

**COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N°1 DU 25 SEPTEMBRE 2018 – PLAN LOCAL  
D’URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE BEAUCE ET  
PERCHE**

**Etaient présents** : Monsieur SCHMIT Philippe (Président de la Communauté de Communes et Maire du Thieulin), Monsieur PYENCHET Bernard (Premier Vice-Président de la Communauté de Communes, Conseiller Départemental et Maire d’Illiers-Combray), Monsieur JAULNEAU Jacky (Vice-Président de la Communauté de Communes délégué à l’Urbanisme et Maire de Chuisnes)

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

**Nombre de personnes présentes dans la salle** : 10

**Ordre du jour de la réunion** : Présentation du projet intercommunal

Monsieur SCHMIT introduit la réunion en remerciant les personnes présentes. Il s’agit de la première réunion publique concernant un mécanisme complexe, à savoir l’élaboration d’un document de planification : le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUI).

La décision de construire un tel document émane de la totalité des élus. Il se substituera à trois types de documents existants : les plans locaux d’urbanisme (comme à Illiers-Combray ou à Chuisnes), les cartes communales et les communes qui n’ont aucun document d’urbanisme (les plus petites).

Il devrait être approuvé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Sa construction demande des consultations, notamment auprès des services de l’Etat. La première réunion avec les Personnes Publiques Associées a eu lieu au mois de juillet 2018.

Cette première réunion publique a pour objet de présenter le cadre général du PLUI ainsi que les orientations générales décidées par les élus.

Monsieur LE GUENNEC prend la parole. Il indique que la présentation sera réalisée autour de trois points :

1. Présentation générale d’un PLUI
2. Enjeux du territoire identifiés dans le cadre du diagnostic territorial
3. Présentation des orientations générales du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**I. Présentation générale d’un Plan Local d’Urbanisme Intercommunal**

Un PLUI est d’abord un projet politique pour le devenir d’un territoire intercommunal pour les 10-15 ans à venir. La question posée est quel est l’avenir de la Communauté de Communes ?

C’est aussi un document de planification qui détermine les zones privilégiées de développement, les zones naturelles et les zones agricoles à protéger de toute construction.

C’est enfin un document réglementaire qui fixera des règles qui seront vérifiées lors de l’instruction des actes d’urbanisme.

La Communauté de Communes a fait le choix de réaliser un PLUI pour répondre aux besoins du territoire en planifiant le futur.

Il permettra également de prendre en compte les dernières évolutions législatives, notamment les lois Grenelle de l'Environnement. Certains documents d'urbanisme communaux ont été élaborés avant ces lois et auraient dû faire l'objet de modifications pour prendre en compte ces dispositions. Plutôt que de faire 33 documents, la communauté de communes a fait le choix d'en réaliser un seul, notamment pour réaliser des économies d'échelle.

Il permettra aussi de traduire concrètement les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale. Ce dernier s'impose au PLUI et donne de grandes orientations, un fil conducteur pour construire le PLUI.

La volonté était enfin de faire bénéficier aux communes un document de planification et un document réglementaire pour tous les administrés du territoire.

A terme, le document sera composé d'un rapport de présentation (avec un diagnostic territorial), un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (projet politique sur 10/15 ans) et d'une traduction réglementaire (plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

Il est précisé que chaque parcelle sera dans une zone dans laquelle sera affecté un règlement.

L'élaboration d'un PLUI prend en compte un certain nombre de contraintes réglementaires (comme une modération de la consommation de l'espace, la prise en compte des zones naturelles ou encore la préservation des espaces agricoles, qui sont une richesse pour notre territoire).

Il intègre également le Schéma de Cohérence Territoriale qui a notamment fixé comme cadre une limitation des droits à construire, des centralités à renforcer ou encore la préservation du caractère rural de la communauté de communes et notamment des hameaux.

## **II. Les enjeux du territoire identifiés dans le cadre du diagnostic territorial**

La Communauté de Communes est concernée par quatre bassins de vie. Un bassin de vie est la zone d'influence d'une commune en fonction des comportements des habitants des communes voisines (lieu de travail, de loisir, de courses...). Les quatre bassins de vie existants sont :

- Courville-sur-Eure sur la partie Nord ;
- Illiers-Combray sur la partie Sud ;
- Brou pour Mottereau ;
- Chartres pour Luplanté et Bailleau-le-Pin.

La population intercommunale a continuellement augmenté depuis 1968, passant de 14 000 habitants environ à un peu plus de 21 000 habitants en 2014. La hausse la plus importante observée est constatée sur la période 1999-2007.

En comparant les évolutions de territoire avec nos voisins, il s'avère que le taux de croissance est de 1% par an entre 2009 et 2014, ce qui en fait le territoire le plus attractif du département. A titre d'exemple, le Dunois n'a pas connu de hausse de population sur la même période.

En parallèle, il a été constaté une baisse de la taille moyenne des ménages sur la période 1968-2014. La conséquence immédiate est qu'à population constante, il faut toujours plus de logements.

Le parc immobilier est peu diversifié, avec une forte proportion de maisons individuelles et de propriétaires. Cette situation fait que les jeunes ne trouvent pas forcément de logements répondant à leurs besoins.

Le taux de logements vacants est de 7,5%. Même s'il n'est pas très élevé au niveau intercommunal, ce taux est plus important dans les communes situées autour d'Illiers-Combray. La situation s'explique en partie par l'âge des constructions (commune à fort passé médiéval) et qu'ils ne répondent pas aux attentes d'aujourd'hui (confort, vétusté...).

Le taux de résidences secondaires est également de 7,5%, mais il dépasse 15% dans certaines communes, notamment aux franges Ouest du territoire, à l'orée du Parc Naturel du Perche. Plus on se rapproche de Chartres, moins le taux de résidences secondaires est important, ce qui prouve une certaine attractivité de l'Est.

La volonté politique actuelle est d'atteindre environ 25 000 habitants en 2034, ce qui nécessiterait environ 130 logements par, dont 85 pour le maintien de la population actuelle.

Ces nouveaux logements peuvent être construits dans des secteurs vierges de toute construction, ou encore par le biais d'un certain renouvellement urbain.

Le PLUI devant mesurer la consommation de l'espace sur ces dix dernières années, il faut savoir que 70 hectares ont été consommés sur la période 2004-2014. Le PLUI sur la décennie suivante ne pourra prévoir que 53,1 hectares. Sur la période 2014-2017, ce sont 10,33 hectares qui ont été consommés.

L'économie locale est marquée par un fort tissu de Petites et Moyennes Entreprises. Sur les 1 500 établissements recensés en 2015, plus de la moitié est située dans l'une des cinq communes centres (Courville-sur-Eure, Illiers-Combray, Bailleau-le-Pin, Fontaine-la-Guyon et Pontgouin).

Malgré ce tissu économique, le taux d'emploi n'est que de 50%. Pour 50 emplois, le territoire compte 100 actifs.

Les actifs partent principalement dans l'agglomération chartraine pour aller travailler.

A titre de comparaison, ce taux est de 100% dans le Perche, autour de Nogent-le-Rotrou.

Monsieur JAULNEAU tempère ce chiffre qui peut paraître bas. En effet, la population du Perche est plus âgée que le territoire intercommunal. Les actifs jeunes étant plus nombreux dans la Communauté de Communes, il est normal que ce chiffre soit plus faible qu'ailleurs.

Concernant le développement économique, il est demandé si seule la zone de grande capacité pourra recevoir de nouvelles entreprises ou d'autres zones sont prévues ailleurs.

Monsieur SCHMIT indique qu'effectivement le projet économique le plus important du territoire est la zone de grande capacité, mais qu'il est également essentiel de porter d'autres zones d'activités ailleurs.

La zone de grande capacité, située à proximité de l'échangeur autoroutier, doit accueillir des activités qui ne sont pas encore présentes dans la communauté de communes.

Les autres zones sont ciblées dans les cinq pôles de la communauté de communes (commercialisation des terrains dans les zones d'activité existantes à Illiers-Combray et Courville-sur-Eure).

Une nouvelle zone est en cours de réflexion à Bailleau-le-Pin en face de celle qui existe actuellement. La Communauté de Communes en assure le portage. Un besoin de certains artisans souhaitant s'implanter hors de l'agglomération chartraine se fait sentir.

A Fontaine-la-Guyon, la zone du Bois Bellier est aujourd'hui arrivée à saturation. Il faut aujourd'hui se poser la question du développement économique de cette partie du territoire.

A Pontgouin, il y a quelques entreprises, mais la volonté est dans un premier temps de réhabiliter la friche existante.

En dehors de ces secteurs, il n'est pas prévu de développer de nouvelles zones d'activités sur le territoire.

Il est également demandé où en est le projet de zone de grande capacité.

Monsieur SCHMIT indique que la maîtrise foncière est assurée sur 68 hectares aujourd'hui. Pour permettre l'implantation des entreprises, il manque cependant un certain nombre de document administratif, notamment un volet sur les conséquences du projet sur la santé humaine.

La difficulté réside dans le fait que les entreprises qui s'implanteront ne sont pas connues.

Des annonces sur des sites spécifiques ont cependant été réalisées pour commencer la commercialisation de ces terrains. Il y a quelques mois, une entreprise s'est dite intéressée pour acheter la totalité du secteur.

Les commerces quant à eux sont principalement concentrés dans les deux principales communes. Cependant, un taux de fuite important est constaté.

La Communauté de Communes est un territoire agricole avec une forte prédominance de grandes cultures. Au-delà de ce constat, il est important de noter une forte baisse du nombre d'exploitations agricoles depuis 1988 et une hausse de la Surface Agricole Utile pour chaque exploitation. Un phénomène de concentration est constaté.

Le territoire possède un certain nombre d'atouts quant au développement touristique (passé lié à Marcel Proust, monuments historiques, paysages variés, itinéraires doux ou présence de cours d'eau), mais des efforts sont à consentir sur certains points (offre d'hébergement peu développé, faible visibilité des monuments historiques et des itinéraires doux et maillage interne à développer).

Une personne pose la question au sujet d'une hiérarchisation éventuelle des atouts du territoire. Monsieur SCHMIT indique qu'elle n'est pas nécessaire. En effet, les atouts évoqués ont tous leur importance dans l'attractivité du territoire. La hiérarchisation viendra ultérieurement lors de la mise en œuvre d'actions en concertation avec le Conseil Départemental notamment.

Monsieur JAULNEAU précise que les atouts doivent être vus dans leur globalité. Il existe d'une part les atouts naturels (cas particulier de la communauté de communes entre les paysages de Beauce et ceux du Perche ; présence de deux vallées en tête de bassin ; patrimoine géographique considéré comme un atout en périphérie de l'agglomération chartraine).

D'autre part, le patrimoine bâti présent sur le territoire même s'il n'a rien d'exceptionnel. Certaines communes annoncent déjà le Thymerais.

Le PLUI a permis une analyse du territoire pour trouver son originalité. Cette dernière est à préserver et à renforcer, d'où une approche conservatrice dans le PADD et une approche de développement. Ce dernier ne doit pas menacer le patrimoine, mais le mettre en valeur.

Monsieur JAULNEAU précise que le SCoT en son temps avait également identifié des aspects. De plus, la Communauté de Communes est dans une démarche volontariste. Il existe peu de PLUI dans le département et le SCoT approuvé en 2014 était le premier SCoT rural. Les élus ne souhaitent pas perdre de temps pour s'approprier ces outils.

Au niveau de l'accessibilité, le territoire est bien relié avec les territoires extérieurs et notamment Chartres grâce d'une part à un bon réseau routier (A11 – RD 24 – RD 923 – RD 921) et d'autre part au réseau ferroviaire (territoire traversé par la ligne Le Mans-Chartres et Courtalain-Chartres et présence de 5 gares).

Par contre, le réseau interne au territoire et principalement entre les deux villes centres est peu satisfaisant.

### **III. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le projet validé par les élus lors du dernier comité de pilotage porte sur 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

#### ***III.1. Assurer le développement économique et démographique de la Communauté de Communes***

Cet axe tourne autour de trois objectifs principaux :

##### **a) Localiser les futurs logements dans les centralités du territoire**

Comme indiqué précédemment, il s'agit de renforcer les bourgs et les deux communes centres de la communauté de communes pour que les habitants soient situés au plus près des commerces ou des équipements.

- b) Assurer le développement économique du territoire  
Pour ce faire, le projet intercommunal porte d'une part sur la création d'une zone de grande capacité au niveau de l'échangeur autoroutier de l'A11 à Illiers-Combray, mais également sur la poursuite de la commercialisation des terrains intercommunaux, tout comme la création de nouvelles zones artisanales permettant l'accueil de petites et moyennes entreprises (Bailleau, Fontaine, Pontgouin). L'objectif est la création de nouveaux emplois pour limiter au maximum les déplacements domicile-travail
- c) Maintenir les équipements de proximité :  
Certaines communes possèdent des commerces et des services publics qu'il s'agit de maintenir pour renforcer l'attractivité de notre territoire. Il est important pour les nouveaux habitants de pouvoir leur offrir une gamme de services répondant à leurs besoins et à leurs attentes

### **III.2. S'appuyer sur l'Eure et le Loir pour mettre en valeur les paysages naturels et bâtis**

Cet axe tourne également autour de trois objectifs principaux :

- a) Mettre en valeur une trame verte et bleue  
Une trame verte et bleue est un concept législatif issu de différentes études qui ont prouvé que la biodiversité se trouvait renforcée quand les espaces naturels étaient reliés les uns aux autres. Dans les boisements isolés, une biodiversité existe, mais elle est moins importante que si deux boisements sont reliés entre eux par un espace naturel.  
La trame bleue de la communauté de communes s'appuie sur la présence de l'Eure au Nord et du Loir au Sud. De plus, certains affluents de ces deux cours d'eau (la Charentonne, la Foussarde et la Thironne) sont également des fondements de cette trame bleue.  
La trame verte, quant à elle, s'appuie sur les espaces naturels existants sur la partie Ouest du territoire à proximité du Parc Naturel du Perche. Un axe Nord-Sud sur ce secteur se dessine.
- b) Mettre en valeur le bâti  
Quand bien même le bâti peut être banal comme l'a indiqué précédemment Monsieur JAULNEAU, il est parfois le marqueur de l'histoire locale, et notamment agricole. Des fermes, des longères sont à préserver pour qu'elles perdurent dans le temps.  
Ce patrimoine bâti complète les monuments historiques, quand bien même ils sont parfois privés.
- c) Préserver le caractère rural  
Nous sommes un territoire agricole et il faut le conserver. Les hameaux ou les bourgs ont des spécificités architecturales qui doivent être prises en compte dans le futur règlement. Ainsi, dans les hameaux, le bâti est souvent composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, voire de combles. Pour préserver l'harmonie existante, il est évident que le futur règlement ne permettra pas des constructions de 15 mètres de haut.

### **III.3. Assurer l'accessibilité du territoire**

Deux axes sont proposés par les élus concernant l'accessibilité du territoire

- a) Renforcer la place du territoire dans le département  
La Communauté de Communes doit pouvoir continuer de disposer de la desserte actuelle. Pour ce faire, les gares, haltes routières et lignes de chemins de fer doivent être préservés car ils concourent à l'attractivité du territoire.
- b) Intégrer le transport dans les projets  
L'autre volet au niveau des accessibilités est le lien entre les nouveaux quartiers (lotissements majoritairement) et les secteurs bâtis existants. Que ce soit au niveau des liaisons douces ou automobiles, il faut penser à accrocher les nouveaux quartiers au reste des secteurs bâtis.

Une personne demande qui a réalisé le document. Monsieur SCHMIT indique que la Communauté de Communes a choisi de le réaliser en interne. En effet, si un bureau d'études avait été désigné, le risque était d'avoir un document standardisé et des spécificités du territoire auraient été omises. Un bureau d'études a cependant été désigné pour la réalisation de la partie environnementale.

Il est également précisé que le document est réalisé avec une relecture des services de l'Etat pour vérifier que toutes les thématiques imposées par les textes en vigueur étaient bien analysées.

Le document final sera bien un document intercommunal mais qui prendra en compte des règles générales qui s'appliquent à tous les PLUI.

Monsieur SCHMIT indique que pour le moment ce sont des documents généralistes qui ont été présentés, mais que d'autres réunions viendront avec notamment des zooms sur les terrains pour connaître les orientations du PLUI parcelle par parcelle.

Monsieur PUYENCHET indique que sur la commune d'Illiers-Combray, c'est l'AVAP (Aire de Mise en Valeur du Patrimoine) qui s'imposera au PLUI. Il est donc conseillé de se rendre en Mairie pour consulter le dossier qui fait l'objet actuellement d'une enquête publique.

Monsieur JAULNEAU termine la réunion en indiquant que le développement anarchique des villages est terminé. En effet, ce mode d'urbanisation entraîne des besoins plus importants (réseaux, transports scolaires,...) et donc des coûts plus importants. Il est essentiel de rationaliser ce qui sera fait demain. Il ne s'agit pas de faire moins, mais de faire mieux.

Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme

Jacky JAULNEAU