

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

PLUi CŒUR DE BEAUCE

2- Notice explicative

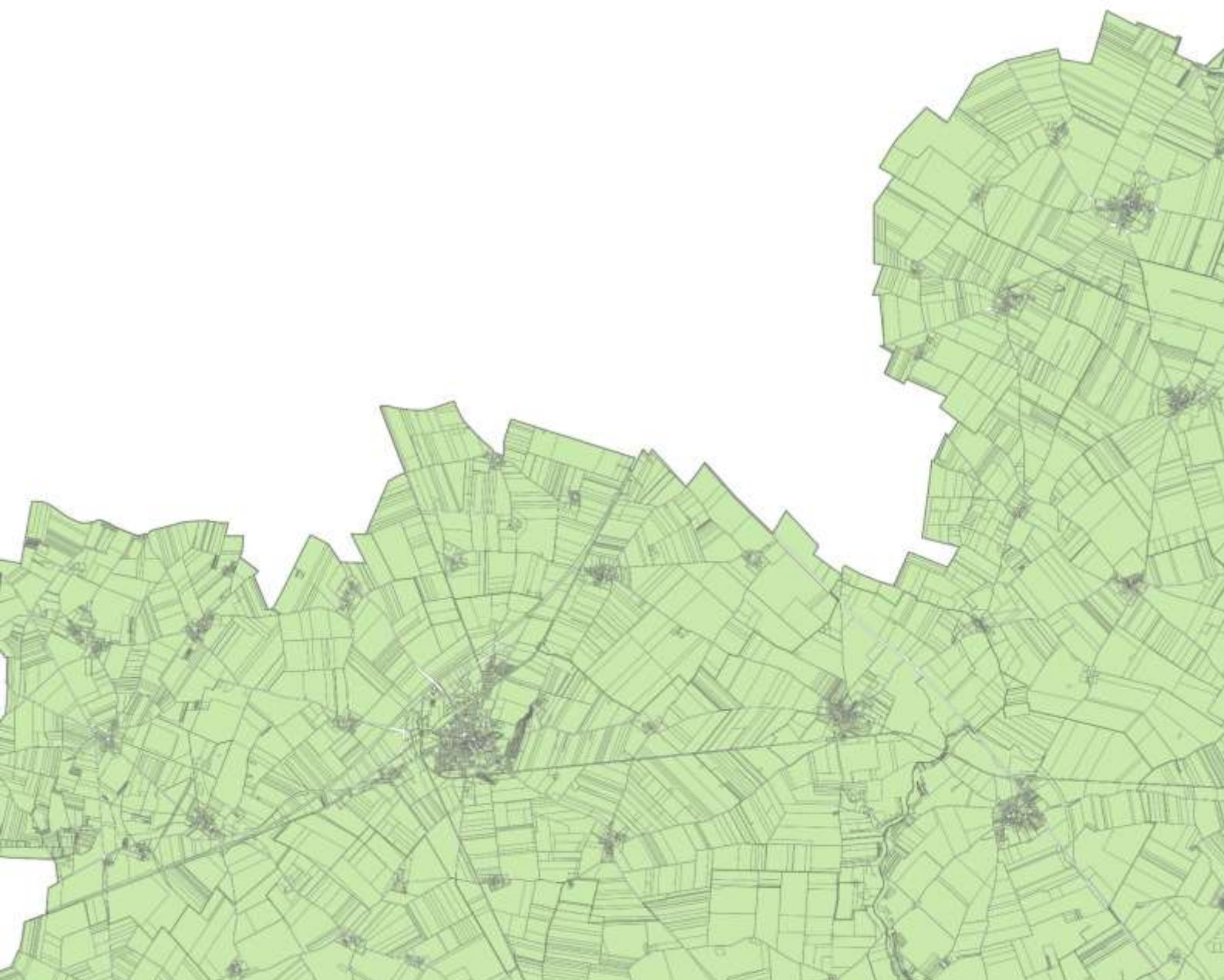


Table des matières

1.	Préalable.....	3
2.	Présentation du territoire	3
3.	Historique de la procédure.....	4
4.	Contexte de la procédure.....	4
4.1	Cadre juridique	4
4.2	Exposé des motifs :	5
5.	Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....	9

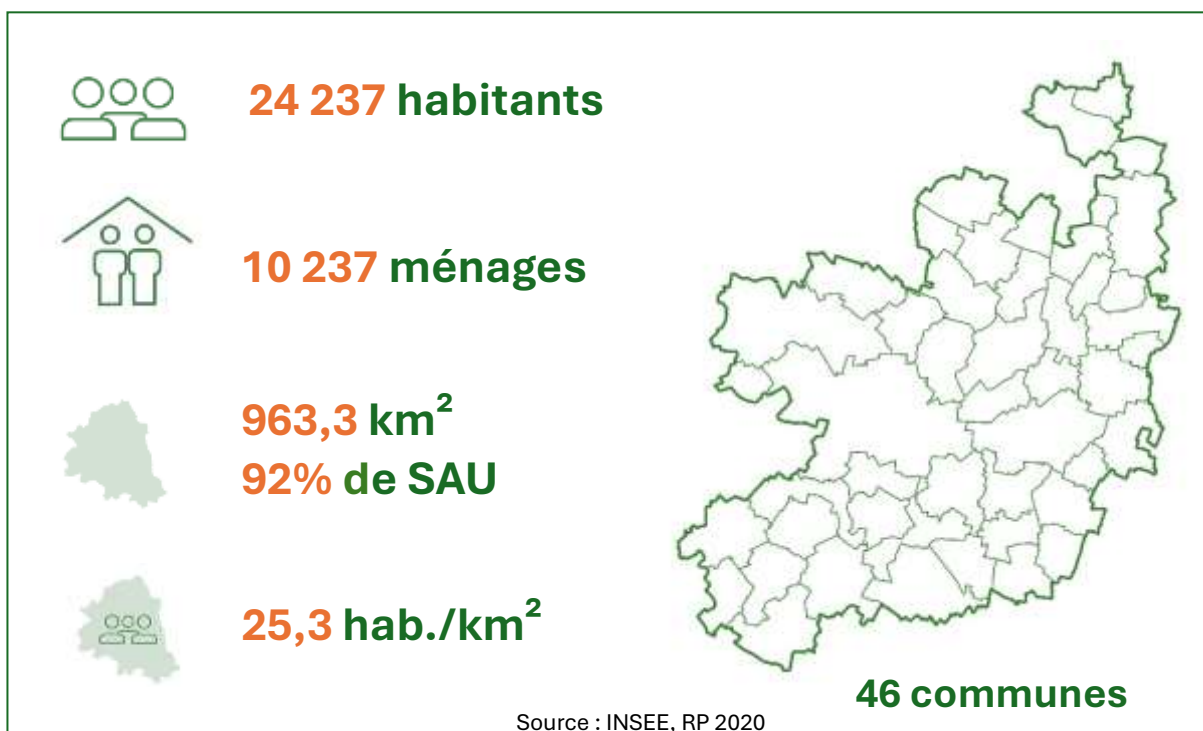
1. Préalable

Cette notice explicative a pour objet de présenter la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Cœur de Beauce (CCCB) et d'en exposer les évolutions à apporter par cette procédure au document initial à l'occasion de sa 2^{ème} procédure de 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

La Communauté de Communes Cœur de Beauce regroupe 46 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.



Située 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 Coeur 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. Par la suite le conseil communautaire a approuvé le 14 septembre 2024 la modification simplifiée n°1 visant à répondre à plusieurs recours gracieux ayant reçu un avis favorable et à prendre en compte des demandes rentrant dans le champ d'application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

4. Contexte de la procédure

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 :

* Point n°1 : Évolution du zonage d'un ancien silo agricole :

Les dispositions règlementaires du PLUi traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

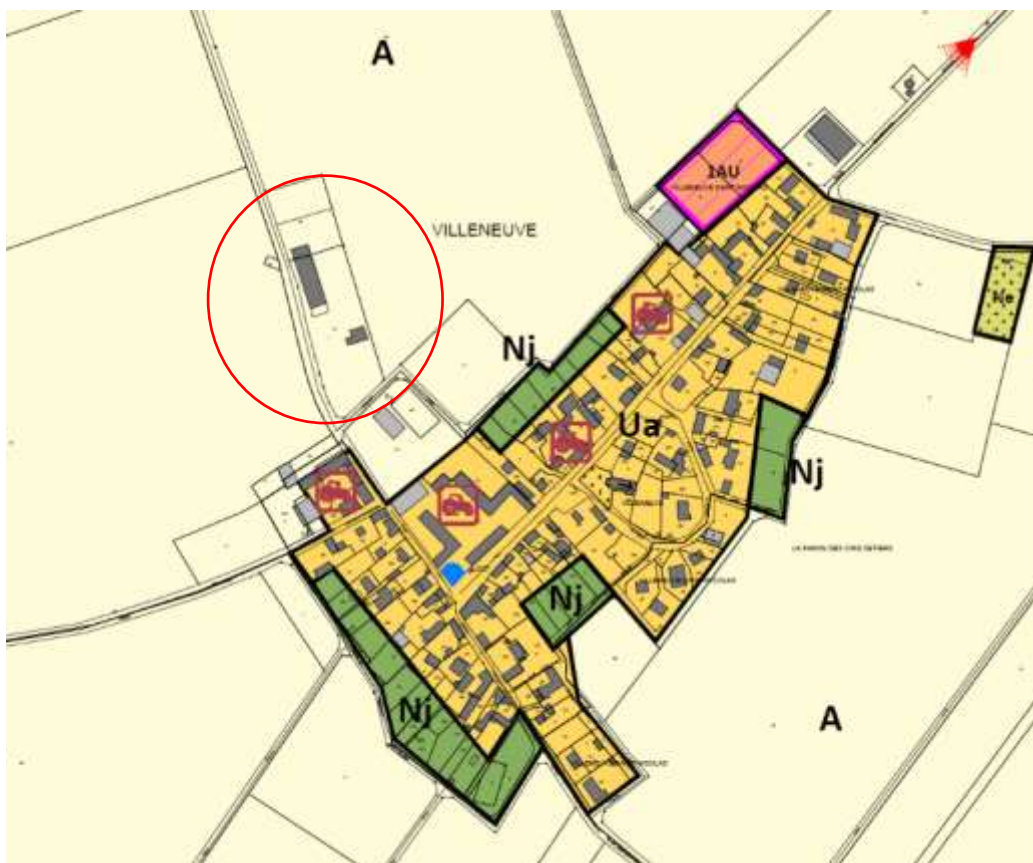
La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal. L'étude du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminants dans les choix d'urbanisation.

Pour ce faire, le document graphique du règlement et le plan de zonage, délimitent les différentes zones auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier. Le territoire de la Communauté de Communes est divisé en 4 types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

Le territoire ne compte pas moins de 14 silos agricoles. Leur classement a fait l'objet d'échange avec les communes membres, les services de l'État et de la chambre d'agriculture pour les classer en zone Ux afin de ne pas contraindre leur développement ou leur revitalisation. Pour cela, l'ensemble des silos agricoles ont été classés en zone Ux sauf celui situé sur la commune historique de Villeneuve-Saint-Nicolas, commune déléguée des Villages Vovéens. En plus d'être classé en zone A, ce silo n'en a plus cette vocation et son classement contraint son éventuelle reconversion, transformation. **Cette erreur de classement rentre parfaitement dans le champ d'application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.**



Prise de vue depuis la D137 à Villeneuve St Nicolas (source google maps)



Règlement graphique du PLUi Cœur de Beauce en vigueur



Le silo est classé au PLUi en zone agricole alors que les parcelles sont classées, au fichier foncier du CEREMA, en « SOL ».

La modalité « sol » désigne des espaces artificialisés bâtis (parcelle accueillant une maison par exemple) ou non bâtis (portion de voie par exemple, la majorité de la voirie étant non cadastrée).

Le changement du zonage du silo n'induit pas de consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). A noter que dans le fichier OCS GE (fichier d'occupation et de couverture des sols), les parcelles sont inscrites en « production secondaire » et dont la consommation foncière est déjà induite.

Le changement du règlement graphique de la zone A en zone Ux représente une surface d'environ 9000 m².

*** Point n°2 : Changement de l'article 1 pour la zone ANC**

La commune d'Ymonville a pris une délibération en date du 04/11/2019 (cf. annexes) portant sur la création d'un périmètre de protection par rapport à l'implantation des carrières sur le territoire. Le contenu de délibération vise bien uniquement à interdire l'implantation de carrières sur le périmètre ANC. A l'arrêt du projet de PLUi, le règlement graphique faisait apparaître la zone alors que le règlement écrit n'apportait aucune précision sur ce qui était autorisé ou refusé dans l'article 1 de la zone Anc. Ce n'est que lors de la production des éléments de réponses et annexes joints à l'enquête publique que la zone ANC est apparue dans le règlement écrit.

Dans une autre temporalité, celle de la phase d'enquête publique du PLUi qui s'est déroulée du 18 mai 2021 au 29 juin 2021, la commune de Prasville avait déposé le 28/06/2021, une requête sur le registre dématérialisé (cf. annexes) auprès de la commission d'enquête.

Cette requête était la suivante :

« Objet : Protection de la commune en vue de futur projet d'implantation ou d'extension de carrière sur l'ensemble du territoire de la commune de PRASVILLE

Contribution : Nous demandons un périmètre de protection à compter des premières constructions tout autour de la commune de 370 mètres pour une extraction mécanique et un périmètre de 400 mètres pour permettre le premier tir de mine avec une amplitude de vibration ne devant pas dépasser 1 mm/s sur les trois dimensions »

Dans le PV de synthèse, la communauté de communes avait répondu qu'elle délimiterait une zone Anc pour répondre à la demande de la commune. La commission d'enquête avait mis alors un avis conforme dans son rapport.

Au regard de ces 2 demandes, il est notable de constater qu'en l'état du règlement écrit pour la zone Anc, celui-ci va clairement à l'encontre des demandes faites par les communes de Prasville et Ymonville. En aucun cas les communes ont souhaité interdire l'activité agricole sur la zone Anc. Il va de soi de reprendre les mêmes dispositions que dans la zone A.

Suite à la saisine de l'avis des personnes publiques associées, la DDT d'Eure-et-Loir ainsi que la CDPENAF ont demandé de clarifier la rédaction de l'article 1 de la zone A pour ce qui relève de l'exploitation agricole. En effet il est peu lisible de différencier ce qui est autorisé en zone A et Anc de ce qui l'est en zone Ap. Pour cela, la restructuration du paragraphe sera refaite de la manière suivante :

Sont autorisées :

En secteur A et AnC

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc.)

- Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme, en vue de l'habitation, de l'artisanat, du commerce de détail et de l'hébergement touristique, s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés au document graphique, sous réserve que le changement ne compromette pas l'exploitation agricole

En secteur Ap

- Uniquement les puits d'irrigation et les installations nécessaires à l'irrigation

5. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La mise en œuvre de la modification simplifiée (n°2) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal va impacter :

- Le plan de zonage :
 - Les Villages Vovéens – commune de Villeneuve Saint Nicolas (zone A)
- Le règlement écrit :
 - ZONE ANC - Article 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités