E26000041/45

Département Eure-et-Loir

Communauté de Communes Entre Beauce et Perche

Projet Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Enquête publique du 8 au 22 juin 2026

Rapport du commissaire enquêteur

A Maintenon, le 12 juillet 2026

Commissaire enquêteur : M. Jacques Payre

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

1 Présentation de l'enquête :

Cette enquête a pour objectif de permettre une modification de droit commun du PLUI de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche sur les points suivants :

1. changement de 2 zones 2Aux en 1Aux de Courville-sur-Eure ;
2. rectification d'une erreur matérielle : corriger le classement en A d'une partie de la parcelle ZK.307 située à Pontgouin en Ub ;
3. mise en cohérence et ajustement du règlement écrit et des OAP ;
4. mise en cohérence des règles de hauteurs des constructions prescrites par le règlement de la zone 1AU de Fontaine-la-Guyon ;
5. ajout d'un règlement sur les clôtures en zone inondable ;
6. changement de destination d'un bâtiment d'habitation à Mottereau pour la mise en œuvre d'un projet de maison des seniors ;
7. changement de destination du hangar agricole de la « Villa du Grand Parc » à Montigny-le-Chartif.

Ces changements n'impactent pas les surfaces agricoles ou naturelles. Le changement du classement au paragraphe 2 concerne une parcelle qui est déjà construite et qui a été classée en A, par erreur, lors de l'élaboration du PLUI.

2 Cadre juridique

L'enquête publique de droit commun vise à assurer l'information et la participation du public, et la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration de certaines décisions administratives. C'est une enquête publique ne relevant ni du cadre des enquêtes publiques "environnementales" ni de celui des enquêtes d'utilité publique.

3 Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été désigné par un arrêté du tribunal administratif du 16 avril 2026

Le dossier a été envoyé au commissaire enquêteur le 28 avril 2026

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n° AR-26-092 du président de la Communauté de Communes.

La publicité a été assurée par l'affichage sur les panneaux municipaux, par la mise sur internet de l'arrêté et par une double publication dans deux journaux :
Parution dans l'Echo Républicain, le 19 mai et le 9 juin et dans le journal Horizon le 22 mai et le 12 juin.

Deux permanences ont été tenues au siège de la communauté de commune les :

- mercredi 10 juin de 15h à 17h ;
- vendredi 19 juin de 15h à 17h.

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

Le commissaire enquêteur a reçu 6 visiteurs lors de la permanence du 10 juin et 7 visiteurs lors de celle du 19 juin 2026.

Le dossier a fait l'objet de 187 consultations par 77 personnes sur internet, 36 téléchargements ont été réalisés.
Cinq contributions valides sur les 8 qui ont été déposées, 2 sont illisibles (problème informatique) et une est un remerciement pour avoir signalé les contributions illisibles.
Une lettre a été envoyée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

Le dossier soumis à enquête publique est composé de :

- arrêté prescrivant l'enquête ;
- délibération de 2025 prescrivant une modification de droit commun ;
- délibération de 2025 précisant les objectifs de la modification ;
- notice ;
- orientations d'aménagement ;
- règlement écrit du PLUI ;
- zonage Courville sur Eure ;
- zonage Montigny le Chartif ;
- zonage Mottereau ;
- zonage Pontgouin ;
- avis de la chambre d'agriculture ;
- avis de la MRAe Centre-Val de Loire ;
- avis SNCF ;
- avis CDPENAF ;
- avis DDT d'Eure-et-Loir

4 Examen du projet

La notice, après avoir rappelé la procédure, présente les modifications. Elle en précise les raisons.

Plusieurs modifications portent sur le règlement en précisant leur place dans le règlement du PLUI et les zones concernées. Ces modifications apparaissent en rouge dans ce dossier « règlement ».

Dans les règles Ub1 et Uh1, les constructions à usage d'entrepôt doivent être inférieures à 30% de la surface **avant** travaux (au lieu d'**après** travaux).

L'ajout d'une règle sur les clôtures dans les zones inondables (en Uba, Ub, Ue, Uh et Ux). Cette règle favorise l'écoulement de l'eau et le déplacement des espèces.

La modification de zonage de A en Ub à Pongoin régularise la situation d'un bâtiment existant et n'autorise pas de nouvelles constructions.

Mise en cohérence des règles de hauteur de constructions du règlement de la zone 1AU de Fontaine-la-Guyon, les zones similaires et les OAP : hauteur limitée à 7m, au lieu de **faitage**, lire à **l'égout**. Les constructions sont limitées à rez-de-chaussée+1 étage+combles.

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

Le dossier comporte 2 modifications de zonage.

La rectification d'une erreur matérielle ; corriger le classement de A en Ub d'une partie de la parcelle ZK.307 *située à Pontgouin. Cette parcelle est déjà construite, et seule la partie* construite change de classement.
Cette opération n'a aucun effet sur la surface cultivée.

Le changement de 2 zones 2Aux en 1Aux de Courville-sur-Eure a pour effet de les rendre aménageables dès l'approbation de la modification alors qu'elles étaient classées en zone d'aménagement à long terme.
Cette opération ne modifie pas l'équilibre du PLUI.

Le dossier change la destination de 2 bâtiments.
Le changement de destination du bâtiment d'habitation à Mottereau pour un projet de maison des Seniors
À Mottereau, sur la parcelle ZI 50 dans le hameau de la Théaudière, un changement de destination est proposé pour passer de la destination « habitation » à « équipements d'intérêt collectif et services publics » afin de faire une résidence Seniors.

Changement de destination du hangar agricole de la « Villa du Grand Parc » à Montigny-le-Chartif
A *Montigny-le-Chartif, sur la parcelle B 260 au niveau du Moulin Foulon, un changement* de destination est proposé pour passer de la destination «agricole» à «commerce et activité de services». Le bâtiment concerné n'est plus agricole depuis plusieurs années. Il appartient à un ensemble bâti plus large (le Moulin Foulon). Il s'agit d'un lieu de séminaire et d'événementiel. L'objectif est de permettre aux porteurs de projets de développer leur activité au sein des bâtiments déjà existants. Il s'agit d'acter le changement d'utilisation dans le PLUI.
Les changements de destination des bâtiments n'ont pas d'incidence notable.

La mise en cohérence et ajustement du règlement écrit et des OAP.
Suite au changement de classement de 2 zones à Courville-sur-Eure les OAP doivent être mises en cohérence.

La notice montre la cohérence de la modification avec le PADD et le SCOT puis étudie l'incidence de la modification sur l'environnement.

La modification de zonage de Courville-sur-Eure se fait en restant dans l'assiette prévue par le PLUI, les différents impacts sont étudiés.
Les changements dans le règlement ont une incidence soit favorable (règle sur les clôtures) soit neutre.

Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) :
Les modifications du dossier des OAP apparaissent en rouge pages 33 à 37 du dossier et concernent les 2 nouvelles zones 1AUX et définissent l'architecture, l'implantation végétale, les besoins en stationnement et les dessertes des réseaux et des transports en commun.

Règlement écrit :
Il transcrit, en rouge, dans les différentes règles les modifications apportées.

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

E26000041/45
Les plans de zonages
Ils localisent les modifications de zonages et les bâtiments dont la destination est modifiée.

5 Examen des contributions

Avis des PAA

Avis de la Chambre d'agriculture
Elle déplore l'accélération de l'urbanisation à Courville, mais elle émet un avis favorable au projet.

Avis MRAe Centre-Val de Loire
La MRAe écrit qu'elle ne s'est pas prononcée dans un délai de 2 mois, l'avis est donc réputé favorable.

Avis de la CDPENAF
Avis favorable au projet.

Avis de la SNCF
Elle rappelle que 2 lignes ferroviaires traversent la communauté de communes et appelle au respect des servitudes en fournissant un document sur les dites servitudes.

Avis de la direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir
Les modifications envisagées ne portent pas atteinte au PADD.
Elle émet toutefois un doute concernant la pertinence du projet de maison des seniors envisagé au hameau de la Théaudière, vu le faible niveau d'équipements de ce hameau, et son isolement ; elle pense qu'il faudrait repenser le projet.

Réponse de la Communauté de Communes (réponse complète en annexe) :
Le projet porté par la commune de Mottereau a fait l'objet d'une longue réflexion et a été approuvé par la préfecture en 2024.

Avis du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur a pris note des éléments fournis par la Communauté de Commune.

Avis du conseil départemental :
Il émet un avis favorable au projet.

Contributions du public.

Les différentes contributions, qu'elles aient été exprimées lors des permanences du commissaire enquêteur, par lettre, ou par la messagerie électroniques, à l'exception d'une seule, portent sur des demandes de classement de terrains en zone U, au lieu de A ou N afin

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

de les rendre constructibles. Pour la plupart, ces terrains auraient été déclassés lors de la mise en application du PLUI.

Demande de passage de zone A en zone U des parcelles suivantes :

1. sur la commune de Frunce : ZW 0006 & 0007 ;
2. sur la commune de Chuisnes : ZO78 ;
3. sur la commune de Frunce : YB0013 ;
4. sur la commune de Flonville : ZI42 ;
5. La lettre envoyée a pour objectif de demander le passage de parcelles de A en U dans la commune de Landelles (AB 332, AB333).

Des demandes similaires émanaient des visiteurs lors des permanences.

Réponse de la Communauté de Communes (réponse complète en annexe) :
Ne peut donner suite dans le cadre de cette procédure :

- *Les délibérations prises spécifiaient les modifications à apporter au PLUI.*
- *Le reclassement de zone A en zone U demande une analyse approfondie.*

Les modifications demandées ne peuvent se faire que dans le cadre d'une révision générale dans le cadre d'un projet de territoire.
Les élus souhaitent préciser qu'une révision générale du PLUI devrait être prochainement engagée.

Avis du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur engage les personnes ayant déposé ces contributions à exprimer leurs demandes lors de la révision du PLUI.

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 ou N demande :
L'intégration au règlement de la zone N d'une disposition spécifique applicable au secteur Nca (carrières), permettant d'autoriser les activités de carrière et les aménagement et infrastructures nécessaires à l'exploitation.

Réponse de la Communauté de Communes (réponse complète en annexe) :
Bien que l'exploitation soit existante, cette modification n'a pas fait l'objet de la délibération de lancement de la procédure.
La révision générale pourrait permettre une mise en cohérence du zonage.

Avis du commissaire enquêteur :
C'est une mise à jour nécessaire (l'arrêté d'exploitation date du 3 août 2009). Compte-tenu de l'ampleur de l'emprise, qui est classée actuellement en zone A, et des demandes d'ajustement du règlement, cette mise à jour devrait être entreprise lors de la révision du PLUI.

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

E26000041/45

Conclusion :

Le projet a été consulté 187 fois sur internet.
Il n'engage pas de modification majeure du PLUI.
Le projet soumis à enquête n'a pas suscité d'observations.
A noter que de nombreuses personnes souhaitent une révision du classement de leurs terrains qui sont, souvent, devenus inconstructibles suite à l'approbation du PLUI.

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