

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 08 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 08 décembre, sur convocation adressée le 02 décembre 2025, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis en session ordinaire, à 18h30, à la salle des fêtes de Le Thieulin sous la présidence de Philippe SCHMIT.

Présents : Pascal AUBRY, John BILLARD, Bruno BLANCHARD, Hervé BUISSON, Eric BRULE, Christine DAMAS, Olivier DANIEL, Frédéric DELESTRE, Marie-Paule DOS REIS, Michelle ELLEAUME, Joël FAUQUET, Claude FERET, Marie-Claude FRANCOIS, Jean-Claude FRIESSE, David GALLOU (suppléant de François GOBLET), Sylvie GAREL, Pierre GIGOU, Jean-Luc GOIRAND, Brigitte GUYON (suppléante de Michèle CAT), Frédéric HALLOUIN, Jean-Claude HAY, Ingrid HEURTAULT, Laurence HUARD, Gérard HUET, Christian HULINE (suppléant de Vincent CARNIS), Jacky HULINE, Jean-Luc JULIEN, Bertrand DE LACHEISSERIE, Patrick LAGE, Martial LOCHON, Cyril LUCAS, Patrick MARTIN, Jocelyne MENAGER, Jérôme MEUNIER, Josette MOUTON, Richard PEPIN, Michel QUENTIN, Laure DE LA RAUDIERE, Pascal RIOLET, Pierrette SALMON, Philippe SCHMIT, Bruno TARANNE, Véronique THIBOUST

Pouvoirs : de Emilie BOUNOUANE à Philippe SCHMIT, Marie-Anne CHENESSEAU à Pascal RIOLET, Eric MEUNIER à Véronique THIBOUST, Agnès PENFORNIS à Eric BRULE, Philippe MORELLE à Frédéric DELESTRE

Absents : Rebecca BRUNET, Philippe FORGE, Jacques MAUPU, Mélanie MOURANT PERINO, Patrick PETREMENT, Jean-Pierre POIRIER, Bernard PUYENCHET

Nombre de conseillers en exercice : 55

Secrétaire de séance : Hervé BUISSON

Nombre de conseillers présents : 43

Nombre de conseillers votants : 48

DELIBERATION N°2025-248 DELIBERATION COMPLEMENTAIRE N°2025- A LA DELIBERATION N°2025-190 MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été approuvé lors du Conseil Communautaire du 14 décembre 2020. Une modification de droit commun du PLUi a été engagée le 22 septembre 2025 par délibération du conseil communautaire afin de procéder à des rectifications réglementaires. La présente délibération complémentaire vise à rectifier et/ou actualiser des éléments de la délibération N°2025-190.

Monsieur le Président présente en premier lieu, les points de la délibération du 22 septembre 2025, ne relevant plus de la modification de droit commun et pouvant faire l'objet d'une simple mise à jour du PLUi :

- La réédition des plans de zonage sans étiquettes ;
- La correction des cônes de vues de la Directive paysagère pour la protection de la cathédrale de Chartres sur le plan des contraintes ;
- L'ajout des zones inondables de Mottereau et Méréglise sur le plan des contraintes ;
- L'ajout dans la liste des servitudes de la servitude PT3 pour Saint-Luperce ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-200058360-20251208-DELIB2025-248-DE

Accusé certifié exécutoire

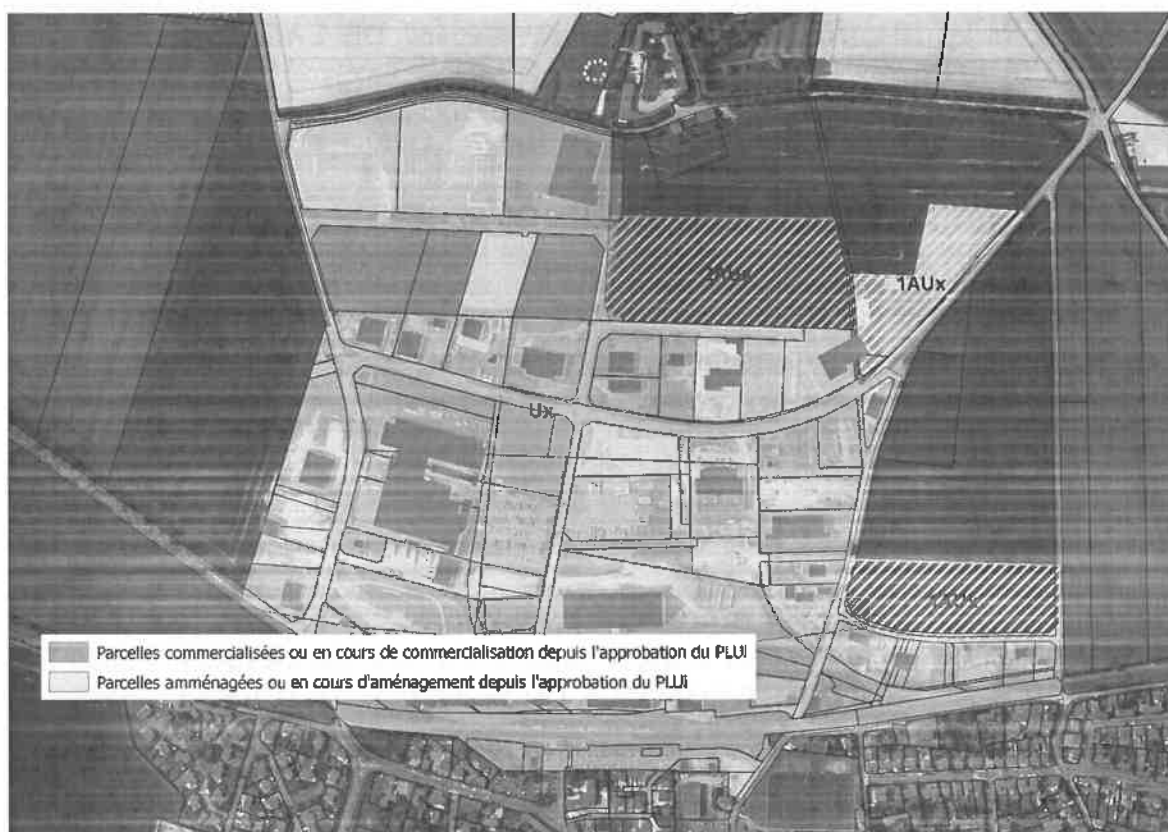
Réception par le préfet : 29/12/2025
Publication : 29/12/2025

Monsieur le Président présente ensuite les raisons pour lesquelles la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est maintenue et les objectifs qui seront poursuivis.

1. Le Changement des zones 2Aux en 1Aux de Courville-Sur-Eure

Depuis l'approbation du PLUi en 2020, la Zone industrielle (ZI) aussi appelée « village des entreprises » située au nord du bourg de Courville-sur-Eure a connu un succès certain permettant aujourd'hui d'estimer un remplissage des capacités d'accueil d'environ 85%. Subsistent aujourd'hui quelques parcelles dont les ventes sont en cours ou dont les permis de construire ont été déposés en 2025 (plan ci-après). Des zones 1Aux destinées à une urbanisation à court terme avaient été identifiées par le PLUi :

- La zone 1Aux rue du Thymerais destinée à un aménagement futur à court terme, a permis à une entreprise de matériels agricoles de s'installer ;
- La zone 1Aux rue des Métiers constitue une propriété privée dont l'acquisition est en cours de négociation. Son évolution, si elle est rendue possible, est donc à envisager à moyen terme.



Le PLUi Entre Beauce et Perche a recensé dans un objectif de développement à moyen terme de nouveaux espaces pour la création de nouvelles zones d'activités, désignées zones 2Aux (zone à urbaniser à long terme). La pertinence d'ouvrir à l'urbanisation de ces secteurs s'apprécie au cas par cas et nécessite une évolution du document d'urbanisme.

La zone 2Aux du Village des Entreprises se situe dans la continuité de la Zone Industrielle préexistante (prolongement de la Rue du Canal Louis XIV) permettant une continuité avec le développement économique présent. L'ouverture de ce nouvel espace d'accueil d'activités économiques permettra de poursuivre le développement défini dans l'orientation générale n°1.2 Assurer le développement économique du territoire du PADD du PLUi et plus précisément :

« Le Village des entreprises de Courville-sur-Eure devra faire l'objet d'une promotion pour continuer d'accueillir de nouvelles activités (type artisanal principalement). Un foncier important est encore disponible pour éventuellement accueillir d'autres entreprises. »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-200058360-20251208-DELIB2025-248-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/12/2025
Publication : 29/12/2025

La Communauté de Communes souhaite aujourd'hui poursuivre le développement économique sur son territoire et anticiper les ultimes mutations foncières en zone urbaine (Ux).

Il convient dès lors de procéder à une modification du PLUi : cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite « de droit commun ».

2. Les autres évolutions réglementaires du PLUi

Monsieur le Président présente les autres évolutions souhaitées dans le cadre de la modification de droit commun du PLUi et déjà présentées par la délibération N°2025-190 à savoir :

- Rectification d'une erreur matérielle, corriger le classement en A de la parcelle ZK.307 située à Pontgouin en Ub pour partie ;
- Mise en cohérence et ajustement du règlement écrit et des OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation) ;
- Mise en cohérence des règles de hauteurs de constructions du règlement de la zone IAU de Fontaine-la-Guyon ;
- Ajout d'un règlement sur les clôtures en zone inondable ;
- Changement de destination du bâtiment « habitation » à Mottereau pour le projet de maison des seniors ;
- Changement de destination du hangar agricole de la « Villa du Grand Parc » à Montigny-le-Chartif.

Il convient ici également de procéder à une modification du PLUi du Entre Beauce et Perche. Elle n'aura également aucune conséquence sur les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite « de droit commun ».

En conséquence, le Président propose au Conseil Communautaire d'adopter le projet de délibération complémentaire suivant :

Le Conseil Communautaire,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 et R.104.12,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé lors de la séance du 14 décembre 2020, consultable sur le site internet de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche :

www.entrebeauceetperche.fr ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Entre Beauce et Perche (ex SCOT des Pays de Combray et Courvillois) approuvé le 24 février 2014 ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de procéder à la modification de droit commun du PLUi pour les motifs suivants :

- Changement des zones 2Aux en 1Aux de Courville-Sur-Eure ;
- Rectification d'une erreur matérielle, corriger le classement en A de la parcelle ZK.307 située à Pontgouin en Ub pour partie ;
- Mise en cohérence et ajustement du règlement écrit et des OAP ;
- Mise en cohérence des règles de hauteurs de constructions du règlement de la zone IAU de Fontaine-la-Guyon ;
- Ajout d'un règlement sur les clôtures en zone inondable ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-200058360-20251208-DELIB2025-248-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/12/2025
Publication : 29/12/2025

- Changement de destination du bâtiment « habitation » à Mottereau pour le projet de maison des seniors ;
- Changement de destination du hangar agricole de la « Villa du Grand Parc » à Montigny-le-Chartif

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet (1) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** d'engager la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) pour les motifs énoncés ci-avant en complément de la délibération N°2025-190 ;
- **AUTORISE** le Président à prendre toutes les décisions relatives à la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
- **ASSOCIE** conformément aux dispositions du code de l'urbanisme les Personnes Publiques Associées,
- **DIT** que conformément aux dispositions des articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage sur le site internet de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche et dans les mairies des communes membres et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait, certifié conforme
Le Président, Philippe SCHMIT

Le secrétaire de séance
Hervé BUISSON



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-200058360-20251208-DELIB2025-248-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/12/2025
Publication : 29/12/2025