

**COMPTE RENDU DE LA REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 06 JUILLET 2018 –  
PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE  
BEAUCE ET PERCHE**

**Etaient présents** : Monsieur DESMOULINS Patrick (commune de La Bourdinière Saint Loup), Monsieur HOUDY Olivier (Commune de Dangeau), Madame PLAIGE Laurence (CRPF), Madame RIOU Martine (Chambre d’Agriculture), Madame LEGRU Marie (Conseil Départemental), Madame KIRCHMANN Séverine (Direction Départementale des Territoires), Monsieur ROUSSIGNE Simon (Direction Départementale des Territoires), Monsieur SCHMIT Philippe (Communauté de Communes Entre Beauce et Perche), Monsieur JAULNEAU Jacky (Communauté de Communes Entre Beauce et Perche)

**Etaient absents excusés** : Monsieur GERARD Eric (Communauté de Communes Terres du Perche), Monsieur LAMIRAULT Eric (Communauté de Communes Terres du Perche), Monsieur LEGROS Eric (Communauté de Communes Terres du Perche), Chambre des Métiers, Région Centre Val de Loire

**Assistaient également à la réunion** : Monsieur LE GUENNEC Vincent (Technicien de la Communauté de Communes)

**Ordre du jour de la réunion :**

- 1- Présentation du diagnostic territorial et des enjeux
- 2- Présentation des orientations générales du Projet d’Aménagement et de Développement Durables
- 3- Questions diverses

Monsieur SCHMIT introduit la réunion en indiquant qu’il s’agit de la première rencontre avec les Personnes Publiques Associées.

Suite à l’approbation du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en 2014 sur le territoire regroupant les communautés de communes du Pays Courvillois et du Pays de Combray, il a été décidé fin 2015 de réaliser deux Plans Locaux d’Urbanisme Intercommunaux puis un seul suite à la fusion des deux structures au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Sa mise en œuvre devrait être rapide, l’approbation du document étant prévu à la fin de l’année 2019. De plus, il a été décidé de réaliser le document en interne, excepté la partie environnementale, déléguée à un bureau d’études.

Les élus communaux ne sont pas présents ce jour mais sont associés étroitement à l’élaboration du document.

La première réunion avec les personnes publiques associées est un moment important avec notamment la présentation du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).

**I. Présentation du diagnostic territorial et des enjeux**

Toutes les communes de la communauté de communes n’ont pas de documents d’urbanisme. Il existe neuf communes dotées d’un Plan Local d’Urbanisme, six communes sans aucun document. Les autres communes possèdent une carte communale.

La Communauté de Communes Entre Beauce et Perche est située entre Chartres Métropole et le Perche. Une grande partie du territoire est également située dans la Plaine de Beauce. Autre élément géographique important, deux bassins-versants sont présents sur le territoire : Loire-Bretagne et Seine-Normandie.

Si la Communauté de Communes est presque entièrement située dans l'aire urbaine de Chartres, le territoire est concerné par quatre bassins de vie : Courville-sur-Eure au Nord, Illiers-Combray au Sud, Chartres à l'est (Luplanté et Bailleau-le-Pin) et Brou (Mottereau)

### I.1. Population

Depuis 1968, la population a constamment augmenté pour atteindre 21 187 habitants en 2014. De plus, sur la période 2009-2014, c'est la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche qui a connu le plus fort taux de croissance à l'échelle départementale avec une hausse de population de 1% par an. De plus, ce sont les petites communes qui ont connu le taux de croissance le plus élevé. Cette hausse de population s'explique principalement par un solde migratoire positif. La pyramide des âges relève cette situation dans la mesure où les 0-14 ans et les 30-44 ans sont les plus représentés dans le territoire. Au contraire, les 15-29 « fuient » le territoire pour différentes raisons : études, premiers emplois, logements non adaptés...

La taille moyenne des ménages est de 2,54 en 2014, mais ce taux a continuellement baissé depuis 1968. De ce fait, à population constante, il faut toujours plus de logements.

La DDT indique que le chiffre dans le rapport de présentation est différent. Il est à vérifier.

### I.2. Le parc de logements

Le parc de logements intercommunal est très peu diversifié. Il est composé majoritairement de résidences principales.

De plus, 92% des résidences principales sont des maisons individuelles, composées principalement de 5 pièces et plus. A contrario, 6% des résidences principales comptent moins de deux pièces.

Le taux de propriétaires étant de 85%, le parc locatif est à développer. En effet, ce dernier ne compte que 1 737 logements locatifs dont 1 158 locatifs privés (soit 11,7% du parc) et 579 logements locatifs sociaux.

Les logements vacants représentent environ 7,5% du parc. Il est à noter que ce sont les communes autour d'Illiers-Combray qui comptent le plus de logements vacants. En effet, le centre historique de cette commune est ancien et est composé de vieux logements ne répondant plus aux attentes des nouveaux habitants du territoire.

Les résidences secondaires représentent également 7,5% du parc de logement. Ce sont les communes situées dans le Perche ou à proximité qui en comptent le plus.

### I.3. Les perspectives d'évolutions de la Communauté de Communes

Le Plan Local d'Urbanisme devant être compatible avec le SCoT, les prévisions de ce document sont reprises. En 2014, il était prévu 130 logements par an d'ici 2034 pour atteindre environ 25 000 habitants.

La DDT souhaite que le point mort soit recalculé pour connaître le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population, notamment pour les deux communes centres.

Pour produire ces nouveaux logements plusieurs possibilités existent :

- Nouvelles constructions en extension limitée
- Renouvellement urbain

- Reconversion de logements existants (lutte contre la vacance, transformations de résidences secondaires en résidences principales)

Le SCoT préconise au Plan Local d'Urbanisme une localisation des nouveaux logements :

- 37 logements dans les communes centres (Illiers-Combray et Courville-sur-Eure)
- 35 logements dans les pôles d'équilibre (Bailleau-le-Pin, Fontaine-la-Guyon et Pontgouin)
- 58 logements dans les communes rurales

616 dents creuses ont été identifiées avec les élus communaux. Cependant, comme ces dernières appartiennent majoritairement à des particuliers, il n'est possible d'anticiper leur mobilisation pour répondre aux besoins en logements.

Même si la communauté de communes ne compte « que » 7,5% de logements vacants, il est estimé qu'un marché de logements fonctionne bien avec un taux de 7% permettant ainsi la rotation du marché du logement. Cependant, certaines communes comptent plus de 10% de logements vacants. De ce fait, théoriquement, avec un taux ramené à 7% sur toutes les communes, ce sont 149 logements qui pourraient être transformés en résidences principales. Ce chiffre est cependant à nuancer car certains logements ne répondent plus aux besoins de la population, notamment dans le centre ancien d'Illiers-Combray.

Pour ce qui est des résidences secondaires, avec un taux ramené à 15% pour les communes qui dépassent ce chiffre, ce sont 60 logements qui pourraient devenir des résidences principales.

Madame RIOU demande également que soient recensées les fermes. En effet, certaines peuvent être reconverties en logements et doivent être conservées pour des raisons architecturales.

Monsieur SCHMIT demande s'il est possible de reconvertir ces bâtiments en activités économiques ou autres.

Madame RIOU indique que le futur règlement peut effectivement permettre les changements de destination.

Les STECAL (en zone agricole ou naturel) peuvent également être utilisés quand un projet intéressant est connu des élus. Sans permettre la construction de nouveaux bâtiments, il est possible de permettre la reconversion de certains bâtiments agricoles pour permettre la diversification des activités des agriculteurs.

La hausse du nombre de logements en 2004 et 2014 s'explique également par l'artificialisation d'espaces agricoles. Entre 2004 et 2014, 70 hectares ont été consommés dont 45 pour les seuls besoins en logements.

Face à ce constat, les élus, au travers du SCoT, ont décidé de limiter les consommations d'espaces de la manière suivante :

- 11,5 ha pour les seules communes d'Illiers-Combray et Courville-sur-Eure
- 14,6 ha pour les communes de Bailleau-le-Pin, Fontaine-la-Guyon et Pontgouin
- 27 ha pour les plus petites communes.

Les communes de Mottereau et de Montigny-le-Chartif n'étant pas incluses dans le SCoT, elles ne sont pas concernées par ces limitations.

La DDT précise que ces deux communes sont désormais dans le périmètre du SCoT mais que ces dispositions ne s'imposent pas à elles. Cependant, pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, une dérogation du Préfet sera nécessaire.

Il est également rappelé que le SCoT doit faire l'objet d'un bilan en 2020. Une révision s'imposera au regard du changement du périmètre. Il serait intéressant de réviser le SCoT en même temps que l'élaboration du PLUI.

Sur la période 2014-2017, ce sont 10,33 hectares qui ont été utilisés. De ce fait, le PLUI doit répartir 42,77 ha à l'échelle de 31 communes.

Les surfaces prévisionnelles d'extension font apparaître un delta de 1,37 ha par rapport au SCoT. De ce fait, les prescriptions de ce dernier seraient respectées. A noter que la surface prévisionnelle pour

les pôles intermédiaires est de 13 ha, ce qui ferait que la surface nouvellement mobilisée dépasserait de 1,73 ha ce que le SCoT permet. Ce dernier prévoyait d'allouer 3 ha aux groupes de communes qui dépasseraient les extensions autorisées.

La DDT souhaite sur les nouvelles constructions soient privilégiées dans les centralités du territoire. Or, un certain nombre de dents creuses repérées sont situées dans les hameaux. Il faut penser à justifier ces éléments dans le rapport de présentation.

Monsieur JAULNEAU indique que les élus n'ont pas la maîtrise des dents creuses et que le phénomène de division de terrain est subi. Le souhait est de limiter au maximum les constructions en drapeaux dans les hameaux.

Monsieur SCHMIT évoque également les conflits de plus en plus nombreux entre les agriculteurs et les habitants.

La DDT indique qu'il faut localiser précisément les activités agricoles et les élevages. Des zones tampons peuvent être créées au travers la trame verte et bleue.

Madame RIOU indique qu'au niveau des dents creuses, il faut faire attention à ne pas entraîner une trop forte hausse de population dans les petites communes.

Une réunion doit se tenir pour évoquer les dents creuses entre la Communauté de Communes, la DDT et la Chambre d'Agriculture.

La DDT indique qu'il faut être vigilant sur la localisation du développement du territoire. Il faut prioriser les renforcements des centralités.

Monsieur JAULNEAU indique que les pôles secondaires doivent être développés et notamment Pontgouin. Autour de Courville-sur-Eure, beaucoup de communes atteignent ou se rapprochent de 1 000 habitants, permettant à son centre-ville d'être dynamique, ce qui est moins le cas à Illiers-Combray car les communes voisines sont plus petites.

#### I.4. Les aspects économiques

Le territoire est marqué par un tissu de petites et moyennes entreprises concentrées principalement sur les communes d'Illiers-Combray et de Courville-sur-Eure qui représentent 33,6% des établissements.

Malgré cette présence, il est à noter que les habitants de la communauté de communes quittent leur commune pour aller travailler. Les communes d'Illiers-Combray, Blandainville et Courville-sur-Eure sont moins concernées par ce phénomène.

Au niveau intercommunal, le taux d'emploi n'est que de 50%. Les actifs résidant au sein du territoire vont travailler dans les territoires voisins (principalement Chartres Métropole).

Le territoire compte pourtant un certain nombre de zones d'activités, présentes principalement sur les communes de Courville-sur-Eure, Illiers-Combray et Fontaine-la-Guyon. Il existe des zones plus petites sur Pontgouin et Bailleau-le-Pin.

Le projet économique intercommunal est principalement la zone de grande capacité d'Illiers-Combray sur une surface de 60 ha qui pourrait accueillir environ 1 000 emplois.

Les commerces de proximité sont également présents principalement dans les communes centres (Illiers-Combray et Courville-sur-Eure).

Une fuite des clients est observée vers l'agglomération chartraine.

Madame LEGRU demande que cette partie du rapport de présentation soit plus développée, notamment par rapport à la zone de grande capacité.

La DDT indique que les entreprises de stockage ne renforcent pas forcément l'activité économique. La zone doit permettre l'accueil de différentes activités et pas que la logistique.

#### I.5. Les équipements

Le territoire intercommunal offre des équipements pour les maternelles et les élémentaires. De plus, les communes non dotées d'écoles possèdent un système de ramassage scolaire évitant aux parents de se rendre en voiture dans les communes voisines.

Deux collèges sont présents (Illiers-Combray et Courville-sur-Eure). Par contre, le territoire est dépourvu de lycées (principalement sur Chartres).

Il est également à noter un déficit de médecins sur le territoire, malgré la présence de deux maisons de santé. De même, il n'existe pas de cliniques ou d'hôpital généraliste. Les structures les plus proches sont celles de Mainvilliers et de Chartres.

5 EPHAD maillent le territoire et proposent 319 places.

Les structures sportives sont également existantes avec un maillage de salles des fêtes, la présence de deux piscines ou encore l'existence de 6 gymnases.

#### I.6. L'activité agricole

Le diagnostic territorial a fait apparaître l'importance de l'activité agricole dans l'économie locale. Dans certaines communes, les emplois agricoles représentent plus de 20 % des emplois.

Cette activité agricole est marquée par la présence des grandes cultures céréalières dans la Plaine de Beauce.

Depuis 1988, le nombre d'exploitants agricoles a fortement baissé tandis que les surfaces utiles des exploitations agricoles ont fortement augmenté. De ce fait, la SAU s'est maintenue.

Le territoire aura cependant un enjeu de taille dans les années à venir avec un vieillissement des exploitants agricoles (près de 50% ont plus de 55 ans).

Madame RIOU demande que le questionnaire agricole soit renvoyé aux agriculteurs. De plus, la localisation des exploitations agricoles doit être effectuée commune par commune.

#### I.7. Les paysages

Le territoire a des atouts à mettre en valeur comme le passé lié à Marcel Proust ou encore l'existence d'une dizaine de monuments historiques.

Cependant, l'offre d'hébergement est peu développée, certains monuments historiques ne sont pas accessibles au public et les itinéraires doux ne sont pas reliés les uns aux autres. Un tourisme vert est à développer.

#### I.8. La desserte du territoire

La Communauté de Communes possède un réseau routier permettant d'accéder rapidement aux territoires extérieurs (autoroute et échangeur autoroutier, plusieurs routes départementales d'envergure).

Les transports en commun permettent également de se rendre rapidement dans les territoires voisins (deux lignes de chemin de fer, cinq gares et une aire de covoiturage).

Cependant, les liaisons internes au territoire sont plus difficiles. L'axe majeur Nord-Sud (RD 23) n'est pas sécurisé avec la traversée de certains villages ou des carrefours). De même, il n'existe pas de liaisons entre Courville-sur-Eure et Illiers-Combray en transport en commun.

Le territoire est également maillé par des routes départementales qui ne permettent pas forcément les croisements sécurisés entre deux véhicules.

La DDT souhaite qu'un recensement des haies soit effectué pour permettre une hiérarchisation. Elles sont en effet essentielles à la pollinisation.

Le CRPT rappelle que le territoire est concerné par des zones NATURA 2000 et des ZNIEFF. L'activité forestière a un intérêt, écologique, économique et social. De ce fait, le rapport de présentation pourrait évoquer la filière bois.

Pour ce qui est de l'état initial de l'environnement, la DDT demande une définition précise des zones humides.

Le CRPF évoque la question de l'utilisation des chemins ruraux. En effet, certains ont été identifiés pour développer les circuits de randonnée. Or, l'évacuation des bois se fait également en utilisant ces chemins. Des conflits d'usage pourraient apparaître.

Le CRPF demande également que ne soit pas multiplier les Espaces Boisés Classés car ils empêchent l'exploitation forestière.

## **II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le projet se développe autour de trois axes principaux :

1. Assurer le développement économique et démographique de la Communauté de Communes
2. S'appuyer sur l'Eure et le Loir pour mettre en valeur les paysages naturels et bâtis
3. Assurer l'accessibilité du territoire

Monsieur JAULNEAU précise que le développement du territoire se fera notamment par le biais d'extensions des zones construites.

Il n'existe pas d'activités économiques « moteurs », mais un tissu de petites et moyennes entreprises qui pourraient continuer à s'implanter dans les centres bourgs.

Pour ce qui est des logements locatifs sociaux, ils sont trop concentrés dans certaines communes.

Le développement économique se fera prioritairement par la mise en œuvre de la zone de grande capacité, tout en permettant l'installation de certaines activités économiques dans les centralités.

Le développement économique sera également soutenu par le déploiement de la fibre optique à l'échelle de toute la communauté de communes.

Le tourisme sera également soutenu par la création récente d'un office de tourisme intercommunal.

Pour ce qui est du développement des énergies renouvelables, la question se pose au niveau du déploiement de l'éolien.

La DDT n'a pas forcément de visibilité quant à l'application de la directive paysagère. Celle de 2004 peut cependant être une bonne base de travail.

Les équipements de proximité font également l'objet d'une attention particulière de la part des élus.

La DDT demande de faire attention à la rédaction du PADD. En effet, sur certains aspects, la communauté de communes n'a pas la main et une rédaction trop restrictive du document pourrait le fragiliser.

L'axe 2 du PADD porte plus sur les aspects environnementaux et paysagers. Madame RIOU demande que soit allégé le document. Il est parfois trop précis et donc attaquant.

La DDT évoque la question des trames noires (corridor sans luminosité artificielle) qui pourrait compléter la future trame verte et bleue.

Les éléments paysagers comme les moulins ou les fermes intéressantes pourraient être évoqués dans le PADD.

L'axe 3 évoquant les questions de déplacement, il est indiqué de ne pas être trop identifié les chemins éventuels doux dans la mesure où certains sont déjà utilisés comme tels.

### III. Questions diverses

Il est demandé quelle est la date prévisionnelle du PLUI. Il est indiqué que l'objectif est une approbation du document à la fin de l'année 2019.

Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme

Jacky JAULNEAU