et les conclusions ont été tenus à la disposition du public dès le 18 décembre 2024 sur le site internet de la communauté de communes.

La commission d'enquête, à l'unanimité, donne un avis favorable au projet de PLUiH avec deux réserves.

La première concerne « les espaces boisés classés, il existe manifestement des incohérences, à modifier, comme évoquée dans les réponses de la communauté de communes ».

La seconde concerne « les éléments de patrimoine à préserver, il convient d'apporter les modifications pour lesquelles la communauté de communes a constaté des incohérences ».

Concernant les espaces boisés classés (EBC), la méthodologie de classement des bois en espaces boisés classés « EBC » a été revue. Ainsi, ont été retiré de la classification « EBC » l'ensemble des boisements sur lesquels un plan de gestion existe et les boisements en lien avec les règles départementales liées au défrichement (boisements supérieurs à 0,5 ha ou supérieur à 4 ha en fonction des secteurs).

Concernant les éléments de patrimoine, les corrections en lien avec les remarques émises lors de l'enquête publique ont bien été prises en compte (ajouts et/ou suppressions).

Synthèse des modifications du dossier PLUiH soumis pour approbation

Les modifications du dossier, prises individuellement, ont pour seul objet d'apporter des précisions aux document du PLUiH, de les ajuster, de les clarifier ou de les compléter et de redélimiter certaines zones ou de corriger des erreurs. Ces modifications tiennent compte des conclusions de la commission d'enquête.

Toutes les demandes de modification du zonage et de dispositions applicables ont été étudiées ainsi qu'elles apparaissent dans les annexes du rapport de la commission d'enquête intégrant les éléments de réponse de la communauté de communes et les conditions de leur prise en compte dans le projet de PLUiH en vue de son approbation. Il a été fait droit aux demandes justifiées par la configuration des lieux, ou par des erreurs manifestes dont le zonage initial était entaché. Il a également été fait droit aux demandes du public corroborées par les avis des PPA.

Les demandes de modification du zonage ou du règlement n'ont pas été prises en compte lorsqu'elles auraient conduit la communauté de communes à infléchir le parti d'aménagement initialement retenu.

Les évolutions principales du document par rapport au dossier d'arrêt du projet de PLUiH soumis à enquête publique sont détaillées ci-dessous.

Rapport de présentation

- Des corrections de forme et des erreurs matérielles sur des cartographies, ainsi que des mises à jour de données (chiffres, démographie...).
- Des justifications complémentaires ont été apportées sur le tableau issu du SCoT ayant servi pour répartir le total de logements entre les communes.
- Des explications complémentaires ont été ajoutées au niveau des zonages applicables à chaque commune.
- Une actualisation des plans délimitant les parcs d'activités et de leurs taux d'occupation a été réalisée, de manière à intégrer les derniers chiffres disponibles.
- Une mise à jour de l'évaluation environnementale a été réalisée pour intégrer les évolutions de zonage (Nenr et Aner, Ax par exemple), mettre à jour le bilan de la consommation foncière et évaluer les impacts des évolutions du règlement écrit sur l'environnement.

PADD

Aucune modification.

OAP, généralités

- Une nouvelle section intitulée « Les principes bioclimatiques : des constructions responsables et sources de confort de vie » a été intégrée, afin d'illustrer les orientations bioclimatiques applicables aux logements. D'autres rubriques ont également été ajoutées, portant sur la gestion des eaux pluviales, l'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes, la prise en compte des cônes de vue, ainsi que sur les formes d'habitat et les questions de densité.
- Par ailleurs, un lexique a été inséré afin de clarifier les termes techniques utilisés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

OAP sectorielles, secteur habitat

- OAP n° 2 (La Chapelle-du-Noyer) : modification de l'emplacement de la voie de desserte pour mieux irriguer le secteur.
- OAP N°(Logron) : modification de l'emprise sur une petite partie afin d'éviter qu'une parcelle ne devienne inconstructible du fait des règles de recul imposé sur la commune. Modification de la numérotation de l'OAP.
- OAP n° 16 (Donnemain-Saint-Mamès) : modification de l'emprise de la zone.
- OAP n° 33 (La Bazoches-Gouet) : création d'une OAP sur une partie de la parcelle ZR n° 11 conformément à la demande de la DDT et du Pays Dunois.

OAP sectorielles, secteur économique

OAP n° 2 (Brou) : modification du nom des rues sur l'OAP.

OAP thématiques, trame verte et bleue

Une OAP thématique « trame verte et bleue » a été ajoutée définit les actions nécessaires pour valoriser les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme.

POA

Aucune modification.

Règlement, plans de zonage

- Châteaudun, parc d'activités de Beauvoir : ajout du parking de l'entreprise Hutchinson dans le périmètre de la zone UX.
- La Chapelle-du-Noyer, parc d'activités de Piganault : suppression d'une maison d'habitation au sud du magasin But pour la reclasser en agricole.
- Yèvres, parc d'activités de la Croix Verte : suppression d'une parcelle au nord du parc car il s'agit d'un espace vert de la commune et non d'une parcelle en lien avec le parc d'activités.
- La Bazoches-Gouet,
 - parc d'activités de la Forêt sud : mise en cohérence du périmètre du parc d'activités avec la réalité « terrain » en ajoutant une parcelle et en supprimant une,
 - parc d'activités de la Forêt nord : ajout de la totalité des parcelles du parc d'activités de la Forêt nord en zone UX pour mettre en cohérence les plans avec la réalité du terrain,
 - ajout d'un zonage Ax à la parcelle ZD 31.
- Brou-Yèvres, Thiville et Vald'Yerre, parcs photovoltaïques au sol : ajout d'un zonage spécifique Nn pour des parcs photovoltaïques de ces communes.
- Thiville, Cloyes-les-Trois-Rivières, carrière : ajout d'un zonage spécifique Ac pour le projet d'agrandissement de la carrière sur ces communes.
- Châteaudun, Villemaury, Jallans, aérodrome : ajout du parking, de la cité-piste et du triangle de l'entrée historique.
- Brou, parcelle ZO 62 : modification du zonage en A (contre UX dans la version arrêté).
- Brou, linéaires commerciaux : suppression des linéaires commerciaux.
- Brou, protection paysagère : suppression de la protection paysagère au nord du cimetière ainsi que les haies et les alignements d'arbres protégés sur la rue de Mottereau, rue Marcel-Bordet et Henri-Dunant. Ajout d'un if remarquable rue de Châteaudun.
- Vald'Yerre, ajout d'un zonage NI au 26 le Bois Mouchet des Marandeaux, parcelle cadastrée YO 103.
- Châteaudun, Nivouville : extension du zonage Uh à une partie de la parcelle cadastrée YT 02.
- Unverre, protection paysagère : suppression des protections paysagères existantes sur le bourg.
- Yèvres : ajout d'un zonage Ax aux parcelles ZI 19 et ZI 20 (lieu-dit Coulamert).
- Donnemain-Saint-Mamès : suppression du classement en « exploitation agricole » des fermes de Boutonbellier, La bruyère et de la Croix Mallet.

- Villemaury : ajout d'un classement en « exploitations agricoles » des fermes de Villevoisson, Morgues et Villetotron.

Espaces boisés classés : la méthodologie de classement des bois en espaces boisés classés « EBC » a été revue. Ainsi, ont été retiré de la classification « EBC » l'ensemble des boisements sur lesquels un plan de gestion existe et les boisements en lien avec les règles départementales liées au défrichement (boisements supérieurs à 0,5 ha ou supérieur à 4 ha en fonction des secteurs).

Règlement, règlement écrit

- Ajout d'un paragraphe sur les nuisances sonores « dans l'ensemble des zones du PLUiH, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relative à l'isolement acoustique ».
- Ajout en secteur UB et 1AUB, « en zone UB2, pour la commune de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 14 mètres au faitage (RDC+ 3 étages + combles ou RDC + 3 étages dans le cas de toit terrasse sans dépasser la hauteur de l'égout de la partie pentue) ». Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.
- Modification de la section stationnement en secteur UA par « Pour les constructions existantes, seules les opérations engendrant la création de surfaces de planchers supplémentaires seront soumises à l'obligation de création de places de stationnement. Pour les constructions hotellières, sur la commune de Châteaudun, une place de stationnement doit être créée pour 5 chambres. »
- Ajout d'un sous-secteur UE1 en zone UE, avec ajout d'un règlement écrit spécifique pour que le bâtiment dit « Les Sorbiers » situé sur la commune de Jallans puisse accueillir des logements en compléments des autres destinations autorisées sur le secteur UE.
- Ajout d'un paragraphe sur les projets photovoltaïques en zone N et ajustement de l'écriture du paragraphe pour tenir compte des observations des porteurs de projets et des PPA.

Règlement, emplacements réservés

- Vald'Yerre : modification de la surface de l'emplacement réservé pour la création d'une station d'épuration pour faire suite à la délibération de février 2025 et modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé par le Grand Châteaudun (et non la commune).
- Brou : modification de l'emplacement réservé BR01 de la piscine par le Grand Châteaudun (et non la commune).
- Logron : suppression des emplacements réservés LOG 3 et LOG6.
- Jallans : réduction de la surface de l'emplacement réservé JAL1.
- Dampierre-sous-Brou : suppression de l'emplacement réservé DAM4.

Règlement, patrimoine communal préservé

- Brou : ajout du 76, rue de Frazé à la liste.

- La Bazoches-Gouet :

- modification de la fiche descriptive des bâtiments situés à la Borde Baron par « en ruine » plutôt que « bon état » ;

- ajout des fiches suivantes :

- chapelle Notre-Dame-du-Bois,
- croix de la Forêt D13-1 Fosse Noire / Billardièrre,
- croix de St Martin (Mousselière / Frileuse - Genetays,
- croix Ste Hélène, 9, chemin de Fougenilon Sainte-Hélène,
- croix St-Sébastien (Fougueil - Petite Borde),
- croix St Joseph (La Bourne - Massugère - D13-1),
- croix St Marc (D9 - Verderie),
- croix Ste Barbe (Maison Rouge - Pinsonnière).

- Saint-Denis-Lanneray :

- suppression de la protection des bâtiments situés au niveau de la ferme de l'Echarbot,

- suppression de la protection des bâtiments situés au niveau du hameau de la Forêt, parcelles cadastrées ZK 44 et ZK 45.

Règlement, changements de destination

- Vald'Yerre : ajout d'un changement de destination au lieu-dit « 6 Le Genetay ».

- Unverre : ajout d'un changement de destination au niveau du hameau « Les Hayes » et au 1, place de l'Eglise.

- Yèvres : ajout d'un changement de destination à Villecoy, parcelle cadastrée YD 123.

- Villemaury : ajout d'un changement de destination au 4, rue du Polissoir.

Annexes

Les annexes du dossier de PLUiH ont été actualisées en prenant en compte les avis des PPA :

- actualisation des SUP notamment liées à RTE, et au classement récents de nouveaux bâtiments au titre des monuments historiques,

- mise à jour des arrêtés préfectoraux liés aux infrastructures terrestres, sols pollués...

Conclusion

Le projet de PLUiH ainsi modifié répond pleinement aux objectifs poursuivis dans la délibération de prescription du PLUiH ainsi qu'aux orientations générales du PADD.

L'ensemble des adaptations apportées au projet pour tenir des avis recueillis, des observations formulées au cours de l'enquête publique et des conclusions de la commission d'enquête, ne modifie pas l'économie générale du projet tel qu'arrêté par le conseil communautaire les 16 décembre 2023 et 13 mai 2024.

Conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, ainsi que les principales évolutions du PLUiH suite aux résultats de l'enquête publique ont été transmis à l'ensemble des communes membres par mails et présentés lors d'une conférence intercommunale en date du 29 avril 2025.

Le PLUiH tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé, conformément aux dispositions de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme.

Le dossier de PLUiH sera tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun et dans toutes les mairies des communes membres, aux jours et horaires habituels d'ouverture. Il sera également consultable sur le site internet du Grand Châteaudun.

L'approbation du PLUiH emportera également abrogation des cartes communales des communes de Civry, Conie-Molitard, Gohory, Saint-Christophe, Saint-Cloud-en-Dunois, Villampuy, Le Mée.

La commission *territoire et ruralité* a émis un avis favorable le 22 avril 2025.

La conférence des maires a émis un avis favorable le 29 avril 2025

Ce point a été examiné par bureau communautaire le 14 avril 2025, la commission *territoire et ruralité* le 22 avril 2025 et la conférence des maires du 29 avril 2025.

Proposition

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat du Grand Châteaudun tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- abroger par voie de conséquence les cartes communales de Civry, Conie-Molitard, Gohory, Saint-Christophe, Saint-Cloud-en-Dunois, Villampuy, Le Mée ;
- autoriser le président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

- autoriser le président à procéder aux formalités de publicité suivantes, conformément au code de l'urbanisme :
 - de le transmettre au préfet d'Eure-et-Loir ainsi qu'aux personnes publiques associées pour information,
 - de l'afficher pendant un mois au siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun ainsi que dans l'ensemble des mairies des communes membres,
 - d'insérer la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département,
 - de publier la délibération ainsi que tous les documents sur lesquels elle porte sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme)
- indiquer, en vertu de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, que la présente délibération et les documents en vigueur sur lesquels elle porte produiront leurs effets juridiques un mois après leur transmission au contrôle de légalité du préfet et à condition d'avoir été publiés sur le portail national de l'urbanisme susvisé.

Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité des votants, avec 10 votes contre de MM. ARBOGAST, BOUDET, BROSE, FERRÉ, MARCHAND, NEVEU et PANAI, Mmes DORMEAU, GAUDARD et PÉRET, 3 abstentions de Mme CHASSELOUP, MM. GASSELIN et HUGUET et 34 votes pour :

- approuve le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat du Grand Châteaudun tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- abroge par voie de conséquence les cartes communales de Civry, Conie-Molitard, Gohory, Saint-Christophe, Saint-Cloud-en-Dunois, Villampuy, Le Mée ;
- autorise le président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
- autorise le président à procéder aux formalités de publicité suivantes, conformément au code de l'urbanisme :
 - de le transmettre au préfet d'Eure-et-Loir ainsi qu'aux personnes publiques associées pour information,
 - de l'afficher pendant un mois au siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun ainsi que dans l'ensemble des mairies des communes membres,
 - d'insérer la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département,
 - de publier la délibération ainsi que tous les documents sur lesquels elle porte sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme)

- indique, en vertu de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, que la présente délibération et les documents en vigueur sur lesquels elle porte produiront leurs effets juridiques un mois après leur transmission au contrôle de légalité du préfet et à condition d'avoir été publiés sur le portail national de l'urbanisme susvisé.

Pour extrait conforme,

Fabien VERDIER,
Président



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans Cedex 1, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHÂTEAUDUN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convocation du 20 janvier 2026

Séance du 26 janvier 2026

Étaient présents :

M. Fabien VERDIER, **président**.

MM. Philippe MASSON, Philippe GASSELIN, Olivier LECOMTE, Jean-Paul BOUDET, Jean-Yves PANAI, Jean-Yves DEBALLON, Marc KIBLOFF, Jérôme PHILIPPOT et Didier HUGUET, Mme Élisabeth MEYBLUM, M. Franck MARCHAND, **vice-présidents**.

Mmes Florence BRIAND, Danièle CARROUGET, Arlette LECOUSTRE, Marie-Dominique PINOS et Martine PROFETI, MM. Jean-Luc GRARE et Didier RENVOISÉ, **conseillers communautaires membres du bureau**.

M. Hugues d'AMÉCOURT et Richard BENAYOUN, Mme Danielle BOITEL, MM. Philippe BROCHARD, François BROSSE, Gérard CARRUELLE et Joël FERRÉ, Mmes Marianne FERRÉ et Danièle GAUDARD, MM. Bruno JORRY, Tony LEVERD, Vincent LHOPITEAU de la délibération n° 2026 - 021 à la n° 2026 - 035 et François MALZERT, Mmes Jocelyne NICOL, Aurélie RENOU et Marie-Laure RENVOIZÉ, M. Sébastien TRÉCUL, **conseillers communautaires titulaires**.

Mme Anne-Sophie ALLANIC, conseillère communautaire suppléante, représentant Mme Gaëlle CHASSELOUP, M. Michel BOISSIÈRE, conseiller communautaire suppléant, représentant Mme Anne GENNESSEUX, Mme Julie GERNEZ, conseillère communautaire suppléante, représentant M. Jérôme LECLERC.

Étaient excusés :

M. Nazim KUZUOGLU, vice-président, pouvoir Mme Florence BRIAND, Mme Stéphanie THOMAS, vice-présidente, pouvoir à M. Olivier LECOMTE, Mme Aby BEZET, membre du bureau, pouvoir à Mme Aurélie RENOU, Mme Joëlle AUVRAY-TRAVERS, conseillère communautaire, pouvoir à Mme Marianne FERRÉ, M. Frédéric BOIRÉ, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Arlette LECOUSTRE, Mme Carole DORMEAU, conseillère communautaire, pouvoir à M. Franck MARCHAND, Mme Brigitte JANNEQUIN, conseillère communautaire, pouvoir à M. Didier RENVOISÉ, M. Didier NEVEU, conseiller communautaire, pouvoir à M. Jean-Paul BOUDET, Mme Carole PÉRET, conseillère communautaire, pouvoir à M. Jean-Yves PANAI.

M. Bertrand ARBOGAST, Mmes Mihaela BLANLŒIL et Ghizlan CHOUAYB, MM. Jean-Marc GAUDICHAU, Khalid KHAMLACH, Christophe SEIGNEURET et Sofiane SOHBI-BALLAG, conseillers communautaires. M. Vincent LHOPITEAU à la délibération n° 2026 - 020.

Mme Gaëlle CHASSELOUP, vice-présidente représentée par Mme Anne-Sophie ALLANIC, M. Jérôme LECLERC, conseiller communautaire représentée par Mme Julie GERNEZ, Mme Anne GENNESSEUX, conseillère communautaire représentée par M. Michel BOISSIÈRE.

Secrétaire de séance : M. Marc KIBLOFF

2026-034 : Urbanisme - Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) - Modification simplifiée n° 1 - Définition des modalités de mise à disposition du public

Rapporteur : M. Olivier LECOMTE, vice-président

2026-034 : Urbanisme - Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) - Modification simplifiée n° 1 - Définition des modalités de mise à disposition du public

Rapport

Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun a été approuvé le 12 mai 2025 ; cependant il apparaît nécessaire de le faire évoluer par le biais d'une modification simplifiée qui vise principalement à corriger des erreurs matérielles sur les plans de zonage et clarifier et/ou compléter le règlement à savoir :

- le règlement graphique (rectification d'une erreur matérielle sur le zonage UB de la commune de Brou) ;
- le règlement écrit (clarification des dispositions générales, dispositions particulières et modification de la taille des annexes-piscines) ;
- l'ajout de changements de destination sur plusieurs communes du territoire ;
- la suppression d'éléments de patrimoine sur la commune de Châteaudun en vue de l'approbation du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) du site patrimonial remarquable (SPR) de Châteaudun.

En vertu de l'article L. 153-41 du code l'urbanisme, la procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) est utilisée lorsque la modification a pour objet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du même code (pour un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat).

La procédure doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, est quant à elle requise dans le cadre :

- des cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- des cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- des cas prévus au II de l'article L. 153-31 (à savoir changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ou modifier les règles relatives à l'affectation et à l'usage des sols ainsi qu'à la destination des constructions, lorsque ces modifications auront pour objet de soutenir le développement des énergies renouvelables ou pour permettre l'identification des zones d'accélération).

De ce fait, le PLUiH du Grand Châteaudun peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le code de l'urbanisme.

Une fois la prescription réalisée, le dossier de la modification simplifiée n° 1 du PLUiH du Grand Châteaudun sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant la mise à disposition du public.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de définir les modalités de mise à disposition du public du projet de la modification simplifiée n° 1 du PLUiH.

1.- La durée de la mise à disposition du public est de 38 jours. Elle se déroulera du lundi 23 mars 2026 à 9h00 au jeudi 30 avril 2026 à 17h00.

2.- Le projet de modification et les avis des personnes publiques associées qui auront été adressés à la communauté de communes seront mis à disposition du public :

- au siège de la communauté de communes, 2, route d'Orléans, 28200 Châteaudun, aux jours et horaires habituels d'ouverture habituels,
- dans les mairies des communes membres, aux jours et horaires d'ouverture habituels.

3.- Le projet de modification simplifiée n° 1 du PLUiH sera publié sur le site internet de la communauté de communes à cette adresse : <https://www.grandchateaudun.fr/enquetes-et-marches>.

4.- Le public pourra formuler ses observations :

- sur les registres mis à disposition du public au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres,
- en adressant un courrier à l'attention du président de la communauté de communes du Grand Châteaudun, 2, route d'Orléans, 28200 Châteaudun,
- par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@grandchateaudun.fr.

5.- Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n° 1 du PLUiH du Grand Châteaudun, les lieux, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera affiché dans les lieux et espaces précédemment cités, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute sa durée.

6.- Cet avis sera également publié dans deux journaux diffusés dans le département, 8 jours avant le début de la mise à disposition, puis dans les 8 jours suivant le début de la mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4, le président en présentera le bilan au conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La commission *territoire et ruralité* a examiné ce point le 6 janvier 2026.

Proposition

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prescrire la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun ;
- de valider les modalités de mise à disposition du projet de la modification simplifiée du PLUiH telle que présentée ci-dessus ;
- autoriser le président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- prescrit la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun ;
- valide les modalités de mise à disposition du projet de la modification simplifiée du PLUiH telle que présentée ci-dessus ;
- autorise le président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Fabien VERDIER,
Président



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans Cedex 1, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.