

LE PLUiH en 4 étapes

✓ MARS 2019

▶ OBSERVER LE TERRITOIRE

Établir un état des lieux du territoire pour mieux comprendre les enjeux

✓ FÉVRIER 2020

▶ CHOISIR UN CAP

Définir une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à l'horizon 2035

□ Mi 2021

▶ SE FIXER DES RÈGLES

Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, naturelles, agricoles...)

□ FIN 2021

▶ VALIDER LE PROJET

Consultation des partenaires
Enquête publique
Application du PLUiH



▶ LE PLUiH et VOUS

Le PLUiH est un projet qui doit engager la réflexion de l'ensemble des acteurs du territoire : habitants, élus, usagers...

Pour cela le Grand Châteaudun instaure un dialogue continu grâce à un dispositif de concertation et de communication complet :



plui@grandchateaudun.fr
Une seule adresse où poser vos questions et transmettre vos remarques

▶ S'INFORMER

- > Des articles relayés dans les bulletins municipaux ou dans la presse
- > Un espace de téléchargement sur le site Internet de la communauté de communes du Grand Châteaudun
- > Une exposition itinérante
- > Des lettres d'information

▶ S'EXPRIMER

- > Des réunions publiques
- > Un registre de concertation mis à disposition du public au siège de la communauté de communes du Grand Châteaudun et dans les communes
- > Des courriers peuvent être adressés au Président de la communauté de communes du Grand Châteaudun

Vous avez été nombreux à participer aux ateliers de concertation qui se sont déroulés l'année dernière ! Retrouvez le compte-rendu de votre collaboration sur www.grandchateaudun.fr

CONTACT

Communauté de communes du Grand Châteaudun
Service de l'urbanisme - 2 route de Blois - 28200 Châteaudun
www.grandchateaudun.fr - plui@grandchateaudun.fr - 02 37 44 98 94



HABITAT - URBANISME TERRITOIRE

LETTRE D'INFORMATION ▶ N°1 DÉCEMBRE 2020

QU'EST-CE qu'un PLUiH ?

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE



Qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire à 2035

UN DOCUMENT UNIQUE



Sur les 23 communes de la communauté de communes, qui se substitue aux anciens documents communaux (PLU, POS)

POURQUOI CELA ME CONCERNE?



Que je sois particulier, entreprise, administration, ce document définit les possibilités de construction et d'usage du sol : où est-il possible de construire et comment ?



ÉDITO

Quel est notre quotidien en 2020 ? Nous habitons dans une commune, nous travaillons dans une autre, nous évoluons dans une troisième. En une journée, nous en traversons plusieurs. Nous utilisons de multiples services pour aller à l'école, au travail, se former ou s'informer, faire nos courses ou encore s'adonner à notre loisir préféré. Habiter, se déplacer, travailler, consommer, profiter de notre beau cadre de vie : quand on multiplie ces actions par plus de 41 000 habitants, il faut coordonner le fourmillement qu'est le quotidien de nos 23 communes du Grand Châteaudun.

Avec un projet de territoire ambitieux pour développer son attractivité, grâce à un développement économique dynamique et un cadre de vie qualitatif, le Grand Châteaudun a besoin d'outils pour anticiper et tout organiser.

C'est le but de l'un de ces outils, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal contenant un volet Habitat (PLUiH). A fois stratégique et réglementaire, ce document fixera les principaux objectifs d'aménagement du Grand Châteaudun pour les quinze prochaines années : où construire, quels équipements, quels types de logements, comment les construire et pour qui ?

Telle une photo prise au lancement du projet, nous avons réalisé, au cours de ces derniers mois, un diagnostic de territoire. Ce sont sur ces éléments de diagnostic que nous nous sommes appuyés pour fixer un cap et déterminer « Quel Grand Châteaudun souhaitons-nous pour 2035 ? ». Ces éléments vous sont présentés dans cette lettre.

Attachée aux remontées du terrain et à vos idées, notre intercommunalité du Grand Châteaudun lance aujourd'hui une forte concertation à partir de ce diagnostic. Si vous souhaitez aller plus loin, vous exprimer, chacun peut s'emparer de ce débat. N'hésitez pas à vous informer et à vous exprimer grâce aux différents moyens mis à votre disposition. Fidèle à l'esprit d'œuvrer au service de l'intérêt général qui nous anime, nous sommes très preneurs des analyses et des suggestions de chacun au bénéfice de tous : en un mot, participez au débat !



Fabien VERDIER,
Président du Grand Châteaudun
fabien.verdier@grandchateaudun.fr



Olivier LECOMTE, Vice-Président du Grand Châteaudun en charge du numérique, de l'aménagement du territoire et de l'habitat
olivier.lecomte@grandchateaudun.fr

LE PLUIH : DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE AUX OBJECTIFS POUR DEMAIN

► POPULATION

40 800 habitants mais une population en baisse depuis 2011



- Une baisse de population sur les communes pôles (Châteaudun, Brou et Cloyes les Trois Rivières) au bénéfice de leurs communes périphériques
- Un vieillissement marqué de la population s'explique par une forte croissance des plus de 60 ans et par un départ massif des 15-20 ans pour la réalisation des études supérieures ou pour le premier emploi

► OBJECTIFS POUR DEMAIN

- Stabiliser la population actuelle avant d'engager une reprise démographique mesurée avec une perspective de 42 450 habitants à l'horizon 2035
- Favoriser l'accueil de la population là où les services sont présents

► HABITAT

22 706 logements dont 80% de maisons individuelles et une forte proportion de logements anciens



- Un parc de logements en croissance continue (+ 900 logements entre 2007 et 2017) mais un rythme de construction ralenti depuis 2006
- Un taux de logements inoccupés (principalement dans l'ancien) en croissance constante depuis 20 ans : 2 000 logements vacants en 2016 dont 800 vacants depuis plus de 2 ans
- Un marché de l'immobilier actif mais des prix en baisse sur les 5 dernières années : prix de vente médian de 95 000€ en 2019

► OBJECTIFS POUR DEMAIN

- Diversifier le parc de logements pour répondre à tous les besoins : (locatif, social, grands et petits logements...) et toutes les générations (personnes âgées, primo-accédants...)
- Favoriser la requalification du parc privé ancien afin d'améliorer le confort et la performance énergétique
- Donner la priorité au renouvellement urbain : sortie de vacance des logements, constructions neuves dans les centre-bourgs

► LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE

Des milieux naturels diversifiés
Un patrimoine riche
Un cadre de vie de qualité



- Un territoire au carrefour de différentes identités paysagères : collines du Perche, Perche-Gouet, vallée du Loir, plateau de Beauce
- Des réservoirs de biodiversité nombreux mais inégalement répartis
- Un patrimoine architectural riche : du patrimoine rural (fermes, lavoirs, moulins...) au patrimoine médiéval plus emblématique

► OBJECTIFS POUR DEMAIN

- Encourager le développement du territoire dans le respect de la biodiversité tant remarquable qu'ordinaire
- Préserver et valoriser le patrimoine d'hier et penser l'aménagement à venir comme le patrimoine de demain
- Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux notamment par le tourisme

► ÉCONOMIE

2 821 établissements actifs
64% des établissements ne comptent aucun salarié



- Une économie principalement portée par les activités de services : commerces, transports, artisanat...
- 14 100 emplois pour 17 260 actifs : un ratio supérieur au ratio départemental malgré une perte de plus de 1 000 emplois ces 5 dernières années
- Un territoire riche de 17 zones d'activités à vocation économique au cœur d'une région d'excellence (Champs des Possibles, Cosmetic Valley, Pôle pharma...)

► OBJECTIFS POUR DEMAIN

- Permettre le maintien et le développement des entreprises locales sur le territoire en facilitant leur implantation tant au cœur des bourgs que dans les zones d'activités
- Maintenir et conforter l'appareil commercial de proximité et anticiper les nouvelles formes de commerces
- Avoir une stratégie offensive de développement économique valorisant notamment les zones d'activités existantes et en réemployant les friches du territoire



LE GRAND
HÂTEAUDUN
Communauté de Communes

www.GRANDCHATEAUDUN.FR

— 2 km
— Autoroute
— Nationale
— Départementale
— Réseau Ferré

SIÈGE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
2 ROUTE DE BLOIS - 28200 CHATEAUDUN