

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 communauté 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.