

**COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N°2 DU 27 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 BUISSON Hervé (Vice-Président de la Communauté de Communes, et Maire de Courville-sur-Eure), 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 : 25 personnes environ

Ordre du jour de la réunion : Présentation du projet intercommunal

Monsieur SCHMIT remercie les personnes présentes ainsi que Monsieur BUISSON pour son accueil.

Il s’agit de la deuxième réunion après celle qui a eu lieu à Illiers-Combray le 25 septembre 2018.

La Communauté de Communes a décidé de la mise en place d’un Plan Local d’Urbanisme Intercommunal avant la fusion entre le Pays de Combray et le Pays Courvillois. Ce document viendra remplacer à terme les plans locaux d’urbanisme communaux, les cartes communales et le règlement national d’urbanisme pour les communes qui n’ont rien.

La volonté était également de se doter d’un document qui définit les modalités de construction sur les terrains après l’approbation du SCoT.

Le travail a commencé il y a un peu plus d’un an et doit permettre l’approbation du PLUI avant le 1^{er} janvier 2020.

La réunion de ce soir va permettre une présentation du territoire, un état des lieux.

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 Territorial. 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 Durables (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 Territorial 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 du 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.

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 développée, faible visibilité des monuments historiques et des itinéraires doux et maillage interne à développer).

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, 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.

IV. Questions diverses

Monsieur BUISSON demande quelle sera la suite pour l'approbation du document et notamment sur la présentation des zones constructibles qui seront identifiées dans le PLUI. Il lui semble difficile de faire des réunions où l'on présentera toute la Communauté de Communes. Peut-être serait-il préférable de présenter les zones constructibles et les zones inconstructibles par groupe de communes.

Monsieur JAULNEAU indique que la démarche du PLUI est la même que pour l'élaboration d'un PLU. Cependant, pour certaines communes, c'est une nouveauté car elles n'avaient aucun document d'urbanisme de référence.

La Communauté de Communes est partie dans une démarche ambitieuse pour porter un document à l'échelle de 33 communes, mais ce n'est pas plus contraignant.

De plus, un PLUI, tout comme un PLU, est élaboré en prenant en compte un certain nombre de contraintes, ce qui fait que la définition des zones ne peut se faire de façon arbitraire.

Au quotidien, ce document a des conséquences car il détermine en partie la valeur des terrains. Une parcelle en zone inconstructible n'a en effet pas la même valeur d'une parcelle en zone constructible.

Monsieur JAULNEAU indique également que l'urbanisation dans certaines communes s'est effectuée sans orientations et sans contrôle particulier. Certaines erreurs ont pu être commises. Cela a notamment des conséquences aujourd'hui sur les budgets des petites communes car il a fallu adapter les réseaux d'eaux potables, gérer plus de transports scolaires...

La prise en compte du développement durable est également essentielle au document. Il s'agit de « renverser » la vapeur par rapport à la consommation de l'espace de ces dernières années, tout en prenant en compte la problématique des transports.

De plus, 80% de la population française aspire à habiter dans une maison individuelle avec un terrain. Ce modèle, qui correspond à ce que nous connaissons dans la Communauté de Communes, entraîne une consommation d'espace à interroger.

Cependant, si aujourd'hui nous sommes attractifs, c'est grâce à la présence des maisons individuelles qui répondent à une envie. Le foncier n'est pas trop cher et nous sommes dans un secteur intermédiaire, entre le Perche et l'agglomération chartraine, qui a su préserver son caractère rural.

Une personne demande quelles seront les évolutions possibles des constructions situées en zone agricole.

Monsieur LE GUENNEC indique que les constructions situées en zone agricole pourront faire l'objet de modifications, voire de constructions d'annexes, dont les conditions seront définies par le futur règlement. Cette possibilité est un plus par rapport aux zones inconstructibles des cartes communales. Dans les zones inconstructibles de ces dernières, seules les extensions limitées sont autorisées.

Est également évoqué la question de la cohabitation entre les nouveaux habitants et les agriculteurs. Une zone non constructible de réciprocité s'impose dans le cas des nouvelles constructions par rapport aux exploitations agricoles, ce qui permet de limiter les conflits de voisinage.

Monsieur JAULNEAU revient sur l'un des points du diagnostic. Le problème n°1 de la communauté de communes est le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs. Avec un rapport de 50%, la volonté intercommunale est de faire remonter ce chiffre, mais c'est parfois difficile car les actifs qui viennent vivre ici continuent à travailler dans l'agglomération chartraine.

Monsieur JAULNEAU évoque également la nécessité de répondre aux besoins des communes pour accueillir cette nouvelle population. En effet, le zonage qui sera proposé sera plus restrictif que ce qui existe aujourd'hui, mais l'objectif de 130 logements est maintenu.

Monsieur BUISSON évoque le PLU de Courville-sur-Eure. Il y a eu des discussions avec les services de l'Etat car il a fallu classer des zones en secteur inconstructible, alors qu'elles l'étaient avant (à la limite avec Chuisnes).

Une personne demande quelle est la durée du document. Monsieur BUISSON indique qu'un PLUI n'est pas figé dans le temps. Il peut faire l'objet de changements.

Monsieur LE GUENNEC précise que le Code de l'Urbanisme oblige à tirer le bilan du PLUI tous les six ans et que si des modifications s'imposent, elles peuvent être réalisées.

De plus, Monsieur JAULNEAU indique que si les territoires voisins, dont principalement Chartres Métropole, évoluent, la Communauté de Communes devra également s'interroger. Des modifications pourraient dans ce cadre avoir lieu.

De plus, le Schéma de Cohérence Territoriale doit faire l'objet d'un bilan et d'une révision à compter de 2020, entraînant de fait une évolution du futur PLUI.

Pour ce qui est du nombre de logements par commune, le SCoT indique des tendances. Monsieur SCHMIT indique que des débats sont en cours dans les communes pour répartir au mieux les futures habitations dans le territoire.

Globalement, dans les petites communes, le chiffre annoncé de 58 logements par an semble assez réaliste.

Monsieur BUISSON demande des explications complémentaires concernant le nombre de logements et la problématique des extensions limitées.

Monsieur LE GUENNEC indique que la production de logements peut se faire en extension ou par le biais du renouvellement urbain. Quand les nouveaux logements sont produits à partir du renouvellement urbain, cela n'ampute pas sur les extensions possibles. Dans le cadre du diagnostic territorial, il faut savoir que plus de 600 dents creuses ont été identifiées, permettant ainsi la production de nouveaux logements dans le tissu bâti existant, sans consommer des terres naturelles agricoles. A cela, il faudra rajouter les logements produits dans le bâti existant.

Monsieur BUISSON indique que dans le cadre du PLU de Courville, ce sont 100 logements nouveaux qui pourraient être construits dans les dents creuses.

Monsieur SCHMIT termine la réunion en remerciant l'assistance. Il indique qu'il y aura d'autres moments de consultations avec la population.

Il indique enfin qu'il ne faut pas hésiter à solliciter les services de la communauté de communes ainsi que les communes pour toute question relative à ce document.

Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme

Jacky JAULNEAU