

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1ère modification simplifiée

Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du
16 septembre 2024

**Notice
explicative**

1	Préalable.....	3
2	Présentation du territoire communautaire.....	3
3	Historique de la procédure.....	3
4	Contexte juridique.....	4
4.1	Cadre juridique	4
4.2	Exposé des motifs.....	5
4.3	Justification du recours à la procédure de modification simplifiée	7
4.4	Déroulé de la procédure.....	25
5	Modifications apportées au Plan Local d’Urbanisme Intercommunal	26
5.1	Zonage	27
5.2	Règlement	29

1 Préalable

Cette note de présentation a pour objet de présenter la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce (CCCB) et d'exposer les évolutions apportées par cette procédure au document initial à l'occasion de sa première modification simplifiée (article R151-5 du code de l'urbanisme)

Cette note de présentation est également un document de cadrage lors de la mise à disposition du public (article L151-47 du code de l'urbanisme).

2 Présentation du territoire communautaire

La Communauté de Communes Cœur de Beauce regroupe 48 communes et plus de 25 000 habitants. Sur ce territoire rural, la Communauté de Communes s'attache à offrir des services de proximité et de qualité à ses habitants. Elle œuvre également en faveur d'un développement économique cohérent et compatible avec un aménagement durable du territoire.

La Communauté de Communes Cœur de Beauce est née, le 1er janvier 2017, de la fusion de trois communautés de communes :

- Communauté de Communes de la Beauce d'Orgères
- Communauté de Communes de la Beauce Vovéenne
- Communauté de Communes de la Beauce de Janville

Installée au sud-est de l'Eure-et-Loir, son périmètre couvre plus de 20 % de la surface de ce département.

L'activité économique se concentre sur l'activité agricole, mais aussi sur plusieurs grandes zones d'activités. Ces zones sont réparties sur le territoire où des entreprises se distinguent par des activités innovantes (énergies renouvelables, agroalimentaire, élastomères...).

À la croisée des bassins de population d'Orléans, de Chartres et du sud de la région parisienne, la Communauté de Communes Cœur de Beauce offre un cadre de vie paisible et agréable où les habitants bénéficient de nombreux services et équipements.

3 Historique de la procédure

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce a été prescrit en date du 29 janvier 2018. Le PLUi a été soumis à enquête publique du 18 mai au 29 juin 2021.

Le PLUi a été approuvé par délibération communautaire n°2022-05-101 en date du 9 mai 2022. Une fois approuvé, le PLUi a fait l'objet de plusieurs recours gracieux, dont certains ont fait l'objet d'une réponse favorable de la part de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce.

4 Contexte juridique

4.1 Cadre juridique

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, en modifiant l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, a instauré une nouvelle procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le régime de la modification simplifiée est réglé par les articles L153-45 et suivants du même code. Ces dispositions prévoient, en effet, que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [article relatif à la procédure de modification de droit commun], et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. [...]

CHAMPS D'APPLICATION

(L. 153-45 à L. 153-48)

-Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions **n'ayant pas** pour effet :

*la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

*la diminution des possibilités de construire

*la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

-Rectification d'une erreur matérielle

-En cas de majoration des possibilités de construire :

*augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation

*augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social

*augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition [...]. À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

4.2 Exposé des motifs

NB : Il est entendu que la notion de projet fait référence aux évolutions souhaitées par la Communauté de Communes du Cœur de Beauce faisant suite aux demandes exprimées par les élus de certaines communes et aux requêtes formulées par différents administrés ayant fait l'objet de recours gracieux de la part de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce.

Au regard des projets que la Communauté de Communes du Cœur de Beauce souhaite développer, mais également eu égard à certaines erreurs matérielles constatées, le PLUi requiert quelques adaptations réglementaires dans ses pièces écrites (4A. Règlement) et graphiques (5. Zonage)

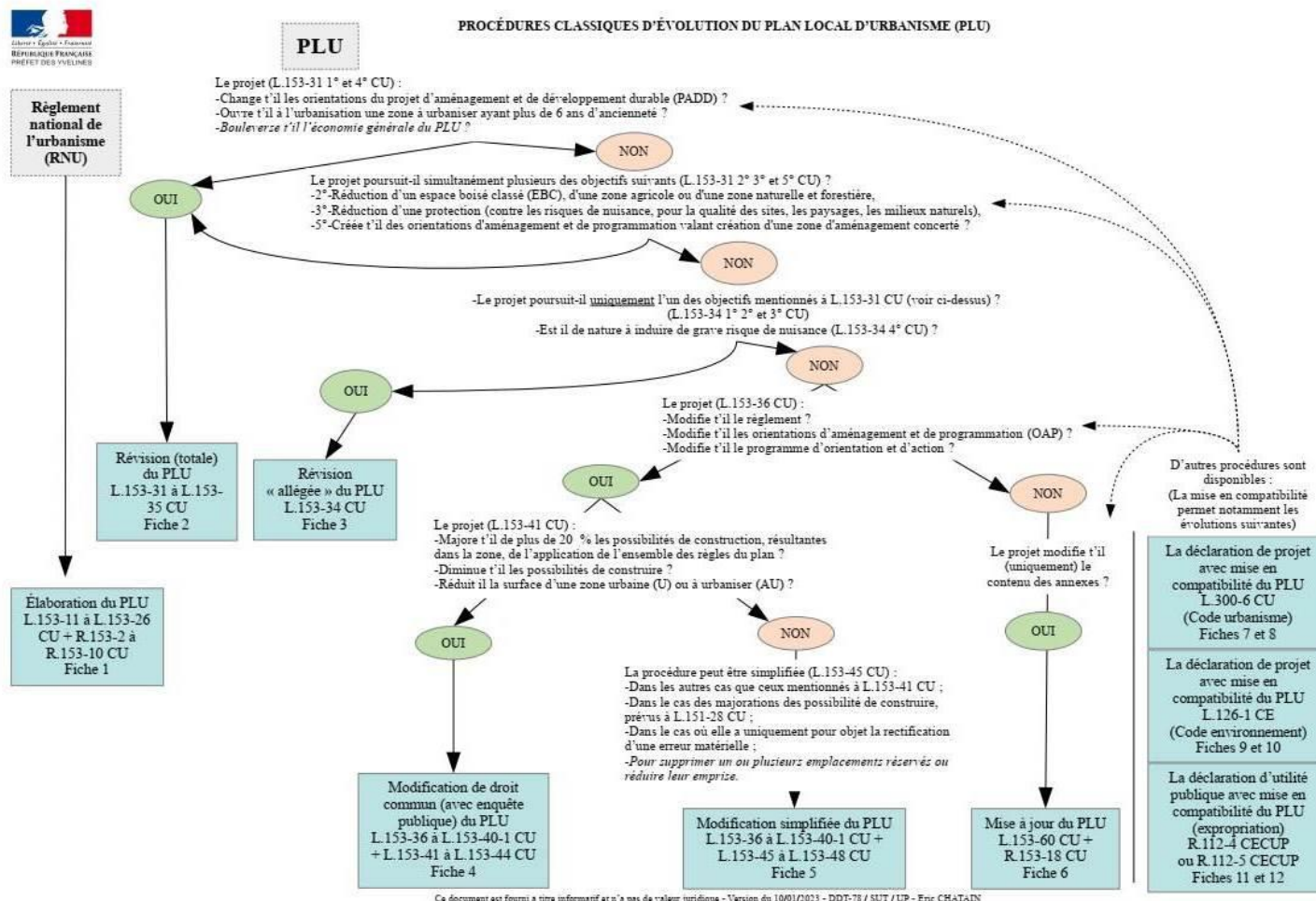
Cette première modification simplifiée du PLUi vise à :

- **POINT n°1** : Déclasser de la **zone Ua** (Zone urbaine - habitat central des villages) une exploitation agricole sur la commune de **Santilly** (*modification de la pièce 5. Zonage*).
- **POINT n°2** : Ajouter la **zone Ac** (Zone agricole : zone de carrières) pour la carrière MEAC sur la commune des **Villages vovéens** et corriger le périmètre pour la carrière MEAC sur la commune d'**Éole-en-Beauce** et pour la carrière SMBP sur la commune de **Prasville** (*modification de la pièce 5. Zonage*).
- **POINT n°3** : Corriger la **zone As** (zone agricole : installation de stockage de déchets inertes) relatif à l'Installation de Stockage de Déchets Inertes de la carrière SMB sur la commune de **Prasville** (*modification de la pièce 5. Zonage*).
- **POINT n°4** : D'ajouter le logo sur le site d'activité agricole, situé hors zone urbaine, où les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R151.35 du code de l'urbanisme, faisant déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au hameau de la Chenardière sur la commune de **Nottonville** (*modification de la pièce 5. Zonage*).
- **POINT n°5** : Faire évoluer la rédaction des dispositions particulières relatives à l'**article UA2** (Volumétrie et implantation des constructions) portant sur « **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** » du groupe de communes Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Guillons, Guilleville, Intréville, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Ouarville, Poupriy, Réclainville, Sainville, Toury, Trancrainville, Villars (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°6** : Faire évoluer l'**article UA3** (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) portant sur les dispositions particulières relatives au « **façades** » pour la commune des Villages vovéens (changement de groupe sans création de nouvelles règles) (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°7** : Corriger la rédaction des dispositions générales de l'**article UA6** (Desserte par les voies publiques ou privées) où la commune de **Toury** n'est pas nommée alors qu'elle figure dans les dispositions particulières complémentaires aux dispositions générales (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°8** : Faire évoluer la rédaction des dispositions générales de l'**article UA6** (Desserte par les voies publiques ou privées) pour y inclure la commune des **Villages vovéens** dans les

dispositions relatives à la possibilité d'urbaniser « en second rideau » (*modification de la pièce 4A. Règlement*).

- **POINT n°9** : Faire évoluer l'**article UX1** (Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités) pour la commune de **Beauvilliers** au regard de l'existence d'une activité agricole déjà en place au sein de la zone Ux (changement de groupe sans création de nouvelles règles) (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°10** : Corriger l'incohérence des dispositions particulières relatives à l'**article UX2** (Volumétrie et implantation des constructions) portant sur « **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** » pour la commune des Villages vovéens considérant que ces dispositions sont contradictoires (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°11** : De préciser dans le lexique du règlement la définition de « la place de jour » (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°12** : Supprimer dans l'**article Njp1** (Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités) la mention « dans le volume des bâtiments existants pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier » (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°13** : Ajouter dans les articles A2, N2, Nj2 (Volumétrie et implantation des constructions) portant sur « **l'emprise au sol** » la mention d'extension dans les dispositions particulières (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°14** : Préciser dans les dispositions générales - dispositions applicables à certains travaux : **Permis de démolir** : « Pour les communes ayant instauré le permis de démolir... » (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINTS n°15 et n°16** : Faire évoluer l'**article UB3 et l'article 1AU3** (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) portant sur les dispositions particulières relatives au « **toitures** » pour la commune des Villages vovéens (zone Ub) et pour les communes de Baudreville, Dambron, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard (1AU) pour une meilleure compréhension de la règle (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°17** : Ajouter une disposition particulière à l'**article UA5** (Stationnement) pour la commune de Janville-en-Beauce (*modification de la pièce 4A. Règlement*).
- **POINT n°18** : De préciser dans l'article Uj1 (Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités) que les extensions des constructions existantes à destination de logement sont autorisées au même titre que les annexes.

4.3 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée



Il s'agit d'examiner les différents projets et d'évaluer leur impact sur les possibilités constructives dans les différentes zones, considérant que « les projets ne doivent pas majorer de plus de 20% les possibilités de constructions dans une zone donnée résultant de l'ensemble des règles du plan », ou s'il s'agit d'une erreur matérielle, ou si les projets n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire ou une réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.

POINT n°1

La demande de déclassement de la zone Ua au profit de la zone agricole (A) émane d'une requête de l'exploitant agricole propriétaire. En effet, le règlement du PLUi approuvé (pièce 4A. Règlement article UA1 – page 36) interdit les constructions à usage agricole en zone Ua pour les communes du groupe 5 (Baudreville ; Gouillons ; Neuvy-en-Beauce ; Oinville-Saint-Liphard ; Poinville, Santilly).

Zone Ua

Groupe 1 : Levesville-la-Chenard ; Mérouville ; Oysonville ; Sainville Groupe 2 : Guilleville ; Janville en Beauce ; Louville-la-Chenard ; Ouarville ; Péronville ; Réclainville ; Rouvray-Saint-Denis ; Tillay-le-Péneux ; Trancrainville, Toury Groupe 3 : Cormainville ; Courbehaye ; Fontenay-sur-Conie ; Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens ; Orgères-en-Beauce, Prasville, Villars Groupe 4 : Bazoches-les-Hautes ; Beauvilliers ; Éole-en-Beauce ; Fresnay-l'Évêque ; Guillonville ; Loigny-la-Bataille ; Moutiers-en-Beauce ; Terminiers ; Varize ; Ymonville Groupe 5 : Baudreville ; Gouillons ; Neuvy-en-Beauce ; Oinville-Saint-Liphard ; Poinville, Santilly Groupe 6 : Ardelu ; Baigneaux ; Barmainville ; Bazoches-en-Dunois ; Dambron, Gommerville ; Intréville, Lumeau ; Nottonville ; Poupry	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Groupe 6
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						
Exploitation agricole	X	V*	V*	V	X	X
Condition : Pour les groupes 2 et 3 : Exploitation agricole en activité						
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X

Or il s'avère que le requérant fait valoir que l'intégralité de son exploitation agricole est en zone Ua et qu'une telle disposition grève toute forme de développement de son activité. De la sorte une telle mesure va à l'encontre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à savoir « Valoriser l'agriculture comme composante essentielle du territoire » et « Pérenniser l'activité agricole » (page 4 de la pièce 3A. Projet d'Aménagement et de Développement Durables »).

Considérant que cette demande avait été exprimée durant l'enquête publique, que cette demande a fait l'objet d'un recours gracieux, et qu'elle met en avant une contradiction entre la règle et les orientations du PADD, cette erreur d'appréciation peut être appréhendée comme une **erreur matérielle**.

POINT n°2

Les périmètres d'exploitation des carrières sur les Villages vovéens et Éole-en-Beauce (MEAC), mais également sur Prasville (SMBP), ont fait l'objet d'un zonage spécifique (zone Ac : Zone agricole : zone de carrières) dont les limites sont erronées, ou non reportées, compte-tenu des autorisations préfectorales en vigueur.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, **l'erreur matérielle** peut être retenue.

POINT n°3

Le périmètre de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes sur Prasville (SMB) a fait l'objet d'un zonage spécifique (zone As : (zone agricole : installation de stockage de déchets inertes) dont les limites sont erronées, compte-tenu de l'autorisation préfectorale en vigueur.

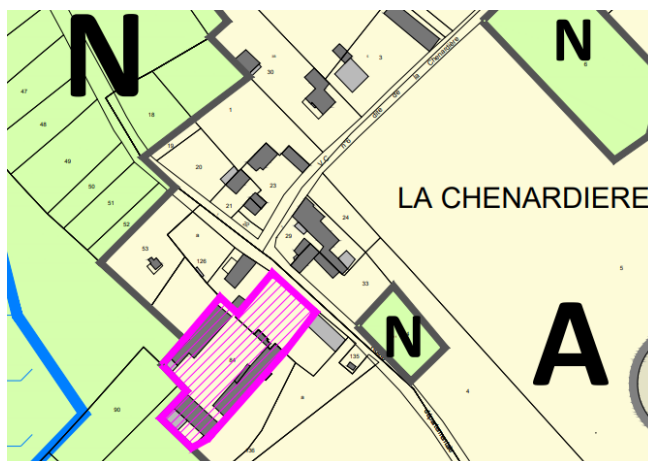
Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, **l'erreur matérielle** peut être retenue.

POINT n°4

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique sur la réutilisation du bâti agricole vise à accompagner la transformation de « bâtiments agricoles, ou de corps de fermes entiers qui n'ont plus d'usage agricole ou qui sont appelés à ne plus avoir d'usage agricole d'ici 10 ans ». Pour les corps de fermes localisés en zone agricole (A), le zonage du PLUi fait valoir l'article R151-35 du code de l'urbanisme qui précise « Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. »

Or il s'avère que sur la commune de Nottonville au hameau de la Chenardière, le plan de zonage fait uniquement état de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sans faire valoir l'existence du corps de ferme.

Pourtant, dans la rédaction de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, cette précision est apportée : « La Chenardière : en limite du Bois de la Chenardière, **ce corps de ferme** fait état de volumes importants, notamment dans leurs hauteurs... ».



En conséquence, **l'erreur matérielle** est manifeste.

POINT n°5

Les règles d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives de la zone Ua présentent plusieurs dispositions particulières (page 35 de la pièce 4A. Règlement). Parmi elles, la règle « Les constructions nouvelles, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et interdites sur 2 limites séparatives opposées. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres. » concerne le groupe de commune suivant : Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Cormainville, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Guillon, Guilleville, Intréville, Levesville-la-

Chenard, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Ouarville, Poupry, Réclainville, Sainville, Toury, Trancrainville, Villars.

Lors de l'élaboration du règlement et plus particulièrement lors des choix des dispositions particulières applicables à la zone Ua, aucune des communes mentionnées n'a souhaité interdire la construction sur 2 limites séparatives opposées, à l'exception de Cormainville.

Le choix de ces dispositions particulières ont fait l'objet d'une validation en COPIL du 12/11/2019. L'ajout de cette interdiction a été effectué à l'initiative du bureau d'étude en date du 07/02/2020.

De fait, la précision de la règle « interdites sur 2 limites séparatives opposées » contraint largement les possibilités d'implantation sur la parcelle. Compte-tenu du nombre de communes concernées par cette disposition, cette règle gage les possibilités d'optimisation de l'enveloppe urbaine de chacune des communes, sans pour autant augmenter leur possibilité constructible.

Outre le fait que **l'erreur matérielle** est manifeste, l'abrogation de cette disposition influe **uniquement sur le principe d'implantation de la construction sur la parcelle et n'interfère en rien sur « des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol [...] pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation »** (article L151-28 du Code de l'urbanisme).

En conséquence, la suppression de cette mention dans la règle demeure conforme au champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°6

L'article UA3 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) relatif aux matériaux et teintes des façades présente plusieurs dispositions particulières établies en fonction des choix des communes (page 39 de la pièce 4A. Règlement).

La commune des Villages vovéens avait fait choix de s'inscrire dans la disposition particulière suivante :

Dispositions particulières

Ardelu, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Dambron, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Sainville, Tillay-le-Péneux, Toury, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville :

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que ceux destinés à être enduits.

Néanmoins après plus d'une année d'opposabilité et de pratique du PLUi, cette règle apparaît insatisfaisante pour la commune des Villages vovéens qui présentent une pluralité de secteurs inscrits en zone Ua (centre-ville de Voves, Genonville, Sazeray, Lhopiteau, Villarceaux, Villeneuve, Chavernay, Montainville) avec des caractéristiques architecturales variées.

En conséquence, la commune des Villages vovéens souhaite préciser cette règle, comme l'ont fait les communes de Janville-en-Beauce et de Garancières-en-Beauce.

Il s'agit ici d'une **évolution de la règle fondée uniquement sur des critères esthétiques et architecturaux**, qui s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°7

Dans l'article UA6 (Desserte par les voies publiques ou privées), les dispositions générales précisent que « toutes les communes interdisent la construction en deuxième rideau. » à l'exception de 3 communes (page 43 de la pièce 4A. Règlement).

Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

A l'exception des communes d'**Intréville**, **Orgères-en-Beauce** et de **Poupry**, toutes les communes interdisent la construction en deuxième rideau.

Or, dans les dispositions particulières, il est fait mention de la commune de Toury, alors que cette dernière n'est pas nommée dans les 3 communes faisant exception à la règle. Cette omission n'entraîne pas d'incidence sur les possibilités constructives, la règle ayant été précisée dans les dispositions particulières. **L'erreur matérielle** est manifeste par omission.

POINT n°8

Pour répondre aux objectifs de modération et de consommation de l'espace, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi vise à répondre à l'objectif suivant « optimiser et mobiliser le potentiel de renouvellement urbain » (page 12 de la pièce 3A. PADD). Pour atteindre cet objectif, il avait été laissé la possibilité aux communes d'urbaniser « en second rideau », à travers la règle de l'article UA6 « Desserte par les voies publiques ou privées » (voir point n°7).

Il s'avère que les représentants des Villages vovéens, présents dans la commission d'urbanisme lors de l'élaboration du PLUi, ont omis de faire valoir cette disposition pour leur commune. Au regard de la structure territoriale de la commune, et des limites de la zone Ua, cette possibilité d'urbaniser en « second rideau » corroborerait l'objectif décliné dans le PADD. Cependant, pour être dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée, et plus particulièrement l'article L151-28 du Code de l'urbanisme dans son premier alinéa « Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. ».

Considérant que choix a été pour la commune des Villages vovéens :

- De ne pas réglementer l'emprise au sol en zone Ua

PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Dispositions générales

E. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions particulières. Elle est définie par un pourcentage (%) ou une surface maximale (m²) appliqué à la surface de l'unité foncière.

En l'absence de précisions dans les dispositions particulières, **l'emprise au sol n'est pas réglementée.**

Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Dispositions particulières

Garancières-en-Beauce, Gommerville, Intréville, Orgères-en-Beauce, Toury :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Sainville

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.

- De réglementer comme suit les hauteurs de constructions

Ardelu, Baigneaux, Barmainville, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Cormainville, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Gommerville, Guillons, Guilleville, Les Villages Vovéens, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Mérouville, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Poupri, Réclainville, Sainville, Terminiers, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout de toit, avec la possibilité d'utiliser le bâti existant dans sa pleine hauteur.

Les constructions à destination d'habitation ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R + 1 + C).

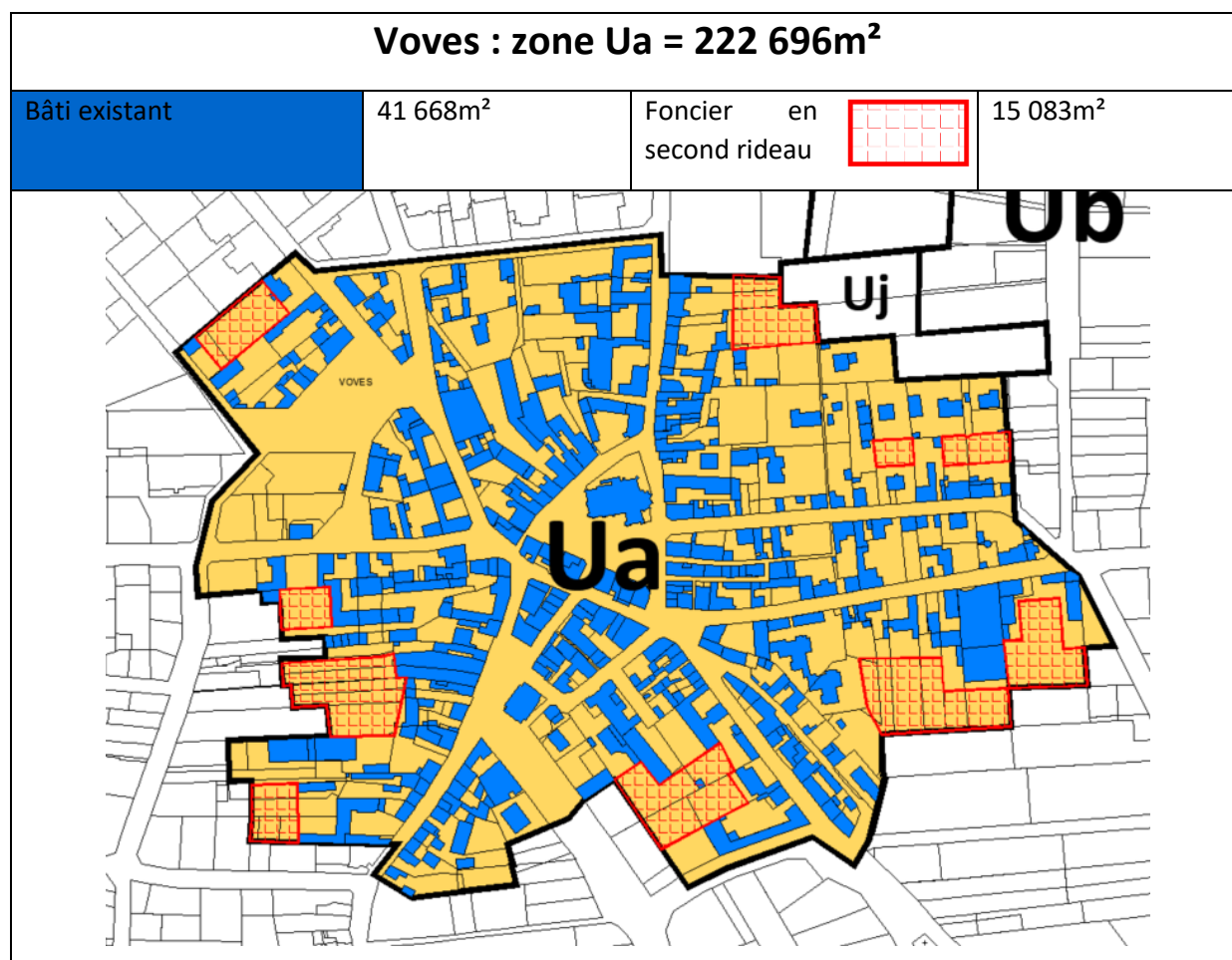
- De fixer un minimum de pleine terre

Dispositions particulières

Bazoches-les-Hautes, Les Villages Vovéens, Poinville, Toury :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30 % de la superficie de l'unité foncière exception faite des surfaces commerciales pour la commune des Villages Vovéens.

...et des possibilités constructives en second rideau ci-après :

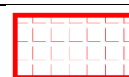


Villarceaux : zone Ua = 83 876m²

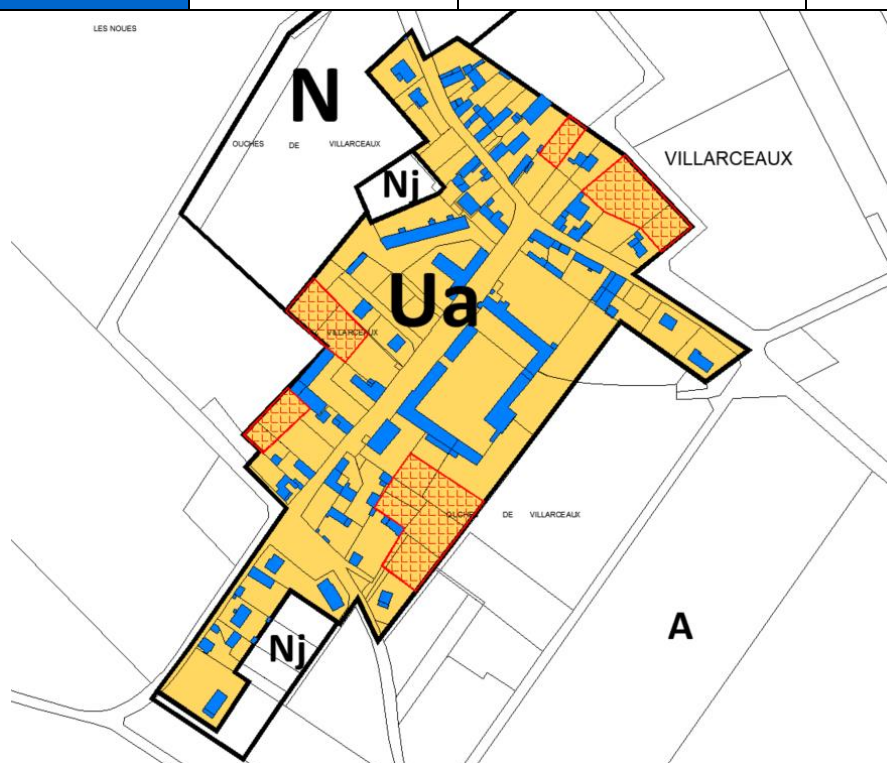
Bâti existant

12 537m²

Foncier en
second rideau



10 303m²



Sazeray : zone Ua = 59 605m²

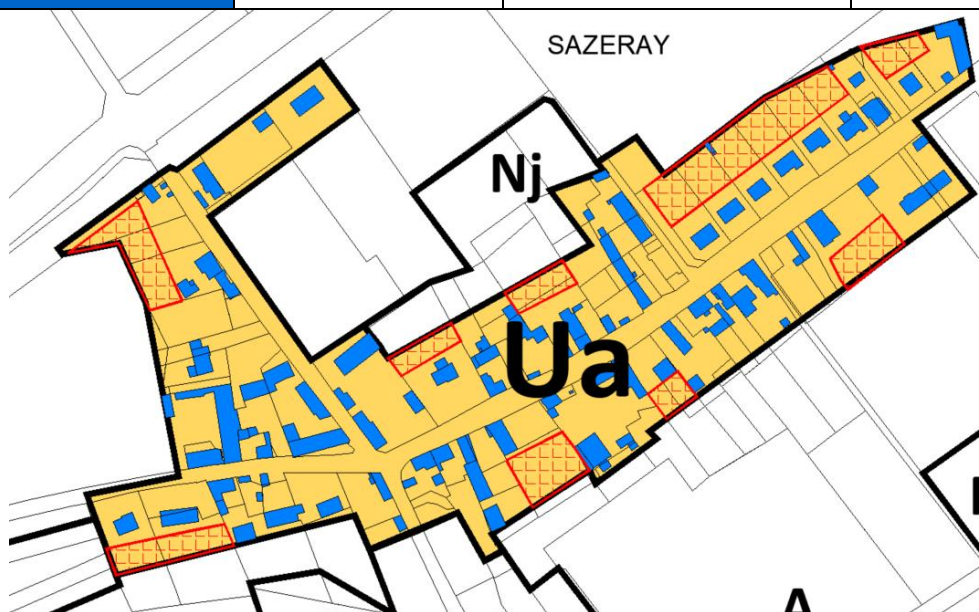
Bâti existant

9 251m²

Foncier en
second rideau



8 146m²

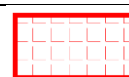


Lhopiteau : zone Ua = 130 217m²

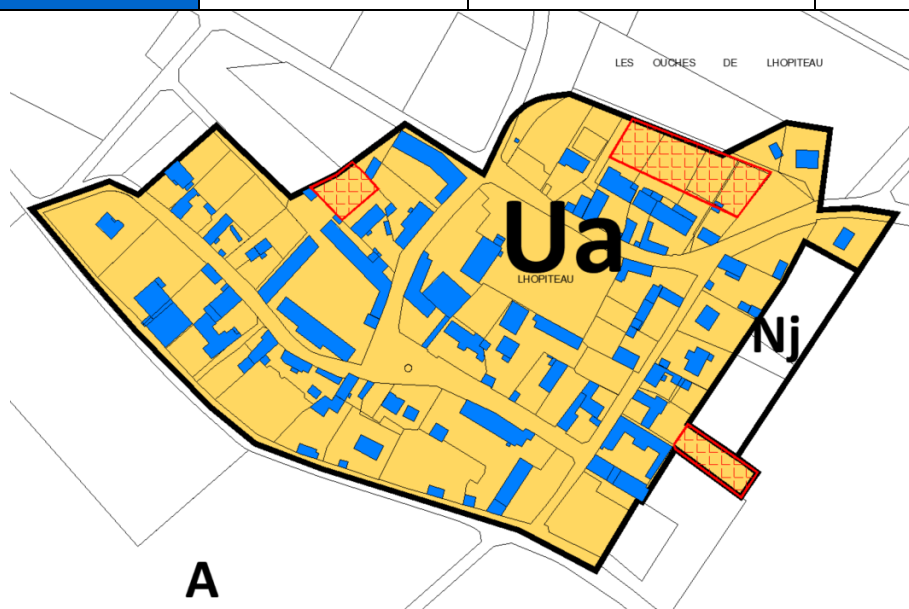
Bâti existant

21 502m²

Foncier en
second rideau



3 622m²

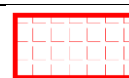


Rouvray : zone Ua = 117 958m²

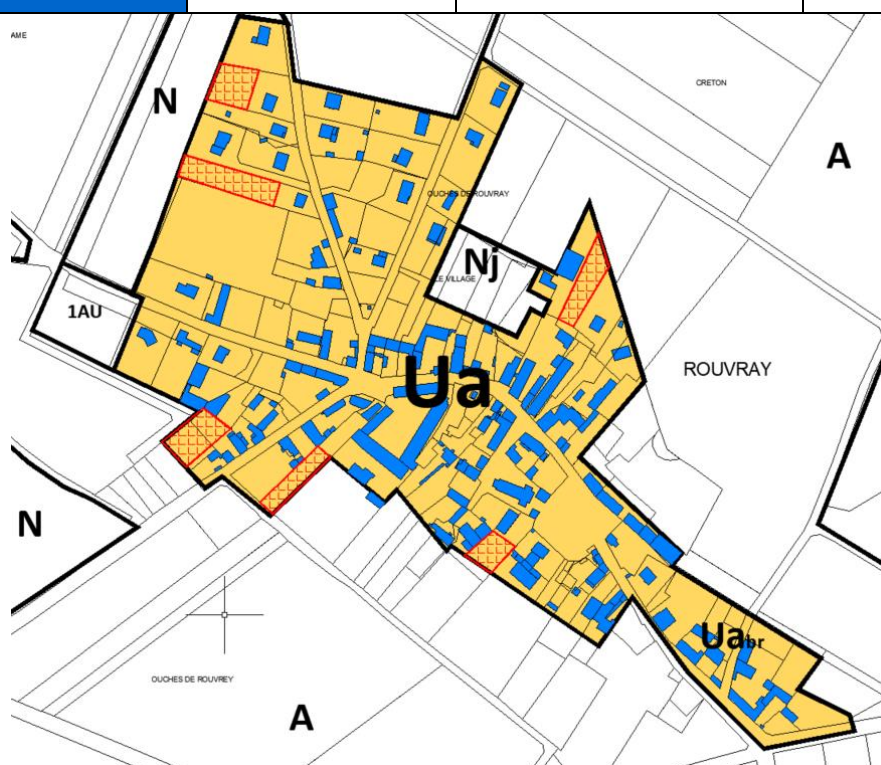
Bâti existant

18 415m²

Foncier en
second rideau



5 916m²

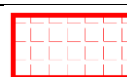


Montainville : zone Ua = 86 342m²

Bâti existant

14 419m²

Foncier en
second rideau



6 767m²

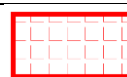


Chavernay : zone Ua = 86 763m²

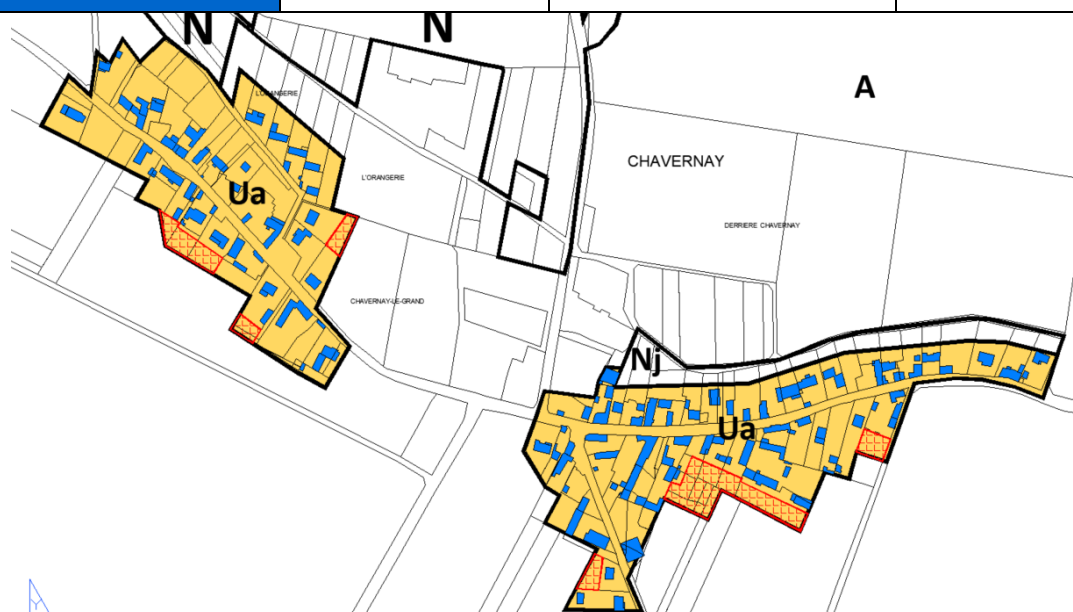
Bâti existant

27 095m²

Foncier en
second rideau



5 982m²



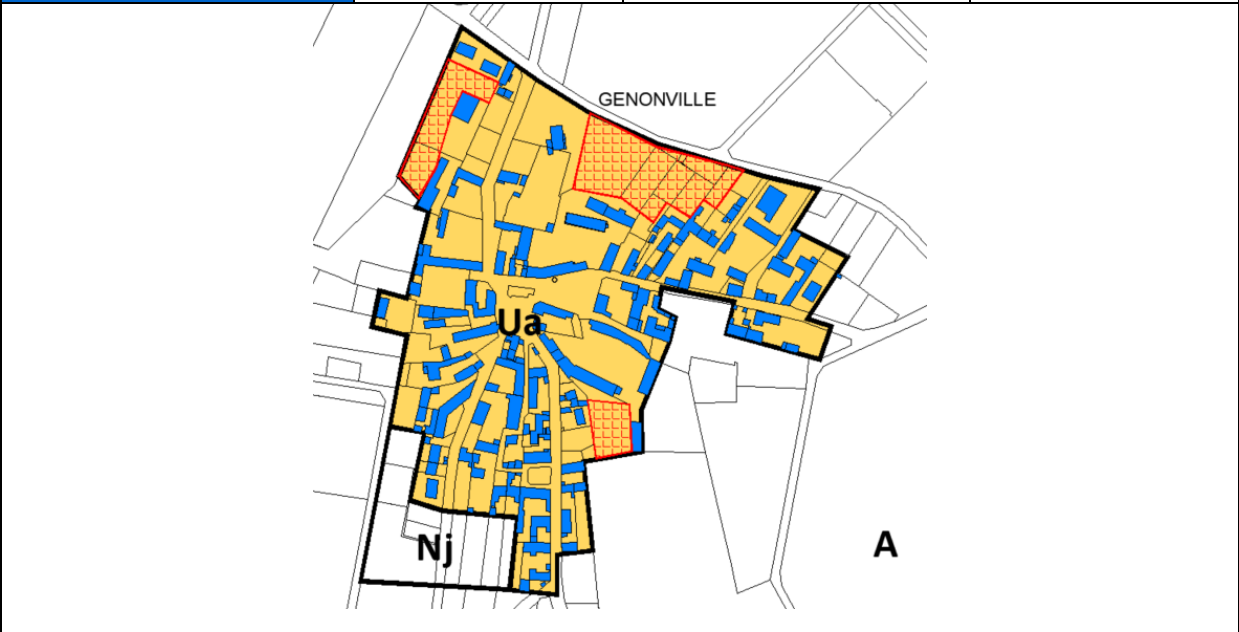
Villeneuve : zone Ua = 93 484m²
--

Bâti existant	15 910m ²	Foncier en second rideau		2 978m ²
---------------	----------------------	--------------------------	---	---------------------



Genonville : zone Ua = 76 003m²

Bâti existant	17 036m ²	Foncier en second rideau		9 090m ²
---------------	----------------------	--------------------------	---	---------------------



Au total :

- L'emprise de la zone Ua sur la commune des Villages vovéens est de : **956 944m²**
- L'emprise au sol des constructions existantes est de **177 833m²**
- La surface des terrains en second rideau représente une assiette foncière de **67 887m²**

Pour évaluer si ces 67 887m² disponibles en « second rideau » représentent moins de 20% des possibilités constructives en zone Ua, il convient en premier lieu de pondérer la surface de la zone Ua au regard de l'emprise de l'espace public (20% de la surface de la zone Ua) pour s'attacher uniquement à l'espace cessible.

Calcul : $956\,944\text{m}^2 - (956\,944\text{m}^2 \times 0.2) = \mathbf{765\,555.2\text{m}^2}$

À cette surface, il convient d'y soustraire l'emprise au sol des constructions existantes (177 833m²) et la surface des terrains en second rideau (67 887m²), soit :

Calcul : $765\,555.2\text{m}^2 - 177\,833\text{m}^2 - 67\,887\text{m}^2 = \mathbf{519\,835.2\text{m}^2}$

Considérant, que cette surface est grevée d'une obligation de pleine terre (30%), la surface constructible disponible en zone Ua est de :

Calcul : $519\,835.2\text{m}^2 - (519\,835.2\text{m}^2 \times 0.3) = \mathbf{363\,884.64\text{m}^2}$

Considérant que les terrains urbanisables identifiés feront eux aussi l'objet d'une obligation de pleine terre (30%), les réelles possibilités d'urbanisation en second rideau sont de :

Calcul : $67\,887\text{m}^2 - (67\,887\text{m}^2 \times 0.3) = \mathbf{47\,520.9\text{m}^2}$

Ainsi, les 47 520.9m² précités, représentent une augmentation de **13.06%** de possibilités constructives sur l'emprise urbanisable de 363 884.64m² sur les Villages vovéens.

En conséquence, cette augmentation demeure **inférieure au seuil de 20% tel que prévu par le champ d'application de la procédure de modification simplifiée**. Dès lors, il est possible d'intégrer la commune des Villages vovéens dans les dispositions générales (« À l'exception des communes... ») et particulières (« Toute forme de construction nouvelle est possible en deuxième rideau ») de l'article UA6 : Desserte par les voies publiques ou privées.

POINT n°9

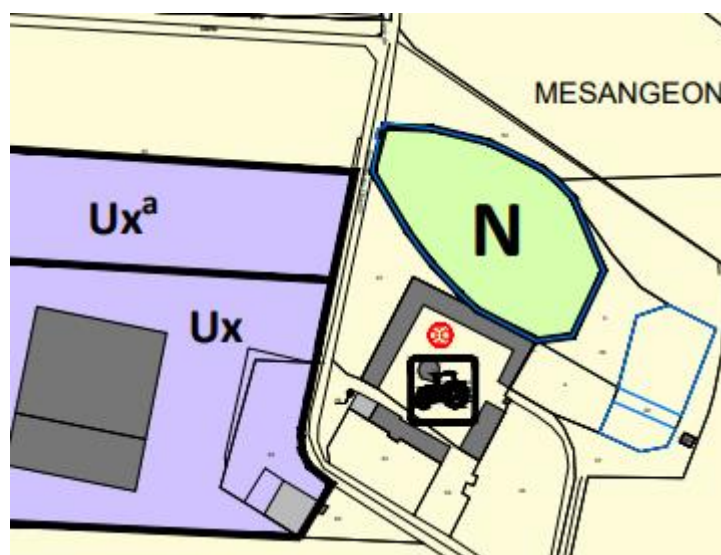
Dans le règlement (page 62 de la pièce 4A. Règlement), l'article 1 de la zone Ux pour le groupe 1 interdit la sous-destination « exploitation agricole ».

Groupe 1 : Baudreville ; Bazoches-en-Dunois ; Beauvilliers ; Éole-en-Beauce ; Gommerville ; Levesville-la-Chenard ; Nottonville, Trancrainville, Ymonville Groupe 2 : Fresnay-l'Évêque ; Poinville, Varize Groupe 3 : Bazoches-les-Hautes ; Courbehaye ; Orgères-en-Beauce ; Rouvray-Saint-Denis Groupe 4 : Janville-en-Beauce ; Garancières-en-Beauce ; Sainville, Toury Groupe 5 : Louville-la-Chenard ; Ouarville Groupe 6 : Guillonville ; Les Villages Vovéens ; Péronville ; Terminiers Groupe 7 : Poupry	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Groupe 6	Groupe 7
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE							
Exploitation agricole	X	V	X	X	V	X	X
Exploitation forestière	X	V	X	X	V	X	X

Or, sur la commune de Beauvilliers, une partie des bâtiments de la ferme de Mésangeon est inscrite au plan en zone Ux (zone urbaine – activités).

Pour autant, si le site fait bel et bien état d'activités de commerce et de services (compatibles avec les destinations et sous destinations autorisées dans la zone Ux), il est également lié à une SCEA (Société civile d'exploitation agricole).

De fait, cette dernière, au regard de son activité agricole, ne peut prétendre à aucune construction à caractère agricole dans cette zone.



Cette demande de modification avait faite lors de la phase de concertation et a été stipulée lors du bilan de la concertation.

Pour mettre en cohérence les dispositions réglementaires et le règlement graphique, il est proposé pour la commune de Beauvilliers d'autoriser la construction de bâtiments agricoles en zone Ux, au même titre que les communes de Fresnay-l'Évêque, Poinville et Varize (groupe 2). Ce changement de groupe de communes n'entraîne **ni majoration, ni diminution de droit à construire, ni même de réduction de surface de zone urbaine ou à urbaniser**, seule la nature d'activités évolue. À tous ces titres, ce changement s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°10

Les règles d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives de la zone Ux présentent plusieurs dispositions particulières (page 64 de la pièce 4A. Règlement). Parmi elles, la commune des Villages vovéens présente deux dispositions contraires, à s'avoir :

Dispositions particulières

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Ymonville :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait : celui-ci sera déterminé en fonction de la volumétrie de la construction afin de ne pas écraser la perception depuis la voie publique.

Bazoches-en-Dunois, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Sainville :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.

En l'occurrence la première règle laisse la possibilité à la construction de s'implanter en limite séparative quand la deuxième règle l'impose. En conséquence, il existe une contradiction manifeste dans le positionnement de la commune sur cette règle. En tout état de cause, **l'erreur matérielle** peut être retenue.

POINT n°11

Les règles relatives au stationnement en zone Ua font appel à la notion de « place de jour » dans certaines dispositions particulières (pages 42 et 43 de la pièce 4A. Règlement). Pour autant, cette notion n'est pas explicitée dans le lexique du règlement. En l'absence d'une définition précise, les porteurs de projets sont libres d'interpréter ce principe de stationnement. Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, **l'erreur matérielle** peut être retenue.

POINT n°12

La demande par recours gracieux émane de la commune de Fontenay-sur-Conie qui relaie la demande du propriétaire du château et du parc qui souhaite réhabiliter son patrimoine et agrandir des bâtiments existants en vue de développer une restauration ou un hébergement.

Le souhait de la Communauté de Communes est de limiter les extensions, d'autant plus en Nj, secteur de la zone Nj correspondant à des parcelles des parcs, des jardins avec déjà une construction patrimoniale, un château par exemple.

Dans sa réponse à la question posée à l'enquête publique par la société Mémotopic Conseil, la Communauté de Communes avait donné un avis favorable aux extensions dans la limite des 40m² prévus dans le règlement.

Or à la relecture ce seuil n'apparaît plus comme tel dans le document approuvé pour les extensions à l'article 2, Volumétrie et Implantation des constructions, paragraphe D, Emprise au sol.

Il est donc proposé en secteur Nj de rectifier cette **erreur matérielle**.

Par ailleurs, l'État consulté pour le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLUi le 22 juillet 2022 demande de quantifier les extensions en zone N et A et par conséquent en secteur Njp.

POINT n°13

Le souhait de la Communauté de Communes est de limiter les extensions dans les zones à vocations agricole A et naturelles : N et NJ.

Par ailleurs, en réponse à Mme Cornet d'Orgères-en-Beauce à l'enquête publique, la Communauté de Communes avait répondu que des extensions étaient possibles en zone Nj dans la limite des 40m².

Enfin le règlement de l'article 2 pour les zones A, N et NJ, paragraphe Emprise au sol indique :

« Annexes et extensions : L'emprise au sol maximale des annexes est de 40 m² », sans mentionner les extensions alors qu'elles sont annoncées dans le titre.

Il s'agit donc de la correction d'une **erreur matérielle**.

De plus, l'État consulté pour le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLUi le 22 juillet 2022 dans son avis sur le PLUi approuvé a demandé de quantifier les extensions prévues en zone A, N et NJ.

POINT n°14

Considérant que « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. » (article L421-3 du code de l'urbanisme) et toutes les communes couvertes par le PLUi n'ont pas instauré le permis de démolir sur leur territoire communal, il apparaît nécessaire de préciser que seules les communes ayant délibéré en ce sens peuvent faire valoir cette autorisation d'urbanisme.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, **l'erreur matérielle est manifeste par omission**.

POINT n°15

Les dispositions particulières relatives aux matériaux et teintes autorisés pour les toitures en zone Ub et 1AU pour la commune des Villages vovéens (zone Ub) et pour le groupe de communes Baudreville,

Dambron, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard font référence à d'autres matériaux « précités ». Cette mention peut prêter à confusion, considérant qu'implicitement elle renvoie aux matériaux autorisés dans les dispositions générales.

En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d'être en harmonie avec l'environnement.

Pour faciliter la compréhension du pétitionnaire et de l'instructeur du droit des sols, il est proposé de clarifier la règle.

Il s'agit ici d'une **évolution rédactionnelle établie pour une meilleure compréhension de la règle**, qui s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°16

Les règles relatives aux matériaux et teintes des toitures de la zone 1AU présentent plusieurs dispositions particulières (page 79 de la pièce 4A. Règlement). Parmi elles, la commune de Baudreville deux dispositions contraires, à s'avoir :

MATÉRIAUX ET TEINTES

Baudreville, Baigneaux, Bazoches-en-Dunois, Éole-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Gouillons, Guilleville, Lumeau, Loigny-la-Bataille, Moutiers-en-Beauce, Nottonville, Ouarville, Oinville-Saint-Liphard, Oysonville, Poupri, Terminiers :
Matériaux : La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles de pays ou mécaniques de teinte brun, rouge, vieilli, chaume ou matériaux d'aspects similaires.

Le bac acier et le zinc sont interdits.

Baudreville, Dambron, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard :

En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d'être en harmonie avec l'environnement

En l'occurrence l'usage du bac-acier est autorisé et interdit à la fois. En conséquence, il existe une contradiction manifeste dans la formulation de la règle pour cette commune, alors que cette dernière, lors des ateliers, avait fait valoir la possibilité d'avoir recours à l'utilisation de tôle métallique nervurée prépeinte (bac-acier) comme matériau de couverture pour les annexes. En tout état de cause, l'erreur matérielle peut être retenue.

POINT n°17

L'article UA5 relatif au stationnement présente plusieurs dispositions particulières établies en fonction des choix des communes (page 42 de la pièce 4A. Règlement).

La commune de Janville-en-Beauce n'avait, lors de l'élaboration du PLUi, pas fait valoir de dispositions particulières, considérant que les dispositions générales s'avéraient suffisantes (page 24 de la pièce 4A. Règlement).

1.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dispositions générales

Dimensionnement suffisant des places de stationnement

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur. Une place de stationnement classique doit être d'une surface de 25 m² y compris les accès.

Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements). Les aires de stationnements réalisées au sein des zones à vocation d'activités économiques devront notamment tenir compte des orientations définies dans le cadre de l'OAP.

Réaffectation et évolution de constructions existantes

Dans le cas d'une extension, réhabilitation ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

Néanmoins après plus d'une année d'opposabilité et de pratique du PLUi, cette disposition générale apparaît pour la commune de Janville-en-Beauce comme trop contraignante, notamment dans l'obligation de réalisation « d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération », considérant qu'au regard de sa dimension urbaine, Janville-en-Beauce vise à densifier l'enveloppe bâtie de ses zones Ua. De fait ces dernières présentent des terrains dont la géométrie ou la configuration ne permettent pas de réaliser les aires de stationnement sur l'assiette foncière du projet.

En conséquence, la commune de Janville-en-Beauce souhaite préciser cette règle pour faciliter la mise en œuvre de projets.

Il s'agit ici d'une **évolution de la règle fondée uniquement sur des critères de faisabilité**, qui s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°18

Dans l'article Uj1 (Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités), pour la destination logement, seule les annexes des constructions existantes sont autorisées sous conditions de respecter l'emprise au sol autorisée. Or il s'avère que la notion d'extension des constructions principales existantes n'est pas mentionnée. De fait nombre de constructions existantes (inscrites en zones urbaines Ua ou Ub) affleurent la zone Uj. En conséquence, les porteurs de projet ne peuvent envisager une extension de leur construction principale sur la zone Uj dans laquelle seule la

réalisation d'une annexe est en ce jour possible. De plus il est à noter que la sous-destination hébergement autorise les annexes et les extensions des constructions existantes.

enfin, la zone naturelle jardin (zone Nj) dont le fondement réglementaire s'inscrit dans une démarche similaire à la zone Uj, autorise-t-elle aussi la réalisation d'annexes et d'extension.

Ainsi dans un principe d'équité il est proposé d'autoriser la réalisation d'extension des constructions principales au sein de la zone Uj.

Il s'agit présentement de faire évoluer la règle dans un **principe d'équité et pour corriger une erreur matérielle par omission.**

4.4 Déroulé de la procédure

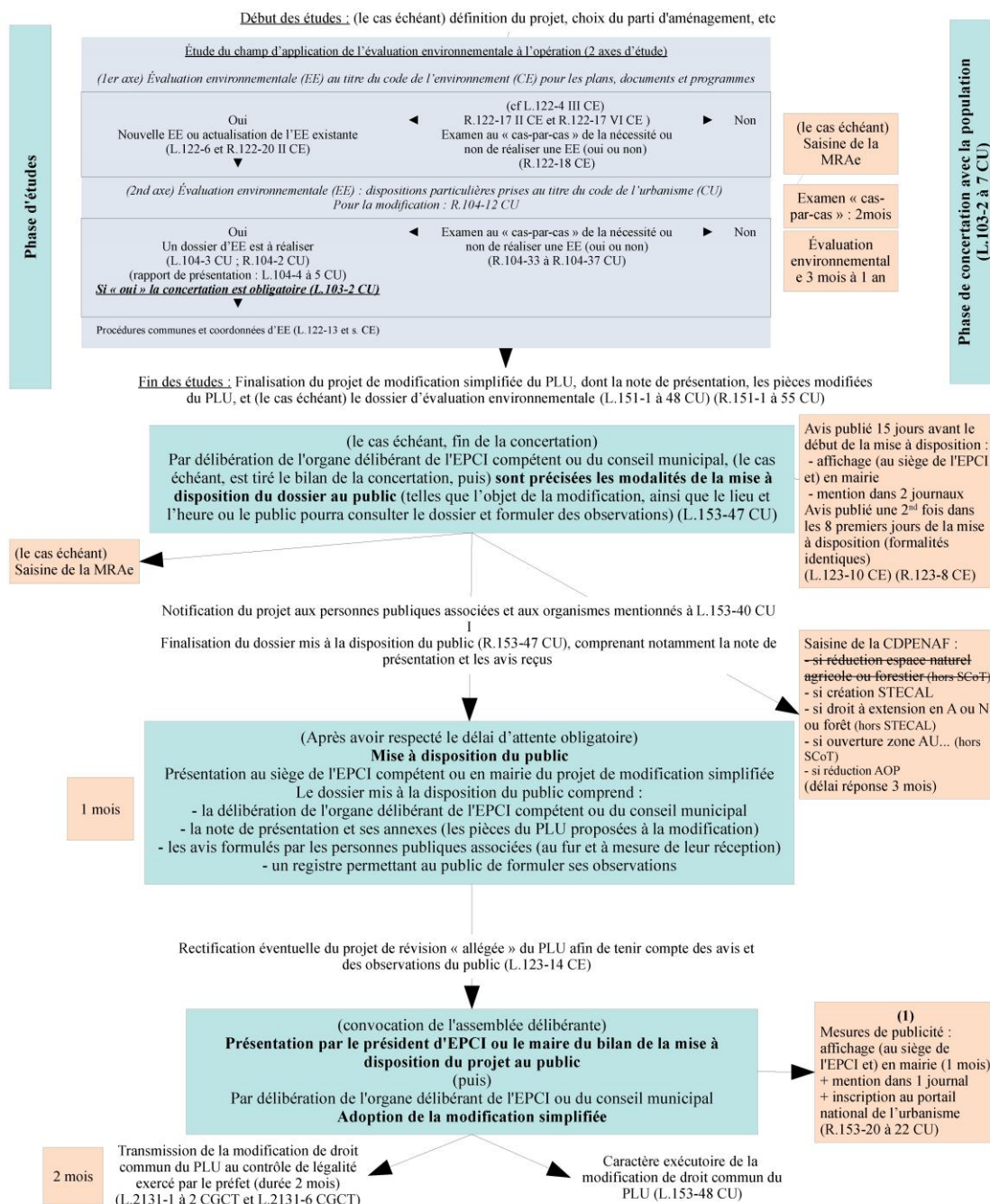


Fiche 5 : PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU (L.153-45 et 46 CU) Portée par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou la commune (L.153-45 CU)

(étape facultative sauf si la modification est soumise à évaluation environnementale)
À l'initiative et par arrêté du président de l'EPCI compétent ou du maire (L.153-45 CU) : **peuvent être** prescrits la modification simplifiée du PLU + définition des objectifs poursuivis ; **doivent être prescrites les modalités de la concertation (L.103-2 CU)**

Mesures de publicité : voir (1)

L.153-36 à L.153-40-1 CU
L.153-45 à L.153-48 CU
R.122-17 VI CE
R.104-12 CU



Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 01/01/2023 - DDT-78 / SUT / UP - Eric CHATAIN

5 Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La mise en œuvre de la modification simplifiée (n°1) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal va impacter :

- Le plan de zonage :
 - Prasville (zone As)
 - Éole-en-Beauce (zone Ac)
 - Villages vovéens (zone Ac)
 - Santilly (zone Ua)
 - Nottonville (article R151.35 du code de l'urbanisme)
- Le règlement
 - Article UA2 - Volumétrie et implantation des constructions : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article UA3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : façades
 - Article UA6 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Article UX1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités
 - Article UX2 - Volumétrie et implantation des constructions : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Lexique
 - Article Nj1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités
 - Article A2, N2 et Nj2 - Volumétrie et implantation des constructions : l'emprise au sol
 - Dispositions générales – dispositions applicables à certaines travaux – permis de démolir
 - Article UB3 et 1AU3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : toitures – matériaux et teintes
 - Article UA5 – Stationnement
 - Article Uj1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

5.1 Zonage

POINT N°1 - Santilly

PLUI APPROUVÉ

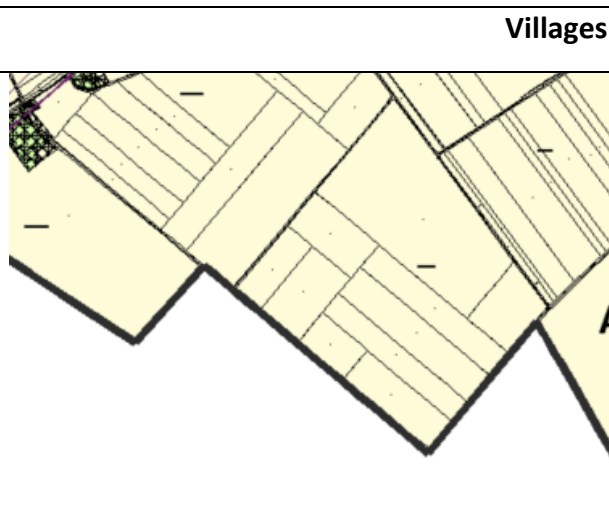


PLUI MODIFIÉ

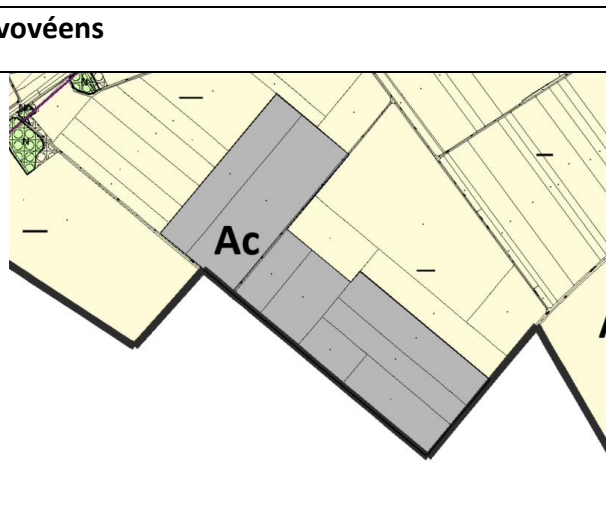


POINT N°2 - Villages vovéens & Éole-en-Beauce

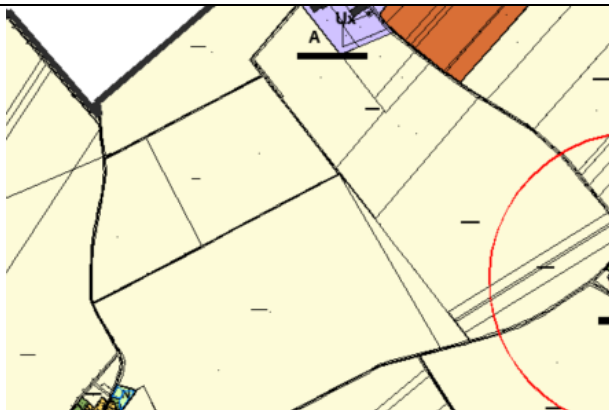
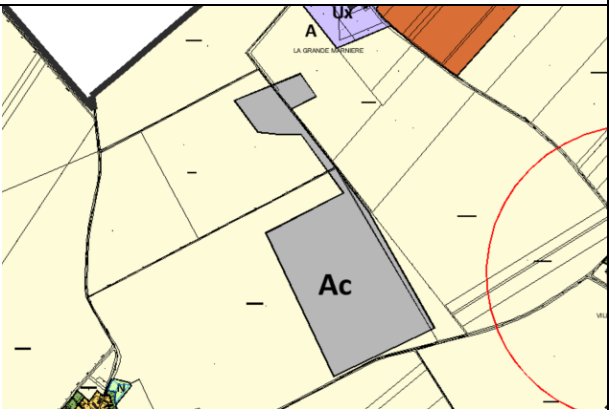
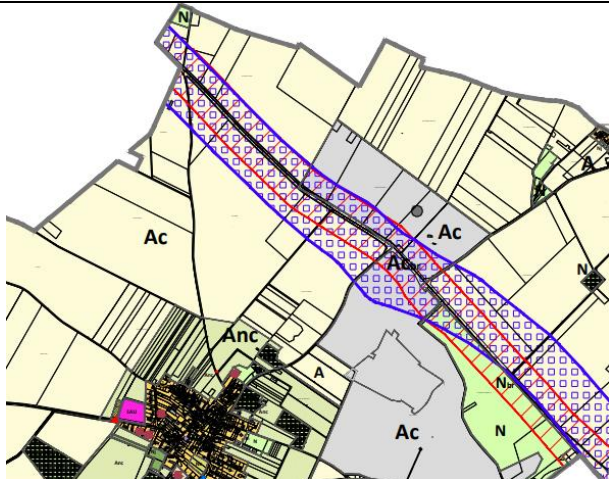
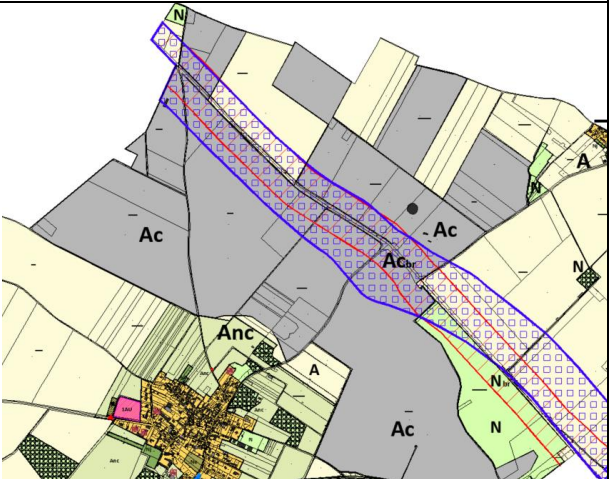
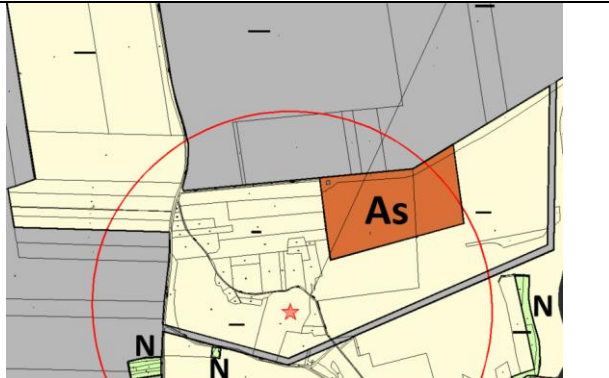
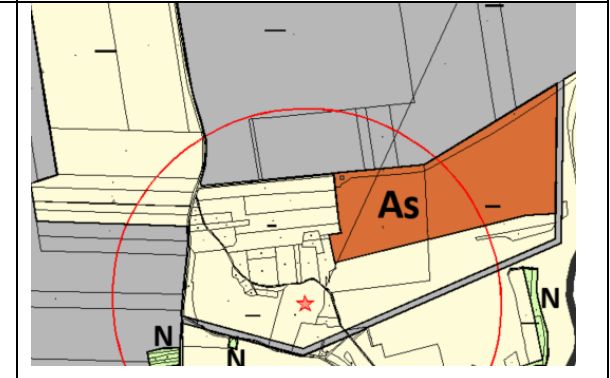
PLUI APPROUVÉ



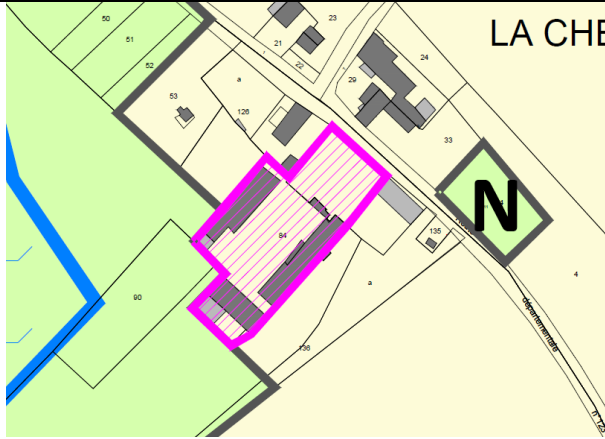
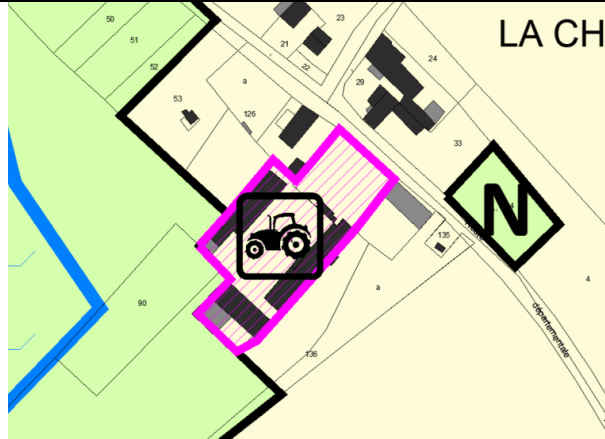
PLUI MODIFIÉ



Villages vovéens

PLUI APPROUVÉ	PLUI MODIFIÉ
Éole-en-Beauce	
	
PLUI APPROUVÉ	PLUI MODIFIÉ
Prasville	
	
POINT N°3 - Prasville	
PLUI APPROUVÉ	PLUI MODIFIÉ
	

POINT N°4 - Nottonville

PLUI APPROUVÉ	PLUI MODIFIÉ
	

5.2 Règlement

POINT N°5 – Article UA2

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS B. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <u>Dispositions particulières</u> Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Cormainville, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Guillons, Guilleville Intréville, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Ouarville, Poupry, Réclainville, Sainville, Toury, Trancrainville, Villars : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> sur une ou plusieurs limites séparatives et interdites sur 2 limites séparatives opposées. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.	Ua ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS B. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <u>Dispositions particulières</u> Cormainville Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> sur une ou plusieurs limites séparatives et interdites sur 2 limites séparatives opposées. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres. <u>Dispositions particulières</u> Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Cormainville, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Guillons, Guilleville Intréville, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Ouarville, Poupry, Réclainville, Sainville, Toury, Trancrainville, Villars : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

POINT N°6 – Article UA3

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
Ua ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE B. LES FAÇADES <u>Dispositions particulières</u> Ardelu, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Dambron, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Sainville, Tillay-le-Péneux, Toury, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville : Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que ceux destinés à être enduits. Bazoches-les-Hautes, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Mérouville, Ouarville, Trancrainville : Les couleurs vives sont interdites. Janville-en-Beauce, Garancières-en-Beauce : <u>Les seuls matériaux autorisés en façade sont :</u> - les briques d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identiques aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes, etc.), - les enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable ; - les maçonneries de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; - les colombages ou clins de bois ; - les bardages en bois ou en zinc.	Ua ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE B. LES FAÇADES <u>Dispositions particulières</u> Ardelu, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Dambron, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Oinville-Saint-Liphard, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Sainville, Tillay-le-Péneux, Toury, Trancrainville, Varize, Villars, Ymonville : Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que ceux destinés à être enduits. Bazoches-les-Hautes, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Mérouville, Ouarville, Trancrainville : Les couleurs vives sont interdites. Janville-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens : <u>Les seuls matériaux autorisés en façade sont :</u> - les briques d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identiques aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes, etc.), - les enduits de mortier de chaux, enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable ; - les maçonneries de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ; - les colombages ou clins de bois ; - les bardages en bois ou en zinc.

POINTS N°7 et N°8 – Article UA6

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.	Ua ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

À l'exception des communes d'Intréville, Orgères-en-Beauce et de Poupry, toutes les communes interdisent la construction en deuxième rideau. Dispositions particulières Orgères-en-Beauce, Toury : Toute forme de construction nouvelle est possible en deuxième rideau. Intréville : Le double rideau est autorisé s'il existe un accès direct à une voie publique ou privée. Poupry : Les constructions en double rideau sont autorisées à condition que la nouvelle construction soit disposée en pignon par rapport aux premières constructions.	À l'exception des communes d'Intréville, Orgères-en-Beauce, Poupry, Toury et des Villages vovéens, toutes les communes interdisent la construction en deuxième rideau. Dispositions particulières Orgères-en-Beauce, Toury, Villages vovéens : Toute forme de construction nouvelle est possible en deuxième rideau. Intréville : Le double rideau est autorisé s'il existe un accès direct à une voie publique ou privée. Poupry : Les constructions en double rideau sont autorisées à condition que la nouvelle construction soit disposée en pignon par rapport aux premières constructions.
--	--

POINT N°9 – Article UX1								
RÉDACTION PLUI APPROUVÉ				Ux ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES				
Groupe 1 : Baudreville ; Bazoches-en-Dunois ; Beauvilliers ; Éole-en-Beauce ; Gommerville ; Levesville-la-Chenard ; Nottonville, Trancrainville, Ymonville Groupe 2 : Fresnay-l'Évêque ; Poinville, Varize Groupe 3 : Bazoches-les-Hautes ; Courbehaye ; Orgères-en-Beauce ; Rouvray-Saint-Denis Groupe 4 : Janville-en-Beauce ; Garancières-en-Beauce ; Sainville, Toury Groupe 5 : Louville-la-Chenard ; Ouarville Groupe 6 : Guillonville ; Les Villages Vovéens ; Péronville ; Terminiers Groupe 7 : Poupry				Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				Groupe 6	Groupe 7			
Exploitation agricole				X	V	X	X	V
Exploitation forestière				X	V	X	X	V
RÉDACTION PLUI MODIFIÉ				Ux ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES				
Groupe 1 : Baudreville ; Bazoches-en-Dunois ; Éole-en-Beauce ; Gommerville ; Levesville-la-Chenard ; Nottonville, Trancrainville, Ymonville Groupe 2 : Beauvilliers ; Fresnay-l'Évêque ; Poinville, Varize Groupe 3 : Bazoches-les-Hautes ; Courbehaye ; Orgères-en-Beauce ; Rouvray-Saint-Denis Groupe 4 : Janville-en-Beauce ; Garancières-en-Beauce ; Sainville, Toury Groupe 5 : Louville-la-Chenard ; Ouarville Groupe 6 : Guillonville ; Les Villages Vovéens ; Péronville ; Terminiers Groupe 7 : Poupry				Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				Groupe 6	Groupe 7			
Exploitation agricole				X	V	X	X	V
Exploitation forestière				X	V	X	X	V

POINT N°10 – Article UX2

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
Ux ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS B. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <u>Dispositions particulières</u> Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Ymonville : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> en limites séparatives ou en retrait : celui-ci sera déterminé en fonction de la volumétrie de la construction afin de ne pas écraser la perception depuis la voie publique. Janville-en-Beauce, Toury : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> en limites séparatives ou en retrait. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres. En limite de zones urbaines ou à urbaniser autres que destinées aux activités économiques, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres. Bazoches-en-Dunois, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Sainville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées</u> en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol. [...]	Ux ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS B. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES <u>Dispositions particulières</u> Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Ymonville : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> en limites séparatives ou en retrait : celui-ci sera déterminé en fonction de la volumétrie de la construction afin de ne pas écraser la perception depuis la voie publique. Janville-en-Beauce, Toury : Les constructions nouvelles <u>peuvent être implantées</u> en limites séparatives ou en retrait. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres. En limite de zones urbaines ou à urbaniser autres que destinées aux activités économiques, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres. Bazoches-en-Dunois, Garancières-en-Beauce, Orgères-en-Beauce, Sainville : Les constructions nouvelles <u>doivent être implantées</u> en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol. [...]

POINT N°11 – LEXIQUE

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
LEXIQUE LIMITE SÉPARATIVE DE PARCELLE Les limites séparatives d'une parcelle sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. SURFACE DE PLANCHER La surface de plancher de la construction est	LEXIQUE LIMITE SÉPARATIVE DE PARCELLE Les limites séparatives d'une parcelle sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. PLACE DE JOUR :

égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : [...]	Place de stationnement non clôturée et en relation directe avec une voie publique ou privée située sur l'unité foncière ou la parcelle du projet. SURFACE DE PLANCHER La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : [...]
--	---

POINT N°12 – Article Nj1		
RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	Nj ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	V*
Conditions : Dans le volume des bâtiments existants et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage		
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X	V*
Conditions : Dans le volume des bâtiments existants et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage		
Hébergement hôtelier	X	V*
Conditions : Dans le volume des bâtiments existants et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage		
Cinéma	X	X
RÉDACTION PLUI MODIFIÉ	Nj ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	V*
Conditions : Annexes et extension des constructions existantes et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage		
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X	V*
Conditions : Annexes et extension des constructions existantes et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage		
Hébergement hôtelier	X	V*
Conditions : Annexes et extension des constructions existantes et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage		
Cinéma	X	X

POINT N°13 – Article A2

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
A ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D. L'EMPRISE AU SOL <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Annexes et extensions :</u> L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 40m²	A ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D. L'EMPRISE AU SOL <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Annexes et extensions :</u> L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions est fixée à 40m²

POINT N°13 – Article N2

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D. L'EMPRISE AU SOL <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Annexes et extensions :</u> L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 40m²	N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D. L'EMPRISE AU SOL <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Annexes et extensions :</u> L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions est fixée à 40m²

POINT N°13 – Article Nj2

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
Nj ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D. L'EMPRISE AU SOL <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Annexes et extensions :</u> L'emprise au sol	Nj ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D. L'EMPRISE AU SOL <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables. <u>Annexes et extensions :</u> L'emprise au sol

maximale des annexes est fixée à 40m ²	maximale des annexes et des extensions est fixée à 40m ²
POINT N°14	
Dispositions applicables à certaines travaux – permis de démolir	
RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
PERMIS DE DEMOLIR Toute démolition de bâtiments au sein des zones Ua (correspondant aux secteurs de centres-bourgs et cœurs de villages) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-27 du Code de l'Urbanisme.	PERMIS DE DEMOLIR Pour les communes ayant instauré le permis de démolir, toute démolition de bâtiments au sein des zones Ua (correspondant aux secteurs de centres-bourgs et cœurs de villages) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

POINT N°15 – Articles Ub3 et 1AU3	
RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
Ub ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE A. LES TOITURES MATÉRIAUX ET TEINTES <u>Dispositions particulières</u> Les Villages Vovéens : En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d'être en harmonie avec l'environnement.	Ub ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE A. LES TOITURES MATÉRIAUX ET TEINTES <u>Dispositions particulières</u> Les Villages Vovéens : En plus des matériaux précités dans les dispositions générales, sont autorisés, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d'être en harmonie avec l'environnement.
RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ

1AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE A. LES TOITURES MATÉRIAUX ET TEINTES <u>Dispositions particulières</u> Baudreville, Dambron, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard : En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d’être en harmonie avec l’environnement.	1AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE A. LES TOITURES MATÉRIAUX ET TEINTES <u>Dispositions particulières</u> Baudreville, Dambron, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard : Est autorisée, la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante à la condition d’être en harmonie avec l’environnement. Pour Baudreville, cette règle ne s’applique que pour les annexes.
---	--

POINT N°16 – Article 1AU3

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
1AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE A. LES TOITURES MATÉRIAUX ET TEINTES <u>Dispositions particulières</u> Baudreville, Baigneaux, Bazoches-en-Dunois, Éole-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Guillons, Guilleville, Lumeau, Loigny-la-Bataille, Moutiers-en-Beauce, Nottonville, Ouarville, Oinville-Saint-Liphard, Oysonville, Poupry, Terminiers : Matériaux : La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles de pays ou mécaniques de teinte brun, rouge, vieilli, chaume ou matériaux d’aspects similaires. Le bac acier et le zinc sont interdits.	1AU ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE A. LES TOITURES MATÉRIAUX ET TEINTES <u>Dispositions particulières</u> Baudreville, Baigneaux, Bazoches-en-Dunois, Éole-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Gommerville, Guillons, Guilleville, Lumeau, Loigny-la-Bataille, Moutiers-en-Beauce, Nottonville, Ouarville, Oinville-Saint-Liphard, Oysonville, Poupry, Terminiers : Matériaux : La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles de pays ou mécaniques de teinte brun, rouge, vieilli, chaume ou matériaux d’aspects similaires. Le bac acier et le zinc sont interdits. Pour Baudreville, cette règle ne s’applique que pour les constructions principales.

POINT N°17 – Article Ua5

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	RÉDACTION PLUI MODIFIÉ
Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT <u>Dispositions générales</u>	Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT <u>Dispositions générales</u>

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables Dispositions particulières Baigneaux, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Intréville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Mérouville, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Poinville, Poupriy, Réclainville, Sainville, Trancrainville, Ymonville : Le stationnement devra être adapté aux besoins des constructions. Il sera aménagé au moins deux places de stationnement à l'intérieur de la propriété, en dehors de l'espace public. Ouarville, Terminiers, Tillay-le-Péneux, Toury : Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sous la forme de deux places de jour pour les nouveaux logements. Sur la commune de Toury, une place de jour devra être créée en cas de division pour la création d'un nouveau logement. Beauvilliers, Villars, Oysonville : En cas de transformation et de changement de destination, il sera aménagé au moins une place de stationnement sous la forme de place de jour. Cormainville : Le stationnement devra être prévu sur le terrain. Il doit être adapté aux besoins de la construction et comprendre au moins deux places (1 en garage et 1 sur la parcelle). Aucune superficie, ni stationnement sous la forme de place de jour ne sont imposés. Fresnay-l'Évêque : La norme de stationnement sera adaptée aux besoins de la construction : - Au minimum une place de stationnement pour les logements de type 3 ou inférieur. - Au minimum deux places de stationnement pour les logements de type 4 ou supérieur. Lorsqu'un constructeur n'est pas en mesure de respecter les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de sa	Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables Dispositions particulières Baigneaux, Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Beauvilliers, Dambron, Fontenay-sur-Conie, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Intréville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Louville-la-Chenard, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Mérouville, Neuvy-en-Beauce, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Oysonville, Poinville, Poupriy, Réclainville, Sainville, Trancrainville, Ymonville : Le stationnement devra être adapté aux besoins des constructions. Il sera aménagé au moins deux places de stationnement à l'intérieur de la propriété, en dehors de l'espace public. Ouarville, Terminiers, Tillay-le-Péneux, Toury : Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sous la forme de deux places de jour pour les nouveaux logements. Sur la commune de Toury, une place de jour devra être créée en cas de division pour la création d'un nouveau logement. Beauvilliers, Villars, Oysonville : En cas de transformation et de changement de destination, il sera aménagé au moins une place de stationnement sous la forme de place de jour. Cormainville : Le stationnement devra être prévu sur le terrain. Il doit être adapté aux besoins de la construction et comprendre au moins deux places (1 en garage et 1 sur la parcelle). Aucune superficie, ni stationnement sous la forme de place de jour ne sont imposés. Fresnay-l'Évêque : La norme de stationnement sera adaptée aux besoins de la construction : - Au minimum une place de stationnement pour les logements de type 3 ou inférieur. - Au minimum deux places de stationnement pour les logements de type 4 ou supérieur. Lorsqu'un constructeur n'est pas en mesure de respecter les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de sa
---	---

construction, il peut être tenu quitte de ses obligations en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres du terrain de la construction nouvelle. Orgères-en-Beauce : En cas de changement de destination : pas d'obligation. Ouarville : Lorsqu'un constructeur n'est pas en mesure de respecter les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de sa construction, il peut être tenu quitte de ses obligations en réalisant le nombre d'emplacements nécessaires sur un autre terrain dans un rayon de 50 mètres du terrain de la construction nouvelle.	construction, il peut être tenu quitte de ses obligations en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 200 mètres du terrain de la construction nouvelle. Orgères-en-Beauce : En cas de changement de destination : pas d'obligation. Ouarville : Lorsqu'un constructeur n'est pas en mesure de respecter les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain de sa construction, il peut être tenu quitte de ses obligations en réalisant le nombre d'emplacements nécessaires sur un autre terrain dans un rayon de 50 mètres du terrain de la construction nouvelle. Janville-en-Beauce : Le stationnement n'est pas réglementé
---	---

POINT N°18 – Article Uj1

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ	Uj ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES					
HABITATION						
Logement	X	V *	V *	V *	V *	
Conditions : Annexes (abris de jardin, garage)						
Hébergement	X	X	V *	V *		X
Conditions : Annexes et extension constructions existantes						
RÉDACTION PLUI MODIFIÉ	Uj ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES					
HABITATION						
Logement	X	V *	V *	V *	V *	
Conditions : Annexes et extension constructions existantes (abris de jardin, garage)						
Hébergement	X	X	V *	V *		X
Conditions : Annexes et extension constructions existantes						