



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date de convocation : 10 septembre 2024

Nombre de membres : 72

En exercice : 72

Présents : 53

Votants : 66

Délibération n° 2024-09-128

Envoyé en préfecture le 24/10/2024

Reçu en préfecture le 24/10/2024

Publié le



ID : 028-200070159-20240916-2024_09_128_3-DE

Le Conseil Communautaire s'est réuni le 16 septembre 2024 à 20h15 sur convocation en date du 10 septembre 2024 signée de M. Benoit PELLEGRIN, Président, en salle « Thierry La Fronde » à Janville en Beauce.

Présents :

M. François-Cyril RACLIN (ARDELU), M. Alexandre JAQUEMET (BARMAINVILLE) a donné pouvoir à M. François-Cyril RACLIN, Mme Brigitte CHAUVEL (BAUDREVILLE), M. Guy BILLAULT (BAZOUCHES EN DUNOIS), Mme Isabelle DORET (BAZOUCHES LES HAUTES), M. Jean-Claude BAYARRI (BEAUVILLIERS), M. Jean-Luc LEGRAND (CORMAINVILLE), M. Fulbert LEVEILLARD (COURBEHAYE), M. Philippe LESAGE (DAMBRON), Mme Gwenaëlle VINCHON, M. François VASSORT, M. Julien BIRRE (EOLE EN BEAUCE), M. Jean-Philippe POTHIER (FONTENAY SUR CONIE), M. Francis BESNARD (FRESNAY L'EVEQUE), M. Laurent CLEMENTONI (GARANCIERES EN BEAUCE), Mme Yolande LETORT (GOMMERVILLE), M. Éric COCHIN (GOUILLONS), Mme Mélanie SOYER (GUILLEVILLE), M. François COTTIN (GUILLONVILLE), M. Stéphane MAGUET, Mme Brigitte POLISANO, Mme Isabelle CHENU, M. Clément WINGLER a donné pouvoir à M. Stéphane MAGUET, M. Jean-Michel GOUACHE, (JANVILLE EN BEAUCE), M. Marc GUERRINI, M. Patrick PARIS, Mme Stéphanie RENVOISÉ, M. Alain ALLELY, Mme Lydia CHOUGNY, M. Clément HAQUET, Mme Nathalie CARNIS a donné pouvoir à Mme Stéphanie RENVOISE, Mme Laurence LEVEILLARD a donné pouvoir à M. Clément HAQUET, Mme Sylvie PECQUET a donné pouvoir à M. Rémy PROUST, M. Rémy PROUST (LES VILLAGES VOVEENS), M. Hugues ROBERT (LOIGNY LA BATAILLE), Mme Françoise MAGUET (LOUVILLE LA CHENARD), M. Marc LANGE (LUMEAU) a donné pouvoir à M. Robert HUGUES, M. Yves GORON (MEROUVILLE), M. Patrick CHAPART (MOUTIERS EN BEAUCE), Mme Mathilde WEILL (NOTTONVILLE) a donné pouvoir à M. Thierry FALLOU, M. Jacques BEASLAY (OINVILLE SAINT LIPHARD), M. Serge RINGWALD a donné pouvoir à Mme Ghislaine BIGOT, Mme Ghislaine BIGOT (ORGERES EN BEAUCE), M. Bruno ORSINI (OUARVILLE), Mme Florence HERON (OYSONVILLE), M. Thierry FALLOU (PERONVILLE), M. Daniel LEHÉRISSÉ (POINVILLE), Mme Dany BERTHEAU (POUPRY), M. Alain REUILLER (PRASVILLE), Mme Laetitia VARET (RECLAINVILLE), M. Pascal REAU (ROUVRAY SAINT DENIS) a donné pouvoir à M. Yves GORON, M. Jean-Marc DUPRÉ, Mme Séverine MARIE (SAINVILLE), M. Jean-Paul LACHAUME (SANTILLY), M. Benoît PELLEGRIN, M. Dominique BILLAULT (TERMINIERS), M. Laurent LECLERCQ, M. Bruno GUITTARD, Mme Delphine BRETON, Mme Nathalie VALENTIN donne pouvoir à M. Bruno GUITTARD, M. François CLOUET donne pouvoir à M. Jean-Michel PINCELOUP, M. Jean-Michel PINCELOUP (TOURY), M. Roger MINEAU (TRANCRAINVILLE), M. Philippe GAUCHERON (VARIZE) a donné pouvoir à M. Guy BILLAULT, M. Claude BILLAUD (VILLARS), M. Laurent CASSONNET (YMONVILLE) a donné pouvoir à M. Patrick CHAPART.

Mme Yolande LETORT est nommée secrétaire de séance

Objet : Approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLUi Cœur de Beauce

Le Conseil Communautaire « Cœur de Beauce »,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-48 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2016343-0003 en date du 8 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes « Cœur de Beauce » par fusion des communautés de communes de la Beauce de Janville, de la Beauce d'Orgères et de la Beauce Vovéenne au 1^{er} janvier 2017 ;

Vu les arrêtés préfectoraux n°2017187-0001 en date du 6 juillet 2017 portant réduction du périmètre de la communauté de communes Cœur de Beauce, et n°2017289-0002 en date du 16 octobre 2018 portant extension du périmètre communautaire ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2022-05-101 en date du 09 mai 2022 approuvant le PLUi Cœur de Beauce ;

Vu la décision de Président n°2023-006 en date du 24 mai 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi Cœur de Beauce ;
Vu l'avis de la MRAe n°2023-4456 ;
Vu la délibération du conseil communautaire n°2024-03-014 en date du 12 mars 2024 définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;

Exposé des motifs :

Par décision de président, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi Cœur de Beauce a été engagé au titre de l'article L153-45 et suivants. Cette procédure a été engagée en vue de donner suite à des recours gracieux ayant reçu un avis favorable ainsi que la correction d'erreurs matérielles.

Liste des points concernés par la procédure :

- **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, Gouillons, 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*).

Envoyé en préfecture le 24/10/2024

Reçu en préfecture le 24/10/2024

Publié le



ID : 028-200070159-20240916-2024_09_128_3-DE

- **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.

Evolution des pièces du PLUi :

La mise en œuvre de la modification simplifiée (n°1) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal concerne les pièces suivantes :

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

Déroulement de la procédure et bilan de la mise à disposition du public :

Une demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal

Envoyé en préfecture le 24/10/2024

Reçu en préfecture le 24/10/2024

Publié le



ID : 028-200070159-20240916-2024_09_128_3-DE

(PLUi) Coeur de Beauce, a été déposée auprès de la MRAe, le 28 novembre 2023. L'avis conforme précise que la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Coeur de Beauce n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le présent avis a été joint au dossier de mise à disposition du public.

Avant la mise à disposition du public, le dossier modifié a été notifié aux 48 communes membres, ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Les avis rendus sur le dossier sont les suivants :

- DDT : Favorables avec remarques
- Chambre d'agriculture : avis favorable excepté pour les constructions en 2nd rideau et en drapeau en dehors du bourg des Villages Vovéens
- CC Beauce Loirétaine : avis favorable
- Mairie de Janville-en-Beauce : avis favorable
- Mairie de Fontenay-sur-Conie : avis défavorable notamment le point 13
- Mairie de Lumeau : avis défavorable pour le point 12
- Mairie de Poinville : avis favorable
- Mairie de Cormainville : avis défavorable pour le point 5

La mise à disposition du dossier au public s'est déroulée du 24 avril au 23 mai 2024. Dans le cadre de cette consultation, plusieurs requêtes enregistrées n'entrent pas dans le champ d'application de la présente modification simplifiée mais seront étudiées dans le cadre d'évolutions ultérieures du PLUi.

Demandeur	Commune concernée	Demande un classement de sa parcelle ZT n°2 b en zone UA – Fresnay l'Évêque.	Réponse apportée
M. Morizet	Fresnay-l'Évêque	Pas de remarque sur le point 4 mais souhaite rappeler qu'il souhaite un classement en zone A de son jardin aujourd'hui classé en N. La zone N empêche l'installation d'un assainissement sur cette zone. Le bâti est fléché par une OAP.	Ces demandes ne rentrent pas dans le champ d'application de la procédure engagée au titre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme
M. Nouvellon	Nottonville	En sa qualité de propriétaire, demande le classement en zone constructibles ses parcelles ZM n°32 et 33.	
M. Chardon	Orgères-en-Beauce	Demande le classement en zone constructible de la parcelle ZV n°1.	
M. Fauconnier	Les Villages Vovéens	Demande le classement en constructible en 2 nd rideau des parcelles E43 et E44.	
M. & Mme Leveillard	Les Villages Vovéens	Manque tout le bâti existant de notre propriété (parcelle 908). Jardin de nos gîtes n'est pas répertorié, il y a un bâtiment qui est sur le PLUi de 2023 qui ne figure plus et que l'on a besoin de refaire.	Confusion de lecture par l'administré entre le plan de zonage et la notice explicative justifiant la majoration de moins de 20% des droits à construire.

Considérant le bilan de la mise à disposition du public et que l'ensemble des avis recueillis et des observations du public a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans bouleverser l'économie générale,

Envoyé en préfecture le 24/10/2024

Reçu en préfecture le 24/10/2024

Publié le



ID : 028-200070159-20240916-2024_09_128_3-DE

Décide avec 61 voix pour, 2 voix contre et 3 abstentions :

- D'approuver la modification simplifiée n°1 du PLUi Cœur de Beauce

- Précise que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes membres durant un mois et d'une mention dans un journal local. La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicités.

Le dossier de la modification simplifiée du PLUi est tenu à la disposition du public au siège de la CCCB

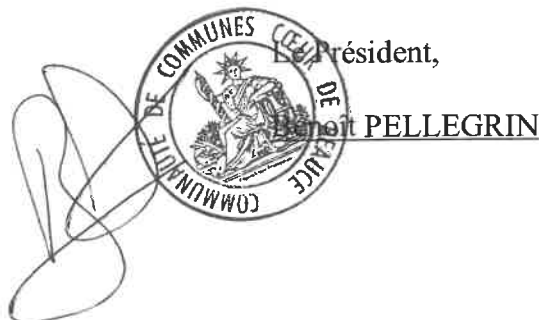
Pour extrait certifié conforme.

Envoyé en préfecture le 24/10/2024

Reçu en préfecture le 24/10/2024

Publié le

ID : 028-200070159-20240916-2024_09_128_3-DE



Envoyé en préfecture le 24/10/2024

Reçu en préfecture le 24/10/2024

Publié le



ID : 028-200070159-20240916-2024_09_128_3-DE