E26000041/45

Département d'Eure-et-Loir

Communauté de communes
Entre Beauce et Perche

*Objet*
Modification de droit commun du
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Enquête publique
du 8 juin au 22 juin 2026

# Liste des pièces annexes

1. PV de synthèse adressé à monsieur le Président de la Communauté de Communes.
2. Réponse de la Communauté de Commune.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Annexe 1

Jacques PAYRE
Commissaire enquêteur

A Maintenon, le 23 juin 2026

Monsieur le président de la Communauté de Communes
Entre Beauce et Perche
15 rue Philibert Poulain
28120 Illiers-Combray

Monsieur,

Suite à la lecture du dossier et à l'enquête publique sur la modification de droit commun n°1 du PLUI d'Entre Beauce et Perche je vous transmets une demande d'information complémentaire.
Il est prévu que dans les 8 jours qui suivent la fin de l'enquête le commissaire enquêteur communique au pétitionnaire un procès verbal de synthèse. Le pétitionnaire a 15 jours pour fournir un mémoire de réponse.
Les questions et les réponses apportées par le maître d'ouvrage seront prises en compte dans le rapport et y seront annexées.
Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes les précisions dont vous auriez besoin.
Soyez assuré de ma considération

Position du maitre d'ouvrage sur les contributions :
1- Que ce soit par écrit ou lors des permanences, la quasi-totalité des contributions porte sur des demandes de classement de parcelles en zone U afin de les rendre constructibles. Dans de nombreux cas ces parcelles ont été déclassées lors de la création du PLUI en vigueur.

2- Une contribution demande la mise en cohérence du PLUI avec l'activité d'une carrière : Un représentant de la société Les Sablières du Thieulin dont l'emprise se trouve sur des parcelles classées A (à l'exception d'une classée N), demande que l'ensemble des parcelles passe en zone Nca et l'intégration au règlement de la zone N d'une disposition spécifique applicable au secteur Nca, permettant d'autoriser les activités de carrière et les aménagement et infrastructures nécessaires à l'exploitation.

3- L'avis de la direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir concernant le changement de destination d'un bâtiment, au hameau de la Théaudière, pour accueillir des séniors doit être considéré avec attention : la localisation de ce bâtiment, éloigné des services et des commerces d'une agglomération, ne semble pas particulièrement favorable.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Annexe 2

Jacques PAYRE
Commissaire enquêteur

A Maintenon, le 23 juin 2026

Monsieur le président de la Communauté de
Communes Entre Beauce et
Perche
15 rue Philibert
Poulain 28120
Illiers-Combray

Monsieur,

Suite à la lecture du dossier et à l'enquête publique sur la modification de droit commun n°1 du PLUI d'Entre Beauce et Perche je vous transmets une demande d'information complémentaire.
Il est prévu que dans les 8 jours qui suivent la fin de l'enquête le commissaire enquêteur communique au pétitionnaire un procès-verbal de synthèse. Le pétitionnaire a 15 jours pour fournir un mémoire de réponse.
Les questions et les réponses apportées par le maître d'ouvrage seront prises en compte dans le rapport et y seront annexées.
Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes les précisions dont vous auriez besoin. Soyez assuré de ma considération

Position du maitre d'ouvrage sur les contributions :
1- Que ce soit par écrit ou lors des permanences, la quasi-totalité des contributions porte sur des demandes de classement de parcelles en zone U afin de les rendre constructibles. Dans de nombreux cas ces parcelles ont été déclassées lors de la création du PLUI en vigueur.

RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
La Communauté de Communes a pris connaissance avec attention des demandes formulées par les pétitionnaires. Toutefois, elle n'est pas en mesure d'y donner une suite favorable dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi, et ce pour deux raisons principales.

- En premier lieu, la délibération prescrivant la modification de droit commun du PLUi, adoptée par le conseil communautaire le 22 septembre 2025 et complétée par la délibération du 8 décembre 2025, définit précisément les objectifs poursuivis ainsi que les évolutions réglementaires envisagées. Le seul cas de reclassement d'un terrain agricole en zone urbaine prévu par la procédure résulte de la correction d'une erreur matérielle, expressément identifiée et justifiée dans les délibérations précitées. En dehors des objets ainsi définis, la présente procédure de modification ne peut avoir pour effet d'intégrer de nouvelles évolutions substantielles du zonage.

- En second lieu, le reclassement d'emprises agricoles, naturelles ou forestières en zones urbanisées, et donc potentiellement constructibles, suppose une analyse

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

approfondie qui excède le cadre de la présente modification. En effet, les exigences réglementaires relatives à la sobriété foncière, ainsi que la trajectoire nationale vers le « Zéro Artificialisation Nette », imposent aux collectivités d'apprécier avec précision les besoins fonciers, la capacité de mobilisation du tissu déjà urbanisé et les incidences potentielles sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce contexte, toute ouverture à l'urbanisation doit être appréciée dans le cadre d'une réflexion globale, afin de garantir la cohérence et la sécurité juridique du document d'urbanisme.

La Communauté de Communes rappelle ainsi que les besoins en constructibilité doivent, en priorité, être recherchés au sein des espaces déjà bâtis ou artificialisés, avant d'envisager toute consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Une telle réflexion relève davantage d'une révision générale du PLUi, procédure permettant de réinterroger l'ensemble du projet de territoire, les équilibres fonciers et les choix de développement à l'échelle intercommunale.

Les élus souhaitent enfin préciser qu'une révision générale du PLUi devrait être prochainement engagée. Dans cette perspective, les pétitionnaires et porteurs de projets sont invités à transmettre leurs demandes par écrit à la Communauté de Communes, afin que celles-ci puissent être examinées au cas par cas, dans le cadre réglementaire et stratégique approprié.

**2- Une contribution demande la mise en cohérence du PLUI avec l'activité d'une carrière : Un représentant de la société Les Sablières du Thieulin dont l'emprise se trouve sur des parcelles classées A (à l'exception d'une classée N), demande que l'ensemble des parcelles passe en zone Nca et l'intégration au règlement de la zone N d'une disposition spécifique applicable au secteur Nca, permettant d'autoriser les activités de carrière et les aménagement et infrastructures nécessaires à l'exploitation.**

RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

La réponse de la Communauté de Communes est sensiblement identique à la question précédente.
Bien que l'exploitation soit existante, le changement de zonage demandé correspond ici à une nouvelle demande qui n'a pas été inscrite dans les motifs de la délibération de lancement de la procédure de modification de droit commun du PLUi.
Comme énoncé précédemment, le lancement d'une révision générale pourrait éventuellement permettre de mettre en cohérence le zonage du PLUi avec l'activité en cours d'exploitation.

**3- L'avis de la direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir concernant le changement de destination d'un bâtiment, au hameau de la Théaudière, pour accueillir des séniors doit être considéré avec attention : la localisation de ce bâtiment, éloigné des services et des commerces d'une agglomération, ne semble pas particulièrement favorable.**

RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le projet porté par la commune de Mottereau est issu de réflexions de longue date où de nouvelles constructions ou « maisons sénioriales » ont déjà été réalisées dans le hameau de la Théaudière il y a plusieurs années maintenant. La commune dispose des accords de la préfecture depuis de 2024 et a perçu des financements en ce sens.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Jacques PAYRE
Commissaire enquêteur

A Maintenon, le 23 juin 2026

La mobilisation d'un bâtiment existant dans le cadre d'un changement de destination (et par ailleurs déjà acquis par la commune) n'est donc pas portée par un projet ex nihilo, mais s'inscrit dans une démarche bien amorcée de développement d'une offre de logements destinée aux personnes âgées.

Ce projet vise à pouvoir maintenir sur place, les personnes âgées du territoire. Actuellement, les inscriptions sont plus importantes que le nombre de logements proposés.

Enfin, il faut noter :

- La présence de deux infirmières et d'un médecin sur la commune ;
- La présence de deux commerces ambulants desservant le hameau de la Théaudière ;
- La proximité du hameau avec la commune de Brou (2km) et notamment par rapport au bourg qui est situé à 4km.

Le 02/07/2026

Martial LOCHON

Vice-Président
Délégué à l'Urbanisme

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026