



*Michel Badaire Président de la Commission d'enquête
Christian Brygier, Pascal Gallon Commissaires Enquêteurs*

Département de l'Eure et Loir

Grand Châteaudun

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

CONCLUSION ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Sommaire

1 - INTRODUCTION	3
1.1 - Objet de l'enquête publique	3
1.2 - Enjeux du projet de PLUiH	4
1.3 – Déroulement de l'enquête publique	5
2 - APPRÉCIATION DU PROJET	6
2.1 Synthèse des thèmes	6
2.2 - Appréciation sur le dossier mis à l'enquête publique	7
2.3 - Appréciation sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique	7
2.4 - Synthèse des appréciations	7
CONCLUSIONS ET AVIS	8

1 - INTRODUCTION

1.1 - Objet de l'enquête publique

La Communauté de Communes du Grand Châteaudun, dont le siège est situé à Châteaudun, s'est constituée le 1er janvier 2017, notamment par la fusion de trois Communautés de communes et l'extension à plusieurs autres communes. Elle regroupe aujourd'hui 23 communes sur une superficie de 784 km², pour environ 40 000 habitants.

Selon l'extrait des délibérations du 23 mai 2024 :

- Douze communes ont émis un avis favorable.
 - Quatre communes ont émis un avis favorable avec réserve.
 - Une commune ne s'est pas prononcée dans les délais.
 - Six communes ont émis un avis défavorable.
- La MRAe a émis un certain nombre de recommandations.
 - La Préfecture – Direction Départementale du territoire : Avis favorable avec réserve.
 - Chambre d'agriculture : Avis favorable dans un premier temps puis défavorable.
 - Conseil départemental : pas d'observations différentes que celles déjà formulées.
 - Parc naturel du Perche : Avis favorable sous réserves.
 - Syndicat du Pays Dunois : Avis favorable sous réserve.

Les documents d'urbanisme, actuellement en vigueur sur l'ensemble du territoire, sont composés de plus d'une trentaine de documents d'urbanisme. En outre, plusieurs communes relèvent simplement du règlement national d'urbanisme. Il devient donc indispensable d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal, tenant également lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) pour l'ensemble du territoire du Grand Châteaudun, ce qui permettra d'instruire, de façon homogène, toutes les autorisations d'urbanisme de la Communauté de Communes.

Ce projet de PLUiH est en cours d'élaboration depuis 2018. Il a fait l'objet de concertation avec le public et les communes membres du Grand Châteaudun. Il s'appuie notamment sur les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Dunois, approuvé le 15 janvier 2018. Le PLUiH a été arrêté le 13 mai 2024 par le conseil communautaire.

Par sa décision n° E24000095/45 du 26 juin 2024, le Tribunal Administratif d'Orléans a décidé de constituer une commission d'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Châteaudun, valant programme local de l'habitat. Cette commission est composée de :

- Monsieur Michel Badaire, Président,
- Monsieur Christian Brygier, membre titulaire,
- Monsieur Pascal Gallon, membre titulaire.

L'enquête publique a été réalisée du 16 septembre 2024 à 9h00 au 31 octobre 2024 17h30.

1.2 - Enjeux du projet de PLUiH

Le projet de PLUiH s'articule autour de plusieurs pôles. Ainsi, le rapport de présentation regroupe les 23 communes du territoire du Grand Châteaudun selon 4 catégories :

1. Le pôle centre regroupant : Châteaudun, Donnemain-Saint-Mamès, Jallans, La Chapelle-du Noyer, Marboué et Saint-Denis-Lanneray ;
2. Trois pôles relais : Brou, Cloyes-les-Trois-Rivières et Vald'Yerre ;
3. Trois pôles de proximité : La Bazoche-Gouët, Unverre et Yèvres ;
4. Onze villages : Conie-Molitar, Dampierre-sous-Brou, Gohory, La Chapelle-Guillaume, Logron, Moléans, Moulhard, Saint-Christophe, Thiville, Villampuy et Villemaury.

Besoin en nouveaux logements

Sur 40 452 habitants recensés en 2018 sur l'ensemble du territoire, 5 communes comportant plus de 2 000 habitants représentent près de 70 % de la population, dont environ 13 000 habitants à Châteaudun. Le territoire du Grand Châteaudun montre une forte perte de population depuis 2011. En outre, la population est vieillissante et la taille moyenne des ménages est désormais de 2,1 personnes.

Sur trois scénarios étudiés, il a été retenu un scénario intermédiaire visant à enrayer la perte de population en la fixant sur le territoire et en développant une offre permettant d'accueillir environ 2 000 habitants jusqu'en 2036, selon deux phases :

- accueil de population réduite de 0,15 % par an, pour atteindre une population de 40 750 habitants en 2028 ;
- accueil démographique d'environ 0,4 % par an, en lien avec le développement économique prévu, pour atteindre une population de 42 200 habitants en 2036.

Le nombre total de logements neufs prévus entre 2022 et 2036 est estimé à 1 846 (moyenne de 123 logements par an sur 15 ans), le SCoT du Pays Dunois recommandant la construction de 190 logements par an sur le territoire du Grand Châteaudun.

La surface totale mobilisable sur l'ensemble du territoire est estimée à 47,5 hectares, en comptabilisant par commune l'ensemble des surfaces des parcelles divisibles et des « dents creuses », ce qui correspond à une production de l'ordre de 920 logements au sein des bourgs et des hameaux structurants. Avec 207 projets en cours lors de la rédaction du rapport de présentation, on obtient une production de 1 127 logements en 2036.

Il reste donc à construire environ 720 logements en extension urbaine, sur une surface totale des zones à urbaniser de 43,1 hectares, dont 88 % dans les communes des pôles centre et de relais.

Activités économiques

Concernant les activités économiques sur le territoire, environ 2 800 établissements étaient exploités en 2015, le territoire dénombrait environ 14 100 emplois. Par ailleurs, 722 exploitants agricoles étaient recensés en 2018.

Les zones d'activités économiques couvrent 298,2 hectares sur l'ensemble du territoire du Grand Châteaudun, répartis sur une dizaine de communes. Le territoire comporte également 73,5 hectares de zones commerciales sur 3 communes.

Le PLUiH projette la création de 45,3 hectares de zones d'activité économique supplémentaires, dont environ 24 hectares à Châteaudun, 8 hectares à Cloyes-les-Trois-Rivières et 6 hectares à Brou, le reste réparti sur 4 autres communes. Il est également prévu une extension de 12,2 hectares de surfaces commerciales, dont 10 hectares à la Chapelle-du-Noyer.

STECAL et emplacements réservés

Le PLUiH prévoit de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières 79 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur l'ensemble du territoire du Grand Châteaudun. Seuls 9 STECAL, concernant des projets d'activités touristiques ou de loisirs, vont consommer une surface estimée à 10,1 hectares au-delà des emprises des activités déjà existantes.

Par ailleurs, une trentaine d'emplacements réservés, sur 67 emplacements répertoriés dans le PLUiH, induiront une consommation foncière de 5,7 hectares.

Consommation foncière prévue par le PLUiH

Environ 137 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés sur le territoire de 2011 à 2020 inclus.

Il est prévu une consommation foncière totale de 104,2 sur 13 ans (de 2023 à 2036), ce qui fait environ 80 hectares sur 10 ans.

1.3 - Déroulement de l'enquête publique

Une première réunion s'est tenue le 4 septembre 2024 à Châteaudun, entre la commission d'enquête et Olivier Lecomte, vice-président de la Communauté de Communes chargé de l'urbanisme et la responsable du service d'urbanisme, afin d'organiser l'enquête publique et de faire le point sur le dossier mis à l'enquête publique.

Par courriel du 10 septembre, le président de la commission a transmis un compte-rendu succinct de cette réunion, rappelant les principales recommandations ou informations de la commission.

La publicité a été parfaitement organisée, 4 parutions dans la presse, 350 affiches à l'extérieur des Mairies et dans le périmètre de la procédure ainsi que des flyers. Le site internet du dossier a été consulté 1 111 fois.

La commission d'enquête s'est assurée que le dossier numérique et le dossier « papier » complet, consultable au siège de la Communauté de Communes comportaient les mêmes documents, notamment le rapport de présentation du projet, l'évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le programme d'orientations et d'actions (POA) concernant la politique de l'habitat, le règlement du Pluit, les avis des personnes publiques associées (PPA) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). En revanche, aucun mémoire en réponse aux avis des PPA et de la MRAE n'a été rédigé.

Les trois commissaires enquêteurs se sont réparti 33 permanences dans les mairies des 23 communes du territoire du Grand Châteaudun, il avait été demandé des permanences dans plusieurs communes.

Le président de la commission d'enquête a clos l'enquête publique le 31 octobre 2024 à 17h30.

La commission d'enquête a pu récupérer l'ensemble des 24 registres d'enquête (23 communes et un à la Communauté de Communes) le 6 novembre 2024 à Châteaudun.

Un procès-verbal de synthèse, des observations émises durant l'enquête et précisant les questions posées par la commission, a été transmis par courriel le 14 novembre 2024 au président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun. En outre le président de la commission d'enquête a commenté ce procès-verbal au siège de la Communauté de Communes, le 15 novembre 2024.

La Communauté de Communes a transmis ses éléments de réponse au président de la commission d'enquête le 29 novembre 2024.

2 - APPRÉCIATION DU PROJET

2.1 - Synthèse des thèmes

1. Élaboration du PLUiH
2. Photovoltaïque
3. Protections paysagères
4. Zonage N
5. Zonage A
6. Espaces Boisés Classés
7. Changement de destination
8. Éléments du patrimoine à préserver
9. Emplacements réservés
10. Natura 2000 – ZNIEFF
11. Évaluation environnementale
12. Eau
13. Hameau structurant

14. OAP
15. Haies
16. Règlement écrit
17. STECAL
18. Plan de zonage
19. Demandes de classement en zone constructible
20. Divers

2.2 - Appréciation sur le dossier mis à l'enquête publique

Le dossier concernant les 23 communes de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun est lourd et conséquent. La version allégée était nettement concise, pour palier à cela, la version numérique était bien disponible.

La commission d'enquête a demandé d'y ajouter des éléments manquants, dont l'avis précédent de la MRAe du 29 mars 2023 dans la mesure où le dernier avis s'y réfère.

Il est regrettable que les plans ne comportent pas les numéros de parcelles, c'est quasiment le seul moyen de s'expliquer et de permettre aux gens de situer leur bien.

Avis des Personnes Publique associées et de l'Autorité environnementale.

La réponse concernant les PPA reste un peu succincte et nous a été transmise, à notre demande, tardivement lors de l'établissement du PV de synthèse.

Articulation avec les documents de rang supérieur.

Lors de l'analyse du dossier, la commission d'enquête n'a pas constaté d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur.

2.3 - Appréciation sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête a été parfaitement organisée. L'accueil dans les Mairies a été excellent, le personnel faisant le maximum pour aider à renseigner les gens et donner des photocopies.

Le déroulement des permanences a été compliqué par les inondations qui, parfois, limitaient, momentanément, l'accessibilité sans nuire au bon déroulement des permanences.

2.4 Synthèse des appréciations

Récapitulatif des contributions, 176 dont 40 par courriel.

4 observations sont arrivées hors délai, ces observations avaient déjà été prises en compte pendant l'enquête sur d'autres supports.

Répartition par thème abordé :

1.	Élaboration du PLUiH	30
2.	Photovoltaïque	6
3.	Protections paysagères	2

4.	Zonage N	1
5.	Zonage A	6
6.	Espaces Boisés Classés	12
7.	Changement de destination	3
8.	Éléments du patrimoine à préserver	13
9.	Emplacements réservés	5
10.	Natura 2000 – ZNIEFF	1
11.	Évaluation environnementale	1
12.	Eau	12
13.	Hameau structurant	3
14.	OAP	7
15.	Haies	9
16.	Règlement écrit	7
17.	STECAL	1
18.	Plan de zonage	1
19.	Demandes de classement en zone constructible	46
20.	Divers	18

Dans l'annexe 5 du rapport de la Commission d'enquête se trouve le tableau de synthèse des observations recueillies, la réponse de la Communauté de Communes du grand Châteaudun ainsi que l'analyse des réponses par la commission.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission estime que le projet est conforme à la délibération du 26 juillet 2018 de la Communauté de Communes, celle-ci est une fusion de trois Communautés de communes avec chacune plusieurs documents d'urbanisme 4 POS, 21 PLU et 6 RNU. La Communauté de Communes a souhaité élaborer un PLUi.

Dans sa délibération du 13 mai 2024, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi identique à la version du 18 décembre 2023.

Concrètement, il s'agit d'une démarche volontariste dans le respect de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. A noter que le projet de PLUiH prévoit de consommer environ 80 ha sur 10 ans, ce qui est supérieur au 50 % des 137 ha consommés entre 2011 et 2020. Toutefois, le PLUiH devra être mis en cohérence d'ici 2028, avec le SCoT du Pays Dunois, qui lui-même devra être mis à jour en fonction du SRADDET de la région Centre-Val de Loire, pour satisfaire aux objectifs ZAN.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis sous forme numérique le jeudi 14 novembre 2024 et remis en version papier au siège de l'enquête le vendredi 15 novembre 2024, par le président de la commission d'enquête.

La réponse de la Communauté de Communes est intervenue, sous forme numérique, le vendredi 29 novembre 2024.

La Communauté de Communes devra suivre, au maximum, les divers avis dont celui de la MRAe ainsi que les remarques des communes.

Il est nécessaire de ne pas avoir de constructions déconnectées du tissu urbain, et que cette consommation d'espace corresponde à des besoins des communes. La constructibilité n'est pas un droit acquis, et elle doit se faire dans le respect de la biodiversité.

Le classement en zone N n'empêche pas les agriculteurs de cultiver, cependant il est permis de s'étonner de parcelles de faible largeur situées entre deux maisons et dont la largeur ne permet pas le travail d'engins agricoles.

Concernant le projet tiny houses dans un secteur touristique, mais situé en site inondable, existe-t-il des solutions comme dans des pays confrontés à ce genre de situation ?

Il est regrettable que les liaisons douces soient faiblement évoquées par la population.

La commission d'enquête prend bonne note de l'engagement de la Communauté de Communes de vérifier l'absence de zone inondable prévue à l'urbanisation ou, à défaut, de mettre en œuvre des mesures correctives.

La procédure d'enquête publique s'est déroulée dans le respect du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, la participation du public s'est traduite par 176 observations.

Dans les réponses au procès-verbal des observations, nous estimons que la Communauté de Communes a fait des efforts notables afin d'améliorer le document. Il convient de noter une réelle prise en compte de nombreuses suggestions avec une volonté d'adaptabilité aux demandes afin d'améliorer le document d'urbanisme, bien que cela puisse engendrer des déceptions pour des terrains non constructibles, c'est l'intérêt général qui prime !

Le bilan du projet est favorable. Il va clairement dans le sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) après avoir analysé le projet de PLUiH, après avoir visité les sites sensibles, après en avoir débattu en son sein, la commission estime que ce projet relève bien de l'intérêt général, se reporter aux nombreuses observations aux réponses qui sont traitées dans l'annexe 5 (80 pages) du rapport.

DEUX RÉSERVES

1. Concernant les espaces boisés, il existe manifestement des incohérences, à modifier, comme évoqué dans les réponses de la Communauté de Communes dans l'annexe 5.
2. Éléments de patrimoine à préserver, il convient d'apporter les modifications pour lesquelles la Communauté de Communes a constaté des incohérences.

**Au vu de l'analyse des documents, la Commission d'Enquête, émet à l'unanimité, un
AVIS FAVORABLE avec deux réserves
relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme valant Plan Local d'Urbanisme de
l'Habitat de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun dans le département
de l'Eure et Loir, conformément aux dossiers présentés.**

*Versions numérique et papier remises dans les locaux de la Communauté de Communes le
mercredi 11 décembre 2024.*

Le Président de la Commission



Michel BADAIRE

Membre de la Commission



Christian BRYGIER

Membre de la Commission



Pascal GALLON