



*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)

Valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

**RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

## Sommaire du rapport

<b>1 - GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>4</b>
1.1 - Cadre général du projet.....	4
1.2 - Objet de l'enquête publique .....	4
1-3 - Cadre juridique de l'enquête publique.....	4
1-4 - Concertation préalable .....	5
1-5 - Présentation succincte du projet .....	5
1-6 - Liste de l'ensemble des pièces du dossier .....	9
<b>2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>12</b>
2-1 - Désignation de la commission d'enquête ( <i>cf. annexe 1 du présent rapport</i> ) .....	12
2-2 - Arrêté prescrivant l'enquête ( <i>cf. annexe 2 du présent rapport</i> ).....	13
2-3 - Réunion avec le porteur de projet.....	13
2-4 - Mesures de publicité de l'enquête ( <i>cf. annexe 3 du présent rapport</i> ) .....	14
<b>3 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>16</b>
3-1 - Dates, horaires et lieux des permanences prévues.....	16
3-2 - Permanences de la commission d'enquête .....	17
3-3 - Participation du public et climat de l'enquête .....	31
3-4 - Clôture de l'enquête ( <i>cf. annexe 4 du présent rapport</i> ).....	31
3-5 - Nombre d'observations et référencement.....	32
<b>4 - SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES .....</b>	<b>34</b>
4.1 - Autorité Environnementale .....	34
4.2 - Préfecture d'Eure-et-Loir (DDT).....	35
4-3 - Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir.....	41
4-4 - Conseil Départemental d'Eure-et-Loir .....	43
4-5 - Parc Naturel du Perche .....	45
4-6 - Syndicat du Pays Dunois .....	46
4.7 - Communautés de communes et communes .....	54
4.8 - CDPENAF .....	58
<b>5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>60</b>
5-1 - Consommation foncière.....	60
5-2 - Réponse aux avis défavorables ou réservés des communes .....	61
5-3 - Réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA) et de la MRAE.....	64
5-4 - Zones inondables .....	66
5-5 - Synthèse des contributions du public ( <i>cf. annexe 5 du présent rapport</i> ).....	67

**Pièces jointes :**

- **Annexe 1** - Désignation de la commission d'enquête
- **Annexe 2** - Arrêté d'enquête
- **Annexe 3** - Publication dans la presse, certificat d'affichage et constats du commissaire de justice
- **Annexe 4** - Page de garde du procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête
- **Annexe 5** – Tableau de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique

**Nota 1** : Le fichier, comprenant l'ensemble des 5 annexes, comporte 395 pages dont de nombreuses pages en couleur. Ce fichier n'est pas destiné à être imprimé, mais à être mis en ligne sur le site de la communauté de communes du Grand Châteaudun.

**Nota 2** : Conformément aux dispositions de l'article R. 123-21 du code de l'environnement, *« L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an. »*

# 1 - GÉNÉRALITÉS

## 1.1 - Cadre général du projet

La communauté de communes du Grand Châteaudun, dont le siège est situé à Châteaudun, s'est constituée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, notamment par fusion de trois communautés de communes et l'extension à plusieurs autres communes. Elle regroupe aujourd'hui 23 communes sur une superficie de 784 km<sup>2</sup>, pour environ 40 000 habitants.

Les documents d'urbanisme, actuellement en vigueur sur l'ensemble du territoire, sont composés de quatre plans d'occupation des sols, vingt-et-un plans locaux d'urbanisme et neuf cartes communales. En outre, six communes, ne disposant d'aucun document local, relèvent simplement du règlement national d'urbanisme.

Il devient donc important, voire urgent, 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, qui regroupe les 42 communes des communautés de communes du Grand Châteaudun et du Bonnevalais.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ayant motivé l'élaboration du PLUiH du Grand Châteaudun, définit 22 orientations stratégiques, arrêtées par le Conseil Communautaire pour le devenir de son territoire, autour des six thèmes suivants :

- Démographie, habitat, renouvellement urbain et développement urbain,
- Économie, artisanat, tourisme, agriculture,
- Commerces, équipements, loisirs,
- Mobilité, transports et déplacements,
- Biodiversité, Eau, Risques, Pollutions, Nuisances, Énergies,
- Paysage, cadre de vie, patrimoine.

## 1.2 - Objet de l'enquête publique

Par courrier du 4 juin 2024, Monsieur Olivier Lecomte, vice-président de la communauté de commune du Grand Châteaudun, en charge notamment de l'aménagement du territoire et de l'habitat, a sollicité auprès du président du Tribunal Administratif d'Orléans, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de l'habitat.

Ce projet de PLUiH a été arrêté le 13 mai 2024 après délibération du conseil communautaire, par 32 voix pour, 16 voix contre et 4 bulletins blancs.

## 1-3 - Cadre juridique de l'enquête publique

Les plans locaux d'urbanisme sont réglementés par le code de l'urbanisme (livre Ier, titre V) notamment par les :

- articles L151-1 à L153-60 de la partie législative,
- articles R151-1 à R153-22 de la partie réglementaire.

La présente enquête publique relève du code de l'environnement (livre Ier, titre II), notamment des :

- articles L123-1-A à L123-18 de la partie législative,
- articles R123-1 à R123-27 de la partie réglementaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

#### **1-4 - Concertation préalable**

Selon les informations rappelées dans le volet 4 du rapport de présentation, la concertation s'est tenue de manière continue, vis-à-vis des habitants et des personnes publiques associées (PPA), durant toute l'élaboration du projet de PLUiH.

Les modalités de concertation et d'information ont consisté à :

- mettre en ligne une présentation dédiée au PLUiH sur le site internet de la communauté de commune,
- organiser une exposition publique itinérante,
- informer régulièrement la population du territoire via la presse, des plaquettes, bulletins municipaux, journaux communautaires et sites internet des communes,
- permettre aux habitants de noter leurs observations et avis sur le projet, via un registre et une concertation numérique, du 16 mai au 1er septembre 2019 sur cinq thématiques particulières, plus de 100 personnes se sont exprimées sur ce registre,
- organiser des réunions de concertation avec la population (environ 150 habitants présents) les 4, 5 et 12 juin, respectivement à Brou, Cloyes-les-Trois-Rivières et Châteaudun ; environ 150 habitants se sont exprimés lors de ces ateliers,
- distribuer un courrier et un flyer à tous les habitants du territoire, mettre en place des affiches, communiquer sur les réseaux sociaux (environ 12000 personnes ont vu au moins une publication sur la concertation du PLUi), contacter 28 associations et 3 médias locaux pour les informer de l'existence de l'outil numérique et de l'organisation des réunions de concertation,
- solliciter les personnes publiques associées, notamment lors de trois réunions formelles les 10 octobre 2019, 8 janvier 2020 et 8 septembre 2022.

#### **1-5 - Présentation succincte du projet**

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 les 4 catégories suivantes :

- Le pôle centre regroupant : Châteaudun, Donnemain-Saint-Mamès, Jallans, La Chapelle-du Noyer, Marboué et Saint-Denis-Lanneray ;
- Trois pôles relais : Brou, Cloyes-les-Trois-Rivières et Vald'Yerre ;
- Trois pôles de proximité : La Bazoche-Gouët, Unverre et Yèvres ;

- Onze villages : Conie-Molitard, Dampierre-sous-Brou, Gohory, La Chapelle-Guillaume, Logron, Moléans, Moulhard, Saint-Christophe, Thiville, Villampuy et Villemaury.



Sur 40 452 habitants recensés en 2018 sur l'ensemble du territoire, 5 communes comportant plus de 2000 habitants représentent près de 70 % de la population : Châteaudun (environ 13 000 hab.), Cloyes-les-Trois-Rivières (environ 5600 hab.), Vald'Yerre (environ 3700 hab.), Brou (environ 3300 hab.) et Saint-Denis-Lanneray (environ 2200 hab.).

Le territoire du Grand Châteaudun montre une forte perte de population depuis 2011. En outre, la population est vieillissante, en 2016 le territoire comptait 66 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans et une taille moyenne des ménages de 2,1 personnes (elle était de 3,1 en 1968).

Environ 137 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés sur le territoire de 2011 à 2020 inclus. La communauté de communes considère que seules 70 % des parcelles ciblées comme constructibles seront réellement construites en 2036. Ainsi, 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 ».

En 2016, on recensait 22 660 logements, dont 80 % de résidences principales, avec une forte proportion de logements anciens (60 % construits avant 1970). On constatait également un taux de vacance des logements supérieur à 10 %.

Le logement social est principalement concentré à Châteaudun et dans les communes des pôles relais. En 2018, on comptait 2 616 logements sociaux, dont 1 227 dans le seul quartier prioritaire Camus-Schweitzer à Châteaudun.

Depuis plusieurs années, le nombre de constructions de logements neufs a fortement baissé. A contrario, le marché immobilier des logements anciens est actif.

Concernant les activités économiques sur le territoire, environ 2 800 établissements étaient exploités en 2015, dont 65 % sans salarié, selon la répartition suivante :

- 57 % commerce, transport et services divers,
- 14 % agriculture, sylviculture et pêche,
- 14 % administration, enseignement, santé et action sociale,
- 9 % construction,
- 6 % industrie.

En 2016, le territoire dénombre environ 14 100 emplois pour 22 950 résidents ayant un emploi. Par ailleurs, 722 exploitants agricoles étaient recensés en 2018.

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 :

- phase 1 : accueil de population réduite de 0,15 % par an, pour atteindre une population de 40 750 habitants en 2028 ;
- phase 2 : 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.

Ainsi, le besoin de constructions neuves est estimé à 697 logements entre 2022 et 2028 (environ 100 logements par an) et à 1 149 logements de 2029 à 2036 (environ 144 logements par an). 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 recommandant la construction de 190 logements par an sur le territoire du Grand Châteaudun pour répondre à sa recommandation R9.

Le diagnostic a permis de définir un potentiel foncier de 47,5 hectares sur le territoire, soit une production de l'ordre de 883 logements au sein des bourgs et 38 logements au sein 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.

Les zones d'activités économiques du territoire du Grand Châteaudun sont réparties en 3 types :

- 173 hectares de zones de sites de fort rayonnement à Châteaudun, Brou et Cloyes-les-Trois-Rivières,
- 84 hectares de zones de sites de rayonnement intercommunal à Châteaudun, Saint-Denis-Lanneray, Cloyes-les-Trois-Rivières, Yèvres et Donnemain-Saint-Mamès,

- 41,2 hectares de sites de rayonnement local Vald'Yerre, La Bazoche-Gouët et Unverre.

Le territoire comporte également 73,5 hectares de zones commerciales à La Chapelle-du-Noyer, Saint-Denis-Lanneray et Châteaudun.

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.

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 :

- 13 secteurs Ax, agricoles économiques,
- 2 secteurs Al, agricoles à vocation de loisirs et touristiques,
- 29 secteurs Nl, naturels à vocation de loisirs et touristiques, dont 20 comprenant des hébergements touristiques,
- 1 secteur Ng correspondant au golf de Brou,
- des secteurs Nj, de jardins,
- des secteurs Aenr, pour le développement de panneaux solaires au sol sur l'ancienne base aérienne de 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**.

En conséquence, il est prévu une consommation foncière totale de 104,2 hectares sur l'ensemble du territoire de 2023 à 2036, ce qui fait environ 80 hectares sur 10 ans à comparer aux 137 hectares consommés sur 10 ans de 2011 à 2021.

### État initial de l'environnement et évaluation environnementale

Le diagnostic environnemental concerne l'ensemble du territoire intercommunal et 153 secteurs de projets potentiels. Des expertises de terrain ont été réalisées par deux spécialistes (fauniste et botaniste) afin de préciser les enjeux concernant la faune, la flore, les habitats naturels ainsi que la recherche d'éventuelles zones humides, en avril 2019, juin 2021 et mai 2023. Neuf zones humides ont été détectées.

Seul un captage d'alimentation en eau potable est jugé non conforme à la réglementation (captage de Thiville). Cinq stations de traitement des eaux usées sont jugées non conformes (Châteaudun, Châtillon-en-Dunois, Saint-Pellerin, Brou-Yèvres et La Chapelle-Guillaume).

Le territoire est également soumis à des risques naturels d'inondation liés aux débordements de cours d'eau, aux remontées de nappe ou aux ruissellements des eaux pluviales.

Trois zones Natura 2000 sont localisées sur le territoire du Grand Châteaudun :

- zone spéciale de conservation « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun » ;
- zones de protection spéciale « Beauce et vallée de la Conie » ;
- zone spéciale de conservation « Cuesta cénomaniennne du Perche d'Eure-et-Loir ».

Le projet de PLUiH prévoit l'inscription de 17 secteurs de projets potentiels au sein du site Natura 2000 « Beauce et vallée de la Conie ».

Deux communes (La Bazouche-Gouët et Chapelle-Guillaume) adhèrent au Parc naturel régional du Perche.

L'évaluation environnementale met en évidence plusieurs incidences résiduelles, jugées à impact fort, du projet de PLUiH sur l'environnement :

- Dégradation ou destruction de pelouses calcicoles d'intérêt écologique,
- Destruction ou dégradation potentielle de plusieurs zones humides,
- Augmentation de la pression sur la ressource en eau potable en raison de l'objectif d'accueil d'habitants supplémentaires,
- Approvisionnement en eau potable de populations nouvelles à partir d'une eau potable jugée non conforme,
- Aggravation du risque de pollution des eaux et des sols suite à l'inscription des secteurs de projets potentiels raccordés à des stations de traitement des eaux usées non conformes,
- Diminution du potentiel de séquestration du carbone lié à l'artificialisation de surfaces, essentiellement agricole, de stockage de CO<sub>2</sub>.

## 1-6 - Liste de l'ensemble des pièces du dossier

Le dossier d'enquête est téléchargeable depuis le site internet de la communauté de commune du Grand Châteaudun : <https://www.grandchateaudun.fr/plui>. Il est composé des pièces suivantes :

### Pièces administratives (comprenant 37 fichiers)

- 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)
- 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)
- 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
- Décision n° E24000095/45 du 20 juin 2024 du président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans désignant la commission d'enquête
- Arrêté du vice-président de la communauté de communes du Grand Châteaudun n° DG-2024-011 du 1<sup>er</sup> août 2024, portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLUiH

- Avis sur le projet de PLUiH
  - de 22 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) : Chambre d'Agriculture, communauté de communes de la Beauce Loirétaine, communauté de communes Entre Beauce et Perche, Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), Parc Naturel Régional du Perche, Département de l'Eure-et-Loir, Direction Départementale des Territoires (DDT), Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), Syndicat du Pays Dunois

#### Pièces techniques (comprenant 190 fichiers et 3140 pages)

- Rapport de présentation composé de 5 volets, comprenant 1 330 pages au total
  - volet 1 en 3 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
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), en 48 pages
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en 91 pages
- Programme d'Orientations et d'Actions (POA) concernant la politique de l'habitat, en 85 pages
- Règlement du PLUiH, comprenant 1 265 pages au total
  - Changements de destination des neuf communes suivantes : Cloyes-les-Trois-Rivières, Conie-Molitard, Dampierre-sous-Brou, Donnemain-Saint-Mames, La Bazoches-Gouët, Moléans, Vald'Yerre, Villampuy et Villemaury
  - Liste et 22 plans des emplacements réservés
  - Fiches de recensement du patrimoine à préserver pour 16 communes et 40 plans des éléments de patrimoine
  - Plans de zonage : 40 plans communaux et 47 plans zoomés
  - Règlement écrit
- 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 23 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 Durable (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

## 2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2-1 - Désignation de la commission d'enquête (cf. *annexe 1* du présent rapport)

Par sa décision du 26 juin 2024 n° E24000095/45 du 26 juin 2024, le Tribunal Administratif d'Orléans a décidé de constituer une commission d'enquête publique composée de :

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

Le choix de nommer une commission d'enquête est une adaptation au nombre de sites de permanence concernés qui est de 23.

1. Brou
2. Chapelle Guillaume
3. Châteaudun
4. Cloyes-les Trois-Rivières
5. commune de Val d'Yerre.
6. Conie-Molitard
7. Dampierre sous-Brou
8. Donnemain Saint-Mamès
9. Gohory
10. Jallans
11. La Bazoches Gouet
12. La Chapelle
13. Logron
14. Marboué
15. Moléans
16. Moulhard
17. Saint Christophe
18. Saint-Denis Lanneray
19. Thiville
20. Unverre
21. Villampuy
22. Villemaury
23. Yèvres

## 2-2 - Arrêté prescrivant l'enquête (cf. *annexe 2 du présent rapport*)

Plusieurs échanges par téléphone et courriels entre le service chargé de l'Urbanisme, su sein de la communauté de communes, et le président de la commission d'enquête ont permis de préparer le projet d'arrêté prescrivant l'enquête, ainsi que l'avis au public.

L'arrêté n° DG-2024-011, portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Grand Châteaudun, a été signé le 1<sup>er</sup> août 2024, pour le président et par délégation, par M. Philippe GASSELIN, vice-président en charge des transports et de la promotion des mobilités.

Cette enquête publique, de 45 jours consécutifs, est prescrite du **lundi 16 septembre 2024 à 9h00 au jeudi 31 octobre 2024 à 17h30**.

L'objectif de ce projet est de remplacer les documents d'urbanisme applicables sur les 23 communes qui composent la communauté.

## 2-3 - Réunion avec le porteur de projet

Une première réunion s'est tenue le 4 septembre 2024 à Châteaudun, entre la commission d'enquête, Monsieur Olivier LECOMTE, vice-président de la communauté de communes en charge du numérique, de l'aménagement du territoire et de l'habitat, et la responsable du service urbanisme, afin de finaliser l'organisation de l'enquête publique et de faire le point sur le dossier mis à l'enquête publique.

La commission d'enquête a, après vérification de son contenu, visé et paraphé :

- Le dossier complet en version papier destiné au siège de l'enquête publique, fixé au siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun, 2 route de Blois, 28200 CHÂTEAUDUN.
- Les dossiers simplifiés en version papier destinés à chacune des 23 communes.

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.

Chacun des commissaires enquêteurs a été destinataire d'une version papier et d'une version numérique du dossier, afin de l'étudier.

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 durables (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 PLUiH, 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 ni rédigé, ni mis en ligne.

## 2-4 - Mesures de publicité de l'enquête (cf. annexe 3 du présent rapport)

Dates de parutions dans la presse :

- Echo de Brou : le 28 août 2024,
- Echo Républicain : le 31 août 2024,
- Echo Républicain : le 19 septembre 2024,
- Echo Sarthois : le 20 septembre 2024.

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

50 affiches ont été déposées dans des abris bus ainsi que des flyers.

L'affiche réglementaire, jaune format A2, a été éditée en 300 exemplaires, disposés dans le périmètre du projet :



# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de la l'Habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun

En exécution de l'arrêté N°2024- en date du du Président de la communauté de communes du Grand Châteaudun, M. Fabien VERDIER, et conformément à l'article L123-10 du Code de l'urbanisme, il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun

**Du lundi 16 septembre 2024 à 9h au jeudi 31 octobre 2024 à 17h30**

**1/ L'autorité administrative responsable du projet est la communauté de communes du Grand Châteaudun, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et document d'urbanisme en tenant lieu dont le siège se situe, 2 route de Blois, 28200 CHATEAUDUN. Toute information sur cette enquête peut être obtenue auprès du service urbanisme du Grand Châteaudun au 02 37 44 98 94.**

**Ledit siège de la communauté de communes est retenu comme siège de l'enquête publique, lieu où toute correspondance relative à l'enquête publique peut être adressée à « M. le Président de la commission d'enquête du PLUiH du Grand Châteaudun ».**  
Le projet de PLUiH sera, à l'issue de l'enquête publique, soumis à délibération du conseil communautaire pour approbation et mise en application. Il deviendra alors opposable et remplacera tous les documents d'urbanisme actuellement en vigueur dans les 23 communes du Grand Châteaudun.

**2/ Le dossier d'enquête publique, établi conformément aux dispositions de l'article R123-8 du Code de l'environnement comprend notamment, en supplémentant des pièces techniques composant le projet, un rapport sur les incidences environnementales, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et les avis formulés par les institutions et communes consultées dans le cadre de la consultation prévue par les articles L 153-16 et L 153-17 du Code de l'urbanisme.**

**3/ Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra :**  
**CONSULTER OU TELECHARGER LES ELEMENTS DU DOSSIER :**

- Sur support papier, au siège de l'enquête et dans les lieux précisés dans le tableau ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- En version numérique et téléchargeable sur le site suivant : <https://www.grandchateaudun.fr/>, accessible 7j/7j et 24h/24h pendant la durée de l'enquête,
- Sur un poste informatique au siège de l'enquête

**SE RENDRE AUX PERMANENCES :**  
Au moins un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public afin qu'il puisse consulter gratuitement le dossier d'enquête et présenter ses observations et propositions (écrites ou orales), aux lieux, dates et heures suivants :

Lieux (Mairies)	Dates de permanence	Horaires de permanence	Lieux (Mairies)	Dates de permanence	Horaires de permanence
Brou	Lundi 16 septembre 2024	9h00-12h00	La Chapelle-du-Noyer	Mercredi 02 octobre 2024	14h00-17h00
	Jeudi 17 octobre 2024	13h45-16h45	Logron	Mardi 15 octobre 2024	17h00-19h00
	Vendredi 25 octobre 2024	13h45-16h45	Marboué	Lundi 14 octobre 2024	9h00-12h00
Chapelle-Guillaume	Lundi 23 septembre 2024	9h00-12h00	Moléans	Mercredi 09 octobre 2024	8h30-11h30
	Mardi 08 octobre 2024	9h00-12h00	Moullard	Jeudi 17 octobre 2024	17h15-19h15
	Mercredi 16 octobre 2024	9h00-12h00	Saint-Christophe	Vendredi 25 octobre 2024	10h00-12h00
Châteaudun	Jeudi 31 octobre 2024	14h30-17h30	Saint-Denis-Lanney	Mercredi 23 octobre 2024	9h00-12h00
	Mardi 17 septembre 2024	14h00-17h00	Thiville	Mardi 29 octobre 2024	14h00-17h00
	Jeudi 10 octobre 2024	8h00-12h00	Unverre	Samedi 12 octobre 2024	9h00-12h00
Cloyes-les-Trois-Rivières	Mardi 29 octobre 2024	9h00-12h00	Vald'Yerre	Samedi 28 septembre 2024	9h00-12h00
	Mercredi 02 octobre 2024	9h00-12h00		Mercredi 16 octobre 2024	14h00-17h00
Dampierre-sous-Brou	Lundi 14 octobre 2024	16h00-18h00	Mercredi 23 octobre 2024	14h00-17h00	
Conie-Molliard	Mercredi 02 octobre 2024	9h00-12h00	Villampuy	Mardi 08 octobre 2024	15h00-18h00
Donnemain-Saint-Mamès	Lundi 23 septembre 2024	14h00-17h00	Villemaury	Lundi 21 octobre 2024	14h00-17h00
Gohory	Jeudi 26 septembre 2024	16h00-18h30	Yèvres	Jeudi 31 octobre 2024	9h00-12h00
Jallans	Lundi 21 octobre 2024	9h30-11h30			
La Bazouche-Gouët	Jeudi 26 septembre 2024	9h00-12h00			
	Samedi 05 octobre 2024	9h00-12h00			
	Jeudi 10 octobre 2024	14h00-17h00			

**TRANSMETTRE SES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS :**  
Le public peut exprimer ses observations soit :

- En les consignnant sur les registres d'enquête cotés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête et déposés au siège de l'enquête et dans les lieux de consultations et de permanences listés ci-dessus.
- En les adressant par mail à l'adresse suivante : [contact@grandchateaudun.fr](mailto:contact@grandchateaudun.fr)
- En les adressant par courrier l'attention de M. le Président de la commission d'enquête du projet de PLUiH du Grand Châteaudun, 2 route de Blois, 28200 CHATEAUDUN. Les courriers adressés à la commission d'enquête seront enregistrés et annexés au registre papier du siège de l'enquête publique.

**4/ Composition de la commission d'enquête**  
La commission d'enquête, constituée par le tribunal administratif d'Orléans, par la désignation E 24000095/45 du 20 juin 2024, est composée des membres suivants : Président : M. Michel BADAIRE, Membres titulaires : M. Christian BRYGIER et M. Pascal GALLON, Membre suppléante : Mme Brigitte ROBLET.

**5/ Consultation du rapport et des conclusions de la commission d'enquête**  
Le rapport, les conclusions et l'avis motivé de la commission d'enquête, dès leur diffusion, sont tenus à la disposition de toutes les personnes intéressées, dans l'ensemble des lieux où s'est déroulée l'enquête, ainsi qu'au siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun, pendant 1 an. Ces documents seront également publiés sur le site internet de la communauté de communes du Grand Châteaudun (<https://www.grandchateaudun.fr/>)

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<sup>er</sup> octobre et 4 novembre 2024 sont joints en annexe 3 du présent rapport.

### 3 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### 3-1 - Dates, horaires et lieux des permanences prévues

La communauté de communes du Grand Châteaudun a demandé à la commission d'enquête de réaliser une permanence dans les 23 communes concernées. Ainsi que, pour être au plus proche de la population, 2 permanences complémentaires dans les communes de Châteaudun, Brou, Cloyes-les-Trois-Rivières, la Bazoche-Gouët et Vald'Yerre. Cela représente un total de 33 permanences.

Jour		commune	Horaires
mois de septembre			
lundi	16	Brou	9h / 12h
mardi	17	Cloyes-les-Trois-Rivières	14h / 17h
lundi	23	Chapelle-Guillaume	9h / 12h
lundi	23	Donnemain-St-Mamès	14h / 17h
jeudi	26	La Bazoche-Gouët	9h / 12h
jeudi	26	Gohory	16h / 18h30
samedi	28	Vald'Yerre	9h / 12h
mois d'octobre			
mercredi	2	Conie-Molitard	9h / 12h
mercredi	2	La Chapelle-du-Noyer	14h / 17h
samedi	5	La Bazoche-Gouët	9h / 12h
mardi	8	Châteaudun	9h / 12h
mardi	8	Villampuy	15h / 18h
mercredi	9	Moléans	8h30 / 11h30
jeudi	10	Cloyes-les-Trois-Rivières	8h30 / 12h
jeudi	10	La Bazoche-Gouët	14h / 17h
samedi	12	Unverre	9h / 12h
lundi	14	Marboué	9h / 12h
lundi	14	Dampierre-sous-Brou	16h / 18h
mardi	15	Logron	17h / 19h

Jour		commune	Horaires
mercredi	16	Châteaudun	9h / 12h
mercredi	16	Vald'Yerre	14h / 17h
jeudi	17	Brou	13h45 / 16h45
jeudi	17	Moulhard	17h15 / 19h15
lundi	21	Jallans	9h30 / 11h30
lundi	21	Villemaury	14h / 17h
mercredi	23	St-Denis-Lanneray	9h / 12h
mercredi	23	Vald'Yerre	14h / 17h
vendredi	25	St-Christophe	10h / 12h
vendredi	25	Brou	13h45 / 16h45
mardi	29	Cloyes-les-Trois-Rivières	9h / 12h
mardi	29	Thiville	14h / 17h
jeudi	31	Yèvres	9h / 12h
jeudi	31	Châteaudun	14h30 / 17h30

### 3-2 - Permanences de la commission d'enquête

Lors de chaque permanence, les commissaires enquêteurs ont vérifié la mise à disposition des dossiers dans les locaux d'accueil des Mairies.

#### 1/ Brou, 16 septembre 2024 de 9h00 à 12h00, Pascal Gallon

Accueil par la référente Urbanisme, puis par la directrice générale des services.

Permanence assurée dans la salle des commissions, présence du dossier allégé.

L'information de l'enquête publique est bien relayée sur le site internet de la commune.

Aucune personne ne s'est présentée durant cette permanence.

#### 2/ Cloyes-les-Trois-Rivières le 17 septembre 2024 de 14h00 à 17h00, Michel Badaire

Permanence dans un bureau isolé derrière l'accueil, permettant l'accessibilité aux PMR.

Excellent accueil par la responsable de l'urbanisme.

Bon entretien avec Madame Nicol, adjointe au maire chargée de l'urbanisme.

10 personnes viennent se renseigner, avec des entretiens relativement longs, 5 déposent une contribution écrite sur le registre.

Climat cordial, sauf une personne relativement agressive qui, après des explications, semble avoir compris et qui n'a pas déposé sur le registre.

Fin de la permanence à 17h30.

### **3/ Chapelle-Guillaume le 23 septembre 2024 de 9h00 à 12h00, Pascal Gallon**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Rencontre de Mme de la Roulière, 1<sup>ère</sup> adjointe au maire et M. de Reviers, 2<sup>ème</sup> adjoint au maire.

Permanence assurée dans le bureau du maire (grande salle à l'entrée de la Mairie).

Dossier allégé complet, rien dans le registre d'enquête à l'arrivée du commissaire enquêteur, bon affichage de l'avis d'enquête.

Pas de site internet de la commune, mais affichage de l'avis dans « PanneauPocket » avec précision de la date de permanence à Chapelle-Guillaume.

2 personnes se sont présentées vers 11h20 pour se renseigner sur leur maison située en zone UD (RAS, pas de mention dans le registre).

Conclusion : Rien dans le registre et 4 personnes présentes à la permanence (avec les 2 adjoints au maire).

### **4/ Donnemain-Saint-Mamès le 23 septembre 2024 de 14h00 à 17h00, Pascal Gallon**

Accueil par la secrétaire de Mairie et par M. Philippe Brochard, maire de la commune.

Rencontre également de M. Bernet, 1<sup>er</sup> adjoint au maire.

Permanence assurée dans la salle des commissions, rien dans le registre d'enquête à mon arrivée, bon affichage de l'avis d'enquête.

L'information de l'enquête publique est bien relayée sur le site internet de la commune.

M. Brochard a laissé une contribution dans le registre.

Visite d'un agriculteur, farouchement opposé à l'artificialisation d'une de ses parcelles agricoles ; il a mis une contribution dans le registre

Visite pour des renseignements sur la situation de sa maison (pas de mention dans le registre).

Visite du propriétaire d'une parcelle, dont une partie était constructible ; cette partie a été réduite, ce qu'il conteste, il doit faire parvenir un courrier.

Conclusion : 3 contributions dans le registre, en attente d'un courrier et 5 personnes présentes à la permanence (avec le maire et son adjoint)

### **5/ La Bazouche-Gouet le 26 septembre 2024 de 9h00 à 12h00, Michel Badaire**

Permanence dans une salle située à l'étage, un ascenseur permettant l'accessibilité aux PMR.

Excellent accueil par la secrétaire de Mairie.

Entretien avec Monsieur Jean-Paul BOUDET, maire de la commune.

10 personnes viennent se renseigner, avec des entretiens relativement longs, 2 déposent une contribution écrite sur le registre, d'autres reviendront ou déposeront sur le site de l'enquête.

Bon climat.

#### **6/ Gohory le 26 septembre 2024 de 16h00 à 18h30, Michel Badaire**

Permanence dans une salle située à l'étage, un ascenseur permettant l'accessibilité aux PMR.

Excellent accueil par la secrétaire de Mairie.

Accueil par Monsieur Lecaille, 1<sup>er</sup> adjoint au maire.

10 personnes viennent se renseigner, avec des entretiens relativement longs, 2 déposent une contribution écrite sur le registre, il est annexé 3 documents, d'autres reviendront ou déposeront sur le site de l'enquête.

Bon climat.

Fin de la permanence à 18h45.

#### **7/ Vald'Yerre le 28 septembre 2024 de 9h00 à 12h00, Pascal Gallon**

Il y a plusieurs Mairies, les permanences se déroulent à Arrou.

Accueil par une assistante, la personne, chargée de l'urbanisme, est absente le samedi.

Rencontre de M. Franck Marchand, maire de Vald'Yerre.

Permanence dans le bureau du maire pour permettre de recevoir le public déceimment et étaler le plan de la commune sur la table, dossier allégé complet.

Rien dans le registre d'enquête à l'arrivée du commissaire enquêteur, bon affichage de l'avis d'enquête.

L'information de l'enquête publique est bien relayée sur le site internet de la commune.

Un habitant de la Chapelle-Royale (qui n'est pas située dans le territoire du Grand Châteaudun, mais enclavée dans la CDC) pour une grange située en zone agricole et dont le changement de destination lui a été refusé.

Un habitant de Chatillon-en-Dunois (commune de Vald'Yerre) qui habite une ancienne ferme depuis 17 ans et qui souhaiterait également changer la destination de sa parcelle, située en zone agricole, pour accueillir du public et faire connaître les produits du terroir à l'intérieur de sa grange située à proximité de sa maison

Un habitant, dont la maison et la grange sont situées en zone naturelle à proximité du bourg d'Arrou, qui rencontre des difficultés pour accéder chez lui avec son camping-car.

Le propriétaire d'un chêne, vieux de plusieurs siècles, inscrit dans le patrimoine préservé.

3 personnes d'une famille de la commune de Brou qui a le projet de changer la destination d'une ancienne ferme située en zone agricole.

Plusieurs personnes pensent mettre une contribution dans le registre, mais préfèrent réfléchir encore au texte à mentionner...

Conclusion : Rien dans le registre et 7 personnes présentes à la permanence.

**8/ Conie-Molitard le 2 octobre 2024 de 9h00 à 12h00, Pascal Gallon**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée dans la cantine scolaire, registre d'enquête vierge à l'arrivée du commissaire enquêteur. Dossier allégé complet

Longue discussion avec Mme Anne Gennesseaux, maire de Conie-Molitard, qui a laissé une contribution dans le registre.

Visite d'un ancien agriculteur et adjoint au maire, il repassera pour mettre une contribution dans le registre.

Bon affichage de l'avis devant la Mairie et sur internet.

**9/ La Chapelle-du-Noyer le 2 octobre 2024 de 14h00 à 17h00, Pascal Gallon**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée dans la bibliothèque, dossier allégé complet, bon affichage de l'avis devant la Mairie et sur internet.

Visite d'un habitant, qui a également une maison sur Châteaudun avec un gros contentieux avec la commune de Châteaudun depuis 40 ans, sa maison ayant été détruite par les égouts de la ville. Il doit faire parvenir plusieurs documents par courriel.

Visite d'une personne se renseignant sur une parcelle.

Visite d'un agriculteur dont ses bâtiments feraient l'objet d'un patrimoine protégé sans justification son bois serait classé à tort EBC. Il a laissé une contribution dans le registre.

Un exploitant agricole, dont les bâtiments feraient l'objet d'un patrimoine protégé sans justification, a laissé une contribution dans le registre.

2 remarques dans le registre sur les OAP2 et OAP3 prévues sur La Chapelle du Noyer.

Discussion avec Mme Martine Profeti, maire de la commune, qui s'est aperçue d'une coquille dans le plan de zonage concernant le cimetière et l'extension prévue et fera peut-être remonter les problèmes de protection de patrimoine dans des exploitations agricoles dont les bâtiments ne seraient pas exceptionnels.

Conclusion : visite de 10 personnes, dont la maire, 3 contributions dans le registre.

**10/ La Bazoche-Gouët le 5 octobre 2024 de 09h00 à 12h00, Christian Brygier**

Accueil par la secrétaire de Mairie et par M. Boudet, maire.

Permanence assurée à l'étage de l'édifice public, accessible par un monte-personnes pour les personnes à mobilité réduite dans une salle de réunion.

Registre d'enquête ne comportant aucune autre observation autre que celles déjà portées et mentionnées le 26 septembre 2024 (2 observations). Aucun document annexé au registre.

Dossier allégé incomplet, documents manquants : changements de destination pour la commune, emplacements réservés (plans et tableaux), éléments de patrimoine à préserver et les plans, plans de zonage zoomé, règlement écrit, OAP. Remarque faite à la secrétaire de Mairie et au maire. Les documents manquants ont été copiés à partir des pièces détenues par le commissaire enquêteur pour compléter le dossier allégé sauf le règlement écrit imprimé

par la Mairie pour être joint au dossier. Le commissaire enquêteur a paraphé les pièces ajoutées.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur panneau d'information municipale fixé à la Mairie, sur la porte d'entrée de la Mairie ainsi que dans le hall d'accueil. Mention de l'enquête publique sur panneau lumineux, face à la Mairie et à proximité des commerces

Un habitant, après avoir expliqué sa situation personnelle, voulait savoir si son bâtiment se trouvant au lieu-dit Saint-Blaise sur la commune de LA Bazoche-Gouët est maintenu. Il s'agit d'un bâtiment sinistré suite à un incendie. Après consultation sur le dossier, ce bâtiment est un élément de patrimoine à préserver.

L'entretien avec le maire de la commune a porté sur le zonage proposé. Il doit écrire une observation sur le registre ou remettre un document.

Deux personnes demeurant à La Bazoche-Gouët ont fait des remarques sur une parcelle constructible passée en zone A. Observation écrite sur le registre devant être complétée par un courriel. Les mots rayés l'ont été par la déposante.

### **11/ Châteaudun le 8 octobre 2024 de 9h00 à 12h00, Christian Brygier**

Accueil par secrétaire d'accueil et personnel du service Urbanisme de Châteaudun.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans un bureau près du service État Civil.

Registre d'enquête comportant une observation demandant que deux parcelles soient en zone constructible, car elles jouxtent le lotissement arrière de St Jean, lieu-dit Les Champs.

Dossier allégé complet (ne comporte pas la rubrique des bâtiments à changement de destination, car la commune est non concernée).

Bon affichage de l'avis d'enquête sur panneau d'information municipale fixé à l'extérieur de la Mairie. Mention de l'enquête publique sur le site internet de la commune.

Une personne souhaite faire modifier la limite de zone constructible dans le hameau d'Éteauville. Elle a laissé une observation sur le registre. Courriel à suivre.

Deux personnes voulaient connaître les modalités du PLUi et l'impact sur la zone d'habitation en UD au pied du château. Elles n'ont pas déposé d'observation.

Deux autres personnes voulaient savoir ce qui est prévu près de chez eux et n'ont pas déposé d'observation.

Une personne souhaite demander une modification de zonage et voulait connaître le zonage actuel de parcelles dont il est propriétaire. Elle doit établir un courrier qu'elle remettra lors d'une autre permanence.

Conclusion : 1 observation écrite. Réception de 6 personnes, dont deux couples.

### **12/ Villampuy - 8 octobre 2024 de 15h00 à 18h00, Christian Brygier**

Accueil par la secrétaire de la Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans un bureau unique servant de secrétariat, d'accueil et de salle de réunion.

Registre d'enquête ne comportant aucune observation.

Dossier allégé complet (ne comporte pas les rubriques des éléments de patrimoine à préserver et des emplacements réservés, car la commune n'est pas concernée).

Bon affichage de l'avis d'enquête sur la porte d'entrée de la Mairie. Mention de l'enquête publique sur PanneauPocket, la commune ne disposant pas de site internet.

Visite de M. Gauchard, 2<sup>ème</sup> adjoint au maire, et de M. Lhopiteau, maire de la commune.

Conclusion : aucune observation écrite. Réception de 2 personnes (élus).

### **13/ Moléans le 9 octobre 2024 de 08H30 à 11H30, Christian Brygier**

Accueil par secrétaire de Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans une salle de réunion indépendante de l'accueil du public.

Registre d'enquête ne comportant aucune observation.

Dossier allégé complet (ne comporte pas la rubrique des emplacements réservés, car la commune n'est pas concernée).

Bon affichage de l'avis d'enquête sur la porte d'entrée de la Mairie et à l'entrée de la commune. Mention de l'enquête publique sur PanneauPocket, et sur le site internet de la commune. Selon la secrétaire de Mairie, l'huissier est passé pour contrôler l'affichage des avis d'enquête en divers lieux du territoire communal de Moléans.

Propriétaire de terrain sur Moléans : il a remarqué l'avis d'enquête sur son terrain et désirait avoir des informations sur l'objet de l'enquête.

Voulant avoir des informations sur les modifications apportées à Moléans. Il fera peut-être une observation pour demander des modifications du plan de zonage.

Il se présente à Moléans, car il n'a pas pu se rendre à la permanence du 8 octobre 2024 à Châteaudun et ne pourra pas se rendre aux deux autres prévues. Il voulait obtenir des informations sur les aménagements de constructions de logements ou par l'activité économique. Présentation faite des OAP sectorielles et d'activité économique.

Des personnes souhaitent avoir des informations sur l'objet de l'enquête et sur diverses significations du plan de zonage de la commune.

Passage de M. Brochard, maire de la commune.

Aucune observation écrite. Réception de 6 personnes, dont un couple.

### **14/ Cloyes-les-Trois-Rivières le 10 octobre 2024 de 8h30 à 12h00, Michel Badaire**

Accueil par la responsable de l'urbanisme.

Les fortes inondations ne permettaient pas un accès aisé à la Mairie.

Permanence assurée dans le bureau des élus accessible aux PMR.

L'information de l'enquête publique est bien faite.

Une vingtaine de personnes est venue se renseigner.

Plusieurs personnes déposeront ultérieurement sur le registre numérique.

Grosse déception pour certaines personnes de voir des terrains devenant non constructibles.

**15/ La Bazoches-Gouët le 10 octobre 2024 de 14h00 à 17h00, Michel Badaire**

Accueil par une secrétaire de Mairie.

Les fortes inondations ne permettaient pas un accès aisé à la commune.

Permanence assurée dans une salle de réunion située à l'étage accessible par un ascenseur.

L'information de l'enquête publique est bien faite.

Plusieurs personnes viennent se renseigner et déposeront ultérieurement sur le registre.

**16/ Unverre le 12 octobre 2024 de 9h00 à 12h00, Christian Brygier**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans une salle de réunion indépendante de l'accueil du public.

Registre d'enquête ne comportant aucune observation.

Dossier allégé complet (ne comporte pas la rubrique des changements de destination, car la commune n'est pas concernée).

Bon affichage de l'avis d'enquête sur la porte d'entrée de la Mairie, à l'entrée de la commune en venant de BROU. Mention de l'enquête publique sur PanneauPocket, et sur le site internet de la commune.

Passage du premier adjoint.

Une personne a déposé une observation sur le classement des EBC en zone N, sur les zones naturelles indiquées sur le plan. Elle est revenue pour déposer une seconde observation au sujet des haies en limite de la zone A.

Une autre personne a demandé des explications sur le PLUi et avait des questions sur le règlement. Aucune observation.

Demeurant hameau La Grande Vallée à Unverre, une personne voulait savoir si elle pouvait construire un bâtiment sur une parcelle en zone agricole se trouvant face à son domicile.

Un habitant d'Unverre veut savoir si une parcelle située près du domicile de la maison de sa mère était en zone constructible : cette parcelle est en zone agricole.

Un autre habitant voulait connaître la raison pour laquelle sa propriété figure en zone de protection paysagère sur le plan de la commune. Il va adresser une observation.

2 observations écrites. Réception de 6 personnes, dont un élu.

**17/ Marboué le 14 octobre 2024 de 09h00 à 12h00, Christian Brygier**

Accueil par Madame Chasseloup, maire de Marboué.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans une salle de réunion indépendante de l'accueil du public.

Registre d'enquête ne comportant aucune observation.

Dossier allégé complet (ne comporte pas la rubrique des changements de destination, car la commune n'est pas concernée).

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie, Selon Madame la maire, l'avis d'enquête a été affiché en divers points de la commune et un huissier est passé pour vérification. Mention de l'enquête sur le site internet de la commune .

Un couple, demeurant le hameau du Tronchet à Marboué, a une parcelle mentionnée au plan de zonage en zone agricole. L'ancien maire lui avait dit que c'était une zone constructible. Renseignements pris auprès de la fille de ce couple, le projet en zone constructible ne s'est jamais concrétisé, la parcelle est bien située en zone agricole. Aucune observation n'a été émise dans le registre.

Aucune observation écrite. Réception de 2 personnes (couple).

### **18/ Dampierre-sous-Brou le 14 octobre 2024 de 16h00 à 18h00 Christian Brygier**

Accueil par le secrétaire de Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans une salle de réunion indépendante de l'accueil du public.

Registre d'enquête ne comportant aucune observation.

Dossier allégé, complet.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie, et en divers points de la commune. Mention de l'enquête sur le site internet de la commune.

Un entretien avec M . Leverd, maire de la commune, a porté sur le plan de zonage où il semble y avoir quelques erreurs en comparaison au plan de zonage du PLU communal précédent. L'édile va faire une observation avant la fin de l'enquête publique.

Deux personnes ont émis une observation par courrier au sujet d'une parcelle actuellement en zone agricole, voulant la mettre en zone constructible. Elles ont fait une observation écrite sur le registre pour compléter leur argumentation.

Passage d'un conseiller municipal.

Aucune observation écrite. Réception de 4 personnes, dont le maire et le conseiller municipal.

Entretien téléphonique au sujet de l'OAP N° 16 à Donnemain-Saint-Mamès avec une personne qui voulait avoir des explications auprès d'un commissaire-enquêteur sur cet OAP située sur des parcelles lui appartenant ainsi qu'à son frère. Cette personne, par manque de temps, n'avait pas réussi à avoir un entretien avec un commissaire-enquêteur. Elle avait pris contact avec la Mairie de Dampierre-sous-Brou et laissé ses coordonnées afin de la rappeler. Il a été convenu qu'elle vienne à la permanence à Brou le jeudi 17 octobre 2024.

### **19/ Logron le 15 octobre 2024 de 17h00 à 19h00, Christian Brygier**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans une salle de réunion indépendante de l'accueil du public.

Registre d'enquête ne comportant aucune observation.

Dossier allégé complet sauf en ce qui concerne les changements de destination, car la commune n'est pas concernée.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie, et à l'entrée de la commune. Mention de l'enquête sur le site internet de la commune.

Entretien avec Mme Renvoizé, maire de la commune, qui a constaté des anomalies sur le plan. Elle va faire une observation.

Entretien, au sujet de l'emplacement réservé LOG3 et sur la zone UX (zone à vocation d'activités économiques), avec un couple qui souhaite déposer une observation.

Un propriétaire, demeurant à Saint-Denis-Lanneray, veut avoir des explications sur le classement de sa ferme et des bâtiments agricoles en patrimoine à préserver. Il va faire une demande pour la suppression de ce classement, car les bâtiments agricoles ne peuvent recevoir les engins agricoles actuels en raison de la largeur et de la hauteur des machines.

Aucune observation écrite. Réception de 4 personnes, dont Madame la maire et le couple.

### **20/ Châteaudun le 16 octobre 2024, de 9h00 à 12h00, Pascal Gallon**

Par suite des inondations, la Mairie a mis en place une cellule de crise, la permanence s'est donc déroulée dans la salle ARKLOW, au sous-sol.

Deux personnes se sont présentées lors de la permanence.

Plusieurs observations ont été émises dans le registre avant la permanence.

Les 3 contributions concernent des personnes demandant que leurs parcelles soient classées en zone constructible.

### **21/ Vald'Yerres le 16 octobre 2024, de 14h00 à 17h00, Pascal Gallon**

Bon accueil, la permanence s'est réalisée dans le bureau du maire, qui était absent.

Le commissaire enquêteur a reçu des personnes qui ont laissé une contribution dans le registre, ainsi qu'une personne pour de simples renseignements.

### **22/ Brou le 17 octobre 2024, de 13h45 à 16h45, Christian Brygier**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans une salle des commissions, indépendante de l'accueil du public.

Registre d'enquête ne comportant aucune observation.

Dossier allégé complet sauf en ce qui concerne les changements de destination, car la commune n'est pas concernée.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie. Mention de l'enquête sur le site internet de la commune avec un surlignage jaune des dates de permanence dans cette commune.

Visites au cours de la permanence :

Six personnes se sont présentées :

- de la Mairie de Brou : Mme Thirard (3<sup>ème</sup> adjointe), la directrice générale des services),
- Mairie de Yèvres : Madame Carrouget (maire),
- SARL Sollucens spécialisée dans le développement, la construction et l'exploitation de parcs photovoltaïques.

L'entretien a porté sur le projet de construction d'un parc photovoltaïque sur les communes de Brou et de Yèvres dans des parcelles identifiées en zone A. Les visiteurs souhaitent le déclassement de cette zone, non pas en Aenr (pas de possibilité d'activité agricole, car terre inculte), mais en Nenr. Ils ont déposé et signé conjointement une observation écrite au registre.

Conclusion : 2 observations écrites et 2 documents remis. Réception de 13 personnes.

### **23/ Moulhard le 17 octobre 2024, de 17h15 à 19h15, Christian Brygier**

Accueil par M. Neveu, maire de la commune, et la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans une salle de réunion indépendante de l'accueil du public.

Registre d'enquête ne comportant aucune observation.

Dossier allégé complet sauf en ce qui concerne les changements de destination, les emplacements réservés et le patrimoine à préserver, car la commune n'est pas concernée.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie, et aux entrées de la commune. La commune ne disposant pas de site internet, a mentionné l'enquête à destination de ces administrés via PanneauPocket. Affichage concernant le PLUiH sur fenêtre à la Mairie. Sur une porte, même affiche ainsi les dates – lieux et horaires des permanences sur la communauté de communes.

Entretien avec le maire qui est défavorable au projet, car il n'a aucune possibilité de construction sauf sur 4 dents creuses, mais dont les propriétaires ne veulent pas vendre. Il aurait souhaité avoir une zone urbaine en limite avec la zone urbaine actuelle. Il a déposé une observation écrite sur le registre au nom du conseil municipal.

Conclusion : une observation écrite. Réception d'une seule personne : le maire.

### **24/ Jallans le 21 octobre 2024 de 9h30 à 11h30, Pascal Gallon**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Entretien avec monsieur Lecomte, maire de Jallans et vice-président de la communauté de communes du Grand Châteaudun, chargé de l'urbanisme.

Permanence assurée dans le bureau du Conseil.

Bon affichage de l'avis devant la Mairie et sur internet.

Le registre d'enquête contenait 1 seule contribution concernant une parcelle réservée, précédemment constructible. Le Maire a précisé que cet emplacement réservé JAL3 permettrait de créer un bassin d'infiltration pour évacuer le trop-plein d'une mare située à proximité (en cas de forte pluviométrie).

Visite d'un agriculteur concerné par l'extension du cimetière, il a enregistré une contribution. Il ne conteste pas l'extension du cimetière, mais souhaiterait que la largeur de la parcelle agricole reste rectangulaire le long de cette extension pour éviter un angle mort avec ses engins.

Visite d'une personne ayant consulté le plan de zonage de la commune.

Deux habitants contre la protection paysagère imposée sur leurs parcelles, doivent mettre une contribution dans le registre.

Propriétaires de plusieurs parcelles situées en zone constructible, elles mettront peut-être une contribution dans le registre.

Nouvelle visite d'une personne déjà rencontrée le 2 octobre, lors d'une permanence à la Chapelle-du-Noyer.

Conclusion : 8 personnes se sont présentées (dont le maire), 2 contributions ont été émises dans le registre.

### **25/ Villemaury le 21 octobre 2024, de 14h00 à 17h00, Pascal Gallon**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée dans le bureau du Conseil.

Bon affichage de l'avis devant la Mairie et sur PanneauPocket.

Aucune contribution dans le registre avant cette permanence.

Visite de deux personnes venues de façon indépendante pour des demandes de renseignement.

Visite d'une personne ayant des parcelles devenues non constructibles, elle mettra peut-être une contribution dans le registre.

Une contribution dans le registre concernant une exploitation agricole non repérée comme telle dans le plan de zonage.

Agriculteur, contestant la création d'une dent creuse, redevenue agricole, mais non exploitable, car trop proche des habitations entourant la parcelle concernée. Il a mentionné une contribution dans le registre.

Une architecte, venue se renseigner pour deux projets en cours : constructions de hangars agricoles et réaménagement d'une maison ancienne.

Une contribution dans le registre sur les problèmes de consommation d'espace agricole ou la non-prise en compte du sujet de la biodiversité.

Rencontre de M. Pascal Prévost, 1<sup>er</sup> adjoint au maire, chargé de l'urbanisme.

Conclusion : 9 personnes se sont présentées, 4 contributions dans le registre.

### **26/ Saint-Denis-Lanneray le 23 octobre 2024 de 9h00 à 12h00, Michel Badaire**

Accueil, par la secrétaire de Mairie.

L'affichage est présent à l'extérieur de la Mairie.

Salle accessible aux PMR

Plusieurs personnes viennent se renseigner, certaines viendront déposer sur le registre dématérialisé, j'ai rappelé de respecter le jour et l'horaire de fin de procédure.

Demande de précisions sur l'emplacement réservé à l'ouest des Recollets.

Contestation sur le devenir d'une ferme classée en patrimoine à préserver.

Demande de classement en constructible de parcelles situées à côté de la Mairie et qui ne sont pas inondables.

### **27/ Vald'Yerre le 23 octobre 2024, de 14h00 à 17h00, Michel Badaire**

Accueil, par la secrétaire de Mairie.

L'affichage est présent à l'extérieur de la Mairie.

Salle accessible aux PMR

Plusieurs personnes viennent se renseigner, certaines viendront déposer sur le registre.

Un couple vient se renseigner pour des parcelles situées sur la commune de Unverre, un souci d'informatique ne permet pas d'obtenir rapidement les éléments nécessaires, un dépôt d'observation reste possible.

Rencontre avec M. Marchand, maire de la commune.

### **28/ Saint-Christophe le 25 octobre 2024 de 10h00 à 12h00, Christian Brygier**

Accueil par M. Carruelle, maire de la commune et la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, non accessible aux personnes à mobilité réduite, dans un bureau servant à l'accueil du public. Il est à noter que la Mairie est en cours de réaménagement par suite des dernières inondations qu'elle a subies dans la nuit du 10 au 11 octobre 2024. Les locaux ont été envahis par l'eau.

Registre d'enquête ne comportant aucune observation.

Dossier allégé complet sauf en ce qui concerne les changements de destination et le patrimoine à préserver, car la commune n'est pas concernée par ces éléments.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie, à l'accueil de la Mairie et aux entrées de la commune.

Dépôt d'une observation sur le registre concernant la mise en place d'une piste cyclable sécurisée entre Marboué et Châteaudun.

Le maire, étant occupé par le réaménagement de la Mairie, a précisé qu'il n'a pas eu de questions au sujet du projet de PLUiH.

### **29/ Brou le 25 octobre 2024 de 13h45 à 16h45, Christian Brygier**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans une salle des commissions, indépendante de l'accueil du public.

Registre d'enquête comportant les deux observations écrites et les deux documents remis lors de la permanence du 17 octobre 2024.

Dossier allégé complet sauf en ce qui concerne les changements de destination, car la commune n'est pas concernée.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie. Mention de l'enquête sur le site internet de la commune avec un surlignage jaune des dates de permanence dans cette commune.

Passage de l'adjoint chargé de l'urbanisme au moment de la visite d'un habitant du lieu-dit L'Aiguille à Brou, qui désirait savoir si le nouveau PLUiH entraînait des changements pour lui. L'adjoint à l'urbanisme a précisé que la parcelle concernée ne subissait aucun changement.

Aucune observation écrite et aucun document remis. Réception de 2 personnes.

### **30/ Cloyes-les-Trois-Rivières le 29 octobre 2024 de 9h00 à 12h00, Michel Badaire**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée dans un bureau situé au rez-de-chaussée, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Registre d'enquête comportant de nombreuses observations.

Dossier allégé, complet.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie.

Passage de l'adjoint chargé de l'urbanisme.

10 observations écrites et trois courriers déposés. Réception de 20 personnes.

### **31/ Thiville le 29 octobre 2024 de 14h00 à 17h00, Michel Badaire**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée dans un bureau situé au premier étage, accessible aux personnes à mobilité réduite par un ascenseur

Registre d'enquête sans observation.

Dossier allégé, complet.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie.

Un exploitant de carrière demande une modification de zonage pour permettre de continuer l'exploitation du site.

Rencontre avec le 1<sup>er</sup> adjoint.

Une personne vient signaler des zones inondables.

Dépôt d'une observation écrite concernant la succession Travert. Il y a un an, un courrier de la Mairie, indiquant le zonage avait été reçu, avec une partie constructible et l'autre zone de protection des terres. Mais indiquant un sursis à statuer dans le cadre du PLUi.

### **32/ Yèvres le 31 octobre 2024 de 09h00 à 12h00, Michel Badaire et Christian Brygier.**

Accueil par la secrétaire de Mairie.

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans une salle des commissions, indépendante de l'accueil du public.

Registre d'enquête comportant trois observations écrites.

Dossier allégé complet sauf en ce qui concerne les changements de destination et le patrimoine à préserver.

Bon affichage de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage municipal à proximité de la Mairie. Mention de l'enquête sur le site internet de la commune et sur PanneauPocket.

Passage d'un correspondant de presse locale.

Passages de plusieurs personnes voulant connaître le devenir de leurs parcelles respectives.

Une observation écrite au cours de la permanence et un document remis. Réception de 14 personnes, dont 2 couples.

### **33/ Permanence à Châteaudun le 31/10/2024 de 14h30 à 17h30, Michel Badaire, Christian Brygier et Pascal Gallon**

Permanence assurée au rez-de-chaussée de l'édifice public, accessible aux personnes à mobilité réduite dans un bureau près du service d'État Civil.

Plusieurs personnes se sont présentées lors de la permanence :

Une personne souhaitant des renseignements sur une parcelle qui sera classée en zone naturelle, située à côté de sa propriété. Cette parcelle forme partiellement une dent creuse dans le hameau de La Metteraie à Le Mée. Toutefois, cette personne n'a pas émis de remarque dans le registre d'enquête.

Une personne dont la parcelle précédemment constructible ne l'est plus.

Dépôt d'un courrier du service urbanisme de la Mairie de Châteaudun concernant la problématique de création de nouvelles places de stationnement en zone UA dans le centre ancien.

Contribution, compte tenu des problèmes d'évacuation des eaux pluviales par infiltration en cas de forte pluie dans un terrain argileux, pour les maisons situées chemin Chardon à Châteaudun.

Visite d'une personne demeurant à La Chapelle-du-Noyer, route de Brou, son terrain étant classé en zone agricole, elle n'a pas laissé de contribution dans le registre.

Visite de 3 personnes de la même famille qui a transmis un courriel (et un courrier en recommandé, non reçu) à l'attention de la commission d'enquête. Cette contribution sera jointe au registre d'enquête.

Visiteur venu lors de précédentes permanences et ayant transmis un courriel et des fichiers.

Visite d'un conseiller municipal de Châteaudun, délégué à l'urbanisme et aux travaux, venu se renseigner sur le bon déroulement de l'enquête.

Conclusion : 10 personnes se sont présentées à la permanence, 3 contributions ont été mentionnées dans le registre (+ 3 transmises par courriel).

### 3-3 - Participation du public et climat de l'enquête

La participation du public a été excellente, même si dans de rares communes il n'y a pas eu de dépôt sur le registre, à chaque fois des personnes venaient se renseigner et éventuellement ne rien inscrire.

Tout s'est déroulé dans le calme, une seule fois, une personne excédée est venue sans écouter les explications, elle est revenue à une permanence suivante et a compris les explications !

Avant le début de la procédure, il a été demandé vigoureusement une réunion publique.

Le président de la commission d'enquête a rappelé la personne pour une conversation téléphonique courtoise pour lui expliquer qu'il n'y avait pas d'opposition de principe, mais qu'il fallait des faits nouveaux. En outre, le président de la communauté de communes avait toutes latitudes pour décider d'une réunion d'information. Pourquoi demander une réunion publique alors que la procédure n'est pas commencée et que la commission s'attachait à expliquer les enjeux du dossier ?

Au début de l'enquête, une personne est venue exprimer son mécontentement au siège de l'enquête, le Président de la Commission l'a appelé pour lui expliquer le contexte, elle semblait satisfaite.

Il y a eu des demandes ne concernant pas la procédure. C'est normal, des personnes profitent de l'enquête pour s'exprimer.

### 3-4 - Clôture de l'enquête (cf. *annexe 4 du présent rapport*)

L'enquête commencée le lundi 16 septembre 2024 à 9 heures s'est terminée le jeudi 31 octobre 2024 à 17 heures 30.

Tous les registres ont été clôturés à cette date. Toutefois, la commission d'enquête n'a pu récupérer l'ensemble des 24 registres d'enquête (23 communes et communauté de communes) que le 6 novembre 2024 à Châteaudun.

C'est pourquoi, le procès-verbal de synthèse (joint en annexe 4), des observations émises durant l'enquête et précisant les questions posées par la commission d'enquête, 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 le 15 novembre 2024 devant les représentants de la communauté de communes, notamment devant M. Olivier Lecomte, vice-président en charge du numérique, de l'aménagement du territoire et de l'habitat.

*Les informations figurant dans ce procès-verbal de synthèse sont entièrement reprises dans le chapitre 5 et dans l'annexe 5 du présent rapport. C'est pourquoi, seule la page de garde du procès-verbal est jointe en annexe 4 du rapport.*

### 3-5 - Nombre d'observations et référencement

Récapitulatif des contributions							
commune	CODE	OBS ECR	OBS ORA	CD	CDCGC	@	TOTAL
Com. Com Grand Châteaudun	CDCGC	3			18	40	61
BROU	BR	2		2			4
CHAPELLE-GUILLAUME	CGL	4		1			5
Châteaudun	CTD	4		4			8
Cloyes-les-Trois-Rivieres	CLTR	18		4			22
Conie-Molitard	CM	2					2
Dampierre-sous-Brou	DSB	2					2
Donnemain-Saint-Mamès	DSM	4		2			6
Gohory	GHR	2		3			5
Jallans	JL	3					3
La Bazoche-Gouet	LBG	7		3			10
La Chapelle-du-Noyer	CDN	6		1			7
Logron	LG	1		1			2
Marboué	MB						0
Moléans	ML	1					1
Moulhard	MH	1					1
Saint-Christophe	SCP	1					1
Saint-Denis-Lanneray	SDL	10		1			11
Thiville	TVL	1		2			3
Unverre	UV	3					3
Vald'Yerre	VYR	6		1			7
Villampuy	VLP						0
Villemaury	VLM	6					6
Yèvres	YV	5		1			6

<b>Récapitulatif des contributions</b>							
<b>commune</b>	<b>CODE</b>	<b>OBS ECR</b>	<b>OBS ORA</b>	<b>CD</b>	<b>CDCGC</b>	<b>@</b>	<b>TOTAL</b>
Com. Com Grand Châteaudun	CDCGC	3			18	40	61
		<b>92</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>18</b>	<b>40</b>	<b>176</b>
5 observations parvenues hors délais							

Les observations hors délais ont retenu toute l'attention de la commission d'enquête et ont été majoritairement analysées.

## 4 - SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

### 4.1 - Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie par la communauté de communes du Grand Châteaudun le 30 mai 2024, date de réception du dossier afin d'émettre un avis sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Châteaudun conformément à l'article R. 104-21-2° du Code de l'Urbanisme.

La MRAe s'est réunie le 26 juillet 2024 pour délibérer sur l'avis à donner. Après avoir relaté le contexte du projet, la MRAe fait une présentation du projet de PLUi et dresse l'historique du processus d'élaboration.

La MRAe rappelle qu'elle avait été saisie une première fois le 26 septembre 2022 à la suite d'un premier projet de PLUi-H. Elle avait rendu son avis n° 2022-3902 du 6 janvier 2023 avec sept recommandations. En parallèle, la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis défavorable sur ce premier projet en raison d'une consommation d'espaces excessive, d'un manque de justification et des enjeux environnementaux étudiés de façon hétérogène.

Par la suite, la MRAe rend un second avis n° 202-4495 du 29 mars 2023 sur un deuxième projet avec cinq recommandations.

Dans son avis n° 2024-4714 du 26 juillet 2024, la MRAe conclut que la collectivité n'a pas jugé opportun de se saisir des recommandations de l'avis du 29 mars 2023 pour améliorer le dossier. Il est stipulé que les pièces du dossier n'ont pas été modifiées par rapport au précédent projet. L'autorité environnementale reconduit l'ensemble de ses recommandations à la communauté de communes du Grand Châteaudun et en particulier de :

- proposer un objectif de croissance démographique réaliste au regard des tendances récentes,
- compléter l'analyse des scénarios par un examen de leurs incidences environnementales,
- proposer une politique plus ambitieuse de résorption de la vacance et de présenter les moyens envisagés pour atteindre les objectifs.

#### **Rappel des recommandations de la MRAe dans son avis n° 2023-4495 du 29 mars 2023.**

*Justification des choix opérés et articulations avec les plans et programmes :*

- proposer un objectif de croissance démographique réaliste au regard des tendances récentes,
- compléter l'analyse des scénarios par un examen de leurs incidences environnementales,
- proposer une politique plus ambitieuse de résorption de la vacance et présenter les moyens envisagés pour atteindre leurs objectifs.

*La consommation d'espaces :* décrire les STECAL non comptabilisés dans la consommation d'espaces (surface, emplacement, activités, etc.).

*La biodiversité :* pour les secteurs de l'hippodrome et de l'EAR, définir les orientations de préservation et de gestion qui permettront de garantir le maintien de leur qualité écologique.

*Mesures de suivi des effets sur l'environnement* : proposer des indicateurs au regard des orientations de PADD et de les mettre en cohérence avec ceux du SCoT.

Il est précisé dans l'avis qu'aucune évaluation des incidences du programme d'orientations et d'actions (POA) sur l'environnement n'est proposé dans le dossier par rapport à la première version du PLUiH. La démarche d'évitement a été nettement améliorée dans la mesure où le second projet retire 74ha de consommation d'espaces initialement prévus et réduit de 40% le rythme de consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente.

Le résumé non technique n'a fait l'objet d'aucune évolution tangible. Dans le tableau synthétisant les incidences résiduelles, seul le niveau d'incidence avant la mise en œuvre de la séquence ERC a été ajouté.

Aucune réponse n'a été apportée à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale par la communauté de communes du Grand Châteaudun.

#### **4.2 - Préfecture d'Eure-et-Loir (DDT)**

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) de la Préfecture d'Eure et Loir a reçu le 23 mai 2024 pour avis le projet de PLUiH du Grand Châteaudun, arrêté pour la seconde fois par délibération du conseil communautaire du 13 mai 2024.

Ce service note que de nombreuses améliorations ont été apportées par rapport à la première version arrêté en 2022 au niveau projet économique et davantage plus économe en espaces naturels et agricoles compatible avec le SCoT du Pays Dunois tout en préservant le potentiel économique du territoire.

Pour le volet habitat, les zones à urbaniser sont maintenues en argumentant sur un taux de croissance démographique à la hausse. Certaines hypothèses du point mort démographique sont augmentées. Les éléments démographiques ne sont pas suffisamment justifiés et la localisation des zones de développement ne sont pas en lien logique avec la structure du territoire.

A la suite de l'analyse et en l'état du dossier, un avis **FAVORABLE SOUS RÉSERVES** est émis :

- apporter des explications sur le tableau issu du SCoT ayant servi pour répartir le total de logements entre les communes,
- reclasser en zone agricole l'extension injustifiée à LA BAZOCHE GOUET, ou d'apporter des justifications à cette zone devant être requalifiée en zone à urbaniser dotée d'une OAP.

Il est demandé également la prise en compte des remarques de fond et de forme présentées dans les annexes 1 et 2 jointes à l'avis, ainsi que des avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Centre Val de Loire et des autres personnes Associées (PPA).

#### ANNEXE 1

### A/ DÉVELOPPEMENT DES POINTS RELATIFS AUX RÉSERVES À L'AVIS FAVORABLE

#### **I/ Répartition entre les communes des logements à produire**

Dans le dossier, la production théorique nécessaire répartie entre les communes est de 1846 logements selon d'armature du SCoT du Pays Dunois. La page 37 du Volet justification démontre le respect de cette armature territoriale.

Au niveau de chaque grande polarité, la cohérence est vérifiée mais plusieurs cas posent question. C'est d'une commune classée dans les villages pouvant faire autant de logements qu'une commune quatre fois plus peuplée en pôle de proximité ou une commune au sein du pôle de centralité pouvant faire autant de logement qu'une autre deux fois plus peuplée. Le tableau doit faire l'objet d'une explication et les incohérences levées ou expliquées.

## **II/ Extension à LA BAZOCHE GOUET**

SAINT DENIS LANNERAY (1AU), MOLEANS (1AU), ROMILLY SUR AIGRE (2AU), et LUTZ EN DUNOIS (2AU) ont des zones à urbaniser permettant la production davantage de logements que ce que le calcul attribue. Ces dépassements peuvent être absorbés par les droits théoriques à construire en extension d'autres communes du même pôle non complètement utilisés.

A LA BAZOCHE GOUET, le besoin en logements est de 58 sur la durée du PLUiH. Une production théorique de 58 logements au sein de l'enveloppe urbaine a été identifiée comptant actuellement 131 logements vacants. Ces disponibilités permettent de répondre au besoin de la commune sans compensation possible pour une autre commune des pôles de proximité. Il n'est donc pas judicieux d'inscrire une zone UB2 de près de 3ha de part et d'autre de la RD238 pour produire 40 logements avec la densité recommandée par le SCoT. Cette zone est à urbaniser et non une zone urbaine et elle doit être reclassée en zone agricole ou faire l'objet davantage de justification. Dans le second cas, elle devra être reclassée en zone à urbaniser et faire l'objet d'une OAP.

## **B/ REMARQUES COMPLÉMENTAIRES PORTANT SUR LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU DOCUMENT**

Cette partie relate des corrections de fond ou de forme à réaliser et détaille celles énoncées dans la partie A/

### **I/Calcul du point mort prospectif**

Le point mort prospectif est la projection du nombre de logements à produire au vu de la tendance passée et d'évolution envisagées sur les logements et les ménages. Une stratégie de développement de l'emploi engendre des besoins accrus en logements.

Le calcul du point mort prospectif appelle plusieurs remarques.

Sur la période 2012 – 2019, ce taux était de -6 par an et qui passerait dans le projet à +23 par an. Cette projection amène un important besoin en logements (392) devant être davantage justifié.

Il convient d'expliquer le passage de -5 résidences secondaires par an à +5 puis +10 par an engendrant un besoin de 129 logements sur la vie du PLUiH. Le Plan Départemental de l'Habitat prévoit une stabilisation des résidences secondaires dans le département de l'Eure et Loir sauf pour le Perche.

La diminution de la taille des ménages passant de 2,11 à 2,05 amène à un besoin de 627 logements. Envisager cette diminution signifie que le Grand Châteaudun acte une réduction inexorable tout en espérant faire venir des ménages avec enfants qui devraient plutôt atténuer la courbe de desserrement. Lorsque la diminution de la taille moyenne des ménages se situe dans un contexte de vieillissement comme pour le Grand Châteaudun, la projection n'implique pas un besoin de logements supplémentaires.

La résorption de la vacance des logements devrait participer à la réponse aux besoins en logements, surtout dans certaines communes prévoyant des extensions alors que leur taux de vacance est significatif.

Le dossier doit démontrer ou bien diminuer les hypothèses de point mort prospectif. Dans le second cas, l'incidence sur le nombre de logements à produire nécessitera une mise en cohérence des autres pièces du dossier.

## **II/ Rapport de justification (RJ)**

Page 44 : aucune mention sur le projet GSP du projet de CHATEAUDUN ayant une incidence sur la programmation de logements. Pour la commune de MARBOUE indication de la zone AI alors qu'il s'agit d'une zone NI.

Emplacement réservé à BROU pour de la renaturation : explication à fournir dans le rapport de justification.

Pages 35 et 36, tableau récapitulatif des zones d'extension : la zone 2AU de LUTZ EN DUNOIS et la zone U de 3ha à LA BAZOCHE GOUET, n'apparaissent pas.

Pages 106-107 du RJ : le bilan de la consommation foncière omet certaines zones urbaines qui sont des extensions devant être ajoutées soit au total 10,5ha. La diminution annoncée de la consommation d'espace par rapport à la période antérieure passe de -42% à -35,5%. Le PLUiH doit revoir ces chiffres en fonction des zones maintenues au zonage lors de l'approbation.

Pages 112-114 et 116 du RJ : les programmes déjà prévus à ARROU, MONTIGNY LE GANNELON et YEVRES doivent être comptabilisés dans la consommation d'espace. Le découpage parcellaire des projets sur ARROU et MONTIGNY LE GANNELON pose question au regard des densités prévues par le SCoT. Des explications concernant le choix des découpages des lots pour ces deux projets devraient être fournies.

Le PLUiH mentionne bien une diminution de la consommation d'espace. En février 2028, le PLUiH devra être revu pour une mise en compatibilité avec le SRADDET Centre Val de Loire et le SCoT du Pays Dunois car les dispositions de la Loi du 22 août 2021 Climat et Résilience seront intégrées à ces deux documents.

## **III/ Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Page 46 : objectif de modération de la consommation d'espace d'environ de 50% par rapport aux dix années précédant l'arrêt du SCoT du Pays Dunois et application des objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience 2021. Le SCoT, arrêté en 2018 a fait son calcul sur la période 2002-2021, ce qui n'est pas pertinent de s'y référer. La période de comparaison est 2011-2021 pour l'objectif de 50%.

La préservation du patrimoine remarquable est une action bien mise en perspective mais elle ne doit pas masquer le patrimoine ordinaire faisant partie intégrante du Grand Châteaudun. Il convient de retirer l'adjectif « remarquable ». Ce sont tous les ensembles patrimoniaux qui suscitent l'intérêt des voyageurs et qui enrichissent le cadre de vie. Les fermes, les maisons de bourg traditionnelles, les mares ne doivent pas être négligées au profit des seuls églises ou châteaux.

## **IV/ Programme d'Orientation et d'Actions (POA)**

La partie habitat est cohérente se traduisant par des fiches d'action concrètes et réalistes, aux moyens d'outils adaptés à la ruralité. Les dispositifs Opération de Revitalisation de Territoire

(ORT) et Petites Villes de Demain (PVD) ne sont pas davantage utilisés comme charpente de l'action en faveur de l'habitat.

Le dossier devrait expliquer en quoi le zonage et les OAP permettent de répondre à la diversité des besoins et des typologies nécessaires identifiées par le POA.

#### **V/ État Initial de l'Environnement (EIE)**

26 captages d'eau destinées à la consommation humaine sont situés sur la communauté de communes dont 18 protégés par un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique. La liste doit être actualisée par la prise en compte de l'arrêté préfectoral du 6 octobre 2023 portant DUP de l'instauration de périmètres de protection du captage « Le Stade » situé sur la commune de MARBOUE. Les périmètres de protection « Près de la Laiterie » sur la commune de BROU devraient, sous réserve de l'avis du CODERST de juillet 2024, bénéficier également d'une DUP.

Les captages de THIVILLE et VILLEMAURY sont abandonnés début 2024 suite interconnexion avec le réseau d'eau potable de CHATEAUDUN.

Les annexes graphiques des servitudes d'utilité publique liées à la protection des captages au niveau des périmètres de protection immédiate et rapprochée doivent être actualisés.

Parmi les non-conformités aux limites de qualité de l'eau destinée à la consommation humaine, il n'est pas précisé pour la commune de CONIE-MOLITARD que le captage du Bourg a présenté des dépassements.

#### **VI/ Évaluation environnementale (EE)**

La trame verte et bleue a bien été intégrée mais l'absence de cartographie sur ces éléments fragmentaires ne permet pas d'évaluer l'impact du PLUiH sur cette trame.

Les enjeux de biodiversité ont été mieux prises en compte dans les OAP que lors du premier arrêt. Certains secteurs appellent la vigilance car il a été identifié une ou plusieurs espèces protégées. Lors de l'urbanisation de ces secteurs, il convient d'éviter les habitats de ces espèces ou obtenir une dérogation au régime des espèces protégées.

La zone d'activités à l'est de UNVERRE est une zone humide dans sa totalité. Le règlement écrit limite les possibilités de construction sur une zone humide avérée aux installations légères à vocation touristique ou pédagogique. Le zonage retenu est incompatible avec la séquence ERC car la partie Nord de la parcelle est également une zone humide. Cette proposition contredit le principe de compensation qui est de permettre à minima un maintien de la surface de zone humide. Soit il est précisé sur l'identification de la zone les parties humides ou non. Soit la compensation pour la destruction de la zone humide sur la parcelle sud devra avoir lieu sur une autre parcelle que celle prévue. La meilleure option est de déplacer la zone d'activité prévue sur un autre terrain présentant moins d'enjeux.

Les plans d'eau font l'objet d'une trame spécifique ne renvoyant à aucun article du règlement écrit. Ils doivent être classés en zone naturelle et sont protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit détaille les protections liées à cet article mais ne mentionne pas les plans d'eau. Il est à compléter. Le plan de zonage de la commune de MONTIGNY LE GANNELON : les trames des plans d'eau sont à corriger car elles sont différentes.

Certains éléments de l'évaluation environnementale n'ont pas été mis à jour par rapport au premier arrêt. Par exemple, en page 20, les données concernant la consommation d'espace sont les mêmes alors que celle-ci a fortement diminué entre les deux arrêts. Ce qui est indiqué en page 18 est contradictoire avec ce qui est mentionné en page 26 à propos de

l'identification des zones humides. Cette pièce du dossier doit donc être revue pour être en cohérence avec le projet du second arrêt de PLUiH.

Dans le règlement écrit, les dispositions particulières prises pour la protection des haies sur la commune de LA BAZOCHE GOUET auraient pu être prises pour l'ensemble du territoire pour assurer une protection homogène.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de 0,5ha ou de 4ha ne sont pas protégés du défrichement par le code forestier. Il faut les classer en Espaces Boisés Classés (article L113-1 du Code de l'Urbanisme) pour garantir leur protection. Les compensations prévues à la page 11 du règlement pour les plantations supprimées devraient explicitement être supérieures à un pour un.

Les limites du zonage naturel de l'ex-base aérienne sont presque similaires à celles du projet de protection avec quelques différences minimales. Il faut s'assurer de la plus complète cohérence entre les deux zonages au moment de l'approbation.

Le PLUiH prévoit l'accueil de population nouvelle au sein de secteurs raccordés à des stations de traitement des eaux usées jugées non conformes à la réglementation en vigueur. Le dossier doit détailler le nombre d'habitants futurs en mettant en avant les solutions apportées pour pallier les non-conformités des stations. La capacité restante des stations doit être comparée avec les projections de développement démographique de chaque commune.

Des vérifications doivent être effectuées pour s'assurer que l'alimentation en eau potable couvrira les besoins futurs par commune selon l'évolution démographique de la population et de la capacité des ressources mobilisables et des réseaux.

Des interconnexions en eau potable existent sur le territoire et ne sont pas décrites dans le PLUiH. Ces interconnexions permettent de sécuriser l'alimentation en eau potable qualitativement et quantitativement. Il convient de ne pas exposer de nouveaux habitants au risque sanitaire, en priorisant la recherche de solutions pérennes avant toute urbanisation.

Le développement de l'urbanisation dans les communes concernées est à conditionner à un programme de travaux pour distribuer une eau conforme à la réglementation en vigueur. Le détail des travaux figure dans le nouveau schéma directeur eau potable finalisé par la communauté de communes.

Les communes ne disposant pas d'une eau conforme et d'un programme d'interconnexion dans l'immédiat doivent retarder leurs projets d'urbanisation (zone d'urbanisation à long terme 2AU au lieu de 1AU).

## **VII/ Éléments patrimoniaux recensés**

Les fiches doivent être plus descriptives sur le motif du recensement et sur ce qui doit être préservé. La page 12 du règlement précise que « tous travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ». Comment respecter cette règle si on ignore les caractéristiques justifiant la protection du bâti ?

## **VIII/ Plans de zonage**

La trame des zones humides potentielles apparaissant lors du premier arrêt ne sont plus présentes sur les plans de zonage. Une cartographie en annexe devrait être réalisée.

Sur les plans de plusieurs communes, une contradiction est à corriger entre la couleur en légende et la zone indiquée sur le plan (contradiction entre zone Uc et Ud).

Un focus par commune a été réalisé mais n'est pas repris dans cette synthèse.

L'annexe 2 présente les visuels se rapportant aux remarques émises sur le zonage en partie VIII/ Plans de zonage de l'ANNEXE 1.

### **IX/ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le dossier fourni ne répond pas à l'obligation de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme précisant que les OAP définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques en cohérence avec le PADD.

Les OAP doivent contenir les définitions des différentes typologies de logements (individuel groupé – semi-collectif – etc.) pour la prise en compte de la diversité des formes et leur concours à l'économie foncière sinon l'appréciation posera un problème.

Les statuts d'occupation comportent une mention générale dans les OAP. Elles mériteraient d'être plus contextualisées, en cohérence avec l'analyse fine de ce PLUi valant programme local de l'habitat.

Les principes bioclimatiques sont très généraux. Un paragraphe plus précis doit être inclus mentionnant la préservation des arbres, des haies, des bosquets et des boisements, et l'organisation du projet en fonction de ces éléments existants.

Dans la partie intégration paysagère et création de ceintures vertes, les préconisations devraient donner des épaisseurs minimales à respecter permettant les plantations : 3m minimum plus un cheminement d'un mètre minimum, soit une emprise de 4,00m. Chaque OAP doit préciser les épaisseurs et développer une réflexion sur la gestion des eaux pluviales au-delà des principes généraux.

La formule suivante : « favoriser la résilience du site » n'apporte pas le niveau de précision réglementaire attendu dans les OAP.

Préciser pour tous les sites la nécessité de vérifier leur compatibilité avec l'implantation de zones destinées à l'habitat ou susceptibles de recevoir un public dit vulnérable en cas de potentiel risque sanitaire consécutif à un contact direct ou indirect avec des polluants sur site.

Les OAP n'ont pas tous le même niveau de précision en habitat ou en activité.

Une analyse, non reprise dans la synthèse, est ensuite effectuée pour les OAP Habitat et les OAP Zone d'activités économiques pour les communes concernées par ces opérations.

### **X/ Plans et listes des emplacements réservés**

Lever l'incohérence entre la numérotation des ER dans la liste et le plan pour la commune de MARBOUE.

Compléter les étiquettes des ER sur les plans de zonage.

Expliquer le projet de maison de retraite prévu sur l'ER SDLP 3 à SAINT DENIS LES PONTS, cité dans le POA comme c'est le cas pour ARRROU – YEVRES – CHATEAUDUN car ce projet peut répondre à l'action N° 14 du POA sur le logement des seniors.

### **XI/ Règlement écrit**

De nombreuses exceptions existent dans le règlement. Un plan local d'urbanisme intercommunal fixe les mêmes règles pour toutes les communes ou si différences elles doivent être justifiées.

Par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 sur les diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou documents

en tenant lieu, il est possible d'ajouter des sous-destinations ou en modifier d'autres. Il faut donc intégrer ces dispositions au règlement. La destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » comprend aussi le secteur primaire et intègre une nouvelle sous-destination intitulée « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Une nouvelle sous-destination « lieux de culte » est intégrée dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». L'arrêté du 22 mars 2023 précise la nature de certaines sous-destinations. Il faut modifier les pages 191 et 192 du règlement.

En zone UX (page 104) et 1AUX (page 147), plusieurs sous-destinations sont autorisées sous conditions (croix dans le tableau). Les paragraphes suivants ne permettent pas de comprendre quelles conditions se rapportent à telles ou telles sous-destinations où une croix apparaît.

Les servitudes radioélectriques de l'activité de l'ex-EAR 279 sont abrogées depuis le 5 février 2024.

La servitude AR3 (AR32800880) rattachée au pylône d'isolement sur le site de l'ETAMAT est toujours sous la responsabilité du ministère des Armées. Elle impacte le sud de la zone UX et doit être prise en compte dans les futures activités de la zone. C'est à rappeler dans le règlement de la zone UX pour l'ETAMAT.

Le ministère des Armées demande que pour la zone UEm (sud de l'ETAMAT), la hauteur et la nature des clôtures soient laissés libres et que le règlement soit modifié de façon à lire « En secteur UEm, sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité militaire ».

Dans le paragraphe « Equipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques », il convient d'appliquer les prescriptions à l'ensemble des communes du Grand Châteaudun et non pas uniquement à la commune de CLOYES SUR LE LOIR.

### 4-3 - Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir

La Chambre d'Agriculture d'Eure et Loir a adressé un courrier en date du 15 juillet 2024 au Président de la communauté de communes du Grand Châteaudun. Dans cette missive, cet organisme indique avoir été sollicité pour émettre un avis dans le cadre d'un second vote par suite d'avis négatifs de la part des communes. Lors de cette procédure, le PLUiH a été approuvé de nouveau à l'identique.

La Chambre d'Agriculture fait remarquer que les remarques formulées dans leur avis du 26 mars 2024 (joint au courrier) n'ont pas été prises en compte lors du nouveau vote. Par conséquent, elle rend un avis **DÉFAVORABLE** au PLUiH et souhaite recevoir un dossier approuvé en fin de procédure.

#### **Synthèse de l'avis de la Chambre d'Agriculture Eure et Loir du 26 mars 2024**

Dans cet avis, la Chambre d'Agriculture a suggéré des modifications et n'a pas d'objections sur le projet du PLUiH. Elle a émis à la date du 26 mars 2024 un avis **FAVORABLE**.

Les remarques sur le projet de PLUiH du Grand Châteaudun sont synthétisées ci-après.

- Instauration d'une zone protégée sur le périmètre de l'ancienne base aérienne de CHATEAUDUN sur une surface de 150ha : suppression de cette zone pouvant bloquer le développement de l'activité économique reportant la pression foncière sur les terres agricoles.

- Préciser la superficie, l'emplacement et l'activité rattachée aux STECAL prévus dans le PLUiH pour mieux évaluer la pertinence de leur création à l'exception de ceux comptabilisés dans la consommation d'espace.
- Le PLU de THIVILLE fait l'objet d'une modification pour accueillir en zone N un projet de centrale photovoltaïque. Le terrain est classé en zone A sur le PLUiH, et NI sur le PLU. Unifier le zonage de cette emprise sur ces documents d'urbanisme.
- Justifier le classement ou le supprimer des bâtiments et corps de ferme comme éléments du patrimoine bâti selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sans toujours apporter de motivation suffisante à ce statut.
- Le PLUiH protège des éléments paysagers remarquables au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Seule LA BAZOCHE GOUET prévoit des dispositions à appliquer en cas de destruction de haies ou d'alignements d'arbres. Cela doit être étendu à l'ensemble des communes.
- Préciser les prescriptions pour la protection des plans d'eau en particulier la compatibilité avec certains aménagements tels que les centrales photovoltaïques flottantes.
- Reclasser en A plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation constituant en réalité des extensions en particulier celles situées dans les hameaux. Le SCoT du Pays Dunois interdit l'agrandissement des hameaux.
- Comptabiliser dans la consommation d'espace les extensions comportant des projets déjà lancés concernant les communes de MONTIGNY LE GANNELON – YEVRES – ARROU et CHARRAY.
- Nécessité de faire repasser en A une zone à urbaniser située en extension dans la commune de JALLANS même si elle a été réduite par rapport au premier projet de PLUiH.
- Définir si possible un autre accès depuis la zone U de la zone 1AU de la Gaudelle sur la commune de MOLEANS devant accueillir des logements car l'accès prévu est en zone A.

Cet avis est complété par des plans concernant les extensions à reclasser en zone A concernant :

- CHATEAUDUN – Chatenay,
- CHATEAUDUN – Crépainville,
- DONNEMAIN-SAINT-MAMES – Orsonville,
- LANNERAY – La Rouzannerie,
- CONIE-MOLITARD,
- LA BAZOCHE-GOUET,
- JALLANS.

#### **4-4 - Conseil Départemental d'Eure-et-Loir**

Le 30 mai 2024, le Conseil Départemental d'Eure et Loir reçoit le nouveau projet arrêté par le Conseil Communautaire du 13 mai 2024. Le nouveau dossier de PLUiH

n'appelle pas d'observations différentes de celles formulées dans le cadre du premier projet arrêté. Il est transmis en annexe les remarques qu'il faudrait retranscrire dans le PLUiH.

Les remarques sont synthétisées ci-après.

### **L'EAU POTABLE**

Le potentiel mutable et mobilisable du territoire doit tenir compte du schéma de distribution d'eau potable (SDEP) déterminant les zones desservies par le réseau de distribution, nouvellement établi par la communauté de communes Grand Châteaudun dans le cadre de l'adoption du schéma directeur en matière d'eau potable. Le SDEP devra être intégré au PLUiH.

Le schéma directeur de la communauté de communes Grand Châteaudun (territoire sur lequel elle a la compétence) et celui du SIAEP d'AQUAPERCHÉ n'ont pas été intégrés.

Dans l'OAP N° 11, en page 11, la gestion du pluvial n'est pas clairement affichée et devra se faire à la parcelle par infiltration.

Dans le plan des servitudes, il manque le tracé des périmètres de protection de :

- Captage « le Stade » à MARBOUE, l'avis dans les servitudes n'est pas la bonne version,
- Captage « La Garillière » à SAINT CHRISTOPHE,
- Captage « Villemore » à SAINT DENIS DE LANNERAY.

### **L'ASSAINISSEMENT**

Des erreurs sont présentes dans le tableau récapitulatif des stations d'épuration du territoire du Grand Châteaudun.

Pour l'assainissement collectif : les données transmises dans le PAC n'ont pas été incorporées aux rapports. Une annexe 2 jointe à l'avis rappelle ces données.

### **L'AUTONOMIE**

Plusieurs EHPAD sont situés sur 4 communes de la communauté de communes du Grand Châteaudun : BROU – CHATEAUDUN – CLOYES SUR LE LOIR – COURTALAIN. Deux résidences autonomie se trouvent à CLOYES SUR LE LOIR et CHATEAUDUN.

Une présentation évoque l'achèvement de la reconversion de la caserne Kellermann en 2021. Le projet de reconstruction de deux EHPAD hospitaliers de CHATEAUDUN se situe sur l'emprise de la caserne Kellermann, le terrain étant acquis par le centre hospitalier.

### **LES ROUTES**

Les plans d'alignement des communes de CHATEAUDUN – MARBOUE – MOULHARD ne figurent pas sur l'annexe « Servitudes d'utilité publique : Grand Châteaudun ». L'agence départementale des infrastructures et d'ingénierie du Dunois préconise que ces plans d'alignement soient mis en sommeil.

Le service d'ingénierie routière de la Direction des infrastructures précise que deux projets impactent le PLUiH Grand Châteaudun et sont en cours d'étude par ce service. Il s'agit :

- RD 24 – commune de CHATEAUDUN et de LA CHAPELLE DU NOYER – Sécurisation de l'intersection RD 24 / RD 31-3 / RD 8-4 (plan joint à l'avis).
- RD 927 – Déviation de VARIZE – communes de VARIZE, de NOTTONVILLE et de VILLEMAURY – Déviation du centre bourg de VARIZE (plan joint à l'avis).

### **PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée)**

Les chemins ruraux inscrits au PDIPR doivent figurer sur la liste et au plan des contraintes du PLUiH (listes des chemins et cartes en annexe).

Aucun chapitre sur le tourisme, en particulier les circuits et itinéraires pédestres, cyclables et équestres, n'est mentionné dans le rapport de présentation. Ces informations nécessitent d'y être intégrées.

L'évolution des tracés pédestres peut être consultée sur le site du Comité Départemental de Randonnée Pédestre. Le tracé des circuits et itinéraires inscrits au PDIPR sera diffusé également sur data.eurelien.fr et le site départemental.

Des compléments sont à apporter sur les collectivités de : LA BAZOCHE GOUET – BROU – LA CHAPELLE DU NOYER – CHATEAUDUN – CLOYES LERS TROIS RIVIERES (Authueil – Charray – Cloyes sur le Loir - Douy – La Ferté Villeneuve – Le Mée – Montigny le Ganelon – Romilly sur Aigre – Saint Hilaire sur Yerre) – CONIE MOLITARD – DAMPIERRE SOUS BROU – DONNEMAIN SAINT MAMES – MARBOUE – MOLEANS – MOULHARD – SAINT CHRISTOPHE – SAINT DENIS LANNERAY (Lanneray – Saint Denis les Ponts) – UNVERRE – VAL D'YERRE (Arrou – Chatillon en Dunois – Langey – Saint Pellerin) – YEVRES.

### **Les itinéraires cyclables sur route**

Pour le point 2.3 du PADD il faut préciser les véloroutes et boucles vélos identifiés sur le territoire de la communauté de communes du Grand Châteaudun :

- V41 : Saint-Jacques à vélo via Chartres,
- V47 : la vallée du Loir à vélo,
- Boucle n°9 : Epis et colombages en Perche-Gouet des boucles cyclables du Perche,
- Boucle n° 15 des boucles cyclables du Perche,
- Boucle n° 25 : sur la route du Trompe-Souris,
- Boucle n° 26 : ma Fontaine Tic-Tic,
- Boucle n° 27 : à la recherche du Gazé et de la Chevêche d'Athéna.

Les tracés sont consultables sur le site data.eurelien.fr.

Il faut ajouter au PADD : pour le point 4.1 paragraphe « Créer et concrétiser un schéma des circulations douces entre chaque commune qui « met en perspective les solutions de liaisons intercommunales de mobilité douce ». Cette action est à mettre en cohérence avec le Schéma directeur cyclable d'Eure et Loir (2023-2033) prévoyant de créer une ossature cyclable reliant les bourgs centre et de soutenir techniquement et financièrement les projets locaux de liaisons cyclables se connectant à l'ossature départementale.

Pour le Grand Châteaudun, les liaisons identifiées sont :

- MARBOUE – CHATEAUDUN,
- CHATEAUDUN – CLOYES LES TROIS RIVIERES,
- CLOYES LES TROIS RIVIERES – VALD'YERRE,
- BROU – VALD'YERRE,
- LA BAZOCHE GOUET – AUTHON DU PERCHE.

## **Patrimoine naturel**

- Rapport de présentation volet 3 évaluation environnementale : en pages 48 et 49 : aucune mention des espaces faune et flore patrimoniales identifiés dans les zonages 111 et 112 situés dans la zone de l'aérodrome. Rechercher auprès du CEN pour récupérer les documents afférents. Des zones à enjeux forts pour des insectes rares et une flore patrimoniale ont été identifiées.
- Annexes et servitudes :
  - Plan des contraintes : absence de plan global et de représentation de l'ENS vallée de l'Aigre,
  - Page 12 : le zonage sur La Ferté Villeneuve identifié « Conservatoire d'espaces naturels » est en fait l'Espace Naturel Sensible de la vallée de l'Aigre. Créer une légende pour le zonage ENS,
- Plans de zonage : les nuances de couleur pour représenter les zonages sont parfois difficiles à distinguer. Ajouter dans les plans l'identifiant des zonages correspondants pour mieux les différencier.

L'avis est complété par deux annexes :

- ANNEXE 1 : Cartes PDIPR,
- ANNEXE 2 : informations du PAC concernant l'assainissement collectif et non-collectif.

## **4-5 - Parc Naturel du Perche**

Le bureau du Parc Naturel du Perche a été saisi par courrier le 30 mai 2024 sur le second vote de l'arrêt n°2 du PLUiH du Grand Châteaudun. Le bureau syndical du parc maintient son avis rendu le 4 mars 2024 sur le premier vote.

Cet avis du 4 mars 2024 est favorable à l'unanimité assortie de réserves et de remarques mentionnées ci-après :

### **RÉSERVES**

Sur les plans de zonage des deux communes adhérentes au Parc, aucune haie n'a été identifiée comme faisant l'objet de protection paysagère (L151-23) alors que cela est prévu dans la légende des zonages et le règlement. Pour garantir la protection des éléments de paysage, dont les haies, la rédaction du règlement pourrait être plus précise :

- en premier lieu, proscrire les arrachages et non les coupes,
- imprécision sur la nature des compensations lorsque des plantations sont supprimées,
- manque de précision des haies concernées par les coupes et abattages qui seraient autorisés sur une partie des plantations protégées sous conditions de remplacement. Il n'est pas précisé pour quelle proportion, avec quelles justifications laissant penser que toutes les haies peuvent être arrachées si les conditions de remplacement sont remplies.

Cette rédaction ne facilite pas l'instruction des déclarations préalables.

### **REMARQUES**

- La totalité des zones humides figurant dans l'arrêt de projet du PLUiH 2022 ont été supprimées du zonage. Les zones humides investiguées pourraient figurer sur le zonage.
- Pour la commune de LA BAZOCHE GOUET, la zone de développement de l'habitat prévue en Ub au sud du bourg et de chaque côté de la route, présente une forme linéaire favorisant un découpage parcellaire en bandes avec accès direct sur la route. Ce type d'aménagement, peu qualificatif, ne permet pas de travailler la question des accès, des mobilités, des espaces de stationnement ou des espaces publics. Ce mode d'urbanisation ne reprend pas la charte du Parc précisant dans son article 81 : « Eviter l'urbanisation linéaire le long des voies existantes en vue de garder des coupures vertes, notamment entre les hameaux ou à l'entrée des bourgs ». Un découpage plus en épaisseur des habitations existantes, complété par une OAP, permettrait de mieux garantir une certaine qualité d'urbanisme et son intégration paysagère.
- Zonage et classement en EBC. Le classement en EBC des sites Natura 2000 semble bloquant pour réaliser des travaux et va dans le sens contraire des objectifs de conservation Natura 2000. Il est donc conseillé d'enlever les zones classées sur les sites Natura 2000, mais également leurs abords, pour prendre en compte la complexification induite des évaluations des incidences Natura 2000 et anticiper les éventuelles extensions de site. Les activités sylvicoles peuvent en être impactées ajoutant une contrainte administrative pour des parcelles forestières déjà exploitées. Ceci soulève la question de la fonctionnalité des boisements. Les EBC obligent la conservation des milieux forestiers mais ne dictent pas les règles sur les essences à (re)planter à y mettre en place. La diversité des feuillus peut en être menacée malgré ce classement. Les EBC sont un outil de protection forte pour la conservation de la forêt mais à utiliser avec parcimonie sur de petites surfaces boisées et justifiés par un argumentaire lié principalement au paysage. Les grands massifs boisés et les zones agricoles ouvertes à proximité ne devraient pas en bénéficier pour favoriser les activités écologiques, sylvicoles et agricoles du territoire. Le régime spécial de protection de la forêt paraît suffisant pour préserver les bois.

#### **4-6 - Syndicat du Pays Dunois**

Cet organisme a la charge du SCoT du Pays Dunois. Il a été saisi le 30 mai 2024 pour le projet n°2 du PLUiH du Grand Châteaudun pour un deuxième vote. Après analyse détaillée du dossier par les élus, le Pays Dunois a émis un avis voté lors du bureau du 11 juillet 2024 sur le projet de PLUiH du Grand Châteaudun dont la délibération n° 2024-4-B du 11 juillet 2024 est jointe.

Par l'analyse du PLUiH du Grand Châteaudun et l'émission d'un avis, le Pays Dunois s'assure que le PLUiH contribue à la mise en œuvre du projet territorial à l'échelle du bassin de vie développé dans le SCoT voté à l'unanimité par ses élus. Le PLUiH a l'obligation réglementaire d'être compatible avec le SCoT.

L'avis du 11 juillet 2024 est le troisième avis émis par le SCoT du Pays Dunois sur le PLUiH du Grand Châteaudun faisant suite à un premier avis le 5 janvier 2023 portant sur la version n°1 puis un deuxième avis du 16 avril 2024 sur la version arrêtée n° 2 – premier vote du PLUiH. Le 1er avis a été défavorable et le deuxième a été favorable avec réserves. Il est précisé qu'entre la version arrêtée n°2 – premier vote et la version arrêtée n° 2 – second vote, une seule différence : l'ajout du plan de zonage de la commune d'Yèvres.

Les remarques mentionnées sont celles figurant dans l'avis du 11 juillet 2024 rendu par le syndicat du Pays Dunois.

### **Les risques juridiques de l'absence d'un règlement graphique sont résolus**

Le Pays Dunois avait signalé au Grand Châteaudun l'absence de règlement graphique de la commune de YEVRES qui ne permettait pas d'émettre un avis juridiquement valable sur le PLUiH. Cette problématique pouvait impacter la validité juridique des avis émis par les Personnes Publiques Associées et fragiliser la procédure d'élaboration du PLUiH. Un envoi du plan de zonage de Yèvres à toutes les PPA résoudrait ce problème. La communauté de communes du Grand Châteaudun a donc ajouté le plan manquant.

### **Consommation foncière à vocation économique**

Entre l'arrêt n°1 et l'arrêt n°2 du PLUiH, des efforts ont été réalisés pour prendre en compte les observations du SCoT concernant la consommation foncière à vocation économique. Le PLUiH consommait en 2035-2036, l'ensemble des possibilités de développement économique du SCoT soit environ 60ha. De plus le PLUiH sollicite 25 ha supplémentaires pour le 2<sup>ème</sup> arrêt au lieu des 115 ha prévus lors de l'arrêt n°1. Cela démontre une progression vers une meilleure intégration des enjeux de sobriété portés par le SCoT et par la loi Climat et Résilience 2021. Ce dépassement a été pondéré par le projet d'implantation de la seconde usine Vorwek sur 14ha à DONNEMAIN SAINT MAMES.

En décomptant le projet Vorwek, il reste 11ha soit une augmentation de 18% paraissant acceptable car ne dépassant pas les 20% fixé par le SCoT. Pour protéger davantage les espaces naturels, agricoles et forestiers, des efforts pourraient être poursuivis pour réduire cet écart d'autant que le Grand Châteaudun dispose de nouvelles réserves foncières depuis l'approbation du SCoT avec l'ex-base aérienne et l'hippodrome.

Le PADD du PLUiH en page 23 indique que le Grand Châteaudun se laisse « la possibilité d'accueillir une zone de grande capacité économique comme le SCoT le permet sans pour autant la localiser dans l'immédiat ». Cette enveloppe foncière dédiée au développement économique du SCoT est définie à l'échelle des 2 communautés de communes du Grand Châteaudun et du Bonnevalais. Compte tenu du dépassement déjà programme de 25ha du PLUiH, il est important d'avoir une solidarité entre les deux EPCI pour tendre vers une sobriété foncière et la pertinence d'un développement économique sur le Bonnevalais.

L'incompatibilité du PLUiH avec le SCoT est levée en raison de la grandeur de dépassement du PLUiH par rapport au SCoT.

### **Nouveaux logements : production, densité, extensions, typologie**

Le PLUiH prévoit la production d'environ 1 850 logements sur les 15 ans à venir alors que le SCoT subodore une progression de 250 logements par an en moyenne sur le Pays Dunois. Le rythme envisagé pour le Grand Châteaudun est de 190 logements par an soit 2 850 logements sur les 15 ans à venir. La programmation du PLUiH et celle du SCoT est compatible.

Les besoins importants en production de logements du SCoT devaient répondre à un scénario démographique renforcé évalué à 300 habitants supplémentaires par an soit + 6 000 habitants sur 20 ans. Le diagnostic du PLUiH expose une situation différente car la période 2013-2019 est marquée par une baisse démographique importante à hauteur de 1 306 habitants. Le taux de vacance sur la communauté de communes est en augmentation constante depuis une vingtaine d'années : en 2016 10,8% contre 7,9% en Eure et Loir. Le diagnostic du PLUiH suppose que les besoins en logements ne sont pas aussi élevés que ce que le SCoT prévoit.

Bien que la programmation du PLUiH soit compatible avec celle du SCoT, il faut rester prudent pour calibrer la production de logements nécessaires dans le PLUiH et les extensions.

Sur 15 ans, le PLUiH produirait 1 092 à 1 233 logements en extension sur les 1 850 constructions prévues. 30 à 40% des nouveaux logements se feront par densification du tissu urbain (dents creuses, renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance, friche). Ceci est cohérent avec la Recommandation n°9 du DOO du SCoT indiquant un objectif de 30% pour favoriser la sobriété foncière.

Globalement, les extensions prévues sur le Grand Châteaudun respectent les densités du SCoT.

Les extensions pour l'habitat et les équipements sont encadrés dans le SCoT prévoyant une unique enveloppe de 102ha à l'horizon 15 ans pour le Grand Châteaudun. Le PLUiH est dans les valeurs du SCoT car il est prévu 86ha d'extension pour l'habitat et l'équipement sur 15 ans. Cependant, ces extensions varient d'une commune à l'autre pouvant s'éloigner des préconisations du SCoT en matière de répartition équilibrée entre les pôles et les villages et au sein d'un même niveau de polarité. Une réflexion doit être engagée pour atténuer ces disparités.

Les OAP sont nécessaires pour chaque secteur d'extension à vocation d'habitat ou économique. L'intégration des périmètres des OAP sur les plans de zonage faciliterait la lecture du PLUiH.

Lors du 1er arrêt, 2 OAP s'avéraient manquantes. Dans la version arrêt n°2, toutes les zones d'extension à vocation habitat (zonage LAU) sont désormais traitées par des OAP.

Il apparaît nécessaire de mettre en cohérence les périmètres des OAP n°6 (CHATEAUDUN - hameau de Crépainville) et n°24 (LOGRON) avec ceux du règlement graphique et de réaliser une OAP sur le secteur de la Mousselière à LA BAZOCHE GOUET constituant une extension conséquente d'environ 2,6ha et sur la zone UB1 à CHATEAUDUN (à l'ouest de l'emplacement réservé CHA 8).

Le SCoT recommande une diversification de la typologie des nouveaux logements (collectifs, individuels groupés, individuels). Cette diversification fluidifie les parcours résidentiels. Malgré cette remarque déjà formulée lors de l'arrêt n°1, ce travail sur la typologie n'a pas été effectué lors de l'arrêt n°2.

### **Précisions sur l'analyse de la consommation foncière à vocation Habitat et Équipement du PLUiH**

Hormis les extensions traitées par les OAP dans le PLUiH, ce dernier projette d'autres extensions à vocation habitat et équipement consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les extensions (hors OAP) sont de trois types :

- des parcelles directement intégrées au zonage urbain et qui sont en réalité des extensions. Dans quelques cas, ces parcelles se situent dans des hameaux alors que le SCoT ne permet pas d'extension dans les hameaux,
- certains STECAL,
- certains emplacements réservés.

Ces extensions correspondent à environ 60 secteurs pour une surface totale de 43ha. Elles sont listées par commune/commune historique dans un livret technique mis en annexe.

Pour apprécier la compatibilité du PLUiH, l'analyse du syndicat du Pays Dunois sur la consommation foncière du PLUiH comptabilise la totalité de ces extensions en plus de celles faisant l'objet d'OAP. Cette approche est essentielle pour parvenir aux conclusions déjà énoncées sur la consommation foncière à vocation habitat et économique.

### **Problématique des extensions dans les hameaux**

La prescription n°10 du SCoT, seuls l'évolution du bâti existant et annexes sont autorisés dans les hameaux. Les STECAL sont déterminés de façon exceptionnelle pour permettre l'accueil de constructions neuves dans les dents creuses identifiées ou sur les parcelles issues du découpage de parcelles déjà partiellement bâties. Les extensions ne sont pas admises dans les hameaux. L'inscription d'extension dans les hameaux par le PLUiH pourrait accroître le risque de contentieux. Les extensions dans les hameaux prévues par le PLUiH concernent :

- CHATEAUDUN : hameau de Crépainville (0,23ha),
- CHATEAUDUN : hameau de Châtenay (0,16ha),
- CLOYES LES TROIS RIVIERES – LE MEE : hameau de la Motteraye (0,50ha),
- DONNEMAIN SAINT MAMES : hameau d'Orsonville (0,27ha),
- JALLANS : hameau Jumeaux (0,2ha),
- LANNERAY : hameau de la Rouzannerie (0,1ha),
- LOGRON : hameau de Villards (0,1ha),
- SAINT DENIS LES PONTS : hameau La Folie (0,35ha),
- YEVRES : hameau de Bridoré (0,6ha),
- YEVRES : hameau de Montemont (1ha),
- YEVRES : hameau de Loisville (0,2ha).

### **Inventaire du potentiel foncier**

Conformément aux dispositions des Grenelle et ALUR et à la prescription n°6 du DDO du SCoT, le PLUiH doit obligatoirement identifier le potentiel foncier mobilisable au sein des espaces urbanisés existants. Lors de l'arrêt n°1 du PLUiH, l'inventaire du potentiel foncier était partiel. Il était donc nécessaire de le compléter. Dans la version actuelle du PLUiH (Note du CE : concerné par le présent avis), l'étude de densification a été complétée couvrant l'ensemble des zones urbanisées. La remarque faite par le SCoT a été prise en compte.

### **Non-conformité de l'eau potable distribuée et des stations d'épuration**

L'eau potable distribuée dans sept communes n'est pas conforme. Il s'agit des localités de CHAPELLE GUILLAUME – CLOYES LES TROIS RIVIERES (pour 1 captage sur 5 dans le secteur de Autheuil) – CONIE MOLITARD – LOGRON (1 captage sur 2 dans le secteur du bourg) – THIVILLE – VILLAMPUY – VILLEMAURY sur les secteurs de Lutz en Dunois et Saint Cloud en Dunois.

Le PLUiH prévoit la production de nouveaux logements sur certaines de ces communes : CONIE- MOLITARD – LOGRON – THIVILLE – VILLEMAURY.

L'approvisionnement en eau potable pour environ 33 logements en extension se fera à partir d'une eau potable jugée non conforme à la réglementation en vigueur.

Le SCoT prescrit que « pour chaque projet d'extension de l'urbanisation est en outre subordonné à la vérification que la capacité des réseaux et des installations est en mesure de

garantir l'alimentation en eau dans des conditions satisfaisantes quantitativement et qualitativement, pour l'alimentation en eau potable mais aussi de la défense incendie ».

Le PLUiH prévoit l'accueil de populations nouvelles au sein de secteurs à urbaniser devant être raccordés à des stations d'épuration non conformes à la réglementation en vigueur. Ce point est à éclaircir pour que tout projet d'extension soit en adéquation avec la capacité des systèmes d'épuration à traiter les futurs volumes et charges de pollution. Le SCoT prescrit au PLUiH de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs avec la réalisation de travaux de mise aux normes et d'extension des réseaux d'assainissement et stations d'épuration.

### **Reconversion de l'ancienne base aérienne de CHÂTEAUDUN**

La communauté de communes du Grand Châteaudun souhaite reconvertir le site de la base aérienne d'une surface de 450ha. Cette transformation de l'ex-base a été abordée lors du 2ème arrêt du PLUiH démontrant une certaine écoute des observations formulées par le SCoT.

Le zonage sur l'ex-base est répartie entre des zones UE (zone à vocation d'équipement), UX (zone à vocation d'activités économiques), Aenr (zone d'accueil d'énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques) et N (zones naturelles). Le zonage UX a été ajouté à l'arrêt n° 2 du PLUiH permettant la reconversion des bâtiments existants vers un usage économique.

L'EAR 279 (Elément Air Rattaché 279) est un réservoir de biodiversité de la Trame verte du SCoT pour ses pelouses sèches calcicoles dont l'enjeu est le maintien et la restauration.

Un projet d'arrêté sur la création d'une zone de protection des habitats naturels sur l'ex-base est en cours. Les zones naturelles du PLUiH ne correspondent pas aux zones protégées envisagées dans ce projet d'arrêté. Afin d'éviter des démarches d'urbanisme supplémentaires, les deux zonages doivent être mises en adéquation.

### **Commerce**

L'objectif du SCoT est de renforcer l'offre commerciale du territoire tout en restant garant des équilibres entre les centralités urbaines et villageoises et la périphérie pour limiter l'évasion commerciale. Cela passe par l'amélioration de la réponse des besoins des résidents du territoire du Pays Dunois en développant l'activité commerciale en cohérence avec l'ossature urbaine. Il faut :

- développer les fonctions commerciales, artisanales et de services du pôle majeur en proposant une offre permanente avec une attention particulière quant à la redynamisation des centres villes,
- renforcer les fonctions commerciales existantes des pôles relais en répondant aux besoins diversifiés des habitants des bassins de vie,
- mailler le territoire en confortant les pôles de proximité et les pôles plus ruraux jouant une fonction de desserte sur des achats du quotidien et permettant de conserver des services à la population et du lien social.

Dans le PLUiH arrêt n°2, une étude a été menée sur le commerce et annexée au PLUiH contrairement à l'arrêt n°1 où ce sujet était peu abordé. Cela permet de comprendre les enjeux commerciaux du territoire et d'ajuster les linéaires commerciaux dans quelques communes. Ce travail est peu traduit de manière réglementaire dans le PLUiH. L'étude commerciale préconise des adaptations du règlement écrit du PLUiH pour intégrer les

enseignements tirés de l'étude. Ces propositions n'ont pas été suivies pour certaines zones : UA – UB – UC – UD – UH – UE. Le SCoT identifie le Parc d'Activités de la Route d'Orléans commune une zone permettant d'accueillir des activités économiques diversifiées excluant les activités commerciales. Le PLUiH dans son OAP n°4 prévoit un 4ème pôle commercial et artisanal dans cette zone. C'est en contradiction avec la vocation initiale définie par le SCoT mais également avec l'étude commerciale qui précise que les sites commerciaux sont nombreux et qu'il est nécessaire d'éviter la dispersion avec de nouvelles implantations.

### **Agriculture**

Le maintien de l'activité agricole est à rechercher sur le territoire. Le SCoT recommande au PLUiH de réaliser un diagnostic agricole en concertation avec le monde agricole.

Les données exposées dans le diagnostic du PLUiH sont de 2010. Les données du renseignement agricole 2020 ont été rendues en 2022. Un Projet Alimentaire Territorial (PAT) Beauce-Dunois a été réalisé et porté par la communauté de communes Cœur de Beauce et le Pays Dunois dont les données de la partie agricole sont récentes et pourraient actualiser une partie du diagnostic du PLUiH.

Au-delà du maintien de l'agriculture, il s'agit d'aller vers une agriculture durable dans le temps et dans l'espace avec une entente respectueuse et réciproque entre intérêts agricoles, préoccupations urbaines, paysagères et environnementales. Le règlement du PLUiH n'impose pas de hauteur pour les bâtiments agricoles en zone agricole. Cette absence de limitation d'hauteur pourrait avoir des incidences importantes sur le paysage.

Le projet de golf de Courtalain prévue dans l'arrêt n°1 a été supprimé dans l'arrêt n°2. L'impact sur les terres agricoles n'est plus un sujet.

### **Photovoltaïque et éolienne**

Le zonage Aenr permet d'accueillir des panneaux photovoltaïques au sol. À la suite des observations émises par le SCoT lors de l'arrêt n°1, le PLUiH a conservé une seule zone Aenr sur l'ex-base aérienne de Châteaudun en supprimant celle située à cheval sur les communes de Brou et de Yèvres levant les doutes de l'incompatibilité avec le SCoT. En effet, la prescription 40 interdit les projets de centrales solaires au sol en zone agricole, engagés après la date d'approbation du SCoT afin de préserver le foncier. Les espaces difficiles à valoriser, et les délaissés inclus dans les zones d'activités pourront être mobilisées à cette fin.

Pour l'éolien, le SCoT se fixe comme orientation de poursuivre un développement d'implantation d'éoliennes maîtrisé. Les élus pourront définir les zones favorables à ces implantations permettant de veiller à une cohérence de développement et de limiter l'implantation désordonnée éventuelle sur le territoire.

### **Tourisme, numérique**

Les éléments concernant le tourisme mériteraient une mise à jour, l'ensemble des données datant de 2012. Eure et Loir Tourisme pourrait être un interlocuteur pour effectuer la mise à jour en utilisant les éléments transmis lors des Etats Généraux du Tourisme de la communauté de communes du Grand Châteaudun en 2021.

Une partie du diagnostic concerne le réseau cyclable. Il existe un Comité d'itinéraire Vallée du Loir pour le développement et la promotion de la Véloroute n° 47 Vallée du Loir et 8 boucles cyclotouristiques sur le territoire.

Le volet numérique mérite d'être développé en précisant l'état d'avancement du déploiement.

Ces observations ont déjà été formulées lors de l'arrêt n°1 du PLUiH mais sont restées sans réponse dans l'arrêt n°2 du PLUiH.

### **Environnement**

Lors de l'arrêt n°1, l'évaluation environnementale n'était pas suffisamment développée et structurée pour apprécier la stratégie environnementale du PLUiH auquel s'ajoutait un manque de lisibilité sur le fond et sur la forme. Le volet environnemental de l'arrêt n°2 a été modifié bien que de nombreux défauts sont encore à résoudre. La lisibilité a été améliorée par une classification par commune. L'analyse environnementale s'est élargie à 153 secteurs de projets potentiels au lieu de 55.

Pour mesurer les incidences du PLUiH sur l'environnement, il est nécessaire que l'évaluation environnementale porte sur l'ensemble des secteurs destinés à être urbanisés. Certains n'ont pas fait l'objet de cette évaluation. Il convient donc de compléter les évaluations environnementales sur ces secteurs. Une liste et une cartographie sont joints à l'avis. Ces évaluations environnementales sont nécessaires pour apprécier la compatibilité du PLUiH avec le SCoT.

La commune de MOLEANS revêt un caractère particulier concernant l'OAP n°26. D'après l'évaluation, ce secteur présente un fort enjeu en matière de continuité écologique et par conséquent son urbanisation est à reconsidérer.

A UNVERRE, une zone naturelle dédiée aux mesures compensatoires a été définie, actuellement occupée par une prairie et identifiée comme zone humide. Ce site est déjà naturel. Le principe de la compensation est de rendre un espace naturel qui ne l'était pas avant. Ce zonage est incohérent et nécessite un complément d'explication ou une évolution.

A BROU, deux emplacements réservés (BRO3 et BRO4) sont fléchés pour un espace de renaturation et les parcelles sont actuellement occupées par une prairie pâturée. Cela requiert une explication sur la motivation de ce classement au regard du caractère naturel existant.

Les mares sont des éléments naturels et identitaires à préserver et à valoriser. L'état initial de l'environnement dresse l'inventaire des mares en identifiant des mares en « réservoirs de biodiversité avérés » et en « réservoir de biodiversité partiels ». Le Conservatoire d'Espaces Naturels Centre-Val de Loire anime le Plan 28 constituant une source de données pour affiner l'inventaire et les mesures de protection. Depuis l'arrêt n°1, 564 mares supplémentaires ont été identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme tandis que 60 mares ont été retirées des zonages de l'arrêt n°2. Aucun détail sur la méthodologie. Des explications sont nécessaires pour s'assurer de la pertinence des mesures de protection et de la suppression de certaines mares pourtant existantes.

Un zonage des zones humides potentielles à confirmer lors de projet apparaissait sur le règlement graphique de l'arrêt n°1. Ce zonage ne se retrouve pas ni dans le règlement graphique ni en annexe du second arrêt. La raison de la disparition interroge.

Entre les arrêts 1 et 2, le zonage des EBC a été redéfini. Un même massif est en partie EBC et l'autre non. Le classement semble manquer de discernement et d'une stratégie globale sur le volet boisé.

Nul ne peut défricher ses bois et forêts sans autorisation. En Eure et Loir, l'arrêté préfectoral du 10 mars 2005 précise que tout défrichement dans un massif boisé supérieur à 0,5ha pour la Beauce et la Beauce Dunoise et 4ha pour le Drouais-Thymerais, le Perche et le Faux Perche est soumis à autorisation préalable de la Direction Départementale des Territoires. Les boisements, classés en EBC ou pas, s'ils sont supérieurs à 0,5ha ou à 4ha, bénéficient

d'une protection contre le défrichement sans autorisation. En revanche les surfaces inférieures à 0,5ha ou 4 ha ne sont pas couverts par cette protection. Le classement en EBC de ces petits boisements se révèle être un enjeu à prendre en compte.

Le classement EBC est une protection lourde requérant de la vigilance sur son utilisation et peut constituer un frein à la conservation des habitats et des espèces comme sur le site Natura 2000 où les EBC ne sont pas adaptés et seraient idéalement à enlever. Seule la commune de CHAPELLE-GUILLAUME présente 3 zones de conflit entre un classement EBC et Natura 2000 où la suppression EBC permettrait la restauration d'habitats d'intérêt communautaires ouverts. Les travaux de restauration ne pourraient pas être menés avec un classement EBC. La protection de la biodiversité repose sur un équilibre des milieux forestiers ou non. L'évaluation environnementale identifie la fermeture des milieux comme cause de vulnérabilité du site Natura 2000.

Les haies présentent un intérêt pour la biodiversité, paysager et identitaire. Le SCoT prescrit aux collectivités de garantir les protections. Malgré l'observation du SCoT lors de l'arrêt n°1, aucune haie n'a été identifiée comme à préserver au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme dans le zonage du PLUiH. Un repérage réglementaire pourrait être mené.

La suppression du golf de Courtalain permet d'enlever les doutes sur son impact environnemental.

Les essences locales sont adaptées au climat et au sol de la région tout comme la faune et la flore. Planter une essence locale est favorable à la biodiversité pour maintien de l'équilibre de l'écosystème. Le règlement du PLUiH demande qu'en limite d'espace naturel ou agricole et à l'intérieur des zones N et A les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales. Aucune liste des essences locales ne se trouve en annexe. Quelques espèces sont conseillées mais elles se retrouvent aussi dans celles dites interdites ou invasives. Pour lever les incohérences et faciliter l'application du règlement, une liste des essences pourrait être ajoutée au règlement.

### **SRADDET Centre Val de Loire**

Le SRADDET Centre Val de Loire a fait l'objet d'une modification approuvée lors de l'assemblée régionale le 18 avril 2024 et pourrait être adopté et approuvé par la Préfète de Région d'ici la fin de l'année 2024. Si la modification du SRADDET est approuvée et au regard des dispositions prévues, le PLUiH pourrait être tenu d'évoluer à horizon 2028 pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET. Ce dernier envisage une consommation maximale pour le SCoT du Pays Dunois regroupant les communautés de communes du Grand Châteaudun et du Bonnevalais à 89,5ha pour la période 2021 – 2030 et avec la garantie rurale incluse. Il faut donc anticiper cette éventualité.

### **Avis du bureau du syndicat du SCoT du Pays Dunois**

Le bureau approuve à l'unanimité l'ensemble des observations ci-dessus mentionnées relatif au projet arrêté n°2 – second vote du PLUiH du grand Châteaudun et émet un avis **FAVORABLE avec 3 réserves** :

- la réalisation des évaluations environnementales manquantes sur l'ensemble de secteurs listés,
- le développement sur la problématique de la non-conformité de l'eau potable et des stations d'épuration et surtout les solutions mises en œuvre pour pallier les non-conformités,
- la réalisation d'une OAP sur le secteur de la Mousselière à LA BAZOCHE GOUET.

A cet avis, il est joint une annexe des erreurs matérielles portant sur l'ensemble des pièces du PLUiH, le diagnostic, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, les justifications, le zonage, le règlement – fiches patrimoines, le règlement écrit, l'étude du commerce.

Il est joint également une annexe sur les extensions (hors OAP) à vocation habitat et équipement du PLUiH qui sont identifiées par le SCoT.

#### 4.7 - Communautés de communes et communes

La synthèse des avis des communautés de communes et communes a été répartie selon les avis donnés par les collectivités : FAVORABLE – FAVORABLE AVEC RESERVES OU REMARQUES – DEFAVORABLE.

**FAVORABLE** : communauté de communes Entre Beauce et Perche (Eure et Loir), communauté de communes de la Beauce Loirétaine (Loiret) et les communes de CHAPELLE-GUILLAUME, VILLAMPUY, DAMPIERRE SOUS BROU, MOLEANS, GOHORY, DONNEMAIN-SAINT-MAMES, VILLEMAURY, THIVILLE, JALLANS, LA CHAPELLE DU NOYER, CHATEAUDUN.

#### **FAVORABLE AVEC RÉSERVES OU REMARQUES** :

- CONIE-MOLITARD : le PLUiH doit rester à l'identique lors de son arrêt final.
- MARBOUE : les 2,2 ha restants, propriété de la SAEDEL, dans le lotissement la Remise Saint-Martin doivent être classés dans la zon en N urbaniser future 2AU.
- YEVRES :
  - Inclure la partie de la parcelle YO225 où se trouvent les terrains de pétanque en zone UC et non en zone N ou modifier le règlement de la zone N pour permettre un projet d'installation d'ombrières,
  - Classer la parcelle YO103 en NI1 pour un projet de réalisation d'un aménagement avec le complexe sportif situé sur les parcelles YO254 – 255 – 224 – 225 actuellement en zone N stricte. Transformer cette zone en NI1.
  - Classer les parcelles YM88 et 74 en zone Aenr pour permettre la réalisation d'un projet de parc photovoltaïque pour lequel le conseil municipal a émis un avis favorable.
  - Pour les deux premières remarques sur les parcelles YO225 et YO103, Mme Carrouger, maire de la commune, avait adressé un courriel avec un plan joint au service Urbanisme de la communauté de communes du Grand Châteaudun le 12 février 2024.
- UNVERRE :
  - Ajouter les bâtiments identifiés en changement de destination : Les Hayes et le N°1 Place de l'église.
  - Quelle conséquence pour les terrains classés actuellement en zone agricole et se retrouvant en zone humide ?
  - Quel devenir pour les sites agricoles où l'activité cesserait ?

- LA BAZOCHE GOUET :
  - Une partie de la parcelle ZS6 – Plaisance : à reclasser en zone agricole (environ 9 000m<sup>2</sup>) – voir la pièce jointe à l’avis,
  - Les parcelles YE 25 et YE 24 – La Gâte : à reclasser en zone agricole (environ 2 000m<sup>2</sup>) – voir la pièce jointe à l’avis,
  - Obtenir une compensation de 12 000m<sup>2</sup> en zone d’activité économique sur une partie de la parcelle ZI 06 – voir la pièce jointe à l’avis.

#### **DÉFAVORABLE AVEC RÉSERVES OU REMARQUES :**

- VAL D’YERRE : remise en cause du mode de calcul imposé défavorisant les communes rurales au profit des grandes agglomérations. Le projet de PLUiH va empêcher tout développement futur possible du monde rural notamment par la restriction des parcelles constructibles.
- SAINT DENIS LANNERAY :
  - Refus d’une zone d’activité commerciale de 2,1ha à proximité de l’Intermarché. La parcelle identifiée se trouve dans la zone des Roncettes, secteur n’attirant pas les enseignes commerciales et artisanales. Le conseil municipal souhaite maintenir cette surface par son emplacement à proximité de la future déviation.
  - Le conseil municipal est ravi de la grosse zone économique sur DONNEMAIN et de leur zone commerciale la plus importante du dunois évitant la fuite des consommateurs vers CHARTRES et ORLEANS.
- MOULHARD :
  - aucun espoir de construction de maison d’habitation possible sur la commune, à l’exception des dents creuses, n’appartenant pas à la commune dont les propriétaires ne souhaitent pas céder les terrains,
  - la commune est soumise au Règlementation Nationale d’Urbanisme (service gratuit) pour toutes les instructions de dossiers. Dans le cas d’un avis favorable, la commune devrait adhérer à un service payant.
- BROU : demande de modifications :
  - OAP économique Villoseau : modifier le nom de rue de Chartres par rue de Mottreau et ajouter allée des alouettes.
  - Emplacement réservé : modifier le nom de l’ER BR01 et changer le bénéficiaire. Ajouter sur le plan des ER l’ER BR05.
  - Règlement écrit : zone UB – hauteur nouvelle construction : ajouter RDC+3. Nuisance sonore : ajouter pour toutes les zones : « Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d’être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l’isolement acoustique ».
  - Volet patrimoine : ajouter la maison du 76 rue de Frazé, annexe fiche patrimoine. Ajouter sur le plan de zonage, légende « Protections patrimoniales ».
  - Plan de zonage : supprimer les linéaires commerciaux pour la commune – Supprimer la zone de protection paysagère au Nord de l’ancien cimetière (proche gymnase) – supprimer les protections pour la route D15.9, pour la rue de

Mottereau, pour la rue Marcel Bordet et pour la Rue Henri Dunant – ajouter l'if, repéré « arbre remarqué » par le CD 28, localisation 48°12'29.0''N 1°10'03.4''E.

- LOGRON :
  - Suppression de la réserve foncière constructible de la commune (Bois Clos Nord environ 1,4ha).
  - Pas de possibilité de construction dans les « dents creuses » des hameaux (inexploitables en agriculture vus leur superficie) : quid du devenir et des éventuels changements d'affectation des bâtiments de ferme ?
  - Disparité trop importante entre communes voisines de population et superficie largement inférieures : GOHORY par exemple.
- CLOYES LES TROIS RIVIERES :
  - Zone « TAUPINEAU » : demande de classement de la zone A en zone 2AU pour la parcelle 103AK001 de 4,5ha située au lieu-dit « Taupineau » n'a pas été retenue. Dans le PLUiH arrêté le 26/09/2022, la zone Taupineau était classée en zone 2AU sans qu'aucune remarque n'a été faite lors de l'arrêt. Cette zone a été délibérément supprimée par la Grand Châteaudun considérant qu'il convenait de revoir les prévisions/projections démographiques de la commune de CLOYES LES TROIS RIVIERES en supprimant 5ha de foncier à urbaniser (1AU ou 2AU). Les accès et les réseaux de cette zone sont en attente depuis le lotissement existant. Cette parcelle se prête parfaitement au développement de l'urbanisation et sa situation en limite de l'espace boisé est privilégié. Le règlement de « la zone 2AU est une zone à urbaniser différée sous réserve de modifications du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à vocation principale d'habitat. Ces zones correspondent aux espaces d'extension des communes situées dans le prolongement des zones U et font office de réserve foncière et/ou ne sont pas couvertes aujourd'hui par les réseaux ». Ce qui répond à la vocation de cette zone. La commune a toujours contribué dès le début à l'élaboration du PLUiH en revoyant à la baisse les possibilités territoriales et économiques qui avaient été attribuées. La commune souhaite maintenir sur la commune historique de Cloyes sur le Loir 2 zones 1AU (La Lisière et Route de Romilly) et 1 zone 2AU (Taupineau) pour éviter une pression foncière. Cela laisse l'opportunité à la commune de privilégier le site le plus favorable au développement. La commune n'a pas de réserve foncière et elle ne maîtrise pas le foncier sur ces parcelles. Les services de l'Etat ne sont pas opposés à la création de 2 zones 1AU et 2AU. Pour toutes ces raisons, la commune n'accepte pas la décision de la communauté de communes du Grand Châteaudun de supprimer arbitrairement le secteur « Taupineau » et demande son rétablissement en zone 2AU.
  - RÈGLEMENT :
    - Zone UA (page 20) : L'article « Implantation des annexes ne créant pas de surfaces de plancher précise : les annexes ne générant pas de surface de plancher telles que les stationnements ou verts, les auvents, les pergolas, etc. » ne fixe aucune règle et n'existe pas dans les autres zones. Il faut le supprimer.
    - Zone UC – Clôtures en emprise publique (page 57) et Zone 1AUC – Clôtures en emprise publique (page 140) : à harmoniser sur l'ensemble des communes

de Cloyes les Trois Rivières pour que le règlement sur les clôtures soit identique (manque pour Autheuil, Charray et Cloyes). Lire : Pour les communes de Autheuil, Charray, Douy, La Ferté-Villeneuil, le Mée, Montigny-le-Gannelon, Romilly-sur-Aigre, Saint-Hilaire-sur-Yerre et Cloyes-sur-le-Loir, les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse,
  - D'un mur bahut compris entre 40cm et 1,20m surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
  - D'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
  - De dispositif à claire-voie.
- Zone UH – Clôtures en emprise publique (pages 85/86) : corriger les communes concernées par la zone UH pour harmoniser le règlement sur le territoire de Cloyes les Trois Rivières. Lire : pour Autheuil, Cloyes-sur-le-Loir, le Mée, Montigny-le-Gannelon, Saint-Hilaire-sur-Yerre, les clôtures sur rue seront constituées soit :
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse,
  - D'un mur bahut compris entre 40cm et 1,20m surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives,
  - D'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
  - De dispositif à claire-voie.
- ZONAGE : les plans certifiés sous-préfecture manquent de lisibilité, difficulté à se repérer :
- Voiries, parcelles ... difficiles à situer
  - Les changements de destination et protections paysagères sont inexistantes (points et étoiles non visibles sur les plans),
  - Les emplacements réservés sont parfois imperceptibles.

Il est donc souhaitable d'obtenir des plans clairs lors de l'approbation du PLUiH du Grand Châteaudun pour éviter les oublis et erreurs d'interprétation et permettre l'instruction des autorisations d'urbanisme en toute légalité.

#### 4.8 - CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure et Loir s'est réunie le 6 juin 2024 pour émettre un avis FAVORABLE sur le PLUiH du Grand Châteaudun arrêté me 13/05/2024, sous réserve de la prise en compte de remarques suivantes.

**Les STECAL** : détailler tous les STECAL afin de pouvoir juger de leur pertinence.

**Les OAP** :

- Encadrement par des OAP sur l'aménagement des friches et zones à requalifier (CHATEAUDUN : ancienne usine GSP, ancienne base aérienne),
- renforcement de la mise en valeur des continuités écologiques dans les OAP,

**Le développement des énergies renouvelables** : commune de THIVILLE, s'assurer de la cohérence entre le zonage du PLU de THIVILLE, qui fait l'objet d'une modification simplifiée pour permettre un projet photovoltaïque au sol, et celui prévu dans le PLUiH.

**Pour les ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat :**

- dans les hameaux : LA BAZOCHE GOUET, DONNEMAIN SAINT MAMES, CO NIE-MOLITARD, YEVRES, hameau de Crépainville (Châteaudun) : suppression des zones en extension et les zonées en A,
- JALLANS : identification de deux terrains faisant partie du tissu urbain alors qu'il s'agit d'une extension : remettre en zone A,
- MOLEANS (La Gaudelle) : mettre en cohérence le projet de zone 1AU sur le plan de zonage ne coïncidant pas avec le tracé de l'OAP prévoyant deux accès au lotissement en zone agricole. Actualiser la consommation d'espace par ce projet,
- Intégration dans la consommation d'espace (MONTIGNY LE GANNELON, CHARRAY, ARROU, YEVRES) les zones en extension avec des projets en cours,

**La consommation d'espace :**

- Consommation minimisée car certains projets ou certaines extensions zonés U ne sont pas dans celle-ci : MONTIGNY LE GANNELON (UC3), CLOYES SUR LE LOIR (zone Ux en extension de l'usine Vorwek), CHARRAY, ARROU, YEVRES,
- Emplacements réservés à inclure dans la consommation d'espace : contournement routier de LA CHAPELLE DU NOYER, stade de MARBOUE,

**La préservation des éléments de paysage :**

- au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme : suppression du classement des nombreux bâtiments ou corps de ferme identifiés par ce classement sans aucune justification,
- au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme : préciser la compensation en cas de destruction de haies ou d'alignement d'arbres.

## 5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

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. **Les éléments de réponse apparaissent en rouge dans le texte.**

L'analyse des ces éléments de réponse par la commission d'enquête est mentionnée en bleu dans le présent chapitre.

### **Demandes de la commission d'enquête**

#### **5-1 - Consommation foncière**

Dans le tableau de la page 107 du volet 2 du rapport de présentation, il est rappelé les surfaces à urbaniser prévues par le projet de PLUiH de 2023 à 2036 :

- 43,1 ha pour l'habitat
- 45.3 ha pour les activités économiques
- 5,7 ha pour les emplacements réservés,
- 10,1 ha pour les STECAL

On obtient donc un total de 104,2 ha. Toutefois, dans le tableau de la page 100, il est indiqué des surfaces commerciales supplémentaires de 2,2 ha à Châteaudun et de 10 ha à La Chapelle-du-Noyer. Ces 12,2 ha ne semblent pas avoir été comptabilisés dans les 104,2 ha de la page 107.

**D1 - Justifiez le calcul de la consommation foncière totale prévue par le projet de PLUiH.**

#### **Réponse de la communauté de communes du Grand Châteaudun**

- Le tableau de la page 107 intègre l'ensemble des zones à urbaniser prévues dans le PLUi-H par vocation. Dans les 45,3 ha, il faut comprendre à la fois la programmation à vocation économique mais également la programmation à vocation commerciale. Les surfaces commerciales évoquées page 100 ont été comptabilisées dans le tableau récapitulatif de la page 99. Des précisions seront données dans le rapport de justification d'ici l'approbation pour clarifier les surfaces allouées par le PLUi-H.

#### **Analyse de la réponse du Grand Châteaudun par la commission d'enquête**

La commission d'enquête prend acte du souhait de la communauté de communes du Grand Châteaudun de clarifier les surfaces allouées par le PLUiH, avant son approbation.

## 5-2 - Réponse aux avis défavorables ou réservés des communes

Plusieurs communes ont émis des avis défavorables ou réservés.

### D2 – Apportez des éléments de réponse à ces différents avis.

#### Réponse de la communauté de communes du Grand Châteaudun

##### Brou

- La commune de Brou a émis un avis défavorable sur la base d'observations/modifications à intégrer dans le PLUiH. Ces observations ont également fait l'objet de remarque écrites lors d l'enquête publique et le Grand Châteaudun a indiqué y donner une suite favorable.

##### Cloyes-les-Trois-Rivières

- La commune de Cloyes a émis un avis défavorable au PLUiH en raison du non-classement de la zone de Taupineau en zone constructible. Bien que la commune ait demandé son classement en zone 2AU (à urbanisation différée), il est important de noter que cette surface serait tout de même comptabilisée dans la consommation foncière globale du PLUiH, s'agissant d'une zone destinée à l'urbanisation, à court ou moyen terme. Le Grand Châteaudun doit respecter les lois en vigueur, notamment la loi Climat et Résilience qui impose une réduction de moitié de la consommation foncière. Il convient de souligner que la commune de Cloyes dispose déjà d'environ 14 hectares classés en zone 1AU à vocation d'habitat, ce qui est considéré comme très satisfaisant. Les autres observations et demandes de modifications du règlement écrit seront intégrées dans la mesure du possible dans la version définitive du PLUiH.

##### Logron

- La commune de Logron a émis un avis défavorable au PLUiH pour les raisons suivantes :
  - Suppression de la réserve foncière de 1,4 ha. Il est important de noter que le PLUiH est un document d'urbanisme entièrement nouveau qui ne reprend pas automatiquement les dispositions des PLU communaux existants. Il a été élaboré en intégrant les dernières lois en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, notamment la loi Climat et Résilience qui vise à réduire la consommation foncière. Malgré la suppression de la réserve foncière de 1.4 ha, la commune de Logron dispose toujours d'une zone à urbaniser 1AU de 6500 m<sup>2</sup>. Cette surface permet encore un développement urbain maîtrisé.
  - Concernant les hameaux, une définition listant les critères auxquels devaient répondre les hameaux pour pouvoir être constructibles a été établie et validée par les élus du Grand Châteaudun. Si certains hameaux ne répondent pas aux critères fixés, c'est notamment pour, protéger les espaces agricoles et naturels, rapprocher les habitants des services, prioriser le développement des bourgs. Cette approche s'inscrit dans une logique de développement durable et de lutte contre l'étalement urbain, conformément aux orientations nationales en matière d'aménagement du territoire.

- Le calcul des besoins en foncier pour les 10-12 années suivantes dans le PLUiH s'est basé sur les constructions réalisées au cours des 10 années précédant son élaboration. Pour la commune de Logron, la population n'a pas connu d'augmentation significative, seules quelques constructions éparses ont été réalisées. Ces faibles évolutions ne justifient pas l'attribution d'une surface supplémentaire au-delà des 6500 m<sup>2</sup> déjà attribués en zone à urbaniser 1AU.

### **Marboué**

- La commune de Marboué a émis un avis défavorable au PLUiH en raison du non-classement de la zone appartenant à la SAEDEL en zone constructible. Bien que la commune ait demandé son classement en zone 2AU (à urbanisation différée), il est important de noter que cette surface serait tout de même comptabilisée dans la consommation foncière globale du PLUiH, s'agissant d'une zone destinée à l'urbanisation, à court ou moyen terme. Le Grand Châteaudun doit respecter les lois en vigueur, notamment la loi Climat et Résilience qui impose une réduction de moitié de la consommation foncière. Il convient de souligner que la commune de Marboué dispose déjà d'environ 2.7 hectares classés en zone 1AU à vocation d'habitat, ce qui est considéré comme très satisfaisant.

### **Moulhard**

- La commune mentionne qu'elle est actuellement soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme), ce qui implique des possibilités de construction très limitées. Parallèlement, elle exprime des inquiétudes quant à la constructibilité des dents creuses dans le cadre du PLUiH, en raison de propriétaires non vendeurs. En réalité, le PLUiH n'aura que peu d'incidence sur la commune en termes de zones constructibles puisque les secteurs actuellement urbanisés correspondent globalement aux zones qui seront constructibles dans le PLUiH. En revanche, le PLUiH apportera plusieurs avantages :
  - Un règlement écrit qui fournira un cadre architectural aux constructions, valorisant ainsi le patrimoine bâti de la commune.
  - Un encadrement des projets de construction, absent jusqu'à présent avec le RNU.
  - Une meilleure maîtrise du développement urbain, tout en préservant les caractéristiques de la commune.

### **Saint-Denis-Lanneray**

- La décision du Grand Châteaudun de ne pas inscrire 2,1 ha en zone de développement économique derrière l'actuel Leclerc semble justifiée pour plusieurs raisons :
  - Congestion routière : Le secteur connaît déjà des problèmes de circulation aux heures de pointe. L'ajout de surfaces commerciales aggraverait cette situation
  - Cohérence urbaine : L'ouverture d'un nouveau front bâti à l'arrière du Leclerc manquait de cohérence urbanistique
  - Contradiction avec le dispositif Action Cœur de Ville : Châteaudun étant lauréate de ce programme visant à revitaliser les centres-villes, l'extension de la zone commerciale périphérique irait à la rencontre de cet objectif

- Préservation des espaces naturels et agricoles : Le PLUiH doit réduire la consommation foncière, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience
- Projet de déviation en suspens : L'emplacement réservé pour une éventuelle déviation, maintenu à la demande de l'État, témoigne de la nécessité de gérer prudemment le développement urbain dans ce secteur

### **Unverre avec réserve**

- Les bâtiments identifiés pour un changement de destination seront ajoutés dans la version finale du PLUiH. Le classement d'un terrain en zone agricole et zone humide n'aura que peu d'impact sur son utilisation actuelle. La vocation d'une zone agricole est de le rester. Les zones humides sont principalement recensées pour éviter leur utilisation dans des projets de construction, ce qui n'affectera pas les activités agricoles existantes. Concernant l'avenir des bâtiments agricoles dont l'activité cesserait :
  - Les bâtiments pourront être vendus.
  - Ceux utilisés pour du logement/habitation pourront continuer à être utilisés à cet effet.
  - Les bâtiments non identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (absence d'étoilage) devront conserver un usage de stockage.

### **Vald'Yerre**

- L'élaboration du PLUiH s'est déroulée en parfaite cohérence avec la position initiale de la commune. Celle-ci avait en effet accepté de ne pas inclure de zones AU à vocation d'habitat, reconnaissant le potentiel important de densification urbaine sur ses six communes historiques. Cette décision était motivée par la présence de nombreuses dents creuses à combler et un parc de logements existants à rénover et remettre sur le marché.  
 Tout au long du processus d'élaboration, le PLUiH a été conçu pour refléter cette approche, privilégiant la densification et la réhabilitation du bâti existant plutôt que l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les objectifs actuels d'urbanisme durable, visant à limiter l'étalement urbain et à préserver les terres agricoles et naturelles.

### **Yèvres**

- Les demandes de modifications concernant le zonage de la parcelle YO 103 seront apportées dans la version définitive du PLUiH. Concernant les demandes YO 225 et YN88 et YN 74, les demandes de modifications seront minutieusement analysées afin d'identifier les meilleures solutions pour les intégrer dans le PLUiH. Nous visons à répondre aux attentes de la commune tout en veillant à ne pas alourdir le règlement écrit ni le plan de zonage.

**Remarque générale** : Il est crucial de souligner que le PLUiH est un document vivant et évolutif. Si le besoin s'en fait sentir à l'avenir, notamment dans les cas suivants : pénurie de maisons à vendre, construction de l'ensemble des surfaces à urbaniser actuellement

concentrées. Une révision du PLUiH sera tout à fait envisageable. Cette flexibilité permet d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions démographiques et économiques réelles du territoire, tout en maintenant une gestion raisonnée de l'espace.

### Analyse de la réponse du Grand Châteaudun par la commission d'enquête

Les éléments de réponse apportées par la Communauté de Communes semblent légitimes et n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.

### 5-3 - Réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA) et de la MRAE

De nombreuses remarques ou recommandations ont été émises sur le projet de PLUiH par plusieurs organismes.

#### D3 – Apportez des éléments de réponse à ces différents avis

#### Réponse de la communauté de communes du Grand Châteaudun

##### Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- Le détail des STECAL sera réalisé dans la version définitive du PLUiH
- Les OAP ?
- Développement des énergies renouvelables – commune de Thiville, un travail sur l'ensemble des projets d'énergies renouvelables mis en évidence lors de l'enquête devra être réalisé. Le projet de Thiville sera intégré à ce travail. L'objectif du Grand Châteaudun est d'avoir un cadre réglementaire clair et uniforme pour le développement des installations photovoltaïques sur l'ensemble du territoire du Grand Châteaudun. Une harmonisation avec les autres demandes des porteurs de projets sera réalisée.
- Les ouvertures à l'urbanisation - dans les hameaux. Les élus souhaitent maintenir la version présentée à l'enquête publique.
- Les ouvertures à l'urbanisation - Jallans. Les élus souhaitent maintenir la version présentée à l'enquête publique.
- Les ouvertures à l'urbanisation - Moléans. La correction sera apportée.
- Les ouvertures à l'urbanisation/Consommation d'espace : Une mise à jour de la consommation foncière sera réalisée sur la base des différentes remarques émises par les partenaires.
- La préservation des éléments du paysage → Des compléments ponctuels sur les fiches patrimoniales seront apportés et/ou certains éléments de patrimoine identifiés se verront supprimés en l'absence de justifications suffisantes.

##### Chambre d'Agriculture

- Idem CDPENAF

##### Direction Départementale des Territoires (DDT)

- Explications sur le tableau issu de SCoT ayant servi pour répartir le total de logement entre les communes → Le tableau page 37 du rapport de justification pourra apporter des éléments justificatifs complémentaires sur certaines répartitions de l'offre de logements. Toutefois, cette répartition s'appuie sur le SCoT et sur les grandes orientations de répartition de l'offre de logements mentionnés dans les pièces réglementaires du SCoT. Le PLUi-H s'est donc inscrit dans les orientations du SCoT pour redéfinir à son échelle les objectifs de création de logements par communes. Ces objectifs ont ponctuellement pu être modulés en fonction des volontés politiques et des enjeux propres à chaque commune.
- Reclassement en zone agricole l'extension injustifiée à La Bazoche-Gouët ou apporter des justifications à cette zone qui devra alors être requalifiée en zone AU dotée d'une OAP → Cette demande concorde avec la demande de la commune qui souhaite maintenir un seul côté de la zone en constructible et qui est favorable à la création d'une OAP.

### **Parc naturel régional du Perche**

- Réserve sur les plans de zonage des 2 communes membres du Parc, aucune haie n'a été identifiée comme faisant l'objet d'une protection paysagère. → La protection des haies à l'échelle du Grand Châteaudun sera étudiée et accentuée, en particulier sur les communes membres du parc naturel régional. Cependant, avant toute mise en œuvre, cette proposition ne sera mise en place qu'après obtention de l'avis des élus communaux.

### **Syndicat du Pays Dunois, en charge du SCoT**

- Réalisation des évaluations environnementales manquantes : une analyse bibliographique sera réalisée afin de répondre à la demande.
- Le développement sur la problématique de la non-conformité de l'eau potable et des stations d'épurations et surtout les solutions mises en œuvre pour pallier les non-conformités : les réponses techniques seront apportées dans la version définitive du PLUiH (l'étude patrimoniale du Grand Châteaudun est terminée).
- La réalisation d'une OAP sur le secteur de La Bazoche-Gouët : cf réponse faite à la DDT.

### **Mission régionale d'autorité environnementale**

- Proposer un objectif de croissance démographique réaliste au regard des tendances récentes → Le Grand Châteaudun est souverain dans la fixation de ses objectifs de croissance démographique. La justification de cet objectif est étayée par les recrutements en cours et à venir des entreprises locales. Le développement économique est en effet la pierre angulaire du développement du Grand Châteaudun, ce qui soutient une ambition démographique réaliste et alignée avec les opportunités économiques émergentes dans le territoire.

- Compléter l'analyse des scénarios par un examen de leurs incidences environnementales → L'évaluation environnementale fait l'analyse de l'évolution environnementale du territoire en lien avec les perspectives du PLUi-H et du scénario retenu. L'évaluation environnementale mentionne également le scénario théorique de l'évolution de l'environnement et notamment de la consommation foncière en l'absence de PLUi-H.
- Proposer une politique plus ambitieuse de résorption de la vacance et de présenter les moyens envisagés pour atteindre les objectifs : Le Grand Châteaudun dispose déjà de dispositifs en place pour s'attaquer à la vacance des logements. Depuis 2020, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours sur l'ensemble du territoire, incluant des objectifs spécifiques de résorption de la vacance. De plus, une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) est active depuis juillet 2021, ciblant particulièrement le centre de Châteaudun avec des actions renforcées sur la vacance. Une taxe sur les logements vacants a également été instaurée pour encourager la remise sur le marché des logements inoccupés. Ce sujet est complexe et interconnecté avec d'autres enjeux, il est important de laisser le temps à ces dispositifs et à la taxe de produire leurs effets.

### Analyse de la réponse du Grand Châteaudun par la commission d'enquête

La communauté de communes du Grand Châteaudun a répondu de façon synthétique aux principales réserves émises par les PPA ou recommandations de la MRAe. Ces éléments de réponse n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.

Toutefois, plusieurs remarques de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture n'ont pas été prises en compte. De même, les observations détaillées dans les annexes de l'avis de la DDT et les remarques du Parc naturel régional du Perche n'ont pas été abordées.

### 5-4 - Zones inondables

Lors des dernières inondations survenues en octobre sur le territoire du Grand Châteaudun, de nombreux secteurs ont été impactés.

**D4 - Il convient de faire le point sur les éventuelles zones inondables, prévues à l'urbanisation dans le projet de PLUiH. Le cas échéant, précisez les mesures correctives que vous comptez prendre.**

### Réponse de la communauté de communes du Grand Châteaudun

- Les zones de développement du territoire seront réanalysées au regard des connaissances actuelles du territoire et au regard du PPRi en vigueur. Des mesures correctives pourront être prises dans la partie réglementaire du PLUi-H.

### Analyse de la réponse du Grand Châteaudun par la commission d'enquête

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.

#### 5-5 - Synthèse des contributions du public (cf. *annexe 5 du présent rapport*)

Dans le tableau annexé au présent rapport, les contributions ont été référencées de la façon suivante :

- pour les observations écrites : **OBS ECR N°... XX** signifie OBServation ECRite suivi du numéro d'ordre de rédaction au registre pour terminer par XX = codification de la commune de dépôt ou lieu de remise selon le tableau ci-dessous,
- pour les observations orales : **OBS OR N°... XX** signifie OBServation ORale suivi du numéro d'ordre de rédaction au registre pour terminer par XX = codification de la commune de dépôt ou lieu de remise selon le tableau ci-dessous,
- pour les documents ou courrier remis : **CD N°...XX** signifie Courrier ou Document suivi d'un numéro d'ordre en fonction de la date de remise ou de dépôt à la mairie pour terminer par XX = codification de la commune de dépôt ou lieu de remise selon le tableau ci-dessous,
- pour les courriers adressés à la Communauté de Communes du Grand Châteaudun : **CD N° ... CDCGC** : CDCGC signifie Communauté De Communes du Grand Châteaudun,
- pour les courriels envoyés à l'adresse [contact@grandchateaudun.fr](mailto:contact@grandchateaudun.fr) : **@ N° ....** suivi d'un numéro d'ordre d'arrivée.

Les courriers adressés à la Communauté de Communes et les courriels ont été insérés dans le registre détenu à la Communauté de Communes du Grand Châteaudun à Châteaudun, désignée siège de l'enquête selon l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête. Les adresses courriel des auteurs ont été floutées pour éviter toute utilisation frauduleuse.

**Tableau de codification des communes**

BROU	BR
CHAPELLE-GUILLAUME	CGL
CHATEAUDUN	CTD
CLOYES LES TROIS RIVIERES	CLTR
CONIE-MOLITARD	CM
DAMPIERRE SOUS BROU	DSB
DONNEMAIN SAINT MAMES	DSM
GOHORY	GHR
JALLANS	JL

LA BAZOCHE GOUET	LBG
LA CHAPELLE DU NOYER	CDN
LOGRON	LG
MARBOUE	MB
MOLEANS	ML
MOULHARD	MH
SAINT CHRISTOPHE	SCP
SAINT DENIS LANNERAY	SDL
THIVILLE	TVL
UNVERRE	UV
VAL D'YERRE	VYR
VILLAMPUY	VLP
VILLEMAURY	VLM
YEVRES	YV

Les diverses contributions ont été regroupées selon les thèmes suivants :

N°	Thème	Remarques de la commission d'enquête
1	Élaboration du PLUiH	La commission d'enquête ne se prononce pas sur la réponse apportée aux documents @ N°13 et CD N°14 CDCGC émis par la Chambre d'Agriculture.
2	Photovoltaïque	Il semble indispensable de recenser rapidement tous les projets d'installations photovoltaïques en cours (au sol ou sur un plan d'eau), en liaison avec chaque commune pour harmoniser les pratiques.
3	Protections paysagères	/
4	Zonage N	/
5	Zonage A	/
6	Espaces Boisés Classés	Au vu des diverses contributions du public et des avis des PPA, concernant le classement de nombreuses parcelles en espace boisé classé (EBC), la commission d'enquête estime en effet nécessaire que la CdC réexamine le classement de l'ensemble des espaces boisés.
7	Changement de destination	/

N°	Thème	Remarques de la commission d'enquête
8	Éléments du patrimoine à préserver	Il convient d'éviter d'imposer la préservation de bâtiments inutilisables, tombant déjà en ruine. De même, les plans de zonage mentionnent plusieurs protections patrimoniales (repérées par un astérisque rouge *) sans rédaction d'une fiche justificative jointe au document « Patrimoine à préserver » de chaque commune.
9	Emplacements réservés	/
10	Natura 2000 – ZNIEFF	/
11	Évaluation environnementale	/
12	Eau	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 (cf. demande D4 ci-dessus).
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	/

#### **D5 – Apportez des éléments de réponse à l'ensemble de ces contributions.**

#### **Réponse de la communauté de communes du Grand Châteaudun**

La Communauté de Communes du Grand Châteaudun a répondu à toutes les observations émises par le public dans le tableau joint en **annexe 5** du présent rapport.

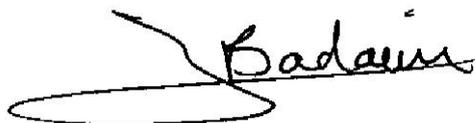
#### **Analyse de la réponse du Grand Châteaudun par la commission d'enquête**

Les éléments de réponse apportées par la communauté de communes n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête, hormis les 5 remarques rappelées dans le tableau ci-dessus.

Au vu de l'analyse du dossier présenté, il a été rédigé dans un document séparé, les conclusions avec avis motivé concernant l'enquête publique relative 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 Loire.

**Version numérique et papier remise dans les locaux de la communauté de communes le mercredi 11 décembre 2024.**

**Le Président de la Commission**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Badair', with a large, sweeping underline that loops back to the left.

Michel BADAIRE

Membre de la Commission

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brygier', written in a cursive style.

Christian BRYGIER

Membre de la Commission

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gallon', written in a cursive style.

Pascal GALLON