

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

## **Annexe 5 du rapport de la commission d'enquête** *(Cf. § 5-5 du rapport)*

### **Tableau de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique**

**Le procès-verbal de synthèse a été remis en version papier au siège  
de l'enquête le vendredi 15 novembre 2024.**

**La réponse de la communauté de commune a été transmise le 29 novembre 2024.**

**Les éléments de réponse de la CdC du Grand Châteaudun 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 document.**

**Tableau de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique**  
**sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLUiHabitat**  
**sur la Communauté de Communes du Grand Châteaudun**

REFERENCE OBSERVATIONS	AUTEUR DE L'OBSERVATION	ARGUMENTAIRE DES OBSERVATIONS
<b><i>1/- Élaboration du PLUiH</i></b>		
OBS ECR N°1 GHR	SAUCE Florence	Les habitants de LA BAZOCHE GOUET n'ont pas été consultés, ni informés par diffusion ou réunion d'information pendant l'élaboration du futur PLUI, c'est-à-dire avant la proposition de PLUI. Ex : un propriétaire terrien voit passer ses bosquets en surface agricole sans avoir été avisé. Est-ce normal ?
		Les habitants de La Bazoches-Gouët ont été consultés et informés de la même façon que ceux des autres communes du Grand Châteaudun, comme en témoigne le volet "bilan de la concertation" du PLUiH. Ce document de planification d'urbanisme permet aux élus de dessiner l'avenir de leur commune en utilisant divers outils urbanistiques tels que les zones constructibles, les emplacements réservés, les espaces boisés classés et le règlement écrit. L'enquête publique réalisée est précisément le moment où l'ensemble de ce travail est soumis à l'avis des particuliers, offrant ainsi l'opportunité à chacun de s'exprimer sur le projet dans sa globalité. Il serait en effet trop complexe de solliciter l'avis des habitants sur chaque proposition individuelle durant l'élaboration du PLUiH, d'où l'importance de cette phase d'enquête.
OBS ECR N°6 CDN	PATY C. - adjoint	Voir si possibilité d'agrandissement du cimetière avec parcelle attenante. Cimetière et parcelle attenante classées au PLUiH en zone A : est-ce normal ?
		L'extension du cimetière a été initialement prévue sur un terrain faisant l'objet de l'emplacement réservé "LCDN1". Après échange avec la commune, une réflexion est engagée pour déplacer cet emplacement réservé au plus proche du cimetière existant. Cependant, avant de finaliser cette décision, nous attendons le retour du syndicat compétent car il existe un doute sur la présence d'une canalisation qui traverserait la parcelle envisagée. Cette infrastructure, si elle est confirmée, pourrait compromettre ou compliquer le projet d'extension du cimetière à cet endroit.
OBS ECR N°7 CDN	VILLETTE (M. et Mme)	Comment une zone non constructible peut-elle devenir une parcelle constructible. Grande interrogation sur les changements pour certaines zones.

		<p>Les lois et règles d'urbanisme ont considérablement évolué ces dernières années.</p> <p>Il est important de comprendre que le classement d'un terrain en zone constructible à un moment donné ne constitue pas un droit acquis. La vision politique du développement d'une commune peut changer en fonction des renouvellements de mandature. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUiH) est un outil permettant de développer cette nouvelle vision. Il vise à concilier les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacement, tout en prenant en compte les enjeux actuels tels que la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p>
OBS ECR N°1 LG	RENVOIZE Marie-Laure, maire	<p>Demande que sur le terrain en vert Rue des Breloques (à côté de LOG6) soit supprimé (accès réservé pour la commune - n'a plus lieu d'être).</p>
		<p>Vu avec Mme le Maire, la demande concerne la suppression de l'emplacement réservé LOG6. Cela sera réalisé dans la version finale du PLUiH.</p>
OBS ECR N°2 BR	COISPEAU Yves	<p>Propriétaire parcelle cadastrée section Z75 de 37a14 située en bordure du chemin rural de Vaugelan. Terrain constructible. Il y a un an pour faire des parcelles on lui a signalé une zone naturelle en bordure du chemin. Sur la carte du PLUiH, le terrain est bien en zone urbaine.</p> <p>Quelle est la question ? Par ailleurs il s'agit de la parcelle ZN 75 qui est bien classée en zone constructible dans le PLUiH.</p>
OBS ECR N°2 DSB	LEVERD Tony - maire	<p>La commune souhaite que la zone identifiée Uba reçoive une désignation équivalente sur le PLUiH.</p> <p>La commune souhaite que les parcelles Zi9 et Zi10 soient classées en zone d'accélération correspondant à la loi d'accélération des ENR.</p> <p>La parcelle ZE9 est une parcelle cultivée donc en zone agricole.</p>
		<p>Lors de l'élaboration du PLUiH, une réflexion approfondie a été menée sur la définition des hameaux structurants du territoire. Cette démarche a conduit à l'établissement de critères précis pour identifier les hameaux pouvant être classés en zone constructible. À l'issue de cette analyse, le secteur de "La Petite Fontaine", actuellement classé en zone Uba dans le PLU en vigueur, n'a pas été retenu comme hameau structurant. Par conséquent, il ne peut pas conserver son statut de zone constructible dans le nouveau PLUiH. Toutefois, le reclassement en zone agricole n'empêche pas les propriétaires actuels de faire évoluer leur bien. Ils conservent la possibilité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser des extensions de leur habitation existante</li> <li>• Construire des annexes (comme des abris de jardin ou des piscines)</li> </ul>

		<p>Ces dispositions permettent de préserver les droits des propriétaires tout en s'inscrivant dans les nouvelles orientations d'aménagement du territoire définies par le PLUiH.</p> <p>Concernant le classement des parcelles ZI9 et ZI 10 en zone d'accélération des ENR, c'est maintenant trop tard car l'identification de ces zones devaient être faites par les communes avant le 31 décembre 2023. La commune de Dampierre-sous-Brou n'a pas délibéré, elle n'a donc pas identifié de zones favorables au développement des ENR. Ces parcelles seront toutefois ajoutées à la réflexion qui sera menée sur l'intégration des projets de photovoltaïques dans le PLUiH.</p> <p>Le classement d'une parcelle en zone naturelle dans le PLUiH n'empêche en aucun cas son exploitation agricole. La décision de classer cette parcelle en zone naturelle répond à deux objectifs d'aménagement importants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Éviter le "pastillage" : Cette approche vise à maintenir une cohérence dans le zonage du territoire en évitant la création de petites zones isolées avec des classifications différentes.</li> <li>2. Assurer la continuité écologique : Ce classement permet de préserver une continuité des espaces naturels sur l'ensemble de la commune, ce qui est bénéfique pour la biodiversité et l'équilibre environnemental du territoire.</li> </ol> <p>Il est important de souligner que ce choix de zonage n'affecte pas les pratiques agricoles actuelles sur la parcelle. Les propriétaires et exploitants peuvent continuer à cultiver le terrain comme ils le faisaient auparavant, sans contraintes supplémentaires liées à ce classement en zone naturelle.</p>
OBS ECR N°3 VLM	ROUSSEAU Olivier	<p>Au niveau du projet politique du PLUiH « Le Grand Châteaudun », n'y a-t-il pas opposition entre les orientations stratégiques 2.4 et 4.3 sachant que les déviations de Marboué, Brou et Saint Denis Les Ponts vont nécessairement entraîner l'artificialisation non raisonnée de très grandes surfaces agricoles.</p> <p>Ne serait-il pas pertinent de réfléchir en amont aux zones d'implantation des hangars et des usines plutôt que de découvrir après coup que la desserte n'est pas adaptée (cas par exemple Worwerk à Donnemain Saint Mamès).</p> <p>Au lieu de faire des déviations pour réduire les nuisances dues aux poids-lourds ne peut-on pas imposer des règles susceptibles de réduire ces nuisances aux poids-lourds ?</p> <p>La création de déviations (exemple : Marboué – Brou – Saint Denis les Ponts) ne va-t-elle pas conduire à augmenter le trafic des poids-lourds allant ainsi à l'opposé de l'objectif recherché de réduction des nuisances ?</p> <p>Dans un contexte de dérèglement climatique et d'augmentation des inondations, est-il pertinent de conduire de grandes opérations d'artificialisation, par l'entremise de création de déviations (par exemple</p>

		Brou, Marboué, Saint Denis les Ponts, Varize, Orgères ...)
		<p>Les projets de déviation, notamment ceux de Marboué, Brou et Saint-Denis-les-Ponts, ne relèvent pas directement de la compétence de la communauté de communes. Ces projets sont gérés au niveau régional, voire national, par les services de l'État. Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, nous avons reçu l'obligation d'inscrire le tracé de ces projets de déviation comme emplacements réservés. Cette inscription ne préjuge pas de la réalisation effective de ces projets, mais permet de préserver les espaces nécessaires à leur éventuelle mise en œuvre future.</p> <p>Concernant la planification des zones d'activités et de la gestion du trafic poids-lourds, le PLUiH prévoit une réflexion globale sur l'aménagement du territoire, incluant les aspects de mobilité et de desserte. Des règles spécifiques complémentaires peuvent être envisagées pour réduire les nuisances liées au trafic routier, en complément des projets d'infrastructure. Enfin, concernant les risques d'inondation et le changement climatique, le PLUiH intègre ces enjeux dans sa stratégie globale d'aménagement, mais les projets d'infrastructure, y compris les déviations, feront l'objet d'études d'impact environnemental approfondies avant leur éventuelle réalisation.</p>
OBS ECR N°4 VLM	ROUSSEAU Catherine	<p>Le PLUiH ne prend pas en compte le sujet de la biodiversité. Il n'y a pas de descriptifs de haies, de la trame verte. Les zones à protéger ne sont pas identifiées.</p> <p>Les extensions des surfaces à urbaniser, ou pour les zones économiques sont utilisées systématiquement alors que notre territoire est agricole et que cette noble activité devrait être valorisée. Le recensement agricole sur le plan présenté ne représente pas tous les bâtiments existants, la haie du Chemin de Chartres n'existe pas dans la partie Sud.</p>
		<p>Le sujet de la biodiversité est intégré tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi-H. La définition de la zone naturelle s'appuie sur les différents enjeux environnementaux (zones naturelles à préserver car renfermant des écosystèmes et une biodiversité à maintenir, réseaux de corridors liés aux cours d'eau ou zones humides, ...). Par ailleurs le choix de la localisation des zones à urbaniser s'est réalisé au regard des enjeux environnementaux. A ce titre, des études de terrains faunes/ flores et zones humides ont été réalisées pour identifier les enjeux propres à chaque site et mettre en œuvre des principes d'évitement, de réduction ou de compensation le cas échéant.</p>
OBS ECR N°5 VLM	CHARTIER Alain	Indiquer que MORGUES est une exploitation agricole. Cela n'est pas noté.
		Il s'agit d'un oubli qui sera rectifié dans la version définitive du PLUiH.

OBS ECR N°6 VLM	PINSARD Philippe	Le 1 Villetotron Cury est une exploitation agricole. Merci de modifier.  <b>Il s'agit d'un oubli qui sera rectifié dans la version définitive du PLUiH.</b>
OBS ECR N°1 SDL	ZAMBON	Le petit bois derrière la maison est préservé. Il y a un projet de construction sur la parcelle derrière chez elle.  <b>Nous ne comprenons pas bien l'objet de la remarque : est pour signifier que le parcelle va être déboisé ? que la parcelle n'est pas constructible ?</b>
OBS ECR N°2 SDL + PJ	RENEUVE Sylviane	Demande que les lots 87 – 90 – 91 – 230 et 232 passent en zone verte non constructible et non en zone bleue depuis 2006 !  <b>Cette demande concerne le PPRi du Loir pour lequel le Grand Châteaudun, ni les communes n'ont la main puisque ce document est réalisé par les services de l'Etat.</b>
OBS ECR N°2 SDL + PJ	Collectif La Samaritaine – Mme RENVEUVE et Michel TESSIER	Demande que les lots 74 – 407 – 408 - 320 et 318 soient en zone verte.  <b>Cf OBS ECR N°2 SDL + PJ</b>
OBS ECR N°4 SDL	Anonyme	Est-ce que la parcelle ZD 151 n'est pas concernée et conserve bien sa configuration actuelle d'une capacité de 2 265m <sup>2</sup>  <b>La totalité de la parcelle ZD 151 située sur la commune historique de Saint-Denis-les-Ponts est classée en UC (constructible) dans le PLUiH.</b>
OBS ECR N°6 SDL	Anonyme	Les parcelles des Noireaux ZD 146-147-291-292 sont mises en zone naturelle alors que ce sont actuellement des terrains agricoles et constructibles en vente pour lotissement.  <b>Aucun projet n'étant sorti sur ces parcelles et aucun PC/PA n'étant autorisé, les élus ont choisi de changer de secteur d'implantation leur projet de lotissement à vocation d'habitat.</b>
OBS ECR N°7 SDL	Anonyme	Dans la zone artisanale des Roncettes le lieu-dit les Raffaux l'agrandissement devrait être inclus car il resterait une petite partie agricole qui ne serait plus cultivable.  <b>Une réflexion d'ensemble va être menée au regard de la consommation foncière qu'une extension</b>

		supplémentaire engendrerait.
OBS ECR N°2 CM	BOISSIERE Michel	Propriétaire des parcelles ZX21 et ZX22. Incohérence entre le PLAN DE ZONAGE et le document ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE – rubrique 2 – ANALYSE DES PERSPECTIVES DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – page 89 : il demande que la parcelle ZX22 soit réintégrée au PLUi (comme indiqué page 89). Il regrette que, lors d'une enquête publique, des erreurs apparaissent dans la présentation des différents documents, qui, par ailleurs, sont pour certains quasi-illisibles.
		Il n'existe pas de parcelle ZX 22, nous supposons qu'il s'agit de la parcelle ZX 90 (parcelle contiguë de la parcelle ZX 21). Dans l'évaluation environnementale, l'ensemble de l'unité foncière (ZX 21 et ZX 90) a été investiguée afin de vérifier qu'il n'existait pas d'espèces protégées dessus. Cependant ces investigations ne prévalent pas d'un futur classement en zone constructible. L'ajout de la parcelle ZX 90 en zone constructible serait considéré comme de l'extension urbaine ce qui est limité sur la commune.
OBS ECR N°5 YV	Maire YEVRES	Souhaite que la requête de M. DELAVALLEE (Cf @ N°28) soit prise en compte concernant le changement de zonage de parcelles Z19 et 20. La commune ayant omis de demander la prise en compte de ces parcelles en Ux. Un non-classement de ces parcelles pourraient compromettre le développement de cette entreprise et être préjudiciable à son activité.
		Il s'agit effectivement d'un oubli lors de l'élaboration du PLUiH, un classement en STECAL, Ax serait envisageable.
CD N°1 TVL	Mairie GOHORY – Succession TRAVERT Paulette	Courrier de la mairie de GOHORY en date du 16/10/2023 adressé à Mme BELLIER Elisabeth pour la succession TRAVERT Paulette. Les biens situés au lieu-dit Le Saussay cadastré A-201, 202, 205, 206, 209 sont en zone constructible à la carte communale « Périmètre à urbaniser » et ceux ZO-22, 80 sont en zone de protection des terres et des structures agricoles de la carte communale. Un PLUiH est en cours d'élaboration. Par délibération n°2020-71 du 24/02/2020 le sursis à statuer est instauré sur le territoire de la communauté de communes du Grand Châteaudun dans le cadre du PLUiH.
		Aucune réponse n'est à apporter. Nous en prenons note.
CD N°2 TVL	LES CALCAIRES DUNOIS	Demande de prise en compte de l'activité des carrières des parcelles cadastrées OD n°64 – 72 – 81 – 88 – 89 – 90 91 – 92 et ZM 9 sur la commune de THIVILLE, autorisés par arrêté préfectoral et des

		<p>parcelles cadastrées ZB n° 9 – 10 – 11 – et ZC 3 sur la commune de Cloyes les Trois Rivières sur lesquelles un projet d'extension de carrière est en cours.</p> <p>Le PLUiH du Grand Châteaudun classe les parcelles concernées sur Thiville et Cloyes les Trois Rivières en zone A où l'exploitation de carrière n'est pas autorisée. Le contributeur sollicite une modification du classement de ces parcelles en zone Ax où l'activité de carrière est autorisée afin de régulariser la situation administrative de la carrière existante et permettre son projet d'extension.</p>
		<p><b>L'avis des 2 communes a été sollicité pour statuer sur cette demande. Les 2 communes étant favorables à l'extension de la carrière, une modification du zonage du PLUiH sera réalisée afin de permettre au projet d'aboutir.</b></p>
<p>CD N°4 CDCGC @ N°5</p>	<p>BRULE M. BRULE Marinette</p>	<p><b>1/ Périmètre du PLUiH Grand Châteaudun</b> La vaste étendue du PLUiH Grand Châteaudun couvre un vaste territoire (40 000 habitants sur 78 740ha composé de 23 communes dont certaines limitrophes de la Sarthe, du Loir et Cher et du Loiret) connaissant une forte diversité au niveau du patrimoine naturel et historique, de l'agriculture, de l'habitat, des bassins de vie, de l'attractivité des grands centres. La-Bazoche-Gouet est très différent de Lutz-en-Dunois. Une dérogation pour le maintien des PLU communaux avec un SCoT spécifique à l'intercommunalité aurait permis une planification plus adaptée sur ce territoire (lisibilité, respect de la diversité ...)</p> <p><b>2/ L'accessibilité et la lisibilité de l'arrêt de projet mis à enquête</b> Des difficultés pour accéder à la version numérique du dossier d'enquête – Dossier contenant plusieurs milliers de pages donc difficile à comprendre et long à lire. Une synthèse globale de chaque territoire communal faciliterait la lisibilité et la compréhension – Une réunion publique à La-Bazoche-Gouet avec pour finalité la présentation de plusieurs pièces du dossier permettrait à nos habitants ainsi qu'à ceux ayant des intérêts sur la commune, de prendre connaissance et de s'exprimer sur ce document de planification.</p> <p><b>3/ Les cimetières du Grand Châteaudun</b> La servitude type «int 1 » instituée au voisinage des cimetières - les obligations des communes ou/et l'intercommunalité de l'article L2223-1 et L2223-2 du CGCT : chaque commune ou ECPI compétent en matière de cimetière dispose d'au moins un cimetière.</p> <p><b>4/ Les infrastructures de transport à La Bazoche</b> La recherche de la cohérence des activités résidentielles avec les infrastructures de transport nécessaires</p>

		<p>à l'activité économique n'apparaît pas dans le dossier – Difficultés pour l'accès aux sites AXEREAAL et SCAËL et pour la circulation des engins agricoles, voies pas toujours adaptées, flux importants des véhicules sur le chemin dit du Haut Bois – Accès aux engins sylvicoles sur les parcelles ZK7, ZK6 et ZK4 remis en cause par la piétonisation d'une partie du chemin rural n° 73 de l'Être des Bois à la forêt – Mener une réflexion en concertation avec les entreprises, les usagers des voies publiques, les collectivités publiques afin d'améliorer les infrastructures de déplacement ainsi que les accès aux sites d'activité.</p> <p><b>5/ pm (cf. EBC)</b></p> <p><b>6/ Les sièges des exploitations agricoles de La Bazoche</b> Les sièges des exploitations agricoles sur le territoire communal ne sont pas actualisés (Cf MSA et la chambre d'agriculture).</p> <p><b>7/ Les mesures compensatoires</b> Suppression d'1,50ha d'espace boisé : pourquoi n'y a-t-il pas eu de concertation préalable à la décision ? – Y a-t-il eu une étude/évaluation des risques climatiques sur ce secteur très concerné par la tempête ? – Pourquoi la cartographie ne mentionne pas les parcelles retenues pour les mesures compensatoires ? – La suppression des bosquets en vue de rendre les parcelles plus fonctionnelles permet une agriculture compétitive. Les mesures compensatoires concernent la sylviculture – Qui assure la maîtrise d'œuvre des mesures compensatoires ? Est-ce le département Eure et Loir ? Pourquoi dans son avis il ne s'est pas prononcé à ce sujet ?</p> <p><b>8/ Étalement urbain ou renouvellement urbain</b> Afin de limiter l'étalement urbain et le mitage urbain, d'assurer un service public plus économe, d'adapter le foncier aux contraintes économiques, pourquoi ne pas imaginer une opération de renouvellement urbain via un établissement public foncier ?</p> <p><b>9/ L'adresse numérique</b> <a href="mailto:contact@grandchâteaudun.fr">contact@grandchâteaudun.fr</a> à la place de <a href="mailto:contact@grandchateaudun.fr">contact@grandchateaudun.fr</a> (Note du CE : erreur sur accent circonflexe sur le a) pouvant compliquer la contribution citoyenne.</p>
		<p>1. Périmètre du PLUiH Grand Châteaudun : Le PLUiH est établi dans le cadre d'une obligation réglementaire, en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Dunois, approuvé le 15 janvier 2018. Tous les documents d'urbanisme du Grand Châteaudun devaient être mis en compatibilité avec ce SCoT dans un délai de trois ans. De plus, certaines communes, comme Châteaudun et Saint-Denis-Lanneray, se trouvaient face à une caducité de leurs</p>

		<p>documents d'urbanisme. Pour éviter que ces communes ne se retrouvent sans planification à la fin de l'année 2019, il a été décidé de prescrire un document intercommunal.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Accessibilité et lisibilité de l'arrêt de projet : Nous sommes conscients que le dossier d'enquête est volumineux (près de 3000 pages), ce qui peut rendre sa consultation difficile. Cependant, réaliser un résumé global pour chaque commune pose des défis en raison de la multitude de sujets interconnectés abordés dans le document. L'objectif du PLUiH est d'avoir une vision intercommunale ; un curriculum vitae par commune risquait de nuire à cette perspective. Nous avons cependant veillé à inclure un focus sur les pièces concernant spécifiquement La Bazouche-Gouet dans la version papier mise à disposition.</li> <li>3. Cimetières du Grand Châteaudun : Nous allons nous rapprocher des services de l'État pour clarifier l'instauration des servitudes liées aux cimetières conformément aux articles L2223-1 et L2223-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.</li> <li>4. Infrastructures de transport à La Bazouche : Une recherche de cohérence entre les zones ouvertes à l'urbanisation et les infrastructures de transport a été réalisée pour éviter les problématiques mentionnées, telles que l'adéquation des voies pour le transport de poids lourds et la circulation automobile. Cependant, nous reconnaissons qu'il reste des améliorations à apporter concernant l'existant, et nous envisageons d'engager une réflexion complémentaire sur ce sujet en collaboration avec les communes qui le souhaitent. Ce travail pourra se faire après le PLUiH car le règlement d'urbanisme n'aura que peu d'incidence sur la finalité.</li> <li>6. Sièges des exploitations agricoles : Les sièges des exploitations agricoles ont été répertoriés en concertation avec la commune. Malheureusement, la MSA et la Chambre d'Agriculture ne disposent pas d'un listing actualisé des exploitations agricoles. Une nouvelle vérification sera cependant faite avec la commune pour actualiser/rectifier les données.</li> <li>7. Mesures compensatoires : Pour La Bazouche-Gouet, il n'y a pas de mesures compensatoires en place, contrairement à la commune d'Unverre qui a dû en instaurer en raison d'enjeux importants liés à la biodiversité lors de l'urbanisation d'une parcelle.</li> </ol>
--	--	---

		<p>8. <b>Étalement urbain ou renouvellement urbain</b> : La question du renouvellement urbain peut effectivement être traitée parallèlement au PLUiH. Notamment du fait de son volet H. Ce dernier est un outil qui pourrait faciliter la requalification de parcelles ou l'acquisition par la commune pour répondre aux enjeux de développement durable. Le sujet sera abordé avec la commune afin de voir ce qu'elle souhaite entreprendre.</p>
CD N°9 CDCGC	Mairie VALD'YERRE	<p>Divers courriers joints à la lettre de la mairie de VALD'YERRE. Mairie sollicite de la part de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun un changement dans le classement de la parcelle 093YO103 de 3 391m<sup>2</sup> de Monsieur Jean-François BIREBENT à Châtillon en Dunois concernant son projet d'hébergement (2 tentes type safari et deux caravanes vintage) au futur PLUiH en NL1 (Zone naturelle de loisirs) comme au lieu-dit Le Souchay à Langey.</p>
		<p><b>Une modification de zonage sera réalisée pour faciliter la réalisation du projet.</b></p>
CD N°13 CDCGC @ N°17	RTE	<p>Organisme chargé des ouvrages du réseau public de transport d'électricité implanté sur le territoire couvert par le PLUiH élaborant plusieurs observations. N°1 - Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4 (plan et liste des servitudes). N°2 - Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC) sur les communes de Donnemain Saint Mames (lieux-dits : Beaulieu et Les Ouches de Donnemain) et de Thiville (lieu-dit Les Grimois). N°3 – Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositions générales : autoriser les ouvrages techniques du réseau public de transport d'électricité expressément et notamment dans les zones spécifiques A – N et Nj</li> <li>- dispositions particulières : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>pour les lignes électriques HTB</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions</b> : les ouvrages RTE correspondant à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement de services publics peuvent être mentionnés au sein de cet article,</li> <li>○ <b>s'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> : les constructions et installations nécessaires aux services ou</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

		<p>d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>s'agissant des règles de hauteur des constructions</b> : préciser que la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Compléter la règle pour le zonage A à l'identique que la zone N : ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur ne devra pas porter atteinte à la qualité des lieux et au paysage et devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure,</li> <li>○ <b>s'agissant des règles de prospect et d'implantation</b> : elles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,</li> <li>○ <b>s'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol pour toutes les zones concernées</b> : préciser que les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE</li> <li>● <u>pour les postes de transformation</u> : préciser que les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôture – surface minimale des terrains à construire – aspect extérieur et emprise au sol des constructions – performance énergétique et environnementale des constructions – desserte des terrains par la voie publique – conditions de desserte par les réseaux publics – implantations par rapport aux voies publiques – implantations par rapport aux limites séparatives – aux aires de stationnement – aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.</li> </ul> <p>Cette contribution est complétée en annexe par la liste des ouvrages HTB implantés sur le territoire de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun et de la réponse de RTE du 2 octobre 2028 par suite du porter à connaissance du projet.</p>
		<p><b>L'ensemble de ces observations sera minutieusement analysé afin d'identifier les meilleures solutions pour les intégrer dans le PLUiH. Nous visons à répondre aux attentes de RTE tout en veillant à ne pas</b></p>

		alourdir le règlement écrit ni le plan de zonage. Nous avons bien compris les objectifs que RTE souhaite atteindre et nous nous engageons à faire le nécessaire pour y répondre de manière appropriée.
CD N°16 CDCGC @ N° 18	Mairie BROU	Remplacement de la zone Aenr par la zone Nenr pour la bonne faisabilité d'un projet d'une ferme photovoltaïque, sis lieu-dit le Thuilay, parcelles cadastrées section ZN n° 307 et 308 (plan joint) Cette observation vient en complément du courrier en date du 16 septembre 2024 (Cf CD N°1 CDCGC)
		Une réflexion d'ensemble doit sur toutes les demandes de classements spécifiques des projets d'énergies renouvelables et de centrale photovoltaïque au sol notamment. Sur le principe le Grand Châteaudun n'est pas contre mais il ne faut pas que cela engendre de consommation foncière supplémentaire. Un rendez-vous avec les services de l'Etat sera programmé pour mettre à plat ces sujets et ainsi trouver la meilleure façon de zoner ces projets.
CD N°18 CDCGC CD N°2 LBG	Indivision NASSE signé par NASSE Farell	Observations et interrogations du projet de PLUiH du Grand Châteaudun pour sa propriété de La Bazoche Gouet. Ce contributeur a effectué une analyse et des observations sur divers points du dossier pour fournir les conclusions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension du classement N à la totalité des limites parcellaires et aux parcelles voisines n'a pas de justification réelle, les déprécie en totalité et n'est pas acceptable.</li> <li>- Le projet actuel pour son volet environnemental ne tient pas compte des avis les plus pertinents et les plus autorisés ... Il convient de revoir les classements des espaces naturels pour la commune.</li> </ul>
		La décision de classer la totalité des limites parcellaires en zone naturelle répond à deux objectifs d'aménagement importants : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Éviter le "pastillage" : Cette approche vise à maintenir une cohérence dans le zonage du territoire en évitant la création de petites zones isolées avec des classifications différentes.</li> <li>2. Assurer la continuité écologique : Ce classement permet de préserver une continuité des espaces naturels sur l'ensemble de la commune, ce qui est bénéfique pour la biodiversité et l'équilibre environnemental du territoire.</li> </ol> <p>Il est important de souligner que ce choix de zonage n'affecte pas les pratiques agricoles actuelles sur la parcelle. Les propriétaires et exploitants peuvent continuer à cultiver le terrain comme ils le faisaient auparavant, sans contraintes supplémentaires liées à ce classement en zone naturelle.</p> <p>Concernant l'intégration des avis les plus pertinents, il saurait été intéressant de lister lesquels</p>

		précisément. Cependant, il est important de rappeler que le projet soumis à l'enquête publique est le même projet qui a été transmis aux partenaires pour observations et que le Code de l'urbanisme n'autorise pas les collectivités à modifier le projet avant l'enquête publique. L'ensemble des observations (partenaires et habitants) ne peuvent être intégrées, dans la mesure du possible, qu'à l'issue de l'enquête.
@ N°9 CD N°10 CDCGC	BRULE Marinette M. BRULE	Complément aux contributions CD N°4 CDCGC et @ N°5 <b>11/ Les sites réglementés au titre des ICPE et du RSD</b> Absence de mention des sites ICPE et du RSD : informations importantes pour l'activité économique.
		Les sites ICPE ont été référencés mais une mise à jour pourra être réalisée avant l'approbation de la version définitive afin d'être certain que des évolutions n'ont pas été omises. Concernant les sites soumis au RSD, leur identification est plus complexe que pour les ICPE car il n'y a pas de déclaration spécifique à réaliser.
@ N°13 CD N°14 CDCGC	CHAMBRE D'AGRICULTURE 28	Remarques sur la commune de LA CHAPELLE DU NOYER pour laquelle la Chambre d'Agriculture avait déjà formulé des observations le 5 janvier 2023 – le 26 mars 2024 et le 15 juillet 2024, celles-ci n'ayant pas été prises en compte. La Chambre d'Agriculture 28 émet un avis DEFAVORABLE au PLUiH. Le découpage de la parcelle ZK8 ne semble pas pertinent et les parcelles AC 7 et 8 ont été désignées en zone 1AU. Or la Chambre d'Agriculture attire l'attention sur les rapports Géorisques joints faisant état de la possibilité d'inondations sur ces parcelles. Lors de l'avis rendu en mars 2023, la Chambre d'Agriculture avait demandé de réétudier le découpage concernant l'OAP N°3 sur la commune de LA CHAPELLE DU NOYER. De plus la parcelle section AB n° 179 n'a pas été désignée en zone 1AU. Cette parcelle étant située dans le prolongement des habitations existantes, ce zonage aurait été préférable. Le document CD N°14 CDCGC a été adressé au Président de la communauté de communes du Grand Châteaudun et comporte les mêmes éléments que celui de l'@ N°13.
		Il est important de clarifier certains points relatifs à la procédure en cours. Tout d'abord, il est important de noter que l'avis de la Chambre d'Agriculture (comme tous les autres partenaires) a été sollicité une seconde fois sur le projet de PLUiH, car une pièce manquait dans le premier envoi. Ce deuxième envoi a également été l'occasion de notifier aux partenaires que, suite aux avis défavorables émis par certaines communes, les élus ont dû arrêter une nouvelle fois le projet de PLUiH dans les mêmes termes, ce qui a été fait en mai 2023. Nous tenons à préciser que, contrairement à ce que semble penser la Chambre

		<p>d'Agriculture, le document n'a pas été modifié entre la version de décembre 2023 et celle transmise en mai 2024. Par conséquent, l'avis émis défavorablement par la Chambre d'Agriculture n'est pas fondé, surtout que le premier avis était favorable sous réserve.</p> <p>Enfin, nous prenons note de la remarque de la chambre mais les élus de la commune de La Chapelle-du-noyer souhaite maintenant l'aménagement tel que présenté en enquête publique.</p> <p>Nous ne comprenons pas la remarque concernant le risque d'inondation associé à une parcelle identifiée sur Géorisques, surtout compte tenu du fait que la quasi-totalité des communes bordant le Loir présente également un risque d'inondation. Il est important de noter que d'autres parcelles classées en zone 1AU à La Chapelle-du-Noyer, ainsi que celles de Marboué, sont selon ce site soumises à ce même risque. Cela soulève des questions sur la cohérence de l'observation faite par le CA28.</p>
@ N°20	MILLOT Pierre	<p>Complément à la contribution CD N° 2 TVL - LES CALCAIRES DU DUNOIS</p> <p>Cette entreprise demande la modification du classement de parcelles sur Thiville, parcelles classées en A alors qu'une autorisation de carrière est en cours et que des parcelles font l'objet d'une demande d'extension de la carrière autorisée à Cloyes les Trois Rivières également classées en A.</p> <p>Il faudrait que ces parcelles soient classées en Ax selon le règlement arrêté au PLUiH du Grand Châteaudun.</p>
		<p>L'avis des 2 communes a été sollicité pour statuer sur cette demande. Les 2 communes étant favorables à l'extension de la carrière, une modification du zonage du PLUiH sera réalisé afin de permettre au projet d'aboutir.</p>
@ N°31a et @ N°31b (PJ)	FERRON Thierry	<p>Le contributeur formule les observations suivantes.</p> <p><u>SUJET 1 : Rue des Fouleries</u></p> <p>Je suis propriétaire d'un terrain et de grottes au 29 Rue des Fouleries à Châteaudun cadastré sous le n° de parcelle 543 rendu inconstructible après la destruction de ma maison par les égouts de la ville selon le maire de la ville. Un plan de prévention des risques classe la zone en rouge.</p> <p>1/ Quelle est la situation des réseaux d'évacuation des eaux rue des Fouleries, cause principale de risque du coteau ? Au vu des pièces 1 et 2, comment est-il encore possible de continuer d'enterrer les vrais problèmes dans les plans d'urbanisme.</p> <p>2/ Un promoteur a pu construire un immeuble en zone rouge. Deux terrasses pour 100 ou 200 personnes, une salle de réception de 300 personnes, un magasin, deux maisons avec sauna ont été construits, créés et exploités. Une demande d'installation de remorque sauna dans ma grotte a été refusée au motif du</p>

		<p>risque réel. Les égouts ont été refaits et surdimensionnés à cet endroit dans les jours suivant l'accident du 10 août 1983 à Châteaudun en raison de la défaillance des égouts du mail ayant entraîné la destruction d'une maison par 200t de boues faisant 3 personnes décédées et 3 blessés. Comment justifier la différence de traitement aux conséquences très importantes ?</p> <p>3/ Les conclusions motivées du commissaire-enquêteur rédigées à la suite d'une enquête publique insistent sur la nécessité pour les services des administrations compétentes de surveiller l'état et les conditions de circulation et de stationnement des zones soumises à de forts aléas de mouvement de terrain. Dans une rue où les problèmes de stationnements sont récurrents de longue date, ajouté des activités en zone rouge, sans plus de création de nouveaux parkings, est contradictoire de la part d'élus demandant un plan de prévention des risques. Ma suggestion de rachat de mon terrain pour la création d'un parking plus que nécessaire rue des Fouleries et pour l'avenir un projet de liaison entre la basse et la haute ville serait une solution positive pour tous afin de sortir de cette situation.</p> <p><u>SUJET 3 : ma maison, 1 route nationale 28200 La Chapelle du Noyer</u></p> <p>Elle est intégrée d'après le PLUiH dans la ZAC Sud de Châteaudun, commune de La Chapelle du Noyer. Cette ZAC initiée en octobre 2014 nous fut brillamment présentée. Sans avoir retrouvé le règlement dans ce PLUiH, je suppose qu'il nous sera interdit de vendre notre bien en habitation.</p> <p>Extrait de la pièce n° 17 : « <i>quelques enclaves de logements perturbent la lisibilité de la zone d'activités</i> » « <i>Les habitations présentes dans le périmètre seront maintenues en l'état. Il n'y aura pas d'expropriation. Mais en cas de vente, les parcelles muteront en activité</i> » Où est le problème ? Les quelques maisons dans la zone depuis des décennies n'ont jamais posé de problèmes avec les entreprises présentes. Un investisseur a des centaines d'hectares sur la base aérienne, l'Etamat, la ZAC Sud en création, des locaux inoccupés et le projet commercial en face du LEP en attente de clients depuis des années. S'il achète notre maison, ce serait à un vil prix. Ce serait une spoliation assurée dans un marché immobilier déjà sinistré. Le règlement de la zone devrait ménager la possibilité de revendre en habitation.</p>
		<p><b>Le PLUiH ne peut pas résoudre les problèmes passés, mais des mesures ont été prises pour gérer les risques futurs. En effet, le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) a été révisé et approuvé le 11 avril 2022. Ce plan a réduit les possibilités de construction dans les secteurs à risque, mais celui-ci ne s'applique qu'aux futures constructions, pas à celles déjà existantes.</b></p> <p><b>Concernant la ZAC Sud de Châteaudun, il est important de préciser qu'elle n'existe pas. Le projet de création lancé au début des années 2010 n'a pas abouti.</b></p>

		Pour la maison située 1 route nationale à La Chapelle du Noyer, celle-ci est effectivement classée en zone à vocation de développement économique. Cependant, ce classement n'empêche M. FERRON pas d'y continuer à vivre ni de la vendre. Ce zonage a été établi pour éviter le morcellement et assurer une cohérence dans l'aménagement du territoire. Aucune obligation de vendre ou d'expropriation n'est liée à cette classification.
N°32	TESTAULT Annick	Changement d'état de leur parcelle ZD 291 : de parcelle agricole à espace naturel. Nous nous opposons à ce changement. Quelles mesures seront prises pour compenser la perte conséquente de la valeur patrimoniale subit par notre parcelle ?
		La classification des parcelles dans les documents d'urbanisme n'est pas un droit acquis et ne permet pas de se prévaloir d'un préjudice. Par ailleurs, le classement en agricole ou naturelle n'apporte pas de différence, il n'y a donc pas de perte de valeur des biens (les deux classifications étant inconstructible pour l'habitat sauf exceptions listées dans le règlement écrit).

*Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun*

Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête. Toutefois, 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**

OBS ECR N°3 VYR	DE SCHONEN Olivier	Question sur l'étang cadastré : section 262ZA14 – 262ZB32 – Section Z09. Développer une ferme photovoltaïque sous réserve des réglementations existantes.
		Une réflexion d'ensemble doit sur toutes les demandes de classements spécifiques des projets d'énergies renouvelables et de centrale photovoltaïque au sol notamment. Sur le principe le Grand Châteaudun n'est pas contre mais il ne faut pas que cela engendre de consommation foncière supplémentaire. Un rendez-vous avec les services de l'Etat sera programmé pour mettre à plat ces sujets et ainsi trouver la meilleure façon de zoner ces projets.
OBS ECR N°1 BR	Mairie de YEVRES et BROU – Société SOLLUCENS	Le projet photovoltaïque au sol dont le permis de construire a été déposé en juillet 2024 est aujourd'hui prévu en A sur le PLUiH de la CC du Grand Chateaudun. Le site est aujourd'hui artificialisé comme cela est montré dans l'étude d'impact environnementale. Le site n'a donc pas de caractère agricole. La chambre d'agriculture a aujourd'hui comme difficulté à insérer le projet dans son classement cadre le fait

		que le projet soit zoné en A bien qu'il soit factuellement inculte. Le zonage Aenr permet de cibler le projet pour la production d'énergie mais peut impliquer le même problème à la chambre d'agriculture concernant l'insertion au document cadre. De plus, d'après le décret de ZAN de décembre 2023, pour ne pas compter le projet comme artificialisant, il faut sur un terrain agricole qu'il y ait sur le site une activité agricole significative. Or ce n'est pas possible le sol étant inculte. Ainsi pour permettre l'intégration au document cadre et le non-comptage en surface artificialisante, le zonage Nenr ou Npv serait approprié sur le site. Zonage Aenr ou Nenr a un impact sur notre demande de tarif à la CRE.
		Une réflexion d'ensemble doit sur toutes les demandes de classements spécifiques des projets d'énergies renouvelables et de centrale photovoltaïque au sol notamment. Sur le principe le Grand Châteaudun n'est pas contre mais il ne faut pas que cela engendre de consommation foncière supplémentaire. Un rendez-vous avec les services de l'Etat sera programmé pour mettre à plat ces sujets et ainsi trouver la meilleure façon de zoner ces projets.
OBS CLTR	ECR N°9 Anonyme	Parcelle 46 (2, lieu-dit La Guiraudière). Est-il possible d'installer des panneaux solaires sur le toit.
		Oui, cf page 169 du règlement écrit.
@ N°3	ORION ENERGIES par GUILLOU Emmanuelle	Société en charge du développement d'un projet photovoltaïque au sol sur le terrain d'un particulier dans la commune du Vald'Yerre au lieu-dit Le Saussay (parcelle 93 XL 65). Le terrain est situé en zone agricole mais le sol est inculte (pas de déclaration PAC, dépôts de gravats pendant 40-50ans puis renivelé avec 20cm de terre) servant encore à ce jour à une entreprise de BTP pour engins et gravats. Dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour la construction d'une centrale photovoltaïque de 897kWc le 30 juillet 2024. La DDT a informé la société que la décision d'autorisation tacite allait être annulée car le zonage A n'est pas compatible avec le développement d'un projet agricole. En raison du caractère inculte du terrain et de l'absence d'usage agricole depuis de nombreuses années, il leur a été conseillé de fournir des éléments pour permettre d'apprécier la possibilité d'inscrire ce terrain en zone Aenr (jonction d'un plan du lieu du projet).
		Une réflexion d'ensemble doit sur toutes les demandes de classements spécifiques des projets d'énergies renouvelables et de centrale photovoltaïque au sol notamment. Sur le principe le Grand Châteaudun n'est pas contre mais il ne faut pas que cela engendre de consommation foncière supplémentaire. Un rendez-vous avec les services de l'Etat sera programmé pour mettre à plat ces sujets et ainsi trouver la meilleure

		façon de zoner ces projets.
@ N°7	PICART Julien de la société URBASOLAR	<p>Porteur d'un projet photovoltaïque sur la commune de CLOYES LES TROIS RIVIERES aux lieux-dits Les Tirelles, Les Courlis, Les Patissots, projet innovant de centrale photovoltaïque flottante sur une ancienne carrière de sable et de graviers, d'une puissance de 25,9MWc. Cette emprise contribuera au développement de la politique énergétique française que sont les énergies renouvelables visant la neutralité carbone du mix électrique en 2050 tout en permettant une reconversion d'un site d'extraction de matériaux. Cette centrale fournira une énergie renouvelable équivalent à la consommation de près de 14 000 personnes soit 2,5 fois environ la population cde CLOYES LES TROIS RIVIERES.</p> <p>La centrale flottante devra être compatible avec le règlement du PLUiH. D'après les éléments, il est prévu le classement de l'emprise du projet en zone N ainsi qu'un secteur « mares et plans d'eau à préserver ». Le projet de règlement ne permet pas la réalisation de cette centrale flottante. Nous souhaitons proposer les modifications :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</b> : en page 159 il est mentionné : « <i>Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans le tableau suivant est interdite</i> ». Dans le tableau des équipements d'intérêts collectifs auxquels appartiennent les centrales photovoltaïques ne sont pas autorisés en N. Réaliser un sous-zonage sur l'emprise dédiée au photovoltaïque flottant et à ses équipements de type Npv ou réaliser un sous-zonage autorisant les équipements d'intérêt collectif dont font partie les projets de centrale photovoltaïque. Possibilité d'autoriser les installations d'intérêt collectif sans le règlement de la zone N.</li> <li>- <b>implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher supérieure à 12m<sup>2</sup> par rapport aux limites séparatives</b> : nous souhaitons vous proposer en page 164, que l'ensemble des constructions nouvelles soient implantées à au moins 10m des berges d'eau et hors des zones de risque notamment liés aux inondations sauf pour les constructions sur pilotis à partir du moment où la démonstration d'absence d'aggravation du risque est portée au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.</li> <li>- <b>Matériaux de toiture pour les autres constructions</b> : en page 168, serait-il possible de préciser que « les toitures des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des installations de services publics ou d'intérêt collectif sont exonérées de cette obligation de matériaux » ?</li> <li>- <b>Conditions de desserte par les voies publiques ou privés – Accès</b> : en page 171, nous souhaiterions que l'obligation de recul de 5m du portail ne s'applique pas dans le cadre</li> </ul>

		<p>d'infrastructures et d'équipements flottants nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque.</p> <p><b>Mares et plans d'eau à préserver (L151-23 CU)</b> : dans les règlements graphiques des communes de MONTIGNY LE GANELON et CLOYES SUR LE LOIR, les terrains du projet se trouvent dans un emplacement « Mares et plans d'eau à préserver » (L151-23 CU). Nous souhaiterions que la zone du projet puisse être retirée de ce zonage. Le lac sur lequel porte le projet est issu d'une exploitation industrielle d'ancienne carrière et le projet photovoltaïque devra fournir une étude d'impact démontrant l'impact du projet sur les enjeux recensés sur le lac et les mesures à mettre en place pour les éviter, réduire ou compenser. Ce zonage bloquerait la réalisation de la centrale flottante sans tenir compte des mesures ou des résultats de l'étude d'impact obligatoire que nous devons fournir en tant que pétitionnaire.</p>
		<p>Ces observations seront intégrées dans la mesure du possible dans le règlement du PLUiH étant donné que 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.</p>
@ N°14	MIRET Pierre, chef de projet à EDF France renouvelables	<p>Porteur de projet de centrale photovoltaïque en cours de construction sur l'aérodrome de Châteaudun, il fait les remarques ci-après.</p> <p><b>Plan de zonage</b> Plan actuel ne correspondant pas à l'emprise de la centrale photovoltaïque en construction particulièrement dans la partie Sud-Est de la zone Aenr du plan de Lutz en Dunois. Plan à reprendre afin que la centrale photovoltaïque reste en accord avec le nouveau règlement d'urbanisme.</p> <p><b>Page 17 – Emprise au sol et densité – En zone Aenr</b> Emprise limitée à 5% de la superficie du secteur classé en Aenr. Cette zone correspond aux emprises clôturées de la centrale photovoltaïque de l'aérodrome. Conformément à la définition de l'emprise au sol page 192, elle devrait être portée à 80% pour être en adéquation avec le projet.</p> <p><b>Page 182 – Hauteur des constructions – En zone Aenr</b> Hauteur limitée à 3,5m. Pour raisons techniques, le bâtiment du poste source avoisinera les 4m de hauteur, en plus des transformateurs pouvant atteindre ponctuellement 7m de hauteur. Nécessité de rehausser la hauteur de 4 mètres.</p> <p><b>Page 183 – Matériaux de façades pour les autres constructions</b> La couleur des postes de transformation est le blanc. Nécessité d'inclure cette couleur dans le nuancier proposé.</p>

		<p><b>Page 184 – Clôture en limite d’emprise publique</b> Limitée à 1,80m. Pour raisons de sécurité, les clôtures de la centrale seront à 2 mètres de hauteur. S’il convient que ces clôtures présentes dans l’aérodrome doivent respecter la limitation de hauteur, il conviendrait de rehausser cette dernière à 2,00 mètres.</p> <p><b>Page 185 – Equipements publics aux nouvelles technologies et équipements techniques</b> Il faudrait que les citernes soient prioritairement enterrées. Pour des contraintes techniques, nos citernes ne pourront pas l’être et un aménagement paysager n’est pas envisageable au vu de leur proximité avec les autres éléments techniques. Il faudrait donc autoriser les citernes aériennes en Aenr.</p>
		<p>Ces observations seront intégrées dans la mesure du possible dans le règlement du PLUiH étant donné que 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.</p>
<i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i>		
<p>Les éléments de réponse apportées par la CdC n’appellent pas de remarque de la commission d’enquête. Toutefois, 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.</p>		

<i>3/ - Protections paysagères</i>		
OBS ECR N°3 UV	GAUDIN Nicolas	Pourquoi avoir représenté une zone « Protections paysagères » sur deux jardins potagers en limite d’une route où le réseau EDF et Telecom n’est pas enterré. Retirer cette protection paysagère de mon terrain situé 10 rue du Perche à UNVERRE.
		Le classement en protection paysagère à vocation à garantir le maintien de la parcelle en l’état, en l’occurrence, maintien des deux jardins potagers en l’état en limitant le droit de construction sur la parcelle. En accord avec Mme le Maire, la protection paysagère sera supprimée.
@ N°10	GAUDIN Nicolas	Possède un terrain cadastré AC321 sur la commune de UNVERRE. En consultant le PLUiH, il a remarqué la mise d’une grande partie en zone de Protections paysagères car il est utilisé comme potager, en pelouse, en agrément et stockage de bois entre autres. Il s’interroge sur ce classement car il n’y avait aucune restriction dans le PLU communal ancien. Il est surpris de ce changement de destination sans en

		être informé et il veut en connaître les motivations à moins qu'il ne s'agisse d'une erreur. Il joint un extrait du cadastre, un extrait de l'ancien PLU et du nouveau. Il a noté sur le plan l'absence du cimetière de la commune ainsi que les cours d'eau. Les zones inondables ne sont plus visibles sur les plans.
		Pour la première cf réponse précédente. Concernant le cimetière, il s'agit effectivement d'un oubli qui sera rectifié dans la version définitive. Idem pour les cours d'eau, ceux-ci sont bien apparents mais ne ressortent pas en « bleu » comme sur les autres communes. Cette erreur sera également corrigée dans la version définitive. Pour les zones inondables celles-ci sont présentes sur les plans des servitudes et des contraintes en annexes du PLUiH.
<b>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</b>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<b>4/- Zonage N</b>		
OBS ECR N°4 LBG	COCHARD J-François	<p>Selon quels critères a été défini la zone N et son périmètre ? Quel sera son futur enjeu pour l'agriculture et ses contraintes ?</p> <p><b>Page 160 Exploitation agricole en zone N « Autorisé sous conditions » (4) :</b> il manque des précisions sur « à condition d'être existantes à la date d'approbation du PLUi » ??? « Qui est existante ... ».</p> <p><b>Page 181 :</b> Pourquoi restreindre les surfaces d'extension d'habitations le luxe de notre région c'est l'espace ...</p> <p>Lieu-dit la Burochère la ligne de chemin de fer n'a jamais été implantée.</p>
		<p>La définition de la zone naturelle s'appuie sur les différents enjeux environnementaux identifiés et connus sur le territoire (zones naturelles à préserver car renfermant des écosystèmes et une biodiversité à maintenir, réseaux de corridors liés aux cours d'eau ou zones humides, zones à risques inondations, ...).</p> <p>Dans ces zones naturelles, l'urbanisation se veut limitée pour préserver l'identité des paysages et pour maintenir les espaces naturels jouant un rôle pour la biodiversité, la régulation des risques naturels, ...</p> <p>L'exploitation des terres agricoles peut être poursuivi et certaines activités agricoles pourront s'installer dans le respect des paysages et des milieux naturels.</p> <p>En zone naturelle, les nouvelles constructions sont très limitées, seules des extensions ou des annexes à des habitations existantes peuvent se voir autorisées dans les limites fixées par le PLUi-H. Ce cadre est</p>

		aujourd'hui imposé par le code de l'urbanisme et n'est pas propre au territoire du Grand Châteaudun
<i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<b>5/- Zonage A</b>				
OBS CLTR	ECR	N°2	BOULEAU Thierry	Je souhaite m'assurer que les terres agricoles cultivées entourant ma maison resteront inconstructibles.
				Les parcelles contiguës (et même au-delà) sont toutes classées en agricole
OBS CLTR + PJ	ECR	N°3	VIVIEN Sandrine	Zone agricole 401-361-360 que nous souhaitons exploiter pour une mise en place d'écologie. Ce projet s'inscrit dans une volonté du développement du tourisme local. Nous souhaitons préserver l'environnement, les tinys houses s'installent sur la pointe des pieds... dans l'environnement. Le propriétaire des parcelles est d'accord pour les vendre. Nous avons à cœur de faire découvrir cette région.
				La commune n'est pas opposée à ce projet qui permet de proposer une démarche différente en matière de tourisme. et est favorable au classement en zone NI1 spécifique à ce type d'activités. Toutefois, cette parcelle est située en zone verte (aléas faible et moyen V1) du PPRI du Loir. Le règlement autorise dans cette zone, notamment : " Uniquement pour les aléas faible et moyen (V1), lorsqu'il aura été démontré par tout moyen à la convenance du pétitionnaire qu'il n'a pas été trouvé d'alternative en dehors de la zone inondable : les constructions et installations dédiées ou liées aux équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme ouverts au public – à l'exception de celles destinées à l'hébergement - non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente...." ... Les parcelles concernées étant situées presque en totalité en zone inondable, aucune modification du PLUiH n'est envisageable.
OBS CLTR	ECR	N°6	FAVRE Arlette	Parcelle AB64 à Charray (ZC083) : étonnée du changement de qualification des périmètres de ma parcelle (construite depuis < 18ème siècle) en zone agricole du fait de l'appartenance du « haut du bourg » du village et de l'évidente dévalorisation patrimoniale à la revente potentielle de mes biens. En

		conséquence, je conteste fortement cette déqualification qui m'est préjudiciable tant sur le plan patrimonial que par la méconnaissance géographique et historique.
		<b>Cf OBS ECR N°1 CLTR et CD N°7 CDCGC et CD N°2 CLTR (ci-dessous).</b>
OBS ECR N°5 SDL	M. et Mme BARGIN	Y-a-t-il des changements dans ces sections (zones agricoles) : <u>LANNERAY</u> : ZD 4/5/7 (Le Bourg) – ZB 19/23/04/018/01/03 – OK 03/04/05 – ZM 8 <u>CHATILLON EN DUNOIS (VAL D'YERRE)</u> : XO 18/19/20/17/99/9825 (Champs picard) – XE 46/45 <u>LANGEY (VAL D'YERRE)</u> : ZN 15/17/32 <u>SAINTE HILAIRE SUR YERRE</u> : ZK 50/51/55 (Buisson Pouilleux) – ZL 34/44 (Cloyes les 3 rivières)
		<b>Les parcelles situées sur Lanneray ont toutes conservées le classement agricole dans le PLUiH.  Les parcelles situées sur Châtillon-en-Dunois ont toutes conservées le classement agricole dans le PLUiH à l'exception des parcelles 093XO19 et 093XO20 qui sont classées en naturelle avec protection EBC.  Les parcelles situées sur Langey ont toutes conservées le classement agricole dans le PLUiH à l'exception de la parcelle 204ZN32 qui est classé en naturelle avec protection EBC.  Les parcelles situées sur Saint-Hilaire-sur-Yerre ont toutes conservées le classement agricole dans le PLUiH.  A noter que le classement en N EBC est amené à évoluer. Cf partie sur les EBC.</b>
OBS ECR N°1 VLM	TRIAU Étienne	Associé de la SCFA TRIAU. VILLEVOISSON est une exploitation agricole et le demeurera. Elle n'est pas notée en tant que telle sur le plan de zonage. Merci de rectifier cet oubli. Saint-Cloud-en-Dunois.
		<b>Il s'agit d'un oubli qui sera rectifié dans la version définitive du PLUiH.</b>
CD N°1 YV	PERRINEAU Romain	Demande de classer la parcelle cadastrale ZO 0062 actuellement en zone Ux (zone à vocation d'activité économique) en zone A (agricole) car il n'existe plus d'activité économique mais le lieu sert de stockage de productions particulières en agriculture biologique afin de pérenniser le développement de son activité agricole et d'entretenir les installations agricoles déjà présentes. Cette parcelle est actuellement la seule à avoir un classement en Ux autour de parcelles classées en zone agricole ou en zone pavillonnaire. Les pôles dédiés aux activités économiques du secteur sont situés géographiquement à l'opposé de la commune au niveau de la ZA de Villoseau ou de la ZA de la Croix Verte (Yèvres). L'activité agricole sur le site assurera une limitation des nuisances pour les riverains. Demande de changement d'usage.

		La maison se trouvant sur la parcelle citée ci-dessus est actuellement sous un statut non régularisé. L'ancien propriétaire a fait une demande de changement d'usage mixte de vacance d'habitation et de bureau non suivie d'une demande de changement d'usage auprès de l'urbanisme. Le contributeur souhaite réhabiliter l'usage de ce bâtiment car besoin de surveillance du site et de logement pour l'accueil ponctuel d'apprentis. Il demande que cette maison puisse retrouver pleinement sa destination de logement.
		Le Grand Châteaudun est favorable à la demande de modification concernant la parcelle cadastrale ZO 0062. Nous allons trouver la solution la plus adaptée pour intégrer cette requête, que ce soit par une modification du règlement écrit et/ou du zonage.
<i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<b>6/ - EBC</b>		
OBS ECR N°1 CDN	LALLIER Sébastien	Le classement en EBC du bois ne se justifie pas non plus. Il fait plus de 0,5ha et est donc soumis à l'obligation d'autorisation de défrichement. Je demande que le classement en EBC soit supprimé.
OBS ECR N°1 UV	ORLHAC Philippe	Sur la commune d'ARROU, plusieurs parcelles sont classées en EBC dans la forêt de bois Ruffin et les autres sont classées en ZN. Pourquoi ? Tout devrait être classé ZN. Les parcelles EBC sont principalement utilisées pour du bois de chauffage (essence frêne, charme, bouleau). Alors pourquoi cette discrimination entre citoyen du même pays. Je demande que toute cette forêt soit classée en ZN.
OBS ECR N°5 VYR	Famille RENAUDEAU	Propriétaires de plusieurs parcelles dans la forêt de bois RUFFIN à ARROU classées en Espace Boisé Classé (EBC) alors que les parcelles voisines sont en simple zone naturelle. Membres famille propriétaires du bois du château de la Remonière classé en Espace Boisé Classé demandent que ces parcelles soient en simple zone naturelle.
OBS ECR N°6 VYR @ N° 19	GALIBOURG Pascale	Concerne la parcelle ZN 05 à La Lulardière à ARROU – VAL D'YERRE est une parcelle en bois plantée en 2015 de 3H200. Demande le classement en EBC.
OBS ECR N°17 CLTR	AUMONIER	Je ne souhaite pas que les bois de notre propriété soient classés en EBC mais les laisser en zone naturelle. Demande de renseignements sur le classement des bois du Domaine de Bois Bertrand.

@ N° 40		<p><u>Complété par contribution @ N°40</u></p> <p>Nous avons eu la surprise de constater sur le plan du PLUIH en cours d'enquête que des parcelles de notre propriété ont été nouvellement classées en EBC. A la mairie de St Denis Lanneray, j'ai regardé en détail le plan communal ancien (photo 1) et futur (photo 2). Nous ne comprenons pas ce changement d'affectation risquant à terme de nous priver de la liberté de gérer nos parcelles boisées. Certes nous n'avons pas de plan de gestion (propriété trop petite) mais nous appartenons au groupement de vulgarisation forestière (GVF) dont la volonté de préserver la nature pour l'avenir ne saurait être mise en doute. Nous demandons de reconsidérer cette décision et de nous laisser en zone naturelle.</p>
OBS ECR N°2 CDCGC	LEMAIRE Hugues	Sur la commune de Châteaudun, les parcelles Les Framboises référence cadastrale ZN 34 a été classée en « Espaces Boisés Classés ». Il n'y a aucun intérêt à classer cet espace boisé surtout que d'autres parcelles de la même superficie ne sont pas classées.
OBS ECR N°1 CGL	BOURGNON Alain	Je suis propriétaire du bois de la PINTERIE, bois régi suivant les préconisations d'un plan de gestion établi par le CRPF d'Orléans et formule la remarque suivante : Il n'y a aucune raison valable de classer en « Espace Boisé Classé » le coin Nord-Est en bordure du chemin (D207) communal et de la plaine. Cet espace est un ancien pré qui est envahi de végétation arbustive n'ayant pas été exploité en tant que pré depuis de nombreuses décennies.
OBS ECR N°2 CGL	Nom illisible	Les parcelles énumérées appartiennent respectivement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- H94, H95, AB40 : DE REVIERS Jean,</li> <li>- H97 : indivision DE REVIERS</li> <li>- H71, H75 : Groupement forestier des Aubrys</li> </ul> Classées arbitrairement en EBC et n'ont aucun motif patrimonial ou environnemental de l'être. Nous demandons donc l'annulation de ce classement.
OBS ECR N°4 CGL + PJ	DE LA ROULIERE Anne-Marie	La contributrice demande que les bois appartenant au CF de la <i>Jaterie</i> (dont elle est la gérante) soient classés en zone N comme indiqué sur les plans communaux des documents de travail du PLUiH déc. 2021 et non en EBC comme indiqué sur le plan de l'enquête publique. Notre groupement forestier est doté d'un plan de gestion agréé par le CRPF d'Orléans (voir notes jointes et lettre et fiches du CRPF ORLEANS).
CD N°4 CDCGC @ N°5	BRULE M. BRULE Marinette	<b>5/ La forêt de La Bazoche</b> Parcelles ZK32, ZK12, ZK9, ZK8, ZK116, ZI22, ZI11 en zone N - Parcelles ZK7, ZK6, ZK4, ZI25,

		<p>ZI16, ZI18, ZI17, ZI19, ZI20, ZI21, ZI12 en espace boisé classé (EBC). Qui a décidé cette répartition ? Quels sont les motifs de ce choix de classement en zone N ou espace boisé classé EBC ?</p>
<p>CD N°15 CDCGC CD N°1 CGL</p>	<p>NASSE Farell</p>	<p>Observations et interrogations du projet de PLUiH du Grand Châteaudun pour sa propriété forestière de Chapelle-Guillaume.</p> <p>Ce contributeur a effectué une analyse et des observations sur divers points du dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le contexte du projet,</li> <li>- le rapport de présentation et ses annexes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• justification du zonage (document justifications)</li> <li>• évaluation environnementale (document Évaluation environnementale) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Articulation avec les textes supra-communaux</li> <li>○ Analyse environnementale : occupation du sol – milieux naturels – enjeux environnementaux (protection des boisements notamment privés)</li> </ul> </li> <li>• avis publiés <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SCOT Pays Dunois opposé au surclassement EBC</li> <li>○ PNR Perche opposé au surclassement EBC</li> <li>○ Préfecture d'Eure et Loir opposée au surclassement EBC</li> </ul> </li> <li>• documents graphiques et remarques : plan de zonage A – N et EBC et cadastre sous-jacent.</li> </ul> <p>Conclusion du contributeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour Chapelle Guillaume, l'étude environnementale – qui ne contient nulle mention d'examen sur place – ne tient pas compte de la réalité géographique : espaces agricoles sans rapport avec la Beauce Dunoise, espaces boisés faisant partie prenante d'un grand massif forestier (forêt de Montmirail, identifiée dans le document « État initial ») et voisins d'autres massifs conséquents, zones naturelles déjà sous protection environnementale, continuité écologique assurée.</li> <li>- La méthodologie employée correspond sans doute à une situation urbaine, inadaptée à Chapelle Guillaume, où il n'y a AUCUNE pression : les espaces boisés sont d'ailleurs décrits à « faible enjeu ».</li> <li>- Les espaces boisés sont classés en zone N et régis par le code forestier. Le code de l'urbanisme (L113) en interdit le changement d'affectation, le code forestier (L341) en interdit le défrichement. Il y a déjà double protection.</li> </ul> </li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le zonage projeté n'a pas de cohérence : dans le même massif, avec le même boisement, sans discontinuité, certaines parcelles sont surclassées en EBC, d'autres restent classées en zone N sans explications.</li> <li>- Le projet actuel pour son volet environnemental ne tient pas compte des avis les plus pertinents et les plus autorisés... Il convient de revoir les classements des espaces naturels pour la commune, déjà fortement impactée par les contraintes environnementales.</li> <li>- Compte tenu de la nécessaire adaptation aux aléas climatiques à venir des espaces boisés et des milieux naturels, il convient de ne pas entraver leur bonne gestion. La complexité induite par un surclassement en EBC aura des effets contraires à leur bonne conservation.</li> </ul>
CD N°18 CDCGC CD N°2 LBG	Indivision NASSE signé par NASSE Farell	Le classement en EBC d'une parcelle simplement boisée n'a pas de justification, empêche sa gestion et n'est pas acceptable : d'autant plus que d'autres parcelles boisées de La Bazoche Gouet échappent à cette contrainte ... d'où vient cette différence de traitement.

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

Au regard des nombreuses observations concernant le classement en Espace Boisé Classé (EBC) de parcelles boisées, il est essentiel de rappeler que ce classement a été réalisé suite à un travail approfondi en collaboration avec le Centre régional de la propriété forestière (CRPF). Bien que certaines comparaisons avec des parcelles voisines soulèvent des doutes, il est important de noter que le PLUiH s'inscrit dans un cadre réglementaire qui vise à protéger les espaces boisés sans pour autant alourdir la réglementation. En réponse aux préoccupations exprimées, nous allons réexaminer l'ensemble des espaces boisés, qu'ils soient classés ou non. Cette démarche nous permettra de rétablir d'éventuelles incohérences et de renforcer nos choix par une argumentation plus solide, si nécessaire.

***Analyse de la réponse de la communauté de communes du Grand Châteaudun***

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***

OBS ECR N°1 DSM	BROCHARD Philippe Maire	- Ferme de Boutonbelier n'est plus une ferme agricole mais un institut de formation médicale et un institut médical. Ferme de La Bruyère est une exploitation agricole désaffectée sauf un hangar servant à l'hébergement. Ferme de La Croix Mallet est une exploitation agricole désaffectée.
-----------------	----------------------------	--

		Si nous comprenons bien, il faut enlever les « ronds » d'identification des 3 fermes citées ci-dessous. Cela sera fait dans la version définitive du PLUiH.
OBS ECR N°5 LBG	FERRE Joël et Marie-Claire	La Borde Baron : l'état de la maison et de la grange sont en ruine et non en bon état comme nous l'avons lu (Photos récentes prouvant la réalité).
		La fiche « changement de destination » sera corrigée en ce sens.
CD N°3 CDCGC	TOUCHE Frédéric	Demande de changement de destination pour bâtiments agricoles situés 4 rue du Polissoir – Civry – VILLEMAURY. Jonction de la fiche.
		Cet ajout sera réalisé dans la version définitive du PLUiH
<b>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</b>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<b>8/ - Éléments du patrimoine à préserver</b>		
OBS ECR N°1 CDN	LALLIER Sébastien	A l'étude du plan de zonage, ma ferme (Le petit Maslainville), est classée au titre de l'article L 151-19 (éléments de patrimoine à préserver) et le petit bois près de ma ferme en EBC. Aucune justification concernant le classement selon l'article L151-19. Le règlement apporte des contraintes en cas de travaux sur les bâtiments non adaptées à des bâtiments agricoles. Un hangar est inclus dans le zonage. Le classement en patrimoine protégé, non justifié, risque de nuire à mon activité agricole. Je demande que le classement soit retiré comme c'est aussi demandé par la chambre d'agriculture et le CDPENAF. La ferme voisine, le grand Maslainville, est également classé en L151-19 sans justification. Il faut enlever ce zonage et les autres dans le même cas. Ce genre de décision ayant un impact économique devrait être discuté avec les intéressés avant de trancher.
		Après échange avec la commune, Mme le Maire est favorable à la suppression du classement des fermes du petit Maslainville et du grand Maslainville. Cette modification sera apportée dans la version définitive du PLUiH.
OBS ECR N°2 CDN	BRUNEAU Thierry	Les bâtiments de l'exploitation agricole dont nous sommes propriétaires sont mentionnés sur le plan de zonage en tant que protection du patrimoine sans justification. Je demande la suppression de cette

		mention.
		Après échange avec la commune, Mme le Maire est favorable à la suppression du classement des fermes du petit Maslainville et du grand Maslainville. Cette modification sera apportée dans la version définitive du PLUiH.
OBS ECR N°1 GHR	SAUCE Florence	Éléments du patrimoine rural et religieux non répertoriés au sens de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en ce qui concerne la commune de LA BAZOCHE GOUËT : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chapelle Notre-Dame du Bois,</li> <li>- Croix de la Forêt D13-1 Fosse Noire / Billardièrre,</li> <li>- Croix de St-Martin (Mousselière / Frileuse – Genetays,</li> <li>- Croix Ste Hélène 9 chemin de Fougénilon Ste Hélène,</li> <li>- Croix St Sébastien (..... Fougueil – Petite Borde),</li> <li>- Croix St Joseph (La Bourne – Massugère – D13-1),</li> <li>- Croix St Marc (D9 – Verderie),</li> <li>- Croix Ste Barbe (Maison rouge – Pinsonnière)</li> </ul>
		La commune de La Bazoche-Gouët est favorable à ces ajouts. Les éléments de patrimoine listés ci-dessus seront ajoutés dans la version définitive du PLUiH.
OBS ECR N°1 LBG	Anonyme	Démolition dans le plus grand secret des lavoirs surtout le grand à LA BAZOCHE. C'était notre patrimoine maintenant il n'y plus rien sauf l'église et la petite chapelle.
		Remarque sur laquelle le Grand Châteaudun n'a pas de levier d'action. L'information sera portée à la connaissance de la commune.
CD N°2 GHR	SAUCE Florence	Copie d'un document en date du 26/03/2023 adressé au Service des impôts de NOGENT LE ROTROU pour l'agent en charge du cadastre. Souhaite apporter sa contribution dans la mise en route d'un projet de réparation et/ou conservation du petit patrimoine rural, plus particulièrement les croix de chemin. A besoin de l'aide de ce service pour la mise en route du projet afin de respecter les règles de la propriété privée et de la propriété publique.
		La restauration de ce patrimoine ne relève pas des compétences du Grand Châteaudun. Un classement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme pourrait constituer une solution pour en assurer la sauvegarde mais ce classement n'aura pas d'impact sur l'obligation de restauration. Cette observation a

		été portée à la connaissance de la commune de La Bazoches-Gouët.
CD N°3 GHR	SAUCE Véronique et Florence	Copie du courrier daté du 16/02/2024 adressé au maire de la commune de LA BAZOCHE GOUËT. Le socle de la croix de chemin dite « Croix St Joseph » est fortement dégradé par des fortes pluies et le terrain meuble des contours, croix située au croisement de la D13.1 et du chemin communal desservant les lieux-dits La Bourne, La Brasserie, Les Radrets. Nécessité d'entreprendre des travaux de réfection du socle et de la croix en bois.
		La restauration de ce patrimoine ne relève pas des compétences du Grand Châteaudun. Un classement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme pourrait constituer une solution pour en assurer la sauvegarde mais ce classement n'aura pas d'impact sur l'obligation de restauration. Cette observation a été portée à la connaissance de la commune de La Bazoches-Gouët.
CD N°1 SDL	M et Mme LEMAIRE Hugues et Valérie	Ne sommes pas d'accord d'avoir classé les bâtiments de notre ferme en patrimoine à préserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La maison d'habitation, cadastrée en ZK44 est en patrimoine à protéger alors qu'elle n'a aucun caractère particulier, composée en majeure partie de parpaings recouverts d'un crépi sans pierre de taille, construite sur un sol humide provoquant des fissures et des dysfonctionnements sur l'électricité et le chauffage. Pourquoi notre maison n'ayant rien d'exceptionnel est en patrimoine à préserver alors que de belles maisons de caractère dans les centres bourgs ne le sont pas ?</li> <li>- Les bâtiments agricoles cadastrés ZK45 sont aussi en patrimoine à protéger. Ils ne sont plus adaptés à l'activité agricole et doivent être reconditionnés pour faire perdurer l'activité économique de l'exploitation. Ils sont construits aussi sur un sol humide et se fissurent. Les ouvertures sont trop petites en largeur comme en hauteur pour le matériel agricole et les camions pour la livraison ou l'enlèvement des marchandises. Les remorques agricoles limitées à 10 tonnes ne peuvent être vidées. Certains murs sont grillagés et crépis. Une partie de la toiture est en amiante. Des photos sont jointes.</li> <li>- Dans le document il est mentionné la présence de peupliers mais nous ne voyons pas où ?</li> </ul> Les photos datent de 2017 et prises de la voie publique. Il est regrettable que des élus ne soient pas venus à notre rencontre pour voir le patrimoine avant de prendre une décision. Cette ferme est notre outil de travail et donc nous vous demandons de modifier sa classification en vue d'une modification du bâti plus adaptée à l'activité agricole et ainsi faire perdurer l'économie de notre exploitation agricole.
		Vu avec M. le Maire, cette protection sera supprimée dans la version définitive du PLUiH.

OBS ECR N°9 SDL	PANAIS Jean-Yves	Je ne suis pas d'accord pour que la ferme de l'Echarbot soit en patrimoine à préserver. Cette ferme a toujours une activité professionnelle et je demande qu'elle soit déclassée.
		Vu avec M. le Maire, cette protection sera supprimée dans la version définitive du PLUiH.
CD N° CDCGC CD N°1 BR	Mairie BROU	Ajouter la maison du 76 rue de Frazé dans l'annexe des fiches ainsi que sur la cartographie.
		Cela sera intégré dans la version définitive du PLUiH
CD N°18 CDCGC CD N°2 LBG	Indivision NASSE signé par NASSE Farell	Le volet de préservation du patrimoine est incomplet : il déprécie les biens, aucune justification ni aucun exposé des contraintes ne sont apportés, en conséquence le classement projeté n'est pas acceptable.
		Les détails concernant la préservation du patrimoine sont bien présents en page 12 du règlement écrit. Cet article reflète la volonté des élus d'avoir un règlement souple, permettant de s'adapter aux spécificités du territoire et aux nouveaux projets qui s'intègrent dans l'environnement, sans être trop restrictif, ce qui pourrait bloquer certains projets. L'objectif de cette protection patrimoniale est triple : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mettre en valeur le patrimoine communal</li> <li>2. Renforcer l'attractivité des communes grâce à leur patrimoine</li> <li>3. Préserver l'identité communale</li> </ol> Contrairement à ce que ce monsieur craint, cette démarche ne vise pas à déprécier les biens, mais plutôt à les valoriser et à maintenir le caractère unique de la commune.
@ N°9 CD N°10 CDCGC	BRULE Marinette M. BRULE	Complément aux contributions CD N°4 CDCGC et @ N°5 <b>10/ Patrimoine rural à préserver</b> La Bazoche Gouet est caractérisé par les éléments de patrimoine tels que : les lavoirs en bordure de la rivière l'Yerre – des immeubles anciens rue Jean Moulin, rue Leclerc et autour de l'église – des éléments de la reconstruction à la suite de la guerre de 1870 – du monument de la guerre de 1870 et le calvaire dans le cimetière, des croix de chemin et le calvaire de la forêt – la chapelle Notre Dame des bois – etc. ... Un inventaire des éléments anciens pourrait être ajoutée au PLUiH afin de mettre en valeur le petit patrimoine de notre commune en concertation avec le SDAP et le CAUE en s'appuyant sur l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La théorique « Patrimoine à préserver » pourrait faire l'objet d'une OAP. Il est regrettable que la DRAC n'ait pas émis d'avis sur le PLUiH Grand Châteaudun.

		Cf réponse apportée à Mme SAUCE Florence concernant le patrimoine bâti. La commune de La Bazoche-Gouët est favorable aux ajouts proposés par Mme SAUCE ce qui répond à l'observation de Mme BRULE.
@ N°29	EARL THIBAUT	Les bâtiments sur la parcelle 529 sur la commune de JALLANS seraient classés en zone de protection du patrimoine naturel et bâti. Ces bâtiments ne présentent aucun caractère architectural intéressant, sont devenus obsolètes car ne répondant plus aux besoins actuels, se sont fragilisés dans le temps et nécessitent des travaux beaucoup trop lourds, et une partie d'une ancienne grange située avant un virage n'est pas dans l'alignement par rapport à l'axe de la chaussée. Il y a un empiètement conséquent sur la partie non roulable de l'accotement de la route, du trottoir. Il n'est pas question de les détruire mais le temps pourrait faire son œuvre. Je m'oppose au fait de devoir sauvegarder ces bâtiments.
		Vu avec M. le Maire, la protection patrimoniale des bâtiments sera maintenue.
@ N° 34	EARL THIBAUT	Mêmes éléments que ci-dessus avec en PJ des photos non fournis avec l'observation @ N°29.

*Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun*

Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête. Toutefois, 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**

OBS ECR N°1 JL	GUILLEMIN Monique PELLETIER Armelle	Laisser la parcelle ZW 100 constructible comme maintenant et non pas en tant qu'emplacement réservé JL3 par la commune.
		Vu avec la commune de Jallans, celle-ci souhaite maintenir l'emplacement réservé pour le projet communal mentionné dans le PLUiH.
OBS ECR N°2 JL	BREAN Alain	Propriétaire du GFA de L'Estriverde Souhaite que la parcelle ZV21, emplacement réservé JAL1 de 1 271m <sup>2</sup> , soit rectifiée pour que cette parcelle soit d'alignement avec le chemin pour éviter la pointe qui existe actuellement.
		Vu avec la commune de Jallans, celle-ci est favorable à la modification de l'emplacement réservé. Cette modification sera apportée sur le version définitive du PLUiH

OBS ECR N°8 SDL	Anonyme	Quel est le devenir de la zone emplacement réservé à l'Ouest à côté des Recollets ?
		Il s'agit d'un emplacement réservé pour la création de la déviation de la varenne-ferron. Les projets de déviation, ne relèvent pas directement de la compétence de la communauté de communes. Ces projets sont gérés au niveau régional, voire national, par les services de l'État. Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, nous avons reçu l'obligation d'inscrire le tracé de ces projets de déviation comme emplacements réservés. Cette inscription ne préjuge pas de la réalisation effective de ces projets, mais permet de préserver les espaces nécessaires à leur éventuelle mise en œuvre future.
CD N°1 CDCGC CD N°1 BR	Mairie BROU	BR01 : modifier le nom de l'E.R. par création d'une piscine et changer le bénéficiaire par le Grand Châteaudun
		Cela sera intégré dans la version définitive du PLUiH
@ N°12 CD N°1 LG	BABIN Pascale	Observations concernant 2 points sur la parcelle 119 à LOGRON après consultation du PLUiH : <ul style="list-style-type: none"> <li>- LOG3 : sur la partie gauche de la parcelle or l'abandon du projet a été voté au Conseil municipal du 15 novembre 2010. Ce projet allait bénéficier à un privé et non à la commune.</li> <li>- LOG6 : cette partie a fait l'objet d'une vente de 1a56ca avec un document d'arpentage en date du 20 décembre 2010 ainsi que d'un document hypothécaire de vente du 22 juillet 2011 en faveur de la commune de LOGRON ; propriétaire depuis cette date sous la dénomination parcelle 120.</li> </ul> Lors du PLU 2013, n'ayant pas été informé des modalités pour formuler des observations, cela n'avait pas pu être modifié. Je demande donc de tenir compte des observations ci-dessus et de supprimer les matérialisations et les mentions LOG3 et LOG6 sur la parcelle 119.
		Vu avec Mme le Maire qui confirme ces informations. Les modifications seront donc apportées dans la version définitive du PLUiH.
<b><i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i></b>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

***10/ - Natura 2000 - ZNIEFF***

OBS ECR N°2 LBG	Nom illisible	Est-ce que la commune de LA BAZOCHE GOUET est concernée par un zonage Natura 2000 ?
-----------------	---------------	---

		La commune de La Bazoche-Gouet est effectivement concernée par le site Natura 2000 de la "Cuesta cénomaniennne du Perche d'Eure-et-Loir".
<i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<b>11/- Évaluation environnementale</b>		
OBS ECR N°1 CM	GENNESSEAUX Anne, maire de CONIE- MOLITARD	L'absence d'enquête environnementale (évaluation) ne peut être reprochée à la commune alors que cette enquête a été payée, pour les communes qui en ont bénéficié, par le Grand Châteaudun (donc y compris la commune). CONIE-MOLITARD aurait dû en bénéficier à égalité de traitement avec les autres communes du GC. Point perfectible : il suffirait d'y ajouter une évaluation complémentaire.
		Une évaluation environnementale a été réalisée à l'échelle du Grand Châteaudun, la commune de Conie-Molitard a donc bénéficié de cette étude au même titre que les autres communes du Grand Châteaudun.
<i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<b>12/- Eau</b>		
OBS ECR N°1 CM	GENNESSEAUX Anne, maire de CONIE- MOLITARD	Qualité de l'eau. Des travaux ont été payés par le Grand Châteaudun pour rendre conforme l'eau des communes des plus gravement répréhensibles. Un échéancier prévoit les travaux à venir pour rendre l'eau des communes du GC conforme aux normes dans l'ordre des urgences. L'eau de CONIE-MOLITARD sera donc de bonne qualité dans les très prochaines années. Pour l'instant elle est déjà propre à la consommation et seulement déconseillée aux populations les plus vulnérables.
		Nous confirmons que l'eau distribuée à Conie-Molitard est actuellement propre à la consommation pour la majorité de la population. Cependant, par mesure de précaution, elle reste déconseillée aux personnes les plus vulnérables. Concernant l'amélioration de la qualité de l'eau dans le secteur nord-est du territoire (comprenant Marboué, Saint-Christophe, Moléans, Donnemain-Saint-Mamès et Conie-Molitard), nous tenons à vous

		informer qu'une étude a été lancée. Le scénario définitif concernant le mode de traitement des eaux de ces fourrages devrait être déterminé d'ici la fin de l'année 2025.
OBS ECR N°3 CDN	HOURLIER F.	La rue de la Plaine Basse ne dispose pas du tout à l'égout : il serait dommage de détruire la chaussée récemment faite pour y faire passer les VRD.
		Nous avons bien pris note de vos préoccupations concernant l'absence de tout à l'égout dans la rue de la Plaine Basse et l'éventualité de détruire la chaussée récemment refaite pour y installer les VRD (voiries et réseaux divers). Cependant, il est essentiel de laisser aux autorités locales le soin d'évaluer la situation et de déterminer la meilleure approche pour répondre aux besoins en matière d'assainissement tout en préservant les infrastructures existantes.
OBS ECR N°2 SDL et ANNEXE 1 jointe	Collectif La Samaritaine – Mme RENVEUV E et Michel TESSIER	À la suite de la crue du 11 octobre 2024. Lots 320 et 318 inondés par les eaux pluviales en plus de la montée des eaux par capillarité. Pour le quartier de La Samaritaine lots 87 – 90 – 91 – 230 – 232 – 74 - 47 – 408 – 320 – 318, pour éviter cette crue que nous n'avons jamais connu de notre enfance, prévoir : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faucarder la rivière = Le Loir,</li> <li>- Entretenir les vannages,</li> <li>- Préserver le fossé bien existant (rue de la Minière jusqu'à la rue de Segland),</li> <li>- Arrêter les constructions abusives sur des zones vertes (voir pour le lot 199 et autres),</li> <li>- Entretenir certains lieux sans détruire la nature</li> </ul>
		Nous prenons note de cette observation et transmettons aux organismes concernés (Syndicat mixte d'aménagement et de restauration du Loir notamment)
OBS ECR N° 11 CLTR	BLASQUEZ Jacky	Habitant au lieu-dit La Férandière plus exactement dans la rue du bois de Sercotte, ancienne commune d'Autheuil faisant partie de la nouvelle commune de Cloyes les Trois Rivières. Ont fait construire sur un terrain nu puis ont acheté une parcelle contiguë. A l'époque cette parcelle n'était pas constructible car se trouvant dans le périmètre protégé du forage du château d'eau. Depuis la SAUR a fait un nouveau forage à près de 4km de l'ancien. Nous aimerions savoir si la situation du terrain pourrait évoluer au niveau du périmètre de protection.
		L'abandon d'un forage peut éventuellement conduire à la caducité de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à la suppression des périmètres de protection associés. Concernant Autheuil, bien que le nouveau forage ait été réalisé à environ 4 km de l'ancien, la procédure de déclassement n'a pas encore

		commencé car l'ancien forage n'est pas encore comblé. À terme, une fois ces démarches administratives complétées, la parcelle ne devrait plus être incluse dans les périmètres de protection.
OBS ECR N°14 CLTR	Nom illisible	Demande que les réseaux soient propres concernant la parcelle TAUPINEAU – Route de Langey à Cloyes les Trois Rivières.
		La demande est portée à la connaissance de la commune et des services du Grand Châteaudun.
OBS ECR N°8 CTD	LEMOINE Jean-Pierre	Le PLU de Châteaudun impose aux habitants de gérer à la parcelle les eaux pluviales. Ce système fonctionnait pour 3 ou 4 maisons. Maintenant, il y a un lotissement de 20 habitations sans règlement. Il est difficile de gérer les eaux pluviales avec un terrain argileux. Les terrains deviennent des marécages. Un certain nombre de propriétaires ou locataires renvoient le trop plein d'eau sur la rue rejoignant le réseau EP de l'Avenue du Colonel Parsons. Je demande de revoir cet article en limitant l'accès au réseau EP à un débit (en l/min) acceptable.
		Le règlement écrit des différents secteurs intègre déjà ces éléments. Voir page 62 par exemple pour plus de détails.
OBS ECR N°3 CDCGC	(nom illisible) Yves	Revoir les zones inondables du Loir en prenant en compte la dernière crue. Les côtes de submersion sont supérieures à la crue centennale soit environ 15cm et 20cm, par conséquent ce qui remet en cause le PPRT
		Les PPR sont des documents de planifications élaborés par les services de l'Etat. Nous ne sommes donc pas en mesure d'agir sur leur contenu mais la remarque sera transmise aux services concernés.
OBS ECR N°1 TVL	Anonyme	Habitant La Varenne Ferron, nous découvrons qu'un lotissement, repère 1AUC1, est envisagé sur une zone souvent inondée surtout depuis que les terres sont irriguées. Pouvons-nous réfléchir à d'autres solutions sachant qu'à La Varenne Ferron les dénivelés sont très importants et qu'il vaudrait mieux construire sur des terres sèches et non inondables.
		Les secteurs identifiés en 1AUC ont un dénivelé est quasiment inexistant. Lors de l'aménagement de ces zones, des mesures spécifiques seront mises en place pour éviter tout risque pour les constructions futures et existantes. Cela inclura probablement des solutions de gestion des eaux et d'infrastructure adaptées pour garantir la sécurité et la viabilité du lotissement.
@ N°11	RIBEROLLE Alain	Attire l'attention sur le réseau hydrographique modifié lors des opérations de remembrement. En

		<p>particulier la suppression des « vallées » à savoir les grands fossés de 2m gérant l'écoulement des eaux. Notre début de vallée a été remplacé par une buse laquelle n'a pas suffi à écouler l'eau de pluie entraînant 30cm à notre portail, 10cm dans la pièce la plus basse et de l'eau remontant du sous-sol. A ce jour pas de solutions. Le sujet de l'urbanisme est de faire en sorte que les habitants puissent vivre sans ennuis.</p> <p>Voir PJ objet de la contribution @ N°26</p>
		<p>Les opérations de remembrement ont été conçues pour optimiser l'utilisation des terres agricoles, mais elles peuvent parfois entraîner des modifications dans la gestion des eaux pluviales. Il est regrettable que ces changements entraînent des conséquences sur votre propriété, notamment avec l'accumulation d'eau. La compétence eau pluviale étant une compétence communale, nous transmettons cette observation à la ville pour qu'elle puisse faire le nécessaire.</p>
@ N°19	GALIBOURG Pascale	<p>Dans le document Annexes et servitudes, en page 11 sur le plan des contraintes – partie nord-ouest – figure une zone autour du captage de la Barbotière de la commune nouvelle d'Arrou. Selon la légende, nous identifions cette zone comme « périmètre de protection éloignée ».</p> <p>Nous faisons les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune prescription se rapportant à cette zone dans le document,</li> <li>- Les parcelles dont nous sommes propriétaires dans cette zone sont très éloignées du point de captage donc pas justifié de les inclure dans le périmètre.</li> </ul> <p>Nous demandons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La description des contraintes relatives à cette zone,</li> <li>- Le retrait de la zone des parcelles ZN3 – ZN5 - ZN59 - ZN60 - ZN103 - ZN105.</li> </ul>
		<p>Cf page 103 à 106 du même document pour la description des contraintes. Les périmètres de protection des captages font l'objet de déclaration d'utilité publique signée par le Préfet pour lesquels ni le Grand Châteaudun, ni la commune n'ont la main. Nous ne pouvons donc pas satisfaire cette demande.</p>
@ N°26	RIBEROLLE Alain	<p>Pièce jointe complémentaire à la contribution @ N°11 ci-dessus.</p>
@ N°36	THIBAUT Roger	<p>Dans le bas de la rue des Demoiselles à JALLANS, en cas de pluies importantes comme cette année et même avant, les réseaux d'eaux de pluie n'absorbent pas les quantités d'eau qui tombent. Ce mois d'octobre 2024, et ce n'est pas la première fois, nous avons eu de l'eau dans notre cour jusqu'au niveau du trottoir. Ne serait-il pas possible de profiter de ce remaniement pour revoir les réseaux avant que les</p>

		conséquences ne deviennent plus importantes ?
		Les réseaux d'eaux pluviales sont gérés par les communes. La remarque est portée à la connaissance de commune.
<b>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</b>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête. Toutefois, 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 en début de ce document).		

<b>13/ - Hameau structurant</b>		
OBS ECR N°1 CM	GENNESSEAUX Anne, maire de CONIE- MOLITARD	Nous demandons que l'entité MOLITARD soit qualifié d'hameau structurant, car avec plus de 65 habitations, c'est une zone pratiquement de la même taille que le bourg de CONIE, et nous ne souhaitons pas qu'il y ait une rupture d'égalité de traitement entre les différents propriétaires de la commune.
		C'est déjà le cas, le hameau de Molitard et le centre de Conie sont zonés en UC6 tous les deux.
OBS ECR N°2 DSM	GUILLEMIN J-François	Pourquoi les dents creuses du hameau de Orsonville ne sont pas constructibles ? Les élus, les administratifs jouent avec le bien d'autrui, et par leurs décisions, spolient des propriétaires dans les petits hameaux. Car entre conserver la plaine cultivable et évoluer les hameaux, aucun choix valable n'est fait. On ne tient que virtuellement des réclamations des intéressés, comme pour la RN154 entre l'avis des habitants, les rapports des commissaires-enquêteurs et le Préfet, cela ressemble plus à une dictature.
		Le hameau d'Orsonville est constructible (classement en Uh).
@ N° 16 + PJ	ZARAGOZA Nathalie – Maire VILLAMPUY	Le hameau de Pareau n'a pas été mis en « hameau structurant », est-ce un oubli ? Bien vouloir rectifier avant l'arrêt définitif du PLUiH.
		Lors de l'élaboration du PLUiH, une réflexion approfondie a été menée sur la définition des hameaux structurants du territoire. Cette démarche a conduit à l'établissement de critères précis pour identifier les hameaux pouvant être classés en zone constructible. À l'issue de cette analyse, le secteur de Pareau, n'a pas été retenu comme hameau structurant. Par conséquent, il ne peut pas conserver son statut de zone constructible dans le nouveau PLUiH. Toutefois, le reclassement en zone agricole n'empêche pas les propriétaires actuels de faire évoluer leur bien. Ils conservent la possibilité de :

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser des extensions de leur habitation existante</li> <li>• Construire des annexes (comme des abris de jardin ou des piscines)</li> </ul> <p>Ces dispositions permettent de préserver les droits des propriétaires tout en s'inscrivant dans les nouvelles orientations d'aménagement du territoire définies par le PLUiH.</p>
<i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<i>14/ - OAP</i>		
OBS ECR N°2 DSM	GUILLEMIN J-François	OAP 17 dont il est propriétaire n'est pas compris en totalité de la parcelle. L'autorité administrative n'a aucune idée de ce qu'est l'exploitation d'une parcelle enclavée, remarque déjà émise il y a 20 ans lors du POS de la commune surtout avec la nouvelle PAC.
		Les législations récentes, notamment la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), visent à limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, avec un objectif de consommation zéro à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif, le Grand Châteaudun doit réduire sa consommation foncière par deux tous les 10 ans. Cela implique qu'une enveloppe limitée d'espaces agricoles et naturels est attribuée à notre territoire, devant être répartie entre les 23 communes du Grand Châteaudun en fonction de leurs besoins respectifs. La mise en constructible d'une partie seulement de cette parcelle répond en partie à ces obligations légales. La classification de la totalité de la parcelle, soit 2 hectares, en zone constructible engendrerait une consommation foncière trop importante par rapport aux besoins réels de la commune.
OBS ECR N°4 DSM	Maire de DONNEMAIN	Avis sur la demande de Mme DE MOUZON (Cf CD N°2 DSM et @ N°33) Favorable à ce que la sortie d'un éventuel lotissement se fasse par la rue du chemin vert, chemin serait aussi sur la parcelle d'une autre indivision. Je pense qu'il s'agirait d'une condition qui ferait que le lotissement ne se fasse pas, d'ailleurs les premiers plans avaient cette option. Il est vrai que le propriétaire de la parcelle D72 a manifesté oralement son refus de construire, cette parcelle bordant sa piscine. Si ces terres étaient retirées (avec son accord écrit), il serait bon de reporter le nombre de maisons à construire sur l'OAP 18 pour porter le nombre de 6 à 8 ou 9 maisons.
		<b>Cf réponse à l'observation de Mme DE MOUZON</b>
OBS ECR N°3 CDN	HOURLIER F.	La piste piétonne et la piste cyclable allant de St Denis les Ponts à la Varenne Ferron s'arrête au niveau

		de l'OAP 2. Il convient de prévoir le prolongement de la piste jusqu'à la rue des Courtils. Par ailleurs, je suis défavorable à l'OAP 3 qui empiète sur les terres agricoles.
		L'OAP 2 comprend déjà le principe de création d'une liaison douce en continuité avec la piste existante (pointillés blancs sur le schéma). Concernant l'OAP3, nous sommes surpris de constater que ce monsieur est opposé à un secteur classé en zone à urbaniser en raison de la consommation de terres agricoles, tout en n'émettant pas d'opposition à un autre secteur (OAP 2 par exemple qui a fait l'objet d'une observation ci-dessous) qui présente également ce même enjeu.
OBS ECR N°4 CDN	COURTEMANCHE S.	La rue de la plaine basse est dépourvue de tout à l'égout et le projet OAP3 réduit les terres agricoles de notre commune, la faune et la flore actuelle essentielles pour notre environnement. Je suis défavorable au projet.
		Concernant la biodiversité, l'évaluation environnementale n'a pas identifié d'espèces de faune ou de flore protégées sur le secteur de l'OAP 3 (page 74 du rapport). Bien que l'impact sur la biodiversité semble limité dans cette zone spécifique, nous restons vigilants quant à la préservation de notre patrimoine naturel. Le Grand Châteaudun a travaillé pour limiter la consommation de terres agricoles. Le projet a été conçu en tenant compte de cet enjeu, tout en répondant aux besoins de développement de la commune. L'OAP 3 a été choisi pour son impact relativement moindre sur la biodiversité par rapport à d'autres secteurs potentiels. Concernant le non-raccordement au tout à l'égout, c'est l'opération d'aménagement globale de ce secteur qui devra intégrer ce paramètre. Si le raccordement au tout à l'égout n'est pas possible, un assainissement autonome sera tout à fait envisageable.
OBS ECR N°5 CDN	COURTEMANCHE T.	Je suis défavorable à l'OAP3 pour des raisons d'écologie. La faune et la flore actuellement présentes doivent être préservées. Cette zone doit rester en terre agricole (zone verte). De plus, lors de fortes pluies, ce champ permet de drainer les crues et évite les inondations dans les habitations existantes. Il faut noter que cette zone est en contrebas de la voirie actuelle et des constructions déjà présentes donc béton, pavé ou goudron ne feraient qu'empirer les inondations.
		Cf réponse ci-dessus.
CD N°2 DSM	DE MOUZON Jocelyne	Concernée par l'OAP n°16 sur la commune de Donnemain Saint Mamès, veut apporter quelques

@ N°33		<p>observations. Elle est en indivision partagée avec son frère sur les parcelles D52, 68 et ZR 56 à Donnemain.</p> <p>La parcelle D68 est partiellement retenue dans l'OAP 16.</p> <p>La voie d'accès prévue selon les plans se situe entre la maison du voisin et la nôtre. En parallèle avec la future voie d'accès se trouve une partie actuellement gravillonnée servant d'accès à notre maison (D52), à la cour et au garage dans cette cour. Cet accès est prolongé d'un énorme noyer dont les branches s'étendent sur toute la largeur du terrain entre le voisin et notre maison suivi d'une rangée d'arbres fruitiers.</p> <p>Souhaitant préserver la maison existante et la protéger d'éventuelles nuisances résultant de la création d'une route desservant un lotissement je me permets la suggestion suivante. La voie d'accès pourrait partir non pas de la rue Jules Ferry mais de la rue du petit chemin vert – voire du chemin de la Fontaine – sur la parcelle ZR 56 après les 4 maisons existantes et desservir un lotissement pouvant être construit sur les parcelles ZR56 et D68 pour partie. D'une part ces deux parcelles sont situées intégralement dans la zone 2AU du PLU actuel et d'autre part la parcelle D72, non vendue, reprise dans la même OAP 16 appartient à un voisin réduisant de fait votre projet présenté.</p> <p>Compte tenu des observations précédentes, il n'est pas exclu que nous attachions à la maison existante toute la largeur de la parcelle D68 donnant sur la rue Jules Ferry et en profondeur, jusqu'au bout du jardin, voire jusqu'au bout du verger.</p> <p>Une autre solution s'offre à vous : la possibilité de laisser la largeur d'un chemin piétonnier desservant un éventuel lotissement sur les parcelles ZR56 et partie D68. Celui-ci pourrait alors être séparé de notre propriété restante par une haie par exemple et permettrait de préserver le noyer.</p> <p>Je vous remercie de prendre en considération ces observations lesquelles permettraient à la commune de garder son potentiel de terrains constructibles dans un périmètre particulièrement proche du centre bourg et restant très proche de l'extension de la zone industrielle à Châteaudun et Donnemain côté route de Sancheville.</p> <p>Je me tiens à votre disposition si vous le souhaitez pour des échanges éventuels et discussions dans un esprit constructif pour chacun.</p> <p><i>Note du CE : le maire de la commune de Donnemain Saint Mamès a émis un avis sur la demande de Mme DE MOUZON (Cf OB S ECR N°4 DSM).</i></p> <p><b>Une vérification avec le bureau d'étude environnemental devra être réalisée afin d'être certain que</b></p>
--------	--	--

		l'aspect biodiversité ne posera pas de problème. Par ailleurs, la modification de l'OAP et donc de la surface à urbaniser de la sorte va augmenter la surface de terres enclavées ce que nous avons essayé d'éviter au maximum lors de l'élaboration du document. Une réflexion d'ensemble doit donc être menée avec M. le Maire, le bureau d'étude environnemental et les services de l'Etat.
CD N°1 CDCGC CD N°1 BR	Mairie BROU	OAP économique Villoseau : remplacer Rue de Chartres par route de Mottereau (PJ N°1)
		Cette correction sera apportée dans la version définitive du PLUiH.
<b><i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i></b>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<b><i>15/ - Haies</i></b>		
OBS ECR N°1 GHR	SAUCE Florence	Est-il prévu une compensation à la suite de l'abattage partiel de la haie située en section ZT à LA BAZOCHE GOUET, lieu-dit La Borde Baron / Radrets (haie séparant les parcelles 0149 et 0043 au nord et parcelle 0001 au sud de la haie). Les haies des sentiers pédestres font-elles l'objet de protection par l'OFB ? Font-elles l'objet de protection spécifique (Commune de LA BAZOCHE GOUET).
		Concernant la compensation suite à l'abattage partiel de la haie située en section ZT à La Bazoches-Gouet, ce sujet relève de la compétence communale. Nous avons transmis votre question à M. le Maire, qui vous répondra directement. Quant au classement des haies, il n'existe pas de classement spécifique par l'Office Français de la Biodiversité (OFB). Cependant, certaines haies bénéficient d'une protection dans le cadre du PLUiH. Suite aux remarques du Parc Naturel Régional du Perche, une protection des haies va être instaurée sur les deux communes membres du parc : Chapelle-Guillaume et La Bazoches-Gouet.
OBS ECR N°2 UV	ORLHAC Philippe	Pourquoi interdire les clôtures autour des jardins en limite de parcelles agricoles (la petite faune doit pouvoir passer vu sur le PLU). On veut avoir le droit de protéger notre potager en mettant du grillage à poule.
		L'installation de grillage est tout à fait possible puisque la formulation est la suivante : « En limite

		d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, <b>doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie</b> laissant circuler la petite faune.» Il n'y a donc pas de sujet. Ce que nous souhaitons interdire est la pose de murs/murets/palissage en béton en limite de zone A ou N car cela bloque le passage de la petite faune et cela est trop massif dans le paysage.
--	--	---

*Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun*

Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.

**16/ - Règlement écrit**

OBS ECR N°2 GHR	LOISPEAU Guillaume	Peut-on construire toujours en limite de propriété ou alors appliquer la règle des 3ml ou une demi-hauteur, ce qui n'est pas la même chose.
		La zone urbaine de Gohory est zonée en UC2. Pour ce secteur, en limite séparative, les constructions et les annexes d'une surface de plancher > 12m <sup>2</sup> doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum de celle-ci. Dans les zones A ou N, l'implantation devra se faire - Soit en limite séparative, - Soit en retrait supérieur ou égal à 3 mètres, - Soit à l'alignement des bâtiments déjà existant.
OBS ECR N° 3 JL	LECOMTE Olivier - maire	Nous demandons que le règlement de la zone UE, où se trouve le bâtiment dit « Les Sorbiers », soit modifié pour permettre en plus des activités économiques, la possibilité d'un usage résidentiel. Cette modification permet de diversifier l'utilisation de bâtiments tout en répondant aux besoins de logements sur le territoire.
		Une modification en ce sens sera réalisée (modification du règlement écrit ou adaptation du zonage) afin de faciliter la reconversion de ce site.
OBS ECR N°12 CLTR	CHAILLOT S.	Parcelle ZE21 et ZE26 : est-ce réalisable la réhabilitation d'une maisonnette existante sans déboisement. Lieu de convivialité familiale.
		Le bâtiment ne figure pas au cadastre (s'agit-il de la parcelle ZE21 ou ZE26). Pour la parcelle ZE26,

		l'accès se fait par un chemin rural qui est très étroit. Le terrain n'est pas desservi par le réseau électrique et eaux usées. La parcelle ZE 21 est quant à elle accessible que par un sentier rural et n'est desservie par aucun réseau. Le maintien de ces parcelles en zone N sera donc maintenu.
OBS ECR N°16 CLTR	LACAU-BIGOT Pascal	J'envisage de créer un carport de 18m <sup>2</sup> en aluminium de + de 2m der hauteur et à moins de 2m de la clôture actuelle du terrain voisin. La toiture peut être en panneaux photovoltaïques ou en plexiglas. Pour l'instant, les Bâtiments de France sont systématiquement prévenus car dans un rayon de 500m de l'église de Cloyes alors qu'on ne voit pas la maison.
		L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est effectivement requis pour toute demande d'urbanisme dans un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques. Ce périmètre arbitraire peut parfois soulever des interrogations, notamment lorsque les projets ne sont pas en covisibilité directe avec le monument historique. Pour répondre à ces préoccupations, la communauté de communes du Grand Châteaudun collabore actuellement avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pour réviser ces périmètres de protection. L'objectif est de les adapter aux réalités locales. La commune de Cloyes-les-Trois-Rivières a demandé une révision complète de ses périmètres de monuments historiques. Ce travail de révision devrait être finalisé courant 2025. Une enquête publique sera ensuite menée à l'échelle du Grand Châteaudun pour valider ces nouveaux périmètres. Il est donc possible que votre propriété ne soit plus incluse dans le périmètre de protection à l'issue de ce processus. Ces modifications envisagent d'établir des Périmètres Délimités des Abords (PDA), plus adaptés que le rayon systématique de 500 mètres. Cette démarche permettra une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et des spécificités locales.
OBS ECR N°18 CLTRR	M. et Mme MICHELI Ange - Michel	Nous habitons au lieu-dit Le Boulay. Nous avons un projet de piscine ne semblant pas être possible actuellement selon le service d'urbanisme.
		Le lieu-dit Le Boulay est zoné en agricole dans le PLUiH. Le règlement écrit de la zone agricole interdit la construction de nouvelles à vocation d'habitations cependant, les constructions existantes peuvent évoluer. Les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes (piscine, abris de jardin, garage) sont autorisées sous conditions. Sous réserve de respecter le règlement écrit de la zone A, la construction d'une piscine reste possible.
CD N°1 CDCGC CD N°1 BR	Mairie BROU	Dans la zone UB du règlement écrit ajouter dans la section hauteur des nouvelles constructions RDC+3. Dans toutes les zones du règlement écrit ajouter une précision concernant les nuisances sonores : 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
		<b>Cette modification sera apportée dans la version définitive du PLUiH</b>
CD N°3 CTD	Mairie CHATEAUDUN Service stratégie urbaine	<p>Projet d'aménagement de logements dans des immeubles situés en centre ancien, zone UA du futur PLUiH.</p> <p>Le règlement prévoit en page 27 et 28 sur les règles relatives au stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pour les constructions existantes</u> : en cas d'extension de construction existantes ou de réhabilitation avec création de logements supplémentaires, aucune place de stationnement supplémentaire n'est pas requise dans la limite de 2 logements et plus,</li> <li>- <u>Pour les changements de destination</u> : pour les changements de destination sans création de surface et dans la limite de la création d'un seul logement : aucune place n'est exigée. Dans les autres cas, les règles précédemment évoqués s'appliquent.</li> </ul> <p>Les règles envisagées vont limiter la réalisation des opérations car en cas de non-réalisation, il faut trouver les aires manquantes aux abords immédiats (100m autour). En raison de la typologie du tissu urbain, il sera difficile de satisfaire la règle.</p> <p>La ville propose de modifier les règles : pour les constructions existantes, seules les opérations engendrant la création de surfaces de planchers supplémentaires seront soumises à l'obligation de création de places de stationnement. Il faut également modifier la règle du PLUiH pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : il est plus opportun de prévoir un calcul en fonction du nombre de chambre que par rapport à la surface de plancher.</p> <p>Pour un projet de 20 chambres dans un bâtiment existant de 1 000m<sup>2</sup> der surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec le PLUiH proposé : il faut 24 places Avec la proposition de la ville : 4 places.</li> </ul>
		<b>Ces modifications seront apportées dans la version définitive du PLUiH</b>
<b><i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i></b>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

**17/ - STECAL**

CD N°1 VYR	BIREBENT J-François	Propriétaire du terrain situé au 26 Le Bois Mouchet des Marandaux sur la commune de Vald'Yerre,
------------	---------------------	---

		parcelle n° 103. Il sollicite la modification du PLUiH pour classer ce terrain en STECAL pour réaliser un accueil touristique en proposant deux tentes pour trois personnes ainsi que d'une caravane vintage pliante. Découverte gourmande du terroir avec une table d'hôte dans sa salle à manger en préparant les repas avec des produits locaux. Propositions d'activités touristiques, balades à vélo. Projet réalisé sans consommation d'espace agricole. Toutes les infrastructures d'accueil sont saisonnières et démontables. Projet conforme à la préservation des espaces naturels et agricoles selon les dispositions de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
		Une modification du PLUiH sera réalisée pour permettre au projet de voir le jour (modification du zonage et/ou du règlement écrit).
<i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<i>18/ - Plan de zonage</i>		
CD N°1 CDCGD CD N°1 BR	Mairie BROU	Supprimer les linéaires commerciaux (PJ 2), la zone de protections paysagères au nord de l'ancien cimetière (PJ 3) ainsi que les haies et alignements d'arbres remarquables rue de Mottererau, rue Marcel Bordet et rue Henri Dunant (PJ 4°). Ajouter l'if repéré comme « arbre remarquable » par le département emplacement 48°12'29.0"N 1°10'03 ;4"E. Enlever au PLUiH les zones de protection des deux jardins d'habitations situés avenue Louis Denis et à l'angle de l'avenue Pont-Mousson / rue de Robinson (PJ 5). Suppression de la protection des arbres remarquables situés dans la première lignée rue Lucien Deneau (PJ6)
		Ces modifications seront apportées dans la version définitive du PLUiH
<i>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</i>		
Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

### *19/ - Demandes de classement en zone constructible*

OBS ECR N°7 LBG + PJ	BOUDET Jean-Paul maire	- La commune a l'intention d'acquérir une future parcelle située Sainte-Hélène avec l'accord du propriétaire. Ce projet consistera en la création d'un futur lotissement (Voir annexe et annotation pour parcelles YE 24 – YE 25 et 2P6). La commune de Châteaudun a encore des zones avec des terrains disponibles, une extension est prévue dans la zone de Décathlon, d'importantes possibilités d'extensions dans l'ancienne base militaire sont également prévues ainsi que dans la zone de l'hippodrome. Pour notre commune, nous avons déjà sollicité pour la création d'une zone artisanale de 12 000m <sup>2</sup> située à La Gate (face à Intermarché) qui a reçu une réponse négative. Il est fort dommage de constater que le partage n'est pas juste et équitable. Par conséquent, nous comptons sur votre bienveillance pour que notre demande soit accordée.
		La demande de la commune (cf délibération de la commune également) concernant le futur lotissement est en accord avec les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et la position du Grand Châteaudun. La parcelle ZR 11 sera donc maintenue partiellement constructible comme dans le PLUiH actuel et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera réalisée pour répondre aux exigences des PPA. La parcelle ZS 06 quant à elle sera entièrement reclassée en zone agricole Concernant les parcelles YE 24 et YE 25, celles-ci sont actuellement constructibles pour de l'habitat. Leur suppression ne générera pas de surfaces constructibles supplémentaires à vocation de développement économique pour la commune. En effet, les droits à construire sont catégorisés par thématique (habitat, développement économique, loisirs) et chaque enveloppe est indépendante. Nous n'avons donc aucune raison de supprimer ces parcelles de la zone constructible. Pour la zone de la Gâte, une extension pour Perche Matériaux a déjà été inscrite dans le PLUiH, répondant à un besoin identifié. L'extension de l'autre côté de la départementale sera analysée si un projet concret se présente.
OBS ECR N°1 CLTR	Mme et M DEOM Alain	Le PLUiH comporte une grosse modification sur le zonage envisagé. Les parcelles 63 et 64 deviendraient agricoles et soumises aux conditions de la SAFER. Il se trouve que les trois propriétés longeant le chemin de Blois sis à Charray sont ainsi rebaptisées et soumises à un avenir incertain. Rien ne filtre sur cette nouvelle disposition. Nous demandons à connaître la justification de ces mesures que nous contestons, nous sentant « mis à l'écart » et dévalorisés de fait. Nous espérons obtenir des explications valables et une modification de ce projet afin de revenir à la situation actuelle.
		Le droit de préemption de la SAFER ne s'applique qu'en cas de vente de la propriété, de la même

		<p>manière que le droit de préemption de la commune s'applique sur les zones urbaines lors d'une vente. Seul le titulaire de ce droit change.</p> <p>Le classement en zone agricole n'oblige aucunement le propriétaire à quitter sa propriété. Le propriétaire conserve tous ses droits en tant que propriétaire occupant.</p> <p>Le règlement écrit de la zone agricole permet aux constructions existantes de réaliser des extensions et des annexes, sous certaines conditions de superficie. Ainsi, les possibilités d'évolution du bien restent préservées.</p> <p>Ce classement n'empêche en aucun cas la vente future de la propriété en tant que maison d'habitation. Un éventuel acheteur pourra tout à fait l'acquérir et continuer à l'utiliser comme résidence.</p> <p>La différence entre un classement en zone agricole ou constructible est donc limitée dans cette situation, compte tenu des droits maintenus pour les constructions existantes. De plus, cette différence est d'autant plus réduite que la surface du terrain ne permet pas de le diviser pour y accueillir une nouvelle construction. Dans tous les cas, seules les annexes et extensions seraient réalisables du fait de la taille du terrain. Le zonage agricole sera donc maintenu.</p>
OBS ECR N°5 CLTR + PJ	HOGU Frédéric	Pouvoir construire un garage sur mon terrain parcelle ZB120. La partie où le contributeur désire construire est considéré à ce jour en terrain agricole. Il souhaite par cette révision que son terrain soit constructible dans sa totalité.
		Le règlement écrit de la zone agricole interdit la construction de nouvelles à vocation d'habitations cependant, les constructions existantes peuvent évoluer. Les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes (piscine, abris de jardin, garage) sont autorisées sous conditions. Sous réserve de respecter le règlement écrit de la zone A, la construction d'un garage sur le terrain classé en agricole sera possible. Une modification du zonage n'est pas nécessaire.
OBS ECR N°7 CLTR	JOUSSET André	Parcelle ZC 10, commune Charray. Concernant cette parcelle difficile à exploiter du fait de son sol très calcaire et de sa forme. Elle est située à la sortie du village et pourrait très bien être constructible. C'est pourquoi je vous sollicite un examen.
		La loi Climat et Résilience, notamment avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), nous impose de limiter drastiquement la consommation d'espaces agricoles et naturels.
		Le PLUiH vise en priorité à densifier les centres-bourgs existants pour répondre aux besoins en logements. Cette approche permet de lutter contre l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles et naturelles.

		<p>Lorsque la densification des bourgs ne suffit pas, seules les parcelles contiguës au tissu urbain existant sont considérées pour une éventuelle extension, et uniquement si les besoins le justifient. Le fait qu'une parcelle soit difficilement cultivable ne justifie pas automatiquement sa conversion en terrain constructible. Les espaces naturels, même non cultivés, jouent un rôle important dans la préservation de la biodiversité et l'équilibre écologique. La localisation de cette parcelle, en déconnexion totale avec le bourg, ne correspond pas aux critères d'urbanisation définis dans notre stratégie d'aménagement du territoire. Le zonage agricole sera donc maintenu.</p>
OBS ECR N°8 CLTR + PJ	LE MESTRE DE PAS Christiane	<p>Propriétaire de la parcelle ZC 45 à Douy d'une superficie de 94a77 classée en terrain à bâtir. Les lots A-B-C sont viabilisés et le lot C est bâti. Les autres lots sont bornés. Je souhaite garder la possibilité de construire. Deux documents sont joints en annexes 1 et 2 : plan de cadastre et certificat d'urbanisme.</p>
		<p>Les lots A, B et C sont déjà classés en zone constructible, secteur UC3.</p>
OBS ECR N°18 CLTR	M. et Mme MICHELI Ange - Michel	<p>Question sur la parcelle ZO n° 17 : je souhaite qu'elle devienne constructible car elle est dans le prolongement du lotissement actuel Rue du Vert Coteau et face à un terrain en projet de viabilisation. Possèdent un terrain face au 137 Rue du Val de Loir sur la commune de Montigny le Gannelon. Ce bord de Loir est actuellement constructible et nous espérons conserver ce droit.</p>
		<p>Les lois récentes, notamment l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), nous imposent de limiter drastiquement la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>Notre PLUiH vise en priorité à densifier les centres-bourgs existants pour répondre aux besoins en logements. Cette approche permet de lutter contre l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles et naturelles.</p> <p>Lorsque la densification des bourgs ne suffit pas, seules les parcelles contiguës au tissu urbain existant sont considérées pour une éventuelle extension, et uniquement si les besoins le justifient.</p> <p>Par ailleurs, la localisation de votre terrain, en lisière de forêt, n'est pas adaptée pour y construire du logement. Ce terrain joue un rôle important de transition entre l'espace urbanisé et la forêt, créant une « couture » naturelle essentielle à la préservation de l'environnement et de la biodiversité.</p> <p>Enfin, l'utilisation d'une parcelle supplémentaire de 1,2 ha augmenterait notre consommation foncière, alors même que nous disposons d'une enveloppe restreinte à répartir à l'échelle du Grand Châteaudun. Les espaces déjà identifiés comme constructibles dans le PLUiH ont été calculés pour répondre aux besoins en logements pour les 10 prochaines années. Le zonage agricole sera donc maintenu.</p>

		Concernant la parcelle située en face du 137 rue du Val de Loir, il doit s'agit de la parcelle cadastrée 262 AD 180, celui-ci est classé en zone verte dans le PPRi du Loir. La zone verte indique : Les zones dites vertes sont des zones non urbanisées, vouées à l'expansion des crues du Loir dans le but de permettre un laminage* des crues de la rivière et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées et à leur aval. Sur la base de cette contrainte, ce terrain est donc classé en zone naturelle dans le PLUiH, non constructible.
OBS ECR N°1 CTD	JUBAULT-LECOMTE	Souhaitent que les parcelles YK 0015 et YK 0016 soient classées en zone constructible étant donné qu'elles jouxtent le lotissement arrière de St Jean – Les Champs Chardon.
		Les besoins en logements ont été soigneusement évalués pour la commune de Châteaudun, et une surface à urbaniser a été calculée en conséquence. Les élus ont fait le choix stratégique d'axer le développement urbain sur deux secteurs prioritaires : la Guinguette et l'extension du lotissement des Lamberts. Ces choix s'inscrivent dans une démarche de gestion raisonnée de notre territoire, conformément aux récentes lois qui nous imposent de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'ajout de ces parcelles, pour un total de près de 2ha, à la zone constructible ne peut se faire en l'état, car cela dépasserait les besoins identifiés et remettrait en question la cohérence de notre planification urbaine. Le zonage agricole sera donc maintenu.
OBS ECR N°2 CTD	GONTIER Patrick	Souhaite faire modifier la limite de zone constructible à Eteauville Lutz en Dunois Villemaury. Transmission par courriel du numéro de parcelle et la délimitation souhaitée.
		Le règlement écrit de la zone agricole et naturelle permet la création d'annexes et d'extensions, sous certaines conditions de surface. Ainsi, le classement en zone agricole ne compromet pas le projet de création d'un garage ou d'un abri de jardin. Concernant la fosse septique, le fait que le terrain soit classé en zone agricole n'empêche pas l'installation ou le maintien d'un tel équipement. Ce classement ne bloque aucunement le fonctionnement ou l'entretien de votre système d'assainissement individuel. Le zonage agricole sera donc maintenu.
OBS ECR N°3 CTD CD N°1 CTD	CHAUMETTE Isabelle – BOURGEOIS Claude	Propriétaires de parcelles ZE 18 – ZE 24 – une partie de ZE 20 à Nivouville La Bourdillière à CHATEAUDUN actuellement en zone agricole mais elles ne sont plus utilisées comme telles. Elles sont clôturées et arborées depuis 50 ans. Nous souhaitons les faire classer en zone constructible comme le sont les parcelles attenantes. Deux PJ au CD N°1 CTD.

		<p>Le hameau a été classé en zone constructible car il s'agit d'un hameau structurant répondant à la définition que nous nous sommes fixés dans le cadre du PLUiH.</p> <p>Cependant, l'extension des hameaux est interdite par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document de planification supérieure auquel nous devons être compatibles.</p> <p>Le zonage Uh, secteur constructible du hameau, a été délimité de manière à prendre en compte la première et la dernière maison, en collant au plus près à l'urbanisation existante. Cela permet une densification du hameau, mais exclut toute possibilité d'extension.</p> <p>Cette demande correspond à une extension du hameau, ce à quoi nous ne pouvons répondre favorablement. De plus, le caractère arboré de la parcelle constitue un atout environnemental qu'il serait dommageable de faire disparaître</p> <p>Seule une partie de la parcelle 18 et de la parcelle 21 sont constructibles et pourraient être utilisées pour la construction d'une maison, dans une logique de densification du hameau existant.</p>
OBS ECR N°4 CTD	Anonyme	<p>Renouvelle sa demande pour la parcelle 28 00 88 YK0031 à être constructible ; Elle possède un compteur d'eau, l'électricité est proche ainsi que le tout à l'égout. Il reste juste ce terrain à la suite des constructions existantes depuis des années. Ce terrain est clôturé. Pour ces raisons, je souhaite que ce terrain actuellement en terre agricole passe en terrain constructible comme celle d'avant le chemin.</p>
		<p>La mise en constructible de cette parcelle ouvrirait un nouveau front bâti au-delà du chemin rural N°45, qui constitue actuellement une limite naturelle à l'urbanisation. Cela irait à la rencontre de notre objectif de maîtrise de l'étalement urbain.</p> <p>Cette parcelle est actuellement arborée, et il serait dommageable de devoir la déboiser pour y construire une ou plusieurs habitations. La préservation des espaces naturels et de la biodiversité est une priorité dans notre planification urbaine.</p> <p>Les lois récentes, notamment celles visant à lutter contre le dérèglement climatique, nous imposent de limiter drastiquement la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>Bien que la parcelle dispose d'un accès aux réseaux, cela ne justifie pas automatiquement son classement en zone constructible. Notre PLUiH vise à densifier en priorité les zones déjà urbanisées avant d'envisager toute extension.</p>
OBS ECR N°1 LG	RENVOIZE Marie-Laure, maire	<p>La municipalité de Logron s'oppose au PLUiH pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suppression de notre réserve foncière (1,4ha) pour possibles constructions,</li> <li>- Insuffisance de constructions possibles et disparités trop importantes avec les communes</li> </ul>

		<p>voisines, voire de taille et population largement inférieure (Gohory par exemple),</p> <p>Demande que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le hameau de Juday (Petit et Grand) en zone Ah sur le PLU de LOGRON ne soient pas classés en zone agricole mais en Uh. Idem pour les hameaux de Fréville et Champbuisson,</li> <li>- Que la limite de construction des terrains rue des Breloques soit repoussée au trait initial : une parcelle sur le plan devient inconstructible,</li> <li>- Que sur le terrain en vert Rue des Breloques (à côté de LOG6) soit supprimé (accès réservé pour la commune - n'a plus lieu d'être).</li> </ul>
		<p>Lors de l'élaboration du PLUiH, une réflexion approfondie a été menée sur la définition des hameaux structurants du territoire. Cette démarche a conduit à l'établissement de critères précis pour identifier les hameaux pouvant être classés en zone constructible. À l'issue de cette analyse, les hameaux de Petit et Grand Juday, Fréville et Champbuisson, actuellement classé en zone Ah dans le PLU en vigueur, n'ont pas été retenus comme hameaux structurants. Par conséquent, ils ne peuvent pas conserver leur statut de zone constructible dans le nouveau PLUiH. Toutefois, le reclassement en zone agricole n'empêche pas les propriétaires actuels de faire évoluer leur bien. Ils conservent la possibilité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser des extensions de leur habitation existante</li> <li>• Construire des annexes (comme des abris de jardin ou des piscines)</li> </ul> <p>Ces dispositions permettent de préserver les droits des propriétaires tout en s'inscrivant dans les nouvelles orientations d'aménagement du territoire définies par le PLUiH. Concernant le terrain en vert rue des breloques, cela a été vu avec Mme le Maire. La demande concerne la suppression de l'emplacement réservé LOG6. Cela sera réalisé dans la version finale du PLUiH.</p>
OBS ECR N°4 VYR	SINEAU Hélène	<p>Question sur LESEFROMAT – Terrain cadastré section ZW N° 101 surface de 26a30ca. Requalifier ce terrain agricole en terrain constructible situé dans un hameau avec plusieurs constructions individuelles, jouxtant notamment notre terrain. Le raccordement à l'eau est existant, une ligne électrique le longe, l'accès à la route est direct. Une construction existe déjà sur le terrain qui est encastré entre un particulier et une ferme. La parcelle n'est pas exploitable du fait de son encastrement.</p>
		<p>Le hameau de Leseformat ne répond pas aux critères que s'est fixé le Grand Châteaudun pour définir un hameau constructible dans le cadre du PLUiH. Seuls les hameaux répondant à ces critères spécifiques sont classés en zone constructible. Bien que ce terrain dispose d'un accès aux réseaux, cela ne justifie pas automatiquement son classement en zone constructible. Le zonage agricole sera donc maintenu.</p>

OBS ECR N°1 MH	Conseil Municipal de MOULHARD	Conseil municipal opposé au PLUiH du fait de ne pas pouvoir avoir aucune construction nouvelle sauf dans les dents creuses répertorié par le bureau d'études. Le maire a pris contact avec les propriétaires de ces parcelles et aucun n'est prêt à vendre le terrain de ce fait aucune construction possible. Quelques terrains sont disponibles en périphérie du bourg : doit-on les requérir ? Une seule maison vacante dans la commune.
		La stratégie foncière et immobilière de la commune lui appartient. C'est au conseil municipal de définir les actions à mener pour atteindre ses objectifs de développement.
OBS ECR N°1 DSB CD N°1 GHR @ N°2	BLANCHARD Thierry	Demande de mettre la parcelle AB 25 – rue Ste Barbe à DAMPIERRE SOUS BROU actuellement en zone agricole - en zone constructible. Ce lot est situé entre des surfaces pourvues d'habitations et l'ensemble des réseaux est desservi dans la rue. Autres arguments : aucun terrain à bâtir à Dampierre/Brou – Attractivité du territoire dans un contexte de développement de l'emploi sur le bassin d'Illiers-Combray – terrain assimilable à une « dent creuse » - Loi du 29 janvier 2021 (protège devant les tribunaux les plaintes concernant les odeurs etc.) – Zone non inondable
		Les besoins en logements ont été soigneusement évalués pour la commune de Dampierre-sous-brou, et une surface à urbaniser a été calculée en conséquence. Les élus ont fait le choix stratégique d'axer le développement urbain sur le secteur de Bel-air. Ces choix s'inscrivent dans une démarche de gestion raisonnée de notre territoire, conformément aux récentes lois qui nous imposent de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'ajout de ces parcelles, pour un total de 4000m <sup>2</sup> , à la zone constructible ne peut se faire en l'état, car cela dépasserait les besoins identifiés et remettrait en question la cohérence de notre planification urbaine. Le zonage agricole sera donc maintenu.
OBS ECR N°2 DSB	LEVERD Tony - maire	La commune souhaite que l'ER N°4 correspondant aux parcelles AB61 et AB62 soient classées en zone constructible.
		Le terrain classé en ER est déjà constructible mais sa constructibilité est limitée au projet porté par la commune, c'est-à-dire la création d'un parking. La demande de la commune est donc de supprimer l'ER. Cette suppression sera faite. Il est important de préciser que la suppression de l'emplacement réservé laissera la possibilité au propriétaire de faire ce qu'il souhaite de la parcelle.
OBS ECR N°2 VLM	GALLIEN Guy	Désaccord pour des terrains constructibles à Gibraltar ayant été réduits. Cela ne sert à rien de reprendre

		des terres si elles ne peuvent être cultivées ZX 24 et 25 à Gibraltar – Civry - Villemaury
		<p>Le classement en zone constructible est une possibilité offerte aux propriétaires.</p> <p>Vous conservez le choix de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vendre vos terrains pour un éventuel développement</li> <li>• Les garder pour continuer à les exploiter agricole</li> </ul> <p>Le fait qu'un terrain soit classé constructible ne signifie pas qu'il doive préalablement être construit. Vous pouvez continuer à l'utiliser comme terre agricole si vous le souhaitez.</p>
OBS ECR N°3 SDL	DAVID Claude	Parcelles AE 408 et 409 : d'après le plan, situées en zone UD. Souhaite pouvoir construire comme les parcelles voisines. Joint une annexe 2.
		Ces parcelles sont classées à 90% en zone verte du PPRi « Loir ». le règlement écrit de la zone verte indique que : « Les zones dites vertes sont des zones non urbanisées, vouées à l'expansion des crues du Loir dans le but de permettre un laminage* des crues de la rivière et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées et à leur aval ». Aussi, à la vue de la dernière crue du Loir, la mise en constructibilité de ces parcelles ne semble pas opportune. Le classement en zone naturelle sera donc maintenu.
OBS N°10 SDL	YVON Pascal	Propriétaire des parcelles 115-116-112-113-114-131-130 situés dans le bourg, il demande le classement de celles-ci en zone constructible.
		Ces parcelles sont classées à 80% en zone verte du PPRi « Loir ». le règlement écrit de la zone verte indique que : « Les zones dites vertes sont des zones non urbanisées, vouées à l'expansion des crues du Loir dans le but de permettre un laminage des crues de la rivière et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées et à leur aval ». Aussi, à la vue de la dernière crue du Loir, la mise en constructibilité de ces parcelles ne semble pas opportune. Le classement en zone naturelle sera donc maintenu.
OBS ECR N°1 YV	M. OLIVEIRA et Mme DE SOUSA	Ont une grange de 70m <sup>2</sup> sur un terrain à Villecoy commune de Yèvres. Cette parcelle YD123 est actuellement en zone UC constructible. Le nouveau PLUiH la classe en zone agricole. Cela va engendrer un impact économique et une dévaluation de la propriété et une perte financière. Le couple a la volonté de rénover la grange pour la transformer en habitation car elle est située à proximité d'autres habitations. En raison de la présence d'une grange ayant besoin de rénovation pour être préservée, nous souhaitons conserver la constructibilité de notre terrain. La transformation de la grange en habitation contribuerait à

		la valorisation du patrimoine local sans empiéter sur de nouveaux espaces naturels.
		La commune soutient le projet. Il est important de souligner que le classement d'une parcelle en zone constructible n'est pas l'unique moyen de permettre la réhabilitation des bâtiments. Notre proposition consiste à autoriser le changement de destination pour les bâtiments concernés. Ainsi, les granges pourront être transformées en logements/hébergements, comme souhaité, ou en d'autres usages, conformément aux possibilités prévues par le règlement écrit de la zone.
OBS ECR N°3 YV	Indivision DUVAL	Copropriété en indivision d'un terrain ZM62 à Issay actuellement constructible estimé en 2023 à 20 000€, terrain en vente depuis cette date. Le PLUI passerait notre terrain en terre agricole et deviendrait non constructible en perdant 90% de sa valeur. Sur le terrain, il existe une arrivée électrique et d'eau potable pouvant faciliter cette construction. Nous demandons que notre terrain reste constructible pour ne pas devenir à l'abandon (en friche dans un hameau).
		L'identification des hameaux structurants répond à une méthodologie mise en œuvre dans le cadre du PLUi-H pour répondre à une cohérence territoriale. L'étude du hameau cité sera requestionnée afin de réinterroger le classement du hameau et ses possibilités d'urbanisation.
OBS ECR N°4 YV	TOURY Bertrand	Propriétaire de trois parcelles : YC23 – YC 105 et YC 107. Souhaite vendre la parcelle YC 105 en totalité en terrain à bâtir, une partie de la YC 23 et 107 aussi en terrain à bâtir. Demande qu'une partie des terrains soient en zone constructible puisque tout est déjà aménagé pour des constructions. Celles-ci sont dans le milieu du hameau Le Grand Village à YEVRÉS.
		Ces parcelles ne sont pas situées dans un hameau structurant répondant aux critères fixés par le Grand Châteaudun pour le PLUiH. Elles sont complètement déconnectées du tissu urbain existant, avec seulement de l'habitat isolé à proximité. Il s'agit de belles parcelles cultivées qu'il convient de préserver, conformément aux objectifs de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'autant plus que ces parcelles sont très éloignées du tissu urbain existant. Notre priorité est de densifier et, si nécessaire, d'étendre les zones urbaines existantes pour rapprocher les habitants des services et équipements, supprimant ainsi les déplacements en voiture. Notre PLUiH vise à promouvoir un développement urbain cohérent et durable, en préservant les espaces agricoles et naturels et cette proposition n'y répond pas. Le classement en agricole sera donc maintenu.
CD N° 4 CLTR	BRIAND Thierry	Adressé au maire de la commune de CLOYES LES TROIS RIVIERES. Même contenu que CD N° 11 CDCGC (adressé au Président de la commission d'enquête) et CD N°12

		CDCGC (adressé au Président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun).
		<b>Cf réponse à l'observation CD N°11</b>
CD N°2 BR OBS ECR N°2 YV	Mr et Mme MIENS Marc	Propriétaires d'un terrain à YEVRES lieu-dit La Buissonnière cadastrée ZS81. Acquisition en terrain constructible en 1984. Une partie de ce terrain est passé en zone non constructible lors d'un précédent PLU sans en être avertis individuellement. Souhaitent que dans un rayon de 40m autour de la maison, la parcelle puisse recevoir des extensions non habitées type garage, écuries, ou piscines.
		<p>Le règlement écrit de la zone agricole et naturelle permet la création d'annexes et d'extensions, sous certaines conditions de surface. Ainsi, le classement en zone agricole ne compromet pas le projet de création d'un garage ou d'un abri de jardin.</p> <p>Le règlement écrit précise également que les constructions des annexes aux habitations (hors abris pour animaux) doivent être implantées dans l'unité foncière, à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les abris pour animaux sont autorisés au sein des emprise foncières où existent déjà un bâtiment d'habitation ou d'exploitation agricole. Ces derniers doivent être implantés à l'intérieur de l'unité foncière et en retrait de 3 mètres minimum à partir des limites de l'unité foncière. La demande nous semble donc déjà satisfaite par la version proposée à l'enquête publique.</p>
CD N°2 CTD @ N° 39	TAUPIN Ginette LEROUX Mickaël	<p>Révision du PLUI de novembre 2019 Les Cochereaux AB n°384.</p> <p>Sont surpris d'apprendre que la zone actuellement dédiée à une urbanisation à vocation principale d'habitat pourrait passer en zone non constructible voire non agricole. Le dernier PLUI nous semblait cohérent du fait que les anciennes zones agricoles alentour avaient déjà été loties, que cet ensemble construit ou constructible est bordé de zones vertes en limite côté sud et que la voire existante devrait permettre un raccordement logique de cette zone avec les rues des Acacias, du Stade et des Roncettes.</p> <p>Nous ne sommes pas d'accord pour le reclassement de l'ensemble de la zone 1AU en zone non constructible.</p>
		<p>Aucun projet n'étant sorti sur ces parcelles et aucun PC/PA n'étant autorisé, les élus ont choisi de changer de secteur d'implantation leur projet de lotissement à vocation d'habitat. Cette décision s'inscrit dans une volonté d'assurer un aménagement cohérent du territoire. En effet, il a été jugé préférable de traiter l'ensemble des parcelles de manière uniforme : soit toutes constructibles, soit aucune.</p> <p>Cette réponse est directement liée à la réponse ECR 6 SDL mentionnée précédemment, qui s'inscrit dans</p>

		<b>la même logique d'aménagement global et cohérent.</b>
CD N°4 CTD	Famille VERDIER – LANGLEUR - REBOURS	Depuis 6 ans, le contributeur demande que le terrain lieu-dit La Borde YK 31 – Route départementale 955 actuellement en zone agricole passe en terrain constructible. A l'époque, il a reçu un avis favorable, cette parcelle clôturée avec un compteur d'eau et un électrique avec existence du tout à l'égout proche sans grand travaux pour une nouvelle construction. Ce terrain ne dénature pas l'environnement contrairement au lotissement prévu. A chacune des demandes, il lui est répondu que l'État ne veut plus prendre de terre pour conserver l'environnement. Tout cela est contradictoire. Il faut se rendre sur place pour se rendre compte pourquoi on accorde tout un lotissement et pour un seul terrain on refuse. Le contributeur espère avoir une réponse favorable.
		<b>Cf réponse à l'observation n° ECR N°4 CTD. Il s'agit de la même demande.</b>
CD N°2 CDCGC CD N°1 DSM OBS ECR N°3 DSM	SANTERRE Jack  Maire de DONNEMAIN SAINT MAMES	Zones X et Y de la parcelle 151 sur DONNEMAIN SAINT MAMES étaient constructibles selon le PLU du 28/04/2011. Avec le nouveau PLU, elles ne le sont plus. Demande à ce que les deux zones soient de nouveau constructibles. Maire favorable à la demande de Monsieur SANTERRE
		<b>La zone Y est déjà classée en constructible dans la version mise à l'enquête publique. Un ajout sur la zone X semble envisageable.</b>
CD N°5 CDCGC et CD N° 3 CLTR  CD N°6 CDCGC	M et Mme DEOM Alain	CD N° 5 CDCGD adressé au président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun – CD N°6 CDCGC adressé à la commission d'enquête comportant les mêmes éléments. C'est un complément à l'OBS ECR N°1 CLTR. Suite entretien avec le commissaire-enquêteur, la déqualification des parcelles 62 bâtie et 63 terrain constructible entraînera des conséquences directes sur la valeur, les conditions de vente, et donc aussi sur la création et l'entretien des réseaux techniques dont dépendent les biens concernés : parcelles 56-60-62-63 et 64. Ces biens sont situés le long de l'ancienne route de Chartres à Blois. Cette mise à l'écart du village et la déqualification des biens concernés font ressentir un fort sentiment de spoliation, d'autant plus que des rumeurs font état de projets de constructions, hors des limites actuelles du village définies par le cadastre, ce qui serait en parfaite contradiction avec la volonté annoncée de « geler » l'urbanisation, « hors les murs ». Nous subissons ainsi une mise au ban du village qui nous est insupportable et nous questionne sur le vrai motif de cette opération.

		<p>Il semblerait donc logique d'appliquer également ce traitement aux parcelles suivantes dont certaines s'ouvrent directement sur des champs leur appartenant : rue Nationale (53 et 58) / Rue des Clos (76-77-117-118) / Rue des chasseurs (44 à 51 inclus) / Rue Basse (21-30) / Crois St Jacques (13-12-141-142-260-227-65) / Rue de la Gare (201-194-195-206-207-210-216-214 et attenant 22.</p> <p>La nouvelle mairie, construite sur un champ laissé en jachère, sis ruelle des clos, ne figure pas sur le projet, pas plus que l'agrandissement de la maison de notre voisin, sise 8 Chemin de Blois. Une explication s'impose.</p> <p>Nous demandons que ce projet de déqualification des terrains longeant l'actuel Chemin de Blois soit justement annulé.</p>
		<p>Comme monsieur l'a mentionné, nous devons limiter la consommation de terres agricoles et naturelles, ce qui a un impact sur la mise en "constructible" de certaines parcelles.</p> <p>L'entretien des réseaux techniques n'a aucun lien avec le zonage des biens. L'entretien sera effectué avec la même fréquence et la même rigueur qu'un classement en zone constructible.</p> <p>Concernant la nouvelle mairie et l'extension qui manquent sur le plan, cela s'explique par le fait que le cadastre utilisé (document fourni par les services de l'État) n'était certainement pas à jour des dernières évolutions. Dans la version finale, nous nous efforçons d'avoir ces ajouts sur le cadastre. Cela n'impacte en rien l'avenir des constructions. Pour conclure, il est important de souligner que les parcelles que vous mentionnez comme devant être classées en zone agricole forment en réalité une unité urbaine qui constitue le bourg de Charray. Le classement de ces parcelles en zone urbaine est donc tout à fait justifié.</p> <p>En revanche, les parcelles 56-60-62-63-64 sont plus excentrées du bourg et créent une discontinuité dans le zonage en raison de l'existence de la zone A et de l'exploitation agricole que nous avons classées en zone agricole. Afin d'éviter le phénomène de pastillage et de limiter l'étalement urbain, un classement en zone agricole a été retenu pour ces parcelles. Cette décision s'inscrit dans la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels, conformément aux récentes évolutions législatives qui visent à restreindre la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à lutter contre le mitage des terres agricoles. Le classement en zone agricole permet ainsi de maintenir la cohérence du zonage et de respecter les objectifs de développement durable fixés par la loi.</p> <p>Concernant les conditions de vente, cf OBS ECR N°1 CLTR.</p>
CD N°7 CDCGC et CD N°2 CLTR	FAVRE Arlette	CD N° 7 CDCGD adressé à la commission d'enquête - CD N°8 CDCGC adressé au président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun –comportant les mêmes éléments dont des plans.

CD N°8 CDCGC et CD N°1 CLTR		<p>Cette personne conteste la déclassification en zone agricole de ses biens situés 2 chemin de Blois à Charray dont les références cadastrales sont section ZC/ feuille 083 ZC 01 parcelle AB 64. Cette déclassification constitue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une spoliation manifeste au regard patrimonial du fait de ses conséquences administratives et financières, avec atteinte de la valeur des biens, secondaire, notamment du droit de préemption de la SAFER conduisant à une dévalorisation vis-à-vis de tout acheteur potentiel ne prenant pas le risque de perte financière à la revente,</li> <li>- une méconnaissance historique du bourg de Charray. Cette parcelle et ses bâtiments, comme celles adjacentes au sud, appartiennent au haut du bourg comme en atteste divers documents. Le chemin de Blois n'est pas un chemin d'exploitation agricole mais une voie d'accès communale aux habitations, bitumée jusqu'à la jonction avec les parcelles 53-54. Ce chemin était la route de Blois avant la construction de la N puis D 924. Les engins agricoles peuvent accéder à leurs parcelles par les chemins communaux 12 et 11.</li> </ul> <p>Cette décision prise sans concertation avec les propriétaires concernés, en dépit de la date de début des travaux du PLUiH (2018 ?) interroge quant au respect des citoyens et à leur considération à travers une iniquité flagrante : situation similaire à l'Est, au Nord, à l'Ouest. Ces parcelles restent curieusement dans le périmètre antérieur, donc non déclassées.</p> <p>En espérant que les éléments historiques et légaux amèneront à reconsidérer la place et la valeur de mes biens en les réintégrant selon la classification antérieure.</p>
		Cf OBS ECR N°1 CLTR et CD N°7 CDCGC et CD N°2 CLTR (ci-dessus).
CD N° 11 CDCGC	BRIAND Thierry	<p>Adressé au Président de la commission d'enquête.</p> <p>Conteste la classification de la parcelle 083AB56 à Charray achetée en 2007 (terrain et bâtiments) qui reste classée en zone agricole alors que cette parcelle a été bâtie en 1969 légalement. Cette parcelle se situe dans le périmètre du bourg limité par les panneaux d'entrée et de sortie du bourg. Elle est raccordée aux divers réseaux et a un accès bitumé comme les autres propriétés du reste du bourg dont des parcelles bâties plus récemment qui sont incluses dans les limites du bourg. Le contributeur a procédé à un agrandissement des bâtiments conformément au permis de construire en date du 19/10/2018. Cela démontre que les autorisations administratives précédentes ne sont pas prises en compte dans l'évolution du cadastre. Le contributeur conteste la décision de classification dévalorisant son patrimoine, avec un risque de perte financière à la revente, ajoutée à un traitement différent au sein du bourg vis-à-vis de parcelles en situation identique alors que ses biens n'ont aucun intérêt agricole.</p>

		Il est joint un plan de masse, le permis de construire, le contrôle de conception du projet avec avis favorable relatif à l'assainissement non collectif.
CD N°12 C DCGC	BRIAND Thierry	<p>Document adressé au Président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun comprenant les mêmes éléments que le CD N°11 CDCGC ci-dessus.</p> <p>Le contributeur a précisé dans la lettre qu'il conteste la déqualification en apportant les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réalité de faits historiques et patrimoniaux dont la méconnaissance générale des contraintes en matière de construction, de réseaux, et une dévalorisation certaine via le risque potentiel de préemption de la SAFER à un terme non défini,</li> <li>- l'iniquité évidente de traitement des biens et des personnes au sein du même bourg historique dans des zones similaires.</li> </ul> <p>Ces procédés et cette méconnaissance lui sont intolérables et le sens de ses protestations à l'encontre de cette partie du projet lui est préjudiciable.</p>
		<p>Sauf erreur de notre part, la parcelle 083AB56 n'existe pas, il doit s'agir de la parcelle 083ZC56. La réponse apportée a été faite sur la base de la parcelle 083ZC56.</p> <p>Le classement en zone agricole ne remet pas en cause la légalité de votre construction ni vos droits acquis. Les constructions existantes conservent leurs droits, y compris pour des extensions et annexes, sous certaines conditions de surface.</p> <p>Le fait que votre parcelle soit équipée et desservie par les réseaux n'empêche pas son classement en zone agricole. La jurisprudence admet le classement en zone A de terrains équipés ou accueillant déjà des constructions non agricoles.</p> <p>Le classement en zone agricole n'implique pas une dévalorisation significative de votre bien. Les possibilités d'évolution de votre propriété restent préservées par le règlement de la zone A.</p> <p>Le droit de préemption de la SAFER ne s'applique qu'en cas de vente de la propriété, de la même manière que le droit de préemption urbain s'applique en zone urbaine. Ce classement ne vous oblige en aucun cas à quitter votre propriété.</p> <p>L'entretien des réseaux techniques n'est pas lié au zonage. Il sera réalisé avec la même fréquence et rigueur qu'en zone constructible.</p> <p>Le cadastre utilisé pour l'élaboration du PLUiH peut ne pas être à jour des dernières évolutions. Cela n'impacte pas l'avenir de votre construction.</p> <p>Le classement en zone A de votre parcelle s'explique par sa situation plus excentrée du bourg et la</p>

		<p>présence d'une exploitation agricole à proximité. Ce choix vise à éviter le phénomène de pastillage et à limiter l'étalement urbain.</p> <p>Le classement en zone A sera maintenu car il est cohérent avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, conformément aux récentes lois d'urbanisme.</p>
CD N°17 CDCGC CD N°1 LB	NASSE Farell	<p>Observations et interrogations du projet de PLUiH du Grand Châteaudun pour sa propriété de La Bazoche Gouet.</p> <p>Ce contributeur a effectué une analyse et des observations à l'issue de laquelle il en tire la conclusion suivante : le classement en zone N de ces parcelles ZT56 déjà bâtie et ZT57 terrain attenant déprécie terrains et habitation et en compromet la rénovation ; ce classement n'est pas acceptable.</p>
		<p>Le règlement écrit de la zone N prévoit des règles spécifiques pour la rénovation des bâtiments existants. Ces règles encadrent les règles de prospect, de hauteur des constructions, d'aspect architectural..., permettant ainsi la mise en valeur et l'entretien de votre propriété.</p> <p>De plus, ce même règlement autorise les extensions limitées et les annexes pour les constructions existantes. Cela signifie que cette habitation peut continuer d'évoluer et de s'adapter aux besoins du propriétaire.</p> <p>Ces dispositions ont été mises en place précisément pour permettre aux constructions existantes de continuer à évoluer, tout en préservant les espaces agricoles et naturels environnants.</p> <p>Le classement en zone N ne déprécie pas nécessairement la propriété. Il vise à protéger les secteurs de la commune en raison de leur intérêt écologique, de leur caractère naturel, ou de l'existence de risques</p> <p>Ce zonage est cohérent avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, conformément aux récentes lois d'urbanisme et aux orientations du PLUiH du Grand Châteaudun.</p>
@ N°1 @ N°4	MELLON François MELLON Agnès	<p>Propriétaire depuis les années 1960 de la propriété des Récollets au 3 rue du Griffon à SAINT DENIS LANNERAY. Demande de changement de zonage des parcelles 128-129-131-136-140 actuellement en zone N pour les classer en zone U ou AU. Les parcelles voisines 135-356 et 125 sont aménagées.</p>
		<p>Les besoins en logements de la commune ont été calculés au plus juste. Sur la base de ce calcul, les élus ont fait le choix de développer la commune sur le secteur des Patouilleaux. La totalité de la demande représente une surface de plus de 2,5 hectares, ce qui constitue une superficie importante. Il n'est donc pas possible de mettre autant de terres en constructible sans perturber l'équilibre du plan local d'urbanisme. De plus, ces parcelles sont arborées et situées en bord de Loir, offrant un cadre d'exception</p>

		<p>à la magnifique bâtisse présente sur la parcelle 138. L'aménagement de ces parcelles ne serait pas cohérent avec le caractère préservé existant actuellement et viendrait en contradiction avec les objectifs que s'est fixé le territoire (cf PADD).</p> <p>Bien que le parc n'ait pas été probablement protégé, il aurait mérité une protection paysagère afin de maintenir son caractère exceptionnel.</p> <p>Le classement en zone N vise à préserver les espaces naturels et paysagers remarquables, ce qui correspondent à la situation de vos parcelles. Il sera donc maintenu.</p>
@ N°8	GONTIER Patrick	<p>Demande de déplacement de la limite de la zone constructible de la parcelle 224 ZL 18 au 9 à Eteauville LUTZ EN DUNOIS – VILLEMAURY. Le périmètre demandé correspond à la réalité et la fosse septique est en partie sur la parcelle n° 18 donc au-delà des 3,35m de la limite des parcelles actuelles n°55 et 18. La constructibilité permettrait la création future d'un abri de jardin, garage ou autres.</p>
		Cf OBS ECR N°2 CTD
@ N°21a et @ N°21b	FERRON Guillaume	<p>A hérité avec sa sœur Emmanuelle FERRON d'un terrain à l'entrée du hameau de Nivouville – Route de Nivouville à CHATEAUDUN cadastré YT0002. Ce terrain est classé zone agricole. Ce terrain est arboré, avec une voie de circulation en U, bitumée, avec l'eau et l'électricité, enclavé entre la route d'entrée du hameau à gauche et la première maison. Il a tout d'une dent creuse à combler et plus rien d'un terrain agricole.</p> <p>Il a reçu une réponse laconique du Président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun de refus d'extension du hameau qui ne l'a pas convaincu et ne correspondant pas aux constructions réalisées à l'autre bout du hameau.</p> <p>Offrir de nouveaux logements avec du travail à proximité serait plus positif que de laisser une dent creuse à l'entrée du hameau au vu du projet de réindustrialisation France 2030.</p>
		<p>Le hameau de Nivouville a été classé en zone constructible car il s'agit d'un hameau structurant répondant aux critères que nous nous sommes fixés dans le cadre du PLUiH. Le zonage Uh, secteur constructible du hameau, a été délimité de manière à prendre en compte la première et la dernière maison, en collant au plus près à l'urbanisation existante. Cela permet une densification du hameau, tout en excluant les possibilités d'extension.</p> <p>Nous avons constaté que la construction existante sur cette parcelle n'apparaît pas sur le cadastre utilisé pour l'élaboration du PLUiH. Cette construction étant très proche des autres constructions du hameau, elle pourrait effectivement faire partie du zonage Uh du hameau de Nivouville. Cependant, l'extension</p>

		<p>des hameaux est interdite par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document de planification supérieure auquel nous devons être compatibles. Ajouter la totalité de cette parcelle en zone constructible constituerait une extension du hameau, ce que nous ne pouvons autoriser. De plus, le caractère arboré de votre parcelle constitue un atout environnemental qu'il serait dommageable de faire disparaître complètement.</p> <p>Compte tenu de ces éléments, nous proposons d'étudier la possibilité d'ajouter une partie de la parcelle YT 02 au zonage Uh, en incluant la construction existante et une surface limitée autour, sans pour autant classer la totalité de la parcelle en constructible. Cette solution permet de prendre en compte la réalité du terrain tout en respectant les contraintes du SCoT et en préservant une partie des espaces arborés.</p>
@ N°22	CAMBRAYE DERRIDJ Lydia	<p>Avec son mari, ils sont propriétaires de 7ha à La Guignetière à BROU, parcelle 000 ZC 69.</p> <p>Dans le PLU actuel de Brou, leur maison est classée en Ah alors qu'elle apparaît en zone A (agricole) dans le futur PLUI. Depuis août 2021, elle gère en tant que particulier un meublé de tourisme (gîte), nommé <b>Le Nid Perché</b> composé d'un appartement avec entrée distincte, à l'étage de son habitation, déclaré en mairie et rapidement classé 3 étoiles par la direction départementale du Tourisme.</p> <p>1/ A la lecture du nouveau projet de PLUI, ni les logements et ni les hébergements touristiques ne sont admis en zone agricole. C'est aberrant car tous les voisins sont en usage d'habitations comme dans la plupart des lieux-dits de la communauté de communes. Nous serions donc en infraction avec le futur PLU alors que nos titres de propriété stipulent un usage d'habitation.</p> <p>2/ Sur la carte de zonage de Brou, notre habitation et ses annexes ont une identification avec une étoile indiquant un changement de destination. Lors de l'entretien à une permanence avec le commissaire-enquêteur, aucun site n'était listé avec une étoile. Sans doute un oubli ou en tout cas une incohérence.</p> <p>3/ Je souhaiterais développer des activités et animations pour les voyageurs sur place ou des personnes extérieures dans un cadre naturel et rural, dans un environnement calme et vert. Je souhaiterais organiser des ateliers de développement personnel, salle de lectures, réunions, salles de jeux en lien avec le gîte donc de la prestation d'accueil. Cette destination est uniquement réservée aux zones AI et Ax qui curieusement sont incompatibles avec de l'hébergement (p 176 du PLUI). Il me semble qu'il y a une anomalie dans la façon de penser les zones dites agricoles désormais habitées par des non exploitants agricoles et qui font l'objet de développements touristiques et/ou de prestations de service valorisant le territoire et générant des revenus pour les habitants. Il faut soit créer un zonage acceptant les destinations</p>

		<p>soit étoiler toutes les parcelles agricoles déjà bâties par des habitations. Je préférerais qu'une nouvelle zone soit créée.</p> <p>4/ Disparité dans les possibilités de surface constructibles entre les zones A et Ax/AI (p. 181 du PLUI). Les bâtiments étoilés ne sont pas mentionnés dans ce chapitre limitant excessivement toute construction pour les habitations et hébergements touristiques en zone A alors même que les surfaces de terrain sont bien plus importantes qu'en ville. Nous souhaiterions qu'un coefficient d'occupation des sols soit appliqué dans la zone A et pas seulement en extension d'un bâtiment principal.</p> <p>EN RESUME, notre requête consiste à ce que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur notre parcelle 000 ZC 69 soient possibles les destinations suivantes : habitation/logement, hébergement, hébergement hôtelier et touristique, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>- Nous ou les futurs propriétaires puissions disposer des demandes de permis de construire pour créer des annexes de stockage, d'hébergement ou d'accueil du public ou même habitation ou extension selon un COS tout en restant dans des proportions raisonnables par rapport à la superficie du terrain, l'idée étant de préserver l'aspect rural du site.</li> </ul>
		<p>Le classement en zone agricole n'empêche pas les habitants d'occuper leur maison existante et ne les met pas en infraction. Le zonage agricole régit les constructions futures, pas celles déjà présentes. Les étoiles sur le plan de zonage correspondent effectivement aux bâtiments autorisés à changer de destination. Nous ne comprenons pas l'incohérence ou l'oubli que vous mentionnez.</p> <p>Le développement des activités d'animation sera justement permis par les changements de destination autorisés sur les bâtiments étoilés. Ces bâtiments (très souvent d'anciens bâtiments agricoles) pourront être transformés en salles de réception, gîtes, etc., ce qui ne serait pas possible sans l'étoilage.</p> <p>Concernant l'étoilage de tous les bâtiments d'habitation en zone agricole, nous comprenons et partageons votre point de vue. Cependant, la réglementation nous impose un ciblage précis dans le document d'urbanisme.</p> <p>Pour les détails des changements de destination, veuillez consulter les pages 10, 175 et 176 du règlement écrit. Sur votre demande, nous allons réfléchir à ajouter la catégorie "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" aux destinations autorisées pour les changements de destination car cela peut effectivement être limitant sur certains projets.</p> <p>Concernant les extensions et annexes, elles sont déjà autorisées par le règlement écrit de la zone A,</p>

		comme indiqué à la page 181.
@ N°23 + PJ	GAULARD Pierre	L'habitation sur la parcelle AB 48 étant dépourvue de garage, nous demandons que la parcelle AB613 soit classée en zone UC et non pas en zone agricole pour permettre aux futurs acquéreurs d'édifier éventuellement un garage sur ce terrain. La parcelle AB48 est associée à la parcelle AB613 formant ainsi un lot de 724m <sup>2</sup> .
		<p>Le cadastre utilisé pour l'élaboration du PLUiH n'est certainement pas à jour des dernières évolutions cadastrales. Cependant, cela ne remet absolument pas en question les autorisations obtenues ni les divisions parcellaires effectuées.</p> <p>Une mise à jour sera réalisée dans la version définitive du PLUiH. Il est important de noter que nous n'avons pas la main sur le contenu du cadastre, qui est géré par les services de l'État.</p> <p>Concernant votre demande de classement de la parcelle AB 613 en zone UC pour permettre la construction d'un garage, nous tenons à vous informer que le classement en zone agricole n'empêche pas la construction d'annexes telles qu'un garage.</p> <p>En effet, le règlement écrit de la zone A a anticipé ce besoin. Vous pouvez vous référer à la page 181 du règlement, qui précise les conditions de construction d'annexes en zone agricole.</p>
@ N°24	FERRON Emmanuelle	Contribution en complément de celle de FERRON Guillaume (Cf @ N°21a et @ N°21b). En plus des éléments fournis par son frère, la contributrice demande de reconsidérer le classement de la parcelle en zone constructible car de plus la zone de fort bruit aérien militaire n'existe plus et le petit aéroport vert n'apportera plus comme dans le passé de nuisances sonores notables aux habitants de Nivouville.
		Cf @21a et @21b ci-dessus.
@ N°25 + PJ	Indivision PETILLAT- TEMEM-PERARD	Propriétaires de diverses parcelles sur la commune de CONIE-MOLITARD impactées par le projet de PLUiH avec pour conséquence un préjudice très important pour la valeur des terrains concernés. <u>Parcelle Z014 de 2,43ha</u> Entièrement en zone constructible dans le PLU de la commune actuellement en vigueur mais la future zone constructible serait réduite à une bande de long de la Rue des Bordes. Nous demandons le maintien de cette parcelle en zone constructible et à minima de conserver en zone constructible la bande le long de la rue des Brodes telle que présentée dans les documents soumis à enquête. Cela rejoint la proposition de la commune qui considère que ces terrains déjà entourés de

		<p>maisons ne constituent pas une extension et ont vocation à contribuer dans le futur au développement d'habitations en cohérence avec l'urbanisme local.</p> <p><u>Parcelle Z015 de 3 000m<sup>2</sup> environ</u></p> <p>Actuellement en zone constructible cette petite partie ne serait plus constructible alors que la parcelle voisine ZO61 reste constructible et que les parcelles y faisant face de l'autre côté de la rue de la Juberderie sont déjà constitués d'habitations.</p> <p>Nous demandons le maintien de cette petite partie en zone constructible.</p> <p><u>Parcelle ZO21</u></p> <p>Nous prenons note du maintien de cette parcelle en zone constructible des 2 petites parties en dents creuses de part et d'autre de la ZO57.</p>
		<p>La mise en constructible de la totalité de cette parcelle serait contraire aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Bien que la parcelle soit entourée de maisons, sa superficie de 2,4 ha en fait pleinement une extension urbaine. La bande constructible le long de la rue des Bordes permettra de répondre aux besoins en logements de la commune, d'autant plus que d'autres dents creuses peuvent être utilisées pour des constructions nouvelles. Cette requête de maintien intégral en zone constructible ne peut donc aboutir.</p> <p>Parcelle ZO15 d'environ 3 000 m<sup>2</sup> :</p> <p>Nous allons étudier cette demande de maintien en zone constructible de cette petite partie. En effet, il est vrai qu'une rupture d'égalité pourrait se traduire par ce classement, étant donné que la parcelle voisine ZO61 reste constructible et que les parcelles en face sont déjà bâties.</p>
@ N°27 CD N°3 LBG	DELAVALLEE Edmond	<p>Gérant de la SCI de la Grande Entrée qui est propriétaire de la parcelle cadastrée ZD 31 à La Bazoches sur laquelle il a été construit dans les années 80 un bâtiment à usage principal d'atelier de réparation et de vente de matériels agricoles, exploité sans discontinuité par les Ets DELAVALLEE et aujourd'hui par DUREET SA toujours existante sur la parcelle.</p> <p>Le PLUiH prévoit de la classer en zone A sur laquelle l'activité ne serait pas possible et il demande de modifier le zonage en reclassant la parcelle en zone UX.</p>
		<p>Cet oubli peut effectivement être préjudiciable au développement de l'entreprise, un classement en zone Ax, plus adapté au zonage va être étudié.</p>
@ N°28	DELAVALLEE Edmond	<p>Propriétaires des parcelles ZI 19 et ZI 20 sur la commune de Yèvres au lieu-dit Coulamert. Ces parcelles accueillent depuis de nombreuses années une activité principale de vente et de réparations de matériels</p>

		agricoles. Sur la parcelle ZI 19, il existe un ensemble immobilier dont les premiers bâtiments datent des années 50 à usage principal d'atelier de réparation et de vente de matériels agricoles, exploitée par les Ets DELAVALLEE et aujourd'hui par DURET SA toujours présente sur le site. Le PLUiH prévoit de la classer en zone A sur laquelle l'activité ne serait pas possible et il demande de modifier le zonage en reclassant la parcelle en zone UX.
		<i>Cet oubli peut effectivement être préjudiciable au développement de l'entreprise, un classement en zone Ax, plus adapté au zonage va être étudié.</i>
@ N°29	EARL THIBAUT	Bien vouloir me confirmer que la parcelle F557, actuellement en nature de pré, est prévue comme étant constructible (zone UC) tout en respectant les prescriptions paysagères.
		<i>Selon le règlement écrit, page 11 : Le règlement graphique localise des vergers et des parcs arborés à préserver en raison de leur intérêt paysager et écologique. Ces sites arborés sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent et leur intérêt paysager doit être maintenu ».</i> <i>Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.</i>
@ N°30 <i>(cf. LRAR du 30/10/24 parvenue hors délai)</i>	GUEDOU Jeannine et Denis	Ont acheté en 2005 une parcelle de terrain à bâtir de 2 465m <sup>2</sup> pour y construire notre maison à la retraite. Il s'agit de la parcelle ZD 148 rue des Roncettes à Saint Denis Les Ponts. Sur le plan prévisionnel ; une partie doit passer en terrain agricole enclavé et l'autre partie comprenait des quadrillages. Nous souhaitons que cette parcelle ZD 48 reste en terrain à bâtir.
		<i>La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé sur la parcelle ZD 148 rue des Roncettes à Saint Denis Les Ponts car l'emplacement réservé est destiné à permettre un aménagement ultérieur sur les parcelles situées à l'arrière du terrain en question. Le maintien d'un accès direct à la route nationale est considéré comme pertinent pour fluidifier le trafic dans le secteur.</i>
@ N°31a et @ N°31b (PJ)	FERRON Thierry	Le contributeur formule les observations suivantes. <u>SUJET 2 : terrain Nivouville route de Nivouville, cadastre YT 0002 28200 Châteaudun</u> Mes enfants ont hérité de leur grand-père d'un terrain à l'entrée du hameau de Nivouville – Route de Nivouville à CHATEAUDUN cadastré YT0002. Ce terrain est classé zone agricole. Ce terrain est arboré, avec une voie de circulation en U, bitumée, avec l'eau et l'électricité, enclavé entre la route d'entrée du hameau à gauche et la première maison. Il a tout d'une dent creuse à combler et plus rien d'un terrain agricole.

		<p>Il a reçu une réponse laconique du Président de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun de refus d'extension du hameau qui ne l'a pas convaincu et ne correspondant pas aux constructions réalisées à l'autre bout du hameau.</p> <p>Offrir de nouveaux logements avec du travail à proximité serait plus positif que de laisser une dent creuse à l'entrée du hameau au vu du projet de réindustrialisation France 2030.</p> <p>Nous demandons de prendre en compte cette modification de zonage en classant cette parcelle en zone constructible.</p>
		Cf @21a, @21b et @24
@ N°36	THIBAUT Roger	<p>La parcelle située dans la commune de JALLANS cadastrée ZX n° 36 (voir plan joint) a été soustraite de la zone à urbaniser. Une partie était en 1AU (côté ZX 35) et pour le surplus en 2AU (côté clinique). Cette parcelle est située entre la clinique des Sorbiers et une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. A terme, l'exploitation agricole de cette parcelle, tant d'un point de vue technique qu'au regard des nuisances pour le voisinage et des prescriptions environnementales deviendra très difficile, voire impossible.</p> <p>Nous nous opposons donc à ce déclassement et demandons qu'elle soit laissée en zone à urbaniser, s'il le fallait avec des prescriptions paysagères.</p>
		<p>Les besoins en logements de la commune seront satisfaits par les zones 1AU déjà identifiées dans le PLUiH. L'ajout de cette parcelle serait en contradiction avec l'objectif de limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles.</p> <p>La parcelle, d'une superficie de 1,3 ha, semble encore tout à fait cultivable. Le fait qu'elle soit située entre une clinique et une zone à urbaniser ne rend pas son exploitation agricole impossible.</p> <p>Comme vous le soulignez, l'ancienne clinique des Sorbiers offre elle aussi un potentiel d'accueil pour un projet d'hébergement ou de logements, ce qui renforce la décision de ne pas étendre davantage les zones à urbaniser. Le classement zone A sera maintenu.</p>
@ N°37	BEAUDRAP François	<p>Révision de PLUI de novembre 2019 Zone 1AU Les Noireaux parcelles ZD 146 et ZD 147.</p> <p>Nous sommes surpris d'apprendre que la zone actuellement dédiée à une urbanisation à vocation principale d'habitat pourrait passer en zone non constructible voire non agricole. Le dernier PLUI nous semblait cohérent du fait que les anciennes zones agricoles alentour avaient été loties, que cet <b>ensemble</b> construit ou constructible est bordé de zones vertes en limite côté sud et que la voirie existante devrait permettre un raccordement logique de cette zone avec les rues des Acacias et des Roncettes.</p>

		Aucun projet n'étant sorti sur ces parcelles et aucun PC/PA n'étant autorisé, les élus ont choisi de changer de secteur d'implantation leur projet de lotissement à vocation d'habitat. Cf OBS ECR N°6 SDL
@ N°38	COMTE Catherine	BEAUDRAP Mêmes éléments que ci-dessus (@ N° 37)

*Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun*

Les éléments de réponse apportées par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.

<b>20/ - Divers</b>		
OBS ECR N°1 LBG	Anonyme	Réparer les fuites à la station d'épuration, formation de grosses ornières à cet endroit dans le chemin. Vitesse des voitures dangereuse pour les piétons dans la Rue du Moulin. Gros arbres dans la rivière.
		<b>Le PLUiH ne permet pas d'agir sur ce sujet mais l'information sera transmise au syndicat compétent en la matière afin que les réparations soient réalisées.</b>
OBS ECR N°6 LBG	Anonyme	2 enquêtes publiques concernant le territoire communal se déroulent simultanément : l'EP – Charte du PNR Perche et l'EP – PLUiH Grand Châteaudun. La charte du PNR est un document supérieur de planification qui s'impose au PLUiH. En comparant les 2 plans de zonage qui sont affichés (PLUiH et PNR) quelques divergences sont relevées. Faudra-t-il procéder à une modification simplifiée du PLUiH après approbation de ces documents ?
		<b>La charte du PNR est effectivement un document supérieur au PLUiH dans la hiérarchie des normes d'urbanisme. Le PLUiH doit donc être compatible avec la charte du PNR ce qui signifie que le PLUiH ne doit pas contredire les orientations et objectifs de la charte. Le PNR joue un rôle d'accompagnateur dans l'élaboration des documents d'urbanisme comme le PLUiH, à ce titre le PNR du Perche a été sollicité en tant que Personne Publique Associée aux étapes clés de l'élaboration du PLUiH. L'avis du PNR sur le PLUiH ne fait pas mention d'incompatibilité entre les deux documents (avis favorable sous réserve). En revanche les remarques du PNR seront analysées et intégrées dans la mesure du possible dans la version définitive du PLUiH.</b>
OBS ECR N°1 VYR	Camille RENEAUDIN	Projet familial : transformer une longère existante et une grange en un lieu de vie pour se ressourcer et se retrouver au 6 Le Genetay. Projet : Rénovation de la longère et transformation de la grange avec

		extension entre les deux bâtiments tout en respectant l'architecture locale dans un espace cohérent et fonctionnel tout en préservant le caractère authentique de la longère et de la grange. Le projet inclut l'utilisation de matériaux locaux et de techniques écoresponsables dans une démarche respectueuse de l'environnement local et du patrimoine architectural rural. Demande de considérer le projet avec bienveillance et dans cette rénovation une opportunité de lien patrimoine, solidarité familiale et développement harmonieux au sein de la commune.
		La grange n'étant pas actuellement utilisée comme habitation, la municipalité est favorable à un changement de destination de cette grange pour un usage résidentiel. Cette modification permet de transformer la grange en logement, conformément aux dispositions prévues dans le règlement écrit de la zone. Concernant le projet présenté sur plan, il est important de noter que nous ne pouvons pas, à ce stade, nous proposer sur la faisabilité des extensions proposées, telles que la piscine et le patio (extension à toit plat) entre l'habitation existante et la grange en question. Il convient de préciser que ce projet ne semble pas inclure le hangar situé en arrière-plan. Pour ce dernier, aucune autorisation de changement d'usage en habitation ne sera accordée.
OBS ECR N°2 VYR	LEROUX Patrice	Projet de raser le pâté de maisons et commerces à l'abandon à l'angle gauche de la ruelle des Pierres à Thévard et la Grande Rue pour devenir un parking. Est-ce toujours au programme ? Double impact utile : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pas de rue en alignement de la ruelle au croisement de la Grande Rue, c'est source de danger pour ceux qui ont un long break ou un utilitaire devant pratiquer des manœuvres à risques dans une rue très passagère. Et encore plus la nuit en l'absence d'éclairage après 22h et une vitesse accrue des véhicules,</li> <li>- autre avantage : permettre des aménagements floraux et arbustifs pour la place de l'Église pour valoriser l'édifice en compensant la perte de places de parking. La valorisation de l'église pourra être complétée par un circuit piétonnier illuminé la nuit tout autour du bâtiment.</li> </ul>
		Aucune mention de ces aménagements n'est faite dans le PLUiH, l'observation a été transmise à la commune qui apportera directement les réponses à M. LEROUX.
OBS ECR N°1 SCP	GUILLOTIN JP	Manque une piste cyclable sécurisée entre Marboué et Châteaudun.
		Le Grand Châteaudun a mené une étude sur la mobilité qui comprend une action spécifique pour la création de pistes cyclables. Bien que ces infrastructures ne relèvent pas directement de la compétence

			du Grand Châteaudun (sauf pour les voiries d'intérêt communautaire et dans les parcs d'activités), une approche globale à l'échelle intercommunale est nécessaire pour assurer la cohérence du réseau cyclable. Il est important de noter que le département d'Eure-et-Loir a également élaboré un schéma directeur des voies vertes, dans lequel cette liaison cyclable figure parmi les projets prioritaires. Cette initiative départementale s'inscrit dans une dynamique plus large de développement des mobilités douces en région Centre-Val de Loire, qui prévoit notamment la création de 200 km d'aménagements cyclables sécurisés pour les déplacements quotidiens entre 2024 et 2027. Les communes de Marboué et de Châteaudun sont reliées par la N10, route trop dangereuse pour y aménager une piste cyclable à côté. Des itinéraires bis via des routes moins passantes sont à l'étude.
OBS CLTR + PJ	ECR N°4	MUNZENBERGER Gaëtan	Volonté d'acquérir le terrain derrière les parcelles 38/39, entre les parcelles 635/47 pour lui permettre d'organiser son assainissement (terrain actuel trop court).
			Il est important de noter que l'acquisition d'un terrain agricole par un particulier est possible, même sans être agriculteur. Monsieur peut utiliser ce terrain pour vos besoins personnels, comme l'installation d'un système d'assainissement.
OBS CLTR	ECR N°9	Anonyme	Parcelle 46 (2, lieu-dit La Guiraudière). Est-il possible de construire une véranda sur la terrasse existante et de faire une isolation extérieure sur les 3 côtés (hors côté garage).
			Une véranda est considérée comme une extension d'une habitation ce qui est autorisé (sous conditions de surface) par le règlement écrit de la zone agricole. Les isolations par l'extérieur sont également autorisées sauf contraintes techniques ou réglementaires (bâtiments classés au titre des monuments historiques, bâtiments en pierre de taille incompatibles avec une isolation par l'extérieur). Une demande de DP doit être demandée au service urbanisme de la commune de Cloyes-les-Trois-Rivières pour plus de détails.
OBS CLTR	ECR N°10	Anonyme	Projet de pistes cyclables sécurisées reliant les communes du Grand Châteaudun ainsi que Cloyes sur le Loir et Châteaudun.
			Le Grand Châteaudun a mené une étude sur la mobilité qui comprend une action spécifique pour la création de pistes cyclables. Bien que ces infrastructures ne relèvent pas directement de la compétence du Grand Châteaudun (sauf pour les voiries d'intérêt communautaire et dans les parcs d'activités), une approche globale à l'échelle intercommunale est nécessaire pour assurer la cohérence du réseau cyclable. Il est important de noter que le département d'Eure-et-Loir a également élaboré un schéma directeur des

		voies vertes, dans lequel cette liaison cyclable figure parmi les projets prioritaires. Cette initiative départementale s'inscrit dans une dynamique plus large de développement des mobilités douces en région Centre-Val de Loire, qui prévoit notamment la création de 200 km d'aménagements cyclables sécurisés pour les déplacements quotidiens entre 2024 et 2027.
OBS ECR N°13 CLTR	RENOU Marc	Sur le terrain communal de la commune de Autheuil, je souhaite que l'on prévoit un passage allant des <i>etl</i> Cheneau au virage en traversant le petit terrain Bellanger afin d'éviter les virages dangereux et permettre la circulation des engins agricoles et autres. Cela permettra d'aménager la place pour la rendre plus agréable.
		Cette demande concerne le projet communal de Cloyes-les-Trois-Rivières. L'information sera transmise à la commune, qui décidera des actions à entreprendre.
OBS ECR N° 15 CLTR	JOUSSET Jacques	Le chemin de Blois au sud du village de Charray doit être conservé, il présente un intérêt primordial, donnant une indépendance à tous les propriétaires concernés. Ce chemin de Blois donne accès au chemin privé à des bâtiments agricoles ainsi que des terrains. De l'autre côté, on y trouve des habitations, plusieurs jardins et parcelles et des usagers privés. Ce chemin de Blois est l'ancienne route de CHARTRES à BLOIS avant la création en 1933 de la route nationale de CHATEAUDUN à BLOIS déclassée en départementale 923. Il prend naissance en bordure des bâtiments et exploitations agricoles de Messieurs JOUSSET. A l'angle de ces bâtiments, on y retrouve le blason du Seigneur de (nom illisible - 1205) à l'origine du domaine.
		Le PLUiH n'a pas la main sur ce sujet. L'information sera transmise à la commune.
OBS ECR N°1 CDCGC	Anonyme	1/ la 1 <sup>ère</sup> insertion aux annonces légales de l'avis d'enquête publique PLUiH du Grand Châteaudun a été publiée dans l'Echo de Brou du vendredi 28 août 2024 n° 4101. A quelle date a été diffusée la 2 <sup>ème</sup> insertion dans ce journal ? 2/ Pourquoi le bulletin administratif du Grand Châteaudun « L'Essentiel 4 » de septembre 2024 diffusé dans chaque boîte à lettres ne donne aucune information sur l'enquête PLUiH ? Cette information aurait parmi aux habitants de l'intercommunalité de s'intéresser au projet PLUiH et de faire connaître leurs observations et remarques. 3/ Sur l'avis d'enquête, l'adresse électronique mentionne que le public transmette ses observations et propositions est : <a href="mailto:contact@grandchateaudun.fr">contact@grandchateaudun.fr</a> . Cette adresse est celle des services de l'intercommunalité. Pourquoi n'y a-t-il pas une adresse électronique dédiée uniquement à cette enquête ?

		4/ Pourquoi les courriers réceptionnés pour cette enquête ne sont pas enregistrés dans le registre du siège de l'enquête ?
		<p>1- Les 1ères parutions légales ont été faites le 28 août dans l'Echo de Brou et le 31 août dans l'Echo républicain. Les 2ndes parutions légales ont été faites le 19 septembre dans l'Echo Républicain et le 20 septembre dans l'Action l'Echo.</p> <p>2- La préparation du numéro 4 de "L'essentiel" pour une distribution en septembre 2024 a nécessité sa rédaction, sa validation, son impression et sa remise aux services postaux au cours de l'été 2024. À ce moment-là, nous ne disposons pas encore des dates précises de l'enquête publique. C'est pourquoi ces informations n'ont pas pu être incluses dans cette édition du bulletin. Par ailleurs, l'objectif de l'essentiel N°4 est de faire le bilan de l'année passée et non de lister les actions attendues sur le reste de l'année.</p> <p>3- Cette adresse est déjà connue et familière pour les habitants du Grand Châteaudun. Elle est simple à retenir et à utiliser, ce qui facilite la participation du public. Créer une adresse e-mail spécifique pour une procédure de seulement deux mois créerait une complication inutile alors même que l'administration est souvent évoquée pour sa complexité. Enfin, les services de l'intercommunalité sont parfaitement capables de gérer et de trier les e-mails relatifs à l'enquête.</p> <p>4- Les courriers reçus dans le cadre de cette enquête ont été enregistrés au fur et à mesure de leur arrivée. Cependant, pour préserver leur intégrité et éviter toute altération ou disparition, ils ont été conservés séparément du registre de consultation publique. Cette mesure visait à empêcher que les personnes consultant le registre ne puissent modifier ou s'approprier ces documents. Néanmoins, ces courriers restaient accessibles sur simple demande à l'accueil, garantissant ainsi leur consultation par le public tout en assurant leur protection.</p>
OBS ECR N°1 ML	BRANCHET Michel	<p>Le PLUiH ne présente aucun intérêt pour les communes alentours. Il ne présente que des contraintes par la limitation des domaines constructibles, les contraintes environnementales.</p> <p>La commune centre (Châteaudun), par cet outil, spolie les petites communes de leur développement tout en profitant des populations, des salariés qui enrichissent les commerces, les industries.</p> <p>J'y vois une accélération de l'appauvrissement des communes, des fermetures de classe, et de leur transformation en cité dortoir.</p> <p>Quelle compensation financière ou autres seront prévues face au déclin en matière de financement, subvention, transport, environnement, développement. Rien n'est évoqué dans le PLUiH.</p> <p>Pour toutes ces raisons, je suis contre ce PLUiH, contre l'adhésion de la commune de Moléans à ce</p>

		projet tel qu'établi.
		<b>Le Grand Châteaudun prend note de cette remarque mais ne peut rien en faire.</b>
OBS ECR N°4 CDN	COURTEMANCHE S.	Je suis défavorable au projet. Des champs gorgés d'eau lors de la tempête de ces dernières semaines ( <i>Note du CE : observation en date du 15/10/2024</i> ) avec déjà des sous-sols inondés et des rues impraticables. Du béton de plus, de la pollution de plus et de l'agriculture encore en moins. Restaurer plutôt les habitations abandonnées et existantes de notre commune serait fort judicieux.
		<b>Le Grand Châteaudun possède depuis plusieurs années des dispositifs d'aides à la rénovation des habitations. Ces dispositifs sont complémentaires du dispositif national « Ma prime rénov' » qui vient apporter des financements aux particuliers pour leur projet de rénovation. Le Grand Châteaudun agit également en faveur de la remise sur le marché des biens vacants/abandonnés via différents outils (taxe sur les logements vacants, bonus financier aux particuliers qui achètent un bien vacant, prospection régulière pour informer les propriétaires de biens vacants que des aides existent...) mais ce travail est long.</b>
OBS ECR N°3 CGL	DAGNIEAU André	Je suis défavorable par manque d'information. Pour quelle raison certaines parcelles sont classées ? Quel est le but ?
		<b>Que signifie le terme « classée ». Nous supposons que M. DAGNIEAU parle des parcelles zonées en espaces boisés classés ? Si tel est le cas se référer à la partie sur les EBC pour la réponse. Si ce n'est pas le cas, nous ne voyons pas de quoi parle ce monsieur.</b>
CD N°1 CDN	HOURLIER François	<u>Note sur la nouvelle ZU créée dans le PLUiH située Rue de la Plaine Basse, zone d'environ 1ha à vocation agricole actuellement cultivée.</u> La partie de la Rue de la Plaine Basse adjacente à cette ZU a été aménagée il y a environ 8 ans. Le tout est en excellent état. Cette partie de la rue dessert 2 habitations et la largeur de la chaussée ne permet pas le croisement de véhicules légers. L'aménagement de la ZU peut se faire en créant de nouvelles voies intérieures au lotissement sans toucher à la rue actuelle. Il peut se faire en réaménageant la rue de la Plaine Basse en détruisant la voie existante en excellent état pour en créer une nouvelle : ce serait gâcher de l'argent public. Par ailleurs, cette ZU est traversée par une ligne ENEDIS moyenne tension, il faudrait soit déplacer la ligne, soit déplacer un pylône qui se trouvera sur la voie élargie.

	<p>Enfin, au vu du profil altimétrique, il n'est pas certain que le tout à l'égout puisse se raccorder par écoulement gravitaire à celui actuel situé à l'angle nord-est de la ZU. Pour sécuriser l'accès à l'école depuis cette ZU, il faut prévoir un chemin piétonnier passant à l'arrière des habitations de la rue du Chant Pinson (terrain ZK0011).</p> <p>Il me paraît judicieux de créer une nouvelle ZU sur des terrains situés plus près de l'école (terrain ZB0075). Dans les deux cas quels seraient les frais d'aménagement à la charge de la commune ?</p> <p><u>Note sur le passage POS vers PLU-I vers PLUiH concernant uniquement le hameau de La Varenne Ferron, et la création de nouvelles zones urbaines dans le PLUiH.</u></p> <p>Dans le POS (avant 2020), il existait dans le hameau de grands terrains (1 à 3ha) en zone urbaine. D'après monsieur le maire, le schéma directeur du PLU-I transforme donc ces ZU « en zone verte » et ne laisse en ZU que les « dents creuses » et le lotissement en cours vers les Récollets. Le PLU-H recrée des ZU à vocation pavillonnaire, en opposition totale avec le schéma directeur du PLU-I. Les zones urbaines du POS sont passées en zone verte, et de nouvelles zones urbaines sont créées sur des zones à vocation agricole et cultivées. Je ne vois pas l'intérêt public d'une telle démarche.</p>
	<p>L'ensemble des frais d'aménagement des zones AU à vocation d'habitat revient à la commune. Le Grand Châteaudun est compétent pour l'élaboration du document d'urbanisme, mais les communes restent compétentes pour mener les projets d'aménagement communaux, dont l'habitat fait partie.</p> <p>Les remarques concernant l'état actuel de la rue, la ligne ENEDIS moyenne tension, le profil altimétrique et les besoins en cheminements piétonniers sont pertinents. Elles pourront être intégrées au futur projet une fois que celui-ci en sera au stade opérationnel.</p> <p>Pour le moment, le document d'urbanisme ouvre la possibilité de construire. Il reste à définir ce qui va y être construit, comment l'espace sera aménagé, et ce que souhaite la commune en termes de rendu final, d'aménagements piétons, de voiries, etc.</p> <p>Les lois et règles d'urbanisme ont considérablement évolué ces dernières années. Les Plans d'Occupation des Sols (POS) sont des versions très anciennes des documents d'urbanisme qui ne répondent plus aux grandes orientations actuelles en matière d'aménagement du territoire.</p> <p>Il est important de comprendre que le classement d'un terrain en zone constructible à un moment donné ne constitue pas un droit acquis. La vision politique du développement d'une commune peut changer en fonction des renouvellements de mandature. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUiH) est un outil permettant de développer cette nouvelle vision. Il vise à concilier les questions</p>

		d'urbanisme, d'habitat et de déplacement, tout en prenant en compte les enjeux actuels tels que la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
@ N°6	BRULE Marinette	<a href="mailto:contact@grandchateaudun.fr">contact@grandchateaudun.fr</a> : cette adresse ne fonctionne pas. Il faut écrire <a href="mailto:contact@grandchateaudun.fr">contact@grandchateaudun.fr</a> sans accent sur le « a ». Cette anomalie s'ajoute aux difficultés de communication sur cette enquête.
		Cette légère différence orthographique n'affecte en rien la validité de l'adresse e-mail ni la capacité des citoyens à communiquer avec nous. Puisque les accents dans les adresses e-mail sont généralement pris en charge par les serveurs de messagerie. Dans tous les cas, aux vues du nombre de mails reçus cette différence n'a pas posé de problème aux administrés.
@ N°15	CORDONNIER Cyril	Propriétaire sur la commune de BROU des parcelles : section AC n° 256, lieu-dit La Gare de 10a71ca et section AC n° 263, lieu-dit 70 avenue du Général de Gaulle de 13a25ca. C'est un ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments notamment une maison d'habitation T5 de 150m², d'un appartement de T2 de 70m² et autres dépendances. Il souhaiterait procéder à la création de plusieurs lots d'habitation étant donné qu'il dispose assez de terrain pour le stationnement des véhicules. Il joint plusieurs vues et plans. Le contributeur tient à informer de ce projet de réhabilitation afin de ne pas être contraint par le nouveau PLUiH.
		L'information sera transmise à la commune. A la lecture du PLUiH, et sous réserve de respecter le règlement écrit, la demande est compatible avec les règles du PLUiH.
@ N°35	Famille LE BAIL	Résidents de la Rue des Fouleries depuis 7 ans à Châteaudun. Nous ne comprenons pas comment ont pu être créées depuis 10 ans, malgré un plan de prévention des risques mouvements de terrain rendant le lieu inconstructible, une entrée de grotte, un magasin, deux terrasses, une salle de réception, tout en voulant limiter la présence humaine. Pour la guinguette, comment comprendre son installation depuis 4 années, dans un lieu inondable, en rajoutant des problèmes de stationnement aux activités des grottes du Foulon et sans une rue avec des trottoirs dérisoires et des problèmes constants de stationnement. La guinguette placée à cet endroit avec une musique constante des concerts, ainsi que des hurlements réguliers, génère évidemment un trouble pour le voisinage. Nous sommes réveillés parfois la nuit par des personnes alcoolisées criant, hurlant, ou faisant vrombir le moteur de leur voiture garée sur le petit trottoir. Des voitures sont régulièrement garées sur la rue et les petits trottoirs. Cela entrave la circulation dans

		<p>une rue déjà étroite et oblige les clients de la guinguette, de la salle de réception et les visiteurs des grottes à emprunter la voie de circulation ce qui est le premier risque.</p> <p>Dans cette rue des Fouleries, j'ai vu plusieurs fois une plaque d'égout délogée... Pourquoi rien n'est fait au niveau des canalisations ?</p>
		<p>Concernant les nuisances sonores et comportementales, le PLUiH n'est pas l'outil approprié pour régler l'attitude des personnes. La guinguette est considérée comme un lieu de vie et d'animation locale.</p> <p>La guinguette n'est pas située en zone inondable, mais en limite de celle-ci. Elle n'est donc pas concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Loir.</p> <p>Concernant le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT), la guinguette est située en zone bleue, qui est une zone soumise à des mesures de prévention. Elle n'est pas soumise à l'aléa chute de roches. De plus, elle est classée en B5, ce qui correspond à un aléa faible de glissement de terrain.</p> <p>Ces éléments indiquent que l'implantation de la guinguette est conforme aux réglementations en vigueur en matière de risques naturels. Pour les questions de stationnement, de circulation et d'entretien des canalisations, ces problématiques relevant de la gestion quotidienne de la voirie et des réseaux, et non du PLUiH.</p>
<b>Analyse des réponses de la communauté de communes du Grand Châteaudun</b>		
Les éléments de réponse apportés par la CdC n'appellent pas de remarque de la commission d'enquête.		

<b>OBSERVATIONS PARVENUES HORS DÉLAIS</b>		
<b>DATE ET HEURE</b>	<b>AUTEUR</b>	<b>CONTENU OBSERVATIONS</b>
N°1 : 30/10/2024 – LRAR – Déposé le 04/11/2024	M et Mme GUEDOU	<p>Ont acheté une parcelle de terrain à bâtir de 2 465m<sup>2</sup> pour y construire notre maison à la retraite. Il s'agit de la parcelle ZD148 Rue des Roncettes à Saint Denis Les Ponts. Sur le plan prévisionnel, une partie devait passer en terrain agricole enclavé et l'autre partie comprenait des quadrillages. Nous souhaitons que cette parcelle ZD 148 reste en terrain à bâtir.</p> <p><i>Note de la CE : couple ayant envoyé leur contribution par courriel @ N°30 le 30/10/2024 à 15H40.</i></p>
N°2 : courriel du	MENAGE Bernadette	Les Cochereaux AB n° 385.

31/10/2024 à 18H13		Sont surpris d'apprendre que la zone actuellement dédiée à une urbanisation à vocation principale d'habitat pourrait passer en zone non constructible voire non agricole. Le dernier PLUI nous semblait cohérent du fait que les anciennes zones agricoles alentour avaient déjà été loties, que cet ensemble construit ou constructible est bordé de zones vertes en limite côté sud et que la voire existante devrait permettre un raccordement logique de cette zone avec les rues des Acacias, du Stade et des Roncettes. Nous ne sommes pas d'accord pour le reclassement de l'ensemble de la zone 1AU en zone non constructible.
N°3 : courriel du 31/10/2024 à 18H25 avec PJ	TACHAU Claude	Observations concernant le PLUiH de Chatillon en Dunois. Un projet de construction va poser un certain nombre de problèmes. Sur la route du bois mouchet, il y a un projet en cours sur la parcelle 260 sur 55m de large, bien trop large car cela fera un terrain de 1 200m <sup>2</sup> environ. La parcelle 17 est laissée en culture, c'est un triangle de 150ml x 60ml soit 4 500m <sup>2</sup> devenant une dent creuse inutilisable. Au milieu, il y a un transformateur alimentant le nord du village qu'il faudrait déplacer. Pourquoi ne pas rester sur le plan d'urbanisme de 2016 ?
N°4 : courriel du 31/10/2024 à 20H02	MONTEL Cédric	En achetant notre maison, les parcelles suivantes étaient constructibles : XY46, XY75, XY58. Le déclassement a un impact non négligeable sur les aménagements ou les constructions réalisables. Dans le cadre du nouveau PLU, il est prévu des modifications sur la réglementation de la construction (distance de construction par rapport à la voirie, hauteur maximale de construction, matériaux autorisés, type de fenêtres autorisées ...) Des zones protégées ont-elles été modifiées ou ajoutées dans le cadre de la protection des bâtiments historiques ou classés ? Dans le plan proposé, il y a peu de haies existantes qui ont été identifiées ou recensés. Or à la vue des dernières pluies ou inondations, leur importance est cruciale pour limiter l'érosion du sol, protéger des inondations, mais aussi la faune et lutter contre la sécheresse. Dans le plan proposé, il n'est pas répertorié ou identifié les fossés, les rues, les vallées ou cours d'eau. Or en fonction de la terminologie, il n'y a pas les mêmes contraintes. Est-il prévu dans le projet d'identifier les chemins ou zones avec mobilité douce, réservé au tourisme et à la randonnée ?
N°5 : courriel du 01/11/2024 à 13H09	TACHAU COUVRET Karine	Secteur Chatillon en Dunois. Le projet soumis n'est pas cohérent. Les plans ne sont plus d'actualité. Nous devons donc donner notre

		<p>avis sur des documents caduc.</p> <p>Des incohérences apparaissent sur le rapport de présentation « analyse spatiale potentiel mutable » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la délimitation de la commune historique de Chatillon en Dunois ne correspond pas à la réalité</li> <li>- certaines parcelles ont été indiquées divisibles alors que les accès sont impossibles ou engendreront trop de frais trop importants pour la commune ou le propriétaire</li> <li>- projet en cours sur 4 parcelles rue Charles Pasqua à Chatillon en Dunois dont je suis propriétaire alors que le projet est finalisé puisque les 4 maisons sont louées depuis cette année. Ce foncier pourrait donc être utilisé pour une autre parcelle appartenant à M. TACHAU Emmanuel. En effet, ce dernier a reçu une autorisation pour créer un lotissement sur la totalité. Il est incompréhensible qu'il soit prévu dans le PLUiH qu'une seule partie en projet en cours et l'autre en partie agricole. Sur ce terrain passe une canalisation d'eau soulageant les réseaux de la rue de Logron collectant les eaux provenant des champs et un transformateur est implanté. La parcelle passée en terrain agricole ne pourra jamais être cultivée et deviendra une friche si elle n'est pas considérée comme une « dent creuse » et constructible</li> </ul> <p>Au vu de ces propositions, le plan devrait être repris dans sa globalité pour être en rapport avec l'état actuel de la commune et puisse permettre à la commune de Vald'Yerre d'accueillir de nouveaux habitants car la demande est importante en logements locatifs.</p>
<i>Analyse par la commission d'enquête</i>		
<a href="#">Les observations hors délais ont retenu toute l'attention de la commission d'enquête et ont été majoritairement analysées.</a>		