

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Arrêt

Enquête publique

Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du
24 février 2020

Dossier mis à l'enquête
publique du 18 mai
au 29 juin 2021

Vu pour être annexé
à la délibération du
9 mai 2022

PLUI CCCB - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- 1. Avis de l'Etat : Préfecture d'Eure-et-Loir**
- 2. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire (MRAe)**
- 3. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**
- 4. Avis du Conseil régional**
- 5. Avis de la direction régionale des affaires culturelles du Centre – Val de Loire**
- 6. Avis du réseau de transport d'électricité (RTE)**
- 7. Avis du centre régional de la propriété forestière (CNPF)**
- 8. Avis de la chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir**
- 9. Avis du conseil départemental d'Eure-et-Loir**
- 10. Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat d'Eure-et-Loir**
- 11. Avis de la chambre de commerce et d'industrie d'Eure-et-Loir**
- 12. Rapport d'enquête publique**
- 13. Conclusions définitives de la commission d'enquête**

Chartres, le

17 SEP. 2020

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Cœur de Beauce, arrêté par délibération du conseil communautaire du 24 février 2020 et reçu dans mes services le 12 juin 2020.

Votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur 2 axes stratégiques, déclinés pour chacun en 5 objectifs :

- **Axe 1** : à partir de l'organisation du territoire, valoriser les capacités du Cœur de Beauce.
 - Conforter l'attractivité territoriale ;
 - Être attentif à l'eau ;
 - S'appuyer sur la composante agricole du territoire ;
 - Reconnaître le patrimoine et ses potentialités ;
 - Préserver la trame verte et bleue au service de la biodiversité.

- **Axe 2** : hiérarchiser les possibilités de développement pour habiter et vivre sur le territoire.
 - Programmer des objectifs en habitants et en habitat adaptés sur l'ensemble du territoire ;
 - S'appuyer sur les structures urbaines en place ;
 - Améliorer et conforter l'offre en équipements, services et réseaux ;
 - Développer la production d'énergie ;
 - Favoriser l'accueil des activités industrielles, commerciales et artisanales.

Ce projet de PLUi, qui a été prescrit le 12 juin 2018 et qui porte sur un vaste territoire regroupant 48 communes, a été réalisé en à peine 20 mois alors que ce type de document intercommunal nécessite habituellement quatre années d'études et de procédures. Je ne peux que saluer le travail de concertation et d'association qui a été réalisé dans ce bref délai avec une centaine de réunions dont dix réunions publiques.

M. Benoît PELLEGRIN
Président de la CC Coeur de Beauce
Maire de Terminiers
**ZA de L'Ermitage - 1 rue du Docteur Casimir
Lebel
28310 JANVILLE-EN-BEAUCE**

Je partage les grands enjeux et objectifs inscrits dans votre PADD. En revanche, certains sont insuffisamment traduits dans les orientations opérationnelles et réglementaires du PLUi, ce qui pourrait constituer un frein à leur mise en œuvre.

En particulier, j'ai noté les éléments suivants, dont la consolidation est attendue au regard des politiques publiques prioritaires qui y sont liées :

- La justification de la compatibilité avec le SCoT du Cœur de Beauce qui est incomplète ;
- La justification du projet de développement économique qui occupe une mince part du document comparativement au projet de logements alors qu'il est bien plus consommateur d'espace ;
- Le traitement des enjeux environnementaux du territoire et de l'impact du projet de PLUi ;
- La prise en compte et la protection des aspects patrimoniaux et paysagers du territoire ;
- Les dispositions réglementaires à homogénéiser ;
- Les objectifs de modération de la consommation d'espace qui ne sont pas développés.

Considérant ces différents éléments, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLUi et je vous invite à réduire les fragilités constatées dans le dossier entre la phase d'enquête publique et l'approbation du document. À cette fin, vous trouverez en annexe, des précisions et remarques concernant la forme et le contenu du dossier que je vous demande de prendre en compte.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val-de-Loire dont l'avis devra impérativement être versé au dossier d'enquête publique.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer et surtout pour continuer à vous accompagner afin de répondre aux objectifs fixés dans le PADD de votre PLUi.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

Bonjour,

La Préfète


Fadela BENRABIA

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLUi arrêté du Coeur de Beauce

A/ Pistes d'améliorations du projet de PLUi et de ses justifications :

I/ Une compatibilité avec le SCoT du Coeur de Beauce à démontrer davantage :

La rédaction du PLUi se veut fidèle à l'esprit et à la lettre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Coeur de Beauce. Bien que le respect des principes de ce document soit explicité sur certains points, puisque le PLUi doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité (article L. 142-1 du code de l'urbanisme (CU)), le choix de reprendre comme droits acquis certaines données du SCoT sans apporter de justifications suffisantes n'est pas pertinent.

Ainsi, si la compatibilité avec les objectifs de croissance démographique par pôles et par communes ainsi que la répartition existant/extension dans le volume global de logements à produire est particulièrement bien explicitée, il n'en est pas de même pour ce qui concerne les densités de logements prévues par communes et surtout pour le projet de développement économique. Ces items doivent faire l'objet de davantage de développements détaillés dans la partie justification du PLUi et de tableaux de synthèse permettant de comprendre clairement le projet et d'apprécier sa compatibilité avec le SCoT.

De manière plus générale, le volet justification du PLUi doit démontrer de manière systématique la compatibilité de celui-ci avec chacune des préconisations et recommandations du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT.

II/ Une vacance à davantage mobiliser et un projet d'habitat à affiner :

Le PLUi identifie de manière détaillée et pertinente une capacité d'accueil de 900 logements dans les espaces densifiables (« dents creuses » et mutation de bâtis existants). Cette capacité est pondérée au regard de la rétention foncière prévisible (40% du volume total). La proportion des hameaux comme support de développement représente 15% du volume total. Les potentialités offertes par la mobilisation des bâtiments existants représentent près de 30% des possibilités constatées dans les tissus bâtis.

Par ailleurs, ce sont environ 110 logements vacants, soit 10% du total recensé (9,05 % du parc vacant), qui participeront à l'évolution du territoire dans le projet. Cet objectif de résorption de la vacance apparaît très faible alors qu'elle a fortement augmenté ces dernières années pendant que le parc de logements s'accroissait plus vite que la population. S'il est opportun que la communauté de communes se donne davantage d'objectifs de lutte contre la vacance dans la prochaine Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour éviter la dévitalisation du territoire, le PLUi devra d'ores-et-déjà afficher un objectif beaucoup plus ambitieux de résorption de la vacance.

Le projet démographique est de + 2 080 habitants à l'horizon 2030 pour atteindre 27 065 habitants. Ceci se traduira par une croissance moyenne annuelle de +0.80% sur 10 ans et par la production de 1240 logements impliquant l'urbanisation de 68,6 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat. Dans les hameaux les plus structurés, les dents creuses et la mutation du bâti sont mobilisables mais aucune extension n'est admise (à l'exception du hameau de Boissay à Toury), en compatibilité avec le SCoT.

Il serait pertinent d'intégrer dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones à urbaniser un seuil minimal d'utilisation du tissu bâti existant comme condition à l'utilisation des zones 1AU prévues.

Bien qu'un des objectifs du PADD soit de « programmer des objectifs en habitants et en habitat adaptés sur l'ensemble du territoire », les éléments de diagnostic et les orientations en matière d'habitat sont insuffisantes en particulier sur les trois sujets suivants :

- La diversification des logements est un enjeu important pour un habitat plus attractif car susceptible de répondre à la diversité des besoins.
- Le diagnostic exprime clairement le vieillissement global de la population et la part importante de personnes âgées de plus de 80 ans : si certains pôles sont équipés en structures dédiées, il faudrait enrichir le diagnostic et les orientations en matière d'adaptation de l'habitat aux besoins des seniors, d'autant plus que la taille du territoire rend les services potentiellement moins accessibles.
- La lutte contre l'habitat indigne n'est pas mentionnée dans le dossier. Or, le parc privé potentiellement indigne correspond à 7 % du parc de résidences principales et concerne 327 habitants ; il s'agit surtout de propriétaires occupants qui correspondent aux populations les plus pauvres du territoire.

III/ Un projet de développement économique à justifier :

Le projet économique qui est pourtant l'un des plus importants poste de consommation d'espace du PLUi n'est pas clairement présenté et justifié. Si certains éléments apparaissent bien dans différentes pièces du dossier, il est cependant difficile d'en établir une synthèse et d'avoir une compréhension complète du projet de zone d'activités à partir des éléments présentés.

Après analyse d'un tableau complémentaire fourni par la communauté de communes à la demande de la DDT, il y aurait dans le projet :

- environ 53 ha de zones d'activités vacantes existantes classées en zone UX ;
- environ 116 ha de zones d'activités nouvelles classées en 1AUX (94,7 ha), 2AUX (17 ha) et UX (pour 4,3 ha).

Sur les 116 ha de nouvelles zones, une trentaine d'hectares n'est pas justifiée par des projets à venir (à Janville-en-Beauce, Orgères-en-Beauce, Les Villages Vovéens). Pour les autres emprises, des justifications sont apportées par des projets d'extension et d'implantation d'entreprises. Mais ces justifications sont trop peu détaillées. A titre d'exemple, on note la mention du projet Vinci à Toury visant à justifier une zone 1AUX de plus de 30 ha sans que ce projet soit précisé dans le dossier alors qu'il fait déjà l'objet d'autorisation d'urbanisme. A Terminières, 5,7 ha sont prévus pour l'extension de la ferme des arches, actuellement sur une emprise d'environ 6 ha et qui doublerait donc sa superficie d'occupation du sol sans davantage de précision.

Le dossier devrait donc clairement identifier :

- les zones UX vacantes actuelles et comment elles sont zonées dans le PLUi ;
- les zones 1AUX et 2AUX des documents en vigueur qui sont reprises dans le PLUi et comment elles sont zonées ;
- les zones 1AUX et 2AUX du PLUi qui sont nouvelles par rapport aux documents existants ;
- pour chacune de zones UX, 1AUX, 2AUX, si elles étaient prévues par le SCoT du Coeur de Beauce ;
- pour chaque type de zones UX, 1AUX, 2AUX, quels sont les projets déjà connus (avec détails) et les superficies qui leur sont nécessaires ;
- quelles sont les zones sans projet immédiat qui peuvent alors être identifiées comme des réserves

foncières.

Enfin, comme cela avait déjà été mentionné pour le SCoT, le traitement de la thématique commerciale est quasi-absent du dossier alors que le fonctionnement de l'appareil commercial à un impact fort sur les mobilités, les émissions de gaz à effet de serre et la qualité de vie des habitants d'un territoire.

IV/ Un traitement des enjeux environnementaux à retravailler :

Alors que le PADD a pour objectif de « préserver la trame verte et bleue au service de la biodiversité », le dossier ne propose pas de déclinaison communale de l'étude trame verte et bleue (TVB) réalisée à l'échelle du Pays de Beauce. Les zones à enjeux ne sont pas suffisamment identifiées et il n'y a pas d'élément précis relatif à des inventaires faune et flore, hormis des données (non datées et non quantifiées) figurant dans les DOCOB Natura 2000 et les formulaires relatifs aux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Si le PADD cite des grands principes, il n'y a pas d'élément programmatique permettant de renforcer la TVB, notamment de précisions concernant le développement éventuel des continuités écologiques. Le dossier précise que « les espaces naturels identifiés pour leur intérêt ne sont pas très nombreux sur le territoire et sont souvent limités en surface. Tout l'enjeu est donc de les préserver voire de les restaurer ». Mais le volet biodiversité est minimaliste puisqu'il se réduit à un classement en zone N des ZNIEFF et en zone « Natura 2000 » d'une partie des zones Natura 2000.

Par ailleurs, les zones à urbaniser prévues supprimeront pour certaines des prairies, des friches, des boisements et entraîneront une perte de biodiversité qui ne sera pas compensée par les mesures proposées dans les OAP (mis en place de haies entre les espaces cultivés et les zones construites). Une OAP sur Janville-en-Beauce a identifié un secteur à enjeu environnemental avec la présence d'une espèce protégée d'orchidées et pourtant la majeure partie de ce secteur sera consacrée à des constructions.

Il est par ailleurs indiqué dans le dossier que « des inventaires in situ » permettent d'affirmer qu'aucun oiseau d'espèces ciblées par la zone de protection spéciale (ZPS) de la zone Natura 2000 « Beauce et vallée de La Conie » n'est présent à proximité des zones à urbaniser. Mais il n'est pas possible de valider cette affirmation car il n'y a aucune mention des données des inventaires en question (dates, observations, lieux, observateurs).

Le terrain militaire de Bouard (Éole-en-Beauce) qui fait plus de 200 ha est inclus dans une ZNIEFF. Il est également en plein cœur d'une zone Natura 2000, bien que non inclus dans celle-ci. Il est classé dans le PLUi en zone Aph (destinée à l'implantation de panneaux photovoltaïques) avec, préservée au centre, une petite zone qui est classée N. Les services du ministère des Armées s'opposent au classement en zone Aph des emprises qui lui appartiennent et qui est incompatible avec l'activité militaire. Le zonage de ce secteur doit donc être revu. Les dizaines d'hectares de terres agricoles entourant la base qui ont également été classées en zone Aph doivent être zonés en A. Le projet sur le terrain militaire devra être affiné et prendre en compte les enjeux de recyclage du terrain et la biodiversité.

On trouve également une zone Aph sur la commune de Varize pour un terrain qui n'est pas décrit, ce qui rend impossible de mesurer l'impact du projet sur l'environnement.

On constate également que le traitement des milieux naturels boisés va d'un extrême à l'autre selon les communes dans le zonage, avec pour certaines un classement généralisé en Espaces Boisés Classés (EBC), quelle que soit la superficie du boisement, et pour d'autres communes, aucun EBC. On recense également de nombreux changements de classification aux limites communales pour un même massif boisé. Le règlement écrit de la zone naturelle présente peu de cohérence entre les communes. On remarque par exemple que pour certaines communes, il est précisé que les clôtures devront permettre le passage de la petite faune, et pour d'autres non.

A la page 53 du volet évaluation environnementale, on peut lire : « *Tout développement urbain entraîne des effets sur la consommation d'eau. Sur la moyenne d'une consommation d'eau potable totale de 148 litres par jour et par habitant (chiffre 2018 selon le Centre d'Information sur l'Eau), le territoire verra sa demande en eau augmenter de 8 % environ soit +300 m³/j à l'horizon 2030, à laquelle il faudra être en mesure de répondre. Augmentation des besoins en eau potable : non quantifiée pour les activités. Un secteur ouvert à l'urbanisation interfère avec un périmètre de protection rapproché de captage en eau potable. Il s'agit de la zone IAU sur la commune de Varize (bourg).* » L'étude de l'impact des choix du PLUi en matière de logements et d'activités sur la ressource en eau se doit d'être beaucoup plus développée que cette brève mention, surtout dans un territoire où il s'agit d'un enjeu majeur.

V/ Un patrimoine et des paysages à recenser et à protéger :

L'un des objectifs du PADD est de « reconnaître le patrimoine et ses potentialités » car le territoire « abrite tout un cortège de bâti et de sites intéressants mal connus ». Or le projet de PLUi ne prévoit presque rien pour respecter cet enjeu. Le repérage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme qui peut être un véritable outil de protection du patrimoine bâti et paysager n'est pas suffisamment exploité dans le projet de PLUi. Pourtant, comme le précise le diagnostic, « les communes du territoire possèdent un patrimoine riche et varié qui mérite une attention particulière ». Aussi, il n'est pas cohérent avec ces affirmations que seules trois communes (Fresnay-l'Evêque, Mérouville et Terminiers) repèrent des éléments à préserver au titre de l'article L.151-19.

Par ailleurs, en termes de grand paysage, Poupry et Ymonville sont-elles les seules communes où des vues valent la peine d'être conservées ?

Enfin, deux communes sont dans le périmètre du projet de directive paysagère de la Cathédrale de Chartres et sont concernées par huit vues majeures sur la cathédrale (Reclainville et les Villages Vovéens). Bien que ce fait soit mentionné, une étude d'impact express permettrait des choix d'urbanisation plus respectueux des vues majeures en question, contrairement à ce que préconise le DOO du SCoT (page 36).

Dans le règlement écrit du PLUi, des règles patrimoniales différentes s'appliquent pour chacune des communes sans logique apparente. Le dossier, et notamment sa partie justification, ne permet pas de comprendre ce qui justifie de telles disparités de règles. Il conviendrait d'effectuer davantage de regroupements pour simplifier la lecture du règlement, y compris pour les administrés. Par ailleurs, concernant l'architecture et particulièrement l'aspect extérieur des constructions, le territoire de Cœur de Beauce bénéficie déjà d'une grande homogénéité ainsi que le montre le document « Analyse et diagnostic architectural et paysager du Pays de Beauce » réalisé par le Pays de Beauce en 2006. Les fiches architecturales et paysagères « valoriser le patrimoine du pays de Beauce » le montrent également. Elles ont d'ailleurs pertinemment été annexées au PLUi. L'objectif à poursuivre n'est pas de construire partout de la même façon mais a minima de manière homogène et cohérente. Il apparaît donc nécessaire de corriger les écarts de règles ou à défaut de les justifier de manière tangible.

VI/ Une consommation d'espace à modérer :

Le PADD ne fait pas apparaître d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace alors que l'article L151-5 du code de l'urbanisme l'impose. Il s'agit là d'un vice de forme qui entraîne une importante fragilité juridique pour le PLUi.

Le diagnostic du PLUi présente utilement une analyse par photo-interprétation de l'évolution de l'occupation des sols, permettant d'évaluer la consommation des terres naturelles et agricoles depuis 2007 ainsi que leur destination. Le dossier dresse également le total de la consommation induite par le projet mais on constate que n'ont pas été prises en compte les superficies des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL). Il s'agit de :

- 1,54 ha pour une unité de compostage ;
- 5,97 ha pour une unité de méthanisation ;
- 6,55 ha pour un champ de Tir ;
- 258,93 ha pour des zones photovoltaïques (même si la majeure partie est située sur le site militaire de Bouard qui ne sera pas pris en compte dans le bilan, plus de 30 ha sont sur des terrains agricoles autour de la base et environ 6 ha sur des friches) ;
- des nouvelles zones prévues pour des carrières autorisées (non quantifiable à la lecture du dossier).

Par ailleurs, sur les 30,29 ha d'emplacement réservés, 18,6 ha le sont pour des projets routiers du Conseil Départemental et 11,51 ha pour des projets de la communauté de communes. Ces derniers doivent faire l'objet de davantage de justifications dans le PLUi.

Le tableau ci-dessous compare le bilan dressé dans le diagnostic et la consommation induite par le projet.

Même si en tout état de cause, ces projets profiteront à la communauté de communes et qu'il aurait été fondé de les prendre en compte, les emprises prévues pour l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) n'ont pas été comptées ici. Il est en de même des déviations sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental.

Il est également à noter que le chiffre de bilan concernant les zones d'activités inclut les carrières exploitées (page 353 du diagnostic) alors que dans le projet, les surfaces des nouvelles carrières ne sont pas quantifiées (alors qu'elles devraient l'être).

Comparaison Bilan /Projet en termes de consommation	Résidentiel	Activités	Équipements	STECAL (à l'exception de la base militaire et des nouvelles carrières)	Totaux	Par an
Bilan depuis 2007 soit 12 ans jusqu'à fin 2019	47,96 ha	173,84 ha	6,12 ha		227,92 ha	18,99 ha
Projet (hors RN154 et hors projets de déviation du Conseil Départemental)	68,6 ha	116 ha	11,51 ha	50,06 ha	246,17 ha	20,51 ha

Ainsi, même sans prendre en compte les projets routiers nationaux et départementaux ainsi que les nouvelles carrières, le projet ne justifie pas en valeur absolue d'une réduction de la consommation d'espace par rapport à la période antérieure.

Une piste d'amélioration pourrait être de supprimer les zones d'activités prévues qui ne font pas l'objet de projet à venir et les emprises agricoles dédiées à du photovoltaïque autour de la base de Bouard. Les emprises en extension dédiées à l'habitat pourraient également être réduite en retravaillant les densités attendues et les typologies de logements à produire (construction en bandes, petits collectifs).

B/ Remarques portant sur les différentes pièces du dossier de PLUi :

I. Rapport de présentation :

De manière générale, le PLUi devrait proposer des indicateurs de suivi autres que ceux portant sur les aspects environnementaux et développés dans l'évaluation environnementale du document.

À la page 67 du diagnostic, il est rappelé que deux captages du territoire, le Puiset (Janville-en-Beauce) et Terminiers, ont été désignés comme prioritaires et à ce titre devront faire l'objet d'une délimitation de leur aire d'alimentation et d'un programme d'action visant à réduire les pollutions diffuses. Or, à la page 132 du volet justification, on peut lire : « *aucun captage sur le territoire de la Communauté de Communes n'est considéré comme prioritaire et n'est inclus dans une Aire d'Alimentation de Captage prioritaire (AAC)* ». Ce deuxième document doit être corrigé.

À la page 264 du diagnostic, il convient de corriger la phrase : « *on recense également un site inscrit aux Monuments Historiques : les ruines du château du Puiset depuis le 24/10/1983.* » en remplaçant « monuments historiques » par « site inscrit au titre des Sites (loi 1930) ». Dans cette même page, il convient de ne pas utiliser l'expression « jardin remarquable » pour le parc du château de Villeprévost. Cette expression ne peut en effet être utilisée que pour un jardin ayant reçu le label Jardin Remarquable du ministère de la Culture, ce qui n'est pas le cas ici : on parlera plutôt de jardin historique.

À la page 268, le diagnostic signale que l'offre en circuits de randonnée est trop limitée. Le PLUi doit être l'occasion de la développer, favorisant en même temps des corridors de biodiversité en aménageant des haies et des bandes enherbées le long des circuits.

À la page 82 du volet justification, la création d'une zone UX dont une partie en zone agricole est évoquée à Louville-la-Chenard mais elle n'apparaît pas dans le tableau de synthèse des consommations de la page 117.

À la page 118 du volet justification, la zone photovoltaïque prévue à l'ouest de Neuvy-en-Beauce, le long de l'autoroute, doit être comptabilisée en consommation. De même, à la page 120, la surface de la zone 1AUe (partie parc boisé) à Oysonville doit apparaître dans le tableau.

Dans les OAP pour la commune de Poupry, les zones 1AU et 2AU font 0,85 ha contre 0,22 ha dans le tableau de synthèse page 122 des justifications. De la même manière, le tableau de consommation page 123 précise pour Réclainville 0,3 ha pour l'habitat alors que dans les OAP, on a 0,5ha. Les documents doivent être mis en cohérence.

À la page 128 du volet justification, il convient de corriger la phrase : « *Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire* » en remplaçant « sur l'inventaire » par « au titre des monuments historiques ».

À la page 149 du volet justification, le tableau des surfaces par type de zones doit faire apparaître des surfaces pour le STECAL As qui correspond aux installations de stockage de déchets inertes.

II. Évaluation environnementale :

À la page 11, on peut lire : « *Tout développement urbain entraîne des effets sur les volumes d'eaux usées à traiter. La croissance démographique prévue (soit 2 050 hab. en plus à l'horizon 2030) entraînera des rejets d'eaux usées plus importants. Les équipements de traitement devront donc être en capacité de prendre en charge ces effluents afin de ne pas générer de pollutions des milieux et de la ressource. Actuellement, le réseau a une capacité excédentaire de traitement d'environ 4 800 équivalents habitants, ce qui correspond déjà à plus du double de ce qu'il serait nécessaire d'ici 10 ans au regard des perspectives de développement envisagées* ». Il serait plus pertinent d'analyser l'impact sur les stations d'épurations de manière individuelle et pas sur la capacité globale d'épuration de la communauté de communes.

À la page 13, il est précisé que « *plusieurs secteurs de projets définis dans le cadre du PLUi sont concernés par les risques liés notamment au retrait-gonflement des argiles, et à des remontées de nappes. Des dispositions constructives adaptées doivent donc être mises en œuvre au niveau de ces sites afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.* » L'évitement au maximum de ces zones aurait été judicieux, les dispositions constructives permettant de palier le risque entraînant d'important surcoût pour les constructeurs. Le dossier devrait présenter des recherches d'alternatives à ces zones dans une logique d'évitement de la séquence éviter/réduire/compenser.

À la page 263, on peut lire : « *plusieurs secteurs sont concernés par le risque de mouvements de terrains lié au retrait-gonflement des argiles. Pour les secteurs concernés, il est préconisé dans les OAP de « réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé en amont de tout projet* ». « *La zone 1AU à l'Est du bourg des Villages Vovéens est concernée par la présence de sols pollués (selon BASOL), ainsi il est précisé dans l'OAP correspondante que « le maître d'ouvrage devra fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation, réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet (cf.L.556-2 du Code de l'Environnement)* ». Et à la page 260 : « *La zone 1AU sur la commune de Varize (bourg), étant concernée par un périmètre de protection de captage AEP rapprochée, il est précisé qu'il faille se référer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral associé.* » Or, à lecture des OAP, aucune des mentions censées apparaître n'est présente. De manière plus générale, l'évaluation environnementale propose des mesures mais ne précise pas réellement leur prise en compte pour les communes concernées. Et les tableaux par thématique (biodiversité, eau, risque, etc.) censés expliciter la manière dont les différentes pièces du PLUi prennent en compte les mesures, renvoient à des éléments qui ne se trouvent pas toujours dans les pièces citées. Plusieurs propositions de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ne sont pas suivies d'effet dans le PLUi comme le fait de ne pas retenir certaines zones (notamment zone 1AU au nord de Viabon (Eole-en-Beauce), zone Aph à Baignolet (Eole-en-Beauce), zone 1AU à Voves (Les Villages-Vovéens). L'exemple le plus frappant est le classement de la zone de Bouard (commune d'Eole-en-Beauce) en Aph alors qu'il est noté dans l'évaluation des incidences : « *Ne pas aménager cette zone. Aucune compensation équivalente possible* ». Aucun emplacement alternatif présentant de moindres enjeux écologiques n'est évoqué. Le premier volet de la séquence « éviter, réduire, compenser » n'est donc pas non plus appliqué ici.

III. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

*Les OAP devraient proposer des minima de logements à réaliser, aussi bien pour les OAP sectorielles que thématiques.

*Les objectifs de densité sont précisés dans chacune des OAP sectorielles. Il manque cependant l'objectif pour l'OAP de Janville-en-Beauce à la page 24.

*Même en considérant les densités préconisées par le SCoT comme étant des densités brutes, plusieurs opérations ne les respectent pas, notamment dans les Villages Vovéens ou à Toury. Si la mention est faite de certaines opérations ayant fait l'objet d'autorisation d'urbanisme ou d'une programmation en plusieurs tranches, le bénéficiaire de l'autorisation devrait être mentionné. En effet, s'il s'agit de la commune, rien n'empêche celle-ci de repenser son opération et de déposer de nouvelles demandes de permis avec des densités plus compatibles avec celles définies par le SCoT.

*À la page 74 du volet justification, on parle d'une OAP pour protéger le prieuré à Gommerville mais elle n'apparaît pas dans les pièces des OAP. Il en est de même pour l'OAP prévue au sud du bourg de Oinville-Saint-Liphard sur le plan de zonage.

IV. Règlement graphique :

*On peut relever certaines incohérences de zonage à corriger comme des secteurs d'habitat récent qui sont zonés en Ua (bâti ancien). Il y a par exemple et de manière non exhaustive : les zones pavillonnaires situées au sud-est du hameau de Brandelon à Bazoches-les-Hautes, à l'est du bourg de Beauvilliers, au sud-ouest de Cormainville ; à l'est du bourg de Garancières-en-Beauce. On trouve également deux zones différentes As et Ax pour la même destination : installation de stockage de déchets inertes.

*Une unique zone est classée en Uc sur la commune de Janville-en-Beauce. Le dossier devrait expliciter les particularités de ce secteur pavillonnaire pour justifier qu'il fasse l'objet d'une zone dédiée.

*À la lecture du règlement graphique, on constate que contrairement à ce qui est écrit dans le rapport de présentation, les zones Uj ne se trouvent pas toutes uniquement à l'intérieur des bourgs et hameaux et les zones Nj ne sont pas toutes des ouches, entre village et grand paysage. Qu'est ce qui justifie que, par exemple, la commune de Courbehaye ne compte que des zones Nj, la commune de Bazoches-en-Dunois, des zones Nj et Uj, et Cormainville uniquement des zones Uj ? Une cohérence doit être recherchée et le volet justification du PLUi doit par commune expliciter les choix retenus entre Uj et Nj. En frange du bâti et particulièrement dans les hameaux, le Nj doit remplacer le Uj.

*Sur les communes de Bazoche-les-hautes, Eole-en-Beauce, Fontenay-sur-Conie, Gommerville, Levesville-la-Chenard, Neuvy-en-Beauce, Orgères-en-Beauce, Oinville-St-Liphard, Sanville, Tillay-le-Péneux, Varize, Villars, Ymonville, les boisements sont tous classés en zone N et on ne trouve aucun EBC, contrairement à d'autres communes où tous les bois sont en EBC ou seulement une partie d'entre eux. Parfois un même massif est classé EBC sur une commune et en zone N sur la commune voisine. Une recherche de cohérence intercommunale est donc à mettre en place et des justifications à apporter sur les choix retenus. Les bosquets isolés de moins de 0,5 ha devraient être systématiquement protégés soit par un EBC, soit par le repérage au titre de L151-23 du code de l'urbanisme assorti de mesure permettant une réelle protection. Cependant, dans un secteur où sont présentes des pelouses calcicoles en cours de fermeture, il est nécessaire de pouvoir défricher ces zones. Il conviendra donc de s'assurer que le classement en EBC sur les communes disposant de pelouse calcicoles gérées par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) a été fait en concertation avec cet organisme.

*Si le DOO du SCoT recommande à la page 38 de préserver les séquences cimetière, espace vide, bâti, caractéristiques des entrées de bourg et hameaux beaucerons, on trouve sur le zonage des zones 1AU qui viennent contredirent ce principe (ex : Fresnay-l'Eveque, Lumeau) et qui devraient donc être supprimées ou relocalisées.

*Les corps de ferme classés en zone urbaine ne doivent pas être couverts par le logo les identifiants comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cela ne peut se faire qu'en zone A et N (Article R151-35 du CU).

*Ardelu et Baudreville :

Les quelques espaces boisés zonés en zone agricole auraient mérité une protection.

*Bazoche-en-Dunois :

La zone 1AU à l'est est une extension linéaire de l'urbanisation. D'autres possibilités s'inscrivant davantage dans la structure du bourg ont-elles été étudiées ?

*Cormainville :

Des boisements au sud-ouest appartenant à la zone Natura 2000 sont classés en N et pas en EBC, contrairement à ce qui se passe sur la commune limitrophe de Bazoche-en-dunois et aussi sur les boisements au nord de la commune.

*Courbehaye :

La vocation de la zone Ne doit être explicitée dans les justifications.

Les terrains libres à droite de l'axe nord-sud du bourg devraient faire l'objet d'une OAP.

Les boisements de la zone Natura 2000 sont en N contrairement à ceux de la commune limitrophe de Cormainville qui sont en EBC.

*Eole-en-Beauce :

Un bois au sud-est apparaît en noir sur le plan de zonage. La couleur de la trame doit donc être corrigée.

A Baignolet, le classement du cimetière en Uj doit être justifié.

À proximité de Villeau, il manque un zonage pour un stockage de déchet inerte (voir UD DREAL28) et les carrières n'ont pas non plus été zonées.

Il convient de retirer le périmètre de protection situé autour du bourg de Fains-la-Folie qui ne compte pas de monument protégé au titre des monuments historiques et en revanche, d'en ajouter un autour de l'église de La Folie-Herbault.

*Fresnay-l'Evêque :

La vocation de la zone Ne au sud du hameau de Merasville doit être explicitée dans les justifications.

*Garancières-en-Beauce :

Les quelques espaces boisés et plantations d'alignement classés en zone agricole auraient mérité une protection.

*Gommerville :

Le Château d'Arnouville est classé en zone 1AUe et fait l'objet d'une OAP. Or, ce château est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 22/07/2009 et les éléments protégés sont non seulement le château mais également, les façades et toitures des deux pavillons symétriques, les fossés et leurs murs de maçonnerie, la grille d'entrée, les sols des cours, du potager avec son mur de clôture, le parc avec ses murs de clôture. Il appartient à l'État – avec l'aide de la conservation régionale des monuments historiques et de l'architecte des bâtiments de France – de déterminer si le monument historique est constructible ou non. Il n'est donc pas envisageable de placer ce monument historique en zone 1AUe et il convient de placer le château et ses abords immédiats en zone N, comme c'est le cas du reste du domaine.

*Guillons :

Le classement en zones N de terres agricoles à l'ouest du bourg doit être justifié.

*Guillonville :

La zone Ub au nord-ouest du bourg devrait faire l'objet d'une OAP.

La zone 1AU est une extension et doit donc être présentée comme telle dans le tableau de synthèse de la page 58 de la partie justification.

*Intreville :

La motivation de l'emplacement réservé (ER) de 230 m² ainsi que son bénéficiaire doit être précisée dans le tableau des ER.

*Janville-en-Beauce :

Le Puiset : le classement en zone N de parcelles agricoles au nord doit être justifié.

Janville : le cimetière et son extension prévue sont zonés UC au lieu de Ne.

*Lumeau :

Il serait souhaitable de préserver le château tout autant que le parc du domaine en classant l'ensemble en zone N.

*Mérrouville :

Le bois classé en N au nord-est devrait être en EBC, en cohérence avec la continuité du massif sur la commune d'Intreville.

Les espaces boisés au nord-est du bourg qui sont classés en zone agricole auraient mérité une protection.

*Moutiers-en-Beauce :

Pourquoi avoir classé en Ne la route menant au cimetière ?

*Notonville :

Dans le hameau « le bois », les hauts des deux parcelles 85 et 86, classées en Ua constituent des extensions dans un hameau. Elles doivent être réduites à la taille du front bâti existant délimité par le fond de jardin de la parcelle 173.

Les terrains disponibles à l'ouest du bourg, le long de la rue de l'Etang doivent être comptés dans la consommation d'espace page 117 du volet justification.

*Ouarville :

Une partie de la zone Ne à l'ouest du bourg qui est une extension de l'urbanisation doit être justifiée.

*Orgères-en-Beauce :

Le secteur 1AU au nord devrait faire l'objet d'une OAP.

Le château Féaslé qui est situé en zone A devrait être classé en zone N comme le parc attenant.

*Péronville :

Au sud du hameau de Machelinville, de larges haies qui sont en A mériteraient un autre classement.

*Poinville :

Le classement en N de terres agricoles à l'ouest et à l'est du bourg doit être justifié.

*Poupry :

Le classement en Nj de terres agricoles au nord du bourg doit être justifié.

Le zonage de la commune présente des secteurs de jardins situés en Nj alors que le rapport de justifications précise à la page 90 que la ceinture d'ouches est classée Uj. Ces documents doivent être mis en cohérence.

*Reclainville :

Dans le bourg, la zone UA déborde au sud-est sur la zone agricole (parcelle 41 et 42) et doit donc être réduite.

*Prasville :

Sous le faisceau de la RN154, on trouve une zone AcBr qui n'est pas réglementée dans le règlement écrit.

*Rouvray-Saint-Denis :

Les différentes haies qui ceinturent le bourg devraient faire l'objet d'une protection.

*Santilly :

Le zonage Uj de parcelles à l'est dont une grande partie est agricole doit être justifié.

*Tillay-le-Péneux :

Au sud du hameau de Villeprevost, on trouve une zone Uh qui ne correspond à rien dans la légende du zonage, ni dans le règlement écrit.

Il conviendrait d'enlever du plan de zonage la mention « ZAD hors PLUi » qui n'est explicitée nulle part dans le document, ou de la justifier.

Comme pour le Château d'Arnouville à Gommerville et pour les mêmes raisons, le Château de Villeprevost devrait être classé en zone N, comme le reste du domaine.

*Trancrainville :

Au nord du bourg, la grande parcelle n°1, classée en Ua, aurait mérité une OAP pour organiser son aménagement.

V/ Liste et fiches des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du CU :

Comme évoqué ci-dessus, il est regrettable que seules trois communes (Fresnay-l'Evêque, Mérouville et Terminiers) repèrent des éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 alors que le PADD prévoit de « reconnaître le patrimoine et ses potentialités » car le territoire « abrite tout un cortège de bâti et de sites intéressants mal connus ».

Ainsi, si la commune de Cormainville présente « un village historique de très grande qualité patrimoniale » (page 68 des justifications), comment se fait-il qu'aucun élément n'ait été repéré sur cette commune ? La même question se pose pour Baigneaux qui affiche sa volonté de mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager ; pour Le Puiset, Janville-en-Beauce, dont le bourg est reconnu pour sa forte valeur historique et patrimoniale ; pour Louville-la-Chenard qui souhaite préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et environnemental existant ; pour Les Villages Vovéens où l'on parle de qualité architecturale et patrimoniale certaine – ce qui est bien le cas.

Le travail d'identification d'éléments à préserver doit donc impérativement être complété.

Concernant la commune historique de Voves (Les Villages Vovéens), il conviendrait notamment d'ajouter dans les éléments repérés au titre de l'article L.151-19, l'usine de superphosphates de la

compagnie des engrais du Berry construite entre 1925 et 1929 par Albert Laprade et Jean Varaine et qui a reçu le label Architecture Contemporaine Remarquable.

Par ailleurs, pour chacun des éléments identifiés, la fiche par site devrait systématiquement présenter l'adresse précise, les références cadastrales complètes, un plan de situation, des photographies, une courte description justifiant sa sélection ainsi que les moyens qui doivent être mis en œuvre pour le préserver. Le règlement écrit prévoit, page 29, qu'une destruction des éléments repérés est possible « *pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial* ». Cette règle permet une interprétation libre qui revient à autoriser la destruction des éléments repérés. Comment détermine-t-on le plus objectivement possible ce qui est de moindre intérêt ? Comment déterminer la limite acceptable pour mettre en œuvre une restauration ? Les fiches présentant chaque édifice sont insuffisantes et ne permettent pas de répondre à ces questions.

On ne peut que saluer, sur la commune d'Ymonville, la prise en compte du moulin protégé au titre des monuments historiques ainsi que les vues s'ouvrant dans sa direction avec la mise en place d'une zone agricole protégée. Il serait souhaitable d'appliquer cette protection aux autres moulins protégés de la communauté de communes (Bazoches-en-Dunois, Levesville-la-Chenard, Moutiers-en-Beauce, Ouarville) et même à d'autres monuments pour lesquels des cônes de vue méritent d'être préservés.

VI/ Règlement écrit :

*Les secteurs de tailles et de capacités limitées (STECAL) définis au règlement graphique doivent faire l'objet d'un règlement écrit. La zone Anc, telle que définie dans le PLUi, ne constitue pas un STECAL mais devrait être une sous-zone de la zone agricole (comme la zone Ap) et être réglementée.

*Les destinations et sous-destinations mentionnées pour chaque zone ne s'appliquent qu'aux seules constructions et pas aux installations. Il convient donc de compléter les articles sur l'occupation des sols par l'autorisation :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- des affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Par ailleurs, il faut spécifier pour toutes les zones concernées par le projet d'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) les autorisations d'occupation du sol suivantes :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
- Les créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Il conviendra par ailleurs de s'assurer que le zonage graphique ne comporte pas dans le faisceau retenu de zone incompatible avec ce projet routier comme un espace boisé classé par exemple.

*Dans le règlement de la zone Ua, il est surprenant que des communes telles que Baigneaux ou La Bazoche-en-Dunois puissent construire jusqu'à 12 mètres de hauteur (R+2+C) alors même que cela ne correspond pas à la hauteur des bâtiments existants, excepté dans la commune historique de Janville. Pour toutes les communes, il serait plus pertinent de définir des hauteurs de constructions conditionnées aux volumes de la rue. Et pour les maisons isolées, il conviendrait de ne permettre que R+C (4 mètres à l'égout du toit) ou d'imposer que les gabarits des constructions neuves soient à plus ou moins un mètre de hauteur des bâtiments voisins existants.

*Pour les zones d'équipements Ue et 1AUe, la sous-destination logement doit être interdite ou au moins conditionnée à une nécessité impérieuse en lien avec l'équipement et à l'obligation d'implantation du logement dans le volume des bâtiments constituant les équipements.

*En zone 1AU, la sous-destination cinéma pour le groupe 3 est conditionnée mais la condition n'est pas précisée.

*Les superficies des extensions et des annexes, ainsi que la distance des annexes à la construction principale doivent être réglementées pour l'ensemble des communes et pas seulement une partie d'entre elles (article L151-12 du CU). En zone A et N, il conviendrait par ailleurs de limiter davantage les surfaces des annexes et des extensions admises.

*Les règlements des zones A et N sont très disparates d'une commune à l'autre et difficiles à lire. Il conviendrait, comme pour les zones urbaines, de réaliser un travail d'harmonisation et de simplification à l'échelle intercommunale.

*Aux pages 99 et 109 (zones A et N), il convient de mentionner l'existence d'une zone inondable. De plus, si les périmètres inondables, situés majoritairement en zonage N et pour une petite partie en zone A, ne sont pas urbanisables, des projets nécessitant des prescriptions peuvent faire l'objet de demandes de pétitionnaires : remblais, clôtures, abris pour animaux, etc. Dans les dispositions générales du règlement (-zone inondable - page 31), il conviendrait de rappeler que les prescriptions de la doctrine inondations de décembre 2017, rédigée par la DDT sont à respecter. Elle synthétise en effet les dispositions à prendre en compte pour les risques liés aux inondations dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle a été transmise à chaque commune et EPCI d'Eure-et-Loir en juin 2018 et peut être jointe en annexe au PLUi.

*Dans la zone N2000, toute occupation et utilisation du sol est interdite. Or, même en zone spéciale de conservation d'une zone Natura 2000, il pourrait être utile, dans certains cas, de permettre la construction d'abris pour animaux, sans que cela ne mette en péril le site. En effet, le pâturage ovin est de plus en plus utilisé pour restaurer des milieux tels que les pelouses calcaires. Les pâturages équins ou bovins sont utilisés pour des zones plus humides. Cette zone devrait donc autoriser de manière conditionnelle pour ce type de pâturage, la construction d'abris pour les animaux.

*Dans la zone Nj correspond aux jardins, le plus souvent situés en limites extérieures des bourgs et des hameaux, on autorise les extensions de constructions existantes. Cela semble être incompatible avec la protection paysagère ayant dicté ce zonage. Les nuances entre le règlement des zones Uj et Nj sont par ailleurs quasiment inexistantes.

*Pour les zones Ne et Nj, il y a une condition à la sous-destination hébergement alors que celle-ci est interdite. Pour la zone Ne, Les Villages Vovéens n'apparaissent pas dans le tableau alors que cette commune présente des zones Ne.

*Pour les communes de Réclainville et des Villages Vovéens, le règlement doit prendre en compte le projet de directive paysagère autour de la Cathédrale de Chartres consultable sur <http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-dossier-de-la-directive-paysagere-de-chartres-a3490.html>

VII/ Servitudes :

*Dans la documentation de la servitude T7, il conviendrait de joindre l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

*Le gestionnaire des servitudes T4-T5 n'est pas la DGAC comme indiqué pour certaines communes mais le Ministère des Armées. La DGAC/Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS14321-44343 Bouguenais Cedex n'est gestionnaire que de la servitude T7.



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur l'élaboration du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la Communauté de communes
Cœur de Beauce (28)**

N° : 2020–2937

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire a, par délibération du 17 septembre 2020, donné délégation à son président pour statuer sur la demande d'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Cœur de Beauce (28).

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La MRAe a été saisie par la communauté de communes Cœur de Beauce. Le dossier a été reçu le 15 juin 2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Toutefois, en application de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et de ses textes subséquents, ce délai a été suspendu jusqu'au 23 juin 2020.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL a consulté par courriel du 22 juillet 2020 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1. Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

La communauté de communes Cœur de Beauce (CCCB) est située au sud-ouest du département d'Eure-et-Loir. Ce territoire couvre une superficie de 971,5 km², regroupe 48 communes et comptait 24 638 habitants en 2017.

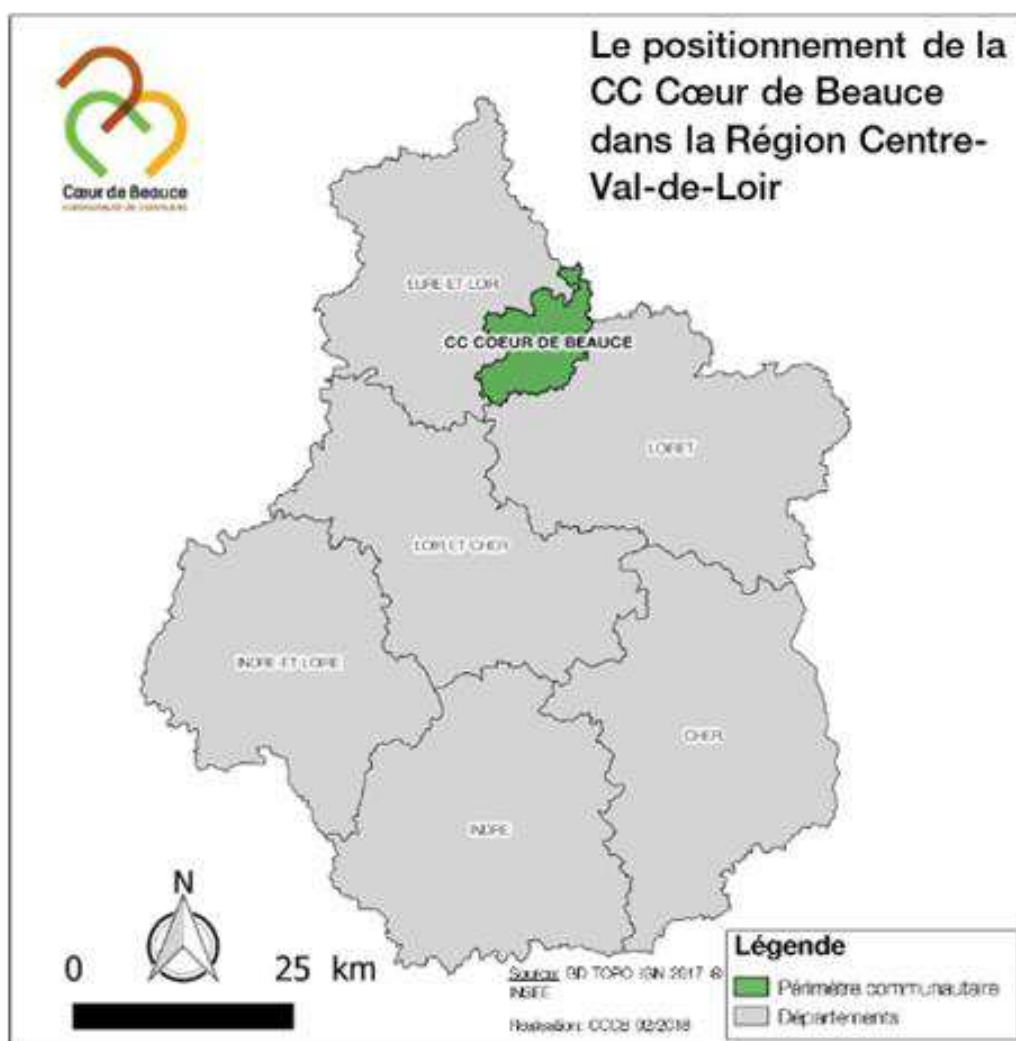


Illustration 1 : positionnement du territoire de la communauté de communes
Source : dossier

Les communes les plus importantes sont les Villages Vovéens¹, Toury, Janville-en-Beauce² et Orgères-en-Beauce. Dans le cadre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), ces communes sont définies comme pôles principaux du territoire de la CCCB.

- 1 Les Villages Vovéens est une commune créée le 1^{er} janvier 2016 suite à la fusion de Montainville, de Rouvray-Saint-Florentin, de Villeneuve-Saint-Nicolas et de Voves.
- 2 Janville en Beauce est une commune créée le 1^{er} janvier 2019 suite à la fusion d'Allaines-Mervilliers, Janville et Le Puiset.



Illustration 2 : présentation du territoire intercommunal
Source : dossier

Le sud du territoire de la communauté de communes Cœur de Beauce est à environ 30 km d'Orléans. Ce territoire s'étire au nord-est jusqu'à la limite entre le département de l'Eure-et-Loir et l'Essonne (91) à environ 15 km d'Étampes et, au nord-ouest vers Chartres dont les communes du Cœur de Beauce les plus proches sont à environ 21 km.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de deux axes principaux :

- « *A partir de l'organisation du territoire, valoriser les capacités de Cœur de Beauce ;*
- *Hiérarchiser les possibilités de développement pour habiter et vivre sur le territoire ».*

Le territoire est couvert par un SCoT qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 26 avril 2019.

Seuls les enjeux que l'autorité environnementale estime forts font l'objet d'un développement dans la suite du présent avis. Ils concernent :

- la biodiversité ;
- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- les transports et les nuisances associées ;
- l'assainissement ;
- l'eau.

2. Justification des choix opérés

Le territoire de la communauté de communes a connu une croissance démographique soutenue de 1999 à 2012 avec une augmentation annuelle de la population de 0,8 % par an, (de 22 309 habitants à 24 795 habitants). Cependant, entre 2012 et 2017, cette dynamique s'est inversée passant à -0,1 % par an. Avec une croissance du solde naturel relativement stable à +0,3/+0,4 % par an, ce phénomène est dû à un solde migratoire négatif. Toutefois, le pôle des Villages Vovéens reste marqué par une croissance importante (supérieure à +1 % par an)³.

Le dossier prévoit que la population du territoire de la CCCB augmentera de 2 080 habitants à l'horizon 2030 pour atteindre 27 065 habitants. Cet objectif correspond à une croissance moyenne annuelle de +0.80 % sur la prochaine décennie, très supérieure à la réalité observée depuis 2012.

Le dossier indique (Pièce 2A, p. 6) que le « scénario de croissance est le résultat de la mise en perspective de plusieurs scénarios théoriques fondés sur des programmes en cours, des aspirations municipales, une réalité de terrain, une réalité d'aménagement et la nécessaire prise en compte des objectifs fixés par le SCoT. » Aucune alternative au scénario démographique ni aucune justification du réalisme de cet objectif n'est cependant proposée par le dossier, qui n'apporte pas d'information sur les outils concrets auxquels la communauté se propose de mettre en oeuvre pour infléchir la tendance. Ceci est d'autant plus regrettable que ce manque de justification avait déjà fait l'objet d'une recommandation dans le cadre de l'avis de l'autorité environnementale portant sur le SCoT Cœur de Beauce.

L'autorité environnementale note le choix pertinent de la communauté de communes de réaliser un développement démographique différencié selon les communes.

Le territoire présente une variation annuelle du nombre de logements d'environ +0,75 % entre 1999 et 2017 (plus marquée entre 2007 et 2012 avec +0,95 %). Ce développement se fait principalement dans les communes identifiées comme pôles majeurs. En 2017, la communauté de communes comprenait 82,6 % de résidences principales, 7,5 % de résidences secondaires et 9,9 % de logements vacants.

Le dossier indique (Pièce 2A p. 276) que 47,7 % des résidences principales ont été construites avant 1945 (contre 31 % à l'échelle du département) et que 39 % des résidences principales ont été construites avant 1919 (contre 25 % à l'échelle du département). C'est principalement sur le secteur d'Orgères-en-Beauce que le parc des résidences principales est le plus ancien, puisqu'une résidence principale sur deux a été construite avant 1919. Le dossier précise également que la part des logements les plus anciens est moins élevée dans les pôles principaux (Villages Vovéens, Janville, Toury, Orgères-en-Beauce), mais aussi dans les communes les plus proches des franges franciliennes.

La communauté de communes prévoit la production de 1 240 logements répartis comme suit :

- 536 logements au sein des enveloppes urbaines (894 logements avant l'application du principe de rétention foncière estimé à 40 % du volume total) ;
- 704 logements produits par extension des enveloppes urbaines.

Le besoin en construction découle principalement de deux facteurs : le desserrement des ménages et le besoin lié au développement démographique. Si le premier est correctement expliqué, le second manque de justifications comme indiqué plus haut.

En ce qui concerne l'évolution de la vacance, le dossier fait état d'une progression d'environ 200 logements vacants supplémentaires entre 2010 et 2018 soit +2,5 % par an. Cette vacance est plus affirmée à l'est et au sud de la CCCB. Sur la période du PLUi, la communauté de communes se fixe comme objectif la mobilisation de 10 % du nombre de logements vacants dans les

3 Sources : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200070159>

communes dont le taux de vacance est supérieur à 5 %. Cet objectif n'est pas justifié et rien n'est proposé par le territoire pour l'atteindre.

L'autorité environnementale recommande de :

- **réexaminer les ambitions de croissance démographique afin de retenir un scénario en cohérence avec les tendances observées ces dernières années, sauf à préciser les moyens que la collectivité se donne pour atteindre un objectif d'évolution démographique nettement plus élevé ;**
- **présenter des alternatives au scénario choisi afin de justifier la pertinence de celui-ci ;**
- **justifier l'objectif de réduction de la vacance et exposer les actions prévues pour encourager la reconquête du potentiel de logements vacants identifié.**

3. Analyse des enjeux environnementaux et de leur prise en compte par le projet de PLUi

3.1. La biodiversité

Le dossier identifie correctement les différents zonages de biodiversité du secteur. Une grande partie du territoire du PLUi est classée en zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (site « Beauce et Vallée de la Conie »). On note aussi le site Natura 2000, « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun », désigné au titre de la directive Habitats. Ainsi, le dossier met en évidence l'existence d'îlots de biodiversité dans ce territoire majoritairement dédié aux grandes cultures.

En matière de trame verte et bleue, le dossier présente une étude locale, se traduisant par une cartographie des continuités écologiques et qui montre l'importance locale de la sous-trame des pelouses calcaires et de celle des milieux aquatiques.

L'évaluation environnementale présente une analyse de la sensibilité en matière de biodiversité d'une partie des zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation (les choix définitifs des secteurs ouverts à l'urbanisation n'étant pas connus au moment de la réalisation des inventaires de terrain). La méthodologie retenue comprend ensuite un inventaire naturaliste sur les secteurs les plus sensibles. Il est néanmoins regrettable que ni les paramètres précis (groupes prospectés, protocoles, dates), ni les résultats de ces inventaires ne figurent au dossier. Les résultats de ces investigations sont toutefois sommairement rapportés dans l'étude.

En ce qui concerne les zones humides, le dossier se contente de citer des données de pré-localisation à l'échelle du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) « Nappe de Beauce ». Le dossier ne fait état d'aucun inventaire précis des zones humides, ni par le biais d'un inventaire systématique des espèces végétales et des habitats naturels ni par sondage pédologique. Aussi, le dossier n'établit pas formellement le caractère humide ou non des secteurs ouverts à l'urbanisation et n'est pas en capacité d'établir les éventuelles mesures nécessaires pour prendre en compte de telles zones.

L'autorité environnementale recommande de :

- **préciser les méthodologies d'inventaire naturalistes et de zones humides (justification des secteurs inventoriés ou non, dates, listes d'espèces et d'habitats ou détermination des zones humides) ;**
- **compléter les inventaires de terrain (cartographie des milieux et des zones humides...) sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation non initialement prospectées et présentant des potentialités de zones humides et des enjeux en matière de biodiversité ;**
- **revoir l'analyse des incidences environnementales au regard d'un état initial consolidé à partir d'inventaires naturalistes et des zones humides.**

Prospective

En matière de biodiversité, le PADD comporte un objectif de « Préserver la trame verte et bleue au service de la biodiversité », notamment en protégeant les espaces identifiés comme réservoirs de biodiversité. Cette orientation est assortie d'une carte de principe qui localise cet objectif. Il aurait été pertinent d'ajouter aux réservoirs de biodiversité les pelouses calcaires en plus des espaces boisés et des cours d'eau déjà identifiés, en relation avec les enjeux du territoire dégagés par l'analyse de la trame verte et bleue locale.

Le zonage prévoit un secteur « N2000 » pour les zones couvertes par le site « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun » dans lesquelles toute forme de nouvelle construction est proscrite, ce qui est de nature à préserver les milieux concernés.

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont classées en zone naturelle « N » afin de préserver leur vocation naturelle. Il convient toutefois de signaler que le classement en EBC (espace boisé classé), qui préserve la destination forestière des parcelles, n'est pas adapté aux secteurs identifiés comme riches en biodiversité pour les milieux ouverts. A titre d'exemple, un tel classement en EBC n'est pas pertinent pour la ZNIEFF « Pelouses du bois de la Fontaine » ou les « Pelouses de Canonvilliers ». Bien que ces dernières soient pour parties occupées par des boisements établis ou des milieux en voie de fermeture, un classement en EBC obérerait une possible restauration écologique par réouverture des milieux.

De surcroît, alors que l'évaluation environnementale identifie des secteurs de forte sensibilité, comme la ZNIEFF de type 1 du camp militaire de Bouard (en raison des vastes surfaces de pelouses calcicoles ainsi que de la diversité de faune et de flore qui l'occupe), le PLUi y prévoit une zone « Aph », dédiée à l'implantation de panneaux photovoltaïques, sans mesure d'insertion particulière. Il convient de rappeler qu'un tel zonage ne présage pas de l'autorisation future qui sera nécessaire pour une telle implantation. **L'autorité environnementale attire l'attention de la collectivité sur la richesse importante en biodiversité du secteur.** Celui-ci est d'ailleurs identifié comme réservoir de biodiversité à l'échelle régionale par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), mais également par le SCoT qui prévoit que ces réservoirs soient « protégés par les documents d'urbanisme ».

Ainsi l'autorité environnementale recommande de :

- **revoir le classement en EBC de certains secteurs qui pourrait être défavorable aux milieux ouverts ;**
- **réévaluer le classement en Aph du camp militaire de Bouard au regard de la sensibilité environnementale élevée du secteur et des dispositions du schéma de cohérence territoriale prévoyant la protection de cette zone.**

3.2. La consommation d'espaces naturels et agricoles

Le dossier (Pièce 2A, p. 354) expose l'analyse par photo-interprétation des surfaces naturelles, agricoles et forestières qui ont été consommées depuis 2007. Il en résulte qu'environ 228 hectares ont été artificialisés, répartis selon 174 ha pour les activités, 48 ha pour le logement et 6 ha pour les équipements. Cinq communes (Janville-en-Beauce, les Villages Vovéens, Beauvilliers, Prasville et Poupry) regroupent à elles seules plus de 80 % de la consommation totale de la communauté de communes. À l'inverse, 26 communes ont, en l'espace de 12 ans, artificialisé pour chacune d'elles moins d'un hectare de terre agricole ou naturelle.

Pour ce qui est de l'analyse du potentiel de densification foncière disponible, le dossier propose (Pièce 2B, p. 7) deux types d'espaces densifiables :

- *les dents creuses* : « espace libre, faiblement utilisé, composé d'une parcelle ou d'un groupe de parcelles non bâties insérées dans une tâche urbaine. Cet espace peut être considéré en fonction de sa situation au sein de l'espace aggloméré. Il faut que ce dernier soit « encadré » par un tissu constitué (bâti ou loti). Cette notion « d'encadrement » dépend également de la perception du tissu bâti. Leur surface n'a pas d'incidence notable sur cette considération. »
- *les secteurs mutables* : « espace bâti, généralement d'origine agricole, occupé ou non dont le projet permet l'évolution de la destination initiale. »

Le dossier ajoute, à juste titre, que les différents espaces densifiables correspondent à une réserve de capacité et doivent être pondérés, notamment au regard de la rétention foncière. Cette dernière est estimée dans le cadre du présent document à 40 % de la surface totale sans plus de justification. Le potentiel en densification est ainsi estimé à 536 logements (894 logements avant l'application du principe de rétention foncière estimé à 40 % du volume total).

Les activités économiques sont tout d'abord réparties selon trois pôles spécifiques :

- Au nord, le pôle Garancières-en-Beauce ;
- Au sud, le pôle Beauce constitué
 - du site sur le secteur de Toury ;
 - de la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry.
- Le reste est constitué de zones multisectorielles adaptables.

Le dossier (Pièce 2A, p. 245 et suivantes) expose la capacité restante des zones d'activité économique. Il en résulte une surface encore vacante de 81,15 hectares. Il est cependant à noter une surface de 11,6 ha sur la commune de Sainville présentée en illustration mais non reprise dans le tableau. De même, les valeurs du tableau pour la commune d'Ouarville ne correspondent pas avec les illustrations. Ce tableau fournit également, toujours sans plus de précisions, un état des lieux des surfaces « aménagées ». Si certaines valeurs semblent correspondre aux plans à des secteurs disponibles pour la construction, il semble y avoir confusion entre les surfaces aménagées et celles déjà occupées, pour d'autres.

L'autorité environnementale recommande de :

- **justifier la valeur de 40 % retenue pour la rétention des espaces densifiables ;**
- **présenter un inventaire des surfaces disponibles pour les zones d'activité.**

Prospective

Comme cité ci-avant, la communauté de communes envisage la production de 1 240 logements dont 536 dans l'enveloppe urbaine et 704 en extension. Elle envisage également la mobilisation de 110 logements vacants. Si l'on ajoute les secteurs consommés pour les activités (58 % de la surface consommée) et les équipements (13 %), la consommation d'espaces totale sur la durée du PLUi s'élève à 193 hectares.

En termes de répartition, la hiérarchie territoriale est globalement respectée considérant que les besoins les plus importants sont au niveau des pôles principaux et des pôles d'appui, mais aussi, pour le développement économique, de communes déjà dotées d'une structure économique avérée (Poupry, Garancières-en-Beauce...). Cela est particulièrement flagrant dans les territoires ruraux. Ces derniers possèdent pour la plupart une consommation d'espace très faible voire nulle pour dix d'entre elles.

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La densité prescrite par le SCoT y est indiquée. La communauté de communes a choisi d'utiliser comme indicateur de densité, la densité brute⁴ qui est environ 20 % plus forte que la densité nette.

Toutefois, l'OAP « Ouest-Voves » fait état d'une densité nette de 17 logements/ ha. Cette valeur est bien inférieure aux 26 logements/ha de densité brute prescrits par le SCoT. De même, l'OAP « Est-Voves » retient une densité nette d'environ 10 logements/ha. Cette valeur apparaît faible comparativement aux autres secteurs de la commune et n'est pas de nature à modérer la consommation d'espace sur ce secteur en extension.

La forte consommation d'espace est en grande partie due aux activités économiques avec environ 95 ha (à comparer à 61 ha destinés à l'habitat et 11,5 ha pour les équipements). Le projet de PLUi ne justifie pas la nécessité d'une ouverture immédiate à l'urbanisation si importante. De plus, l'absence de zone 2AUx en dehors du secteur du Puiset à Janville-en-Beauce (d'une surface de 17,1 ha) laisse penser à un manque de réflexion du territoire quant à un potentiel phasage.

L'autorité environnementale recommande de :

- **revoir la valeur des densités de construction, notamment dans la commune des Villages Vovéens ;**
- **prendre en compte les surfaces encore disponibles des zones d'activité existantes dans la prévision des espaces nécessaires ;**
- **réétudier l'ouverture à l'urbanisation pour les activités économiques en accord avec les besoins et la capacité de la communauté de communes ou, *a minima*, mettre en place un phasage permettant de rationaliser cette ouverture.**

3.3. les transports et les nuisances associées

Infrastructures routières :

Le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Beauce est traversé par plusieurs axes routiers structurants. L'autoroute A10, la RN 154, la RD 2020 et la RD 954 dans le sens Nord-Sud, la RD 927 dans le sens Est-Ouest. Le chapitre 5 du diagnostic (pièce 2A, p.304-322) présente bien les enjeux liés aux déplacements et aux transports sur le territoire de la communauté de communes.

Ces infrastructures routières sont également prises en compte dans la partie « Nuisances sonores » du document, ainsi que les Lignes SNCF Grande Vitesse Paris – Bordeaux et Paris – Grands Monts. Une carte page 102 permet de localiser les infrastructures et leurs impacts. Par

4 La densité brute, en opposition à la densité nette, qualifie la densité de construction en excluant les espaces occupés par la voirie et les espaces verts.

ailleurs, les perspectives d'évolution au fil de l'eau annoncent une baisse « des émissions sonores liées au trafic », qui pourrait toutefois être annulée par endroits par l'augmentation du trafic routier. Le PADD se fixe ainsi pour objectifs de « faciliter l'accès aux transports en commun (train, bus) », en vue de réduire le trafic routier et les nuisances qui l'accompagnent.

Le territoire est marqué par une dépendance à l'automobile (pièce 2A, p.308), indiquant que 81,9 % des déplacements sont effectués par ce moyen. Cette dépendance est causée par des déplacements domicile-travail très importants : chaque jour plus de 60 % des actifs du territoire se dirigent vers les bassins d'emploi voisins (Chartres et Orléans), tandis qu'un tiers des emplois du territoire est occupé par des actifs résidant en dehors de celui-ci.

À travers ce PLUi, la Communauté de Communes Cœur de Beauce se fixe un certain nombre d'orientations concernant la mobilité dans son PADD (Pièce 3A). Elles visent à lui permettre de réduire cette dépendance à l'automobile. Elle se fixe ainsi pour orientations de favoriser le développement économique du territoire en s'appuyant sur l'intermodalité (gares, échangeurs autoroutiers), ainsi que la création d'alternatives à l'« autosolisme »⁵ en développant notamment les circulations douces et en les étendant pour les connecter à d'autres réseaux de transports.

Ainsi, sur le plan économique, l'accent est mis sur l'extension des zones d'activités à proximité des principaux nœuds autoroutiers comme pour l'OAP Poupry – Zone Interdépartementale d'Activités Artenay Poupry (Pièce 3B, p.59), infrastructures qui peuvent absorber le flux de véhicules engendrés par un tel projet. Le plan de cette OAP page 62 est toutefois peu clair et ne permet pas de bien se situer. Le projet d'extension de la zone d'activité est également marqué par la mise en place d'une liaison douce traversant tout le secteur.

Plusieurs OAP intègrent les principes de construction de cheminements doux, favorisant les mobilités, dans leurs projets. A contrario, les OAP « Les Villages Vovéens – Sud Voves » et « Les Villages Vovéens – Ouest Voves » auraient mérité une réflexion plus affinée sur l'appropriation du tracé de l'ancienne voie de chemin de fer (Janville-Toury), défermée depuis et présentée dans l'OAP Est comme « promenade plantée ». Ceci afin de valoriser l'existant en aménageant un itinéraire confortable et sécurisé pour les modes actifs. Une réflexion quant à la prise en compte de cette ancienne voie de chemin de fer et sa valorisation en liaison douce serait appréciable.

Enfin, d'autres OAP comme l'OAP « Toury – Vallée de Maupertuis » ne développent aucune alternative à l'automobile individuelle, se présentant comme une extension pavillonnaire au nord du bourg, le long de la RD 2020. Toutefois la question du bruit est bien traitée au travers du prolongement du dispositif paysager anti-bruit déjà aménagé.

Le territoire de la communauté de communes Cœur de Beauce est concerné par le projet d'aménagement à 2 x 2 voies par mise en concession autoroutière des RN154 et RN12 de Nonancourt à Allaines-Mervilliers. Le dossier (Pièce 2A, p. 25-26) rappelle d'ailleurs que le projet a été inscrit dans la loi d'orientation des mobilités (LOM) et reliera Rouen à Orléans par Chartres à l'horizon 2027. Le projet est également évoqué ultérieurement par la communauté de communes (Pièce 2A, p. 320) mais celle-ci annonce que l'ouverture de l'axe se ferait après travaux en 2022. Or, le cadre de la programmation des projets autoroutiers est donné par la LOM. Cette dernière indique une réalisation du projet A154 entre 2023 et 2027. C'est donc sur cette base que la programmation des prochaines étapes du projet A154 est en cours, dans le cadre de la programmation d'ensemble des projets autoroutiers pilotés par l'État.

5 Autosolisme : fait de circuler seul dans une automobile.

Infrastructures ferroviaires :

Le document prend en compte le projet de réouverture de la ligne ferroviaire Chartres-Orléans en tant que « projet d'aménagement structurant pour le territoire » (pièce 2A, p.318). Ce dernier permettra de relier les deux préfectures en une heure de trajet et concernera les communes de Beauvilliers, Fontenay-sur-Conie, Loigny-la-Bataille, Orgères-en-Beauce, Terminiers, Eole-en-Beauce et Les Villages Vovéens. Il est aussi prévu à partir de cette réouverture « une desserte Chartres-Tours via Voves qui constituera donc une « plaque tournante » », avec pour cadencements quotidiens sur les deux lignes en question : « Chartres-Tours : 3 allers-retours ; Chartres-Orléans : 10 allers-retours. » Les communes desservies seraient Voves (gare) et Orgères-en-Beauce. Le document table sur le transport quotidien de 2500 personnes, et ouvre des pistes de réflexion sur le transport de marchandises (amélioration des embranchements, carrières, céréales, etc.)

Une seule OAP sectorielle est située à proximité immédiate de cette ligne ferroviaire Chartres-Orléans. Il s'agit de l'OAP « Les Villages Vovéens – Ouest Voves » (pièce 3B, p.40) où la partie nord de la zone concernée par l'aménagement est longée par la ligne de chemin de fer. Cette partie nord pourrait donc être impactée au niveau sonore en cas de réouverture de cette ligne. La prise en compte de la réouverture de la ligne Chartres – Orléans et du bruit induit par celle-ci dans le cadre de l'OAP Les Villages Vovéens – Ouest Voves, au travers par exemple d'un traitement paysager anti-bruit est un point de vigilance.

Le PLUi Cœur de Beauce semble porter des actions qui devraient globalement conduire aux réductions des émissions de GES, de polluants atmosphériques et des consommations énergétiques ainsi qu'à une diminution des nuisances sonores.

L'autorité environnementale recommande que le bruit engendré par la réouverture de la ligne Chartres – Orléans soit pris en compte dans le cadre de l'OAP « Les Villages Vovéens – Ouest Voves ».

3.4. Assainissement

Le dossier présente (Pièce 2A, p. 72) les différentes stations d'épuration sur la communauté de communes. Au nombre de huit, elles se situent principalement dans les pôles majeurs⁶. Il est évoqué que la plupart des installations d'assainissement non collectif sont non-conformes.

Les secteurs à urbaniser ont été privilégiés dans les pôles, là où l'assainissement collectif existe. Cette mesure permet de limiter le développement des réseaux et de privilégier les équipements collectifs existants. Cependant, la création de 131 logements (Pièce 2B, p. 47) sur la commune de Janville-en-Beauce n'est pas compatible avec l'état actuel de la station de traitement des eaux usées. Il est également regrettable que les cartes des réseaux d'assainissement collectif pour toutes les communes concernées ne soit pas transmis avec le dossier.

L'autorité environnementale recommande :

- **de mettre à jour l'état initial vis-à-vis des stations de traitement des eaux usées ;**
- **d'inclure une carte des réseaux d'assainissement collectif sur l'ensemble des communes concernées ;**
- **de s'assurer de la disponibilité des capacités d'assainissement de la station de Janville avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.**

6 Si les informations sont globalement bien restituées, une erreur est cependant présente dans la charge actuelle de la station de traitement des eaux usées de Janville-en-Beauce. En effet, sur le portail d'information sur l'assainissement communal, la somme des charges entrantes est de 2 640 équivalents-habitant (EH) contre 1 789 EH indiqués dans le dossier. Il est d'ailleurs à noter que la station est conforme en équipement mais pas en performance.

3.5. Eau Potable

Les communes suivantes de la Communauté de Communes Cœur-de-Beauce : Dambron, Fains-La-Folie, Germignonville, Mérouvilliers, Montainville, Neuvy-en-Beauce, Rouvray-Saint-Denis, Santilly, Viabon et Villeneuve-Saint-Nicolas, soit près de 2500 habitants (ainsi que Fresnay-L'Evêque en période estivale) sont alimentées en eau de qualité non conforme aux exigences réglementaires en vigueur. La communauté de communes a déjà engagé un programme de recherche de nouvelles ressources, de réalisation de forages et de travaux d'interconnexions des bourgs, pour résoudre cette problématique de qualité des eaux.

L'Autorité environnementale recommande de ne pas créer de nouvelles urbanisations dans les communes impactées par des problèmes de qualité d'eau potable tant que la conformité sanitaire de l'eau distribuée n'aura pas été rétablie.

Par ailleurs, le dossier fait apparaître plusieurs manques et inexactitudes concernant le recensement des servitudes liées aux captages d'alimentation en eau potable qu'il conviendra de corriger⁷.

4. Mesures de suivi des effets du PLU sur l'environnement

L'évaluation environnementale propose une liste d'indicateurs destinés à rendre compte des effets de la mise en œuvre du PLU (Pièce 2C, p.265 – 269). Ces indicateurs sont classés par thématique. Aucun objectif chiffré n'est cependant indiqué, ce qui vient nuire à l'évaluation de la pertinence des différents indicateurs. De plus, la périodicité prévue pour ces derniers ne rend pas compte de l'aspect transitoire du document.

L'autorité environnementale recommande d'exposer des objectifs chiffrés afin de pouvoir suivre la mise en œuvre du PLU et d'évaluer la pertinence des choix effectués au regard des effets sur l'environnement.

5. Qualité de l'évaluation environnementale et résumé non technique

L'évaluation est satisfaisante et permet d'identifier les enjeux les plus importants du projet de PLU. Elle met notamment en lumière les sensibilités environnementales des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le résumé non technique rappelle de manière synthétique les éléments saillants de l'évaluation environnementale. Des éléments cartographiques supplémentaires auraient pu être proposés pour faciliter la lecture des mesures prises. Enfin, sa position en début d'évaluation environnementale contribue à sa bonne visibilité dans le dossier même si la réalisation d'un document séparé aurait été préférable.

7 La DUP du captage dit « Mésangeon » sur la commune de Beauvilliers a été abrogée par arrêté préfectoral du 24 juillet 2017. La représentation graphique de son périmètre de protection rapprochée doit être supprimée ;
La DUP des captages F1 et F3 dits de « Bois Cagnards », sur la commune de Moutiers-en-Beauce, a été prise par arrêté préfectoral du 28 novembre 2016. Il convient de faire apparaître le périmètre de protection rapprochée sur la cartographie ;
Absence de la représentation du périmètre de protection éloignée du captage de Neuvy-en-Dunois, pris par arrêté préfectoral du 12 mai 1978.

6. Conclusion

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, tel qu'il est présenté actuellement, implique une consommation d'espaces significative due à la fois aux objectifs de croissance démographique et à la volonté d'ouverture de secteurs dédiés aux activités économiques. Cette urbanisation est d'autant plus impactante qu'elle est prévue immédiatement sans réel phasage et sans qu'un inventaire précis des zones sensibles pour la biodiversité n'ait été effectué.

L'autorité environnementale recommande en conséquence de :

- **réexaminer les ambitions de croissance démographique afin de retenir un scénario en cohérence avec les tendances observées ces dernières années, sauf à préciser les moyens que la collectivité se donne pour atteindre un objectif politique d'évolution démographique nettement plus élevé ;**
- **réduire l'ouverture à l'urbanisation pour les activités économiques en accord avec les besoins et la capacité de la communauté de communes ou, à minima, mettre en place un phasage permettant d'étaler dans le temps cette ouverture.**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

AVIS DE LA COMMISSION

- Vu** le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L. 112-1-1 et D. 112-1-11 ;
- Vu** le code de l'urbanisme ;
- Vu** la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche, et notamment l'article 51 ;
- Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Vu** la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
- Vu** le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif ;
- Vu** le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2020 portant composition de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Vu** la demande d'avis déposée le 15 juin 2020 par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur de Beauce, sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Beauce.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'Eure-et-Loir, réunie le 3 septembre 2020 :

émet un AVIS FAVORABLE par auto-saisine au projet de PLUi **SOUS les CONDITIONS suivantes** :

- privilégier la densification et conditionner l'ouverture des zones AU au remplissage des enveloppes urbaines
- supprimer les extensions des hameaux afin de se conformer aux prescriptions du ScoT ;
- prendre en considération les enjeux environnementaux et paysagers ;
- mettre en cohérence les règlements graphiques ;
- justifier le classement de certains sites d'exploitation agricole en zone U.

émet un AVIS FAVORABLE sur les projets d'ouverture à l'urbanisation du projet de PLUi **SOUS les CONDITIONS suivantes** :

- reclasser en A ou N les zones 1AU en extension suivantes :
 - à Baudreville, pour la construction de 3 logements ;
 - à Bazoches-en-Dunois, pour la construction de 7 logements ;
 - à Beauvilliers, pour la construction de 5 logements ;
 - à Dambron, pour la construction de 5 logements ;
 - à Eole-en-Beauce (Fains), pour la construction de 3 logements ;
 - à Gommerville, pour la construction de 5 logements.

- justifier les besoins en consommations d’espaces, notamment des zones d’activités : grandes consommatrices de foncier agricole (41 ha ne sont pas justifiés sur les 111 ha affichés) ;
- justifier les changements de destination des corps de fermes affichés en zones U et les comptabiliser en ouverture à l’urbanisation, le cas échéant, sinon les reclasser en zone A.

émet un AVIS FAVORABLE aux STECAL SOUS les **CONDITIONS** suivantes :

- mieux justifier leur identification en STECAL et définir des dispositions réglementaires spécifiques pour les STECAL (graphiques et littérales) ;
- identifier en tant que STECAL d’autres secteurs pour lesquels l’accueil doit être limité et encadré ; cet outil peut être adapté aux projets identifiés en zones 1 AUe, à vocation touristique, de loisirs ou dont le patrimoine est à préserver ;
- mettre en cohérence les documents graphiques et le règlement littéral.

émet un AVIS FAVORABLE aux dispositions du règlement du projet du PLUi SOUS les **CONDITIONS** suivantes :

- harmoniser les dispositions réglementaires des zones A et N sur l’ensemble des communes ;
- mettre en cohérence les tableaux du règlement avec les articles du règlement écrit ;
- réglementer et limiter, en termes de nombre et de surfaces de plancher et d’emprise au sol, les annexes et les extensions admises en zones A et N ;
- réglementer les distances d’éloignements des annexes autorisées dans les zones A et N, par rapport à la construction principale. Une distance entre 20 et 30 mètres est préconisée par la commission.

émet un AVIS FAVORABLE sur les changements de destination du projet du PLU SOUS les **CONDITIONS** suivantes :

- justifier les projets conduisant au changement de destination de sièges d’exploitation classés en zone U ;
- préciser le potentiel de logements et le nombre de sièges d’exploitation en ouverture à l’urbanisation ;
- mettre en cohérence les documents graphiques et les règlements des zones avec les dispositions des articles L. 151-11 et R. 151-35 du code de l’urbanisme.

14 SEP. 2020

à Chartres, le
le Président de la Commission

Pour la Préfète,
Le Secrétaire Général



Adrien BAYLE

Monsieur Jean-Louis BAUDRON
Président de la Communauté de
Communes Cœur de Beauce
ZA de l'Hermitage
1 rue du Docteur Casimir Lebel
28310 JANVILLE-EN-BEAUCE

Orléans, le - 2 JUIL. 2020

Monsieur le Président,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté de votre territoire.

Je vous informe que la Région n'a pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
et par délégation,
la Directrice adjointe de l'aménagement
du territoire



Isabelle VALMAGGIA

PREFET DE LA REGION CENTRE – VAL DE LOIRE

Direction régionale
des affaires culturelles
du Centre – Val de Loire

L'Adjointe au Chef de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine d'Eure-et-Loir

à

Unité départementale de
l'architecture et du
patrimoine d'Eure-et-Loir

Direction Départementale des Territoires
SAUH /BPAT
à l'attention de Sébastien CHARPENTIER
17 Place de la République
CS40517

AFFAIRE SUIVIE PAR : XAVIERE DESTERNES
TELEPHONE. 02.37.36.45.85
COURRIEL : xavier.desternes@culture.gouv.fr
RÉFÉRENCE : CD/XD/U/N° 8899

28008 CHARTRES

CHARTRES, LE 16 JUL. 2020

Objet : Elaboration PLUi – Avis sur le projet arrêté de la communauté de communes CŒUR DE BEAUCE

Pièce jointe : une annexe

En réponse à votre demande du 15 juin dernier, je vous fais part de mon avis sur le projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire CŒUR DE BEAUCE le 24 février 2020.

Directive paysagère protégeant les vues sur la cathédrale de Chartres

Seules deux communes sont concernées par le projet de directive paysagère protégeant les vues sur la cathédrale de Chartres, Réclainville et Les Villages Vovéens. Cela est bien précisé dans le projet de PLUi.

Monuments historiques et sites (servitudes AC1 et AC2)

A divers endroits du PLUi, quelques erreurs concernent les monuments historiques et sites. Cf. *tableau en annexe*.

- Château d'Arnouville, Gommerville

Quel est l'intérêt de développer une OAP sur le château d'Arnouville à Gommerville, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 22/07/2009 ?

Concernant la conservation du monument, celui-ci étant protégé, la DRAC Centre-Val-de-Loire y veille. De plus, il paraît évident qu'en tant que monument historique – pour rappel, les éléments protégés sont non seulement le château mais également, les façades et toitures des deux pavillons symétriques, les fossés et leurs murs de maçonnerie, la grille d'entrée, les sols des cours, du potager avec son mur de clôture, le parc avec ses murs de clôture – il soit considéré comme inconstructible. On s'étonne alors de le voir situé en zone 1AUe. Cela est contradictoire et engendre un flou.

Quoiqu'il en soit, il appartient à l'Etat – avec l'aide la conservation régionale des monuments historiques et de l'architecte des bâtiments de France – de déterminer si le monument historique est constructible ou non.

Il n'est donc pas envisageable de placer ce monument historique en zone 1AUe. Il convient de placer le château et ses abords immédiats en zone N, comme c'est le cas du reste du domaine.

- Château de Villeprévost, Tillay-le-Péneux

Pour les mêmes raisons, le château de Villeprévost ne doit pas se situer en zone constructible mais en zone N.

.../...

- Château de Cambray, Germignonville, Eole-en-Beauce

Alors même qu'Eole-en-Beauce n'est pas citée dans la liste des communes contenant le zonage Ne, on s'étonne de découvrir que c'est pourtant le cas du château de Cambray à Germignonville. Rien ne justifie dans le document le choix de ce zonage, il convient donc de situer le domaine de Cambray en zone N.

On ne peut que saluer, sur la commune d'Ymonville, la prise en compte du moulin protégé au titre des monuments historiques ainsi que les vues s'ouvrant dans sa direction avec la mise en place d'une zone Agricole protégée. Il serait souhaitable d'appliquer cette protection aux autres moulins protégés de la communauté de communes (Bazoches-en-Dunois, Levesville-la-Chenard, Moutiers-en-Beauce, Ouarville) et même à d'autres monuments pour lesquels des cônes de vue peuvent être préservés.

La proposition de deux périmètres délimités des abords semble avoir été prise en compte. Je rappelle que les deux projets devront être soumis à la même enquête publique que le projet de PLUi.

Eléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Ce repérage qui peut être un véritable outil de protection du patrimoine bâti et paysager n'est pas suffisamment justifié et exploité dans ce projet de PLUi. Il existe une trop grande disparité d'une commune à l'autre. Pourtant, comme le précise le diagnostic du PLUi, « les communes du territoire possèdent un patrimoine riche et varié qui mérite une attention particulière ».

Page 348 du document « diagnostic et état initial de l'environnement » : ils « existent de nombreux éléments locaux de patrimoine, de mémoire, de coutumes », que « ce patrimoine vernaculaire rassemble des richesses architecturales souvent délaissées et dont l'usage se perd peu à peu. Ce sont pourtant des traces passées de l'histoire des territoires. Le petit patrimoine, restauré ou non, donne une atmosphère particulière aux villages. C'est le témoin d'une vie passée de ces communes, d'us et coutumes révolus ou encore pratiqués. Il possède une importance certaine dans l'image qu'il véhicule et l'attrait touristique qu'il possède. »

Page 5 du document « justification des choix retenus » : « L'identité du Cœur de Beauce a pour marqueur son patrimoine. Qu'il soit monumental ou vernaculaire, le patrimoine du territoire communautaire définit la perception qu'il est possible de se faire des villages. Cette reconnaissance du patrimoine dans le projet contribue également à fonder des espaces de vie de qualité. Cette composante patrimoniale, qui doit être préservée, offre de réels atouts en matière de développement local. Par ailleurs, cette dimension patrimoniale doit participer et inspirer la conception et l'aménagement dans une approche plus large (perception lointaine de l'aménagement). »

Aussi, il n'est pas envisageable que seules trois communes (Fresnay-l'Evêque, Mérouville et Terminiers) repèrent des éléments à préserver au titre de l'article L.151-19.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit de « reconnaître le patrimoine et ses potentialités » car le territoire « abrite tout un cortège de bâti et de sites intéressants mal connus ». Or le projet de PLUi ne prévoit presque rien pour respecter cet enjeu.

- Quel est ce « cortège de bâti et de sites intéressants mal connus » ?
- Comment « diffuser la connaissance de ces richesses pour rendre attractif le territoire » si ces mêmes richesses ne sont pas identifiées ?
- Comment valoriser ce patrimoine comme potentiel touristique ?

Quelques exemples :

Si la commune de Cormainville présente « un village historique de très grande qualité patrimoniale » (page 68 du document 2B « Justification des choix retenus »), comment se fait-il qu'aucun élément n'ait été repéré sur cette commune ? On se pose la même question pour Baigneaux qui affiche sa volonté de mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager ; pour Le Puiset, Janville-en-Beauce, dont le bourg est reconnu pour sa forte valeur historique et patrimoniale ; pour Louville-la-Chenard qui souhaite préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et environnemental existant ; pour Les Villages Vovéens où l'on parle de qualité architecturale et patrimoniale certaine – ce qui est bien le cas. *Etc...*

.../...

Poupry et Ymonville sont-elles vraiment les seules communes où des vues valent la peine d'être conservées ? Et s'il est notable de vouloir préserver des cônes de vue sur Poupry, on s'interroge toutefois sur l'intérêt de préserver une vue sur l'autoroute ou une autre sur la zone d'activité ?

Concernant l'ancienne commune de Voves, il conviendrait d'ajouter dans les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 l'usine de superphosphates de la Compagnie des engrais du Berry construite entre 1925 et 1929 par Albert Laprade et Jean Varaine et qui a reçu le label Architecture Contemporaine Remarquable.

Le règlement écrit prévoit, page 29, qu'une destruction des éléments repérés est possible « pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial ».

D'une part, étant donné le peu de bâtiments repérés au regard de la taille de la communauté de communes, on s'étonne de pouvoir y trouver des éléments de moindre importance.

D'autre part, cette phrase permet une interprétation libre qui revient à autoriser la destruction des éléments repérés.

- Comment sait-on ce qui est de moindre intérêt ?
- Comment déterminer la limite acceptable pour mettre en œuvre une restauration ?
- Les fiches présentant chaque édifice sont insuffisantes et ne permettent pas de répondre à ces questions.

Cela revient à ne rien protéger du tout.

L'attractivité d'un territoire passe par son cadre de vie, la préservation du cadre de vie passe par la préservation du patrimoine.

Le patrimoine – qu'il soit monumental ou modeste - est un atout majeur de ce territoire, un levier essentiel de développement et d'attractivité. Il convient de le préserver et de le mettre en valeur de manière pérenne.

Le PLUi est l'occasion idéale de mettre en œuvre cette politique de préservation et de mise en valeur.

Orientations d'aménagement et de programmation - OAP

Plusieurs OAP se situent dans des secteurs en abords de monument historique, il apparaît nécessaire d'y trouver des orientations plus précises concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ou alors de les rattacher au règlement de la zone urbaine (Ua ou Ub selon les secteurs).

L'OAP – zone 1AU sud à Voves, Les Villages Vovéens – se situe dans le périmètre délimité des abords du camp de prisonniers de Voves et sera donc soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Il est souhaitable de le rappeler dans la présentation du projet.

Concernant les OAP thématiques, évoquant les « résultats plus ou moins heureux » de la transformation de corps de ferme sur la commune de Gommerville, il convient de préciser les attendus, ce qui est souhaitable et ce qui ne l'est pas. Cela peut d'ailleurs s'appliquer à toutes les OAP qui sont globalement très sommaires.

Règlement écrit

Ainsi qu'évoqué lors des différentes réunions des personnes publiques associées et bien que les dispositions générales soient globalement acceptables – le règlement n'est pas abouti et difficile à lire, particulièrement pour les dispositions particulières.

Le projet ne présente pas ou peu de modifications par rapport à ce qui avait été présenté en réunions. Des règles différentes s'appliquent pour chacune des communes avec un fonctionnement « à la carte » sans logique apparente et qui interroge sur l'utilité de proposer un PLU intercommunal d'une telle ampleur. Le fait qu'un PLUi soit le fruit d'un travail à grande échelle, qui dépasse le statut de la commune en tant que telle, n'est pas pris en compte ici. Malgré le document présentant les justifications, on ne comprend pas ce qui justifie de telles disparités, sur tous les points du règlement, d'une commune à l'autre.

.../...

Il convient d'effectuer davantage de regroupements pour simplifier la lecture du règlement. Il faut viser l'harmonie et l'homogénéité du territoire. Concernant l'architecture, particulièrement l'aspect extérieur des constructions, le territoire de Cœur de Beauce bénéficie déjà d'une grande homogénéité ainsi que le montre le document « Analyse et diagnostic architectural et paysager du Pays de Beauce » réalisé pour le Syndicat mixte du Pays de Beauce par le cabinet « Une fenêtre sur la ville » en 2006. Les fiches architecturales et paysagères « valoriser le patrimoine du pays de Beauce » le montrent également. Elles ont d'ailleurs pertinemment été annexées au PLUi – directement au règlement écrit serait toutefois préférable.

L'objectif n'est pas de construire partout de la même façon mais a minima de manière homogène et cohérente. Il apparaît nécessaire de corriger les écarts de règles – à défaut de les justifier de manière tangible.

cf. tableau en annexe également.

Règlement graphique

- Zones urbaines

Comment se fait-il que certains secteurs d'habitat récent soient situés en zone Ua correspondant au bâti ancien ? Il convient de corriger ces erreurs. Par exemples : la zone pavillonnaire située au sud-est du hameau de Brandelon à Bazoches-les-Hautes, doit être placée en zone Ub ; c'est le cas également de maisons situées à l'est du bourg de Beauvilliers ; de maisons au sud-ouest de Cormainville ; à Garancières en Beauce à l'est du bourg ; à Intréville ; Oysonville ; Rouvray Saint Denis... Terminiers présente quant à elle des maisons de type pavillonnaire en zone Ub d'un côté et en zone Ua de l'autre.

Le fait de situer l'habitat récent en zone Ub n'est pas incompatible avec le fait de préserver la morphologie et les caractéristiques d'un village ancien – à condition que les règles du PLUi aillent dans le sens de leur préservation.

On s'étonne également de trouver des édifices tels que le château de Lumeau en zone Ua. Certes, cet édifice n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais il serait souhaitable de le préserver tout autant que le parc du domaine (en zone N). L'ensemble doit être situé en zone N.

- Zones de jardins

Quel est l'intérêt de complexifier inutilement le PLUi en ayant – pour la préservation des zones de jardins – une zone Uj et une zone Nj – pour lesquelles les différences sont extrêmement modestes ? Qu'est ce qui justifie que – par exemple – la commune de Courbehaye ne compte que des zones Uj, la commune de Bazoches-en-Dunois, des zones Nj et Uj, et Cormainville que des zones Uj ?

Contrairement à ce qui est écrit dans le rapport de présentation, les zones Uj ne se trouvent pas toutes uniquement à l'intérieur des bourgs et hameaux (page 138) et les zones Nj ne sont pas toutes des ouches, entre village et grand paysage. Il suffit pour le constater de consulter le règlement graphique.

La commune de Poupry présente des secteurs de jardins - justement - situés en Nj alors que le rapport de justifications précise page 90 que la ceinture d'ouches est classée Uj ! Il faudrait mettre en cohérence les documents entre eux.

On s'étonne de trouver de vastes étendues de zone Uj à certains endroits. Par exemple, sur la commune de Baudreville, un grand espace à l'est du bourg est situé en zone Uj alors qu'il s'agit vraisemblablement d'un parc qui aurait sa place en zone naturelle ; c'est le cas également de l'espace planté d'arbres fruitiers situé à l'Ouest du hameau d'Ormeville. Au sud-est, toujours dans le bourg de Baudreville, la zone Uj semble correspondre à une parcelle cultivée qu'il conviendrait de placer en zone A. Sur la commune de Cormainville, un grand parc paysager au sud-est du bourg doit également être en zone Nj...

Placer les jardins en zone constructible n'est pas compatible avec leur préservation concrète.

- Autres remarques

Une zone apparaît entièrement en noir à l'est du bourg de Germignonville. De quoi s'agit-il ?

.../...

Pourquoi le château Féaslé à Orgères-en-Beauce est-il situé en zone A, est-ce le siège d'une exploitation agricole ? Si oui, pourquoi n'est-ce pas précisé sur le règlement graphique ? Si non, il convient de le placer en zone N, comme le parc attenant.

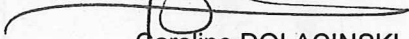
On ne comprend pas comment l'ajout d'une zone 1AUe à l'ouest du château d'Oysonville (cf. OAP) débordant largement sur l'espace boisé du parc, va permettre de trouver une nouvelle vocation à ce lieu. Il convient de justifier précisément cette proposition.

Il est indiqué dans le document 2B. Justifications des choix retenus, page 137, que « la délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté... ». Or, cette délimitation – cumulant des zones Uj et des zones Nj, en plaçant du bâti récent dans la zone Ua correspondant au bâti ancien et non pas en zone Ub, appliquant des règles propres pour chacune des communes sans logique apparente – engendre au contraire une grande confusion. Le projet de PLUi est très difficile à lire et à appréhender, voir même incohérent.

Ce projet de PLUi – assemblage très hétéroclite de différents PLU communaux – présente de trop grandes disparités et est bien trop complexe. Il comporte de nombreuses erreurs et incohérences qui ne peuvent toutes être listées ici (zonage notamment).

De nombreux partis pris ne sont pas justifiés. Le règlement est incompatible avec le projet d'aménagement et de développement durable en ce qui concerne la reconnaissance de son patrimoine et de ses potentialités, la préservation concrète du patrimoine et du cadre des vies de ces habitants.

J'émet donc un avis défavorable.

L'Architecte Urbaniste de l'État
Architecte des Bâtiments de France
Adjointe au Chef de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine d'Eure-et-Loir

Caroline DOLACINSKI

Copie : Monsieur le Président de la communauté de communes CŒUR DE BEAUCE

PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE BEAUCE

ANNEXE A L'AVIS DE L'UDAP D'EURE-ET-LOIR

* * *

2A. Diagnostic et état initial de l'environnement	Page	Observations de l'UDAP	Récurrence / Autres zones concernées
7.2 Sites touristiques et fréquentation	264	<p><u>Corriger la phrase suivante :</u> « On recense également un site inscrit aux Monuments Historiques : les ruines du château du Puiset depuis le 24/10/1983. » Par : « On recense également un site inscrit au titre des Sites (loi 1930) : les ruines du château du Puiset depuis le 24/10/1983. »</p>	
	264	<p><u>Ne pas utiliser</u> l'expression « jardin remarquable » pour le parc du château de Villeprévost. Cette expression ne peut être utilisée que pour un jardin ayant reçu le label Jardin remarquable par le ministère de la Culture, ce qui n'est pas le cas pour le parc du château de Villeprévost. On peut ici parler de jardin historique.</p>	Chaque fois que l'expression est employée.
2B. Justification des choix retenus	Page	Observations de l'UDAP	Récurrence / Autres zones concernées
AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits	128	<p><u>Corriger l'expression « sur l'inventaire » dans la phrase suivante :</u> Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué, pour sa protection et sa mise en valeur, un périmètre de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords". Par : au titre des monuments historiques</p>	



4A. REGLEMENT	Page	Observations de l'UDAP	Récurrence / Autres zones concernées
		Revoir et harmoniser les règles des dispositions générales se retrouvant dans les dispositions particulières. Exemple : pour les clôtures en zone Ua, la première phrase des dispositions générales, « les murs de clôture existants en matériaux traditionnels doivent être conservés » est à peu près la même que la première disposition particulière.	
Zone Ua – article 2	34	<u>Concernant l'alignement par rapport aux voies ou emprises publiques</u> , certaines communes n'ont pas de règles spécifiques mais la règle commune ne précise pas de recul possible, cela donc peut aller au-delà des 5 mètres permis pour certaines communes. La règle de principe doit être l'alignement par rapport à la voie, dans le but de se détacher du modèle pavillonnaire peu qualitatif. En milieu rural, la continuité peut se faire par le mur de clôture.	
	35	<u>Concernant la hauteur des constructions</u> , on s'étonne que des communes telles que Baigneaux ou Bazoches-en-Dunois puissent construire en zone Ua jusqu'à 12 mètres de haut en R+2+C alors même que cela ne correspond pas du tout à la hauteur des bâtiments existants. Il n'y a que dans le centre-bourg de l'ancienne commune de Janville que l'on trouve de tel bâtiment. Pour toutes les communes, il convient de définir les hauteurs de constructions de manière à assurer une cohérence du volume de la rue. Pour les maisons isolées, ne permettre R+C uniquement (4 mètres à l'égout du toit) ou sinon les gabarits des constructions neuves doivent être à plus ou moins un mètre de hauteur des bâtiments voisins existants.	Toutes les zones
	36	<u>La règle pour les toitures doit être la suivante</u> : Les toitures devront être à deux versants de pentes égales et symétriques, de pente supérieure ou égale à 40° et inférieure à 50°.	Toutes les zones
	36	<u>Le PLUi doit privilégier avant tout la petite tuile plate de pays de teinte brun rouge vieilli nuancé ou l'ardoise</u> . La règle devrait être le cas particulier n°1 (Baigneaux, Baudreville...). Certains matériaux comme le cuivre doivent être réservés à des cas exceptionnels, pour de l'architecture contemporaine.	Toutes les zones
	38	<u>Concernant les clôtures</u> , il convient de privilégier avant tout : - Soit les clôtures végétales (avec ou sans grillage) - Soit les clôtures constituées de murs pleins de 1,20m minimum	Toutes les zones

		Et de proscrire les grillages ou treillages métalliques, peu qualitatifs, d'y préférer les clôtures en métal ou en bois naturel pour les barreaudages ou les lices.	
Zones Uj et Nj	58 et 119	Les nuances entre le règlement des zones Uj et Nj sont quasiment inexistantes. Il conviendrait de supprimer la zone Uj et de remplacer ce zonage par la zone Nj. La zone constructible n'est pas adaptée à la protection des jardins.	
4C. Liste et fiches des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23	Page	Observations de l'UDAP	Récurrence / Autres zones concernées
		Chaque fiche doit <u> systématiquement </u> présenter l'adresse précise, les références cadastrales complètes, un plan de situation, des photographies, une courte description justifiant sa sélection ainsi que les moyens qui doivent être mis en œuvre pour préserver l'élément repéré.	
5F. Plans de zonage communaux	Page	Observations de l'UDAP	Récurrence / Autres zones concernées
Monuments historiques		Sur la commune d'Eole-en-Beauce, corriger le périmètre de protection situé dans le bourg de Fains-la-Folie qui ne compte pas de monument protégé au titre des monuments historiques ET ajouter celui de l'église de La Folie-Herbault.	



VOS RÉF.	Délibération n°2020-02-019	Cœur de Beauce
Nos RÉ.	TER-ART-2020-28199-CAS-147515-W3Q8S3	Communauté des communes ZA de l'Ermitage
INTERLOCUTRICE	Sandrine ESTARELLAS	1 rue du Docteur Casimir Lebel 28310 JEANVILLE-EN-BEAUCE
TÉLÉPHONE	06 99 02 24 06	urbanisme@coeurdebeauce.fr
E-MAIL	sandrine.estarellas-rousseau@rte-france.com	
OBJET	PA - PLUi - CC COEUR DE BEAUCE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le 09 septembre 2020

A l'attention du Service Aménagement du territoire

Monsieur le Président,

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du PLUi de Cœur de Beauce arrêté par délibération en date du 24 février 2020 et transmis pour avis le 18/06/2020 par vos services.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste en annexe du présent courrier.

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1. Le plan des servitudes

Centre Développement Ingénierie Nantes
6 rue Kepler - ZAC GESVRINE boîte postale 4105
44241 LA CHAPELLE SUR ERDRE CEDEX

www.rte-france.com



05-09-00-COUR



En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLUi Cœur de Beauce, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé et/ou l'emplacement de nos ouvrages figurant en annexe du courrier est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Toutefois, après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

Pour permettre une meilleure lisibilité du plan des servitudes, nous vous demandons d'identifier les ouvrages RTE en les nommant par leurs appellations complètes.

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, **l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, à l'identique des communes de Guideville, de Janville-en-Beauce et de Poupry.**

A cet effet, les ouvrages figurant en annexe vous permettront de compléter ou de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLUi de Cœur de Beauce.

2/ Le Règlement

Ainsi que nous vous l'expliquions dans notre réponse à avis lors du porter à connaissance, en date du 19 avril 2018, les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés en annexe de ce courrier traversent les zones Ua – Ubb – Uj – Ux – A – Abr – Ac – Anc – N – Nebr

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :



1. Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

En effet, par exemple, en page 116 du règlement écrit, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont interdits alors que les ouvrages RTE traversent la zone Nebr sur le territoire de la commune de Toury.

Tableau récapitulatif du droit du sol de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sur le territoire du PLUi de Cœur de Beauce

	AUTORISÉES ou AUTORISÉES SOUS CONDITION	INTERDITS
<u>Zones Urbaines</u>	Ua - Ub (groupe 1 et 3) - Ue - Uj (groupes 2 et 3) - Ux -	Ub (Orgères-en-Beauce*) Uc Uj (Groupe 1 Santilly*)
<u>Zones à urbaniser</u>	1AU	1AU (groupe 4) - 2AU - 2AUx
<u>Zones agricoles</u>	Secteurs Ab - Ac - Am - Anc - Aph - As - At	Ap (Fresnay-l'Évêque* et Ymonville*)
<u>Zones naturelles et forestières</u>	N	Ne (Toury*) - N2000 - Nj (Poupry - Santilly - Fresnay-L'Évêque*)

*Communes concernées par la servitude i4

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

a. Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».



Il conviendra de formaliser l'exception pour les ouvrages du Réseau Public de Transport d'Électricité en page 22 du règlement écrit.

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

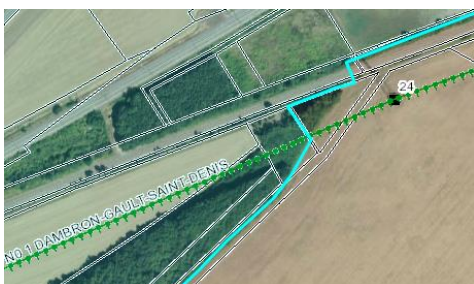
Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 45 000, 63 000, et 90 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 150 000 et 225 000 volts ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les ouvrages RTE :

Sur le territoire de la commune « Les villages Vovéens », au lieudit « Bois de Vileau » :



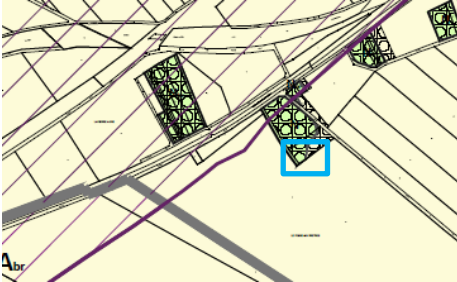
Source : Plan de zonage



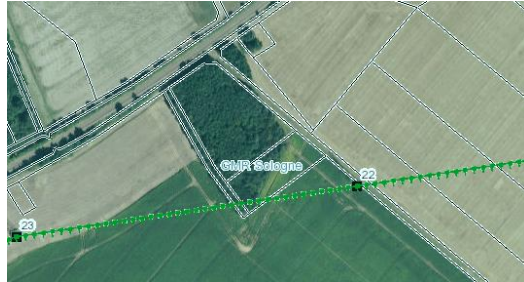
Source : cartographie RTE



Sur le territoire de la commune « Les villages Vovéens », au lieudit « La fosse aux prêtres » :

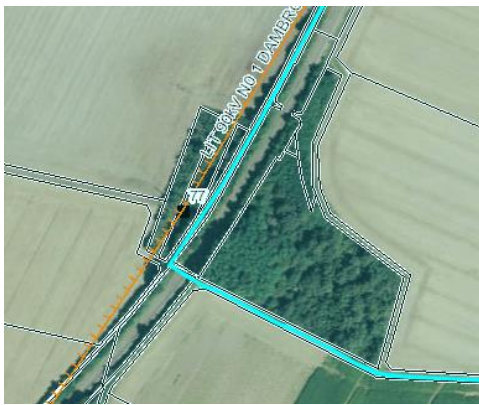


Source : Plan de zonage

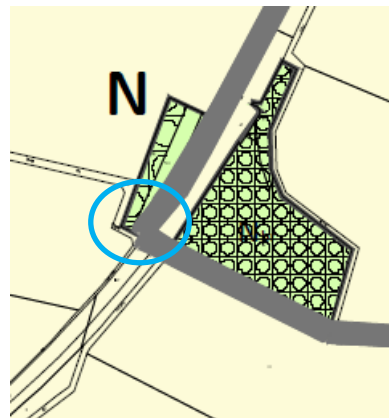


Source : cartographie RTE

Sur le territoire de la commune « Les villages Vovéens », au lieudit « Les bois de l'arche » :

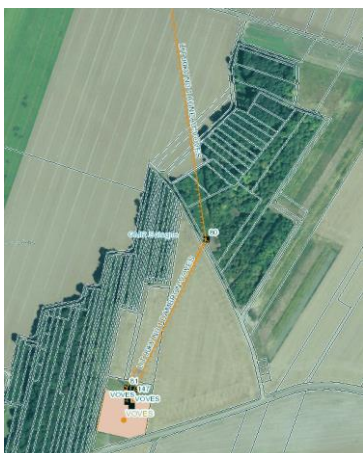


Source : Plan de zonage

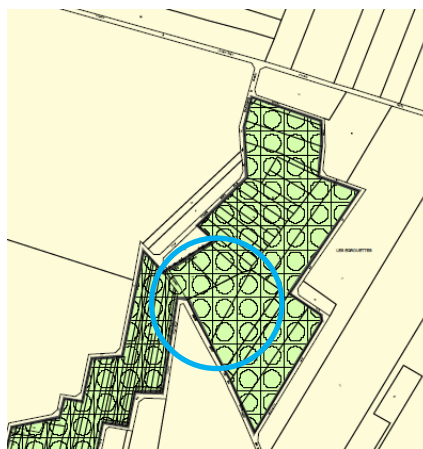


Source : cartographie RTE

Sur le territoire de la commune « Les villages Vovéens », au lieudit « La Chaudière » :



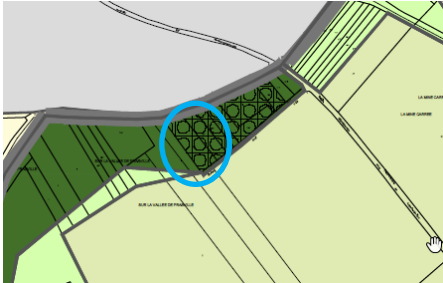
Source : Plan de zonage



Source : cartographie RTE



Sur le territoire de la commune « d'Ymonville », au lieudit « Le Bois proces » :

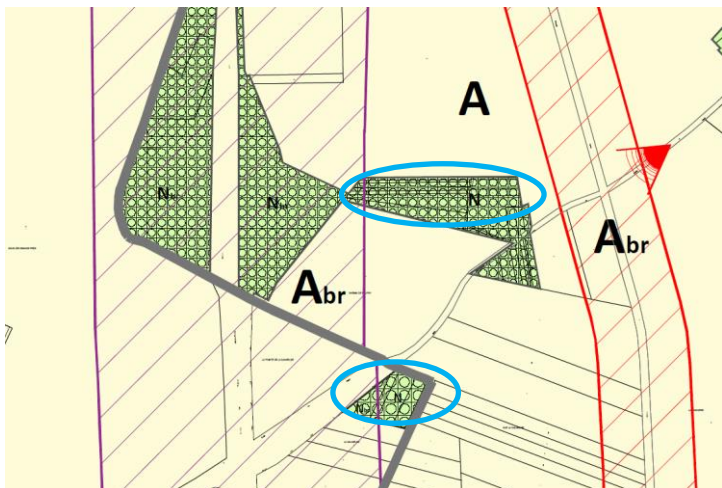


Source : Plan de zonage

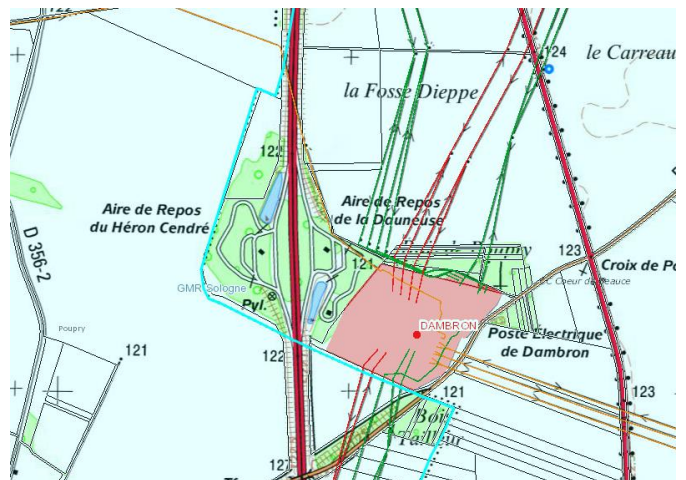


Source : cartographie RTE

Sur le territoire des communes « de Dambron et de Poupry », aux lieudits « La fosse Dieppe et Bois tailleur » :



Source : Plan de zonage



Source : cartographie RTE

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,

P/O SCP

David PIVOT

Annexes :

- Liste des ouvrages implantés et/ou en projet sur le territoire couvert par le PLUi de Cœur de Beauce.
- Réponse de RTE au porter à connaissance.

Copie : Service de la DDTM d'Eure-et-Loir - DDT 28/SCCT/PCT (Pôle Connaissance des Territoires)
<ddt-sctp-sig@eure-et-loir.gouv.fr>



*Liste des servitudes i4 par commune
Coeur de Beauce Communauté des communes*

Baigneaux

LIAISON 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-ORGERES

Barmainville

LIAISON 225kV N0 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 2 CARRES(LES) - DAMBRON - VILLEJUST
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-VILLEJUST
LIAISON 90kV N0 1 ARMONVILLE - THIONVILLE (CLIENT)
LIAISON 90kV N0 1 ARMONVILLE-TOURY
LIAISON 90kV N0 2 THIONVILLE (CLIENT) TIVERNON

Bazoches-les-Hautes

LIAISON 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS

Beauvilliers

LIAISON 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
LIAISON 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS
LIAISON 90kV N0 1 AUNEAU-VOVES
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES

Dambron

LIAISON 225kV N0 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 1 CHAINGY-DAMBRON
LIAISON 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 CARRES(LES) - DAMBRON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 2 CHAINGY - DAMBRON
LIAISON 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS



LIAISON 225kV N0 3 CHAINGY-DAMBRON
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON-GATINAIS
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON-VERGER
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-GATINAIS
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-VERGER
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-VILLEJUST
LIAISON 90kV N0 1 ARTENAY-AUVILLIERS-DAMBRON
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-ORGERES
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-TIVERNON
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-TOURNOISIS
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES
LIAISON 90kV N0 2 DAMBRON - SARAN - TOURNOISIS
LIAISON 90kV N0 2 DAMBRON-TIVERNON

Éole-en-Beauce

LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS

Fresnay-l'Évêque

LIAISON 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES

Guilleville

LIAISON 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES

Janville-en-Beauce

LIAISON 225kV N0 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 CARRES(LES) - DAMBRON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-VILLEJUST
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES



Les Villages Vovéens

LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 90kV N0 1 AUNEAU-VOVES
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES

Loigny-la-Bataille

LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-ORGERES

Lumeau

LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-ORGERES

Oinville-Saint-Liphard

LIAISON 225kV N0 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 2 CARRES(LES) - DAMBRON - VILLEJUST
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-VILLEJUST
LIAISON 90kV N0 1 ARMONVILLE-TOURY
LIAISON 90kV N0 2 THIONVILLE (CLIENT) TIVERNON

Orgères-en-Beauce

LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-ORGERES

Poinville

LIAISON 225kV N0 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 2 CARRES(LES) - DAMBRON - VILLEJUST
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-VILLEJUST
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES
LIAISON 90kV N0 1 TIVERNON-TOURY
LIAISON 90kV N0 2 THIONVILLE (CLIENT) TIVERNON

Poupry

LIAISON 225kV N0 1 CHAINGY-DAMBRON
LIAISON 225kV N0 2 CHAINGY - DAMBRON
LIAISON 225kV N0 3 CHAINGY-DAMBRON
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON-VERGER
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-VERGER
LIAISON 90kV N0 1 ARTENAY-AUVILLIERS-DAMBRON
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-ORGERES
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-TOURNOISIS
LIAISON 90kV N0 2 DAMBRON - SARAN - TOURNOISIS



Prasville

LIAISON 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES

Rouvray-Saint-Denis

LIAISON 225kV N0 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 2 CARRES(LES) - DAMBRON - VILLEJUST
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-VILLEJUST
LIAISON 90kV N0 1 ARMONVILLE - THIONVILLE (CLIENT)
LIAISON 90kV N0 2 THIONVILLE (CLIENT) TIVERNON

Santilly

LIAISON 225kV N0 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 2 CARRES(LES) - DAMBRON - VILLEJUST
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
LIAISON 400kV N0 1 DAMBRON-GATINAIS
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-GATINAIS
LIAISON 400kV N0 2 DAMBRON-VILLEJUST
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-TIVERNON
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES
LIAISON 90kV N0 2 DAMBRON-TIVERNON

Toury

LIAISON 225kV N0 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON - VILLEJUST
LIAISON 225kV N0 2 CARRES(LES) - DAMBRON - VILLEJUST
LIAISON 90kV N0 1 ARMONVILLE-TOURY
LIAISON 90kV N0 1 TIVERNON-TOURY
LIAISON 90kV N0 2 THIONVILLE (CLIENT) TIVERNON

Villars (Éole-en-Beauce)

LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS

Ymonville

LIAISON 225kV N0 1 CHAUNAY - DAMBRON - JUSTICE
LIAISON 225kV N0 1 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 225kV N0 2 CHAUNAY - DAMBRON - ESPIERS
LIAISON 225kV N0 2 DAMBRON-GAULT-SAINT-DENIS
LIAISON 90kV N0 1 DAMBRON-VOVES



Centre Régional de la Propriété Forestière
ILE-DE-FRANCE - CENTRE-VAL DE LOIRE

31 AOUT 2020

Monsieur le Président
C.C Cœur de Beauce
Z.A de l'Hermitage
1 rue du Dr Casimir Lebel
28 310 Janville en Beauce

Orléans, le 25/08/ 2020

N/Réf. : LP.XP 601 - SA/20/192B

Objet : Elaboration du PLUi

Monsieur le Président,

Vous avez transmis au CRPF par courrier reçu le 19 juin 2020 le PLU arrêté de votre intercommunalité et je vous en remercie.

A titre d'information, sur les 3 094 hectares de bois et forêts de ce territoire, la quasi-totalité de la forêt est privée, comprenant 8 propriétés boisées dotées de Plan Simple de Gestion (PSG) agréé par le CRPF et en cours de validité, qui représentent 1051 hectares.

Conformément à l'article R. 421-23-2 du code de l'urbanisme le classement en EBC est sans effet sur les forêts dotées d'un PSG : les coupes ou abattages d'arbre ne requièrent pas de déclaration préalable. C'est pourquoi, nous vous proposons de classer les bois et forêts en zone N et de ne pas surajouter d'autre contrainte.

Par expérience, un empilement de réglementation constitue un frein à la gestion forestière ; or celle-ci étant multifonctionnelle, elle vise les fonctions environnementales, sociales et économiques.

A toutes fins utiles je vous adresse une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

21 SEP. 2020



LE PRESIDENT

N/Réf. : ET/MR/CP
Objet : Avis sur projet
PLUI Cœur de Beauce

Cœur de Beauce
Monsieur le Président
ZA de l'Ermitage
1 rue du Docteur Casimir Lebel
28310 JANVILLE-EN-BEAUCE

Chartres, le 1^{er} septembre 2020

Monsieur le Président,

Notre établissement public à caractère administratif a pour mission, entre autres, d'émettre un avis sur les projets de document d'urbanisme. A ce titre, mes services doivent instruire les documents en concordance avec les textes réglementaires et supra-communaux (le Schéma de Cohérence Territoriale en particulier).

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis le 16 juin dernier, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la « Communauté de Communes Cœur de Beauce » et vous en remercie. En raison de la période de « suspension » des délais des avis des Personnes Publiques Associées pour mesure de confinement « Covid 19 », le délai des 3 mois pour avis a débuté le 24 juin 2020.

Après une lecture attentive de l'ensemble des documents fournis et bien qu'un travail très important ait été réalisé en co-construction, nous relevons que plusieurs sujets nécessitent des compléments d'informations, des justifications, voire des modifications. Ces points sont détaillés dans la note ci-jointe.

Nous notons également des positions de désaccords (indiqués en gras dans la note) dont nous vous demandons de bien vouloir tenir compte.

Aussi, la Chambre d'agriculture ne peut donner, dans l'immédiat, une suite favorable à ce dossier et mes services se tiennent à votre disposition pour échanger sur les points posant difficultés.

Vous souhaitant bonne réception de notre avis, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Éric THIROUIN



Siège Social

10 rue Dieudonné Costes
CS 10399
28008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 24 45 45
Fax : 02 37 24 45 90

Email : accueil@eure-et-loir.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 182 800 037 00018
APE 9411Z

www.eure-et-loir.chambagri.fr

Remarques sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal « Cœur de Beauce »

1) Remarques générales concernant le zonage et l'activité agricole

La Chambre d'agriculture tient à souligner la très grande qualité du diagnostic agricole.

Néanmoins, la traduction de la localisation des sites agricoles sur le zonage graphique prête à confusion. En effet, des pictogrammes en forme de tracteur sont utilisés : les pictogrammes rouges sont des sites en activité et visiblement pérennes. En revanche, les pictogrammes noirs posent question. S'agit-il de sites agricoles en activité et pérennes ?

La légende correspondant à ces pictogrammes noirs fait référence à l'article R 151-35 du code de l'urbanisme. Or, cet article stipule que « dans les zones A et N, les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination etc... ». A la lecture des documents de zonage, nous constatons que la plupart de ces pictogrammes noirs se trouvent en secteur U (urbanisé). De ce fait, le changement de destination semble autorisé par le règlement des zones U. Pour ce qui concerne les sites agricoles repérés par un pictogramme noir et situés en zone Agricole, il nous semble (sauf avis contraire de la DDT) que ce sont les bâtiments autorisés à changer de destination qui doivent être identifiés de façon très précises et non pas l'ensemble d'un site agricole dans sa globalité.

Sauf avis contraire de la DDT, les changements de destinations prévus par l'article L 151-11 du code de l'urbanisme doivent également porter sur des bâtiments précis.

☛ **La Chambre d'agriculture souhaite que ces points soient éclaircis et le zonage mis à jour.**

Pour ce qui concerne le classement des sites d'exploitation, nous sommes surpris de la différence de traitement des bâtiments agricoles. Il aurait été souhaitable d'adopter la même « règle » sur l'ensemble du PLUI. La Chambre d'agriculture suggère que les exploitations soient classées en zone Agricole afin d'affirmer cette activité économique particulière. Nous précisons également que la zone Urbaine fragilise les exploitations en location car un tel zonage permet d'éventuelles résiliations de baux ruraux. Enfin, il est toujours un peu plus compliqué d'obtenir des permis de construire lorsque les sites sont en zone urbaine que lorsqu'ils sont construits dans une zone réservée à l'activité agricole.

☛ **La Chambre d'agriculture demande aux élus de revoir éventuellement certains classements.**

Nous estimons que les avancées liées à la loi dite « Macron » de 2015 ont été sous-exploitées. Sur un territoire aussi grand que celui du Cœur de Beauce, il aurait été intéressant de simplifier le zonage et d'éviter les différences de traitements entre les communes. Ainsi, l'objectif de cette loi permet de limiter au maximum le recours au « pastillage ». Elle a permis les possibilités d'évolution du bâti situé en zone Agricole et Naturelle afin de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant dans ces zones. Les annexes aux bâtiments principaux (piscines, etc...) sont également admises.

☞ La Chambre d'agriculture souhaite que certains classements soient revus à l'instar par exemple des zonages de Loigny la Bataille.

2) Remarques concernant le règlement

☞ Le règlement de la zone Agricole devra prévoir à la « sous-classification logement » la possibilité de créer de nouveaux logements de fonction s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

☞ Il aurait été plus lisible de prévoir le même règlement sur l'ensemble de la zone A. Nous souhaitons, par ailleurs, une réglementation sur les distances d'éloignements des constructions autorisées dans les zones A (une vingtaine de mètres est préconisé). Il s'agira également de limiter les surfaces des annexes et des extensions mesurées en zone A (nous préconisons un maximum de 30 m²).

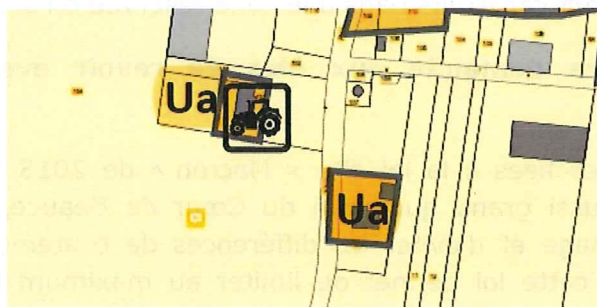
Si l'on se réfère à la légende du zonage (malgré nos interrogations ci-avant sur les pictogrammes), un grand nombre d'exploitations agricoles sont situées en zone Ua. Or, le règlement de la zone Ua, selon les groupes (1, 5 et 6) interdit les constructions agricoles nouvelles. Le PLUI ne permettant pas alors l'évolution de l'existant, cela compromet le développement de l'activité agricole. Le fait d'autoriser la reconstruction à l'identique ne nous paraît pas suffisant. Les conditions de construction des groupes 2 et 3 autorisent ces dernières si les exploitations sont pérennes. Cependant, qui va déterminer la pérennité de ces exploitations ?

☞ Nous demandons que le règlement de la zone Ua soit revu.

3) Remarques par communes

ARDELU :

Afin de faciliter la lecture du zonage, nous proposons que toutes les habitations situées « en écart » soient classées en zone Agricole comme précisé en remarques générales.

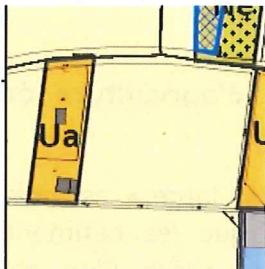


BAIGNEAUX : Pas de remarque.

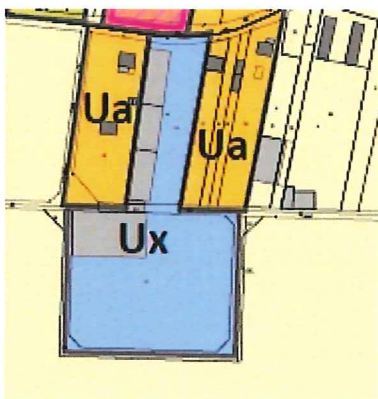
BARMAINVILLE : Pas de remarque.

BAUDREVILLE :

Afin de faciliter la lecture du zonage, nous proposons que l'habitation située «en écart» soit classée en zone Agricole comme précisé en remarques générales.



☞ La parcelle Ua, située à droite de la coopérative agricole, devra être réduite par une zone « Jardin » Uj.



BAZOCHES EN DUNOIS :

La Chambre d'agriculture demande que ce secteur Uj soit retravaillé en lieu et place de la zone 1 AU, aujourd'hui cultivée et située en extension linéaire du bourg.

Nous avons également demandé que l'Espace Boisé Classé (EBC) soit déclassé sur quelques mètres afin de permettre l'évolution des bâtiments agricoles.



BAZOCHES LES HAUTES : Pas de remarque.

BEAUVILLIERS :

La Chambre d'agriculture ne peut valider une zone d'équipements (Ne) de 4,3 ha. Nous avons bien compris qu'une partie de cette zone serait constituée d'un poney club et d'un arborétum mais nous n'avons pas d'information sur l'utilisation des 3 ha supplémentaires?

☞ **Sans justification de votre part, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable à cette consommation d'espace cultivé.**

Sachant qu'un projet de diversification agricole « au sens large » est prévu sur un site agricole au hameau de Hombières, nous demandons que les bâtiments repérés ci-dessous (goutte orange) soient bien inscrits dans le cadre d'un changement de destinations possible (voir remarques générales sur le repérage précis des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination).



CORMAINVILLE :

La Chambre d'agriculture demande le reclassement de la parcelle 108 située au nord du bourg en zone agricole. Nous nous situons sur une extension en linéaire.

COURBEHAYE : Pas de remarque.

DAMBRON : Pas de remarque.

EOLE EN BEUCE :

La Chambre d'agriculture demande que le périmètre de la zone Aph (photovoltaïque au sol) corresponde bien au dossier accepté par l'administration.

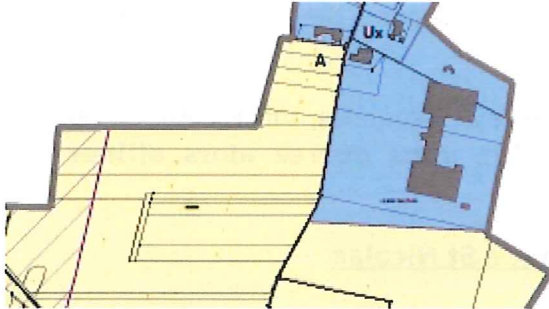
FONTENAY SUR CONIE : Pas de remarque.

FRESNAY L'EVEQUE :

Nous préconisons le retrait du classement EBC sur la bande N (ex voie ferrée) qui traverse la commune de Fresnay. En effet, sur une grande partie de cette bande, il n'y a pas de boisement. De plus, cette bande n'est-elle pas située sur le fuseau de la future RN 154 ?

GARANCIERES EN BEUCE :

Nous demandons que les limites du parcellaire agricole soit respectées (zone UX et A).



GOMMERVILLE : Pas de remarque.

GOUILLONS : Pas de remarque.

GUILLEVILLE :

Le zonage indique la présence d'une OAP sur Marray. Sauf erreur de notre part, le dossier écrit n'en fait pas mention.

Le hameau de Boissay devrait soit être classé en zone A soit le PLUI devra comptabiliser « les dents creuses » manquantes.

GUILLONVILLE :

La zone UX située au hameau de Gaubert n'étant pas motivée, la Chambre d'agriculture demande son déclassement.

☞ Sans justification de votre part, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable à cette consommation d'espace cultivé.

INTREVILLE : Pas de remarque.

JANVILLE-EN-BEAUCE :

Le PLU de Janville étant très récent, nous n'avons pas de nouvelles remarques à formuler.

Outrouville et Villermon sont 2 hameaux avec une forte activité agricole. Ces derniers ne devraient pas, dans l'immédiat, voir de nouvelles constructions s'établir. Nous proposons alors de classer ces 2 derniers en zone A.

LES VILLAGES VOVEENS :

Afin d'assurer l'équité sur l'ensemble du territoire du PLUI, une conformité au SCOT qui ne permet pas les extensions de hameaux et une lisibilité de votre zonage, nous proposons de différencier le traitement des communes historiques et des hameaux.

Au vu des seules dents creuses retenues dans le dossier de PLUI, nous proposons :

Ex Commune principale : Voves

Pas de remarque.

Hameaux de Génonville : classement en UA car 1 dent creuse de 1800 m² a été retenue par les élus.

Les autres hameaux (Lhopiteau, Sazeray, Soignolles, Villarceaux et Yerville) devront être classés en A. **Dans le cas contraire, vous devrez alors affiner les zones J de jardin.**

Ex Commune principale : Villeneuve St Nicolas

Nous trouvons étonnant qu'aucun site d'exploitation ne soit présent sur cette commune ?

Ex commune principale : Montainville

Nous trouvons étonnant qu'aucun site d'exploitation ne soit présent sur cette commune ?

Hameaux de Chavernay : 1 dent creuse ayant été comptabilisée dans le dossier (lieudit «les graviers»), cette partie ouest du hameau pourra conserver un classement en UA. En revanche, toute la partie est (à l'est du corps de ferme) devra être reclassé en zone A. **Dans le cas contraire, vous devrez alors affiner les zones J de jardin.**

Les autres hameaux (Meigneville, Bois St martin et Villequoy) devront rester ou être reclassés en zone A.

Ex commune principale : Rouvray St Florentin

La zone 1 AU ne nous semble pas suffisamment justifiée dans le dossier du PLUI.

Hameau de Marolles : 1 dent creuse a été identifiée dans le dossier du PLUI (parcelle 146). Il conviendra de justifier cette dent creuse dans le rapport de présentation. **Il conviendra aussi de classer les parcelles 151, 152 et 102 en zone de Jardin car le zonage actuel permet des constructions en extension de hameau, ce que la loi et le SCOT interdisent.**



LEVESVILLE LA CHENARD :

Le PLU ayant été approuvé très récemment, la Chambre d'agriculture n'a pas de nouvelle remarque.

LOIGNY LA BATAILLE :

La Chambre d'agriculture préconise de retravailler le secteur ci-dessous (cf. carte) plutôt que de prévoir un développement en extension du bourg sur des parcelles cultivées.



LOUVILLE LA CHENARD :

Il semblerait que la zone Uj (au sud de la parcelle UX) soit un dépôt, peut-être agricole. Pourquoi le classement de cette parcelle en UJ ?



LUMEAU :

La commune de Lumeau étant une petite commune rurale riche de son activité agricole, la Chambre d'agriculture valide néanmoins la zone 1 AU. En revanche, nous demandons alors en retour, le classement du hameau de Neuvilliers en zone Agricole. Ce classement permettra la construction d'annexes et également l'agrandissement des pavillons existants.

MEROUVILLE : Pas de remarque.

MOUTIERS EN BEAUCE : Pas de remarque.

NEUVY EN BEAUCE : Pas de remarque.

NOTTONVILLE :

La Chambre d'agriculture demande de cantonner la zone UX au périmètre des bâtiments existants. En effet, sans demande d'agrandissement des activités existantes, cette extension de la zone UX sur des parcelles cultivées n'est pas justifiée.

OINVILLE SAINT LIPHARD : Pas de remarque.

ORGERES EN BEAUCE : Pas de remarque.

OUARVILLE :

La grande zone d'activité UX située au nord du bourg et cultivée n'est pas justifiée dans le document de PLUI. **Nous demandons donc sa réduction au bâti existant.**

Ni la loi, ni le SCOT n'autorisent l'extension des hameaux. La parcelle n° 4 située au sud-est du hameau de Ensonville, classée en Ua n'est donc pas compatible. Nous demandons son reclassement en Uj.



OYSONVILLE : Pas de remarque.

PERONVILLE :

Il serait plus simple pour les élus, au vu des projets de développement sur le bourg, de reclasser les hameaux de Machelainville et de Loupille en zone A. Concernant ce dernier hameau, un seul site d'activité ayant été repéré, pourquoi certains bâtiments non repérés sont également en A ?

POINVILLE :

La Zone N n'est pas justifiée dans le rapport du PLUI. Il s'agit actuellement d'une zone Agricole cultivée et non pas d'une zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement. Le fait que cette zone N était déjà présente dans le dernier PLU n'est pas une justification suffisante. Le bourg de Poinville est particulièrement « riche » en site d'exploitation avec une agriculture dynamique par rapport à d'autres bourgs, des projets de constructions de bâtiments agricoles sont prévus pour raisons économiques et de consommation des espaces agricoles au plus proche des bâtiments existants.

☞ **La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable à cette zone N et demande son reclassement en zone Agricole.**

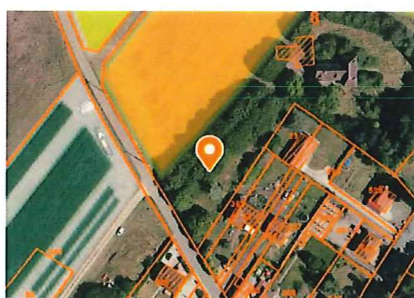
POUPRY : Pas de remarque.

PRASVILLE :

Dans un esprit d'équité, il serait judicieux d'adopter le même classement pour le hameau de Mondonville - Sainte-Barbe : A à Prasville et U à Moutiers en Beauce ? Attention aux quelques parcelles en extension du bourg qui devraient être classées en jardin et non pas en zone constructible.



Est du bourg



Nord-est du bourg

RECLAINVILLE :

Ni la loi, ni le SCOT n'autorisent l'extension des hameaux. La parcelle n° 42 située au nord-est du hameau de Villeneuve, classée en Ua n'est donc pas compatible. Nous demandons son reclassement en Uj. Afin de faciliter la lecture de votre zonage, il serait alors préférable de classer l'ensemble du hameau en zone A.

ROUVRAY SAINT DENIS :

L'extension de la zone N sur des terres cultivées n'étant pas justifiée dans le dossier du PLUI, nous demandons son retour en zone Agricole.

Certaines zones de jardin ou de fonds de parcelles auraient pu être classées en Uj en lieu et place du A : simple constat par rapport à la grande majorité des communes du PLUI.

L'habitation classée en zone Ua, hameau d'Arbouville, devrait être classée en zone Agricole ce qui simplifierait la lecture de votre zonage.

SAINVILLE :

La commune de Sainville étant pourvue déjà d'une grande zone d'activité avec un taux d'occupation de seulement 48%, nous ne sommes pas favorable à l'agrandissement de la zone UX située au sud du bourg (sauf à justifier par une demande d'extension de l'activité existante).

SANTILLY :

Le cimetière devrait être zoné comme sur l'ensemble du PLUI.

La Chambre d'agriculture constate que vous fragilisez l'activité agricole en classant des parcelles cultivées (centre bourg, parcelles n° 694, 2 et 3) d'une contenance de plus de

1ha en zone urbaine de jardin. Vous favorisez ainsi une éventuelle résiliation de bail rural. **Nous demandons alors le classement de cette zone en Agricole.**

Comme mentionné dans notre mail du 19 février dernier vous demandant de tenir compte de l'activité agricole située au 27 rue du Bois (partie haute de la parcelle n° 881), nous réitérons notre demande de classer ce site en zone agricole. Afin de permettre le projet de construction d'un hangar agricole par l'exploitant, nous demandons également que les parcelles 884 et 1 soient également classées en zone Agricole car dépendent de la ferme. Il est vrai que cet exploitant a également des bâtiments sur un autre site dans le bourg mais son projet actuel sera plus judicieux (exposition au soleil et pas de consommation d'espace cultivé) sur le site demandé.



TERMINIERS :

Nous nous interrogeons sur la justification de la zone 1Aux de plus de 5ha ? Sauf à justifier qu'il s'agit d'une demande d'extension de l'activité existante, nous demandons le retour de cette zone en Agricole.

Nous demandons également que le découpage de la zone UX située à l'est du bourg ne vienne pas « déborder » sur les espaces agricoles cultivés.

Par ailleurs, pourquoi le site agricole repéré à Villepion n'est-il pas classé en zone Agricole ?

TILLAY LE PENEUX :

La ZAD devrait être comptabilisée dans la consommation d'espaces.

Ni la loi, ni le SCOT n'autorisent l'extension des hameaux. La parcelle n° 108 située à l'est du hameau de Tillay, classée en Ua n'est donc pas compatible. Nous demandons son reclassement en Uj.

TOURY :

Ni la loi, ni le SCOT n'autorisent l'extension des hameaux. Les zones 1 AU et 1 AU br situées autour des hameaux de Boissay et Petit Boissay ne sont donc pas justifiables. Nous demandons le retour de ces zones en Agricole.

Malheureusement, suite à la fermeture de la Sucrierie de Toury, c'est tout un secteur économique qui disparaît en plus de la suppression d'emplois. Le SCOT ayant été finalisé avant cet événement, le PLUI aurait dû prendre le relais afin de réfléchir à l'évolution de

tout ce secteur géographique. **Nous pensons alors que les zones d'activités devraient être repensées sur Toury. C'est pourquoi nous ne pouvons valider ces zonages UX et 1 AUX (br).**

Enfin, sachant qu'un élevage pérenne existe dans le bourg, il serait souhaitable de classer la zone 1 AU située à proximité immédiate de ce dernier en 2 AU.

La Chambre d'agriculture a validé la 3ème modification du PLU de Toury concernant la zone 1 AU br située au nord du cimetière.

TRANCRAINVILLE :

Nous conseillons à la commune de reclasser en A l'habitation située au sud du bourg, en face de l'exploitation agricole en activité, ce qui facilitera la lecture de votre zonage. Ce classement en A permettra la construction d'annexes et l'agrandissement de l'habitation.

VARIZE :

La zone Aph (Zone agricole réservée au photovoltaïque) devra respecter strictement le parcellaire non agricole. En effet, sur cette zone de 4,6 ha, plus de 1 ha sont cultivés et sont inscrites à la PAC.

Sachant qu'il n'y a plus de possibilités de construction nouvelles sur le Hameau de Pommay, pourquoi ne pas le classer en zone A, ce qui facilitera la lecture de votre zonage ?

VILLARS :

Nous constatons que, soit quelques zones Uj ont été oubliées, soit il conviendra de les comptabiliser en « dents creuses ».



YMONVILLE : Pas de remarque.

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT**

Direction du développement des territoires

Service valorisation et animation des territoires

Dossier suivi par Marie LEGRU

Tél : 02 37 88 48 09

marie.legru@eurelien.fr

N/réf : ML/AVIS16/2020

Monsieur Benoît PELLEGRIN
Président de la Communauté de communes
Cœur de Beauce
ZA de l'Ermitage
1, rue du Docteur Casimir Lebel
28310 JANVILLE-EN-BEAUCE

Chartres, le **05 OCT. 2020**

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre PLUI, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu, le 18 juin 2020, le projet arrêté par le Conseil communautaire du 24 février 2020, pour avis, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Je vous informe que ce dossier de PLU n'appelle pas d'observation notable du Conseil départemental.

Vous trouverez dans la note, ci-jointe, quelques remarques qu'il serait souhaitable de retranscrire dans ce document.

Madame Marie LEGRU, chargée de mission urbanisme et développement local au service valorisation et animation des territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation du PLUI, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire papier et numérique du dossier. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents services (routier, foncier, environnement, etc.).

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Par déléation,
Le Directeur général adjoint
aménagement et développement

Patrick CARY

REMARQUES RELATIVES AU PLUI ARRETE DE CŒUR DE BEAUCE

Urbanisme

Une harmonisation des règles et zonages entre les différentes communes pour des espaces aux caractéristiques similaires permettrait de simplifier la lecture du PLU ainsi que la future instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, le zonage en Uj devrait être limité aux secteurs situés dans le tissu urbain. En effet, les jardins localisés en périphérie peuvent être classés en zone A ou N (voire Aj ou Nj) étant donné que les annexes et extensions y sont autorisées.

Il est à noter que les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont bien détaillées, ce qui facilite la projection quant au développement urbain et sécurise l'aménagement des futures opérations.

Foncier

Deux opérations d'aménagement foncier, agricole, forestier et environnemental (réorganisation du parcellaire agricole, modification des chemins ruraux, mise à disposition de parcelles pour des projets communaux et environnementaux) viennent d'être lancées sur le territoire de la communauté de communes :

- Opération de Villars : aménagement foncier volontaire demandé par les exploitants agricoles ;
- Opération de Janville en Beauce, Poinville, Toury : aménagement foncier lié à la réalisation de la déviation de la RD 927 sur les communes de Janville en Beauce, Poinville et Toury. Il s'agit de compenser l'impact de la déviation sur les exploitations agricoles.

Le projet de PLUI est compatible avec ces projets.

Routes

Des projets et travaux neufs sont engagés sur le territoire de la communauté de communes :

- La déviation de Janville-en-Beauce - Petit Boissay, projet structurant à l'échelle du territoire. Il peut être précisé dans le PLUI que ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 14 mai 2019.

- RD 2020 : création d'un carrefour giratoire et rétablissement de la RD 109/7 sur la commune de Barmainville. Ce projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 20 mars 2020 et les travaux ont débuté en juillet 2020 (voir plan joint).

- RD 927/RN 254/A10 : création d'un carrefour giratoire sur la commune de Janville-en-Beauce (voir plan joint). Pas de DUP nécessaire pour ce projet. Les travaux ont été engagés en juin 2020.

- RD 17/RD 12 : voie de liaison sud de Rouvray-Saint-Florentin sur la commune des Villages Vovéens (voir plan joint). A l'état de projet.

Le projet de PLUI est compatible avec ces projets.

Eau potable

Rapport « Diagnostic et état initial de l'environnement »

En page 16, dans le paragraphe « V- EAU », il est mentionné une liste d'anciens forages d'intérêt communautaire. Leur identification devrait mentionner le numéro de la banque du sous-sol. De plus, les anciens captages AEP conservés car utilisés dans le cadre d'un suivi quantitatif ou qualitatif par les Agences de l'eau devraient également être ajoutés.

En page 28, le paragraphe sur les documents sur lesquels le PLUi pourra s'appuyer pourrait être complété par le schéma départemental d'alimentation en eau potable.

En page 58, le chapitre abordant la nappe de Beauce est très détaillé et il serait donc intéressant de développer un paragraphe similaire pour la nappe de la craie, en rappelant son rôle stratégique pour la communauté de communes. En effet, la quasi-totalité des anciens captages de Beauce ont été abandonnés pour basculer sur des ressources de la craie. Un focus sur la qualité des eaux des deux nappes pourrait également être pertinent. Par ailleurs, en page 74, la phrase « La dégradation qualitative globale de la nappe de Beauce ne remet toutefois pas en cause l'alimentation en eau potable » pourrait être nuancé, la communauté de communes ayant choisi l'alternative de la nappe de la craie. Malgré tout, il serait à noter que cet aquifère reste fragile. Une augmentation de la concentration en nitrates s'observe dans des ouvrages à la craie.

Pour finir, l'information page 76 stipulant que cette ressource à la craie est abondante, est erronée. Bien que l'aquifère couvre l'ensemble du territoire de la communauté de communes, sa productivité est liée à la fracturation (porosité secondaire). Etant en seconde nappe, cette porosité secondaire est difficile à mettre en évidence d'où de nombreux échecs des recherches départementales pour trouver de nouvelles ressources sur ce territoire (recherche en cours). De plus, les débits rencontrés sont inférieurs à ceux observés en nappe de Beauce.

Sur le volet « Risques d'inondation », le risque par ruissellement et coulée de boue pourrait être évoqué, ce phénomène ayant déjà été observé sur ce territoire. Par ailleurs, le risque sismique pourrait également être abordé.

Pour les risques technologiques et pollution des sols en page 89, le risque lié aux engins de guerre semble avoir été omis. Il existe notamment sur la commune d'Eole-en-Beauce un terrain militaire (Le champ de tir de Bouard). De plus, le territoire a été fortement impliqué dans la guerre franco-prussienne par la bataille de Loigny-la-Bataille le 2 décembre 1870.

Dans le chapitre 2 sur l'énergie, le potentiel géothermique du territoire pourrait être davantage développé tout en se rattachant aux études du BRGM. Dans ce même chapitre, dans la partie sur le patrimoine bâti, il pourrait être fait référence au patrimoine lié à l'exploitation passée de la ressource en eau comme les puits (communaux et privés).

Dans le chapitre 5, la nappe de la craie pourrait être identifiée comme opportunité pour le territoire car elle a permis de sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire (rappeler le classement NAEP). Dans le tableau qui suit, pour la rubrique « Ressources en eau », il serait souhaitable de mentionner la démarche des aires d'alimentation de captage (AAC) aux côtés des périmètres de protection. En effet, deux captages sont classés prioritaires au niveau national et doivent donc faire l'objet d'une démarche de reconquête de la qualité des eaux via les AAC (Terminiers et Le Puiset).

Globalement, le PLUi devrait recenser les ouvrages souterrains présents sur son territoire, leur déclaration en mairie étant obligatoire depuis un arrêté du 17 décembre 2008. Les types d'usages, notamment son utilisation pour la consommation humaine, doivent être précisés et

la présence de compteur est obligatoire. Cette déclaration vaut pour les existants et les ouvrages à réaliser.

La prise en compte de la problématique liée aux puits privés est primordiale car ce sont des points de contamination potentielle de la nappe. Certains usages sont interdits, notamment en tant que puisard. Le PLUi est l'occasion de rappeler la distance minimale des 35 mètres entre un ouvrage souterrain tel qu'un puits et un dispositif d'épuration des eaux usées. De plus, afin de prévenir les difficultés de cohabitation entre assainissement non collectif et puits, le règlement du PLUi pourrait imposer la desserte de toute construction qui requiert une alimentation en eau par une conduite de distribution potable et restreindre l'usage alimentaire des puits à ceux dont le périmètre de 35 m est entièrement compris à l'intérieur de la propriété.

Rapport « Justification des choix retenus »

Dans le chapitre « 7.2 – Les contraintes », une liste a été établie pour les captages AEP reporté sur le plan des contraintes du fait de l'absence de DUP. Or, le captage de Gouillons (02921X0005) possédant une DUP (2007-1418 du 11/12/2007), le tracé des périmètres de protection devrait être reporté sur le plan des servitudes (Modification de la carte et de la liste).

Concernant les indicateurs, le paragraphe « Ressource en eau » pourrait intégrer des indicateurs en lien avec la démarche AAC (nb hectares engagés, démarche auprès des collectivités et des particuliers pour une sensibilisation aux problématiques de protection de la ressource, etc.). Sur le volet eau potable, des indicateurs sur la qualité de la ressource pourraient être envisagés.

Sur le volet « Méthodologie employée pour réaliser l'évaluation environnementale », une ligne est à ajouter pour aborder l'ensemble des études nécessaires pour la mise en œuvre de la démarche AAC des deux sites prioritaires. Et enfin, le paragraphe 5.2 pourrait être complété en intégrant les puits et la problématique ANC.

Liste, carte et fiches des servitudes :

Dans la liste des servitudes, il manque des DUP et certaines sont reportées avec des dates erronées (confusion AP et DUP).

Le document fourni semble généraliste, il serait souhaitable de reprendre les prescriptions demandées par chacun des hydrogéologues agréés.

Une vérification sur l'abrogation de l'arrêté devrait être réalisée quant aux périmètres de Beauvilliers car cet ouvrage est fermé depuis 2015.

Pour finir, Il n'a pas été reporté les périmètres des captages de Moutiers-en-Beauce (Bois Cagnard F1 et F3), validés par DUP du 28/11/2016 (n° 16-11/29), sont manquants sur la carte et dans le tableau correspondant.

Fiches et plans des contraintes :

Les fiches pourraient intégrer des documents justifiant le classement en contraintes de certaines ressources en eau potable.

Des justifications semblent à apporter concernant le classement en PPE de deux territoires (Mérouvre et Bazoches-en-Dunois).

Les nouvelles ressources de Prasville (BSS003XKNM et BSS003XKQA) et de Guillonville (BSS000YBPX et BSS000YBPY) sont à intégrer. Elles possèdent une autorisation d'exploitation à titre dérogatoire délivrée par la Préfecture afin de permettre une production

pour alimenter les communes concernées, le temps de terminer la procédure d'instauration des périmètres de protection qui est en cours (arrêtés de DUP prévus en début d'année 2021).

Annexes techniques :

Les annexes pourraient être complétées par un tableau présentant l'ensemble des captages en service avec le numéro BSS, le débit d'exploitation, la nappe exploitée, la DUP existante et état de la procédure si absent, démarche AAC, etc.

Pour les captages de Sainville, la procédure DUP est en cours (Captage en attente de DUP). Le secteur d'Orgères est alimenté par un pôle de production situé à Loigny-la-Bataille et un deuxième situé à Guillonville. Ces deux pôles sont interconnectés depuis peu.

Sur le secteur de Janville, les ressources pourraient être distinguées entre celles en service (Le Puiset) et celles dont les travaux de forage viennent tout juste de se terminer.

Pour finir, le SIAEP de Baudreville possède trois forages, mais seuls deux sont en service.

Patrimoine naturel

En page 140, l'information liée au plan mare mentionne une initiative uniquement du Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN), or la démarche est co-animée par le CEN et le Département d'Eure-et-Loir.

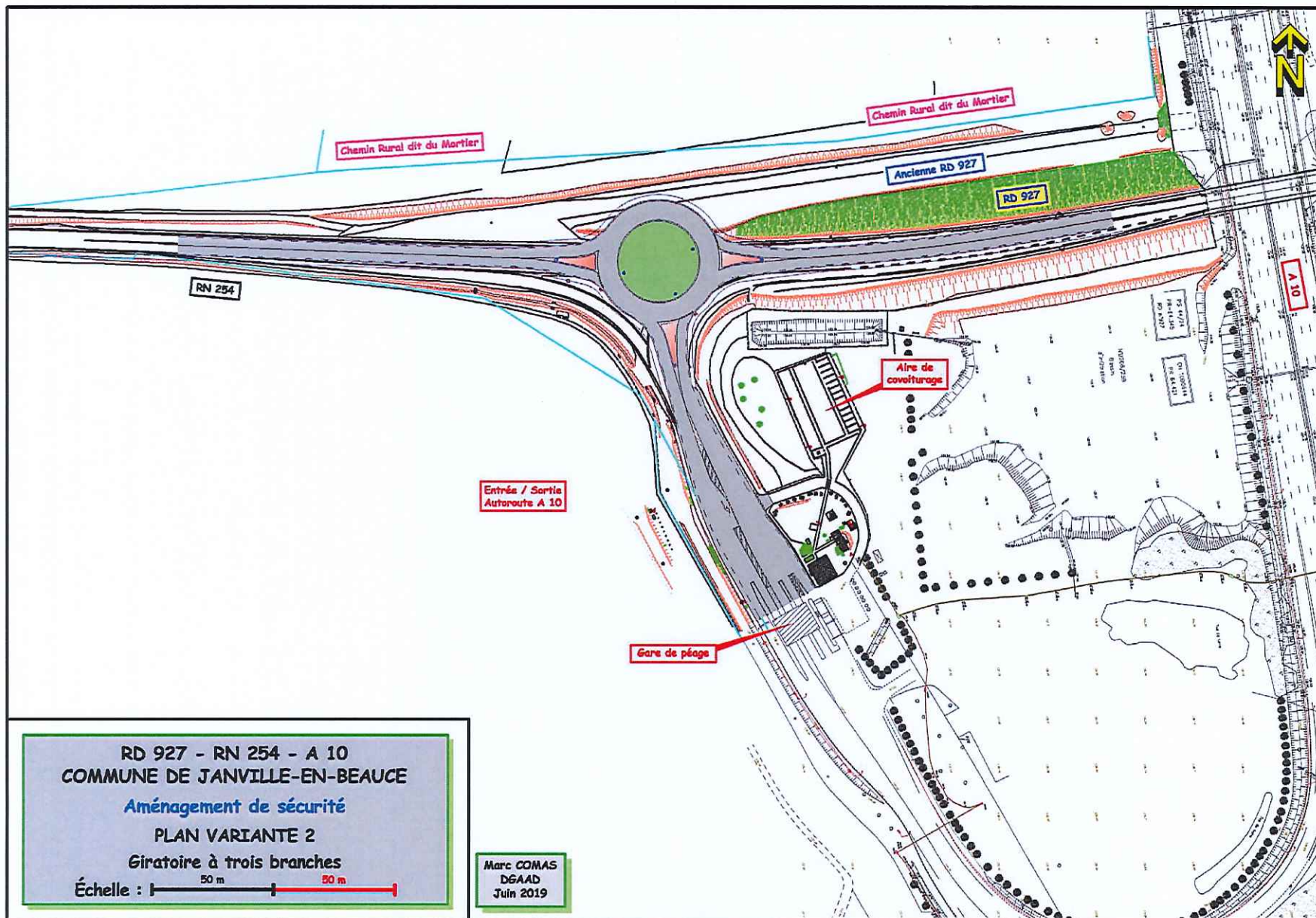
En page 151, concernant la figure 82, il est indiqué : « Plaquette présentant l'ENS Moronville / Source : Haute Vallée du Loir et Beauce ». Ces informations sont à corriger comme suit : « Plaquette présentant le site naturel de Moronville / Source : Conseil départemental d'Eure-et-Loir »

Itinéraires pédestres

Les chemins inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) devraient figurer au plan des contraintes.

Social

Un projet d'extension de l'EHPAD de Janville est prévu d'ici 2023. Le PLUI est compatible avec ce projet.



RD 927 - RN 254 - A 10
 COMMUNE DE JANVILLE-EN-BEAUCE
 Aménagement de sécurité
 PLAN VARIANTE 2
 Giratoire à trois branches
 Échelle : 

Marc COMAS
 DGAAD
 Juin 2019



ROUTE DEPARTEMENTALE 2020

Création d'un carrefour giratoire et rétablissement de la RD109-7

Commune de BARMENVILLE

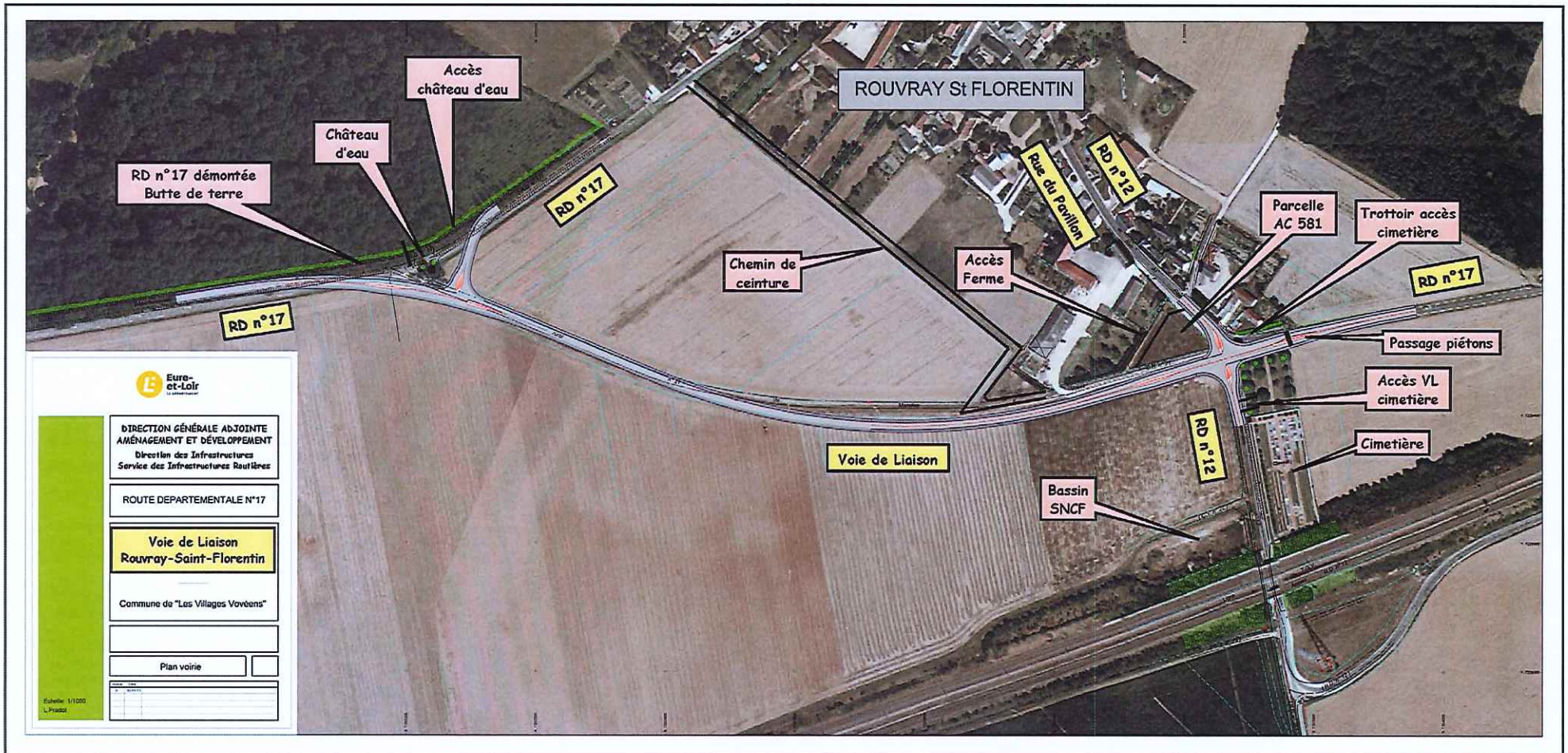
PLAN EMPRISE DUP et AMENAGEMENT
LA POSTE DE BOISSEAUX

11/05/2019

1/1000

DGAAAD/DS/RELP





15 JUL. 2020

Chartres, le 3 Juillet 2020

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du
Cœur de Beauce
ZA de l'Ermitage
1 rue du Docteur Casimir Lebel
28310 JANVILLE EN BEAUCE

Le Président

Nos Réf. : TA/IB- 34/20

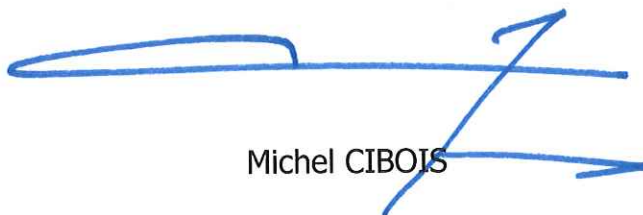
Monsieur le Président,

Par votre courrier en date du 2 Juin 2019, vous soumettez à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir, le projet de PLUi « Cœur de Beauce ».

J'ai l'honneur de vous faire savoir que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir émet un **avis favorable** au projet présenté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Michel CIBOIS


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT EURE-ET-LOIR

24 boulevard de la Courtille 28000 Chartres · 02 37 91 57 00

www.cma28.fr · info.contact@cma-28.fr

 · www.artisanat.fr

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

12 OCT. 2020

Le Président

COMMUNAUTE DE COMMUNES
CŒUR DE BEAUCE
MONSIEUR JEAN-LOUIS BAUDRON
PRESIDENT
ZA DE L'ERMITAGE
1 RUE DU DOCTEUR CASIMIR LABEL
28310 JANVILLE EN BEAUCE

Réf : MG/FHR/FMA/PMI
DED - 73/2020

Dossier suivi par :
Pierre-Marie ISIDORE
Tél : 02 37 84 28 50
pmisidore@cci28.fr

Chartres, le 24 septembre 2020

Membre référent :
Daniel GERMAIN

Objet : Avis sur le projet de PLUi Cœur de Beauce.

Monsieur le Président,

Vous nous notifiez pour avis le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Cœur de Beauce, ce dont nous vous remercions.

Un examen attentif de ce dossier par le président de notre commission spécialisée, nous amène à formuler quelques remarques.

Nous tenons d'abord à souligner le caractère remarquable des études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi, qui constituent de véritables outils d'aide à la prospective.

Dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il nous paraît important, même si cet élément figure page 10, d'indiquer page 8 la possibilité d'implantation de nouveaux services, activités ou artisanat, parfois en bâtiments mutualisés, comme un centre de soins.

Page 10, au chapitre de l'accueil des activités, il conviendrait d'ajouter les opportunités de développement que constituent la requalification de l'actuelle RN 154 et la liaison ferrée voyageurs Voves-Tours, voire Voves-Orléans.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) indice 3B et de façon générale, afin d'éviter les déconvenues observées dans de nombreux autres lotissements, nous recommandons que la voirie et les plantations soient réalisées concomitamment dès le lancement du projet.

Page 14, à Garancières-en-Beauce, en zone 1AU, la voirie future est prévue en impasse, c'est pourquoi le projet de voirie doit prendre en compte dès sa conception le rayon de giration des véhicules de secours.

Il en est de même, page 17, à Gouillons, en zone 1AU.

Toujours dans les OAP, page 15, à Gommerville, en zone 1AUe, au hameau d'Arnouville, il nous semble que les cônes de vision nord et sud vers le château devraient être étendus hors emprise du seul parc actuel.

.../...

Pages 22 et 23 à Intréville, en zone 1AU, il est important que les percements envisagés dans les murs anciens revêtent un aspect qualitatif dans leur rendu.

Page 59 à Poupry, dans la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry, le bassin de rétention des eaux pluviales, qui participe à la gestion des eaux pluviales, doit être protégé des eaux de ruissellement souillées après l'arrosage d'un bâtiment par les pompiers lors d'un incendie.

En tout état de cause, en zone d'activités, et en particulier dans le cas de la zone d'Artenay-Poupry, le raccordement à la fibre optique est un préalable indispensable.

Dans les OAP indice 3C, page 6, à Eole-en-Beauce, il est souhaitable que le corps de ferme d'Auffains, d'une grande qualité architecturale mais dont le changement de destination est envisagé, soit classé dans le PLUi au titre des bâtiments remarquables à protéger.

Page 9, à Fresnay-l'Évêque, ferme de Sonvilliers, il serait intéressant que l'occupation prévue en bureau soit légalement étendue à la notion de services.

Dans le règlement, pages 35 et 63, au chapitre E - Hauteur des constructions, nous préconisons pour les bâtiments industriels une hauteur de 12 mètres. En effet, les entrepôts de classe A nécessitent une hauteur sous poutre de 10 m, soit au total 12 m.

Page 36, au chapitre A - Toitures, il semble opportun d'autoriser les panneaux photovoltaïques sur les toitures.

Page 40, à l'article UA5 - Stationnement, le règlement prévoit généralement 2 places de stationnement par habitation. Il nous paraît important d'indiquer un ratio d'une place par logement social.

Pages 42, 48 et 52, dans les articles relatifs à la destination des constructions, et spécifiquement pour le groupe 2, nous recommandons d'autoriser en rez-de-chaussée d'opération nouvelle les activités de services, bureau, et artisanat non nuisant pour le voisinage.

Toujours dans le règlement, page 60, en zone Ux, secteur destiné à accueillir des activités, il est important d'autoriser la construction de logement de gardien.

Page 68, au chapitre du stationnement en zone d'activités, il est souhaitable de prévoir des aires de stationnement en entrée de zone pour les poids lourds en attente.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Michel GUÉRTON

Commissaires enquêteurs :
Michel LAFFAILLE, président de la commission.
Alain DISANT et François CHAGOT, membres de la commission.

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR.

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DE BEUCE ».

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi).

Abrogation de deux Cartes Communales.
Modification de périmètres délimités aux abords de
deux monuments historiques.

**Enquête Publique Unique du mardi 18 mai
2021 au mardi 29 juin 2021 inclus.**

I) Rapport.

COPIE à : Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS

Décision du Tribunal Administratif du 21/03/2021 N°E21000040 /45

Sommaire.

PRÉAMBULE

I) DÉSIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.

II) OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE.

III) SON CADRE JURIDIQUE.

IV) COMPOSITION DU DOSSIER.

V) PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET.

VI) RECUEIL DES AVIS.

VII) ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

VIII) PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.

IX) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

X) ANALYSE DES REMARQUES DES PPA RECUEILLIES.

XI) BILAN DES DELIBERATIONS DES CONSEILS MUNICIPAUX.

XII) ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.

12.1 Observations sur le PLUi.

12.2 Observations sur l'abrogation des cartes communales.

12.3 Observations sur la modification de périmètres délimités aux abords de deux monuments historiques

XIII) REPONSES AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION.

XIV) BILAN.

ANNEXES

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification et d'urbanisme commun à l'ensemble des communes de « Cœur de Beauce ». Il remplace les documents d'urbanisme communaux.

Il traduit le projet et la stratégie de développement et d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir, à travers des orientations spatiales qui encadrent les projets d'aménagement et d'urbanisme.

Tout comme les PLU communaux, le PLUi est opposable aux demandes d'occupation du sol et d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, lotissements, etc.)

Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) et compte-tenu de l'état initial des documents d'urbanisme sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Beauce, dans lequel se trouvaient seulement trois PLU grenellisés, ainsi que onze Règlement National d'Urbanisme (RNU), deux Cartes Communales et au moins trente-deux autres PLU (du fait des regroupements de communes pour Eole-en-Beauce et Les Villages Vovéens), il a été décidé d'engager rapidement une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'intégralité du périmètre de la Communauté de Communes.

La réalisation du PLUi de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce engendre l'abrogation des cartes communales des communes de MOUTIERS-EN-BEAUCE et RECLAINVILLE.

Le PLUi de la Communauté de Communes a été lancé par un vote du conseil communautaire le 29 janvier 2018.

Par une Délibération du 24 février 2020 de son Conseil Communautaire, la Communauté de Communes Cœur de Beauce a approuvé un nouvel arrêté projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La Communauté de Communes Cœur de Beauce est née le 1^{er} janvier 2017 dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental de coopération intercommunal (SDCI) et de la Loi NOTRE. Elle résulte de la fusion des communautés de communes de la Beauce de JANVILLE, de la Beauce d'ORGERES et de la Beauce VOVEENNE, fusion entérinée par arrêté préfectoral n° 2016343 du 8 décembre 2016. Elle comporte à ce jour 48 communes membres et 24 985 habitants (2015), chiffre porté à 25 300 au 1^{er} janvier 2019.

Les 48 communes sont : ARDELU, BAIGNEAUX, BARMAINVILLE, BAUDREVILLE, BAZOCHES-EN-DUNOIS, BAZOCHES-LES-HAUTES, BEAUVILLIERS, CORMAINVILLE, COURBEHAYE, DAMBRON, EOLE-EN-BEAUCE, FONTENAY-SUR-CONIE, FRESNAIS L'EVEQUE, GARANCIERES-EN-BEAUCE, GOMMERVILLE, GOILLONS, GUILLEVILLE, GUILLONVILLE, INTREVILLE, JANVILLE-EN-BEAUCE, LES VILLAGES-VOVEENS, LEVESVILLE-LA-CHENARD, LOIGNY-LA-BATAILLE, LOUVILLE-LA-CHENARD, LUMEAU, MEROUVILLE, MOUTIERS-EN-BEAUCE, NEUVY-EN-BEAUCE, NOTTONVILLE, OINVILLE-SAINT LIPHARD, ORGERES-EN-BEAUCE, OUARVILLE, OYSONVILLE, PERONVILLE, POINVILLE, POUPRY, PRASVILLE, RECLAINVILLE, ROUVRAY-SAINT DENIS, SAINVILLE, SANTILLY, TERMINIERS, TILLAY-LE-PENEUX, TOURY, TRANCRAINVILLE, VARIZE, VILLARS, YMONVILLE.

Le Conseil Communautaire est composé de 72 membres délégués et suppléants dont 1 président et 12 vice-présidents.

I. DÉSIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

Par lettre enregistrée au greffe du tribunal administratif d'Orléans le 25 mars 2021, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur de Beauce a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Cœur de Beauce (Eure-et-Loir) qui couvre 48 communes depuis le 1^{er} janvier 2017.

Par décision N° E21000040 /45 en date du 31/03/2021, Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans a constitué une commission composée ainsi qu'il suit :

Président : Monsieur Michel LAFFAILLE,

Membres titulaires : Monsieur Alain DISANT et Monsieur François CHAGOT.

Par lettre enregistrée au greffe du tribunal administratif d'Orléans le 8 avril 2021, le Président de la Communauté de Communes Cœur de France a fait connaître au tribunal administratif qu'il souhaitait procéder également à une enquête publique portant sur l'abrogation des cartes communales des communes de MOUTIERS-EN-BEAUCE et RECLAINVILLE ainsi que sur la modification des périmètres de protection autour de monuments historiques.

Par Décision désignation complémentaire du 14 avril 2021, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné les mêmes membres en qualité de commissaires enquêteurs pour l'enquête unique relative aux trois objets : PLUi, abrogation des cartes communales des communes de RECLAINVILLE et de MOUTIERS-EN-BEAUCE ainsi que la modification des périmètres délimités aux abords de deux monuments historiques situés sur la commune de TILLAY-LE-PENEUX.

II. OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE :

L'enquête a pour objet de recevoir et d'analyser les observations du public sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sur l'abrogation des cartes communales des deux communes citées ci-dessus, abrogation obligatoire avant approbation du PLUi et sur la modification des périmètres délimités aux abords de deux monuments historiques.

L'enquête publique est requise par les dispositions de l'article L 143-22 du Code de l'Urbanisme, créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, enquête réalisée conformément au Chapitre III du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement.

Les trois objets de l'enquête imposent trois conclusions qui aboutiront sur trois avis de la commission.

III. CADRE JURIDIQUE :

Code Général des collectivités territoriales, notamment son article L.5211-9,
Code de l'Urbanisme, articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants,
Code de l'Environnement, articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

IV. COMPOSITION DU DOSSIER :

41- PLUi : 39 documents totalisant 2 222 pages et 296 plans.

1a : Délibérations du Conseil Communautaire en date du 12 juin 2018 et du 24 février 2020 (12 pages),

1b : Bilan de la concertation (46 pages) : synthèse et outils de la concertation, calendrier de l'exposition itinérante, exposition sur le diagnostic, affiche des réunions publiques de novembre 2019 et de janvier 2020, site internet de la CCCB et réseaux sociaux outil de communication, articles parus dans le « Mag Cœur de Beauce » et dans l'Echo Républicain,

2a : Diagnostic (361 pages) : définition et procédure du PLUi, contexte territorial et administratif, état initial de l'environnement, diagnostic territorial : évolutions socio-démographiques, équipements et services, activités économiques et emploi, habitat, transports et mobilité, fonctionnement et organisation spatiale,

2b : Justification des choix retenus (168 pages) :

-Partie 1 : Explication et justification des choix retenus,

-Partie 2 : Motifs de délimitation des zones et des règles,

2c : Evaluation environnementale (275 pages) : résumé non technique, objet et objectifs, articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes, analyse des incidences à l'échelle du territoire, analyse des incidences à l'échelle des zones sensibles, explication des choix retenus, mesures envisagées (ERC), indicateurs environnementaux et description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée,

3a : Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD - 12 pages et 2 cartes) : Valoriser les capacités de Cœur de Beauce, hiérarchiser les possibilités de développement pour habiter et vivre sur le territoire,

3b : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (82 pages) : Zones 1AU et 1AUe - 38 communes concernées,

3c : OAP (32 pages) : accompagnement des transformations de bâtiments agricoles ou corps de ferme n'ayant plus d'usage agricole, sur 27 communes,

4a : Règlement (125 pages) : Dispositions générales,

Partie I : dispositions applicables à toutes les zones,

Partie II : dispositions applicables aux zones urbaines,

Partie III : dispositions applicables aux zones à urbaniser,

Partie IV : dispositions applicables aux zones agricoles,

Partie V : dispositions applicables aux zones naturelles, plus trois annexes et un lexique,

4b : Liste des emplacements réservés (4 pages), 73 emplacements réservés,

4c : Liste et fiches des éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme (20 pages),

5a : Plan de zonage Nord au 1/25 000^e,

5b : Plan de zonage Centre-Ouest au 1/25 000^e,

5c : Plan de zonage Centre-Est au 1/25 000^e,

5d : Plan de zonage Sud-Ouest au 1/25 000^e,

5e : Plan de zonage Sud-Est au 1/25 000^e,

5f : Plans de zonage communaux au 1/10 000^e et au 1/4 000^e pour les villes, centres bourg et hameaux (48 plans),

6a : Liste et fiches des servitudes d'utilité publique, 18 types de servitudes (236 pages),

- 6b** : Plans des servitudes (5 plans) au 1/50 000^e,
7a : Fiches des contraintes (278 pages),
7b : Plans des contraintes (5 plans au 1/50 000^e),
8a : Annexes techniques (Eau potable, Assainissement, Règlement du SPANC, collecte des déchets et ordures ménagères - 47 pages),
8a1 : Plans des réseaux d'eau potable, échelles 1/20 000^e pour les communes, détails pour les hameaux au 1/4 000^e et 1/1 000^e, (97 plans),
8a2 : Plans des réseaux d'assainissement au 1/20 000^e pour les communes et 1/5 000^e pour les bourgs et hameaux : TOURY et FRESNAY-L'EVEQUE (4 plans),
8b : Annexes documentaires (55 pages).

Annexes à l'enquête publique « O » :

Oa : Avis des Personnes Publiques Associées :

- **AVIS** n° 2020-2937 de la MRAE en date du 23 septembre 2020 (12 pages),
- **AVIS** de la CDPENAF (séance du 3 septembre 2020) en date du 14 septembre 2020 (2 pages),
- **AVIS** de la Direction Départementale des Territoires (DDT 28) avec une annexe en date du 17 septembre 2020 (16 pages),
- **AVIS** de la Chambre d'Agriculture en date du 1^{er} septembre 2020 (12 pages),
- **AVIS** de la Chambre de Commerce en date du 24 septembre 2020 (2 pages),
- **AVIS** de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 3 septembre 2020 (1 page),
- **AVIS** du Centre Régional de la Propriété Forestière en date du 25 août 2020 (1 page),
- **AVIS** de RTE en date du 9 septembre 2020 (10 pages),
- **AVIS** du Département d'Eure-et-Loir en date du 5 octobre 2020 (8 pages),
- **AVIS** de la Région Centre-Val de Loire en date du 2 juillet 2020 (1 page).

Ob : Evolutions attendues sur les points généraux (61 pages),

Oc : Evolutions attendues aux plans de zonage (89 plans),

Od : Evolutions attendues sur les points spécifiques (321 pages),

Oe : Evolutions du règlement des zones A et N (20 pages).

Arrêté de mise à l'enquête publique n° 2021-04-001 du 27 avril 2021.

42 - Abrogation des deux cartes communales :

RECLAINVILLE :

Note de présentation non technique (6 pages),

Arrêté préfectoral n° 2010-354-0003 du 20 décembre 2010 approuvant la Carte Communale de la commune de RECLAINVILLE suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2010 (2 pages),

Carte Communale (65 pages).

MOUTIERS-EN-BEAUCE :

Note de présentation non technique (6 pages),

Arrêté préfectoral n° 2010-0935 du 1^{er} décembre 2010 approuvant la Carte Communale de la commune de MOUTIERS-EN-BEAUCE suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2010 (2 pages),

Arrêté de mise à jour municipal n° 2017-10-001 du 13 octobre 2017, signé le 17 octobre 2017 faisant suite à l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2016 instituant des servitudes d'utilité publique (6 pages).

Carte Communale (69 pages et 2 plans).

43 – Modification de périmètres aux abords de deux monuments historiques :

Délimitation du périmètre des abords de deux monuments historiques sur la commune de TILLAY-LE-PENEUX : Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire Cœur de Beauce n° 2020-02-020 du 24 février 2020 (3 pages), Lettre de la DRAC du Centre-Val de Loire - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure et Loir (UDAP) en date du 3 décembre 2019 (8 pages).

REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE DOSSIER :

44. Sur la forme : *Préambule : L'ensemble du dossier ne comporte que les acronymes des bureaux d'étude, sans mention d'adresse complète ni de nom d'un responsable. Se reporter au §45 ci-dessous pour la question des certifications légales des pièces du dossier.*

Pièce 2b, pages 7 à 36 : *Aucune indication du Nord sur les photos aériennes des villes et villages en correspondance avec les textes de l'organisation spatiale souhaitée des pages 63 à 107.*

Pièce 2c, pages 15 à 21 : *Sur les 21 communes citées parmi les 48 communes de Cœur de Beauce, 4 n'ont aucune mention sur les nuisances, impacts et incidences. S'il s'agit de secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental, il devrait figurer une précision dans les 5^e et 7^e colonnes des tableaux.*

Pièce 4a - Règlement page 67 : *Le tableau concernant les secteurs 2Aux, occupation et utilisation du sol, sur les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, 4 croix sont en noir et non en rouge qui signifie « interdiction ». Quelle est la signification des croix en noir ou bien s'agit-il d'un « V » ?*

Pièce 4c- page 19, photo du haut : *Le titre est « Eglise Saint Liphard », alors que la photo présente une maison. Page 20 : Deux façades remarquables sont identifiées, mais le nom de la rue n'est pas indiqué.*

Pièce 5f - Plans de zonage communaux : *sur les plans d'ensemble communaux, la lecture des noms de lieux (hameaux) est impossible (par exemple pour Orgères-en-Beauce « La Maladrerie, etc...).*

Pièce 5f et Oc - Plan de zonage d'Orgères-en-Beauce : *Sur ces deux plans, il manque l'indication d'une maison sur la zone N à l'ouest immédiat du lieu-dit « Les 32 mines du champ Belon ». Cette maison qui n'est pas abandonnée figure bien sur le plan du PLU d'Orgères-en-Beauce actuellement en vigueur.*

Pièce 6b - Plans des servitudes : *Ces plans sont trop réduits, il y a une difficulté à identifier certaines servitudes à partir de la légende, par exemple les servitudes EL7, plans d'alignement.*

Pièce 7b - Plans des contraintes : *Certaines indications sont difficilement lisibles. Une échelle de 1/25 000^e aurait pu être avantageusement choisie.*

Pièce 8a1-1 - Plans des réseaux d'eau potable : *Sur les plans généraux des communes, les noms des hameaux desservis en eau potable ne sont pas lisibles. Pièce 8a 1-3 POUPRY : Les entreprises ou industries ne sont pas alimentées en eau potable par les réseaux communaux : comment sont-elles alimentées en eau potable ? (aucune indication, alors que les règlements d'hygiène et de sécurité du travail imposent la distribution interne d'eau potable).*

Les Villages Vovéens - Pièce 8a 1-5 : *Il n'y a pas de réseau d'eau potable indiqué pour CHAVERNAY. Même remarque pour EOLE-EN-BEAUCE, pas de réseau d'eau potable pour BAIGNOLET, LUTZ et VIABON.*

Pièce 8a 2 – Plans des réseaux d’assainissement : *Seuls sont fournis les plans de FRESNAY L’EVEQUE et de TOURY. Il manque donc six plans, puisque huit communes ont un réseau d’assainissement collectif selon le dossier.*

Pièce Oa Avis n° 7 CRPF -Il manque l’annexe annoncée par l’auteur de cet avis « Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCoT ».

Pièce Ob - L’annexe « Simplification du règlement » annoncée en réponse à la Chambre d’Agriculture en page 28 fait l’objet de la pièce Oe qui concerne les zones A et N.

45. Sur le fond : *Préambule : Les documents composant le dossier ne font aucune référence à la certification légale des bureaux d’études qui les ont établis et ne comportent aucun nom ni aucune signature du rédacteur ni du vérificateur ni même du responsable légal de l’entreprise ou de l’établissement qui ont réalisé les pièces du dossier.*

Pièce 2b Justifications : Les potentiels constructibles après rétention foncière citent un nombre de logements qui ne tient pas compte des potentiels des zones 1 AU et 2AU décrites dans le document 3b (OAP) : par exemple pour OINVILLE, 8 logements, 5 logements potentiels retenus dans l’OAP de 3c et 12 dans la zone 1 AU (OAP de 3b), ce qui représente un potentiel de 17 logements. Même si les justifications constituent un préalable issu du diagnostic, il aurait pu être fait mention des possibilités offertes plus loin dans le dossier, par le biais notamment des OAP.

Pièce 2b, Evaluation environnementale, Résumé non technique page 12 : Energie Incidence négative « La mise en œuvre des objectifs démographiques visés sera vectrice de consommations énergétiques supplémentaires ». C’est une évidence, mais les économies d’énergie renforcées grâce aux différentes technologies actuelles atténueront ce phénomène.

Pièce 3b OAP, On constate que onze communes sur les quarante-huit n’ont pas de zonage IAU ou 2AU et que dix-neuf communes ne sont pas concernées par des aménagements de logements dans les fermes ou dans les hameaux.

La comparaison entre les pièces 2b-justification, 3b et 3c abouti aux chiffres totaux suivants : 2b : 536 logements possibles, 3b : 680 logements possibles en zone IAU et 17 en zone 2AU, avec une inconnue des chiffres pour deux zones IAU et une zone 2AU à JANVILLE et une répartition non faite de 75 logements possibles en zones IAU Est et 2AU à VOVES-Les VILLAGES VOVEENS. Le document 3c totalise 242 logements possibles. Au total général, il y aurait 922 logements potentiels en zones AU et IAU et dans les hameaux ou fermes, avec en plus les chiffres inconnus de JANVILLE.

Pièce Oe - Evolution du Règlement des zones A et N, page 19, article 5 Stationnement :

Le libellé de la seconde phrase des dispositions générales est le suivant : « ...les stationnements doivent être perméables ; sont prescrits notamment l’usage de liants comme le bitume ou de matériaux comme le béton ». Il convient de lire « PROSCRITS » à la place de « prescrits ».

V. PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET :

Préambule : La Communauté de Communes Cœur de Beauce regroupe 48 communes.

Ce territoire couvre une superficie de 971,2 km², soit 16,5% de la superficie du département d’Eure-et-Loir, avec 53% d’espace naturel protégé et 91,5% d’espace agricole.

Elle accueille une population de 25 300 habitants au 1^{er} janvier 2019, soit 5,7% de la population eurélienne.

Le lancement de la démarche et son pilotage :

Par Délibération du 29 janvier 2018, le Conseil Communautaire Cœur de Beauce a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La concertation préalable a été réalisée par le biais de dix réunions publiques sur la démarche informant la population de l'avancement de la procédure d'élaboration : cinq réunions sur le diagnostic et le PADD du 4 au 15 novembre 2019 et cinq réunions sur le règlement (écrit et graphique) et les OAP du 14 au 23 janvier 2020. 54 cahiers de concertation ont été mis à disposition dans 51 communes, cahiers qui ont reçu 52 réclamations ou observations. 90 réunions de travail ont été organisées pour les trois phases (diagnostic, PADD et Règlement). Une réunion avec le service instructeur ELI s'est tenue le 24 janvier 2020 et deux réunions avec les PPA ont eu lieu les 19 septembre 2019 et 14 janvier 2020.

Synthèse du diagnostic environnemental.

Evaluation environnementale

(Document 2c du dossier soumis à enquête publique)

Conformément à l'article L 104-1 et suite du Code de l'urbanisme, le dossier comprend une évaluation comportementale. Ce document rappelle le cadre réglementaire de référence, présente les objectifs de l'évaluation environnementale, analyse les incidences des zones « sensibles », explique les choix retenus, liste les mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

1. Résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLUi

La présentation synthétique de l'ensemble du document rappelle les objectifs de l'évaluation environnementale, le cadre réglementaire et l'ensemble des documents de référence.

Un premier tableau établit une description de l'état initial de l'environnement pour chaque thématique concernée et par domaine.

Biodiversité :

- Milieux remarquables et d'intérêt (Natura 2000, Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique –ZNIEFF, Trame Verte et Bleue – TCB) ;
- Mares et zones humides ;
- Trame Verte et Bleue.

Ressource en eau :

- Eaux superficielles ;
- Eaux souterraines/ eau potable ;
- Eaux usées ;
- Eaux pluviales.

Energie :

- Sobriété énergétique / Energie renouvelable ;
- Déplacements.

Risques, nuisances et pollution des sols :

- Risques et nuisances ;
- Pollutions des sols.

La description est accompagnée d'une présentation détaillée des incidences positives et négatives.

Elle intègre une identification des différentes zones concernées et affectées, pour la majeure partie, d'un indice d'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction.

Sept zones bénéficient d'un indice faible, onze d'un indice moyen et deux d'un indice fort. Quinze zones n'ont pas d'indice attribué.

Les mesures prises en faveur de l'environnement sont listées tout en précisant qu'aucune mesure compensatoire n'est proposée y compris pour le secteur d'Eole-en-Beauce et son projet photovoltaïque.

Seules des mesures d'évitement et de réduction sont envisagées.

Un dernier tableau présente les indicateurs de suivi environnementaux en précisant la périodicité qui varie de un à cinq ans et les fournisseurs de données que sont la Communauté de Communes ou les différents services de l'Etat, de la Région ou du Département.

Une présentation de la méthodologie employée clôt ce premier chapitre en expliquant les méthodes utilisées pour chaque domaine de l'évaluation environnementale.

2. Objet et objectifs de l'évaluation environnementale

Le 8 décembre 2016 la Communauté de Communes Cœur de Beauce a été créée par arrêté préfectoral.

La prise en compte des enjeux environnementaux est essentielle sur le plan législatif et opérationnel. Le territoire de la CC Cœur de Beauce est concerné par plusieurs sites dits « Natura 2000 » :

- Directive Oiseaux : Zone de Protection Spéciale « Beauce et vallée de la Conie » ;
- Directive Habitat : Zones Spéciales de Conservation « vallée du Loir » et « vallée de l'Eure ».

A ce titre, le document de planification doit faire l'objet d'une évaluation environnementale qui comporte plusieurs finalités :

- Une connaissance approfondie et formalisée du territoire ;
- Une pertinence des choix effectués ;
- Une information des citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre via la rédaction d'un résumé non technique.

L'évaluation environnementale est réalisée conformément aux articles R.104-18 et R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

Elle se compose :

- D'une description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes ;
- D'une analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement ;
- D'un exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;
- D'une explication des choix retenus ;
- D'une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables ;
- D'une définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- D'un résumé non technique et d'une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

3. Articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement

Cette articulation du PLUi concerne notamment :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) des bassins Loire-Bretagne et Seine-Normandie ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestions des Eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés ainsi que celui du Loir ;
- Les objectifs de gestion des risques inondation définis par les Plans de Gestion des Risques Inondations (PRGI)
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales, des établissements et services publics.

3.1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Cœur de Beauce

Le territoire de la CC Cœur de Beauce s'inscrit dans le même périmètre que celui du SCoT Cœur de Beauce. Son objectif central est « d'organiser, d'unifier et développer le territoire à part entière, en valorisant une identité spécifique et la proximité de grandes agglomérations ».

Trois grands « parcours » se déclinent et sont repris dans le Document d'Orientations et d'Objectif (DOO) :

- Le parcours entrepreneurial : « Assurer le parcours de développement des entreprises et renforcer l'attractivité du territoire » ;
- Le parcours résidentiel : « Répondre aux besoins des ménages du territoire et offrir une solution adaptée aux différentes étapes de la vie » ;
- Le parcours territorial : « Faire de la Communauté de Communes Cœur de Beauce un territoire à part entière ».

3.2. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, et Loir.

Six grands enjeux majeurs sont identifiés :

- Porter le SAGE et organiser la maîtrise d'ouvrage ;
- qualité physico-chimique des ressources en eau ;
- qualité des milieux aquatiques ;
- zones humides ;
- gestion quantitative des ressources ;
- sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Les mesures inscrites au PAGD qui concernent plus particulièrement le PLUi sont :

- Disposition QE.P. 4 : « Réduire les autres rejets liés à l'assainissement domestique en vue d'atteindre le bon état des masses d'eau » ;
- Disposition ZH.1. : « Identifier, caractériser les zones humides « effectives du territoire » ;
- Disposition ZH.4. : « Intégrer les zones humides « effectives » dans les documents d'urbanisme » ;
- Disposition IN. 9. : « Mieux gérer les eaux pluviales » en réalisant un schéma de gestion des eaux pluviales notamment ;
- Disposition IN. 10. : « Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme » ;
- Disposition IN. 11. : « Mieux intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement » ;

3.3. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET)

La stratégie régionale structurant le SRADDET se décline en quatre orientations stratégiques qui répondent aux grands enjeux régionaux :

- Orientation n°1 : Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée ;
- Orientation n°2 : Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val-de-Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise ;
- Orientation n°3 : Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée ;
- Orientation n°4 : Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable.

Les sous-chapitres 3.4. et 3.5. ne figurent pas dans le sommaire et n'existent pas dans le document.

3.6. Le Schéma Régional des Carrières

Le Schéma Régional des Carrières de la région Centre-Val-de-Loire est en cours d'élaboration. Son adoption devra intervenir au plus tard le 1^{er} janvier 2020. *(Commentaire des commissaires enquêteurs : le Schéma Régional des Carrières de la région Centre-Val-de-Loire a été adopté le 21 juillet 2020, date postérieure à l'élaboration de ce document)*

Le sous-chapitre 3.7 ne figure pas dans le sommaire et n'existe pas dans le document.

3.8. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

La loi pour la transition énergétique et la croissance verte du 17 août 2015 prévoit pour chaque EPCI à fiscalité propre comptant plus de 20 000 habitants la réalisation d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'ici le 31 décembre 2018.

3.9. Le Plan Régional Agriculture Durable (PRAD)

Le Plan Régional Agriculture Durable (PRAD) a été validé le 8 février 2013 par le Préfet de la région Centre-Val-de-Loire pour un période de 7 ans.

(Commentaire des commissaires enquêteurs : le site de la Préfecture de Région ne fait pas état d'un nouveau Plan Régional Agriculture Durable (PRAD). Les services de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt du Centre-Val de Loire (D.R.A.A.F) nous ont confirmé qu'en l'absence de bilan réalisé dans la dernière année d'application de ce plan, il ne pouvait pas être prolongé et il ne pouvait pas non plus être élaboré un nouveau plan comme le stipule la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche.)

3.10 Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

Ce plan comprend 4 grandes orientations fondamentales :

- Approfondir les connaissances sur la qualité de l'air ;
- Mieux connaître les effets de la qualité de l'air ;
- Agir pour la réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- Renforcer l'information et la sensibilisation des publics.

Le PLUi de la CC Cœur de Beauce considère à son échelle les grandes orientations du PRQA.

3.11. Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) 3

Le PRSE 3 s'articule autour de 4 grandes thématiques, déclinées en objectifs puis en actions (celles soulignées concernent plus particulièrement la mise en oeuvre du PLUi) :

- Air intérieur
 - o Améliorer les connaissances,
 - o Sensibiliser le public et les acteurs,
 - o Agir en faveur de la qualité de l'air intérieur.
- Air extérieur
 - o Mutualiser les informations dans les domaines des transports routiers, des bruits, du climat, de l'air et de l'énergie,
 - o Améliorer les connaissances sur la qualité de l'air extérieur,
 - o Prévenir les risques sanitaires liés à des espèces végétales ou animales.
- **Eau et substances émergentes**
 - o Améliorer la qualité des eaux brutes et distribuées,
 - o Améliorer les connaissances sur la présence des substances émergentes dans les eaux et sédiments de rivières.
- **Santé, environnement et territoires**
 - o Proposer des outils d'aide à la décision,
 - o Former et sensibiliser à la santé environnementale,
 - o Accompagner des initiatives locales pour créer des environnements favorables à la santé.

Le PLUi de la CC Cœur de Beauce considère à son échelle les grandes orientations du PRSE 3.

3.12 Le programme d'actions nitrates décliné en région Centre-Val de Loire

Le département d'Eure-et-Loir est identifié entièrement en zone vulnérable

3.13 Le Plan d'Actions Opérationnel Territorialisé (PAOT)

Les enjeux du département en matière d'eau et de biodiversité sont les suivants :

- 90 % des masses d'eau en état dégradé,
- 103 captages d'eau potable fermés en 10 ans pour cause de pollutions,
- 6 % des euréliens approvisionnés par une eau non conforme en raison de sa teneur en pesticides,
- des habitats naturels peu nombreux et fragmentés.

Les priorités de ce PAOT concernent des actions de lutte contre la pollution diffuse sur les 30 captages prioritaires du département (aucun ne concerne le territoire du PLUi), les actions de restauration des cours d'eau et des milieux aquatiques et les actions de lutte contre la pollution ponctuelle, notamment sur les systèmes d'assainissement des eaux résiduaires urbaines et des actions de préservation de la biodiversité du département.

3.14 Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS)

Le territoire de la CC Cœur de Beauce n'est concerné par aucun de ces espaces naturels sensibles.

3.15 Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)

Le SDTAN d'Eure-et-Loir a été adopté à l'unanimité le 15 décembre 2010 et actualisé le 14 décembre 2011. Il vise à :

- Établir une situation à atteindre en matière de desserte numérique du territoire considéré,
- Évaluer l'effort à consentir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés,
- Arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour atteindre la situation cible.

3.16 Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du Voyage

Aucune obligation indiquée dans le schéma ne concerne les communes de la CC Cœur de Beauce.

3.17 Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

Cinq principaux risques qui sont considérés dans le cadre du PLUi de la CC Cœur de Beauce :

- Le risque inondation,
- Le risque mouvements de terrain,
- Le risque météorologique,
- Le risque industriel,
- Le risque transport de matières dangereuses.

4. Analyse des incidences à l'échelle du territoire

Afin de faciliter la lecture de cette évaluation, l'analyse des incidences est présentée sous forme de tableau.

4.1. Biodiversité

Milieux remarquables et d'intérêt (Natura 2000, ZNIEFF, TVB)

Rappels de l'état initial de l'environnement	Présence de 2 sites Natura 2000 : ZPS « Beauce et vallée de La Conie » + ZSC « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun ». Présence de 19 ZNIEFF de type 1 et de 7 ZNIEFF de type 2 Présence sur le territoire de boisements et pelouses calcaires d'intérêt notamment.
Incidences du projet de PLUi	<u>Incidences positives :</u> Prises en compte des milieux naturels d'intérêt dans les documents du PLUi et dans la réflexion des zones de projet notamment. Protection stricte des milieux remarquables PADD : « Valoriser le patrimoine naturel », « Protéger les espaces identifiés réservoirs de biodiversité », « Définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques », « Ménager des ouches, limites des villages et des nouveaux quartiers, plantées et traversées par des chemins ». <u>Incidences négatives :</u> Dans la grande majorité des cas, il n'y a pas d'enjeu naturaliste fort sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Une attention particulière devra être portée au projet photovoltaïque envisagé sur la commune d'Éole-en-Beauce (ex-Baignolet).

Mares et zones humides

Rappels de l'état initial de l'environnement	Présence de zones humides, principalement, au niveau des vallées de La Conie. Le plan mares réalisées à l'échelle du département recense de nombreuses mares à l'échelle du territoire.
Incidences du projet de PLUi	<p><u>Incidences positives :</u> Prises en compte des milieux naturels d'intérêt dans les documents du PLUi. Protection stricte des milieux remarquables. PADD : « Préserver, utiliser et créer des mares, bassins d'infiltrations, poches humides ».</p> <p><u>Incidences négatives :</u> Le projet vise une urbanisation privilégiée au sein des enveloppes bâties existantes. Certaines zones envisagées à l'urbanisation, accueillent actuellement des mares, c'est notamment le cas à Moutiers-en-Beauce.</p>

Trame verte et bleue

Rappels de l'état initial de l'environnement	Présence sur le territoire de boisements pouvant constituer des réservoirs de biodiversité. Présence de pelouses sèches sur sols calcaires constituant des réservoirs ou des corridors écologiques.
Incidences du projet de PLUi	<p><u>Incidences positives :</u> PADD : « Valoriser le patrimoine naturel », « Protéger les espaces identifiés réservoirs de biodiversité », « Définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques ».</p> <p><u>Incidences négatives :</u> Le projet vise à une densification de l'urbanisation</p>

4.2. Ressource en eau

Eaux superficielles

Rappels de l'état initial de l'environnement	Présence de La Conie et de son ruisseau, de manière singulière et intermittente selon les secteurs. État : Bon. Objectif atteint.
Incidences du projet de PLUi	<p><u>Incidences positives :</u> PADD : « Continuer à protéger les ressources en eau ».</p>

Eaux souterraines/ eau potable

Rappels de l'état initial de l'environnement	Masse d'eau « Calcaires tertiaires libres de Beauce ». État chimique : médiocre, état quantitatif : mauvais. Ensemble du territoire en zone vulnérable aux nitrates 30% des unités de distribution sont non conformes notamment au regard du paramètre nitrate.
Incidences du projet de PLUi	<p><u>Incidences positives :</u> PADD : « Continuer à protéger les ressources en eau ».</p>

	<p>Prise en compte de la protection des aires d'alimentation de captages prioritaires (Terminiers et Janville – Le Puiset)</p> <p><u>Incidences négatives :</u></p> <p>Le développement urbain impacte la consommation d'eau à l'horizon 2030, à laquelle il faudra être en mesure de répondre.</p>
--	---

Eaux usées

Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Assainissement collectif dans 8 communes du territoire.</p> <p>Le reste du territoire est en assainissement individuel.</p> <p>La plupart des installations autonomes sont non conformes.</p>
Incidences du projet de PLUi	<p><u>Incidences positives :</u></p> <p>Augmentation du taux de raccordement.</p> <p>PADD : « Traiter les eaux usées domestiques de manière collective ou individuelle », « Développer les possibilités d'épuration des eaux usées ».</p> <p>Les secteurs à urbaniser ont été privilégiés dans les pôles, par conséquent là où l'assainissement collectif existe.</p> <p><u>Incidences négatives :</u></p> <p>Des secteurs d'extension se situent dans des communes en assainissement autonome.</p> <p>Parallèlement à cela, il y aura inévitablement une augmentation des volumes de boues à gérer.</p>

Eaux pluviales

Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Aucune commune ne dispose de réseau séparatif.</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales se fait sur place.</p>
Incidences du projet de PLUi	<p><u>Incidences positives :</u></p> <p>PADD : « Gérer l'eau pluviale », « Laisser l'eau de pluie visible au sol et infiltrer à la source le plus possible ou à proximité ».</p> <p><u>Incidences négatives :</u></p> <p>Le développement urbain entraîne des effets sur l'augmentation des surfaces imperméabilisées.</p>

4.3. Énergie

Sobriété énergétique/Énergie renouvelable

Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Potentiel relativement important pour l'énergie éolienne, en énergie photovoltaïque et en énergie de type biogaz.</p>
Incidences du projet de PLUi	<p><u>Incidences positives :</u></p> <p>PADD : « Favoriser la production locale d'énergies : éolienne, biomasse, photovoltaïque », « Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et favoriser l'amélioration du parc ancien ».</p> <p><u>Incidences négatives :</u></p> <p>L'atteinte des objectifs démographiques générera des consommations énergétiques supplémentaires.</p>

Déplacements

Rappels de l'état initial de l'environnement	Le transport routier est un pôle important de la consommation d'énergie sur le territoire.
Incidences du projet de PLUi	<p><u>Incidences positives</u> : PADD : « Étendre les circuits de circulations douces », « Favoriser les déplacements en transports en commun, des pistes cyclables, pédestres et les interconnexions de ces réseaux »,</p> <p>« Favoriser le développement des transports non polluants et du co-voiturage ».</p> <p><u>Incidences négatives</u> :</p> <p>L'augmentation des déplacements motorisés inévitable malgré le soutien aux alternatives à l'automobile entraînera une augmentation des consommations d'énergie fossile (carburant).</p>

4.4. Risques, nuisances et pollution des sols

Risques et nuisances

Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Aucun Plan de Prévention des Risques Naturels.</p> <p>Risque d'inondation par débordement de La Conie, saturation des réseaux d'assainissement et remontées de nappes selon les endroits.</p> <p>Risque lié aux mouvements de terrains.</p> <p>93 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dont 1 classée SEVESO seuil haut. Un Plan de Prévention des Risques Technologiques est en place.</p> <p>Risques liés aux transports de matières dangereuses essentiellement au droit des axes routiers et ferroviaires.</p> <p>Plusieurs infrastructures de transports impliquent un isolement acoustique plus ou moins important, parmi elles on retrouve l'A10 et les lignes LGV Paris-Bordeaux.</p>
Incidences du projet de PLUi	<p><u>Incidences positives</u> :</p> <p>Aucun secteur de projet ne recoupe les ICPE identifiées sur le territoire.</p> <p>Aucune zone n'est concernée par le risque d'inondation lié au débordement de La Conie.</p> <p>Prise en compte du risque de nuisances sonores dans l'aménagement des secteurs de projet.</p> <p>Des servitudes d'utilité publique sont en vigueur au droit des axes sur lesquels transitent des matières dangereuses.</p> <p><u>Incidences négatives</u> :</p> <p>L'arrivée de nouvelles activités sur le territoire sera source d'une augmentation potentielle des risques technologiques et des nuisances sonores.</p> <p>L'augmentation des déplacements liés à l'accueil de nouvelles populations et activités générera une intensification des nuisances</p>

Pollution des sols

Rappels de l'état initial de l'environnement	2 sites recensés sur Les Villages Vovéens (COFAZ et AVB). 160 sites sont inventoriés car leur activité était/est potentiellement polluante (activités agricoles liées au stockage ou à l'usage de produits phytosanitaires, stations-services, dépôts/stockage de liquides inflammables...)
Incidences du projet de PLUi	<u>Incidences positives :</u> Prise en compte des enjeux sites et sols pollués dans les documents constitutifs du PLUi. <u>Incidences négatives :</u> Augmentation potentielle de la pollution des sols liées à l'arrivée de nouvelles activités potentiellement polluantes.

5. Analyse des indices à l'échelle des zones « sensibles » d'un point de vue environnemental et susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan :

5.1.Méthodologie

Une première analyse cartographique est établie sur la base de plusieurs critères :

- Présence ou non de ZNIEFF,
- Présence ou non d'un site géré par le CEN Centre-Val de Loire,
- Présence ou non d'un site Natura 2000,
- Présence ou non d'enjeux au titre de la TVB,
- Présence ou non de zones humides,
- Présence ou non de mares.

En fonction des critères, une pondération des enjeux a été faite, elle va de -1 à -3.

Les zones inventoriées sont présentées et détaillées à l'aide d'un tableau.

Une seconde analyse cartographique a été réalisée sur la base d'autres données environnementales :

- Présence ou non du réseau d'assainissement collectif,
- Présence ou non d'un périmètre de captage (éloigné et rapproché),
- Aléa mouvement de terrain plus ou moins fort par remontée de nappe ou retrait/gonflement des argiles,
- Présence ou non d'une ICPE
- Présence ou non d'un site ou sol pollué,
- Distance plus ou moins importante avec un axe de transport de matières dangereuses,
- Distance plus ou moins importante avec un axe de transport classé en catégorie 1 à 4 selon les nuisances sonores engendrées.

Une pondération des enjeux a été faite sur la base de ces enjeux pour produire une carte de synthèse. Les intentions communales font apparaître les secteurs qui présentent une sensibilité particulière.

5.2 Évaluation détaillée des indices par zone

Les tableaux présentent secteur par secteur :

- La localisation (plan cadastrale),
- Un numéro de référence de la/des parcelles afin de clarifier l'analyse (à noter que lorsque plusieurs parcelles cadastrales sont attenantes, un seul et même numéro est donné à l'ensemble, considérant la zone dans son intégralité),
- La surface,

- Le niveau de sensibilité au regard de la bibliographie naturaliste (première analyse cartographique)
- L'occupation du sol (cartographie des habitats naturels) au moment des inventaires de terrain sur les zones identifiées comme étant les plus sensibles,
- L'analyse des incidences au titre de Natura 2000 sur les zones identifiées comme étant les plus sensibles,
- Les informations issues de la bibliographie environnementale (eau et assainissement, risques naturels et technologiques, et nuisances sonores),
- L'intérêt environnemental de la zone,
- L'impact sans prise en compte des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Cinq communes sont concernées par une appréciation FORTE selon la méthodologie définie.

Il s'agit de :

- Janville-en-Beauce : accueil une espèce protégée au niveau régional : l'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*) sur une pelouse maigre de fauche rare dans le secteur ; deux espèces déterminantes de ZNIEFF : l'Orchis pyramidal et la Blakstonie perfoliée (*Blakstonia perfoliata*).
- Les Villages-Vovéens, Bourg Sud : Mouvement de terrain par remontée de nappe + aléa moyen retrait/gonflement des argiles + à moins de 200 mètres d'une ICPE non SEVESO + anciens sols pollués : société SVR.
- Moutiers-en-Beauce : parcelle cadastrale n°130 (mare), avec berges végétalisées et présence d'amphibiens.
- Toury : Proximité axe de transport de matières dangereuses + catégorie 1 et 2 classement sonore.
- Varize : Périmètre de protection rapproché de captage AEP + zone potentiellement sujette aux inondations de caves + classement sonore catégorie 4 du réseau routier.

Les secteurs communaux concernés par les projets d'urbanisation n'ont pas pu faire l'objet

d'une prospection spécifique en raison du calendrier d'avancement du PLUi. Cependant, une analyse globale a été réalisée. Un tableau présente cette analyse et les mesures proposées.

XX communes sont concernées par un niveau d'impact FORT ou MOYEN. Il s'agit de :

- Eole-en-Beauce hameau de Baignolet, camp militaire : FORT, ZNIEFF, réservoir de biodiversité TVB, habitat d'intérêt européens, espèces protégées, en danger...
- Janville-en-Beauce, zone 1AU la plus au Nord-Est du bourg : FORT, accueil une espèce protégée au niveau régional : l'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*) sur une pelouse maigre de fauche rare dans le secteur ; deux espèces déterminantes de ZNIEFF : l'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*) et la Blakstonie perfoliée (*Blakstonia perfoliata*) ;
- Les villages-Vovéens le bourg, zone 1AU au Sud-Ouest : MOYEN, mosaïque de prairies et de fourrés qui offrent abris, refuges et sites de reproduction pour la faune sauvage. Notamment la Linotte mélodieuse (un individu nicheur probable), passereau protégé et quasi menacé en région Centre Val-de-Loire (catégorie NT sur la liste rouge) : espèce en déclin à cause de la disparition des haies et des jachères en contexte agricole.

5.3.Évaluation des indices au titre de Nature 2000

Le PLUi est concerné par deux zones NATURA 2000 :

- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) «Beauce et vallée de La Conie » ;
- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun ».

Le projet photovoltaïque, envisagé sur la commune d'Éole-en-Beauce a un degré d'incidence avéré et potentiellement fort.

6. Explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Chaque thématique environnementale est abordée successivement en analysant les choix retenus.

6.1. Rappel des orientations du PADD en liens avec les objectifs de protection de l'environnement :

Les orientations concernées par l'environnement sont :

- Continuer à protéger les ressources en eau,
 - Diminuer les pollutions de surface,
 - Traiter les eaux usées domestiques de manière collective ou individuelle.
- Gérer l'eau pluviale dans les villages et la zone d'activité de Poupry en particulier
 - Laisser l'eau de pluie visible au sol et infiltrer à la source le plus possible ou à proximité,
 - Composer avec l'eau pluviale : préserver, utiliser et créer des mares, bassins d'infiltrations, poches humides pour composer des lieux de qualité ouverts aux habitants, mais aussi favorables à l'accueil de la biodiversité.
- Valoriser le patrimoine reconnu et le patrimoine vernaculaire comme potentiels touristiques mais aussi comme mémoire du territoire,
 - Patrimoine construit, urbain et paysager,
 - Patrimoine lié à des savoirs faire : gestion de l'eau autour du canal de la Conie, usages des coteaux secs ou des fonds humides...
 - Patrimoine naturel notamment en accordant une importance aux milieux ouverts : vallées, pelouses calcaires, champs, alignements d'arbres remarquables ...
- Protéger les espaces identifiés réservoirs de biodiversité : les bois principaux et leurs lisières et les cours d'eau, et définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques,
- Étendre les circuits de circulations douces pour des trajets quotidiens ou touristiques et les connecter aux autres circulations : entre les villages, mais aussi comme desserte des pôles d'activités, ou avec des réseaux extérieurs au territoire,
- Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et favoriser l'amélioration du parc ancien,
- Garder et développer à l'intérieur des tissus bâtis des espaces publics ou des jardins privés plantés qui contribuent à la réduction d'îlots de chaleur,
- Ménager des ouches, limites des villages et des nouveaux quartiers, plantées et traversées par des chemins,
- Identifier et préserver les lieux symboliques des villages, souvent eux-mêmes situés dans les ouches, lieux de convivialité et de sérénité : cimetières et leur seuil, mare et leurs abords par exemple, hauteur d'un coteau,

- Favoriser les déplacements en transports en commun, les pistes cyclables, pédestres et les interconnexions de ces réseaux,
- Favoriser le développement des transports non polluants et du co-voiturage,
- Développer les possibilités d'épuration des eaux usées,
- Favoriser le développement des communications numériques de qualité,
- Favoriser le développement des espaces de travail mutualisés,
- - Favoriser la production locale d'énergies : éolienne, biomasse, photovoltaïque,
- Limiter l'impact des carrières sur le paysage et sur la consommation de terres agricoles et favoriser la réutilisation des carrières en fin d'activités en sols agricoles ou supports de production d'énergie,

6.2 Explication des choix retenus concernant la biodiversité

Dans le cadre du PLUi, les Élus ont retenu plusieurs grands principes au sein du PADD :

- « Valoriser le patrimoine [...] naturel notamment en accordant une importance aux milieux ouverts : vallées, pelouses calcaires, champs, alignements d'arbres remarquables ... »,
- « Préserver, utiliser et créer des mares, bassins d'infiltrations... »,
- « Identifier et préserver les lieux symboliques des villages, [...] lieux de convivialité et de sérénité : [...] mares et leurs abords par exemple »,
- « Protéger les espaces identifiés réservoirs de biodiversité : les bois principaux et leurs lisières et les cours d'eau, et définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques ».

6.3 Explications des choix retenus concernant la ressource en eau

Les grands principes sont les suivants :

- « Continuer à protéger les ressources en eau »,
- « Diminuer les pollutions de surface » en lien notamment avec les pratiques agricoles, afin de disposer d'une eau potable de qualité.

Ils sont présentés dans le PADD :

- « Traiter les eaux usées domestiques de manière collective ou individuelle »,
- « Développer les possibilités d'épuration des eaux usées ».
- « Gérer l'eau pluviale dans les villages »,
- « Laisser l'eau de pluie visible au sol et infiltrer à la source le plus possible ou à proximité ».

6.4 Explication des choix retenus concernant les enjeux énergétiques

Les Élus ont exprimé leur volonté au travers des principes inscrits dans le PADD :

- « Étendre les circuits de circulations douces pour des trajets quotidiens ou touristiques et les connecter aux autres circulations : entre les villages, mais aussi comme desserte des pôles d'activités, ou avec des réseaux extérieurs au territoire ».
- « Favoriser les déplacements en transports en commun, des pistes cyclables, pédestres et les interconnexions de ces réseaux »
- « Favoriser le développement des transports non polluants et du co-voiturage ».

- « Favoriser le développement des communications numériques de qualité »
- « Favoriser le développement des espaces de travail mutualisés »
- « Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et favoriser l'amélioration du parc ancien ».
- « Garder et développer à l'intérieur des tissus bâtis des espaces publics ou des jardins privés plantés qui contribuent à la réduction d'îlots de chaleur ».
- « Favoriser la production locale d'énergies : éolienne, biomasse, photovoltaïque ».

6.5. Explications des choix retenus concernant les risques, nuisances et pollutions des sols

Les élus ont choisi de ne pas identifier les risques, nuisances et pollutions.

7. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Aucune mesure compensatoire n'est proposée. Seules des mesures d'évitement ou de réduction ont été envisagées.

7.1. Biodiversité

Pièce réglementaire du PLUi	Mesures environnementales
OAP	Conservation des arbres et haies existantes sur de nombreuses zones. Création de transitions douces entre les secteurs urbanisés et les cultures.
Zonage	Préservation des mares. Préservation des boisements et des éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue via à minima le zonage N. Les espaces en zone Natura 2000 font l'objet d'un zonage N2000 L'ensemble des ZNIEFF sont identifiées en zone N.
Règlement	« La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable ou une espèce protégée doit être préservée », « ...privilégier dans ce cadre un assortiment d'essences locales feuillues... » « Les espaces naturels, parcs et boisements identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés ».

7.2. Ressource en eau

Pièce réglementaire du PLUi	Mesures environnementales
OAP	Aucun secteur d'aménagement ne recoupe des écoulements d'eau superficielle. la gestion des eaux pluviales est à prévoir lors de l'aménagement de la zone.

Zonage	Préservation de La Conie et ses abords. Préservation des mares.
Règlement	Les habitations doivent obligatoirement être alimentées par branchement à un réseau collectif public. Le raccordement à un réseau collectif d'assainissement, s'il existe, est obligatoire et sinon les constructions nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif. Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

7.3.Énergie

Pièce réglementaire du PLUi	Mesures environnementales
OAP	L'apport solaire optimal est recherché
Zonage	La préservation de puits de carbone est une priorité Les zones de développement sont situées au sein des bourgs ou au niveau de leurs franges, permettant de limiter l'usage de véhicules motorisés, donc potentiellement réduire les consommations énergétiques.
Règlement	« Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées. Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée ».

7.4.Risques, nuisances et pollution des sols

Pièce réglementaire du PLUi	Mesures environnementales
OAP	Pour le risque de remonté de nappe, il est préconisé dans les OAP de « ne pas réaliser de sous-sol ou réglementer leur conception ». Pour le risque de mouvement de terrain, il est préconisé de « réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé en amont de tout projet ».
Zonage	Aucun secteur d'aménagement ne recoupe des zones à risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Prise en compte des risques industriels et technologiques dans le choix des zones à urbaniser. Les activités industrielles susceptibles de générer des risques sont regroupées dans des zones dédiées, à l'écart des secteurs urbains.
Règlement	La maîtrise de l'emprise au sol et la conservation voire le développement d'espaces végétalisés permettent de pallier l'éventuelle saturation du réseau et le risque d'inondation associé.

8. Indicateurs environnementaux nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

Un tableau présente une première série d'indicateurs pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire intercommunal. Ce tableau indique pour chaque domaine la périodicité de suivi ainsi que le fournisseur de données.

Il est précisé que la CC Cœur de Beauce devra nommer une personne ayant en charge ce suivi.

9. Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée.

Les auteurs de l'étude sont nommés ainsi que leur fonction respective.

Les sources utilisées et les acteurs mobilisés sont listés.

La démarche projet est décrite.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD présente les grandes orientations stratégiques de développement et d'aménagement du territoire ainsi que les objectifs à atteindre.

Conforme aux dispositions de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, son élaboration repose sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et la justification des choix retenus qui ont permis une identification des enjeux, des atouts et faiblesses du territoire pour définir des objectifs communs déclinés sous forme d'orientations. Traduisant le projet politique de développement du territoire, il a pour objectif de répondre aux besoins et enjeux identifiés tout en tenant compte des enjeux d'échelle supra communale dans une logique de développement durable.

Le Conseil Communautaire « Cœur de Beauce » s'est prononcée sur le projet au cours d'un débat le 30 septembre 2019. Le PADD définit deux axes principaux portant sur quatre thèmes pour le premier et six pour le second.

Axe N° 1 : A partir de l'organisation du territoire, valoriser les capacités de Cœur de Beauce :

Le territoire est soumis à l'attractivité et la pression des villes proches.

1-1 Conforter l'attractivité territoriale :

Objectifs communs

Développer l'activité économique, améliorer l'offre de services et organiser le territoire pour rapprocher la population de l'emploi et des services.

Orientations

Conforter l'activité territoriale en s'appuyant sur les dynamiques des bassins de vie limitrophes,

Articuler les liaisons routières et autoroutières avec le réseau régional et national,

Structurer le développement du territoire à partir des nœuds ferroviaires.

1-2 Protéger les ressources en eau :

Objectifs communs

Protéger l'eau sous toutes ses formes et la faire participer à la vie quotidienne du territoire, Anticiper les changements climatiques.

Orientations

Enjeu prégnant dans ses dimensions qualitatives et quantitatives à protéger,

Continuer à protéger les ressources en eau en assurant une répartition selon les besoins pour l'habitat et les activités agricoles, artisanales et industrielles,
Diminuer les pollutions de surface et traiter les eaux usées domestiques,
Gérer l'eau pluviale dans les villages et la zone d'activités de Poupry en particulier,
Préserver, utiliser et créer des mares, bassins d'infiltration, poches humides pour composer des lieux de qualité ouverts aux habitants et favorables à la biodiversité.

1-3 S'appuyer sur la composante agricole :

Objectifs communs

Pérenniser l'activité agricole et rapprocher la population de l'agriculture.

Orientations

Valoriser l'agriculture qui occupe la majorité du territoire et constitue une grande richesse en limitant la consommation d'espaces, en évitant mitage et grignotage pour protéger les sols agricoles,

Favoriser le rapprochement entre exploitations agricoles et habitat en maintenant la présence des exploitations dans le noyau bâti, en gardant l'usage agricole des chemins ou la création de chemins de contournement, en favorisant les circuits courts mettant en relation producteurs et consommateurs,

Permettre la transformation et l'usage de bâtiments agricoles.

1-4 Reconnaître le patrimoine et ses potentialités :

Objectifs communs

Diffuser la connaissance des richesses patrimoniales et les ouvrir en les intégrant à la vie quotidienne – Préserver la trame verte et bleue au service de la biodiversité.

Orientations

Valoriser le patrimoine reconnu et le patrimoine vernaculaire comme potentiels touristiques ou mémoire du territoire :

Patrimoine construit, urbain ou paysager,

Patrimoine archéologique,

Patrimoine lié à des savoirs faire,

Patrimoine naturel notamment en milieux ouverts.

Protéger les espaces identifiés réservoirs de biodiversité et définir les protections pour le maintien et la fonctionnalité des corridors écologiques,

Etendre les circuits de circulation douce et les connecter aux autres circulations entre villages, comme desserte des pôles d'activités ou avec des réseaux extérieurs au territoire,

Découvrir et valoriser les points de vue sur et depuis les villages permettant d'observer, anticiper et évaluer les modifications des structures,

Permettre le développement de l'offre d'hébergement touristique.

Axe n°2 : Hiérarchiser les possibilités de développement pour habiter et vivre sur le territoire :

Le territoire connaît une évolution en nombre d'habitants et de logements.

2-1 Programmer des objectifs en habitants et en habitat adapté sur l'ensemble du territoire :

Objectifs communs

Accompagner la croissance démographique et l'adapter aux potentialités d'accueil du territoire et des bourgs et villages,

Renforcer la structure urbaine – Permettre un choix entre parcs de logements anciens et neufs.

Orientations

Accueillir de nouveaux habitants en respectant et en précisant la hiérarchie définie par le SCOT :

- Avec des pôles principaux : Janville, Toury, Voves, Orgères-en-Beauce,
- Des pôles d'appui : Fresnay-l'Evêque, Ouarville, Sainville, Terminiers, Varize,
- Des pôles communaux où extension, réutilisation ou transformation du bâti sont possibles,
- Des hameaux où le comblement des espaces en creux et la réutilisation du bâti sont possibles,
- Des écarts où seule la réutilisation du bâti est possible.

Permettre un parcours des nouveaux habitants à part égale entre les extensions et les constructions ou la réutilisation du bâti à l'intérieur des tissus existants sur l'ensemble du territoire,

Offrir la possibilité de mutualiser les taux de croissance annuels d'une commune à l'autre pour optimiser les projets,

Intégrer les objectifs de densité définis par le SCOT à terme pour les noyaux bâtis.

2-2 S'appuyer sur les structures urbaines en place :

Objectifs communs

Accueillir différents types d'habitats sur le territoire dans les patrimoines anciens ou récents avec des tailles de parcelles diversifiées et des coûts fonciers différenciés,
Permettre le maintien à domicile – préserver l'identité rurale – anticiper les changements climatiques.

Objectifs

Conserver le caractère groupé des constructions en donnant priorité aux espaces creux à l'intérieur des tissus construits, en imposant des limites franches à l'urbanisation et des entrées de village soignées, en prévoyant des OAP pour les extensions,

Favoriser la réutilisation du bâti existant quand les conditions le permettent,

Poursuivre la production de logements aidés dans les pôles et l'autoriser ailleurs,

Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et favoriser l'amélioration du parc ancien,

Garder et développer à l'intérieur des tissus bâtis des espaces publics ou des jardins privés plantés qui contribuent à la réduction d'ilots de chaleur,

Ménager des ouches, limites de village et nouveaux quartiers plantés et traversés par des chemins,

Identifier et préserver les lieux symboliques des villages.

2-3 Améliorer et conforter l'offre en équipements, services, réseaux :

Objectifs communs

Maintenir le niveau de qualité et la fréquentation des équipements et services et leur répartition équitable sur le territoire - Permettre à la population de croître et rester,
Minimiser les déplacements - Conforter la couverture commerciale locale.

Les orientations

Répartition des écoles et équipements périscolaires,

Développement des équipements publics, sportifs, culturels,

Valorisation des déplacements en transport en commun, pistes cyclables, pédestres et interconnexions,

Interconnexion des réseaux d'eau potable et protection incendie,
Développement des transports non polluants et du covoiturage,
Développement des possibilités d'épuration des eaux usées,
Développement des communications numériques de qualité,
Développement des espaces de travail mutualisés,
Permettre à la population de croître et de rester sur le territoire,
Minimiser les déplacements.

2-4 Développer la production d'énergie :

Objectifs communs

Réduire la consommation d'énergies fossiles et de production de gaz à effet de serre.

Orientations

Favoriser la production locale d'énergies (éoliennes, biomasse, photovoltaïque),
Conserver les silhouettes caractéristiques du paysage beauceron en regroupant les formes verticales et en évitant l'encercllement.

2-5 Accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales :

Objectifs communs

Renforcer l'attractivité du territoire en assurant le développement des entreprises, en favorisant l'emploi et en minimisant les déplacements ;

Orientations

Favoriser l'installation d'activités au sein de la hiérarchie définie par le SCOT en recherchant les liens fonctionnels avec les noyaux bâtis, la mixité des tissus pour des activités compatibles avec l'habitat

Organiser l'implantation des entreprises sur les zones d'activité avec :

- Un schéma d'organisation d'ensemble,
- Une hiérarchie dans le temps,

Des espaces collectifs une transition respectueuse avec le paysage beauceron.

Favoriser la réutilisation et la transformation des espaces liés aux déplacements et stationnement le long des grandes voies de communication (RD2020, RD954, A10).

2-6 Intégrer les carrières dans le développement du territoire :

Orientations

Limiter l'impact des carrières sur le paysage et sur la consommation d'espaces agricoles,

Favoriser la réutilisation en fin d'activités en sols agricoles ou supports de production d'énergie,

Encadrer les circuits de camions desservant les carrières,

Valoriser les potentiels touristiques et patrimoniaux des anciennes carrières ou en cours d'activité.

II - Quantification des hypothèses retenues et des orientations indiquées dans le PADD :

Démographie : Le Projet prévoit à l'horizon 2030 une population de 27065 habitants ce qui constituerait une croissance moyenne d'environ 8% sur 10 ans.

Logements : Des besoins sont estimés à 1240 logements dont 536 au sein des enveloppes urbaines et 704 produits par extension du tissu urbain. Au regard des structures familiales, les besoins liés au desserrement des ménages seraient évalués à 450 environ pour conserver dans les communes le même nombre d'habitants.

Sur le plan territorial, la répartition serait de 43% pour les logements produits au sein du tissu bâti et de 57 % pour les extensions. La mutation de bâtiments existants au sein des enveloppes urbaines représenterait 29% des opportunités recensées. Ventilé par bassin de vie, le besoin total s'établirait à 1266 logements.

La mobilisation foncière représenterait 233 hectares d'espaces agricoles non imperméabilisés soit 0.24% du territoire communautaire. 58% de cet espace concernerait le développement de l'activité économique soit 135 hectares, 29% la production de logements soit 67.5 hectares et 13% celle des équipements soit 30.29 hectares.

Descriptif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent la transformation de bâtiments agricoles ou de corps de fermes qui n'ont plus d'usage agricoles ou qui sont appelés à ne plus avoir d'usage agricole d'ici 10 ans.

Ces Orientations d'Aménagement et de programmation doivent permettre :

- La réutilisation de ces bâtiments ;
- De requalifier le bâti en lui donnant une nouvelle vocation ;
- D'accueillir de nouveaux habitants ou de nouvelles activités.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent les projets structurants de la CC Cœur-de-Beauce en termes de restructuration ou aménagements d'une partie des quartiers et secteurs intercommunaux. Les tableaux ci-après sont la synthèse des documents 3b et 3c.

Nom de l'OAP	Type de zonage	Surface en ha	Objectifs	Nombre minimum de logements	Densité SCoT brute Logements/ha
Baigneaux	1AU	0.8	Logements	12	16
Baudreville	1AU	0.21	Logements	3	20
Bazoches-en-Dunois	1AU	0.5	Logements	7	16
Beauvilliers	1AU	0.3	Logements	5	20
Dambron	1AU	0.3	Logements	5	20
Eole-en-Beauce-Fains	1AU	0.25	Logements	3	16
Eole-en-Beauce-Viabon	1AU	0.54	Logements	8	16
Eole-en-Beauce-Viabon	1AU	0.12	Logements	2	16
Fresnay-l'Evêque-Rue du 23 août 1944	1AU	1.2	Logements	22	26
Fresnay-l'Evêque-Rue Jules Rousseau	1AU	1	Logements	15	26
Garancières-en-Beauce	1AU	0.63	Logements	11	20

Gommerville-Arnouville	1AUe	Non renseigné	Conservation et réutilisation du château	Sans objet	Sans objet
Gommerville	1AU	0.32	Logements	5	20
Gouillons	1AU	1.46	Logements	18	16
Gouillons	Ua	0.14	Logements	2	16
Guilleville	1AU	0.4	Logements	5	16
Guillonville	1AU	0.9	Logements	12	16
Intréville	1AU	0.38	Logements	6	16
Intréville	1AU	0.38	Logements	7	16
Janville-en-Beauce-Est	1AU	Non renseigné	Logements	Non renseigné	Non renseigné
Janville-en-Beauce-Sud-Est et sud	1AU 2AU	Non renseigné	Logements	Non renseigné	Non renseigné
Janville-en-Beauce-Le Puiset	1AU	0.95	Logements	19	20
Les Villages-Vovéens- Ouest Villeneuve-Saint-Nicolas	1AU	0.44	Logements	8	16
Les Villages-Vovéens- Rouvray-Saint-Florentin	1AU	0.32	Logements	3 à 4	16
Les Villages-Vovéens-Montainville	1AU	0.46	Logements	5	16
Les Villages-Vovéens- Sud-Voves	1AU	2.6	Logements	37	Non renseigné
Les Villages-Vovéens- Ouest-Voves	1AU	5	Logements	85	26
Les Villages-Vovéens- Est	1AU	7.8	Logements	75	Non renseigné
Levesville-la-Chenard	Non renseigné	Non renseigné	Protection de l'entrée de village	Sans objet	Sans objet
Loigny-la-Bataille	1AU	1.36	Logements	22	16
Louville-la-Chenard	1AU	0.45	Logements	8	16
Lumeau	1AU	0.2	Logements	2	16
Moutiers-en-Beauce	1AU	0.26	Logements	5	16
Neuvy-en-Beauce	1AU	0.45	Logements	6	16
Nottonville	1AU	0.32	Logements	4	16
Oinville-Saint-Liphard	1AU	0.9	Logements	12	16
Orgères-en-Beauce-Secteur cimetière	1AU	1.3	Logements	22	26

Ouarville	1AU	1	Logements	17	20
Ouarville	2AU	0.8	Logements	12	20
Ouarville	1AUx	1.2	Implantation d'un restaurant	Sans objet	Sans objet
Oysonville	1AU	0.95	Logements	11	16
Oysonville	1AUe	0.95	Encadrer la transformation d'une partie du parc du château	Sans objet	Sans objet
Péronville	1AU	0.6	Logements	7	16
Poinville	1AU	0.4	Logements	6	20
Poupry	1AU	0.55	Logements	9	20
Poupry	2AU	0.3	Logements	5	20
Poupry- Zone d'activités interdépartementale de Poupry-Arthenay	Non renseigné	Non renseigné	Développement de la zone d'activités interdépartementale	Sans objet	Sans objet
Poupry	Non renseigné	Non renseigné	Entrée de village	Sans objet	Sans objet
Prasville	1AU	1.4	Logements	20	16
Réclainville- Sud	1AU	0.44	Logements	5	20
Réclainville- Nord	1AU	0.1	Logements	2	15
Santilly	1AU	0.9	Logements	14	16
Terminiers- Chemin de Barate	1AU	Non renseigné	Logements	45	Non renseigné
Terminiers- zone urbaine- Rue des clos	Ua	0.5	Logements	6	Non renseigné
Terminiers- Zone urbaine- Rue des quatre vents	Ua	0.1	Logements	2	Non renseigné
Toury- Vallée de Maupertuis	1AU	2.2	Logements	25	Non renseigné
Toury- Rue de Saint-Pérvy	1AU	0.74	Logements	12 à 14	26
Toury- Voie ferrée	1AU	0.9	Logements	14	Non renseigné
Toury- Boissay	1AU	2	Logements	57	Non renseigné
Toury- Sud	1AU	1	Logements	22	26
Varize	1AU	Non renseigné	Logements et locaux pour entreprises artisanales	5	Non renseigné
Villars	1AU	0.32	Logements	5	16

Ymonville	1AU	0.9	Logements	12	16
Ymonville	1AUe	4	Equipements publics	Sans objet	Sans objet

Plusieurs règles d'usage de l'espace ont été fixées avec un nombre maximum de logements, il s'agit notamment de la capacité de la parcelle pour assainir les eaux usées ou du stationnement des véhicules sur la parcelle.

Nom de l'OAP	Nature de l'existant	Objectifs	Nbre mini de logements	Voie d'accès sur les plans	Gestion des eaux pluviales
Ardelu- Ferme à l'Ouest du village	Corps de ferme	Logements	3	Non renseigné	Non renseigné
Ardelu- Parcelle n°98	Grange	Logements	1	Non renseigné	Non renseigné
Ardelu- Parcelle n°129	Hangar	Logements	1	Oui	Non renseigné
Baudreville- Centre village	Corps de ferme	Logements	9	Oui	Oui
Baudreville- Ormeville	Corps de ferme	Logements	4	Oui	Non renseigné
Bazoches-les-Hautes-Village - Ancienne ferme Brandelon	Corps de ferme	Logements	3	Non renseigné	Non renseigné
Bazoches-les-Hautes-Bazoches	Corps de ferme	Logements	2	Non renseigné	Non renseigné
Courbehaye- Ormoy	Corps de ferme	Logements	2	Non renseigné	Non renseigné
Dambron- Rue de l'Orme	Corps de ferme	Logements	2	Non renseigné	Non renseigné
Eole-en-Beauce-Auffains	Corps de ferme	Logements	4	Non renseigné	Non renseigné
Granvilliers	Corps de ferme	Logements	4	Non renseigné	Non renseigné
Germignonville	Corps de ferme	Logements	2	Non renseigné	Non renseigné
Amoenville	Corps de ferme	Logements	5	Non renseigné	Non renseigné
Fresnay-l'Evêque-Sonvilliers	Corps de ferme	Bureau lié à une activité artisanale	Sans objet	Non renseigné	Non renseigné
Frenay-l'Evêque-Place de l'église	Corps de ferme	Logements semi-collectif pour personnes âgées	2 à 3	Non renseigné	Gestion obligatoire sur la parcelle

Garancières-en-Beauce-Fermes du village	Corps de ferme	Logements	7+3 à 5	Oui pour la parcelle n°439	Non renseigné
Garancières-en-Beauce-Sud du village, rue de la Raperie	Corps de ferme	Logements	3	Non renseigné	Non renseigné
Garancières-en-Beauce-Parcelle n° 107, 104 et 105	Corps de ferme	Logements	4+4	Non renseigné	Non renseigné
Garancières-en-Beauce-Sermonville-Parcelles n° 25 et 34	Corps de ferme	Logements	3+3	Non renseigné	Non renseigné
Gommerville-Grandville- Parcelle n°591a et 586	Corps de ferme	Logements	3+2+2	2 accès indiqués mais ils n'apparaissent pas sur les plans	Non renseigné
Gommerville-Arnouville- Parcelle n°28	Corps de ferme	Logements	2	Oui	Non renseigné
Gouillons	Corps de ferme	Logements	4+1+1	Oui pour le corps de ferme (Parcelles n° 51, 800 et 801)	Non renseigné
Guillonville-Bourneville-	Corps de ferme	Logements	2	Non renseigné	Non renseigné
Intréville	Corps de ferme	Logements	8+4+2	Non renseigné	Non renseigné
Levesville	Corps de ferme	Logements	5	OUI	Espace central non construit, une partie dévolue à l'assainissement
Loigny-la-Bataille-Rue de Chanzy	Corps de ferme	Logements	2	Non renseigné	Non renseigné

Mérouville	Corps de ferme	Logements	4+3	Oui pour l'OAP située entre la place et la rue de l'Abreuvoir	Non renseigné
Neuvy-en-Beauce	Corps de ferme	Logements	4+3	Oui pour le corps de ferme de la rue Rousseau représentés sur le plan	Non renseigné
Nottonville- La Naterie	Corps de ferme	Occupation par des tiers non-agricole sans création de logement	Sans objet	Non renseigné	Non renseigné
Nottonville- Reclainville	Corps de ferme	Logements	2	Non renseigné	Non renseigné
Nottonville- La Chenardière	Corps de ferme	Logements	3	Non renseigné	Non renseigné
Oinville-Saint-Liphard- Garville	Corps de ferme	Logements	2+1	Oui	Non renseigné
Oinville-Saint-Liphard- Melleray	Corps de ferme	Logements	2	Oui	Non renseigné
Oysonville- Parcelle n°613	Corps de ferme	Logements	2	Oui	Non renseigné
Oysonville- Parcelle n°618	Corps de ferme	Logements	2	Non renseigné	Non renseigné
Oysonville Parcelle n°604 et 843	Bâtiment non agricole	Logements	1	Oui	Non renseigné
Péronville- Puerthe	Corps de ferme	Logements	3	Oui	Non renseigné
Péronville- Vignette	Corps de ferme	Logements	2	Non renseigné	Non renseigné
Poupry	Corps de ferme	Logements	3	Non renseigné	Non renseigné
Rouvray-Saint-Denis	Corps de ferme	Logements	2+2+2+4	Non renseigné	Non renseigné
Rouvray-Saint-Florentin- Arbouville	Corps de ferme	Logements	4	Non renseigné	Non renseigné
Sainville	Corps de ferme	Logements	15+10+4	Non renseigné	Non renseigné

Terminiers	Corps de ferme	Logements	4	Oui	Non renseigné
Tillay-le-Péneux	Corps de ferme	Logements	2+2+2 +2	Non renseigné	Non renseigné
Trancrainville	Corps de ferme	Logements	2+2+2	Non renseigné	Non renseigné
Varize	Corps de ferme	Logements	3+2+2	Non renseigné	Non renseigné

Commentaires de la commission sur les OAP :

Il convient de rappeler que les documents 3b (61 OAP) et 3c (46 OAP) ne présentent qu'une partie des OAP puisque les OAP suivantes ne sont pas présentées :

- *Baigneaux : zone Ub Ouest*
- *Beauvilliers : zone Ne (modification de la zone : voir pièce 0c)*
- *Guilleville : zone Ua (nord bourg) et zone Ua à Marray*
- *Janville-en-Beauce : toutes les zones IAUX*
- *Oinville-Saint-Liphard : zone Ua ouest bourg*
- *Orgères-en-Beauce : zone IAUX et zone IAU Est du bourg (modification de la zone : voir pièce 0c)*
- *Ouarville : zone IAUX*
- *Toury : zones IAUX*
- *Villages vovéens : zones IAUX et IAUE / zone Ua à Rouvray.*

Il convient de s'interroger sur la pertinence de la création d'OAP pour ce qui concerne l'aménagement des anciens corps de ferme. Effectivement, il s'agit dans la majeure partie des cas de propriétés privées qui ne nécessitent pas d'être intégrées dans une OAP pour bénéficier de cette transformation. Une simple modification du zonage, avec un classement en Ua permettrait cette évolution dans la plus grande partie des situations.

*Il convient également de constater que **peu d'OAP évoquent la gestion des eaux usées et des eaux pluviales :***

- *L'OAP de Gommerville – Zone IAU- n'est accessible que par **un accès étroit** et de plus, cette OAP est traversée par **une ligne électrique moyenne tension** ;*
- *Les OAP de Janville-en-Beauce- Zone IAU à l'Est, zone IAU au Sud-Est et zone 2AU au Sud, bien que semblant être de taille importante, sont présentées sans **aucune information sur les surfaces affectées, le nombre de logements prévus** et sur la densité SCoT brute ;*
- *L'OAP de Toury – Zone IAU- la vallée de Maupertuis est traversée par **une ligne électrique haute tension.***
- *L'OAP de Toury- Zone IAU- Voie ferrée, ne **beneficie pas d'un accès « aisé »** et présente des **« difficultés pour le ramassage des ordures ménagères »** ;*
- *Pour les OAP, présentées dans le document intitulé OAP- Orientations d'aménagement et de programmation thématiques- 3c, nous constatons que **les voies d'accès ne sont que très peu identifiées** sur les plans. **De même la gestion des eaux usées, des eaux pluviales et des places de stationnement n'est que fort peu définie**, alors que les espaces d'aménagements sont assez réduits.*
- *L'OAP Eole-en-Beauce présente la création de 4 logements sur un **site isolé et dégradé. Pourquoi ce choix générateur de contraintes (ramassage scolaire...)** ?*
- *Fresnay-l'Evêque- Sonvilliers- **situation isolée et pourquoi création uniquement de bureau lié à une activité artisanale ?***

- L'OAP s'inscrit dans un contexte contraignant avec des « voies de circulation assez étroites », de « **gros problème de gestion des eaux pluviales et encore plus d'eaux usées** ». Pour l'OAP inscrite sur la parcelle n°613, il est même précisé que « **que par la petite rue des Francs Bourgeois et encore plus difficilement par le chemin rural de la Plante, ... voie qui n'offre aucune visibilité à son débouché sur la rue des Mésanges et ne permet le passage que d'un véhicule à la fois** ».
- Rouvray-Saint-Denis- Dans la présentation de l'OAP, il est précisé que « **la desserte en eau potable de la commune est insuffisante** ». Cependant le projet porte sur la création de 10 logements.

Le Règlement.

L'article L 151-8 du code de l'urbanisme précise que le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'aménagement et développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L101-3.

DISPOSITIONS GENERALES :

1 : Champs d'application territorial du plan local d'urbanisme intercommunal :

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Cœur de Beauce.

2 : Champ d'application matériel du plan local d'urbanisme intercommunal :

Le règlement est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

3 : Qu'est-ce que le règlement ?

Les articles R151-30 à R 151-49 du code de l'urbanisme prévoient un certain nombre de dispositions à intégrer dans le règlement.

4 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme (CU). Cependant 7 articles énoncent des dispositions impératives du règlement national d'urbanisme applicables :

- **R111-2** Salubrité et sécurité publique
- **R 111-4** Conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- **R111-25** Normes de stationnement et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- **R111-26** Protection de l'environnement
- **R 111-27** Respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains et conservation des perspectives monumentales
- **L111-15** Autorisation de reconstruction à l'identique en cas de destruction ou démolition
- **L111-23** Autorisation de restauration dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie

S'y ajoutent les prescriptions relevant :

- des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

- des servitudes de droit privé établies par le Code Civil,
- des prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant du code civil, du code de l'environnement, du code forestier, du code minier, du code rural, du code de la sante publique, du code du patrimoine et du règlement sanitaire départementa

Ainsi que :

- La protection des espaces naturels sensibles du département,
- le droit de préemption urbain.

5 : Dispositions applicables à certains travaux :

- Pièces à produire avec le dossier de permis de construire,
- Permis de démolir soumis à autorisation au sein de certaines zones protégées,
- Edification de clôtures,
- Nature des travaux sur bâti existant non conforme,
- Reconstruction autorisée sous conditions de bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Travaux au sein des périmètres de protection des monuments historiques soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

6 : Adaptations et dérogations :

Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme intercommunal ne peuvent fait l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L 152-4 à L 152-6 du code de l'urbanisme rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations. Elles ne peuvent être motivées par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du Plan.

7 : Division du territoire en zones :

Types	Zones		
U : ZONES URBAINES. Zones déjà urbanisées et zones où les équipements (voies et réseaux) ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.	Secteurs anciens des villages caractérisés par un tissu urbain dense	Ua	
	Zones urbaines à vocation mixte des quartiers résidentiels en extension du centre ancien	Ub	
	Lotissements des pôles urbains les plus récents déclinés sous la forme d'un habitat pavillonnaire	Uc	
	Secteurs d'équipements	Ue	
	Jardins en milieu aggloméré	Uj	
	Zones à vocation d'activités	Ux	
AU : ZONES A URBANISER	Secteurs d'extension à dominante habitat à court terme	1AU	
	Secteurs d'extension à vocation d'équipements à court terme	1AUe	

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. AU : ZONES A URBANISER	Secteurs d'extension à vocation d'activités à court terme	1AUx	
	Secteurs d'extension à dominante habitat à long terme	2AUe	
	Secteurs d'extension à vocation d'activités à long terme	2AUx	

A : ZONES AGRICOLES Secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	STECAL* pour les unités de compostage	Ab	
	STECAL pour les carrières	Ac	
	STECAL pour les unités de méthanisation	Am	
	Zone agricole protégée de toute exploitation de carrières	Anc	
	Zone agricole à protéger	Ap	
	STECAL production photovoltaïque	Aph	
	STECAL installation de stockage de déchets inertes	As	
	STECAL champ de tir	At	

*STECAL. Secteurs de taille et de capacité limitée

N : ZONES NATURELLES ET FORESTIERES Secteurs équipés ou non à protéger en raison : De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, du caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver les ressources naturelles, de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.	Zone naturelle	N	
	Zone Natura 2000	N2000	
	Zone naturelle d'équipements	Ne	
	Zone naturelle de jardins d'intérêt en périphérie de village	Nj	

Le règlement, après des dispositions générales, se décline en quatre parties successives rédigées selon une trame identique reprenant la division du territoire en zones.

Il fixe les destinations, usages et occupations des sols interdites et autorisées ainsi

que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale. Les définitions retenues sont celles présentes dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations pouvant être règlementées par les plans d'urbanisme.

Sept thèmes sont ainsi retenus.

Dispositions applicables à toutes les zones :

1 -Dispositions règlementaires

1-1. Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol, hauteur des constructions,

Implantation des constructions par rapport :

-aux emprises publiques et voies existantes à modifier ou à créer et

-aux limites séparatives.

1-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Intégration des nouvelles constructions en termes d'exposition spatiale

Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures (Particularités),

Éléments du patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du CU),

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Prise en compte de l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,

Végétalisation des toitures plates,

Possibilité pour les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public de s'implanter en zone agricole.

1-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Plantations (protection des éléments structurant pour le cadre bâti et paysager,

Gestion des déchets,

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

1-4. Stationnement.

Modalités d'application des normes de stationnement.

1-5. Dessertes par les voies publiques ou privées :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets.

1-6. Desserte par les réseaux :

Dispositions générales,

Adduction d'eau potable,

Assainissement des eaux usées

Assainissement des eaux pluviales,

(Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols/débits eaux pluviales),

Réseaux d'énergie,

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

2- Prescriptions applicables sur le territoire :

2-1 Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination identifiés au règlement graphique (L151-11 2°) :

Ceux-ci peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, l'hébergement touristique ou un équipement d'intérêt collectif et services publics de type salle d'art et de spectacle.

2-2 Eléments de patrimoine naturel et/ou paysager à préserver, identifiés au règlement graphique (L151-23) :

Les constructions réalisées à proximité des éléments de paysage identifiés doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur,

Espaces de paysage, espaces naturels et boisements,

Eléments de paysage et/ou de biodiversité isolés à protéger,

Alignements d'arbres à protéger,

Cônes de vue.

2-3 Eléments du patrimoine bâti à protéger identifiés au règlement graphique (R151-19 du code de l'urbanisme) :

Eléments identifiés pour des motifs d'ordre culturels, historique ou architectural.

Les constructions réalisées à proximité des éléments de paysage identifiés doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

2-4 Emplacements réservés :

Terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général et répertorié par un numéro de référence.

2-5 Espaces boisés classés :

Conservation et protection des espaces boisés identifiés sur le document graphique.

2-6 Secteurs d'OAP :

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des orientations graphiques et littérales qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Sectorielles, elles définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique et s'appliquent aux bâtiments des exploitations agricoles sujets à changement de destination et aux zones U, AU, Ne et Nj en complément du présent règlement.

2-7 Trame verte et bleue :

Les éléments constitutifs sont soumis à des règles particulières au regard de leur intérêt écologique au titre de l'article L153-23 du code l'urbanisme.

2-8 Zones humides :

Zones humides présumées : Vérification pour chaque projet d'aménagement par le pétitionnaire, application du principe ERC (éviter, réduire, compenser),

Zones humides avérées : tout ouvrage, aménagement, occupation et utilisation du sol portant atteinte à la zone humide ou son alimentation en eau sont interdits.

2-9 Zones soumises à un risque :

Cavités souterraines (30 communes et 224 cavités recensées figurant sur les plans de contraintes),

Isolation acoustique des bâtiments en bord des voies de transport terrestres,

Risque de retrait-gonflement des argiles, Zone inondable,
Zone soumise à un risque technologique.

Dispositions applicables à chaque zone

Les parties II, III, IV et V développent les dispositions générales et particulières applicables à chaque zone en prenant en compte les particularités communales.

Abrogation des Cartes communales.

La note de présentation non technique contenue dans chaque dossier des Cartes Communales des communes de MOUTIERS-EN-BEAUCE et RECLAINVILLE décrit la nécessité d'abroger les deux Cartes Communales.

Dans une précision apportée par le Conseil d'Etat, il est dit que « le Plan Local d'Urbanisme et la Carte Communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre. Ils ne peuvent coexister sur un même territoire ». Si le Code de l'Urbanisme ne comporte pas de procédure spécifique pour l'abrogation d'une Carte Communale dans le cadre d'une procédure d'élaboration d'un PLUi, il est recommandé de prévoir l'abrogation de ce document en vigueur au moment de l'approbation du PLUi à la suite d'une enquête publique unique.

En application des articles L.163-5 à L.163-7 du Code de l'Urbanisme, l'abrogation d'une Carte Communale est soumise à enquête publique. C'est pour cela que la Communauté de Communes Cœur de Beauce (CC CdB) a décidé de mener une enquête publique unique portant sur l'approbation du PLUi et l'abrogation des Cartes Communales.

Au vu des résultats de cette enquête, la CC CdB décidera de la suite de la procédure d'élaboration du PLUi et notamment de faire évoluer ou non le projet. L'ampleur des changements éventuellement retenus conditionnera le calendrier de l'approbation du PLUi et donc celui des abrogations des Cartes Communales. Ces abrogations seront décidées par délibération du Conseil Communautaire. Le Président de la CC CdB sollicitera le Préfet afin qu'il prononce à son tour les abrogations décidées.

Modification de périmètres aux abords de monuments historiques.

Par courrier du 3 décembre 2020, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a proposé de modifier deux périmètres de protection actuellement en vigueur aux abords des deux monuments historiques suivants sur le territoire de la commune de TILLAY-LE-PENEUX :

- Le dolmen (monument mégalithique) sis au lieu-dit « La Pierre Godon », à environ 350 mètres du hameau de Soignolles, classé au titre des monuments historiques par arrêté du 10 décembre 1979.
- Le tumulus mégalithique de Ménainville, lieu-dit « Les 40 mines des Closeaux », inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 22 octobre 1980 (propriété privée).

Les périmètres actuellement en vigueur d'un rayon de 500 mètres sont proposés d'être limités à la parcelle sur laquelle ils se situent. Il est précisé qu'il « importe principalement de maintenir les deux monuments en zone agricole ou naturelle ainsi que de contenir l'urbanisation dans leur direction, celle du hameau de Soignolles particulièrement au regard de la Pierre Godon ».

Par délibération n° 2020-02-020, le Conseil Communautaire de Cœur de Beauce, en sa séance du 24 février 2020, a décidé, par 66 voix pour, 0 voix contre et 1 abstention : d'émettre un avis favorable à la proposition de périmètres délimités des abords (PDA) autour de ces monuments historiques de la commune de TILLAY-LE-PENEUX et de prendre acte qu'elle donnera lieu à une enquête publique.

VI. RECUEIL DES AVIS DES PPA :

Avis négatifs (**N**), défavorables (**D**), favorables (**F**) et favorables sous conditions (**Fav+C**) ou réservés (**R**) et recommandations (**Re**) des Personnes Publiques Associées.

N° d'avis	Date	Auteur de l'avis	Avis	Observations
1	23 septembre 2020	MRAE	Re	<u>Habitat</u> : -Réexaminer les ambitions de croissance démographique, sauf si une précision sur les moyens que la collectivité compte se donner pour atteindre l'objectif démographique élevé annoncé.
2			Re	-Présenter des alternatives au scénario choisi pour justifier sa pertinence.
3			Re	-Justifier l'objectif de réduction de la vacance et exposer les actions prévues pour encourager la reconquête du potentiel de logements vacants identifiés.
4			Re	<u>Biodiversité</u> : -Préciser les méthodologies d'inventaire naturalistes et de zones humides,
5			Re	-Compléter les inventaires de terrain (zones humides) sur l'ensemble des zones ouvertes. -Revoir l'analyse des incidences environnementales au regard d'un état initial consolidé à partir d'inventaires naturalistes et des zones humides.
6				
7			Re	<u>Prospective</u> : -Revoir le classement en EBC de certains secteurs qui pourrait être défavorable aux milieux ouverts.
8			Re	Réévaluer le classement en Aph du camp militaire de BOUARD au regard de la sensibilité environnementale élevée du secteur et des dispositions du SCoT.
9			Re	<u>Consommation d'espaces naturels et agricoles</u> : --Justifier la valeur de 40% pour la rétention des espaces densifiables,
10			Re	-Présenter un inventaire des surfaces disponibles pour les zones d'activités,
11			Re	-Revoir la valeur des densités de construction, notamment dans la commune des Villages Vovéens,

12			Re	-Prendre en compte les surfaces encore disponibles des zones et activités existantes dans la prévision des espaces nécessaires,
13			Re	-Réétudier l'ouverture à l'urbanisation pour les activités économiques en accord avec les besoins et la capacité de la CC CdB ou, à minima, mettre en place un phasage permettant de rationaliser cette ouverture.
14			Re	<u>Transports</u> : -Prendre en compte, dans l'OAP « Les Villages Vovéens-ouest Voves » le bruit qui serait engendré par la réouverture de la ligne Chartres-Orléans.
15			Re	<u>Assainissement</u> : -Mettre à jour l'état initial des Stations de Traitement des Eaux Usées.
16			Re	-Inclure une carte des réseaux d'assainissement collectif sur l'ensemble des communes concernées.
17			Re	-s'assurer de la disponibilité des capacités d'assainissement de la station de Janville avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.
18			Re	<u>Eau potable</u> : ne pas créer de nouvelle urbanisation dans les communes impactées par des problèmes de qualité d'eau potable tant que la conformité de l'eau distribuée n'aura pas été rétablie.
19			Re	<u>Mesures de suivi</u> : Exposer des objectifs chiffrés afin de pouvoir suivre la mise en œuvre du PLU (<i>sic</i>) et d'évaluer la pertinence des choix effectués au regard des effets sur l'environnement.
20	14 septembre 2020	CDPENAF	Fav + C	<u>Urbanisme</u> : -Privilégier la densification, remplir les enveloppes urbaines avant ouverture des zones AU, -Supprimer les extensions des hameaux afin de se conformer aux prescriptions du SCoT, -Prendre en considération les enjeux environnementaux et les paysages, -Mettre en cohérence les règlements graphiques et justifier le classement de certains sites d'exploitation en zone U.
21			Fav + C	-Reclasser en A ou N les zones 1AU en extension suivantes : Baudreville (3 logements), Bazoches-en-Dunois (7 logements), Beauvilliers (5 log.), Dambron (5 log.), Eole-en-Beauce (Fains-3 log.), Gommerville (5 log.), -Justifier les besoins en consommation

				d'espaces (zones d'activités) et les changements de destination des corps de fermes affichés en zone U.
22			Fav + C	STECAL : -Mieux justifier leur identification et définir des dispositions réglementaires, -Identifier d'autres secteurs en STECAL afin de limiter et encadrer l'accueil (zones 1AUe), -Mettre en cohérence les documents graphiques et le règlement littéral.
23			Fav + C	-Harmoniser les dispositions réglementaires des zones A et N sur l'ensemble des communes, -Mettre en cohérence les tableaux du règlement avec les articles écrits, - Réglementer et limiter les annexes et les extensions admises en zone A et N ainsi que les distances d'éloignement des annexes autorisées par rapport à la construction principale.
24			Fav + C	-Justifier le changement de destination des sièges d'exploitation classés et zone U, -Préciser le potentiel de logements et le nombre de sièges d'exploitation en ouverture à l'urbanisation, -Mettre en cohérence les documents graphiques et les règlements des zones concernées par les dispositions des articles L 151-11 et R 151-35 du Code de l'Urbanisme.
25	17 septembre 2020	DDT 28	Fav	-Compatibilité avec le SCoT de Cœur de Beauce à démontrer davantage.
26			-Mobiliser d'avantage la vacance et affiner le projet d'habitat.	
27			-Justifier le projet de développement économique.	
28			-Retravailler le traitement des enjeux environnementaux.	
29			-Recenser et protéger le patrimoine et les paysages.	
30			-Les zonages et classements (par ex. EBC) doivent être revus dans 27 communes.	
31			-Compléter le travail d'identification d'éléments à préserver au titre du patrimoine (trois communes citées).	
32			-Corriger et compléter le document des « Servitudes » : T4 et T5, gestionnaire Ministère des Armées et T7 gestionnaire seul la DGAC.	

33	1 ^{er} septembre 2020	Chambre d' Agriculture	R	-Mettre à jour le zonage des lieux prévus pour changer de destination.
34			R	-Revoir éventuellement certains classements à l'instar des zonages de Loigny-la-Bataille.
35			R	<u>Règlement</u> : -Zone A, prévoir dans la sous-classification « logement » la possibilité de créer de nouveaux logements de fonction, -Réglementer les distances d'éloignement des constructions autorisées dans les zones A, -Limiter les surfaces des annexes et extensions en zone A et revoir le règlement de la zone Ua.
36			D	-Remarques concernant 30 communes sur des détails de règlement et de zonage (Beauvilliers zone Ne et Guillonville zone Ux), Poinville une zone N, cultivée, doit être classée en A.
37	24 septembre 2020	CCI 28	Sans avis	Quinze remarques ont été exprimées mais il n'y a pas d'avis final.
38	3 juillet 2020	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Fav	Aucune remarque.
39	25 août 2020	CRPF IdF et Centre-Val de Loire	Sans avis	<u>Corrections demandées</u> : Proposition de classer les bois et forêts en zone N pour ne pas surajouter d'autres contraintes (pas de classement EBC pour les forêts privées). <i>Il manque la pièce jointe annoncée</i> : « Note sur les espaces boisés dans les PLU et SCoT ».
40	9 septembre 2020	RTE	Sans avis	<u>Observations seulement</u> : -Plans des servitudes – Les ouvrages électriques cités dans la liste des servitudes i4 ne sont pas bien représentés.
41				<u>Corrections et additifs à effectuer</u> : -Noter l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes i4 à l'identique des communes de Guilleville, Janville-en-Beauce et Poupry.
42				<u>Règlement</u> : -Utilisation du sol soumise à des conditions particulières (p 116 du règlement) : « Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont interdits », alors que les ouvrages RTE traversent la zone Nebr sur le territoire de la commune de TOURY. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

43				<u>Incompatibilité avec les EBC</u> : -Déclasser les EBC sous les ouvrages RTE (6 emplacements détaillés dont le zonage doit être transformé).
44	5 octobre 2020	Département d'Eure-et-Loir	Sans avis	Pas d'observation notable mais des remarques à retranscrire : <u>Urbanisme</u> : -Harmoniser les règles et zonages entre les différentes communes, le zonage Uj doit être limité aux secteurs en tissu urbain (classement A ou N en périphérie, voire Aj ou Nj).
45				<u>Eau potable</u> : -Ajouter les anciens captages AEP conservés, -Compléter les documents d'appui par le schéma départemental d'alimentation en eau potable.
46				<u>Risques divers</u> : -Inondations : Evoquer les risques de ruissellement et coulée de boue et le risque sismique, -Risques technologiques et pollution : évoquer le risque lié aux engins de guerre.
47				<u>Energie</u> : -Développer le potentiel géothermique du territoire.
48				<u>Ressources en eau</u> : -Mentionner la démarche des aires d'alimentation de captage (AAC) aux cotés des périmètres de protection.
49				<u>Ouvrages souterrains</u> : -Recensement à réaliser, leur déclaration en mairie étant obligatoire.
50				<u>Justifications et choix retenus</u> : -Contraintes : -Reporter sur le plan des servitudes le tracé des périmètres de protection de captage de Guillons qui possède une DUP, -Reporter les périmètres de captage de Moutiers-en-Beauce validés par DUP du 28-11-2016, manquant dans le document, -Intégrer les nouvelles ressources en eau potable de Prasville et de Guillonville (Autorisation préfectorale d'exploiter à titre dérogatoire).
51				<u>Patrimoine naturel</u> : La participation aux démarches sur l'information liée au plan «mare» et l'indication de la source d'information de l'ENS Moronville ne mentionne pas le Département d'Eure-et-Loir et de son Conseil.
52				<u>Itinéraires pédestres</u> : Les chemins inscrits au PDIPR devraient figurer au plan des contraintes.

VII. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :

Démarches préalables :

Dès réception le 6 avril 2021 de la décision de la Présidente du tribunal administratif désignant les membres de la commission d'enquête, son président a pris un contact téléphonique le même jour avec Monsieur Baptiste LEBAS, en charge de l'urbanisme et du développement économique de la CC CdB, afin notamment de proposer des dates d'enquête et des lieux et horaires des permanences de la commission d'enquête publique.

Un entretien téléphonique le 12 avril 2021 avec Monsieur Benoît PELLEGRIN, Président de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce a permis de fixer une réunion préparatoire à l'enquête le mercredi 21 avril 2021 au matin au siège de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce (CC CdB) à JANVILLE.

Au cours de cette première réunion présidée par Monsieur PELLEGRIN et par Madame Dany BERTHEAU, 10^e vice-présidente de la CC CdB, en charge du dossier du PLUi, les conditions notamment matérielles et administratives de l'enquête ont été fixées.

Le compte rendu de cette première réunion est joint en annexe I. Une seconde réunion avec Monsieur PELLEGRIN, Madame BERTHEAU et Monsieur LEBAS le 10 mai 2021 après-midi à ORGERES-EN-BEAUCE a permis de viser les pièces manquantes du dossier et d'avoir une présentation de l'élaboration des OAP par Messieurs Jean-Louis GUILLEMINOT (En perspective), Régis PERON (Coopaname) et François ROUMET (GEOMAP-IMAGIS), responsables des bureaux d'études qui ont établi le dossier. Les membres de la commission d'enquête ont pu recevoir des réponses à leurs nombreuses questions. Des précisions ont été apportées par le président de Cœur de Beauce et par sa vice-présidente.

L'enquête unique a été organisée par Arrêté n° 2021-04-001 du Président de la Communauté de Communes Cœur de Beauce en date du 27 avril 2021.

En cours d'enquête :

En raison de la préparation de la Salle des Commissions de la Mairie de JANVILLE en vue d'installer les bureaux de vote pour les élections du 20 juin 2021, la permanence du jeudi 17 juin 2021 s'est déroulée dans une autre salle proche de celle prévue initialement, à la même adresse du 15 place du Martroi. Un fléchage a été réalisé pour le public.

Après la fin de l'enquête :

La commission d'enquête publique a remis et commenté le procès-verbal des observations et des questions de la commission le 8 juillet 2021 après-midi au porteur de projet.

Le président et un membre de la commission ont été reçus par Monsieur Benoît PELLEGRIN, président de la CC CDB, en présence de Madame BERTHEAU, vice-présidente et Monsieur Baptiste LEBAS, responsable du Service Urbanisme, avec la participation des représentants des bureaux d'étude cités ci-dessus. Le président de la commission a lu certaines observations importantes ainsi que les questions de la commission et commenté le procès-verbal, recevant au fur et à mesure des réponses motivées ou des orientations qui permettent à la commission d'étayer le rapport et ses motivations des conclusions.

Le mémoire en réponse a été adressé par courriel aux membres de la commission le 21 juillet 2021 à 15 h 16 et remis à deux membres de la commission à Orgères-en-Beauce le 22 juillet 2021 après-midi.

VIII. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :

1. Dans la presse :

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux régionaux suivants :
La République du Centre du vendredi 30 avril 2021 en page 21.
L'Echo Républicain des vendredi 30 avril 2021 page 20 et 21 mai 2021 en page 15.
Horizons 28 des vendredi 30 avril 2021 page 21 et 21 mai 2021 en page 25.

2. Affichage :

L'arrêté n°2021-04-001 du 27 avril 2021 pris par le Président de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce a prescrit dans son article 5 l'affichage de l'avis d'enquête publique au siège de la Communauté de Communes Cœur de Beauce et dans les mairies des 48 communes de l'intercommunalité. L'affichage de l'avis d'enquête au format A2 a été constaté par les commissaires enquêteurs à JANVILLE, LUMEAU, LOIGNY-LA-BATAILLE, ORGERES-EN-BEAUCE, VOVES, FRANCONVILLE, NEUVY-EN-BEAUCE, SAINVILLE, TERMINIERS, ALLAINES et PRASVILLE.

3. Revues des collectivités locales et panneaux lumineux :

L'avis d'enquête a été constaté sur le panneau lumineux officiel d'ORGERES-EN-BEAUCE, situé devant la Maison des Associations,

4. Sites Internet :

La totalité des éléments qui composent le dossier était disponible sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur de Beauce : www.registre-numerique.fr/plui-coeur-de-beauce.

L'avis d'enquête publique ou la mention de l'enquête ont également été publiés sur les sites internet des communes suivantes : Orgères-en-Beauce, Garancières, Beauvilliers. Certains sites internet de communes n'ont pas conservé l'avis durant toute la durée de l'enquête.

IX. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

L'enquête s'est déroulée aux dates et lieux cités dans l'arrêté n°2021-04-001 du 27 avril 2021.

Les Permanences de la commission d'enquête ont eu lieu comme suit :

Mardi 18 mai 2021 de 9h à 12h, Lundi 31 mai 2021 de 15h à 18h, Jeudi 17 juin 2021 de 15h à 18h et mardi 29 juin 2021 de 15h à 18h à la mairie de JANVILLE-EN-BEAUCE,
Jeudi 20 mai 2021 de 15h à 18h, Vendredi 4 juin 2021 de 15h à 18h et Samedi 19 juin 2021 de 9h à 12h à la Maison de la vie associative d'ORGERES-EN-BEAUCE,
Mercredi 26 mai 2021 de 15h à 18h, Lundi 7 juin de 15h à 18h et Mercredi 23 juin de 15h à 18h à la Maison des Services au Public des VILLAGES VOVEENS,
Vendredi 28 mai 2021 de 15h à 18h, Vendredi 11 juin 2021 de 15h à 18h et Samedi 26 juin 2021 de 9h à 12h à la Mairie de SAINVILLE.

Les observations formulées sur les registres mis à disposition dans les lieux de consultation sont identifiées par les lettres **Obs R** suivies de l'intitulé abrégé de la commune (JANVILLE : **J**, ORGERES EN BEAUCE : **O**, Les VILLAGES VOVEENS : **V** et SAINVILLE : **S**) et d'un numéro d'ordre. Celles adressées à l'adresse électronique ou sur le site du registre numérique indiqués sur l'avis d'enquête sont identifiées par les lettres **Obs R Demat** suivi du numéro d'ordre chronologique de leur arrivée. Les observations ou transmission d'extraits de délibérations de conseils municipaux, remises par lettre, sont répertoriées **L**, suivies de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre, **LJ** pour les courriers reçus à l'adresse indiquée sur l'avis d'enquête ou remis directement au siège de la CCCDB et **LO**, **LV** et **LS** pour les courriers remis dans les trois autres mairies. Les observations orales sont identifiées ainsi : **Obs O** suivies de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre.

Permanence du mardi 18 mai 2021 de 9h à 12h à JANVILLE :

Cette première permanence s'est tenue à la mairie de Janville - salle des commissions - au 15 place du Martroi. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Les trois membres de la commission d'enquête présents ont reçu quinze personnes durant la permanence :

Monsieur **MAGUET** Stéphane Vice- président de la CCCB et maire de Janville accompagné de Monsieur François **MALON**, Adjoint à l'urbanisme :

Points évoqués : Cas d'une clôture en limite de zone A, difficultés d'insertion liée à la règle de recul de 20 m dans les zones de commerces et de services et cas d'une zone A souhaitée en extension pour permettre l'insertion d'une entreprise.

Monsieur **FAIVRE** Philippe et sa fille, de Santilly, dénoncent l'absence de justification du changement de classement de parcelles de Ua en A, de Uj en A et un manque de précision du règlement en zone agricole (RJ 3),

Monsieur **PHILIPPE** Thierry à Santilly : Demande de changement de zonage de parcelles de Nj en Ua (RJ 1),

Monsieur **JOUSSET** Silvère à Barmainville (hameau d'Armonville) : demande de classement de sa parcelle OB221 en zone Ua au lieu de Uj (OJ 1),

Monsieur **SOARES** Armando au PUISET accompagné de Mr **GALOPIN** : classement de sa parcelle 102 en Uj (OJ 2).

Mesdames **FERNANDES** Elisabeth et **MARCILLE** Andréa à Rouvray-Saint Denis (hameau 2^d Arbouville) : demande de changement de classement du zonage de Nj en Ua (RJ 2),

Messieurs **BESNARD** Philippe et Paul à Ouarville : 2 parcelles classées en N au lieu de A (déclaration PAC) (LJ 1),

Madame **BONNAMY**, d'Eole-en-Beauce (hameau de Villeau), propriétaire d'une parcelle classée en partie sud en A et en Ua au nord, demande de classement de la totalité en zone Ua (OJ 3),

Monsieur **MUZET** et sa fille, de Poinville : confirmation de la modification de classement d'une zone N en A (demandée par les intéressés).

**Permanence du jeudi 20 mai 2021 de
15h à 18h à ORGERES-EN-BEAUCE :**

Cette permanence s'est tenue à la Maison de la Vie Associative, 2 rue de l'Arsenal. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Deux membres de la commission d'enquête présents ont reçu dix personnes durant la permanence :

Madame **BIGOT** Ghislaine, adjointe au maire d'Orgères-en Beauce et Monsieur Jean-Loup **GRANDVILLAIN**, élu municipal d'Orgères-en-Beauce, pour une problématique de tracé de chemin communal du cadastre, non utilisé et remplacé par une autre voie non cadastrée et pour l'emplacement réservé n° 3. (Obs RO 1 et 2, pièce annexe LO x à Obs OO 3).

Deux personnes sont venues de Bazoches-en-Dunois et des Villages Vovéens (Villeneuve) pour des démolition et constructions en zone Ua, ce qui ne pose pas de problème (Obs OO 1 et 2).

Madame **DESTIN** Clémentine, accompagnée d'une autre personne, d'Eole-en-Beauce (Germignonville) a demandé un changement de destination pour un projet (LO 1).

Monsieur **HALLOUIN** Jacky, de Terminiers (Gommiers), demande de pouvoir construire sur trois parcelles mitoyennes dont une en partie classée Uj (LO 2).

Monsieur **FOUGEROW** Audouin, de Fontenay-sur-Conie, souhaite qu'une parcelle en partie en zone Ua soit mise entièrement dans cette zone et non pas, pour la seconde partie, en Nj (Obs RO 3).

Monsieur **THORET** Bernard, de Loigny-la-Bataille (ancien élu) est venu se renseigner sur les évolutions ; il n'a pas formulé d'observation.

Monsieur **VILLEDIEU** Moïse, de Nottonville, remarque qu'il manque sur le plan de zonage le hameau de Loubinière, que l'extension de l'usine de Sodclair n'est pas présente et qu'un hangar agricole se trouve dans une zone industrielle (Obs RO 4).

**Permanence du mercredi 26 mai 2021 de
15h à 18h aux VILLAGES VOVEENS :**

Cette permanence s'est tenue à la Maison des Services au Public, 4 rue Texier Gallas. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Deux membres de la commission d'enquête publique présents ont reçu quatorze personnes durant la permanence :

Monsieur et Madame **LEVEILLARD**, des Villages Vovéens (Genonville), demandent l'agrandissement de la zone Ua pour pouvoir construire (bâtiment de réception) sur son siège d'exploitation en zone A, mais qui est clos de murs (Obs OV 1),

Monsieur **CHATIN**, d'Ouarville, pose le problème du règlement en zone Ub qui impose de construire en bordure de voie et non en retrait (il doit remettre un dossier) (Obs OV 2),

Monsieur **BENOIST**, d'Ouarville, possède une parcelle (Y 15) en zone Ua à côté du cimetière et expose sa difficulté de positionner une maison en respectant les contraintes imposées en raison de la largeur disponible (Obs OV 3),

Monsieur **MICHAU**, des Villages Vovéens (Soignolles), possède une parcelle qui était constructible au PLU et qui a été classée en A (Obs OV 4),

Monsieur **BUISSON**, de Bazoches-les Hauts, en indivision avec sa sœur, avait demandé en 2014 un certificat d'urbanisme revenu « non recevable » pour un terrain qui est en zone Ua au projet de PLUi et donc qui sera constructible (Obs OV 5),
Monsieur Didier **CAULLET**, de Reclainville, demande le classement de sa parcelle 38 en zone Ua pour construire des chambres d'hôtes ou un gîte rural (LV 1),
Monsieur Noël **ROBINET**, des Villages Vovéens (Chavernay le Grand), a déposé trois lettres dont une au nom de son fils et a écrit une observation au nom de son fils pour une parcelle qui est en dehors du siège d'exploitation et qui est la maison d'habitation de son fils, non exploitant agricole (LV 2a, 2b et 2c avec annexes et Obs RV 4),
Madame Michèle **MULLOT**, propriétaire d'une parcelle rue des 4 Ormes à Louville-La Chenard, qui demande si elle est constructible. Un hangar sert actuellement de rangement pour du matériel agricole du cultivateur qui habite à côté (Obs RV 1),
Monsieur Jean-Marie **GRILLON**, de Voves, est propriétaire à Viabon de la parcelle D 204 et demande à réduire la partie classée en Uj pour agrandir d'environ 600 m² le reste de cette parcelle classée en zone constructible (Obs RV 2),
Monsieur Christian **LHOMME**, des Villages Vovéens (Chavernay le Grand), signale que le siège d'exploitation de ses parents retraités-parcelle 808 rue de l'Orangerie en zone A- n'est plus en activité et souhaite une transformation future en habitat multiple (changement de destination) (Obs RV 3),
Madame Valérie **MARTIN**, d'Eole-en-Beauce, demande s'il existe des projets de carrières à Eole-en-Beauce (Obs RV 5),
Monsieur **BILLAUD** (maire de Villars), qui vient vérifier qu'une zone Uj est bien passée en N (Nj), ce qui est le cas (Obs OV 6),
Un élu municipal de Voves est venu en fin de permanence pour faire un bilan de la permanence.

Permanence du vendredi 28 mai 2021 de 15h à 18h à SAINVILLE :

Cette permanence s'est tenue à la Mairie, dans une salle au fond de la cour, facile d'accès avec fléchage. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Deux membres de la commission d'enquête publique présents ont eu deux visites au cours de la permanence mais aucune observation écrite n'a été faite :

Mme **FLEUREAU** Marie-Edith est venue s'assurer que sa parcelle 000 AB 57 était bien constructible. Satisfaite, elle n'a formulé aucune observation (Obs OS 1).

Mr **PROUTEAU** Éric, demeurant à ARDELU, a exprimé son désaccord avec le classement en zone A d'une parcelle lui appartenant actuellement en zone Ua sise au sud de son exploitation et sur laquelle se trouve son domicile. Il s'interrogeait sur les conséquences de la zone UJ au nord des lieux. Il n'a pas souhaité rédiger d'observations écrites (Obs OS 2).

Rencontre avec Monsieur Jean Marc **DUPRE**, maire de la commune et Monsieur Hervé **PERCHERON**, Adjoint chargé de l'urbanisme.

**Permanence du lundi 31 mai 2021 de
15h à 18h à JANVILLE :**

Cette permanence s'est tenue à la mairie de Janville - salle des commissions - au 15 place du Martroi. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Les trois membres de la commission d'enquête présents ont reçu vingt personnes durant la permanence et neuf observations ont été écrites :

Mr **PETON**, directeur du site de VAL'PRIM /Sbel (société bretonne d'expédition de légumes) implantée au PUISET, souhaite faire l'acquisition de la parcelle 311 ZL 89 aujourd'hui en zone A voisine du site qu'il dirige, pour construire un nouveau bâtiment et faire face à une croissance constante (LJ 2).

Mme **PERDEREAU** Nicole, demeurant à LUMEAU, souhaiterait que les parcelles AB 187, 0242 et 0042 soient référencées en zone NJ et non N (projet de chambre d'hôtes) (LJ 3).

Mr **SOARES** Armando, demeurant au PUISET, souhaiterait le classement de la totalité de sa parcelle ZI 102 en zone U. Il est par ailleurs propriétaire de la parcelle ZI 52 qui permettrait un accès direct à la voirie (demande déjà formulée par lettre recommandée avec A/R le 28/09/2020) (LJ 4).

Mr **GILLET** Denis, demeurant à SAINT OUEN, représenté par Mme DURAND Anne-Flore souhaiterait que la parcelle F90 dont il est propriétaire sur le hameau d'ARBOUVILLE, commune de ROUVRAY-SAINT DENIS classée en 2007 en zone 1 AU puisse être requalifiée en zone Ua comme les parcelles périphériques (LJ 5).

Mme **LETORT** Yolande, maire de GOMMERVILLE, souhaiterait voir reclassée la parcelle en zone A au chalet « le hameau de BIERVILLE », réduite la zone 1AU sur le bourg et le fond de parcelle classé NJ, la parcelle A n° 483 qualifiée Ux en totalité et sur le hameau de GAUDREVILLE placer en zone UA le premier bâtiment à gauche (LJ 6).

Mr **BILLARD** Edouard, pour la commune d'INTREVILLE, réitère des demandes formulées suite aux avis des personnes publiques associées et figurant dans le dossier Od (Evolutions attendues sur les points spécifiques) et annexe à sa contribution copie des pages 5 et 6 du document précité (LJ 7).

Mr **BARACHE** Faycal, gérant d'un restaurant routier à CHATEAU GAILLARD, en bordure RN20, a acquis la parcelle ZI 221 située en zone A qu'il souhaiterait aménager en parking indispensable à son établissement et demande donc le reclassement de la parcelle en UA (Obs RJ 5).

Mr **DURAND** Bruno, demeurant à JANVILLE, exploitant agricole désireux d'édifier une clôture en limite de sa propriété souhaite connaître les prescriptions à respecter compte tenu de son environnement (Obs RJ 6 avec une annexe-documents remis dans une enveloppe).

Mr **BARENTON** Luc, gérant d'entreprise demeurant à TRANCRAINVILLE, est venu confirmer sa demande déjà formulée lors de la concertation de voir les terrains dont il est propriétaire autour de l'ancienne gare conserver leur qualification du PLU actuel et constater les modifications envisagées (document Oc) (Obs RJ 7).

Observations orales :

Mr **JOUSSET** Silvère, de Barmainville (hameau d'Armonville), venu lors de la permanence précédente, et son fils Thomas (exploitant agricole et conseiller municipal) réitérent leur opposition au classement de la parcelle OB221 en Uj précisant qu'elle est cultivée et inscrite dans la PAC (dossier en attente) (OJ1).

Mme **BONAMY**, d'EOLE EN BEAUCE (hameau de Villeau), venue lors d'une précédente permanence, est propriétaire de la parcelle ZJ 39 classée en partie sud en A et en Ua au nord Elle souhaiterait que tout soit classé en Ua pour pouvoir construire (contribution attendue) (OJ 2).

Mr **LESIEUR** François, demeurant à GERMIGNONVILLE, annonce une contribution future. Mr **COUDIERE** Raymond vient consulter le dossier et annonce une contribution (dossier en attente).

Mr **DELATOCHE** vient consulter le dossier et annonce également le dépôt futur d'une contribution.

Autres visites :

Mr le maire de SANTILLY accompagné de Mr LACHAUME Jean Paul, constatant que satisfaction avait été donnée à leurs demandes, n'ont pas formulé d'observation.

Un couple de DAMBRON, est venu consulter le dossier pour vérifier que leur ancien siège d'exploitation, classé en zone Ua, fait bien l'objet d'une OAP en vue de construire deux logements.

Permanence du vendredi 4 juin 2021 de 15h à 18h à ORGERES-EN-BEAUCE :

Cette permanence s'est tenue à la Maison de la Vie Associative, 2 rue de l'Arsenal. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Deux membres de la commission d'enquête présents ont reçu quatorze personnes durant la permanence, trois observations ont été écrites sur le registre écrites et deux lettres ont été remises :

Mme **CORNET** Françoise, demeurant à ORGERES EN BEAUCE, souhaiterait voir apparaître sur le PLUi sa maison édifée sur la parcelle 8, section A aux mines du Champ Belon et qui n'est pas matérialisée sur les plans cadastraux. Envisageant la construction d'une piscine, elle demande le passage de la zone N en zone Nj (Obs RO5).

Mr **PICHARD** Jean- Marie est responsable du site de TERMINIERS des établissements Depussay qui exploitent l'ensemble de la zone UX située le long de la rue de Chanzy sans possibilité d'extension. En pleine croissance et ayant besoin d'un maximum de place et de sécurité pour les techniciens, il souhaiterait pouvoir acquérir une partie de la parcelle se trouvant au dos de l'atelier en zone Ub afin d'y construire un hangar industriel (Obs RO 6).

Mr **TRUBERT** Serge, demeurant à EOLE en BEAUCE, attire l'attention sur le statut de la parcelle agricole à l'est d'OHE, qui est classée en Ua, sans bâtiment et qu'il verrait plutôt en AU (Obs RO7).

Mr **HUDEBINE** Roger, demeurant à ORGERES EN BEAUCE, formule deux remarques sur le projet de PLUi :

1° Il demande le maintien en zone Uj de la parcelle n° 30 située rue de PATAY qui est un espace boisé. Il constate que sa remarque a été validée.

2° Route nationale, sortie EST d'Orgères-en-Beauce, le PLU de la commune avait classé comme constructible la parcelle n° 1 sur une profondeur de 50 m et installé les différents réseaux. Il s'étonne que cette parcelle soit à nouveau en zone agricole d'autant plus que le PLUi prendra en compte les zones de traitement « non phyto », la rendant difficilement exploitable s'agissant en outre d'un terrain non irrigable.

Ayant participé à l'élaboration du projet, il regrette de n'avoir pas été informé ainsi que l'investissement en argent public (Obs LO 3).

Mr **DHUICQ** Pascal, Conseiller en aménagement et environnement, intervenant pour le compte de la SCI HURST PARIS 6ème constate que, du fait d'orientations très pénalisantes du projet de PLUi, « le domaine du château de Fontenay sur Conie se verrait rendu impropre à son exploitation et sa mise en valeur patrimoniale ».

L'intégralité de la propriété du château serait placée en zone naturelle faisant l'objet de restrictions et interdictions d'une nature telle qu'elles seraient un obstacle insurmontable au projet en cours et mettant en péril la pérennité du château faute de pouvoir obtenir les ressources nécessaires.

Il souhaiterait par exemple, que les zones N et Nj incluent des possibilités accrues de rénovation, reconstruction, extensions et constructions mesurées ouvrant la possibilité de développer des activités (LO 4).

Visites sans observations :

Mr **BOIZARD** Romain, co-gérant de la SARL Négobeauce sur Orgères-en-Beauce, est venu confirmer sa demande formulée par courriel (LO 5 et R Demat 1).

Mesdames **LALLEMEND** Marie-Thérèse, du COUDRAY et **HARDY** Monique, de PATAY accompagnées d'une troisième personne, sont venues consulter le dossier pour le compte de Madame **JOUANNEAU** Maryvonne, demeurant à CORMAINVILLE. Satisfaites, elles n'ont pas formulé d'observations.

Mr **NAVASSE** Cédric venu consulter le statut de parcelles sur DAMBRON et BAZOCHES LES HAUTES n'a pas formulé d'observations.

Mme **BIGOT** Ghislaine, adjointe au maire d'ORGERES EN BEAUCE, a précisé que, concernant le hameau de VILLEVE, il est mentionné sur la parcelle 760 une mare qui n'existe plus. Entre les parcelles 532 et 699 existerait une mare asséchée susceptible d'être réhabilitée (Obs OO 3).

Mr **MERCIER** et son fils, demeurant à TERMINIERS, sont venus consulter le dossier sans formuler d'observation.

Mme **PONTHIEUX**, demeurant à ORGERES EN BEAUCE (La Maladrerie), est venue se renseigner sans formuler d'observation.

Permanence du lundi 7 juin 2021 de 15h à 18h aux VILLAGES VOVEENS :

Cette permanence s'est tenue à la Maison des Services au Public, 4 rue Texier Gallas. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Deux membres de la commission d'enquête publique présents ont reçu vingt et une personnes durant la permanence :

Mr **BOULIER** Jean-François, demeurant à La FOLIE HERBAULT, demande pourquoi sa parcelle 076 est divisée en deux zones et ne suit pas les limites cadastrales et considère que le placement en Uj le rend impropre à la construction générant une perte de valeur immobilière (LV 3).

Mmes **MALAVAS** Cécile et **BINNINGER** Sabine pour la société CEMEX sollicitent la modification du classement des parcelles ZM 1.2.3.4.5 sur la commune de PRAVILLE aux lieux dits « La Contrée vers Boisville » et « La Pièce de C orne » en zone As pour permettre l'activité d'accueil d matériaux inertes et l'extension de la zone AC vers le sud afin de permettre à terme l'extension de la carrière de Beauvilliers (LV 4).

Mr **MOISAN** Damien pour la société ROPA France sur la commune de JANVILLE souhaiterait acquérir les parcelles 0059 et 0061 le long de la RD 927 pour développer son entreprise de vente et remise en état de matériel agricole (LV 5).

Mr **BRIGAULT** Vincent pour la société RECYCLEO, bénéficiaire d'une autorisation préfectorale de stockage de matériaux inertes sur les parcelles ZB 15.17,33,35,37,39,46,49,52,41,50,53,12 souhaiterait les voir classées en zone **As** (LV 6).

Mme **POCHARD-MESLAND** Marie-Louise, sa mère et sa sœur demeurant sur la commune de BAZOCHES-LES-HAUTES, souhaiteraient voir classées en zone constructible les parcelles ZW 19, 58,61 et 64 actuellement zonées **A** dont elles sont propriétaires et exploitantes (LV 7).

Mr **ROUSSEAU** Loïc, pour la SA CARRIERES NIVET, prévoyait le développement d'un projet d'ouverture d'une carrière sur Eole-en-Beauce et souhaiterait, avant de poursuivre son investissement, que le PLUi intègre un classement compatible avec cette activité qui concernerait les parcelles XB 11,12 et 13 et section XD, 1 et 2 (LV 8).

Mmes **DELCROIX M, CLEMENT L** et **RELOTIUS F**, pour la société URBASOLAR engagée dans un projet solaire photovoltaïque au lieu-dit Lorsonville sur la commune d'Eole en Beauce (parcelles ZR 10, 11,70, 71, 89 et 90), souhaiteraient que ces terrains soient classés en zone **Nenr** au lieu de **Aph** et **A** (LV 9) ;

Mmes **DELCROIX M, CLEMENT L** et **RELOTIUS F**, pour la société URBASOLAR engagée dans un projet solaire photovoltaïque sur la commune d'Eole en Beauce (parcelles XH11, 48, 49, 50, 55, 56), souhaiteraient que ces terrains soient classés en zone **Nenr** au lieu de **Nph** et **A** (LV 10).

Mr **GAUCHERON** Philippe, Maire de VARIZE vient au soutien du projet URBASOLAR estimant que le projet est compatible avec le PADD et précisant que les terrains ne font pas l'objet d'activité agricole depuis 40 ans (LV 11).

Mrs **MERCIER** André et Bertrand (père et fils) demeurant à RECLAINVILLE s'étonnent qu'une partie seulement de leur parcelle 890 soit constructible. Ils précisent qu'un permis de construire autorisant l'édification d'un hangar agricole a été autorisée au sud de celle-ci rendant difficilement exploitable la partie constructible dans les conditions de l'OAP évoquée sur le projet (Obs RV 5 et RV 6).

Autres visites : Mr **BIRRE** Julien, Maire d'EOLE-EN-BEAUCE,

Mr **HENRION** Marc, Maire délégué de VILLEAU et adjoint au maire d'EOLE-EN-BEAUCE (en Appui des demandes sur la commune d'EOLE-EN-BEAUCE),

Mr **DUBIEF** Jean-Michel, Maire d'OUARVILLE (dossier en attente),

Mr **EUGENE** Fabien, adjoint au maire d'YMONVILLE (pas d'observation),

Mr **LEFEVRE** de BARMAINVILLE et LA FOLIE HERBAULT (dossier en attente),

Mr **POMMIER N.** d'EOLE EN BEAUCE (Viabon) (dossier en attente),

Divers :

Un dossier déposé par Monsieur **HENRION** Marc pour le compte de la société MEAC (en attente).

**Permanence du vendredi 11 juin 2021 de
15h à 18h à SAINVILLE :**

Cette permanence s'est tenue à la Mairie, dans une salle au fond de la cour, facile d'accès avec fléchage. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Deux membres de la commission d'enquête publique présents ont eu six visites au cours de la permanence, une lettre et une observation orale ont été enregistrées :

Monsieur Laurent **CLEMENTONI**, Maire de Garancières et Monsieur Hervé **PETIT**, secrétaire de Mairie ont déposé un document LS 1 qu'ils ont commenté, document renvoyé par courriel sur le site numérique le lendemain (LS 1 et R Demat 13).

Madame **GAULLIER**, de Sainville, agissant au nom de la SAS « Résidence de la Croix Blanche », souhaite que le lotissement en zone Ua, en cours de vente, puisse être limité en nombre de constructions.

Par ailleurs, elle signale que la station d'épuration au lieu-dit « porte des tentes » en zone A, sur 11,25 ha, ne figure pas sur le plan de zonage de Sainville (Obs OS 3).

Madame **FAIVRE**, de Santilly, déjà venue avec son père, le 18 mai 2021 à Janville (voir RJ 3), expose à nouveau le même souhait et signale un envoi futur d'un courriel sur le registre numérique.

Monsieur et Madame **SEBASTIEN**, d'Ardelu, ont consulté le plan de zonage et le règlement, mais n'ont pas déposé d'observation écrite.

**Permanence du jeudi 17 juin 2021 de
15h à 18h à JANVILLE :**

Cette permanence s'est tenue à la mairie de Janville – salle attenante à la salle des commissions - au 15 place du Martroi. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Sept courriers ont été remis au président de la commission à son arrivée avant le début de la permanence :

Recours permis de construire de Mr et Mme Alain **BONNAMY**, lettre datée du 7 juin 2021 avec huit pièces jointes (LJ 8),

Demande de certificat d'urbanisme par Mr et Mme **DELATOCHE**, lettre datée du 7 juin 2021 avec une pièce jointe (LJ 9),

Demande par Mr et Mme Etienne **MICHAU** de maintien d'une parcelle sise entre deux autres qui sont construites en zone constructible dans le « hameau » de Soignolles, lettre du 13 juin 2021 avec trois pièces jointes (LJ 10),

Demande de classement en zonage carrière, lettre du 8 juin 2021 de Mr Loïc **ROUSSEAU**, Directeur Foncier de la S.A ; CARRIERES NIVET (LJ 11),

Lettre de confirmation des observations, portées le 26 mai 2021 sur le registre de VOVES (voir LV 2), de Messieurs Noël **ROBINET** et Vladimir **ROBINET-SLANSKY** en date 17 juin 2021 (LJ 12),

Porter à connaissance de la demande d'extension de zone d'activité de la Société RECYCLEO, en date du 10 juin 2021 (29 pages) (LJ 13),

Lettre du CABINET BOULLAY AVOCAT, en date du 17 juin 2021, agissant en qualité de conseil de Monsieur **BARACHE**, représentant légal de la SARL LE RELAIS 320, sollicitant toute modification permettant le stationnement des poids-lourds sur la parcelle cadastrée ZI 221, condition impérative de survie économique du relais (LJ 14 reprenant l'Obs RJ 5).

Les trois membres de la commission d'enquête présents ont reçu seize personnes durant la permanence, trois observations ont été écrites sur le registre et quatre lettres ont été remises :

Monsieur **PHILIPPE** Thierry, demeurant à Santilly, demande une modification du zonage de la parcelle n° 884/0001 afin de pouvoir y construire un hangar. Cette parcelle est actuellement classée en Nj (LJ 15).

Messieurs Silvère et Thomas **JOUSSET**, de BARMAINVILLE, demandent le classement de la parcelle B 221 et de la partie nord de la B 2320 en zone A et non en Nj, afin d'en faire un siège d'exploitation (LJ 16).

Monsieur **LEFEVRE** Frédéric, demeurant à Barmainville demande une réduction de la zone Uj pour partie sur les parcelles n° 198/202/203 au profit d'un accroissement de la zone UA afin de pouvoir rénover et modifier les constructions existantes.

Il demande également que la parcelle n°741, qui est classée pour partie en zone A et en zone UA, soit intégralement classée en zone UA car il s'agit d'une parcelle qui permet l'accès à une maison d'habitation (LJ 17).

Monsieur **LEFEVRE Frédéric**, demeurant La Folie-Herbault, commune d'Eole-en-Beauce, demande au nom du GFA de l'Etoile qu'une partie de la parcelle n°2, qui est actuellement totalement classée en zone A, soit partiellement classée en zone UA. Cette parcelle est occupée par les bâtiments d'une exploitation agricole. *Un des exploitants qui atteint l'âge de la retraite souhaite disposer d'un bâtiment situé à l'Est de cet ensemble afin de l'aménager pour y résider. L'accès se ferait par l'entrée principale de l'exploitation et ne nécessiterait pas la création d'un nouvel accès sur la voie publique* (LJ 18).

Monsieur et Madame **MALLET Jean-Claude**, demeurant Les Villages-Vovéens constatent que les parcelles YZ 214 et 392 sont classées en zone UB et qu'elles sont situées dans une zone de préemption communale (Obs RJ 8). *Cette situation leur pose problème quant au devenir de ces deux parcelles.*

M et Mme Mallet exposent également que la parcelle 196 dont ils sont propriétaires est régulièrement inondée « ...suite aux travaux de la SADEL... ». Ils demandent que le problème soit résolu.

Madame **BRUCHET** Delphine, Maire de Tivernon (Loiret) vient consulter le projet de PLUi car la commune de Tivernon est limitrophe de la Communauté de Communes Cœur de Beauce. De nombreux habitants de cette commune prennent le train aux gares de Toury et de Château-Gaillard.

En conséquence, elle souhaite savoir, notamment sur la base des orientations définies dans le PADD, s'il serait possible de coopérer pour des projets de pistes cyclables entre la commune de Tivernon et les gares SNCF.

La Communauté de Communes Plaine Nord du Loiret a engagé l'élaboration de son PLUi. Mme Bruchet souhaite savoir s'il y aura une coordination les deux Communautés de Communes (Obs RJ 9).

Monsieur **HERRERA** Benoit, Responsable de développement chez **STONEHEDGE**, demande une modification du plan de zonage pour les parcelles n° ZA 7, ZA 8, ZA 9, ZA 10, ZA 11 et une partie des parcelles n° ZA 45, ZA 46 et ZA 48. *Ces parcelles sont actuellement classées en zone A et il demande un classement en zone Aux car STONEHEDGE, entreprise spécialisée dans la promotion de projets immobiliers, a le projet d'y construire un bâtiment dédié à l'activité de logistique, d'une surface de plancher d'environ 60 000 m². M HERRERA précise qu'une promesse de vente a été signée en vue de l'acquisition de ces parcelles (Obs RJ 10).*

AUTRES VISITES :

Madame **QUITTAÇON** Karine, Maire de Mérouville, et M **GORON** Yves, 1^{er} adjoint (Dossier en attente),

Monsieur **LHERISSE** D., Maire de Maire de Poinville (Pas d'observations formulées),

Monsieur Benoit **POMMIER**, Maire de Tillay-le-Peneux (Pas d'observations formulées),

M **THOMAIN** Denis de Terminiers (Dossier en attente),

M **QUER**, Directeur de l'Intermarché de Janville-en-Beauce et M **SALIBUS** représentant le groupe Les Mousquetaires (Dossier en attente),

M **MESLAN** de Bazoches-les-Hautes (Pas d'observations formulées),

M **GRASNIER** 2^{ème} adjoint au maire de Santilly (Pas d'observations formulées).

Permanence du samedi 19 juin 2021 de 9h à 12h à ORGERES-EN-BEAUCE :

Cette permanence s'est tenue à la Maison de la Vie Associative, 2 rue de l'Arsenal. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Une inscription sur le registre a été écrite et constatée à l'arrivée des deux commissaires enquêteurs : (Obs RO 8).

Deux membres de la commission d'enquête présents ont reçu vingt-six personnes durant la permanence, huit observations ont été écrites sur le registre et trois lettres ont été remises :

Monsieur Michel **LEGENDRE**, de Guillonville, demande de faire passer trois parcelles du zonage Uj en zone Ua (Obs RO 9).

Monsieur Didier **GAUDIN**, de Guillonville, propriétaire d'un terrain actuellement constructible en zone Ua voit ce terrain passer en zone A. Il demande le maintien d'une partie de parcelle, qui est en alignement d'une parcelle classée en Uj, en Ua (Obs RO 10).

Monsieur et Madame Jean-Paul et Sophie **VASSORT**, de Nottonville, demandent le reclassement en zone Ua d'une partie de corps de ferme où ils habitent à la Grenouillère ainsi que leurs bâtiments d'exploitation au hameau de La LOUBINIÈRE, sinon que ces corps de ferme puissent faire l'objet d'un changement de destination au titre du Code de l'Urbanisme (Obs RO 11).

Monsieur Gérard **PROUTHEAU**, de Guillonville, désire qu'une partie de sa parcelle 291 demeure constructible (Obs RO 12).

Monsieur Emmanuel **LEGRAND**, résidant à la ferme de Touriette à Terminiers, propriétaire de bâtiments et d'une habitation, avait demandé un classement en OAP sur le cahier de doléances de la mairie, au même titre qu'une exploitation à Gommiers. N'ayant pas eu satisfaction, il réitère sa demande (Obs RO 13).

Monsieur Thierry **FALLOU**, maire de Péronville, demande l'agrandissement de la zone Nj sur les parcelles 14 et 15 (Obs RO 14).

Messieurs Pascal et Yves **AMELOT**, propriétaires de trois parcelles sur le hameau de Merasville à Fresnay-l'Evêque, constatent qu'une parcelle est classée en Uj. Ils souhaitent que cette parcelle ainsi qu'une autre soient classées en Ua, puisque le réseau d'assainissement existe et que le terrain de ces parcelles sont clos de murs (Obs RO 15).

Monsieur Benoît **MORISSET**, exploitant agricole au hameau de Pontault à Nottonville, constate que deux parcelles agricoles avec un hangar sont dessinées en zone Ux et demande la correction du document pour remettre ces parcelles en zone A (Obs RO 16).

Monsieur et Madame Romain et Sandrine **BOIZARD**, de Fontenay sur Conie, demandent le maintien en zone Ub de deux parcelles au lieu de les classer 1 Aux et d'une autre qui est prévue être coupée en deux zones Ub et Uj (LO 6).

Monsieur Romain **BOIZARD**, co-gérant de la SARL NEGOBEAUCE, présente un projet d'acquisition de parcelles pour le développement d'activités et demande le maintien d'une parcelle en zone Ux et la modification de classement de deux parcelles, dont une en partie, en zone Ux (LO 7).

Madame Evelyne **MOREAU**, maire de Cormainville, demande le classement à l'inventaire patrimonial communautaire de l'alignement d'arbres le long de la RD 927 et la modification sur le plan de zonage d'un logo relatif aux exploitations agricoles qui ne doit pas être supprimé mais conservé (LO 8).

AUTRES VISITES :

Monsieur Cédric **POULAIN**, adjoint au maire de Guillonville, venu accompagner et soutenir Monsieur **LEGENDRE**.

Monsieur **PESCHARD** et son fils qui a un siège d'exploitation en activité à Trancrainville qui est en activité et ne devrait pas figurer en noir sur le plan de zonage Oc (Obs OO 5).

Monsieur Francis **CROSNIER**, maire d'Orgères, avec Madame (?) **PHINTOT**, s'expriment sur des parcelles au lieu-dit Monge et sur un chemin communal exploité par un agriculteur depuis 1949. Aucun écrit n'est effectué.

Monsieur et Madame **FLEUROT** ne font que consulter le dossier.

Madame **DORET**, maire de Bazoches les Hautes, s'exprime sur la révision des réponses de la CC CdB aux avis des PPA sans déposer d'écrit.

Monsieur **BLANCHET**, habitant LUMEAU, hameau de Neuwilliers, s'était exprimé dans le cadre de la concertation sur deux parcelles dont une est coupée en deux, zones Ua et A. Il s'exprimera par la voie dématérialisée (Obs OO 6).

Madame Isabelle **HALLOUIN**, voulant compléter la demande exprimée par lettre LO 2, annonce qu'elle adressera un courrier ou une observation sur le registre numérisé.

Quatre autres personnes sont venues simplement pour consulter le dossier.

**Permanence du mercredi 23 juin 2021 de
15h à 18h aux VILLAGES VOVEENS :**

Cette permanence s'est tenue à la Maison des Services au Public, 4 rue Texier Gallas. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Deux membres de la commission d'enquête publique présents ont reçu quinze personnes durant la permanence dont cinq ont écrit une observation :

Madame **MAGUET** Françoise, 1^{ière} adjointe au maire en charge de l'urbanisme, demeurant à Louville-la-Chenard, demande une modification du zonage des parcelles n° ZH25 (Demande un classement en Uj), n° ZH26 (Demande un classement en N), n°ZH24 (Demande un classement en Ne). Mme Maguet ne motive pas sa demande autrement que par une délibération du Conseil municipal en date du 8 juin 2021 (LV 12).

Monsieur **TICOT** Jacques, conseiller délégué aux travaux et à l'urbanisme, demeurant aux Villages-Vovéens, remet une lettre signée du maire de la commune qui est adressée au Président de la CC Cœur de Beauce demandant que le site de l'ancienne usine ATMOS implanté sur les parcelles n° H1040, YZ311 et YZ312, actuellement classé en zone UE, soit classé en zone UB (LV 13).

Monsieur **CHATIN** Bertrand, demeurant 7, rue des Beaux Epis à Ouarville, demande une modification de zonage de cinq terrains à bâtir (acte notarié et décision du Tribunal Administratif, voir OV 2) et remet un dossier (LV 14).

Monsieur **BOUVARD** Didier, conseiller municipal demeurant à Baudreville, demande que la parcelle n° A306, classée 1AUx dans le PLU conserve ce classement dans le PLUi, contrairement à ce qui figure dans le projet soumis à enquête publique (RV 7).

Monsieur **CHAPART** Patrick, Maire de Moutiers-en-Beauce demande que les parties des parcelles n° 193 et 408 classées en A soit classée en UJ (RV 8).

AUTRES VISITES :

Madame **CHAUVEL** Brigitte, Maire de Baudreville (Demande d'informations, pas d'observations formulées).

Madame **RABOT** Béatrice, demeurant à Beauvilliers (Demande d'informations, pas d'observations formulées) ;

Monsieur **GRANVEAU** Dominique, demeurant à Réclainville (Vérification de constructibilité, pas d'observations formulées)

Monsieur **SAPIENCE**, demeurant à Vers-les-Chartres, exploitant à La Folie-Herbault (Demande d'informations, pas d'observations formulées)

Monsieur **CANLER** Antoine, demeurant à Beauvilliers (Dossier en attente).

Madame **LACHON** Christine, demeurant à La Frileuse-Orgères-en-Beauce, (Demande d'informations, pas d'observations formulées).

Monsieur et Madame **HIDALGO** Rachel, demeurant à Gommiers- Terminiers, (Dossier en attente).

Monsieur **POULAIN** Julien, demeurant à Lhopiteau, (Dossier en attente).

Monsieur **FAUCONNIER** Clément, demeurant à Prasville, (Dossier en attente).

**Permanence du samedi 26 juin 2021 de
9h à 12h à SAINVILLE :**

Cette permanence s'est tenue à la Mairie, dans une salle au fond de la cour, facile d'accès avec fléchage. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Deux membres de la commission d'enquête publique présents ont eu sept visites au cours de la permanence, deux observations ont été portées sur le registre et deux lettres ont été déposées :

Monsieur **DUFOUR**, de Oysonville, demande une modification du règlement concernant les toitures et les façades (RS 1). En tant qu'adjoint au maire d'Oysonville, il annonce un courrier pour deux questions de zonages à adapter sur sa commune.

Monsieur Jean-Marc **DUPRE**, maire de Sainville et Monsieur Hervé **PERCHERON**, adjoint à l'urbanisme, demandent l'élargissement d'une zone Ne, le retrait de deux logos « fermes » et la modification de zone A pour les écarts afin de les assimiler aux hameaux (RS 2).

Messieurs Jean-Denis et Laurent **BENOIST** demandent de remettre en zone constructible à Ensonville deux parcelles comme elles l'étaient au PLU de 2012 et de pouvoir décaler une construction qui ne peut être faite à l'alignement de la voie publique en raison d'un pan coupé de la parcelle sise à côté du cimetière à Ouarville (LS 2).

Madame Emilie **FAIVRE**, habitante de Santilly, s'oppose au classement en zone A (Document Oc) de trois parcelles rue du Bois classées en Ua sur le projet initial de PLUi (LS 3).

AUTRES VISITES :

Monsieur Claude **CHATIN**, fils de Monsieur Bertrand **CHATIN** venu le 23 juin 2021 à Voves, n'a pas déposé d'observation,

Monsieur Olivier **ROUSSEAU**, venu se renseigner sur le projet, n'a pas déposé d'observation.

**Permanence du mardi 29 juin 2021 de
15h à 18h à JANVILLE :**

Cette permanence s'est tenue à la mairie de Janville - salle des commissions - au 15 place du Martroi. Les mesures sanitaires dues à la pandémie du COVID 19 - port du masque, gel hydroalcoolique à la disposition des visiteurs - ont été appliquées.

Les trois membres de la commission d'enquête présents ont reçu vingt-trois personnes durant la permanence et quatre observations ont été écrites et huit lettres ont été remises, dont deux arrivées par courrier :

Monsieur Yves **CARREAU-MARTIN**, de Janville, expose une requête sur deux parcelles réservées au PLU actuel à la construction exclusive de logements sociaux mais qui devront être réservées pour une urbanisation à vocation résidentielle (L 19).

Madame et Monsieur Iphigénie et Antoine **CANLER**, de Beauvilliers, font une requête concernant leur site de Mésangeon pour qu'une parcelle déjà divisée, mais classée A en totalité sous son ancien numéro, puisse recevoir les deux classements Ux et A pour chacune des deux parties (L 20).

Madame Dany **BERTHEAU**, maire de Poupry et Monsieur **SOBILO**, Adjoint, demandent le classement en zone N d'une partie du territoire communal (environ 2,4 km²) classé en zone A dans le projet de PLUi. Ce territoire intègre les bois d'Egron et d'Auneux (L J 21).

Monsieur **BENOIST** Laurent, demeurant à Ouarville, indique que pour la parcelle YR15, il constate que, dans le projet de règlement, l'article UA (2) prévoit un recul possible des constructions si la continuité de l'alignement est assurée. En conséquence, il demande la révision du certificat d'urbanisme délivré le 27 juillet 2020 (LJ 22).

Monsieur et Madame Vincent et Maxime **SEVESTRE**, demeurant à Boissay, Sougy, demandent que, sur la commune de Poupry, la hauteur des bâtiments agricoles soit portée à 15 mètres (L J 23).

Pétition signée par Messieurs Camille **CHENU**, demeurant à Poupry, Pascal **CHENU**, demeurant à Lumeau, Guillaume **GOURDAIN** demeurant à Lumeau, Eric **HARDY**, demeurant à Poupry, Jérôme **PICAULT** demeurant à Sougy, Benoit **RICHARD**, demeurant à Lumeau, John **SCHMITT** demeurant à Lumeau, Florent **SEVESTRE**, demeurant à Terminiers, Paul **SEVESTRE**, demeurant à Sougy et Damien **TERRIER** demeurant à Terminiers, informent Messieurs les Commissaires enquêteurs qu'ils refusent le projet de classement en zone N d'un territoire de 2.4 Km² implanté sur la commune de Poupry, actuellement classé en zone A et maintenu en zone A dans le projet de PLUi soumis à l'enquête publique. Ce projet a été présenté à la commission d'urbanisme de Poupry par Madame **BERTHEAU**, maire et vice-présidente de « Cœur de Beauce » le 24 juin 2021 (LJ 24).

Monsieur Stéphane **MAGUET**, Maire de Janville-en-Beauce, dépose deux délibérations (n°2021-06-20B en date du 24 juin 2021 et n°2021-06-19 en date du 24 juin 2021) qui concernent les modifications à apporter au règlement pour les zones A et UX ainsi que les modifications à apporter aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour ce qui concerne le règlement de l'OAP zone 1AU Sud Est (L J 25) et l'approbation du plan de zonage (LJ 26).

Monsieur Benoit **PELLEGRIN**, Maire de Terminiers, informe Messieurs les Commissaires enquêteurs que le Conseil municipal a émis un avis favorable à la demande de M. HALLOUIN Jacky demeurant à GOMMIERS, pour un classement en zone NJ d'une parcelle lui appartenant (Obs RJ 11).

Monsieur François **DUBOIS**, Directeur opérationnel, LECUREUR SEMENCES, groupe SCAEL et Monsieur Emmanuel **DESCLOUS**, Territoires en Action, AMO groupe SCAEL demandent, pour le site d'Orgères-en-Beauce que soit pris en compte le projet développé par leurs sociétés qui comprend 3 phases. Au total, ce projet prévoit notamment la création d'une plateforme logistique de 6000m² et une augmentation de la capacité de stockage de 6000m². En conséquence, ils demandent que les parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet soient classées en 1Aux (Obs RJ 12).

Monsieur Jocelin **MORGEAT**, demeurant au Puiset, demande l'extension au Nord-Est de la zone 1AUx afin de mettre en valeur la parcelle agricole contiguë (Obs R J 13).

Monsieur Olivier **FAUCONNIER**, demeurant à Genonville, Les Villages-Vovéens, demande que les parcelles 0044 et 0043 soient incorporées dans la zone UA (Obs R J 14).

AUTRES VISITES :

M. BONHOMMET Jacky de Rouvray – Les Villages-Vovéens
Mme LEVEILLARD Laurence de Genonville – Les Villages-Vovéens
Mme HALLOUIN Isabelle de Terminiers
M. BOUCHER Eric de Santilly

Remise des Registres d'enquête publique :

A 18H, M. LEBAS a remis au Président de la commission d'enquête les trois registres d'enquête, venant d'Orgères-en-Beauce, des Villages Vovéens et de Sainville.

BILAN CHIFFRE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

	Janville- en-Beauce	Orgères en Beauce	Les villages Vovéens	Sainville	Total
Nombre de visiteurs	74	50	50	15	189
Observations écrites	14	16	9	2	41
Observations orales utiles	6	4	6	2	18
Lettres reçues	26	8	14	3	51
Registre dématérialisé					64
TOTAL	120	78	79	22	363

X. ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Les avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (24 septembre 2020) et du Conseil Départemental (5 octobre 2020) ont été signés hors délai d'instruction. Ils ont été néanmoins inclus dans le dossier, mais ne font pas l'objet dans ce paragraphe d'une analyse particulière résumée ni d'une analyse de la part de la commission d'enquête.

Les communes ont été informées les 30 novembre et 1^{er} décembre 2020 de ces avis et ont exprimé les leurs sur ces retours des PPA au cours des différentes rencontres les 6, 7, 8, 26, 27 et 28 janvier 2021 et en comité de pilotage de la CC CdB le 25 février 2021. Un groupe de travail sur le Règlement a été constitué le 18 mars 2021.

Les thèmes abordés dans les réponses apportées par la CC CdB sont les suivants : La dimension résidentielle, la vacance, le développement économique, les dimensions commerciale, économique, artisanale et les services, les enjeux environnementaux, la ressource en eau, les eaux usées, les réseaux, l'énergie, le patrimoine, la consommation d'espace, les risques, les indicateurs de suivi, les traductions réglementaires graphique et écrite, les servitudes et les contraintes.

La consommation d'espace Agricole ou Naturel a fait l'objet d'une préoccupation particulière, en faveur d'une modération en raison de la diminution nécessaire de la progression de la surface artificialisée qui réduit l'absorption des eaux de pluie et provoque des dégâts dommageables ou des inondations qui pourraient être évitées.

La réponse aux recommandations de la MRAe sur les ambitions démographiques a précisé que les objectifs de croissance présentés dans le projet sont inférieurs aux perspectives prévues par le Document d'Objectifs et d'Orientation du SCoT. Les objectifs du SCoT ont été respectés.

La valeur de 40% retenue pour les espaces densifiables a été testée avec la DDT et semble cohérente avec les faits observés. En ce qui concerne l'identification des zones Ux et AUx, celle-ci sera effectuée. Une mise en œuvre des zones Ux indicée en précisant leur lien avec l'activité en place et ses besoins exclusifs d'extension est proposée.

L'avis de la DDT sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU qui serait à conditionner en fonction d'un seuil minimal d'utilisation des zones U est rejeté, car il s'avère que ce principe n'est pas une perspective du SCoT. De plus, cela n'est pas adapté aux petites communes, mais une hiérarchisation entre les trois grands pôles urbains et les autres communes est proposée.

Sur un objectif plus ambitieux que 10% pour la mobilisation de la vacance que devrait afficher le PLUi, la réponse dit que cette mobilisation est difficilement appréhendable, le PLUi n'étant pas le document le plus adapté. Cette prise en compte sera affichée dans le PADD.

On ne peut que constater que des efforts ont été faits afin de concilier la réduction de consommation d'espace et les nécessités de nouvelles réalisations à vocation économique afin de maintenir et même d'améliorer les offres d'emploi indispensables au développement de la Communauté de Communes Cœur de Beauce.

En ce qui concerne les enjeux environnementaux, la DDT souligne que certaines zones AU vont entraîner une perte de biodiversité sans précision apportée sur les mesures compensatoires pour Janville-en-Beauce. En réponse, il est précisé que l'aménageur de la zone AU de Janville a obtenu l'aval de la DDT concernant la dérogation demandée, l'OAP est maintenue.

Une plus grande cohérence au recours aux Espaces Boisés Classés (EBC) est à mener à l'échelle du territoire demande la DDT. Par ailleurs, il faudra s'assurer qu'il n'y a pas d'EBC dans le projet d'infrastructure routière.

La CC CdB répond que 29 communes ont fait le choix de recourir aux EBC pour les petits bois inférieurs à 0,5 ha, conformément à l'Arrêté préfectoral du 10 novembre 2005. Le choix a été fait de maintenir les EBC sur l'empreinte de l'A 154 sur la commune de Fresnay L'Evêque.

La DDT demande de comptabiliser les STECAL ainsi que les zones Ux à Louville, Aph à Neuvy et 1AUe à Oysonville dans la consommation d'espace.

Il s'avère que la zone 1AUe de Oysonville ne peut être considérée comme consommatrice d'espace naturel ou agricole.

Il faut constater que les réponses apportées sont parfaitement fondées, s'appuyant sur des autorisations déjà obtenues ou sur des prescriptions réglementaires. Par ailleurs, les décisions prises par la CC CdB sont réfléchies et justifiées.

Les remarques et préconisations de la CDPENAF traitent successivement de la dimension résidentielle, du développement économique, des traductions réglementaires graphique et écrite. Cette Commission Départementale demande de reclasser en A ou en N les zones 1AU de six communes.

La CC CdB maintient que les zones 1AU sont nécessaires en raison de la faible disponibilité foncière au sein de l'enveloppe bâtie (une seule zone à Baudreville a été abandonnée).

Le projet de développement économique doit démontrer sa compatibilité avec le SCoT.

Il y a incohérence entre zone Ua (habitat ancien) et zone d'habitat récent. Par ailleurs, il faut limiter davantage les surfaces des annexes en zone A et N (30 m² proposés).

Sur ces points, la CC CdB précise que les compléments cartographiques et des justifications ont été réalisés (document Ob), que les secteurs Ub de Guillonville et de Prasville passent en zone Ua et que l'emprise maximale de 40 m² a été retenue dans les ateliers de janvier 2021.

Commentaire : Les ajustements possibles ont été effectués par la CC CdB, mais tout ne peut être suivi d'effet en raison des prérogatives de la collectivité concernée et des réalités locales.

La Chambre d'Agriculture exprime le souhait d'adopter les mêmes règles pour les sites d'exploitation du classement en zone A et dit qu'un seul règlement sur l'ensemble de la zone A aurait été plus lisible.

En réponse, la CC CdB ne peut entrevoir le principe d'harmonisation en raison de la diversité de la morphologie de l'enveloppe urbaine des villages. Cette diversité des situations ne permet pas de tendre vers une harmonisation. Cependant, une simplification du règlement est annoncée être jointe en annexe du document Ob.

Commentaire : Encore une fois, la réalité du terrain vécue par les habitants commande de trouver un juste milieu entre les demandes parfois subjectives et les besoins réels des habitants dans leur vie quotidienne. Par ailleurs, certaines demandes ou observations montrent, par les réponses apportées par la CC CdB, que leur rédacteur n'a pas vérifié sur le terrain ou auprès des élus responsables la réalité de la situation (Guillonville, Janville-en-Beauce pour Allaines et Mervilliers, Loigny-la-Bataille, Louville-La-Chenard, Moutiers-en-Beauce, Péronville pour Machelainville et Loupille, Rouvray-Saint Denis, Toury).

Le Centre régional de la propriété forestière (CRPF) signale que huit propriétés privées sur 1 051 ha sont dotées d'un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé par le CRPF. Aucun recours aux EBC n'est nécessaire. La CC CdB annonce qu'aucun classement EBC ne sera effectué pour les boisements faisant l'objet d'un PSG (Eole-en-Beauce, Louville-La-Chenard et Les Villages Vovéens).

Commentaire : Il aurait été instructif de pouvoir consulter l'annexe annoncée dans l'avis du CRPF : « Note sur les espaces boisés dans les PLU et SCoT ». Celle-ci n'a pas été jointe dans le dossier.

Réseau de Transport d'Electricité (RTE) précise que les ouvrages RTE constituent « des équipements d'intérêt collectif et de service public ». Il convient de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone concernée, sous-secteurs compris ». Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Il faudra préciser aussi que « Les exhaussements ou affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Les règles spécifiques concernant la hauteur et les clôtures pas aux installations déjà citées que constituent les ouvrages électriques. Par ailleurs, le plan des servitudes doit identifier les ouvrages RTE avec leur appellation complète, ainsi à Guilleville, Janville-en-Beauce et Poupry, l'appellation complète des ouvrages RTE devra être précisée.

Le Règlement tiendra compte de ces remarques et la CC CdB ajoute que tout sera mentionné comme RTE le demande.

Les précisions demandées par RTE sont fondées et seront effectivement mises en application.

XI. BILAN DES DELIBERATIONS DES CONSEILS MUNICIPAUX :

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du projet de PLUi, la saisie pour avis des Personnes Publiques Associées (PPA) comporte notamment celle des communes concernées, mais les conseils municipaux n'ont pas été invités à prendre une délibération. Les délégués des communes au Conseil Communautaire ont voté la délibération du 24 février 2020 qui a arrêté le projet de PLUi par 51 voix pour, 1 voix contre et 16 abstentions. Une large majorité a donc approuvé l'arrêt-projet de PLUi. Afin de renouveler leurs demandes non prises en compte dans l'arrêt-projet de PLUi, certaines communes ont pris des délibérations durant l'enquête publique. Celles-ci sont jointes en annexe III.

XII. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES :

Les analyses des observations par la commission d'enquête figurent en italique.

Rappel : Les observations formulées sur les registres mis à disposition dans les mairies sont identifiées par les lettres **Obs R** suivies de l'intitulé abrégé de la commune (JANVILLE : **J**, ORGERES EN BEAUCE : **O**, Les VILLAGES VOVEENS : **V** et SAINVILLE : **S**) et d'un numéro d'ordre. Celles adressées à l'adresse électronique ou sur le site du registre numérique indiqués sur l'avis d'enquête sont identifiées par les lettres **R Demat** suivi du numéro d'ordre chronologique de leur arrivée. Les observations ou transmission d'extraits de délibérations de conseils municipaux, remises par lettre, sont répertoriées **L**, suivies de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre, **LJ** pour les courriers reçus à l'adresse indiquée sur l'avis d'enquête ou remis directement au siège de la CCCDB et **LO**, **LV** et **LS** pour les courriers remis dans les trois autres mairies. Les observations orales sont identifiées ainsi : **Obs O** suivies de l'intitulé abrégé de la commune et d'un numéro d'ordre.

A noter que les transcriptions des observations, courriers et courriels sont transmis en l'état.

12.1 Observations sur le PLUi :

Ces observations et demandes sont réparties en cinq thèmes : Zonage, Règlement, Emplacements Réservés, OAP et Divers. Une observation ou lettre peut traiter de plusieurs sujets, ce qui explique une différence possible dans les divers tableaux récapitulatifs.

Zonage :

Obs OJ 1 : Monsieur **JOUSSET** Silvère à Barmainville (hameau d'Armonville) demande le classement de sa parcelle OB221 en zone Ua au lieu de Uj.

Obs OJ 2 : Monsieur **SOARES** Armando au PUISET accompagné de Mr **GALOPIN** demande le classement de sa parcelle 102 en Uj (voir LJ 4).

Obs OJ 3 : Madame **BONAMY**, d'EOLE EN BEAUCE (Villeau) est propriétaire d'une parcelle dont la partie Nord est classée en Ua et la partie Sud en A. Elle demande que la totalité de la parcelle soit classée en Ua.

Analyse de la commission : Ces demandes ponctuelles, sans motivation précise, dont l'importance ne peut être estimée, ne peuvent recevoir un avis favorable.

Obs RJ 1 (voir LJ 15) : Monsieur **PHILIPPE** Thierry est exploitant à Santilly et propriétaire en cours des parcelles cadastrales 0881, 0001 et 0884 « appartenant actuellement à ma grand-mère ». « Permis de construire en cours sur zone agricole d'un hangar en panneaux photovoltaïques demande le changement de zonage des parcelles 0001 et 0884 de NJ à la zone A qui ont toujours fait partie du corps de ferme ».

Analyse de la commission : voir LJ 15 ci-après.

Obs RJ 2 : Mesdames **DURAND** Bernadette, **FERNANDES** Elisabeth et **MARCILLE** Andréa à Rouvray-Saint Denis (hameau d'Arbouville) : Nous demandons le changement de zonage classement de Nj en Ua donc zone constructible (terrains à bâtir pour les parcelles F168, F222, F223, F249, F250, F219, F 21, F218, F251, F231 ? sur la commune de ROUVRAY SAINT DENIS 28310 au hameau de ARBOUVILLE. Ces parcelles se trouvent sur la rue des jardins.

Analyse de la commission : Aucune extension ne peut être admise dans les hameaux selon le PADD, l'avis de la commission est défavorable comme le mémoire en réponse le précise également.

Obs RJ 3 : Monsieur Philippe **FAIVRE**, habitant à Santilly, écrit :

« Concernant les évolutions attendues au plan de zonage de la commune de SANTILLY,
- Le changement d'affectation de la parcelle 881 de zone Ua en A ne se justifie pas. Cette parcelle est effectivement une ancienne zone agricole qui n'est plus en activité depuis plus de 20 ans. Seul un vieux hangar de stockage de matériel non utile au quotidien y est présent. Cette enclave agricole n'est reliée à aucune exploitation agricole active, identifiée sur la commune selon les plans actuels. La voirie n'est pas adaptée, aucun assainissement des eaux usées n'est présent. Tout cela ne permet pas une exploitation de la zone en cohérence et conformité à la réglementation.

En cas d'extension des surfaces bâties sur les parcelles 881-884, le système d'évacuation des eaux pluviales, actuellement par infiltration, ne pourra pas être assuré de par la nature des sols peu absorbants. Les parcelles 001 et 884 sont depuis plus de 40 ans des zones de jardin. Elles permettent et offrent une zone naturelle en accord avec le PADD et une cohérence nécessaire avec le voisinage.

Le changement d'affectation 694,2 et 3 de zone Uj en zone A n'est pas cohérent du fait de la proximité de l'aire de jeux des enfants (zone Ne) et de la proximité des habitations mettant à nouveau des difficultés à respecter la réglementation (distance par rapport aux traitements).

Concernant le règlement en zone agricole :

- Le règlement ne définit pas clairement les règles relatives aux emprises au sol, hauteur des bâtiments, distances par rapport aux habitations et aux(mot illisible), assainissement et traitement des eaux pluviales. Tout ceci mène au final à la libre interprétation des règles applicables et donc problèmes » (voir ci-après LS 3).

Analyse de la commission : La situation de l'habitation de Monsieur Philippe FAIVRE et de sa fille, auteure de l'observation LS 3, au Sud du projet de Monsieur PHILIPPE, auteur des observations RJ 1 et LJ 15, n'est pas véritablement gênée par le projet de hangar, seul le jardin des FAIVRE est concerné par la vue qui serait partiellement bouchée vers le Nord.

Obs RJ 4 : Monsieur Pascal JOUSSE, maire de Trancrainville, demande que la parcelle ZI 76 soit classée intégralement en zone Ux afin de permettre l'extension de l'entreprise BARANTON sur sa commune (voir ci-après RJ 7a).

Mémoire en réponse : Avis favorable, la zone Ux sera étendue à l'intégralité de la parcelle.

Analyse de la commission : Dont acte.

Obs RJ 5 : Monsieur Fayçal BARACHE, gérant du restaurant « Le Relais 20 » à Château-Gaillard, demande une modification de zonage pour la parcelle ZI 221, acquise afin de créer un parking pour les poids-lourds de sa clientèle (voir LJ 14).

Mémoire en réponse : La demande sera traitée directement avec la commune et la CC CdB.

Analyse de la commission : A réunir avec LJ 14.

Obs RJ 7a : Monsieur Luc BARANTON, de Trancrainville, demande que la zone de l'entreprise de bâtiment SAS BARENTON qui a été partiellement classée en zone Ux, le reste étant en zone N, soit entièrement en Ux.

Mémoire en réponse : Avis favorable, la zone Ux sera étendue à l'intégralité de la parcelle.

Analyse de la commission : Cette demande confirme celle rédigée par l'intéressé lors de la phase de concertation pour qu'aucune modification ne soit apportée par rapport au PLU actuel de la commune sur le classement de ses terrains autour de l'ancienne gare. A l'observation du demandeur formulée sur le registre de concertation (document 1b) il était noté en réponse « la nécessité d'adapter le zonage à l'entreprise en repassant le tout en zone Ux. A l'examen du document Oc, il apparaît que les parcelles 0076, 0079 et 0075 sont classées Ux avec la mention zone urbaine –activités Ux ajoutées sur l'emprise de l'entreprise.

Obs RJ 8 : Monsieur et Madame Jean-Claude MALLET, demeurant Les Villages-Vovéens constatent que les parcelles YZ 214 et 392 sont classées en zone UB et qu'elles sont situées dans une zone de préemption communale. Cette situation leur pose problème quant au devenir de ces deux parcelles. M et Mme Mallet exposent également que la parcelle 196 dont ils sont propriétaires est régulièrement inondée « ...suite aux travaux de la SADEL pour un bassin de lagunage... ». Ils demandent que le problème soit résolu.

Mémoire en réponse : Comme toute zone urbaine, ces terrains peuvent faire l'objet d'un droit de préemption urbain. Pour la parcelle 196, le problème n'est pas du ressort du PLUI.

Analyse de la commission : Il appartient effectivement à la Collectivité compétente en matière d'urbanisme de définir le périmètre d'application du droit de préemption. Cette question ne relève pas directement de l'enquête publique en cours.

Le bassin de lagunage évoqué par les contributeurs constitue l'emplacement réservé N°5 sur la parcelle YZ 30/221. Si le problème n'est pas directement du ressort du PLUI, il conviendrait de saisir les services compétents pour améliorer la situation.

Obs RJ 10 : Monsieur Benoit **HERRERA**, Responsable de développement chez STONEHEDGE demande une modification du plan de zonage pour les parcelles n° ZA 7, ZA 8, ZA 9, ZA 10, ZA 11 et une partie des parcelles n° ZA 45, ZA 46 et ZA 48. Ces parcelles sont actuellement classées en zone A et il demande un classement en zone Aux car STONEHEDGE, entreprise spécialisée dans la promotion de projets immobiliers, a le projet d'y construire un bâtiment dédié à l'activité de logistique, d'une surface de plancher d'environ 60 000 m². Monsieur HERRERA précise qu'une promesse de vente a été signée en vue de l'acquisition de ces parcelles.

Analyse de la commission : Le classement en zone 1 AUx peut être appliqué à ces parcelles jusqu'à leur acquisition définitive, en vue de réaliser le dépôt logistique envisagé. Il faudra, pour Stonehedge, obtenir l'accord de la commune et de la Communauté de communes « Cœur de Beauce » pour ce classement, avant de déposer un permis de construire. La commission d'enquête n'est pas opposée à un tel projet. Il appartient au Conseil Communautaire de décider de la faisabilité du projet. Dans son mémoire en réponse, la CC CdB rencontrera le demandeur pour prendre connaissance du projet.

Obs RJ 11: Monsieur Benoit **PELLEGRIN**, maire de TERMINIERS, écrit : « suite à la demande de Monsieur Jacky HALLOUIN, domicilié au hameau de Gommiers, concernant le classement d'une parcelle lui appartenant et plus précisément une demande de classement en Nj d'une partie de parcelle actuellement en A dans le prolongement de la zone NJ prévue à l'arrêt du PLUI, le conseil municipal a émis un avis favorable à cette modification de zonage étant donné que Monsieur HALLOUIN n'est plus agriculteur et que cette parcelle lui est propre » .

Analyse de la commission : Compte tenu du fait que Monsieur HALLOUIN n'est plus exploitant agricole, il peut demander un changement de destination pour son siège d'exploitation et une modification de classement pour ses terres en zone A, si elles ne sont pas vendues à un autre agriculteur prenant sa succession. Un avis favorable a été donné dans le mémoire en réponse : les terrains mentionnés seront classés en zone Nj.

Obs RJ 12 : Monsieur François **DUBOIS**, directeur opérationnel, Lecureur Semences, groupe SCAEL, Monsieur Emmanuel **DESCLOUS**, Territoires en action, AMO, écrivent : « Le groupe SCAEL et sa société Lecureur Semences souhaitent développer ses activités de production et de commercialisation de semences à travers un projet structurant sur un nouveau site dédié.

Le site sur Orgères en Beauce présente toutes les caractéristiques requises et plus particulièrement la synergie avec les installations SCAEL existantes. Le projet est constitué de trois phases : une première phase ciblant la construction d'une plateforme logistique de 6000 m², une deuxième phase correspondant au transfert de la station existante sur Artenay et enfin une troisième phase allant à augmenter la capacité de stockage de 6000 m² supplémentaires.

Ce projet implique une emprise foncière de 5 hectares pour les phases 1 et 2, et 2 Ha complémentaires réservés à la phase 3.

Le projet de PLUi sur le secteur Orgères en Beauce prévoyant un zonage A pour le secteur étudié, il sera donc nécessaire que le zonage soit adapté au (mot illisible) du PLUI (zonage 1 Aux) avant d'être approuvé dans sa forme définitive et permettre ainsi la réalisation du projet ciblé. Ce zonage adapté pourra cibler dans un premier temps les phases 1 et 2, puis s'effectuer ultérieurement dans le cadre d'une révision du PLUI ou d'une déclaration de projet. Par conséquent, les terres agricoles correspondant à la phase 3 resteraient dans cette attente affectée à un usage agricole ».

Analyse de la commission : Le projet présenté par Monsieur DUBOIS a été bien détaillé et justifié par la non possibilité de s'étendre sur ARTENAY et la plus grande proximité des clients agriculteurs qui achètent les semences de la société Lecureur Semences. Néanmoins, l'emprise foncière globale pour les trois phases n'est pas négligeable (5 ha). Une solution devra être trouvée pour pouvoir donner satisfaction à cette société qui permet aux céréaliers de la Beauce de poursuivre leurs activités essentielles et même de les développer. Selon le mémoire en réponse, un contact sera pris pour prendre connaissance de l'avancement du projet.

Obs RJ 13 : Monsieur Jocelyn **MORGEAT**, demeurant au Puiset, écrit : « Concernant le PLUI, commune de Janville, l'extension au nord-ouest 1 AUx devrait être en cohérence avec l'aménagement foncier en cours pour permettre la meilleure prise en compte de la mise en valeur de la parcelle agricole continue.

En conséquence, un alignement des bordures extérieures serait souhaitable en réduisant la largeur de la partie de la zone au sud de cette zone ».

Mémoire en réponse : En l'absence d'éléments sur l'aménagement foncier, la mise en cohérence de la zone n'est pas d'actualité.

Analyse de la commission : Dont acte. L'observation porte sur les parcelles ZI 061 et 074 contiguës l'une à l'autre. Il conviendra de prendre en compte les éventuels aménagements découlant du remembrement foncier en cours.

Obs RJ 14 : Monsieur Olivier **FAUCONNIER**, demeurant à Genonville, Les Villages-Vovéens, écrit : « concernant le PLUI de GENONVILLE, je souhaite l'incorporation des parcelles 0044 0043 dans le Ua. Il n'y a pas de raison qu'il n'y soit pas. Ainsi que la logique d'alignement ».

Analyse de la commission : Avis défavorable confirmé par celui donné dans le mémoire en réponse, aucune extension urbaine dans les hameaux.

LJ 1 : Messieurs Philippe et Paul **BESNARD** à OUVILLE écrivent : « Après étude du futur plan de PLU sur la commune de OUVILLE, nous constatons la mise en classification N d'une parcelle de terre jouxtant l'exploitation agricole qui était auparavant zone agricole. Nous contestons la classification en zone naturelle. La parcelle est déclarée dans la PAC en jachères non fixe J6N qui peut être remise en culture à tout moment. Nous demandons à rester en zone agricole ou en zone urbanisable ».

Analyse de la commission : Le classement en zone agricole devrait être maintenu si la parcelle est bien en jachère déclarée dans le cadre de la PAC, pouvant être remise en culture. Cependant, le mémoire en réponse est défavorable, déclarant que le classement en zone N n'empêche pas la mise en culture.

LJ 2 : Madame **MANCEAU**, de la direction du groupe Valprim/Sbel, souhaite acquérir le terrain (parcelle ZL 91), attenant aux locaux de Sbel situés au Puiset, zone industrielle Le Bièmont (parcelle ZL 89) afin de construire un bâtiment pour faire face à une croissance constante. Grâce à cette construction, le groupe pourrait augmenter sa surface de production, augmenter sa capacité de stockage et ainsi créer une dizaine d'emplois dans la région.

Analyse de la commission : Pour pouvoir réaliser son extension, la Sbel doit d'abord faire l'acquisition de la parcelle ZL 91 puis demander le changement de zonage pour y construire le bâtiment projeté. Monsieur **PETON**, directeur du site, reçu par le président de la commission, avait demandé l'extension de la zone Ux au PUISET, sur la parcelle 311 ZL 89. Dans son mémoire en réponse, la CC CdB avec la commune rencontrera le pétitionnaire afin de prendre plus précisément connaissance du projet.

LJ 3 : Madame Nicole **PERDEREAU**, demeurant à Lumeau, demande que les parcelles AB 0187, AB 0242 et AB 0042 soient classées en Nj et non pas en N dans le cadre projeté de son activité de chambres d'hôtes.

Analyse de la commission : un avis favorable doit être donné pour ce type d'activité, ce qui est confirmé par le mémoire en réponse.

LJ 4 : Monsieur Armando **SOARES**, demeurant au Puiset, propriétaires des parcelles ZI 52, 101 et 102, demande que la partie arrière de la parcelle n° ZI 102, classée en zone Nj, bénéficie en totalité d'un classement en zone U afin d'être constructible. Ses parcelles se décomposent en deux entités : une partie bâtie en zone UA au PLU actuel et une seconde partie avec l'accès par la parcelle 52 venant de la rue des Vignes ou tous les réseaux existent, constituant un lot à bâtir (parcelle 102) à classer en zone U du Plu, soit en Ua au projet du PLUi.

Mémoire en réponse : Avis défavorable. En l'absence d'accès, ces terrains ne peuvent pas être inscrits en zone urbanisable.

Analyse de la commission : Comme l'indiquait le demandeur, la parcelle ZI 52 lui appartenant et classée en Ua pouvait constituer une voie d'accès directe à partir de la rue des Vignes Les parcelles ZI 103 et 104 classées en UJ forment un rideau arboré entre les terrains du demandeur et le chemin d'exploitation à droite qui assureraient la transition avec l'espace agricole. Voir avec LJ 16. L'argumentation développée ne justifie pas l'avis défavorable du mémoire en réponse.

LJ 5 : Madame Anne-Flore **DURAND**, au nom de Monsieur Denis **GILLET**, à sa demande, signale qu'il avait fait une demande en 2007 pour sa parcelle F 190 classée en 1AU afin de pouvoir y construire des habitations dans son verger. Ce verger, entouré d'habitations, est classé en zone A au projet de PLUi, pourquoi ?

Analyse de la commission : La parcelle F190 sur le hameau d'ARBOUVILLE apparait comme une dent creuse dans le tissu urbain. Elle est bordée par une rue au nord et par des pavillons de part et d'autre. La modification du classement pourrait être considérée non pas comme une extension mais comme un complément d'urbanisation au vu de la topographie du secteur. Cependant, bien que cette demande soit justifiée, compte tenu de l'insuffisance de l'alimentation en eau potable sur la commune de Rouvray Saint Denis, elle est difficilement recevable dans l'immédiat (Voir avec Obs L J 45).

Le mémoire en réponse donne un avis défavorable, la commune ne pouvant prétendre à une zone 1AU, n'étant pas interconnectée au réseau d'AEP.

LJ 6 : Madame Yolande **LETORT**, maire de GOMMERVILLE, souhaiterait 1) voir reclassée la parcelle en zone A au chalet « le hameau de BIERVILLE », car le bois a été supprimé et donc est disparu, 2) réduire la zone 1AU sur le bourg et mettre le fond de parcelle en zone NJ, 3) qualifier la parcelle A n° 483 en totalité en Ux et 4) placer, sur le hameau de GAUDREVILLE, en zone UA le premier bâtiment à gauche au lieu de la zone A.

Analyse de la commission : Les demandes de la maire de Gommerville sont justifiées et en partie réalisées pour la zone 1AUe qui est prévue sur le document Oc en zone N, à transformer en Nj. Pour l'entrée du hameau de Gaudreville, il est logique de placer en zone Ua le premier bâtiment à gauche pour correspondre à ce qui existe en face, à droite. Le mémoire en réponse donne un avis favorable à ces demandes.

LJ 8 : Mme **BONAMY** est propriétaire à Eole-en-Beauce (hameau de Villeau) d'une parcelle ZI 39A et 39 B acquise en 1975 pour une superficie de 3020 m² aux $\frac{3}{4}$ constructibles. Dans le projet de PLUI, sa parcelle est classée dans sa partie sud en « A » et en « UA » au nord. Un refus de permis de construire lui a été délivré en 2009 pour la partie sud considérant que la situation du terrain, isolé du tissu existant majoritairement implanté le long du CD12, est en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. La parcelle ZI 38 de son voisin, située dans le prolongement au nord, est classée en zone UA. Elle demande la révision du zonage.

Mémoire en réponse : Avis défavorable. En l'absence de document d'urbanisme antérieur, cette parcelle était sous le régime du RNU inconstructible. De plus, les potentiels d'accueil des communes de la CC CdB ont été définis au regard du taux de croissance déclinés dans le SCOT de la CC CdB. A ce titre, il a été recherché un juste équilibre entre les communes historiques qui constituent la commune nouvelle.

Analyse de la commission : Dont acte. Il n'appartient pas à la commission d'enquête de se prononcer sur un refus de permis de construire délivré par l'administration. La configuration des lieux ne semble pas avoir changé depuis 2009. Il est simplement possible de constater que la propriété du demandeur cadastrée ZZ16 s'inscrirait dans un périmètre cohérent de la commune de Villeau.

LJ 9 : Monsieur Jean-Paul **DELATOCHE**, demeurant à Germignonville, demande que les parcelles n° 179, YC 10 et 1 soient classées constructibles. En effet, sa petite-fille Lucie DUMEZ veut s'associer (succession de son grand-père) avec le fermier d'en face, en vue de s'installer après ses études agronomiques.

Analyse de la commission : L'installation à destination agricole de la petite fille de Monsieur DELATOCHE doit permettre de construire son logement comme siège d'exploitation en zone agricole. Il n'est donc pas nécessaire que les parcelles soient classées en Ua. Toutefois, le mémoire en réponse est défavorable à une construction de maison d'habitation, car il s'agit d'un écart qui ne peut recevoir de construction selon les prescriptions du SCoT.

LJ 10 : Monsieur et Madame Etienne **MICHAU** demandent le maintien de la parcelle ZI 5 telle qu'elle était délimitée dans le PLU, sise entre deux autres qui sont construites, en zone constructible dans le « hameau » de Soignolles, selon le PLU en vigueur, par lettre du 13 juin 2021 avec trois pièces jointes. Les branchements électriques et le réseau d'eau potable jouxtent la parcelle.

Analyse de la commission : Soignolles est un « écart » assimilable à un hameau du fait des habitations existantes et se trouve en zone A dans le projet.

Compte tenu de la position de leur parcelle, incluse au cœur du « hameau », il devrait être possible de leur permettre de réaliser une construction, d'autant que les réseaux existent. Le mémoire en réponse indique que la CC CdB est défavorable à une construction de maison d'habitation, car il s'agit d'un écart qui ne peut recevoir de construction selon les prescriptions du SCoT.

LJ 12 : Lettre de confirmation des observations, portées le 26 mai 2021 sur le registre de VOVES (voir LV 2 ci-après), de Messieurs Noël **ROBINET** et Vladimir **ROBINET-SLANSKY** en date 17 juin 2021. Ils demandent que les parcelles A 1059, 1060 et 1076 conservent leur classement en zone UA, un certificat d'urbanisme est opérationnel pour les trois terrains de la parcelle A 1076, prorogé d'un an le 20 novembre 2020 et un permis de construire sur les deux terrains a été délivré le 5 novembre 2020.

*Analyse de la commission : Si un certificat d'urbanisme en cours de validité et un permis de construire ont été délivrés, à l'instar de mêmes documents pour des parcelles d'un village disposant d'une Carte communale qui sera abrogée obligatoirement après entrée en vigueur du PLUi, le zonage des terrains cités par Monsieur Noël **ROBINET** devra être obligatoirement adapté en les inscrivant en zone Ua. Le mémoire en réponse précise que les autorisations d'urbanisme présentent un caractère exécutoire.*

LJ 14 : Monsieur **BARACHE** Faycal, représenté par Maître **BOULLAY**, Avocat au barreau d'ORLEANS, est le gérant d'un restaurant routier LE RELAIS 20, à CHATEAU GAILLARD en bordure de la RN20. Le bail de son aire de stationnement ayant été résilié par son propriétaire, il a acquis la parcelle ZI 221 d'une superficie de 5500 m² située dans le prolongement de son emprise en zone « A » qu'il souhaiterait aménager en parking indispensable à son établissement. Un refus d'aménager lui a été délivré le 16 février 2021 aux motifs que le PLU n'autorise pas les aires de stationnement en zone agricole. Son conseil fait remarquer que le restaurant routier situé sur l'autre limite du lieu-dit, qui occupe les parcelles ZI 116,117 et 208 également en zone « A », dispose d'une aire de stationnement pour poids lourds aménagée sur le chemin rural des Bimores et soulève l'inégalité de traitement. Il propose soit d'étendre la zone UA (voire créer une zone Ux) aux terrains attenants aux emprises des restaurants concernés soit créer un sous-secteur « Ah autorisant les aires de stationnement dans les villages ou hameaux existants en zone agricole ».

Mémoire en réponse : La demande sera traitée directement avec la commune et la CCCb.

Analyse de la commission : La possession d'une aire de stationnement poids lourds d'une superficie suffisante constitue un préalable au bon fonctionnement d'un relais routier.

Lors d'un passage devant l'établissement le 27 juin 2021, les membres de la commission ont pu constater que le petit parking devant celui-ci était fermé par de la rubalise et que la parcelle ZI 21 était recouverte de gravats la rendant inexploitable.

Il convient de constater que les parcelles 0116, 0117 et 0208 aménagées en parking poids lourds pour l'établissement situé au nord du hameau sont également classées en zone agricole.

*La décision de la Cour d'appel de Douai évoquée par le conseil de Monsieur **BARACHE** rappelle que l'aménagement d'une aire de stationnement ne constitue ni une construction ni une installation et l'utilisation de tout venant permet l'infiltration des eaux pluviales*

Les extensions étant interdites dans les hameaux, un classement des parcelles concernées pourrait être envisagé en Ux. Il appartiendrait toutefois au demandeur de présenter un dossier d'aménagement détaillé et de respecter les prescriptions de l'autorité compétente.

La commission relève, par ailleurs, que sur la commune de OUARVILLE est classé en zone I AUx un emplacement destiné à l'implantation d'un restaurant routier.

LJ 15 : Monsieur Thierry **PHILIPPE**, demeurant à Santilly, demande une modification du zonage des parcelles n° 884 et 0001 afin de pouvoir y construire un hangar. Ces parcelles sont actuellement classées partiellement en Nj (voir RJ 1 ci-dessus). Le positionnement du hangar sur la photo aérienne prise sur Google, jointe à la lettre, montre que ce dernier n'empiète que d'un sixième sur la zone Nj, sur les parcelles concernées qui sont la propriété de la famille PHILIPPE. Cet emplacement prévu ne consomme aucune terre agricole, « il s'agit bien d'une cour de ferme en activité ». La réalisation de ce hangar destiné à recevoir tous les engins et matériels agricole, positionné afin de permettre aux engins agricoles de grande taille de sortir directement sur les terres côté nord, permettra d'éviter de sortir par la rue en plein bourg.

Mémoire en réponse : la demande sera traitée directement entre la commune et la CC CdB.

Analyse de la commission : Le propriétaire possède actuellement un petit hangar sur le terrain en zone Ua à côté du terrain projeté pour la construction souhaitée d'un futur hangar plus grand qui serait à cheval sur les zones Ua et Nj, afin de pouvoir y stocker son matériel agricole.

Une très légère modification du tracé de la zone Nj permettrait de pouvoir réaliser son projet, d'autant plus que cette zone devrait être reclassée en A.

LJ 16 : Messieurs Silvère et Thomas **JOUSSET**, de BARMAINVILLE, demandent le classement de la parcelle B 221 et de la partie nord de la B 220 en zone A et non en Nj, afin d'en faire un siège d'exploitation. « La parcelle 221 et une partie de la B 221, soit en tout 0,16 ha est exploité en agricole depuis plus de 25 ans, en ce moment par JOUSSET Thomas...qui veut faire son siège d'exploitation à cet endroit pour avoir des locaux aux normes et adaptés à l'agriculture moderne ».

Mémoire en réponse : Avis favorable. Les parcelles B221 et B220 seront classées en zone A.

Analyse de la commission : Avis conforme.

LJ 17 : Monsieur Frédéric **LEFEVRE**, propriétaire à Armonville, commune de Barmainville, demande une réduction de la zone Uj pour partie sur les parcelles n° 198/202/203 au profit d'un accroissement de la zone UA afin de pouvoir rénover et modifier les constructions existantes. M. LEFEVRE demande également que la parcelle n°741, qui est classée pour partie en zone A et en zone UA, soit intégralement classée en zone UA, car il s'agit d'une parcelle qui permet l'accès à une maison d'habitation.

Analyse de la commission : Le zonage Nj n'empêche en rien la rénovation des constructions, ce que confirme, par un avis défavorable, le mémoire en réponse.

LJ 18 : : Monsieur Frédéric **LEFEVRE**, demeurant à Eole-en-Beauce, demande au nom du GFA de l'Etoile à « La Folie Herbaut » qu'une partie de la parcelle n°2, qui est actuellement totalement classée en zone A, soit partiellement classée en zone UA. Cette parcelle est occupée par les bâtiments d'une exploitation agricole. Un des exploitants qui atteint l'âge de la retraite souhaite disposer d'un bâtiment situé à l'Est de cet ensemble afin de l'aménager pour y résider. L'accès se ferait par l'entrée principale de l'exploitation et ne nécessiterait pas la création d'un nouvel accès sur la voie publique.

Analyse de la commission : Le zonage en A n'empêche pas l'occupation d'un logement par un tiers non agriculteur. Le mémoire en réponse est défavorable pour cette raison.

Cependant, il s'agit de la transformation d'un bâtiment agricole en logement pour un exploitant à la retraite. La commission considère qu'un avis favorable devrait s'imposer.

LJ 20 : Madame et Monsieur Iphigénie et Antoine **CANLER**, de Beauvilliers, font une requête concernant leur site de Mésangeon pour qu'une parcelle déjà divisée, mais classée A en totalité sous son ancien numéro, puisse recevoir les deux classements Ux et A pour chacune des deux parties.

Mémoire en réponse : Avis favorable. Compte tenu de l'état d'avancement du projet, la zone Ux sera étendue aux justes besoins

Analyse de la commission : La SAS de Mésangeon est une société commerciale de stockage de produits agricoles en développement selon son responsable. La demande formulée aboutit à prendre acte et reclasser en zone UX, dans la continuité de la zone initiale, une superficie résultant de la division de la parcelle ZV 49 en deux nouvelles parcelles ZV68 ET ZV69 pour accueillir de nouveaux bâtiments de stockage faisant l'objet d'un permis de construire déjà délivré. Le classement en Ux de la nouvelle parcelle entérinera une situation de fait qui placera l'ensemble dans une même unité de zonage.

LJ 21 : Madame Dany **BERTHEAU**, maire de Poupry et Monsieur **SOBILO**, adjoint demandent le classement en zone N d'une partie du territoire communal (environ 2,4 km²) classé en zone A dans le projet de PLUi « La zone N n'empêche pas la culture... aucun bâtiment d'exploitation n'est à proximité ». Ce territoire intègre les bois d'Egron et d'Auneux, en zone N et proposés en espace boisés classés (EBC). Elle justifie cette demande ainsi : « Pour cela la zone N serait efficace afin d'empêcher les constructions sur tout ce secteur géographique au-delà des bois ».

Analyse de la commission : On ne peut que s'interroger sur la motivation réelle de proposition de classement d'une partie assez étendue du territoire de la commune, en dehors des Bois classés en EBC, en zone Naturelle, alors qu'elle constitue de nombreuses exploitations agricoles au regard de toutes celles de la commune. De plus, cette intervention en fin d'enquête publique de la part d'une vice-présidente de la Communauté de communes Cœur de Beauce, responsable de l'urbanisme, semble étrangement mal venue pour les agriculteurs du secteur, qui n'ont pas manqué de protester par une pétition signée de neuf d'entre eux (voir LJ 24 ci-après). La commission d'enquête ne peut cautionner une telle procédure, qui n'est pas dans l'esprit ni dans la réalité que l'Etat peut attendre de la part d'élus et de collaborateurs occasionnels du service public. Admettre le zonage N pour empêcher toute construction constitue une contrainte inacceptable pour les agriculteurs exploitants du secteur concerné. La zone cultivée doit conserver son classement en zone A. Le mémoire en réponse dit que la demande sera traitée directement entre la CC CdB et la commune.

LJ 22 : Monsieur Laurent **BENOIST**, demeurant à Ouarville, indique que, pour la parcelle YR15, il constate que dans le projet de règlement, l'article UA (2) prévoit un recul possible des constructions si la continuité de l'alignement est assurée. En conséquence, il demande la révision du certificat d'urbanisme délivré le 27 juillet 2020.

Mémoire en réponse : Sans commentaires

Analyse de la commission : S'il n'appartient pas à la commission d'enquête de se prononcer sur la demande de révision du refus de certificat d'urbanisme, elle constate toutefois que le projet de règlement du PLUI soumis à l'enquête prévoit effectivement à l'article UA2 que :

« le recul est possible si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture »
(Voir LS 2).

LJ 23 : : Messieurs Vincent et Maxime **SEVESTRE**, demeurant à Boissay, Sougy, demandent que, sur la commune de Poupry, la hauteur des bâtiments agricoles soit portée à 15 mètres étant donné l'évolution du gabarit du matériel agricole. L'exploitation se trouve en partie sur la commune de Sougy (Loiret).

*Mémoire en réponse : Voir avec la commune et la CC CdB (intégration paysagère du projet).
Analyse de la commission : Le site EDF ENR présente des hangars photovoltaïques produisant de 36 Kwc à 250 Kwc avec une hauteur des bâtiments au faitage de 7.3 m à 9.8 mètres. Seules 7 communes limitent la hauteur maximale des constructions de bâtiments à usage agricole à 10 mètres au faitage. La commune de DAMBRON autorise une hauteur maximale de 12 mètres. Cette disposition réglementaire pourrait faire l'objet d'une concertation en vue d'une réglementation commune.*

LJ 24 : : Pétition signée par Messieurs Camille **CHENU** demeurant à Poupry, Pascal **CHENU**, demeurant à Lumeau, Guillaume **GOURDAIN** demeurant à Lumeau, Eric **HARDY** demeurant à Poupry, Jérôme **PICAULT** demeurant à Sougy, Benoit **RICHARD** demeurant à Lumeau, John **SCHMITT** demeurant à Lumeau, Florent **SEVESTRE** demeurant à Terminiers, Paul **SEVESTRE** demeurant à Sougy et Damien **TERRIER** demeurant à Terminiers, informent Messieurs les Commissaires enquêteurs qu'ils refusent le projet de classement en zone N d'un territoire d'environ 2, 4 km² implanté sur la commune de Poupry, actuellement classé en zone A et maintenu en zone A dans le projet de PLUi soumis à l'enquête publique. Cette modification a été présentée à la commission d'urbanisme de Poupry le 24 juin 2021. « Le classement en N peut devenir une perte de liberté et être préjudiciable pour nos exploitations et leur devenir... ce type de classement risque d'impacter fortement nos productions et nos débouchés. Ces parcelles sont assujetties à des productions avec des contrats industriels qui pourraient ne plus être honorés. Par ailleurs, sur ce territoire d'environ 240 ha, certaines exploitations venant tout juste d'être reprises par des jeunes, sont impactées à plus de 20% ». L'annexe jointe à la pétition est l'invitation datée du 21 juin 2021 pour la séance de la commission Urbanisme du 24 juin 2021, avec l'ordre du jour suivant : PLUi et enquête publique.

*Analyse de la commission : La réaction par une pétition de ces agriculteurs est tout à fait compréhensible. La démarche suivie par la commission d'urbanisme de Poupry, réunie par Madame Dany **BERTHEAU**, maire, le 24 juin 2021, quant à elle, ne l'est pas, surtout à cinq jours de la fin de l'enquête. Les contraintes imposées par un zonage N pour les agriculteurs sont telles qu'elles risquent de provoquer des impossibilités de cultiver et, par-là, un manque de liberté de choix de cultures et d'aménagements agricoles nécessaires aux exploitations. Le zonage A doit être impérativement conservé.*

Le mémoire en réponse dit que la demande sera traitée directement entre la CC CdB et la commune.

LJ 25 : Monsieur Stéphane **MAGUET**, Maire de Janville-en-Beauce, dépose la délibération n°2021-06-20B en date du 24 juin 2021 qui concerne les modifications à apporter au règlement pour les zones A et UX ainsi que les modifications à apporter aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour ce qui concerne le règlement de l'OAP zone 1AU Sud Est (suppression du paragraphe concernant les logements locatifs sociaux).

Analyse de la commission : Cette délibération doit être prise en considération, car elle apporte la volonté de s'adapter à la situation réelle des habitations en zone A, notamment les constructions à usage d'habitation qui doivent être implantées conformément aux dispositions réglementaires édictées pour la zone Ua. La délibération est jointe en annexe III. Le mémoire en réponse émet un avis favorable.

LJ 26 : Monsieur Stéphane **MAGUET**, Maire de Janville-en-Beauce, dépose la délibération n°2021-06-19 en date du 24 juin 2021 qui porte sur l'approbation du plan de zonage.

Analyse de la commission : Le plan de zonage des trois communes déléguées d'Allaines, de Mervilliers, de Janville et du Puiset est approuvé par cette délibération, ce qui permet de répondre aux sollicitations des habitants qui ont émis un souhait de voir changer leurs parcelles de zone non constructible à constructible. La délibération est jointe en annexe III. Le mémoire en réponse est : « sans commentaire ».

Obs RO 3 : Monsieur **FOUGERON** Audouin, de Fontenay-sur-Conie, souhaite que sa parcelle 478, en partie en zone Ua, soit mise entièrement dans cette zone jusqu'à sa limite de propriété en parcelle 31 et non pas, pour la seconde partie, en Nj. Actuellement, il existe un tennis sur les parcelles 30 et 31. Il souhaite remplacer ce tennis par une piscine et avoir un local technique.

Mémoire en réponse : Avis défavorable. Le classement en zone Nj sera maintenu puisqu'il n'empêche pas la construction d'une piscine et d'un local technique.

Analyse de la commission : En zone Nj, l'emprise au sol des extensions est fixée à 10 ou 15 % (selon la superficie de l'unité foncière) de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi celle des annexes est fixée à 40 m². Les parcelles concernées étant dans la continuité de zones arborées, la commission d'enquête n'estime pas souhaitable de proposer une modification du zonage.

Obs RO 4 : Monsieur Moïse **VILLEDIEU**, demeurant à NOTTONVILLE regrette que ses remarques n'aient pas été prises en compte, fait remarquer qu'il manque le hameau de LOUBINIÈRE malgré les demandes faites lors des présentations du projet, s'interroge sur l'absence de représentation de l'usine SODICLAIR sur les plans et constate que le hangar agricole de son voisin, Mr MORISSET, est en zone industrielle.

Mémoire en réponse : Avis favorable. L'écart de la Loubinière sera représenté dans le PLUi approuvé sur le plan 5-2 de NOTTONVILLE. Les derniers bâtiments de l'usine Sodclair ne sont toujours pas référencés au cadastre. La demande concernant le hangar agricole sera traitée directement avec la commune et la CC CdB.

Analyse de la commission : Si le lieu-dit LOUBINIÈRE n'apparaît pas sur les plans du projet, c'est en raison de sa taille qui fait que l'échelle utilisée ne permet de le voir. Le document Od vient confirmer que le plan cadastral ayant servi à réaliser le plan de zonage n'était pas à jour et que les constructions nouvelles n'y figuraient pas.

L'extension du site de l'entreprise SODICLAIR apparaît bien sur le document Ob.

Obs RO 5 : Madame Françoise **CORNET** née ROULIN, demeurant Orgères-En-Beauce, constate que la maison située sur la parcelle n° 78, section A, n'est pas matérialisée. Elle souhaite également savoir si elle pourra construire une piscine et demande que la zone N soit classée en zone Nj.

Analyse de la commission : La construction d'une piscine est possible en zone N. Le mémoire en réponse est défavorable au changement de zone.

Obs RO 6 : Monsieur Jean-Marie **PICHARD**, responsable du site de Terminiers des Etablissements DEPUSSAY, décrit la situation de son site en zone Ux : « Etant en pleine croissance et au maximum de place pour nos techniciens et surtout l'insécurité de la route traversant nos ateliers, notre demande serait d'acheter une partie de la parcelle se trouvant au dos de notre atelier sur la zone Ub. Serait-il possible de construire un hangar industriel sur cette zone ? ».

Mémoire en réponse : La CC CdB et la commune doivent rencontrer le pétitionnaire pour prendre connaissance plus précisément du projet.

Analyse de la commission : L'entreprise DEPUSSAY possède effectivement des ateliers de part et d'autre de la rue Chanzy sur la commune de TERMINIERS qu'elle souhaiterait développer en acquérant des surfaces à l'arrière de ses installations sur les parcelles identifiées AB 455/505. Outre les possibilités de développement, cet aménagement améliorerait la sécurité des employés en limitant les traversées de chaussée.

La commission relève, toutefois, que les parcelles souhaitées font l'objet d'une inscription comme emplacement réservé N°1 affecté à un équipement public (groupe scolaire).

Obs RO 7 : Monsieur Serge **TRUBERT**, d'Eole-en-Beauce, signale « une parcelle agricole à l'est d'OHE en zone UA sans bâtiment → plutôt AU ».

Mémoire en réponse : Sans précisions de terrain mentionné, la CC CdB ne peut se prononcer.

Analyse de la commission : La parcelle évoquée se situerait au sud de la voie reliant les deux parties de la zone Ua. Elle est classée dans sa quasi-totalité en zone A et ne comporte effectivement aucune construction. On peut s'interroger sur le classement des parcelles 400 à 403 en Ua s'agissant d'un hameau.

Obs RO 8 : Monsieur Etienne **FOUGERON** s'oppose totalement au statut d'OAP de la ferme de Grandvilliers sur la commune d'Eole-en-Beauce et à tout « potentiel d'évolution par un changement de destination ». « Il serait incongru d'envisager la construction de quatre logements. La ferme a été délibérément détruite en grande partie. Elle est proche de la coulée verte de la Conie et d'un point de vue environnemental, il est impensable de la transformer comme envisagé. Les espaces verts et les ouches autour de la ferme ont été anéantis volontairement ».

Analyse de la commission : Si l'ensemble des constructions a été en grande partie détruit et que ce terrain est très proche de la coulée verte de la Conie, il est sans doute préférable d'abandonner l'OAP projetée, à moins qu'un projet viable respectant la proximité de la coulée verte soit accepté par la CC Cœur de Beauce, en accord avec le maire de la commune. La demande sera traitée directement entre la CC CdB et la commune selon le mémoire en réponse.

Obs RO 9 : Monsieur Michel **LEGENDRE**, de Guillonville, demande pour les parcelles 271, 272, 283b et 5a et b, en zone Uj sur le projet, de les passer en zone Ua.

Analyse de la commission : Le changement de zone n'est pas possible, le classement en zone Nj isole le hangar du reste du village comme le dit le mémoire en réponse.

Obs RO 10 : Monsieur Didier **GAUDIN**, demeurant Le Bourg Guillonville, demande une modification de zonage pour les parcelles n°1902 H 223, en alignement de la parcelle classée en zone Uj, afin qu'elles soient maintenues constructibles comme elles l'étaient au PLU en zone Ua.

Analyse de la commission : Le choix de classement en zone A est expliqué et confirmé dans le mémoire en réponse qui est défavorable.

Obs RO 11 : Monsieur et Madame Jean-Paul et Sophie **VASSORT**, demeurant à La Grenouillère, commune de Nottonville, en raison de leur départ à la retraite, demandent que ce corps de ferme ainsi que des bâtiments d'exploitation situés au hameau de « Loubinière » restent occupés et soient classés en zone UA pour 1 logement.

Analyse de la commission : Un changement de destination étant possible, il n'y a pas besoin de passer en Ua, ce que précise le mémoire en réponse.

Obs RO 12 : Monsieur Gérald **PROUTHEAU**, demeurant à Gaubert - Guillonville, demande que la parcelle n° 291 demeure constructible.

Analyse de la commission : Cette parcelle n'était pas inscrite en Ua au plu, il n'est pas possible de l'intégrer pour une urbanisation, comme l'explique le mémoire en réponse qui est défavorable.

Obs RO 14 : Monsieur Thierry **FALLOU**, maire de Péronville, demande l'agrandissement de la zone Nj sur les parcelles 14 et 15.

Analyse de la commission : Cette demande doit être satisfaite. Le mémoire en réponse donne un avis favorable de classement en zone Nj de ces deux parcelles.

Obs RO 15 : Messieurs Pascal et Yves **AMELOT**, propriétaires des parcelles I 76, 73 et 69 sur le hameau de Merasville à Fresnay-l'Evêque, constatent que la parcelle I 69 est classée en Uj. Ils demandent que « les parcelles I 69 et 73 soient classées en Ua et soient classées constructibles ».

Analyse de la commission : Le classement des parcelles I 69 et 73, non construites, a été inscrit en Nj afin de faire la transition de la zone construite du hameau avec la zone agricole qui entoure aux trois quart ces deux parcelles. Il semble difficile de faire changer le zonage projeté.

Le mémoire en réponse précise que les extensions urbaines ne sont pas autorisées dans les hameaux.

Obs RO 16 : Monsieur Benoit **MORISSET**, exploitant agricole à Nottonville, écrit qu'une « parcelle de terre labourable est dessinée en zone Ux, ainsi que l'hangar agricole de la parcelle adjacente ». Il demande de mettre des deux parcelles en zone agricole.

Analyse de la commission : Si ces parcelles sont exploitées en agriculture, il n'y a pas de raison de les classer en Ux, d'autant qu'elles auraient été classées Ua si un projet d'acquisition de ces parcelles par une entreprise désirant s'installer avait vu le jour, à condition que le propriétaire de ces deux parcelles soit vendeur. Une telle erreur de classement doit être corrigée sur le PLU qui sera adopté définitivement. La question sera traitée entre la CC CdB et la commune, selon le mémoire en réponse.

LO 1 : Madame Clémentine **DESTIN**, d'Eole-en-Beauce (Germignonville) écrit : « J'ai effectué une demande de changement de destination concernant un bâtiment annexe non-attaché à mon habitation, déposée le 21/04/2021.

Or, cette demande m'est revenue avec une demande de délai supplémentaire pour étude stipulant que mon projet est en zone naturelle. Or, selon le zonage effectué sur le PLUI en cours, mon projet se situe en zone Agricole.

Mon projet fait suite au fait que mon habitation est d'une superficie de 25 m² (étage compris) et qu'il m'est difficile de vivre confortablement à l'année.

L'annexe pour laquelle je souhaite faire un changement de destination en vue d'en faire une habitation est d'une superficie de 44 m² au sol, de quoi faire une habitation plus confortable.

Mon projet se situe sur la parcelle cadastrée en 406 179 YD 10 et 406 179 YD 09. Je possède également la parcelle 406 YD 11.

Autre problème, le cadastre n'est pas à jour et l'annexe en question n'apparaît pas dessus. Le service des impôts de Chartres est au courant de cette annexe et je suis à jour fiscalement. L'annexe apparaît cependant sur des sites Web comme GOOGLE MAPS ou Géoportail. Gouv.fr ».

Mémoire en réponse : Avis défavorable. Cependant la nouvelle version du règlement suite à l'avis des personnes publiques associées, pour la zone N, permet la construction d'une annexe de 40 m².

Analyse de la commission : *Avis conforme, les terrains concernés semblent effectivement en zone N. Le règlement prévoit les conditions dans lesquelles peuvent être autorisées les extensions et annexes.*

LO 2 : Monsieur Jacky HALLOUIN, de Terminiers (Gommiers), « demande pour le nouveau PLU que la partie nord de la parcelle AC 104 soit classée Ua, cette partie jouxtant la parcelle AC 105 (Ua) et AC 106 (Uj) en alignement du jardin » (plan joint).

Mémoire en réponse : Voir réponse Obs RJ 11.

Analyse de la commission : *La parcelle AC104 concernée constitue une partie d'une surface agricole plus importante où la partie nord supporte déjà un bâtiment. L'alignement de cette partie avec la parcelle AC 106 serait cohérent par rapport à la topographie des lieux qui seraient, par ailleurs, difficilement être exploitables en agriculture compte tenu des distances de ZNT. Cependant, aux termes du projet de PLUi, les extensions sont interdites sur les hameaux.*

LO 3 : Mr HUDEBINE Roger demeurant à Orgères-en-Beauce formule deux remarques sur le projet de PLUI :

1° Il demande le maintien en zone Uj de la parcelle n° 30 située rue de PATAY qui est un espace boisé. Il constate que sa remarque a été validée.

2 ° Route nationale, sortie EST d'Orgères-en-Beauce, le PLU de la commune avait classé comme constructible la parcelle n° 1 sur une profondeur de 50 m et installé les différents réseaux. Il s'étonne que cette parcelle soit à nouveau en zone agricole d'autant plus que le PLUI prendra en compte les zones de traitement « non phyto » la rendant difficilement exploitable s'agissant en outre d'un terrain non irrigable.

Se présentant comme ayant participé activement à l'élaboration du PLUi, il regrette de n'avoir pas été informé, les investissements inutiles pour la collectivité et souhaite le maintien de la parcelle en zone constructible.

Mémoire en réponse : Avis défavorable. Considérant la situation du terrain au droit du futur chemin de contournement agricole, des seuils de développement autorisés par le SCOT de la CC CdB, de la nécessité de recentrer le développement urbain sur le centre bourg, il ne peut être donné suite à cette demande.

Analyse de la commission : La première observation est désormais sans objet, le demandeur ayant pu constater, à la lecture du projet, que la parcelle boisée n°30 rue de Patay demeurait bien en zone Nj.

S'agissant de sa seconde observation, l'emplacement concerné constitue la limite ouest de la commune d'Orgères-en-Beauce et n'est pas bâtie. D'une superficie de 6700 m² environ, elle est bordée à l'est et au nord par un emplacement réservé pour un chemin de contournement, au sud et à l'ouest par des chemins de ceinture.

Les distances minimales de non traitement ou ZNT sont définies par l'arrêté du 27 décembre 2019 et varient de 5 à 20 mètres selon la culture.

Le maintien en zone A de cette parcelle ne paraît pas incompatible avec l'existence des différents réseaux, la priorité étant aujourd'hui donnée à la limitation des consommations d'espaces agricoles.

LO 4 et R Demat 17 et 18 : Au nom de MEMOTOPIC Conseil, Monsieur Pascal **DHUICQ**, Conseiller en aménagement et environnement intervenant pour le compte de la SCI HURST PARIS 6 -ème, constate que, du fait d'orientations très pénalisantes du projet de PLUI, « le domaine du château de Fontenay sur Conie se verrait rendu impropre à son exploitation et sa mise en valeur patrimoniale ».

L'intégralité de la propriété du château serait placée en zone naturelle faisant l'objet de restrictions et interdictions d'une nature telle qu'elles seraient un obstacle insurmontable au projet en cours et mettant en péril la pérennité du château faute de pouvoir obtenir les ressources nécessaires.

Il souhaiterait, par exemple, que les zones N et Nj incluent des possibilités accrues de rénovation, reconstruction, extensions et constructions mesurées ouvrant la possibilité de développer des activités.

Mémoire en réponse : Avis défavorable, le seuil d'extension étant fixé à 40m², il est possible d'envisager des extensions ou des constructions mesurées.

Analyse de la commission : Avis conforme, en préambule, la commission d'enquête souhaite préciser que M. DHUICQ indique qu'il serait le représentant de l'actuel propriétaire du domaine du château de Fontenay-sur-Cosnie et/ou d'un éventuel acquéreur. Nous constatons qu'il ne nous présente pas de mandat attestant de cette affirmation.

La volonté de la CC Cœur de Beauce est de préserver des sites tels que celui-ci qui présente une valeur patrimoniale d'où ce classement en zone Nj. A ce titre le règlement n'autorise que des extensions ou des constructions ne dépassant pas 40m².

Lorsque le demandeur évoque le décalage entre le SCoT et le PADD, il ne néglige en fait que l'objectif du PADD : 1.4 – Reconnaître le patrimoine et ses potentialités précise dans ses orientations : Permettre le développement de l'offre de l'hébergement touristique.

D'autre part, pour ce qui concerne une remarque de la DDT. (Cf. p.29/33 des observations sur les « évolutions attendues sur les points généraux » Ob), M. DHUICQ évoque un avis de l'Etat mais ne le cite pas explicitement, pas plus qu'il n'en indique les références, ce qui atténue fortement la portée de cet argument.

Il convient également d'être attentif à la réponse de la CC Cœur de Beauce qui écrit que « Cette mention sera corrigée » mais qui n'indique pas quelle sera la correction apportée. Il nous semble délicat de préjuger de la correction qui sera faite.

De même, lorsque le demandeur rappelle que le projet de PLUi «...empêcherait toute transformation en chambre d'hôte par exemple. De surcroît, aucun bâti ne pourrait se transformer en restaurant de standing. Aucun potager ni aucun maraîchage ne pourrait faire de vente directe. Aucune activité forestière ne pourrait avoir son siège sur place. », il invoque des

activités très variées qui n'ont pas permis à la commission de percevoir et de comprendre le projet qui pourrait être à l'origine de l'observation déposée.

La commission aurait apprécié une présentation détaillée des «... projets de valorisation des parcs arborés» évoqués en toute fin de la demande.

En conclusion, la commission aurait apprécié que cette observation soit motivée par la description d'un projet plutôt que ce qu'elle a considéré être un inventaire relevant du domaine de l'intention. Cela aurait permis, au demandeur, de formuler une demande motivée pour une modification de zonage correspondant à un projet déterminé, ce qui ne figure pas explicitement dans l'observation.

LO 5 et 7 : La Sarl **NEGOBEAUCE**, dont le co-gérant est Monsieur Romain **BOIZARD**, demande le maintien de la parcelle ZM 38 en zone UX, la modification de la parcelle ZM40 en zone UX et la modification d'une partie de la parcelle ZM 30 (2268m²) en zone UX pour l'extension de son entreprise (voir Obs R Demat 1).

Analyse de la commission : Une telle demande est recevable, comme confirmé dans le mémoire en réponse par un avis favorable mais avec réserves de conformité avec les documents d'urbanisme et non pas sur le fondement des réserves du mémoire «...précisions notamment visuelles du projet».

LO 6 : Monsieur et Madame Romain et Sandrine **BOIZARD** demandent le maintien et la modification du classement de parcelles à Orgères-en-Beauce : maintien en UB des parcelles 15 et 16 au lieu de leur classement en 1 Aux et maintien en UB de la parcelle 310 au lieu de la découper en Ub et Uj. En effet, ils souhaitent installer une station de lavage et créer des logements, avec une aire réservée aux poids-lourds. Sur 2 600 m² de la parcelle 310, les logements permettraient l'hébergement de saisonniers. La Sarl **NEGOBEAUCE**, par son activité, génère 70 à 80 embauches sur la période de mai à octobre.

Analyse de la commission : Le classement en Ub n'est pas compatible avec une activité commerciale, de services ou artisanale (station de lavage). Le mémoire en réponse, quant à lui, est favorable avec une réserve : « il faudra confirmer que l'aspect visuel soit acceptable ».

LO 8b et R Demat 16b : Madame Evelyne **MOREAU**, maire de Cormainville, demande de conserver le logo de siège d'exploitation en activité alors qu'il est indiqué « à supprimer » dans le plan de zonage Oc.

Analyse de la commission : Correction à faire pour le document « Plan de zonage » définitif, analyse confirmée par le mémoire en réponse.

Obs OV 1 : Monsieur et Madame **LEVEILLARD**, des Villages Vovéens (Genonville), demandent l'agrandissement de la zone Ua pour pouvoir construire (bâtiment de réception) sur son siège d'exploitation en zone A, qui est clos de murs.

Analyse de la commission : Un changement de destination pour son siège d'exploitation permet de réaliser le souhait des demandeurs.

Obs OV 4 : Monsieur **MICHAU**, des Villages Vovéens (Soignolles), possède une parcelle qui était constructible au PLU et qui a été classée en A.

Analyse de la commission : Sans localisation de parcelle, il est difficile de faire une analyse ; mais dans de nombreux cas, le passage de PLU à un PLUi voit se réduire les zones constructibles.

Obs OV 5 : Monsieur **BUISSON**, de Bazoches-les-Hauts, en indivision avec sa sœur, avait demandé en 2014 un certificat d'urbanisme revenu « non recevable » pour un terrain qui est en zone Ua au projet de PLUi et donc qui sera constructible.

Analyse de la commission : Le mémoire en réponse est « sans commentaires ».

Obs RV 1 : Madame Michèle **MULLOT** demeurant à LEVES « désirerait savoir si la parcelle 59 à LOUVILLE LA CHENARD est constructible (rue des 4 Ormes), le cultivateur qui habite à coté dispose de cette parcelle pour y ranger son matériel agricole ».

Analyse de la commission : Selon le mémoire en réponse, la parcelle est constructible dans les conditions définies dans le règlement de la zone agricole.

Obs RV 2 : Monsieur Jean-Marie **GRILLON**, de Voves déclare : « je suis propriétaire de la parcelle D104 à Viabon, EOLE EN BEAUCE. Je demande à réduire la partie Uj pour agrandir l'autre partie constructible afin de pouvoir à l'avenir construire un pavillon. Je souhaiterais une partie constructible de 600m². Merci de prêter attention à ma demande ».

Analyse de la commission : La parcelle n'est pas référencée au cadastre, selon le mémoire en réponse. Il est donc difficile de se prononcer sur cette demande. D'une façon générale, les zones Uj ou Nj sont réservées pour des espaces jardins isolant des parcelles agricoles où sont, par exemple, construits des hangars.

Obs RV 4 b : Monsieur Noel **ROBINET** demeurant à MORANCEZ écrit pour Vladimir **ROBINET-SLANSKY** :

-1 Je demande le classement en zone Ua au lieu de A de la parcelle A1060 où sont implantés les anciens bâtiments de l'exploitation agricole SCEA robinet NOEL

Comme indiqué dans le questionnaire d'enquête préalable, l'activité de cette exploitation cessera sous 5 ans et le repreneur utilisera les bâtiments modernes de la parcelle A 101.

Cette demande avait été faite par courrier en date du 19 février 2020 adressé à la mairie des Villages Vovéens et cette parcelle était classée en zone Ua dans l'actuel PLU ;

-2 La parcelle A1076 a été divisée en 6 parcelles

-A 1084, 1085 et 1086

- A 1087, 1088 et 1089

Les trois premières étaient classées en zone Ua du PLU et bénéficiait d'un certificat d'urbanisme réalisable et sur deux d'entre elles d'un permis de construire en cours de réalisation. Je demande donc leur maintien en zone Ua.

Les trois dernières sont à usage agricole. Cette situation avait été signalée par courrier du 19/02/2020 » (un extrait cadastral annexé).

Analyse de la commission : Les parcelles faisant l'objet de certificats d'urbanisme en cours de validité et le permis de construire délivré conservent leur classement.

Obs RV 5 : Madame Valérie **MARTIN**, demeurant à EOLE EN BEAUCE, demande s'il existe des projets de carrières sur sa commune et si oui sur quelles parcelles ?

Le mémoire en réponse dit que les projets de carrières ayant fait l'objet d'une autorisation administrative d'exploitation sont référencés au plan de zonage par l'appellation Ac. Une information plus précise aurait pu être donnée par la CC CdB au demandeur notamment en ce qui concerne les projets à venir.

Obs RV 6a : Monsieur André **MERCIER**, demeurant à RECLAINVILLE, écrit :

« Je constate que la parcelle B890 d'une surface de 2819 m² est en partie concernée au sud par une zone 1 AU (dite constructible). Je m'étonne que la partie nord plus facilement constructible et bordée par un chemin ne soit pas concernée dans la partie la plus exploitable. Cette partie est éloignée du bruit dû à l'activité agricole au sud de la parcelle. En résumé, la partie 1AU réunit beaucoup de contraintes (parcelle en pointe, proche d'une ferme occasionnant du bruit.) Je demande l'extension de la zone 1 AU à l'ensemble de la parcelle B 890. »

De plus, la partie restante au nord ne sera plus exploitable par la ferme. Si l'ensemble de la parcelle est concerné, cela permettrait la construction d'au moins 3 maisons sans nuisances des activités extérieures.

Mémoire en réponse : A voir avec la CCCB et la commune qui avait initialement privilégié ce secteur d'extension.

Analyse de la commission : La parcelle B 890 se présente comme un triangle inversé et constituerait le pendant d'un ensemble pavillonnaire avec lequel elle formerait un rectangle traversé par une voie communale. Elle fait l'objet d'une OAP imposant un éloignement des futures constructions de l'exploitation agricole riveraine au sud de 20 mètres.

Compte tenu du permis de construire obtenu par le demandeur pour une extension du bâtiment agricole sur la parcelle B891, la surface constructible va encore se réduire, limitant l'intérêt de l'opération.

La commission d'enquête considère qu'il serait plus productif de renoncer au classement envisagé ou de classer, comme le demande le pétitionnaire, la totalité de la parcelle en 1AU au risque de créer une dent creuse.

Obs RV 6b : Monsieur André **MERCIER** écrit : « en parcourant le document OAP 3b, je constate que la surface concernée 1 AU est déjà amputée d'une distance de 20 mètres dans la partie sud pour la construction d'un logement sur un parcellaire étroit.

De plus, je viens d'avoir une autorisation de permis de construire pour extension d'un bâtiment agricole (voir avec la mairie de Reclainville). L'extension concerne le prolongement de la parcelle B891 et concerne les 17 premiers mètres au sud de la parcelle B 890. Il serait donc logique de prolonger la parcelle de 20 mètres ».

Mémoire en réponse : A voir avec la CC CdB et la commune qui avait initialement privilégié ce secteur d'extension.

Analyse de la commission : Le document Oc fait apparaître une mention sans précision de modification des limites de la zone 1 AU et de l'OAP à suite du dépôt du permis de construire pour un bâtiment agricole.

Obs RV 7 : Monsieur Didier **BOUVARD** demeurant à BAUDREVILLE écrit :

« Après la lecture du futur plan d'urbanisme communal, je (souhaite) constate que la chambre d'agriculture émet un avis défavorable pour le terrain constructible sur la parcelle cadastrée A 306 à BAUDREVILLE. Je rappelle que ce terrain a été choisi par le conseil municipal de BAUDREVILLE pour son emplacement depuis la création du PLU en 2011. Il se trouve long et face à d'autres maisons. Tous les réseaux passent juste devant. Il y a l'eau potable, le téléphone et l'électricité (sans nécessité d'allonger les réseaux.)

De plus, sur la commune de Baudreville se trouve une école avec toutes les classes de la maternelle au primaire ; une école où les effectifs baissent. Il serait intéressant d'avoir de nouvelles familles dans le secteur.

Sur la commune de BAUDREVILLE également on trouve une caserne de sapeurs -pompiers à 50 mètres du terrain. Ces pompiers sont souvent à la recherche de logements proches de la caserne. C'est pourquoi je demande à ce que ce terrain demeure constructible ».

Analyse de la commission : La zone 1 AU a été retirée du projet de PLUi, en accord avec la municipalité, selon le mémoire en réponse.

Obs RV 8 : Monsieur **CHAPPART**, Maire de MOUTIERS-EN-BEAUCE écrit : « Sur le bourg de Moutiers-en-Beauce, j'avais demandé à mettre la partie classée en agricole des parcelles 193 et 408 en UJ pour harmoniser l'ensemble des parcelles appartenant à la commune dans le but futur de les transformer en jardins ou fruitiers ».

Analyse de la commission : Cette demande est parfaitement acceptable. Un avis favorable est donné par le mémoire en réponse, les parcelles seront classées en Nj.

LV 1 : Monsieur Didier **CAULLET** de Reclainville remet copie d'une lettre adressée le 10 novembre 2019 à la maire de la commune où il écrit « Je souhaite et donc demande que la parcelle 38 du cadastre de RECLAINVILLE soit classée dans le prochain PLUI de telle sorte qu'on puisse y créer des bâtiments permettant l'exploitation de chambres ou de gîtes destinés à l'hébergement temporaire de touristes, d'ouvriers affectés à des chantiers de courte durée ou autres personnes de passage.- classé en zone Uj (mention manuscrite).

Par ailleurs, comme on va le voir ci-dessous, le but n'est pas de séparer à terme cette parcelle de l'ensemble de la propriété telle qu'elle est cadastrée à ce jour.

Premier point : intérêt général

Le département d'Eure et Loir veut comme vous le savez développer l'activité touristique et manque cruellement et tout particulièrement en Cœur de Beauce de logements du type évoqué ci-dessus. En effet, même pour les habitants de notre région, il faut réserver au moins un an à l'avance, voire plus pour loger quelques dizaines de personnes lors de réunions de famille (de mariages, de réunions de week-end, etc..). Pour le village, une telle activité peut être sans doute bénéfique mais vous êtes à même, plus que moi d'en juger.

Deuxième point : charges d'entretien

Les coûts de charge d'entretien d'un grand parc et du bois augmentent régulièrement et ne sont plus en adéquation avec « es revenus ordinaires » d'un salarié ou d'un retraité (revenus qui sont rarement à la hausse). De ce fait, avec le temps et dans l'avenir proche, le terrain pourrait bien devenir une friche et non un jardin en zone urbaine (Uj) comme on souhaite le classer.

Il faut donc donner à cet espace Uj sinon les moyens au moins la motivation d'entretien en l'associant à une activité d'hébergement rural qui pourra offrir à ces clients de passage un espace verdoyant pour s'y promener et 'y délasser.

Troisième point : patrimoine local

La propriété abrite une maison bourgeoise, certes modeste, mais qui est tout de même signalée dans la liste des châteaux d'Eure et Loir par Michel Brice dans son livre (page 21 de l'édition 4) « Châteaux en Eure et Loir : « Un patrimoine méconnu » Editions SETAEL

Cette bâtisse, d'entretien également coûteux, voit sa vocation principale d'habitation révolue ; que ce soit pour des propriétaires retraités qui, s'ils ont de moins en moins les moyens de la faire entretenir, n'ont plus la santé pour le faire eux même où que ce soit pour des salariés qui, n'ayant pas le temps de la faire, devront payer pour le faire faire.

En conclusion, on comprend que, en l'état, cette propriété va progressivement être délaissée par les générations de demain et les suivantes. C'est pourquoi la décision de classement du PLUI entrainera :

- soit le dépérissement de ce petit bout du patrimoine du Cœur de Beauce, et donc d'Eure et Loir,

- soit la poursuite de son existence dans le monde présent et futur en donnant à cet ensemble les moyens de prendre le virage de l'éco-hébergement.

Dans la longue lignée des propriétaires de ce lieu, je ne souhaite pas être celui qui aura loupé la chance de transmettre aux générations à venir les moyens d'honorer et de continuer le travail des ancêtres et de garder présent les racines du passé.

Aussi, je pense, madame la Maire, que vous aurez à cœur de présenter et de faire aboutir cette demande aux organismes décisionnels sur ce sujet en espérant que vous serez entendue. »

Analyse de la commission : Le projet de Monsieur CAULLET est réalisable en zone Uj ou Nj. Le mémoire en réponse renvoie sur une étude à mener entre la commune et la CC CdB.

LV 2 (3 lettres a,b et c) : LV 2a : Copie de la lettre adressée le 29/02/2020 par Monsieur Noel **ROBINET** au maire de la commune des **Villages Vovéens** formulant la même demande que celle faisant l'objet de son observation.

LV 2b Copie de la lettre adressée le 29/02/2020 par Monsieur Vladimir **ROBINET-SLANSKY** au maire de la commune des **Villages Vovéens** formulant la même demande que celle faisant l'objet de son observation : **Obs RV 4a :** Monsieur Vladimir **ROBINET-SLANSKY**, des Villages Vovéens (Chavernay le Grand) écrit : « Je demande le classement en zone UA au lieu de A de la parcelle A 1059 où est implantée une maison d'habitation et ses dépendances. Elle n'est plus rattachée à une exploitation agricole et constitue mon domicile. Elle était en zone Ua dans le PLU actuel.

PS : cette demande avait été faite par courrier le 19/02/2020 ».

LV 2c : Copie de la lettre adressée le 19/02/2020 par Monsieur Noel **ROBINET** au maire de la commune des **Villages Vovéens** formulant la demande de classement de la parcelle A 1060 au Grand Chavernay en zone Ua, comme elle l'est actuellement et non pas en A, le siège d'exploitation de la SCEA **ROBINET NOEL** étant prévu se déplacer sur la parcelle A 101 plus fonctionnelle avec des hangars et constructions.

Au minimum, il est demandé que les bâtiments de la parcelle A 1060 puissent changer de destination comme le permet l'article R 151-11 du code de l'urbanisme.

*Analyse de la commission : Les parcelles A 1059 et 1060 sont mitoyennes de la zone Ua, la première habitation de ville, donne sur la rue mitoyenne de la zone Ua du projet de PLUi. Une telle classification de zonage semble possible pour l'habitation de Monsieur Vladimir **ROBINET-SLANSKY**, qui ne fait plus partie de l'exploitation agricole depuis quelques années.*

LV 3 : Monsieur **BOULIER** demeurant à la folie Herbault, commune d'EOLE EN BEAUCE demande pourquoi la parcelle 076 dont il est propriétaire est divisée en deux zones (Ua et Uj) sans suivre les limites cadastrales. Sur le plan « PDF » figurent des symboles sans légende dont il ignore la signification.

Il affirme que le placement en zone Uj d'une partie du terrain le rend impropre à la construction, ce qui était potentiellement possible avant le PLUi et demande qui va compenser le différentiel de valeur immobilière.

Analyse de la commission : Le même découpage affecte les parcelles voisines YC73 et YC829 ; La parcelle YC 76 ne semble pas avoir d'accès direct à la voie publique et la commune d'EOLE-en- BEAUCE interdit les constructions en deuxième rideau.

LV 4 et R Demat 7 : Mmes Cécile **MALAVAS** et Sabine **BINNINGER** pour la société CEMEX sollicitent la modification du classement des parcelles ZM 1.2.3.4.5 sur la commune de PRAVILLE aux lieux dits « La contrée vers Boisville » et « La pièce de corne » en zone As au lieu de Ac, A et N pour combler l'ancienne carrière avec des matériaux inertes permettant ainsi leur valorisation et l'amélioration de la remise en état du site effectuée en 2000. Par ailleurs, elles souhaitent l'extension de la zone Ac vers le sud afin de permettre à plus ou moins long terme l'extension de la carrière de Beauvilliers ;

Mémoire en réponse : Cette demande n'est pas du ressort du PLUI (Code de l'Urbanisme) mais du Code de l'Environnement. Pour la demande d'extension AC, à voir avec la commune et la CCCb.

Analyse de la commission : La réponse paraît étonnante. Si la création d'ISDI et l'extension de carrières sont soumises à autorisation préfectorale, la détermination des zonages et des sous-secteurs est bien du ressort du PLUi. La mise à jour des documents d'urbanisme nécessitera, le cas échéant ultérieurement, une procédure de modification. L'avis aurait pu être conditionné à l'autorisation préfectorale. La requête porte :

- d'une part sur les parcelles ZM 1 à 4 classés en Ac et A, que la société souhaiterait voir reclasser en As, installation de stockage de déchets inertes et d'autre part sur une extension de la zone AC sur les parcelles ZB20 et 21.

Le schéma régional des carrières encourage la mise en place d'activité de tri et de recyclage pour les carrières susceptibles d'accueillir des déchets inertes. Il considère, toutefois, que la création d'ISDI est à éviter dans les secteurs où il existe déjà des carrières en cours de remblaiement de manière à favoriser l'utilisation de déchets ultimes.

Une demande d'autorisation, sous le régime d'une ISDI, est actuellement en cours auprès des services préfectoraux. Elle précisera les mesures à mettre en œuvre et la nature des matériaux inertes à employer. La remise en état à l'identique ou proche de l'état initial devrait permettre, à terme, de restituer des terres à l'agriculture.

- d'autre part sur une extension évoquée à terme pour laquelle l'autorisation n'est pas du ressort de la communauté de communes mais des services préfectoraux. L'extraction demeure possible en zone agricole.

LV 6 : Mr Vincent **BRIGAULT** pour la société RECYCLEO dont l'objet est la remise en état des terres après exploitation en vue de leur réintégration à l'usage agricole et bénéficiaire à ce titre d'une autorisation préfectorale de stockage de matériaux inertes sur les parcelles ZB 15,17,33,35,37,39,46,49,52,41,50,53,12 souhaiterait voir classées celles-ci en zone **As** (dossier joint). Il envisage un projet d'extension sur les parcelles cadastrées ZT 15, 17, 32, 28 pour partie et ZK 20 et 2 pour partie.

Mémoire en réponse : Avis favorable. Classement en As des parcelles mentionnées. Avis favorable sous réserve des parcelles ZT 15,17, 32, 28 pour partie et ZK 20 et 2 pour partie en zone Ac sous condition de l'autorisation préfectorale.

Analyse de la commission : La société RECYCLEO n'a pas pour objet l'exploitation de carrières mais leur remise en état. Les parcelles citées par le demandeur dont il souhaite qu'elles soient reclassées en As ont fait l'objet d'exploitation des marnes par la société MEAC sans obligation de remblaiement. La société RECYCLEO, installée sur la commune de Villeau depuis 2013 (Arrêté préfectoral autorisant l'ISDI), procède à cette opération pour rehausser les terres agricoles excavées à leur hauteur initiale avec des terres issues de l'activité des nouvelles infrastructures du grand Paris. Elle bénéficie d'une autorisation préfectorale délivrée le 2 juin 2020 complétée le 18 janvier 2021.

Recycleo s'engage à remettre en usage agricole avec des terres de qualité les carrières en fin d'exploitation et participer ainsi à réduire l'impact sur la consommation de ces espaces et sur les paysages comme le demandent la loi de modernisation de l'agriculture et le PADD. Les autorisations d'exploitation sont du ressort des services préfectoraux.

Le projet d'extension évoqué par le demandeur concerne un classement en zone AS et non AC dans la continuité des opérations de la MEAC.

La commission d'enquête n'a pas d'observations à formuler sur la demande.

LV 7 : Mme Marie-Louise **POCHARD-MESLAND**, sa mère et sa sœur demeurant sur la commune de BAZOCHES-LES-HAUTES souhaiteraient voir classées en zone constructible les parcelles ZW 19, 58,61 et 64 actuellement zonées **A** dont elles sont propriétaires et exploitantes.

Mémoire en réponse : Avis défavorable. La parcelle 58 est constructible. Pour les parcelles 19, 61 et 64 au regard de leur emprise, localisation, en l'absence de réseaux et d'accès et en fonction des objectifs de croissance de la commune, il ne peut être donné une suite favorable à cette requête.

Analyse de la commission : Les parcelles concernées, classées en zone agricole et cultivées, ferment le côté ouest du bourg. Une modification du zonage constituerait une extension contraire aux objectifs définis par le SCOT et le projet de PLUi.

LV 8 et LJ 11 : Mr Loïc **ROUSSEAU** pour la SA CARRIERES NIVET prévoyait le développement d'un projet d'ouverture d'une carrière sur Eole-en-Beauce au lieu-dit Eranville afin d'élargir son périmètre d'activités et répondre aux besoins en granulats du marché local et permettre l'approvisionnement de centrales à béton parisiennes. Bénéficiant d'accords avec les propriétaires et l'exploitant concerné, ayant reçu l'adhésion des autorités locales sur le projet, il souhaiterait, avant de poursuivre son investissement, que le PLUi intègre un classement compatible avec cette activité qui concernerait les parcelles XB 11,12 et 13 et section XD, 1 et 2 (plans joints). Evoquant le partenariat indispensable avec les élus locaux, il souligne que le document (3b) intitulé « Orientations d'aménagement et de programmation sectoriel » du PLUi actuellement à l'enquête mentionne en page 8 « la réalisation d'un chemin de contournement pour le transport des extractions de carrières ».

Il évoque ensuite les avantages que pourraient tirer le territoire d'un tel projet en termes de nouvelle offre de matériaux de construction, de création d'emplois directs ou indirects et d'avantages financiers comme la perception de la TGAP et de la CVAE.

Analyse de la commission : Un avis favorable est donné dans le mémoire en réponse, sous condition d'une autorisation préfectorale d'exploitation.

LV 9 et Obs R Demat 6 : Mmes M **DELCROIX**, L **CLEMENT** et F **RELOTIUS** pour la société URBASOLAR engagée dans un projet solaire photovoltaïque au lieu-dit Lorsonville sur la commune d'Eole en Beauce (parcelles ZR 10, 11,70, 71, 89 et 90) afin de reconverter des terrains communaux en friche souhaiteraient que ces terrains soient classés en zone **N enr** au lieu de **Aph** (pour les parcelles ZR 10 et 11) et **A** (pour les parcelles ZR70, 71, 89 et 90).

Le cahier des charges des appels d'offres nationaux impose aux postulants pour pouvoir concourir la réalisation de l'une des trois conditions suivantes :

le terrain d'implantation doit se situer :

- **soit** en zone urbanisée ou à urbaniser,
- **soit** en zone naturelle portant la mention « énergie renouvelable, solaire, ou photovoltaïque »,

- **ou bien** sur toute zone naturelle dont le règlement d'urbanisme autorise expressément les installations d'énergie renouvelable, (projet n'étant pas situé en zone humide et non soumis à une autorisation de défrichement),

- **soit** se situe sur un site dégradé (site pollué, ancienne carrière, ancienne décharge).

Les terrains concernés ne font pas l'objet d'une activité agricole depuis plus de 40 ans et aucune demande d'aide financière au titre de la PAC n'a été demandée depuis au moins cinq ans.

Copie d'une délibération municipale de la commune de VARIZE datée du 12 janvier 2021 se prononçant favorablement à l'unanimité sur la réalisation d'études et au développement du projet est jointe à la demande.

Analyse de la commission : Le classement différencié demandé correspond bien à la volonté de réaliser le projet d'énergie renouvelable, adopté à l'unanimité par le conseil municipal. La copie de la délibération est jointe en annexe III. Un avis favorable a été émis dans le mémoire en réponse.

LV 10 et Obs R Demat 6 : Mmes **DELCROIX M**, **CLEMENT L** et **RELOTIUS F** pour la société URBASOLAR engagée en partenariat avec la commune d'EOLE-EN-BEAUCE dans un projet solaire photovoltaïque sur une ancienne carrière et décharge (parcelles XH 11, 48, 49, 50, 55, 56 soit environ 6 hectares souhaiteraient que ces terrains soient classés en zone **Nenr** au lieu de **N** et **A** (voir plans joints)

La construction de cette centrale permettra de reconverter un site inexploitable et dégradé tout en apportant une activité complémentaire à l'agriculture pour consolider l'économie des exploitations.

Les contraintes du cahier des charges ont été décrites dans l'observation précédente.

Les parcelles XH 48, 49, 50, 55, 56 représentant 5.9 hectares situées sur une ancienne carrière reconverte en décharge aujourd'hui en friche et identifiées dans la base de données BASIAS sont positionnées en **N** dans le futur PLUi.

La parcelle XH11 d'une superficie d'1.9 hectare se situe en zone **A** et est en jachère depuis 2016 considérée comme ayant une faible valeur agronomique et un mauvais rendement. La société URBASOLAR a mis à disposition le terrain à un apiculteur, aidé à son installation et reversé 24139 € au fonds de compensation agricole départemental.

Le porteur de projet a veillé à l'intégration écologique de la centrale au travers de plusieurs engagements. Une étude d'impact jointe au dépôt de permis de construire a été déposée en mairie d'EOLE-EN-BEAUCE le 10 Mars 2021 et conclut à un impact résiduel non significatif sur la biodiversité.

Analyse de la commission : La réalisation de ce projet de centrale photovoltaïque semble possible, compte tenu de la situation des terres concernées. Un classement en Nph devrait être possible, ce qui est confirmé par le mémoire en réponse, permettant ainsi la mise en œuvre du projet.

LV 11a : Monsieur Philippe **GAUCHERON**, Maire de VARIZE vient au soutien du projet URBASOLAR estimant que le projet est compatible avec les objectifs du PADD qui prévoit de favoriser la production locale d'énergie (éolienne, biomasse, photovoltaïque (axe 2-4) et la réutilisation des carrières en fin d'activité en sols agricoles ou en support de production d'énergie (axe 2-6). Il souhaite voir modifier le zonage considéré.

Il considère que le projet sera source de retombées économiques pour les citoyens comme pour les collectivités en termes d'emplois et d'activités, de reversement d'impôts et taxes.

La communauté de communes peut espérer des retombées économiques importantes par le biais de l'imposition forfaitaire de réseau qui lui sera reversée à hauteur de 8045 euros par an. A cela s'ajoutent la taxe foncière et la taxe d'aménagement.

Il précise que les parcelles sont relativement éloignées des zones habitées du village et ne font pas l'objet d'activité agricole depuis 40 ans. (Plans et vues aériennes jointes + délibération municipale unanime du 12 janvier 2021-cf. R Demat 4 ci-après)

Mémoire en réponse : Avis favorable, le projet ayant été approuvé par le conseil municipal de Varize, les périmètres dédiés aux emprises photovoltaïques seront étendus et leur appellation modifiée en Nph.

Analyse de la commission : Avis conforme, la demande argumentée qui est présentée par Monsieur. le maire est une proposition qui répond aux objectifs du PADD (Axe2-4 et 2-6).

LV 11b : Un dossier a été déposé par Monsieur Marc **HENRION**, Maire délégué de VILLEAU, pour le compte de la société MEAC reprenant un état de parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploitation en vue du classement en Ac pour une évolution ultérieure par remise en état par la société RECYCLEO. (aucune demande n'a été reçue de la part de la société MEAC).

Mémoire en réponse : Voir Obs LV 6

Analyse de la commission : Le dossier reprend une liste de parcelles qui font actuellement l'objet d'exploitation par la société MEAC pour prévoir leur évolution ultérieure pour une remise en état par la société RECYCLEO.

LV12 : Délibération du conseil municipal de LOUVILLE-LA-CHENARD du 08/06/2021 :

Alain **SIRON** demande à ce que son jardin clos de murs soit classée en Uj (ZH25)

La parcelle ZH26 plantée de noyers sera classée en N

La parcelle ZH 24 qui comporte un calvaire sera classée en Ne

Le conseil municipal donne son accord à cette demande qui sera transmise au commissaire enquêteur avant la fin de l'enquête publique sur le PLUi CŒUR-DE-BEAUCE.

Analyse de la commission : Les classements demandés devraient être entérinés du fait de la réalité des situations des parcelles décrites. Les classements en N, Ne et Uj semblent ne pas poser de problème. La délibération du conseil municipal de Louville-La-Chenard est jointe en annexe III. Le mémoire en réponse est favorable, l'ensemble des parcelles sera en zone Nj

LV 13 : Monsieur Marc **GUERRINI**, Maire des VILLAGES VOVEENS écrit : « Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la commune souhaite que l'ancien site ATMOS, parcelles H1040, YZ 311 et YZ 312 qui est actuellement en zone Ue soit classé en zone UB afin d'éviter une friche industrielle ».

Analyse de la commission : Le mémoire en réponse émet un avis favorable, la question sera traitée directement entre la commune et la CC C d B.

LV 14 : Monsieur **CHATIN** Bertrand demeurant à OUARVILLE écrit : « Les maires de village avec leurs conseillers établissent un PLUi correspondant au mieux aux attentes sociétales.

Aussi, dans notre village de OUARVILLE, le maire a reçu tous les agriculteurs pour avoir un aperçu des possibilités car ceux-ci sont en majorité concernés par le PLUi. Je suis surpris mais pas étonné d'être le seul agriculteur habitant le village à n'avoir pas été auditionné par Mr Dubief, étant donné son caractère trivial vis-à-vis de moi !

Lorsqu'on est maire, on doit laisser ses jalousies et rancœurs de côté.

Aussi, Mr Dubief s'est employé au premier remaniement PLU il y a 10 ans.... Et cette fois-ci encore, à retirer tous les terrains à bâtir de la famille CHATIN.

De plus, il se met hors la loi puisque certains de ces terrains ont été acquis au prix du terrain à bâtir sur décision du Tribunal administratif qui les a nommés « terrains à bâtir ». Cette décision du tribunal ne peut en aucun cas être remise en cause.

Pour les autres terrains, ce sont tous des dents creuses dans le village qui sont habilités à recevoir de l'habitat en bordure de chaussée dans le périmètre du village.

De plus, il octroie un terrain contigu au mien (A la famille d'un de ses conseillers municipaux) alors que ce terrain n'a aucune sortie sur la route !!! 2 poids, 2 mesures, du copinage ! Cette pratique est passible de l'abus de droit et sera dénoncée par ma part si cette requête n'est pas recevable.

Le jardin d'une maison est retiré du périmètre... pour quelle raison ? alors que la fosse septique et le plan d'épandage des eaux usées sont dessus ? Alors que dans les autres lieux les maisons gardent leurs jardins ?

Tout ceci pour résumer le caractère d'un maire qui règle ses comptes de jalousie avec un pouvoir qui lui est dédié de nuire.

Je souhaite qu'une tierce personne, neutre, puisse analyser ce problème à l'amiable pour rétablir de l'équité entre habitants du même village afin de modifier ce projet et éviter une procédure devant les tribunaux qui seront saisis dans le cas contraire ».

PIECES JOINTES (6) : 3 actes notariés, 2 planches photos et 1 plan en demande de rectification).

Mémoire en réponse : Sans les pièces jointes à la demande, la CCCb ne peut se prononcer sur cette observation.

Analyse de la commission : Il n'appartient pas à la commission d'enquête publique de se prononcer sur les relations pouvant exister entre l'autorité municipale et certains administrés.

Les parcelles concernées se situent sur le hameau d'Ensonville où seules peuvent être autorisées les constructions sur les dents creuses.

L'examen du plan local d'urbanisme de la commune d'OUARVILLE communiqué par la CC CdB, permet de constater le maintien en Ua des mêmes surfaces du demandeur. Seule la création d'une zone Nj sur une partie des parcelles 805, 806 et 807 initialement classées en A est venue modifier la situation antérieure.

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme opérationnel est de dix-huit mois susceptibles d'être renouvelée. La qualification de terrains à bâtir au moment de l'acquisition ne confère pas à ceux-ci un caractère définitif quant à leur zonage, compétence du ressort de la collectivité. Aucun élément du dossier soumis ne fait état de contestation sur le zonage établi lors de l'adoption du PLU adopté le 20 mars 2012 actuellement en vigueur. La vue photographique fournie par le demandeur permet de constater l'existence d'un espace boisé sur les parcelles considérées.

Sur les planches photo, ce qui semble être la parcelle 0812 d'une superficie cadastrale de 340 m2 évoquée par le demandeur est un espace triangulaire sans construction déjà classé en Ua sur le plan d'urbanisme en cours de validité.

A l'étude du projet de zonage, une partie de la parcelle 0094 jouxtant une maison qui se trouvait en zone Ua dans le plan actuel est effectivement désormais classée en A en totalité. Un classement partiel en zone Nj pourrait s'avérer plus judicieux.

Obs RS 2a, c et d : Monsieur Jean-Marc **DUPRE**, maire de Sainville, et Monsieur Hervé **PERCHERON**, adjoint à l'urbanisme, demandent -1) d'élargir la zone Ne, rue de la Porte d'Etampes, sur tout le terrain Fleureau jusqu'à la D 24 -2) concernant les zones qualifiées en ECARTS, l'impossibilité de changement de destination est regrettée, contrairement aux hameaux. De plus, à Barlonville, il y a plusieurs habitations de particuliers qui sont classées en zone agricole : ça n'est pas normal. « Cette législation entrainera inéluctablement la disparition des corps de ferme anciens et remarquables au niveau patrimonial. -3) Pour le zonage Ua, la disparition de la majorité des fonds de parcelles, classées dans le Plu en jardin, va entrainer des découpages de terrain et une concentration excessive et non souhaitée dans un village rural.

Analyse de la commission : Les demandes de Monsieur le Maire sont à prendre en considération : l'élargissement de la zone Ne est souhaitable, les changements de destination devraient pouvoir se faire ponctuellement et les habitations de particuliers doivent être classées en zone Ua sur le hameau de Barlonville, dont le plan ne figure pas dans le document Oc. Le mémoire en réponse est favorable à l'extension, précise que le hameau étant un écart, un changement de destination est possible et que la mise en Nj des fonds de parcelles a été décidée par l'ancienne municipalité.

LS 1 et R Demat 13 (en partie) : Monsieur Laurent **CLEMENTONI**, Maire de Garancières et Monsieur Hervé **PETIT**, secrétaire de Mairie ont déposé un document LS 1 qu'ils ont commenté, document renvoyé par courriel sur le site numérique le lendemain. La quatorzième observation traite du zonage : « déclassement de la parcelle ZB 35 de la zone agricole (A) au profit d'une zone naturelle de jardins (Nj) ». Contrôler le plan de zonage de la zone d'activités (en réponse à la demande de la Chambre d'Agriculture (CA) de respecter les limites du parcellaire agricole). Le plan du PLU initial a été modifié, la demande de la CA n'est plus valable.

Analyse de la commission : Le changement de classement de la parcelle ZB 35 en zone Nj se justifie par la volonté de la commune de créer deux bassins de rétention et de terminer par un jardin, d'autant que cette parcelle se trouve en entrée de bourg. Le mémoire en réponse émet un avis favorable à la demande du maire de Garancières.

LS 2 : Messieurs Jean-Denis et Laurent **BENOIST** demandent de remettre en zone constructible à Ensonville deux parcelles (VI 8 et 9) comme elles l'étaient au PLU de 2012. Un certificat d'urbanisme positif a été délivré le 1^{er} septembre 2020, tardivement après la demande du 29 janvier 2020 et ce fait a pénalisé la mise en vente.

Ils demandent également de pouvoir décaler une construction qui ne peut être faite à l'alignement de la voie publique en raison d'un pan coupé de la parcelle sise à côté du cimetière à Ouarville (parcelle YR 15).

Mémoire en réponse : Les autorisations d'urbanisme en vigueur présentent un caractère exécutoire en respectant le délai de validité des autorisations (CU).

Analyse de la commission : Sur le premier point, à l'appui de leur demande, les consorts **BENOIST** produisent copie d'un certificat d'urbanisme produit en application de l'article L410-1 a) et L410-1 b) certifiant que le terrain objet de la demande peut être utilisé pour une opération consistant en une division en deux lots comportant chacun une habitation. La demande ayant été déposée le 29 janvier 2020 et la décision prise le 01 septembre 2020. Le certificat apparaît donc comme valide.

De façon à favoriser l'alignement à l'entrée du hameau, la commission estime qu'il y a lieu de faire droit à la demande et d'appliquer les dispositions d'urbanisme applicables au 10 juin 2020.

Sur le second point, le règlement du PLUI impose, sur la commune d'OUARVILLE, l'implantation des bâtiments à l'alignement des voies tout en précisant que le recul est possible si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture.

LS 3 : Madame Emilie **FAIVRE**, habitante de Santilly, s'oppose au classement en zone A (Document Oc) de trois parcelles rue du Bois classées en Ua sur le projet initial de PLUi, elle s'appuie sur une erreur manifeste d'appréciation si une réponse favorable est donnée à la demande de Monsieur **PHILIPPE** (si la construction d'un hangar agricole sur un terrain principalement classé Ua et proposé en A au PLUi, empiétant légèrement sur une zone Uj dont la parcelle appartient à Monsieur **PHILIPPE**, est autorisée) (voir RJ 3).

Analyse de la commission : Il semble que les arguments développés par Madame FAIVRE ne soient pas tous recevables, par manque de connaissance des développements apportés par son voisin, Monsieur PHILIPPE. La constitution d'un établissement secondaire dédié à l'entreposage du matériel agricole permettra une sortie des engins directement au nord sur les champs et non par l'intérieur du bourg, à côté de l'habitation de Madame FAIVRE, qui n'aura plus de nuisance directe. Le mémoire en réponse précise que la demande sera traitée directement entre la commune et la CC CdB.

Obs R Demat 1 : : Lettre de Mr Romain **BOIZARD**, cogérant Sarl NEGOBEAUCE : à Orgères en Beauce :

« Nous sommes actuellement propriétaires des parcelles ZM 19, ZM37 et ZM 39 (en zone Ux pour 2839 m2 et zone A pour 2268 m2).

Par la présente, j'ai l'honneur de demander l'acquisition des parcelles situées ZI route de la Frileuse référence cadastrale ZM 38 (en zone Ux) d'une superficie de 11089 m2 et la parcelle ZM 40 (en zone A) d'une superficie de 1648 m2.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte notre demande de maintien ou modification des parcelles suivantes lors de votre révision du PLU/

-Le maintien de la parcelle ZM 38 en zone Ux

-La modification de la parcelle ZM 40 en zone Ux soit 1648 m2

-La modification d'une partie de ZM 39 en Ux soit 2268 m2

En effet, ce projet d'acquisition de terrain a pour but de développer notre activité et répondre aux demandes croissantes de nos clients en augmentant nos gammes de produits sur les deux prochaines années. Nous avons donc un besoin de construction de nouveaux bâtiments de conditionnement et de stockage de nos produits dans des palox.

Lors de nouvelles constructions, nous sommes contraints de respecter les réglementations ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) et certificats Q18 (prévention des risques incendie), Q19 (contrôle des installations électriques) et donc d'avoir de grandes distances entre chaque bâtiment et de stockage de palox » (3 pièces annexées). ;

Analyse de la commission : Pour ce qui est de l'acquisition de parcelles, cela dépend du propriétaire et de l'acquéreur. Pour le classement en Ux des parcelles citées, compte tenu de leur destination nécessaire afin de respecter les normes des ICPE, cette demande devra être prise en compte et appliquée par la CC Cœur de Beauce (voir LO 5 et 7).

Obs R Demat 3 : Monsieur Laurent **LECLERCQ**, maire de Toury, annonce deux courriers dont le premier concerne l'urbanisation projetée au niveau du quartier de Boissay et le second concerne le projet de règlement.

Mémoire en réponse : Voir réponse OBS R Demat 10a et 11 ;

Analyse de la commission : Voir réponse OBS R Demat 10a et 11.

Obs R Demat 4 : Monsieur Philippe **GAUCHERON**, maire de VARIZE, demande des modifications de zonage de parcelles Aph en Nenr pour un projet de parc photovoltaïque (URBASOLAR) à Varize. Il joint à cette demande un courrier (LV 11 cf. ci-dessus) en date du 5 juin 2021 dans lequel il cite les parcelles ZR 10, 11, 70, 71, 89 et 90 à mettre en Nenr et une délibération de son conseil municipal dans sa séance du 12 janvier 2021 qui valide à l'unanimité la réalisation d'études et le développement du projet sur le territoire de la commune.

Analyse de la commission : se reporter à LV 11 ci-dessus.

Obs R Demat 5 : Monsieur Philippe **GAUCHERON**, maire de VARIZE, écrit : « Par précaution il me paraît utile au vu de la proximité de la parcelle AB 37 définie en zone 1AU pour des projets de zone constructible à venir de modifier le zonage des parcelles AB 38, 39, 40 et 46 définies à ce jour en Nj à renommer en Uj.

En effet le zonage en Uj permettrait à la commune de Varize de projeter un droit de préemption sur tout ou partie de ces parcelles en fonction des évolutions futures d'éléments liés à la vente de ces parcelles. Ce point est très important pour la commune ».

Mémoire en réponse : Avis défavorable, le classement en zone Uj en périphérie des enveloppes bâties n'est possible uniquement que si un projet avéré est entrevu.

Analyse de la commission : Avis conforme, M. le maire justifie sa demande par « des évolutions futures d'éléments liés à la vente de ces parcelles ». La commission d'enquête considère que la motivation de la demande est trop imprécise tant dans la nature des évolutions à venir que de leurs temporalités. Pour ces raisons, elle ne peut pas formuler un avis favorable.

Obs R Demat 6 : Madame Lucile **CLEMENT**, de la Société URBASOLAR, demande des modifications de zonage afin de permettre la réalisation de deux projets permettant une production électrique équivalente à environ un quart des besoins des habitants de la communauté de communes : à VIABON, sur une ancienne carrière reconvertie en décharge et sur une jachère et à VARIZE, la partie Nord appartenant à la commune et la partie sud sans activité agricole depuis 40 ans, ces deux parties sont à l'état de friches (voir ci-dessus LV 9 et 10).

Obs R Demat 8 : Monsieur et Madame Jean Pierre **DOUBLET** demeurant à Questembert écrivent « Notre réclamation porte sur le fait que notre propriété est classée pour la bande située côté Ouest en zone Ua et pour la partie Est en zone Uj et nous demandons que la totalité de celle-ci soit classée en zone Ua pour les raisons que nous allons développer ci-après :

-Le bourg de Ouarville est considéré au PADD comme pôle d'appui ce qui lui permet d'envisager un développement urbain en favorisant l'optimisation de l'enveloppe bâtie ; à cet égard notre propriété située dans le strict prolongement du cimetière et parfaitement matérialisée à l'est par un chemin rural répondant parfaitement à cette notion d'enveloppe bâtie qui ne peut être affectée à aucune activité agricole.

-Au titre de la justification des choix, il est fait état page 88 de la « dureté » du foncier observée sur certains terrains ; la proposition d'étendre la zone Ua sur l'ensemble de la propriété constituerait une offre complémentaire face à certaines duretés foncières.

-Ce secteur correspond aux quelques espaces en creux situés le long des voies publiques dont les photos ci-dessous démontrent parfaitement que la zone urbaine avec le panneau d'entrée d'agglomération débute au débouché des chemins ruraux à l'est.

-La voirie jusqu'aux chemins ruraux fait l'objet d'un aménagement structuré et un accès « urbain » à la parcelle existe déjà.

-S'agissant de l'interface avec la zone agricole évoquée pour justifier la création d'un petit secteur Uj à vocation de jardin, celle-ci est déjà marquée par le chemin rural et sa haie bocagère à l'est. Elle pourrait être renforcée par une obligation de réalisation d'une haie bocagère pour les limites situées du côté des espaces agricoles.

Mémoire en réponse : Avis défavorable, le classement en zone de jardin est justifié par la volonté de préserver cette entrée de village. A voir avec la commune et CCCB.

Analyse de la commission : Avis conforme, le chemin rural qui borde la propriété du demandeur et la haie bocagère ne sauraient être considérés comme une interface avec la zone agricole voisine.

De plus cette parcelle est une composante de l'entrée du village et l'axe 2-2 du PADD pose comme orientation :

- « Conserver le caractère groupé des constructions, en posant des limites franches à l'urbanisation et des entrées de village soignées.
- Ménager des ouches, limites des villages et des nouveaux quartiers, plantées et traversées par des chemins ».

Obs R Demat 15 : La SARL AREFIM GE, ayant l'ambition de développer un parc d'activité sur la commune de Janville-en-Beauce à proximité de l'échangeur de l'autoroute A 10, sur la parcelle 311-ZL 145 classée en zone 2Aux, demande un changement de zonage en 1Aux pour lancer la réalisation de son projet de parc logistique, pour lequel des modifications du règlement sont aussi nécessaires (voir ci-après). Ce projet permettra de créer environ 300 emplois.

Analyse de la commission : Si cette société est prête à se lancer dans la réalisation de ce projet de parc d'activité logistique bien placé près de l'échangeur de l'A 10, il importe de modifier le zonage, ce qui a été effectivement prévu dans le document Oc Evolutions attendues au plan de zonage. La SARL AREFIM a complété sa demande par l'Obs R Demat 48 concernant un ajustement d'article sur le règlement (Voir ci-après). Le mémoire en réponse a donné un avis favorable au changement en 1 Aux.

Obs R Demat 16 et LO 8 : La Mairie de Cormainville demande une modification sur le plan de zonage de sa commune, un logo de siège d'exploitation, indiqué comme devant être supprimé (*celui à l'est sur le plan*), doit être conservé.

Analyse de la commission : cf. analyse pour LO 8.

Obs R Demat 19 et 20 : Le Cabinet LEX PUBLICA, en la personne de Maître Aurélie BLIN, avocate, informe la commission qu'elle est le conseil de Monsieur Etienne FAUCONNIER ; propriétaire des parcelles ZD 16 et OF 340 et 342 sises rue de la résistance à Prasville. Le projet prévoit de classer la parcelle ZD 16 en zone agricole a et les parcelles OF 340 et 342 en zone N espace boisé classé (EBC).

Ces classements sont « entachés d'une erreur manifeste d'appréciation » ; « la parcelle ZD 16 ne présente pas les caractéristiques d'une zone agricole... car elle « s'inscrit dans le centre bourg de la commune de PRASVILLE, en continuité avec l'urbanisation existante ».

« A titre informatif, je vous signale également la même erreur manifeste ...de la parcelle ZD 36...dès lors qu'une habitation-utilisée comme résidence principale-est située sur cette parcelle ». « Le classement en zone N et en EBC des parcelles OF 340 et 342 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où celles-ci ne présentent pas les caractéristiques d'une zone naturelle au sens de l'article R 151-24 du code de l'urbanisme » ; Les références de jurisprudences des CAA de Marseille et de Bordeaux ainsi qu'un arrêt du Conseil d'Etat viennent conforter les réclamations de Monsieur FAUCONNIER. Un classement en zone urbaine ou à urbaniser est demandé.

Analyse de la commission : Le choix de classement en EBC des parcelles OF 340 et 342 paraît être justifié tout comme le maintien en zone A de la parcelle ZD 16 qui comprend un hangar selon le plan de zonage, ces parcelles étant en limite nord du bourg. Elles ne s'inscrivent pas dans le centre du bourg et leur classement au projet de PLUi ne peut être rattaché par similitude aux jurisprudences citées. Le mémoire en réponse a émis un avis défavorable.

Obs R Demat 21a : Monsieur Marc **LANGÉ**, maire de Lumeau, demande que les parcelles AC 16 et AC 17 qui sont classées « A » dans le PLUI et qui sont arborées et constituent un « écart » au hameau de Neuvilliers soit classées en « Nj » ou à défaut en UA.

Mémoire en réponse : Avis favorable. Ces parcelles n'étant pas cultivées seront inscrites en Nj.

Analyse de la commission : La parcelle cadastrée AC 16 est classée en zone UA dans le projet soumis et la parcelle AC 17, classée en A se présente comme la continuité de la zone agricole voisine. Il semble cohérent s'agissant d'un hameau au caractère ancien de maintenir le zonage envisagé ou, à défaut, de classer cette dernière en Nj.

Obs R Demat 22b et c : Madame Mathilde **MELAINE**, secrétaire de la mairie d'Ouarville, transmet les observations de sa commune concernant 1) la suppression des emplacements réservés n° 1 et 2, suite à l'acquisition de ces parcelles par la commune, 2) le classement des parcelles YB 0069, 71 et 72 en zone Ua, suite à la vente de l'exploitation qui comprenait une maison d'habitation, récemment revendue à un particulier et le déplacement du logo « Siège d'exploitation en activité » sur la parcelle YB 0070, 3) le déplacement du siège d'exploitation non actif en zone Ua sur la parcelle E 0341, l'emplacement indiqué étant l'habitation de l'exploitant et 4) les parcelles YC 0034 et 35 comprennent une maison d'habitation, parcelles qui ont été mises en zone Uj alors qu'elles devraient être en zone Ua (rue du parc), ce qui empêche les propriétaires de pouvoir agrandir leur habitation.

Mémoire en réponse sur l'alinéa 2 : avis favorable compte tenu de la proximité avec l'enveloppe bâtie, les parcelles 69, 71 et 72 seront rattachées à la zone Ua.

Analyse de la commission : Le classement en Ua des parcelles concernées, résultat d'une cession de terres de l'exploitation agricole et éloignées du bâti urbanisé n'apparaît pas justifiée et devrait plutôt demeurer en zone A comme actuellement. La construction d'extension mesurée et d'annexe y étant autorisée.

Mémoire en réponse sur l'alinéa 4 : Avis défavorable. Si le classement en zone Uj n'est pas le plus approprié pour une maison, son rattachement à la zone Ua ne peut être envisagé compte tenu de son détachement de l'enveloppe bâtie du bourg.

Il est proposé de classer le terrain en zone A qui donne la possibilité de construire des extensions et des annexes (40 m²). Voir avec la commune et la CC CdB.

Analyse de la commission sur l'alinéa 4 : La commission ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande de reclassement en zone Ua des parcelles YC 0034 et YC0035 positionnées en zone UJ sans remettre en cause l'ensemble de cet espace qui contient non pas une mais deux habitations.

Par ailleurs, la commission d'enquête prend acte pour la suppression des emplacements réservés 1 et 2 sur la commune et le déplacement de l'icône d'exploitation agricole de la parcelle 0353 à 0341.

Obs R Demat 23 : Par lettre du 10 juin 2021 adressée à Monsieur le président de la Communauté de Communes Cœur de Beauce, Monsieur Julien **BIRRE**, Maire d'Eole-en-Beauce, fait part de demandes de modifications de zonage, demandes déjà réalisées au cours des différentes réunions de travail, par commune déléguée :

BAIGNOLET : changement de destination pour la grange à l'entrée du village, à gauche en venant de Courbehaye.

FAINS la FOLIE : agrandissement de la zone Ux suite à l'agrandissement du site d'Axereal, à compléter en zone Aux avec la parcelle 145ZR0006 qui appartient à la coopérative AXERREAL.

La parcelle 145ZN0007, se situant en prolongement de la zone Ne au Nord du bourg, devrait également être en Ne.

AUFFAINS : Deux fermes étant dans le centre d'Auffains, il est préférable qu'elles soient classées en zone Ua.

GERMIGNONVILLE : Une entreprise de maçonnerie, en plein essor, souhaite s'agrandir en pouvant acheter une partie de la parcelle 179YH0083 située derrière son bâtiment, ainsi que la parcelle 179YH0054 située à coté afin de permettre une seconde sortie du dépôt. Les parcelles devraient être classées en zone Aux sur sollicitation de cette entreprise.

VIABON : En sortie de bourg, l'entreprise Pommier, en zone Ux et Aux, a acquit une bande parallèle à la zone N (division de la parcelle YY0094) qui doit être classée en Aux.

Deux parcelles (YY0013 et D042), appartenant à la commune d'Eole-en-Beauce, devraient être classées dans un zonage correspondant au projet de création d'une salle des fêtes avec parking pouvant accueillir l'ensemble de la population.

Une sollicitation d'URBASOLAR pour implanter un ensemble photovoltaïque sur l'ancienne carrière en sortie SO de Viabon nécessite de classer la zone en Nph ou Aph et non en N.

ERANVILLE : un projet de carrière est prévu sur la commune.

VILLEAU : Un parking (parcelle 412ZV 008), existant pour la salle des fêtes, est classé en A, il devrait être en zone Ua ou Ne.

La MARNIERE : Outre l'implantation de l'usine de la société MEAC, classée en Ux, les surfaces entourant cet établissement industriel sont classées en A, alors qu'elles sont destinées à avoir une vocation évolutive. L'évolution chronologique décrite pour les parcelles concernées abouti au retour à une exploitation agricole.

Analyse de la commission : Toutes ces demandes semblent conformes aux besoins réels exprimés et devraient recevoir partiellement un avis favorable. Le classement en A n'empêche pas les travaux temporaires des sociétés MEAC et RECYCLEO. Le mémoire en réponse, qui a mentionné que le PV de la commission d'enquête n'avait pas inclus cette observation (La CC CdB a été néanmoins destinataire de toutes les observations adressées par voie matérialisée), a émis des avis favorables pour chacune de ces demandes, avec les précisions suivantes : sur FAINS, la zone sera non pas une zone 1Aux mais Ux. Pour les besoins de l'artisan à

GERMIGNONVILLE, la zone Ua sera étendue considérant que cette zone est en capacité d'accueillir des activités artisanales.

En complément, la commission précise ses avis :

1° Il n'apparaît pas souhaitable de modifier le zonage de cette parcelle isolée à l'entrée du village.

2° avis conforme pour la parcelle ZR 006.

3° La parcelle 145ZN 0007 séparée de la zone Ne existante par une zone Ux et actuellement classée en zone agricole devrait le rester, aucun projet n'étant venu étayer cette demande.

4° Les corps de ferme d'AUFFAINS sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination et l'une d'entre elles bénéficie d'une OAP. Il convient, d'ailleurs, de noter, à ce propos, que la commune n'a pas souhaité que cet édifice soit identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme le suggérait la Chambre de commerce et d'industrie.

5° Il n'existe pas de zone Ux ni AUX sur la commune. L'entreprise demandeuse est classée en Ua et la parcelle YH 0083 en zone agricole. Le choix d'étendre la zone UA paraît être la seule option envisageable.

6° La parcelle divisée et acquise pour partie par l'entreprise POMMIER est située en zone agricole. Pas d'objection de la commission d'enquête.

7° Il s'agit des parcelles YY0013 et D042 d'environ deux hectares classés en zone agricole situées en plein champ à l'écart de la zone urbanisée pour lesquelles la modification de classement paraît difficilement compatible avec les principes de réduction des surfaces artificialisées.

8° la demande fait l'objet de plusieurs contributions évoquées par la société URBASOLAR.

9° Aucun zonage Ac ne figure au dossier.

10° Apparemment stabilisé, le parking de la salle des fêtes de VILLEAU pourrait logiquement être classé en Ne.

11° Le dossier MEAC fait l'objet d'une autre contribution.

Obs R Demat 24 et 25 : Monsieur Julien **POULAIN**, propriétaire de deux terrains (parcelles YS 35 et 36 et YS 90 à Lhopiteau (Les Villages Vovéens), classés en zone A, mais pour le premier, « enclavé entre une maison et des serres, entouré par la rue de Bel-Air et un chemin, un dépôt de permis de construire et en cour avec un constructeur »).

Pour le second, non loin de là et actuellement constructible, il est enclavé entre deux maisons et deux rues aux deux extrémités. Il demande le maintien en zone constructible de ces deux terrains.

Analyse de la commission : La demande pour les deux terrains semble être totalement recevable, si, pour le premier, un certificat d'urbanisme en cours de validité a été délivré et que la demande de permis de construire a été déposée et pour le second, si le hangar sur le plan n'a pas de destination agricole et si un certificat d'urbanisme fondé sur le PLU actuellement en vigueur a été délivré. L'inclusion de la parcelle YS 90 dans la zone Ua ne devrait pas poser un problème majeur, compte tenu de sa position enclavée dans la zone Ua. Le mémoire en réponse précise néanmoins que les extensions urbaines ne sont pas autorisées dans les hameaux. Pour la parcelle Ys 90, la question est à voir avec la commune et la CC CdB.

Obs R Demat 26 : Monsieur Bruno **WISSOCQ**, de Viabon (Eole-en-Beauce), est propriétaire exploitant agricole des terres et de la ferme d'Eranville, parcelles cadastrales XB 11, 12 et 13 et XD 1 et 2. Il a un accord de partenariat depuis août 2016 avec le Groupe Carrières NIVET, qui envisage l'ouverture d'un site d'extraction de granulats calcaire.

Ce projet nécessite que le zonage du futur PLUi intègre la possibilité « carrière » sur ses parcelles.

Mémoire en réponse : Avis favorable (sous réserve de l'existence d'un AP d'exploitation).

Analyse de la commission : Avis conforme, Il s'agit d'un projet engagé puisque le groupe de carrières NIVET a déjà réalisé des études de sous-sol. Cet avis est émis sous réserve des autorisations requises.

Obs R Demat 27 : A la suite de la dissolution de son exploitation qu'il tenait avec son frère, Monsieur Denis **THOMAIN** va acquérir les parcelles AC 198, 178, 115, 216, 108 et XC8 classées aujourd'hui en zone agricole. Il souhaite que ce classement soit modifié afin de lui permettre de les entretenir et leur trouver une autre fonction.

Il demande que la parcelle AC 197 qui est son habitation principale soit classée en « UA » ou la possibilité de réaliser une OAP avec l'ensemble des autres parcelles.

Mémoire en réponse : Avis favorable sous réserve d'une OAP sur les parcelles visées (sauf 115 qui est un hangar agricole).

Analyse de la commission : Les parcelles AC197, AC178 et AC 115 du demandeur jouxtent le grand corps de ferme considéré comme un élément structurant pour le hameau de GOMMIERS qui fait l'objet d'une OAP. Compte tenu de la configuration des lieux, il pourrait être opportun d'associer cette ferme désormais en fin d'exploitation agricole à l'étude de ce projet.

Obs R Demat 28 : Madame et Monsieur Iphigénie et Antoine **CANLER**, propriétaires de la ferme de Mésangeon sur la commune de BEAUVILLIERS, agrandissent les bâtiments de leur société SAS de Mésangeon faisant l'objet d'un permis de construire accepté. La parcelle ZV 49, en zone A, a été divisée en deux : ZV 68 et 69. La ZV 69 est stabilisée, devant recevoir un bâtiment destiné au stockage d'autres produits agricoles. Cette parcelle, attachée dorénavant à la zone Ux existante, doit être classée en Ux.

Mémoire en réponse : Avis favorable compte tenu de l'avancement du projet. La zone Ux sera étendue aux justes besoins.

Analyse de la commission : La SAS de Mésangeon est une société commerciale de stockage de produits agricoles en développement selon son responsable La demande formulée aboutit à reclasser en zone UX, dans la continuité de la zone initiale, une superficie de 5930 m² résultant de la division de la parcelle ZV 49 en deux nouvelles parcelles ZV 68 ET ZV 69 pour accueillir la création de nouveaux bâtiments de stockage qui font l'objet d'un permis de construire délivré. Le classement en Ux de la nouvelle parcelle entérinerait une situation de fait qui placerait l'ensemble dans une même unité de zonage.

Obs R Demat 29 : Madame Rachel **HIDALGO**, demeurant à Gommiers – Terminiers, demande une modification de classement pour les parcelles 203 (qui regroupe les parcelles 199-200-201-202-4) 77 qui sont repérées comme étant une exploitation agricole en activité, ce qui n'est plus le cas depuis 1996 ainsi que pour les parcelles n°1, 32,5, 94, 89 et 91. Elle demande que ces parcelles restent classées en zone N.

Elle dénonce ce qu'elle considère comme un conflit d'intérêt dans ce nouveau zonage puisque le maire serait aussi actionnaire de la société qui exploite les bâtiments situés sur la parcelle voisine et bénéficierait de l'extension de la zone d'activité qui englobera la totalité de leur propriété.

Obs R Demat 30 : demande identique à **R Demat 29** de Madame Rachel **HIDALGO**, demeurant à Gommiers – Terminiers.

Analyse de la commission : Une solution aurait été trouvée entre la propriétaire des parcelles comprenant son habitation et son accès depuis la rue, la vente de sa propriété à la société voisine permettrait à l'entreprise de s'agrandir. L'erreur de classement sera rectifiée pour les autres parcelles. Le mémoire en réponse précise que cette question est à voir avec la commune et la CC CdB.

Obs R Demat 31 : Madame Astrid **TIREL** et Monsieur Antoine **BLANCHET**, propriétaires d'un terrain (parcelles AC 16 et 17) au hameau de Neuvilliers, commune de Lumeau, demandent que l'entièreté de leur terrain soit incluse dans la zone Ua. Le projet de PLUi a coupé leur terrain en deux, avec la maison actuelle en zone urbaine et le reste du terrain en zone agricole, ce qui les empêche de construire un garage fermé « digne de ce nom ; élément dont notre propriété est dépourvue ».

Mémoire en réponse : Avis défavorable pour UA. Ces terrains seront déclassés au profit de la zone Nj et non pas Ua. En effet, la zone Nj permet la construction d'annexes d'une emprise maximale de 40 M2, emprise suffisant pour la réalisation d'un garage.

Analyse de la commission : Il convient de noter que les demandeurs avaient formulé une demande, lors de la phase de concertation pour voir classer les parcelles AC0016 et AC0017 en zone Ua. En commentaire de cette demande, la commune de NEUVILLIERS considérait que la zone urbaine se révélait trop stricte, des jardins se trouvant en zone agricole. Le reclassement de parcelles en Uj sur ce hameau serait envisageable. Il est à noter que le document Od précise que le classement en zone Ua du hameau contrairement aux demandes de la chambre d'agriculture est motivé par l'existence d'espaces potentiellement urbanisables.

La parcelle AC 16 supportant l'habitation est partiellement en zone Ua. Celle cadastrée AC 17 se présente comme une saillie dans la zone agricole voisine et il semble cohérent, s'agissant d'un hameau au caractère ancien, de maintenir le zonage envisagé ou, à défaut, de la classer en Nj.

Obs R Demat 34 : Monsieur Jean-Philippe **POTHIER**, maire de Fontenay-sur-Conie, demande des classements et une augmentation des autorisations d'extension en zone A :

La parcelle D 0070, classée en zone A, appartient au siège d'exploitation sur la parcelle D 0467 et est à classer en Ua.

La parcelle ZR 0021 a été boisée il y a une trentaine d'années. Il est demandé son classement en Espace Boisé Classé.

La parcelle D 0246 est une parcelle cultivée, il est demandé son classement en zone A et non comme proposé en zone N.

Dans le PLUi arrêté, les extensions sont limitées à 40 m². Il est demandé que « cette limite maximum soit portée à 60 m² sur la commune de Fontenay-sur-Conie. En effet, les zones Ub du PLU actuel ont été classées en zone A dans le PLUi arrêté, ce qui représente 15 habitations.

Analyse de la commission : Les sièges d'exploitation des agriculteurs sont toujours classés en zone A en dehors des cas où ils seraient situés à l'intérieur d'un bourg, ce qui semble être le cas des parcelles D 0070 et 0467. Il n'y a pas lieu de les classer en zone Ua.

La parcelle boisée classée N est bien destinée à être enregistrée comme EBC.

La parcelle D 0246 cultivée doit effectivement être classée en A. En ce qui concerne les zones Ub du PLU en vigueur, si elles sont effectivement construites, elles ne peuvent être classées en zone A (erreur à corriger). Le mémoire en réponse a émis un avis favorable pour les trois premiers points, mais reste sur la limite de 40 m² pour le quatrième.

Obs R Demat 35 : Monsieur Baptiste **BARBARIN**, chef de Cabinet du Maire, Monsieur Marc **GUERRINI**, des Villages Vovéens, communique une lettre signée de M. et Mme **LEVEILLARD** par laquelle, il demande que la parcelle n° XM64 soit constructible considérant qu'elle est classée en zone A et que les bâtiments ne sont plus affectés à une activité agricole. En effet, la parcelle XM 64 accueille un gîte rural depuis 2005 (SARL GÎTES DES CLAIES).

*Analyse de la commission : Le plan de zonage 5.3 modifié dans le document Oc concernant le bourg de Genonville indique un siège d'exploitation en activité sur les parcelles concernées, ce qui n'est plus le cas depuis plus de quinze ans. Le plan doit être modifié et un changement de destination accordé afin que le couple **LEVEILLARD** puisse aménager leurs installations au profit du public qu'ils accueillent. Le mémoire en réponse a émis un avis défavorable, les extensions étant interdites dans les hameaux par le SCoT et le PADD.*

Obs R Demat 36 : Monsieur Baptiste **BARBARIN**, (chef de cabinet du maire des Villages Vovéens) communique la demande de la société SMBP de voir classer dans le même zonage Ux les terrains dont elle est propriétaire (une partie en 1AUx) et qui ont vocation à accueillir une de leurs entreprises dans le bourg de Voves.

Analyse de la commission : Le zonage AUx global devrait être appliqué selon la demande de la société SMBP afin que ses activités supplémentaires puissent se réaliser, dès l'instant que les permis de construire seront délivrés. Le mémoire en réponse est favorable et précise que la zone 1 Aux sera inscrite en Ux.

Obs R Demat 38 : Madame Héloïse **TIERCELIN**, de Fontenay-sur-Conie, demande des changements de zonage pour les parcelles D0568, 569 et 0246. La parcelle 568, classée en zone A correspond à sa maison d'habitation et une partie de la parcelle 569 correspond à notre zone d'habitation et leur classement en zone Ua est souhaité, le reste de la parcelle 569 étant bien classé en zone A. « Par ailleurs, la parcelle 246 est une parcelle agricole exploitée, hors vous l'avez classée en zone N.

Nous vous demandons donc de classer cette parcelle en zone A ».

Analyse de la commission : Avis conforme u mémoire en réponse qui rejette le premier point et accepte le second.

Obs R Demat 39 : Monsieur Benoit **MESLAND**, au nom du conseil municipal de GUILLEVILLE, demande le classement du fond de parcelle 38 en en zone UA dans le bourg. *Mémoire en réponse : Avis défavorable, compte-tenu de la configuration et de la géométrie de la parcelle, il ne peut être entrevu une construction en 2 ème rideau.*

*Analyse de la commission : Avis conforme, M. Benoit **MESLAND** formule une demande de modification de zonage sans toutefois motiver cette demande. Il ne permet pas, à la commission, de se livrer à une étude rigoureuse de cette demande. Pour formuler cet avis, la commission s'appuie également sur la décision de refus de la CC Cœur de Beauce de favoriser le développement des constructions d'habitation en deuxième rideau.*

Obs R Demat 41 : Monsieur Daniel **FAUCONNIER**, demeurant à Prasville, demande une modification de zonage afin de rendre constructible une partie de la parcelle n° F 560 en prolongement de la zone Ub. A défaut, la construction souhaitée pourrait se faire sur la parcelle F 608.

Analyse de la commission : La parcelle F 608 est incluse dans la zone Ub, il est donc possible pour Monsieur FAUCONNIER de satisfaire le désir de son petit-fils en y construisant une maison d'habitation.

Le mémoire en réponse a émis un avis défavorable pour la parcelle F 560.

Obs R Demat 43 et 45 : Monsieur Denis **GILLET**, Hameau d'Arbouville, commune de Rouvray-Saint Denis, propriétaire de la parcelle F 190 de 38 ares, constate que sa parcelle, classée 1AU en 2007 a été reclassée en zone A dans le nouveau PLUi. Sa parcelle, divisée en quatre lots destinés à la construction, est située en cœur de village. Il demande que ces quatre lots de sa parcelle redeviennent constructibles.

Mémoire en réponse : Avis défavorable. Dans le porter à connaissance de l'ETAT, la commune de Rouvray Saint Denis ne peut pas prétendre à développer une zone 1AU car non connectée au réseau d'interconnexion AEP. De surcroit, les zones d'extension urbaines sont proscrites dans les hameaux (SCOT, PADD du PLUi).

Analyse de la commission : Voir réponse Obs LJ 5.

Obs R Demat 44 : Madame Mireille **BRISSET**, hameau de Villeneuve Languedoc, commune de Reclainville souhaiterait que la parcelle C 13 sur laquelle est implanté un ancien bâtiment d'exploitation en bon état desservi en eau et électricité depuis la parcelle 23 sans toutefois d'accès direct à la voie publique « carrossable » puisse faire l'objet d'une possibilité de mutation (voir ci-après R Demat 47).

Analyse de la commission : Le bâtiment ancien est en zone A, en prolongement vers l'ouest d'une zone Nj sur le projet de PLUi. Ce bâtiment ne figure pas sur le plan de zonage Oc du hameau de Villeneuve. Le changement de destination devrait être réalisable dans le cadre du Code de l'Urbanisme, sans que le zonage A soit modifié. Le mémoire en réponse précise que la question est à voir avec la commune et la CC CdB.

Obs R Demat 46 : Monsieur Julien **DUFOUR**, adjoint au maire de Oysonville, demande trois changements de zonage : la zone Ne du centre bourg correspond à une mare asséchée qui n'a plus lieu d'être conservée, cette zone doit être classée Ua. La zone du Château d'eau désaffecté qui comprend des vannes générales d'arrêt pour la distribution d'eau du village et un local d'analyse de Lig'Air, classée en A doit être classée en Ne. Enfin la future zone à urbaniser 1AU est desservie au sud par la rue du Sentier des Vignes qui est un chemin d'exploitation qui devra être viabilisé avec le passage des réseaux eau, électricité et télécom. Monsieur Dufour demande que la zone à urbaniser soit étendue sur l'ensemble des terrains de cette rue.

Analyse de la commission : La « mare » indiquée sur le plan de zonage était, il y a longtemps une réserve d'eau en cas d'incendie. Compte tenu de la situation en plein centre bourg, le classement en zone Ua semble réalisable. Pour la zone du château d'eau désaffecté et des installations attenantes, le classement en zone Ne s'impose. La zone à urbaniser 1 AU doit pouvoir être étendue, éventuellement par un zonage 2AU, les travaux de viabilisation pouvant être réalisés en deux phases. Le mémoire en réponse, quant à lui, est défavorable sur tous les points soulevés.

Obs R Demat 47 : Madame Laetitia VARET, de Reclainville : « La commune souhaite signaler l'oubli d'un bâtiment sur le plan (*de zonage*), appartenant à une ancienne exploitation agricole. Les parcelles C13, 22 et 23 appartiennent au même propriétaire. Une possibilité de changement de destination a été demandée afin que ce bâtiment ne soit pas laissé à l'abandon (voir R Demat 44).

Analyse de la commission : Le changement de destination devrait aboutir. Le mémoire en réponse dégage la question en reportant à une discussion avec la commune et la CC CdB.

Obs R Demat 49 : Monsieur Cédric POULLAIN, Adjoint au maire de Guillonville, demande des modifications de classement de parcelles et une correction pour une maison qui n'est pas représentée sur les plans. Il évoque également une parcelle pour laquelle figurait, dans l'ancien PLU, un droit de préemption dans le but de créer une petite déviation entre la D935 et la D19, afin d'éviter les nuisances liées au trafic routier des poids-lourds, il exprime le souhait que le droit de préemption soit conservé.

Analyse de la commission : Les deux parcelles citées sont classées en zone A, ce qui se conçoit, même si une maison d'habitation occupée par des exploitants agricoles existe bien. Si une construction n'est pas signalée sur le plan, c'est qu'elle n'a pas été inscrite au cadastre (plusieurs cas signalés dans le dossier). En ce qui concerne le droit de préemption, il devrait être conservé, mais il entre dans la compétence « Urbanisme » de la CC Cœur de Beauce. Le mémoire en réponse est favorable aux premier et dernier points, mais défavorable au second, un maintien à l'accès à l'urbanisation à long terme de Gaubert étant nécessaire.

Obs R Demat 51 : Monsieur Fabien EUGENE, demeurant à Ymonville, demande le classement en zone N des parcelles n° XE 5, XL 8 2 et de la pointe de parcelle n° OA1201 3. M. EUGENE demande également le classement de la parcelle n° 315 en zone UA, et pour partie le classement des parcelles n° 1312 et 380 en zone en zone Ap-4.

Mémoire en réponse : Avis favorable pour les points évoqués, considérant qu'il s'agit d'adaptations mineures.

Analyse de la commission : Avis conforme, la demande n'est pas en opposition avec les orientations et les objectifs du PADD. Comme le souligne la CC Cœur de Beauce, il s'agit d'adaptations mineures.

Obs R Demat 52 : Madame Isabelle DORET, Maire de Bazoches-les-Hautes, demande que les parcelles situées en section A n°738, 739, 740, 741, 1139 et 1242 soient classées en zone UA et non A. Les parcelles A 740 et 741 n'ont aucune vocation agricole. Si les autres parcelles ne peuvent être classées en zone Ua, « il est demandé d'ajouter le logo pour les deux exploitations agricoles et changement de destination possible (Article R 151-35 du CU).

Analyse de la commission : Madame la maire de Bazoches-les-Hautes devrait obtenir satisfaction, le plan de zonage du document Oc mentionne l'ajout d'un logo et le changement de destination pour un siège d'exploitation. Il devrait être possible de faire de même pour les deux autres parcelles. Le mémoire en réponse a émis un avis favorable pour le changement de destination.

Obs R Demat 53 : Madame Alice DELACROIX, agissant pour la SMB sur la commune de PRASVILLE demande à ce que le plan de zonage soit adapté afin de lui permettre la mise en cohérence topographique de l'installation de stockage de déchets inertes classée en As située sur les parcelles ZL 17 et ZL 15 avec les terrains voisins. Une demande d'extension sera déposée auprès de la préfecture.

Elle note que la limite représentée sur le plan 5B (plan centre-ouest) ne contient pas l'ensemble du site autorisé.

Mémoire en réponse : Cette demande n'est pas du ressort du PLUI (Code de l'Urbanisme) mais du code de l'Environnement.

Analyse de la commission : Si l'autorisation d'extension dépend effectivement de l'autorité préfectorale, la détermination du zonage est bien du ressort des collectivités locales. Un avis pourrait donc être formulé sous réserve de la décision des services compétents. A l'étude de vues du site figurant sur GEOPORTAIL, l'extension envisagée par la société SMB paraît cohérente par rapport à la topographie des lieux. La commission note, toutefois, qu'aucun dossier de demande d'extension n'est actuellement déposé en préfecture.

Les documents présentés ne nous permettent pas d'apprécier la réalité du périmètre du site autorisé.

Obs R Demat 54 : Monsieur **Salibur Kévin** du groupe immo Mousquetaires, adresse un courrier signé de Monsieur Jean-Baptiste **QUER**, Adhérent Intermarché de Janville-en-Beauce qui demande que le règlement de la zone UX située au Sud-Est de Toury soit modifié afin d'être plus contraignant et de limiter notamment, l'implantation d'activités concurrentielles qu'il considère inadaptées au besoin du territoire.

Mémoire en réponse : Avis défavorable, ce point n'est pas du ressort du PLUi, mais plutôt de la CDAC.

Analyse de la commission : Avis conforme, la commission d'enquête considère qu'il n'est pas de sa compétence de statuer sur une demande qui concerne l'implantation d'activités commerciales concurrentielles. La commission constate que le projet de zone UX au Sud-Est de Toury est une réponse à la volonté exprimée par l'objectif 2-5 du PADD – Accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales.

Obs R Demat 55 : Madame Emilie **FAIVRE**, demeurant à Santilly, demande que les parcelles ZT 001, C884 et C 881 soient maintenues en zone UJ et non reclassées en zone A.

Analyse de la commission : Il faut se reporter à toutes les observations concernant cette affaire de construction d'un hangar à destination agricole que Madame Emilie FAIVRE ne veut pas voir se réaliser. Le reclassement en A est prévu pour la partie en zone Ua qui doit recevoir la majeure partie du hangar permettant à l'exploitant de faire sortir ses engins agricoles directement sur les champs mitoyens au nord de sa propriété. Le mémoire en réponse précise que la demande sera traitée directement avec la commune et la CC CdB.

Obs R Demat 57 : Monsieur Philippe **BITOUZE**, directeur du développement de la société SMBP, demande le classement de plusieurs parcelles en zone carrières dans le cadre de son projet d'extension sur la commune de PRASVILLE.

Il s'agit des parcelles **ZE**1pp, 2,3 ,4p, 5 à 7 ; **ZH** 3 et 22 à 24 ; **ZI** 2 à 10, 12, 25, 27 pp, 28, 37 et 45pp ; **E** 86, 87, 111 et 112 à classer en zone Ac

ZI 27pp, 28 et 45pp seraient à classer en zone NC

Un accord existerait avec la mairie sous réserve de respect d'une distance minimale de 370 m par rapport aux plus proches habitations.

Mémoire en réponse : La demande sera traitée directement avec la commune et la CC CdB.

Analyse de la commission : Aux termes du dossier déposé, la superficie cadastrale couverte par la demande couvrirait une superficie d'environ 200 hectares dont 50 déjà autorisés.

Il est à noter que trois parcelles sont classées en zone N, zone correspondante « aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages ». Aucun sous-secteur Nc n'existe dans le projet de PLUI soumis à l'enquête.

Au demeurant, ces parcelles semblent vraiment proches des premières habitations provoquant même un engagement du pétitionnaire de respecter une distance de sécurité de 370 mètres par rapport aux habitations. Il convient de noter, à ce propos, que le dossier du demandeur cite, pour la commune de BOISVILLE LA SAINT PERE, un rayon d'éloignement de 600 mètres.

La commission relève enfin que la demande d'autorisation ne sera soumise aux services préfectoraux qu'en fin d'année 2021.

Si l'intérêt économique et stratégique de ce type d'exploitation est indiscutable, il serait opportun de tirer un bilan de la concentration de carrières en activité ou en voie de comblement et d'ISDI sur le secteur considéré.

La commission relève, à ce propos, le souhait exprimé par Mr le Maire de PRASVILLE (R Demat 40) d'installer un périmètre de protection autour des habitations de sa commune.

Obs R Demat 58a : Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la **ZAi ARTENAY-POUPRY**, présidé par Monsieur Benoit **PELLEGRIN**, suite au Conseil syndical du 22 juin 2021, a fait des propositions de modifications au projet de PLUi concernant le zonage, le règlement et des problèmes de circulation et d'accès à la zone d'activités industrielles d'Artenay-Poupry : dans le plan de zonage et le document d'OAP page 61, modifier le périmètre de la Zone Aux pour suivre le contour du permis d'aménager de Villeneuve 2 déjà aménagé et commercialisé presque en totalité.

Mémoire en réponse : La demande sera traitée directement avec la commune et la CCCB.

Analyse de la commission : Avis favorable, La commission d'enquête considère que cette demande contribue à l'atteinte de l'objectif 2-5 du PADD. La commission constate que dans la réponse au P.V. de synthèse, la CC Cœur de Beauce ne formule pas d'opposition à cette demande d'adaptation de la zone Aux au contour du permis d'aménager de Villeneuve 2 déjà aménagé et commercialisé presque en totalité. La commission est surprise de la réponse de la CC Cœur de Beauce qui la renvoie à elle-même.

Obs R Demat 60 : Madame Elise **GAY**, est propriétaire depuis 2015 d'une parcelle YS 37, d'une superficie de 3385 m² constructible sur le PLU de Voves (hameau de Lhopiteau, lieudit Les Ouches). Son terrain passe en zone A, donc non constructible au projet de PLUi, alors qu'elle avait un projet de réaliser deux lots à bâtir. Elle demande de pouvoir conserver la constructibilité de son terrain.

Analyse de la commission : Apparemment, cette parcelle divisée en deux terrains n'est pas exploitée par un agriculteur et jouxte un autre terrain non cultivé dont le propriétaire a également demandé le classement en Ua, Ces terrains sont dans la continuité de la zone bâtie du bourg et entourés de voies publiques. Néanmoins, un certificat d'urbanisme non réalisable avait été délivré le 16 mars 2020. La demande de Madame GAY ne sera pas acceptée par la CC Cœur de Beauce dans le cadre du projet de PLUi. Cette option est confirmée dans le mémoire en réponse, les extensions urbaines dans les hameaux sont interdites par le SCoT et la PADD du PLUi.

Obs R Demat 59 et 61 : Mesdames Bernadette **DURAND** et Elisabeth **FERNANDES**, respectivement demeurant à Angerville et Rouvray-Saint Denis, propriétaires par la succession de leur sœur des « parcelles F 168, 249, 250, 251, 1218 et 222 classée en zone Uj et F 165, 166 et 167 (parcelles attenantes), ainsi qu'une partie de la parcelle F 168 classées en zone Ua, demandent que toutes ces parcelles soient classées en zone Ua afin de pouvoir y détacher des lots à bâtir. Il y a un accès sur la rue des Jardins et il y a déjà sur cette zone Uj un pseudo garage (il y a des châssis Velux).

Mémoire en réponse : Avis défavorable, conformément aux dispositions du SCoT de la CCCB, aucune extension urbaine ne peut être entrevue dans les hameaux. De plus sur ce secteur enclavé, l'adduction en eau potable n'est pas efficiente. Ce point est évoqué dans le PAC de l'Etat.

Analyse de la commission : Avis conforme, la commission d'enquête confirme que les dispositions du SCoT n'autorisent pas l'extension urbaine dans le hameau. La déficience du système d'adduction d'eau potable est un élément supplémentaire qui conforte la décision de la commission.

Obs R Demat 62 : Monsieur le Maire de Prasville écrit que sa commune envisage d'acquérir des parcelles saisies par la justice afin de les rendre constructibles avec l'aide du Conseil Départemental pour aider des jeunes couples à accéder à la propriété. Ces parcelles sont en continuité de la zone Ub qui devrait être déclassée en Ua.

Mémoire en réponse : Sans précision des terrains mentionnés, la CCCB ne peut se prononcer sur cette observation.

Analyse de la commission : La commission d'enquête considère qu'elle ne peut pas formuler d'avis en raison de l'absence de référence cadastrale.

Règlement :

Obs RJ 3 : Monsieur Philippe **FAIVRE** dit qu'en zone agricole, il n'y a pas de règles relatives aux emprises au sol, hauteur des bâtiments, distances entre construction, assainissement et traitement des eaux pluviales.

Analyse de la commission : Le mémoire en réponse n'émet aucun commentaire.

Obs RJ 6 : Monsieur Bruno **DURAND** souhaite réaliser une clôture en préfabriqué (matériaux durs) le long de son siège d'exploitation au 10 rue Saint Jacques, en limite de zone Ub du bourg de Janville. Le règlement du projet de PLUi en zone A impose une clôture agricole, ce qui n'est pas possible, vu la situation de son siège en zone urbaine.

Analyse de la commission : L'adaptation du règlement dans ce cas particulier en zone urbaine et compte tenu de la mitoyenneté des zone Ua et A devrait être possible, c'est ce qui est confirmé dans le mémoire en réponse : « Janville étant seule dans son groupe pour la zone A, il peut être envisagé de formuler une autre règle ».

Obs RJ 7b : Monsieur **BARANTON** signale que sur la zone N de Trancrainville, à côté de l'entreprise SAS BARANTON, il y a une ancienne gare avec habitation. Il souhaite, après achat à la commune, réaliser un aménagement en maison d'hôte ou gîte. Il demande si le règlement autorise en zone N la réhabilitation d'un bâtiment historique de 150 ans.

Analyse de la commission : La réhabilitation en zone N est tout à fait possible, selon le mémoire en réponse.

Obs OV 3 : Monsieur **BENOIST**, propriétaire de la parcelle Y 15 en zone Ua à Ouarville, expose la difficulté de positionner une maison en bordure de la voie publique, le terrain ne faisant, à cet endroit, que 15 mètres de large (voir LJ 22, LV 14 et LS 2).

Analyse de la commission : Le mémoire en réponse précise qu'il peut être érigé un mur de clôture.

Obs RS 1 : Monsieur **DUFOUR**, adjoint au maire de Oysonville, demande la modification du règlement concernant les toitures et les façades : Il est souhaité que les toitures plates et/ou à faible(s) pente (s) ainsi que celles à végétaliser soient autorisées (voir Guilleville et Nottonville), Pour les façades il est demandé de classer Oysonville dans le même groupe que Janville afin de voir autorisés les matériaux de façade de type bardage en bois.

Analyse de la commission : Le mémoire en réponse a émis un avis favorable, sous réserve d'un accord avec la commune.

LS 1 et R Demat 13 : Monsieur Laurent **CLEMENTONI**, Maire de Garancières-en-Beauce et Monsieur Hervé **PETIT**, secrétaire de Mairie ont déposé un document LS 1 qu'ils ont commenté, document renvoyé par courriel sur le site numérique le lendemain. Ce document comporte 13 observations concernant le règlement des zones A, Ux et Ua : **Zone A**, article 2- Implantation du bâti par rapport aux voies, ajouter la commune de Garancières-en-Beauce à l'article « les constructions doivent être implantées en recul des voies supérieur ou égal à 12 mètres », -Hauteur des constructions, ajouter la commune de Garancières-en-Beauce aux communes « Janville en Beauce, Toury ».

Zone Ux, article 2 - A. L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques, ajouter un nouveau § : « Garancières-en-Beauce :

- Le long de la route départementale n° 191 les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m comptés par rapport à l'axe de la voie.
- Le long de la route départementale n° 17 Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m à l'alignement.
- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m à l'alignement."

-E. La hauteur des constructions, ajouter un nouveau § : « Garancières-en-Beauce :

La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction depuis le terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 17 m.

Un dépassement de hauteur limité à 5 m supplémentaires pourra être admis pour les ouvrages techniques tels que cheminées, local machinerie, installation de production d'énergie, etc. de même que pour des silos.

Article 3 – Qualité urbaine, A. Les façades, ajouter un nouveau § : « Garancières-en-Beauce : Les matériaux de façade seront de teinte sombre et mate ».

B. Les toitures, ajouter un nouveau § : « Garancières-en-Beauce : Les matériaux de couverture seront de teinte sombre et mate ».

Zone Ua, article 2 – D. Emprise au sol : ajouter la commune de Garancières-en-Beauce aux communes « Gommerville, Intréville, Orgères-en-Beauce, Toury : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière ».

E. La hauteur des constructions : ajouter un nouveau § : « Garancières-en-Beauce : La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction entre le terrain naturel avant travaux et l'éégout du toit ne doit pas dépasser 6 m ».

Article 3 – Qualité urbaine, A. Les toitures -FORME : ajouter un nouveau § : « Garancières-en-Beauce : Pour les constructions principales les toitures comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 40% mesurées par rapport à l'horizontale ».

-MATERIAUX ET TEINTES : Ajouter un nouveau § : « Garancières-en-Beauce :

Les tuiles de teinte noire ou flammée sont interdites.

- Constructions principales, annexes accolées et extensions : La couverture doit être réalisée en tuiles rigoureusement plates sans relief ni côtes (22/m² minimum type Néoplate, Beauvoise, Vauban, Rully ou similaire) d'une teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme et foncé ou en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite).

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants les lucarnes retroussées, les outeaux et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré.

- Annexes non accolées d'une superficie au sol égale ou supérieure à 20 m² : les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum) ou en ardoises (24 x30 cm environ, pose droite).

- Annexes non accolées d'une superficie au sol supérieure à 12 m² et inférieure à 20 m² :

les couvertures seront réalisées en tuiles (18 unités au m² minimum), en ardoises (24 x30 cm environ pose droite), en bardeaux d'asphalte de teinte noire,.

- Annexes non accolées d'une superficie au sol inférieure ou égale à 12 m² : les matériaux de couverture devront être de teinte ardoise ou rouge brun. La tôle ondulée petites ondes, la tôle métallique galvanisée sont interdites.

- Vérandas et verrières : le verre et les matériaux d'aspect similaire sont autorisés

Les faitages doivent être réalisés en tuiles demi-rondes, scellées à crêtes et embarrures au mortier. Réaliser des rives scellées au mortier.

Les tuiles de rives à rabat sont interdites. »

C. Les Clôtures -Formes, Matériaux et Teintes : Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation : ajouter un nouveau § : « Garancières-en-Beauce :

les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierres locales, en silex, en briques d'aspect traditionnel ou tout matériau similaire d'aspect, en maçonnerie enduite, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 2,0 m et d'une épaisseur minimale de 0,20 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;

- les murs bahuts surmontés ou non d'un barreaudage ou de lisses, l'ensemble d'une hauteur maximum de 2,0 m ;

- les panneaux rigides doublés ou non de haies végétales

Clôtures le long des limites séparatives

Le long des limites séparatives avec les zones A et Nj, seules les haies, doublées ou non de grillage ou de treillage métallique de teinte sombre et de 2 m de hauteur maximum sont autorisées ; les planches de ciment de plus de 0,50 m hors sol sont interdites.

Article 5 – Stationnement : Ajouter la commune de Garancières-en-Beauce aux communes de Baigneaux, ...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.

Analyse de la commission : Ces changements demandés reçoivent un avis favorable de la CC CdB dans le mémoire en réponse, sous réserve d'intégration avec des regroupements de communes existants.

Obs R Demat 10a et 11 : Monsieur Laurent **LECLERCQ**, maire de Toury, adresse au nom du conseil municipal une première lettre concernant des changements à opérer dans le règlement : Zone Ua (hyper centre et quartier de Boissay) : page 37 B Les façades - rattachement au groupe « Ardelu ...Ymonville » et « Dambron...Trancrainville », page 41 article 6 ajouter Toury à la liste des exceptions « des communes d'Intreville...Poupry et TOURY ». Dispositions particulières : Orgères-en-Beauce et TOURY.

Zone Ub : page 46 Les clôtures : sortir Toury du groupe des Villages Vovéens et Sainville ; TOURY, groupe à part entière « Les clôtures sont autorisées, seront en mur plein ou à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,850 mètre. Les plaques préfabriquées d'aspect béton seront interdites ».

Zone Uj : la commune de Toury n'a pas de zone Uj fléchées.

Zone Ux : IMPORTANT : page 60 rattachement au groupe 4 avec Janville-en-Beauce et Sainville -page 61, article 2 -A. Implantation du bâti par rapport aux emprises publiques, rattachement à Janville-en-Beauce, -page 62 -B Implantation...par rapport aux limites séparatives : rattachement à Janville-en-Beauce, -page 63 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : changement de groupe, rattachement à Orgères et Poupry, -page 63 -Emprise au sol des constructions, rattachement à Orgères et Poupry, -page 63 Hauteur, page 65 Façades et page 67 Coefficient de pleine terre § éléments de paysage : rattachement à Poupry. Page 68 -Stationnement : retrait du groupe « Fresnay-l'Evêque et rattachement à Janville. Page 69 -Desserte... Toury groupe à part entière, reprendre la rédaction de Poupry en ne conservant que le premier § « Les accès et voies des terrains ...enlèvement des ordures ménagères, etc... », page 70 -desserte par les réseaux : rattachement à Terminiers.

Zone 1AU : -page 77 : les toitures, retrait du groupe Fresnay et rattachement à Janville ;

Zone 1Aux : Volonté de symétrie parfaite de tous les articles 1Aux avec ceux de la zone Ux, en créant autant que nécessaire des groupes à part entière.

Zone Ne : Toury non positionné, alors que cela s'impose : requalification intégrale des jardins communaux, installation d'un terrain multisport et pose d'abris ou de mobilier adapté aux circulations douces le long de la future liaison douce entre Janville et Toury.

Mémoire en réponse : Avis favorable, sous réserve d'intégration avec des regroupements de communes existants.

Analyse de la commission : Avis conforme, M. le Maire de Toury dans le courrier qu'il adresse à la commission, et dans lequel, il précise qu'il s'exprime au nom du Conseil municipal, présente une demande de modifications du règlement de zones. La commission considère que ces demandes permettent de préciser un certain nombre de points de ce règlement et correspondent à l'intérêt communal et intercommunal.

Effectivement, la présentation de l'OAP dans le document 3b – OAP –Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles, est assez succincte. Elle ne présente « qu'une partie des terrains pressentis pour être urbanisés. » ce qui ne permet pas à la commission d'avoir une perception des enjeux et des logiques qui fondent la création de cette

OAP. La densité SCoT brute n'est pas indiquée alors qu'il s'agit d'une donnée importante tant par rapport au PLUi que par rapport à l'argumentaire développé par M. le Maire.

Obs R Demat 14 : Afin de réaliser son projet de parc d'activité logistique, la Société **AREFIM GE** demande que des articles du règlement de la zone 1Aux, afin que ceux-ci soient adaptés aux entrepôts logistiques, soient corrigés : Article 2 -Hauteur des constructions « respecter le gabarit général de la rue ». Or, une hauteur de 21 m est nécessaire et aucun bâtiment aux alentours n'est aussi haut. Cette hauteur peut-elle être autorisée ?

Article 3 - Performances énergétiques et environnementales : « végétalisation de toutes les constructions présentant une toiture plate ». Cette disposition n'est pas adaptée aux entrepôts logistiques sur lesquels la mise en place de panneaux photovoltaïques a plus d'intérêt.

- Façades : Les couleurs envisagées sont le gris anthracite, gris clair, brun orangé. Ces couleurs ne sont pas prévues à cet article. Il est demandé de les prévoir.

- Article 5 : Stationnement : « 1 place pour 200 m² SDP ». Cette disposition est importante au regard de la destination. Il est demandé de porter le ratio à 1 place pour 400 m² SDP.

Analyse de la commission : Le mémoire en réponse n'est pas défavorable, mais cette question est à voir avec la commune et la CC CdB, sous réserve d'une étude complémentaire au titre de la Loi Barnier.

Obs R Demat 21b : Monsieur Marc **LANGÉ**, maire de Lumeau, par lettre du 16 juin 2021, constatant que les extensions dans les écarts ne sont autorisées que pour 40 m² maximum, demande d'ouvrir les extensions dans les écarts à 80 ou 100 m² pour autoriser la construction de pièces supplémentaires ou d'un garage.

Mémoire en réponse : Avis défavorable, les extensions autorisées dans les zones agricoles ou naturelles seront de 40 m² maximum.

Analyse de la commission : L'extension demandée de 40 à 80 ou 100 m² dans les écarts constituerait une manière de contourner les objectifs poursuivis par le PLUi.

La commission d'enquête ne peut que formuler un avis défavorable à cette dernière mesure.

Obs R Demat 32 : Madame Anna **DANG**, pour la société EXIA, projetant la construction de bâtiments dans la zone 1Aux au lieu sur les parcelles ZH 2, 4, 5, 6, 7, 9 à 15 lieu-dit « LE ROGERET » représentant une surface totale de terrain de 366397 m², souhaiterait que la hauteur maximale entresol et faitage soit portée à 21 mètres avec la possibilité de dépassement sur une surface n'excédant pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment.

Mémoire en réponse : Voir avec la commune et CCCB (intégration paysagère du projet).

Analyse de la commission : Avis favorable, dans le règlement de zones, la CC Cœur de Beauce indique dans la partie I- Dispositions applicables à toutes les zones/1-1 Volumétrie et implantation des constructions : Hauteur des constructions – « De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène ». Toujours dans les dispositions générales, en 1-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, elle précise que « Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées aux bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit le caractère architectural ». Sur la base de ces références, en l'absence de dispositions particulières et dans le respect de ces références, en considérant que le projet ne porte pas atteinte à la préservation et à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti à protéger, la commission considère que cette demande est recevable.

Obs R Demat 42 : Monsieur Camille CHENU, sur la commune de POUPRY, demande de porter la hauteur autorisée (aujourd'hui 10 m) des bâtiments agricoles en zone A à 12 ou 14 m avec possibilité au cas par cas de dépasser cette limite sous des réserves à définir en fonction des nécessités liées aux évolutions actuelle des matériels et à l'implantation de panneaux solaires.

Mémoire en réponse : Voir avec la commune et la CC CdB (intégration paysagère du projet).

Analyse de la commission : Comme sept autres communes, la commune de Poupry limite la hauteur maximale des constructions de bâtiments à usage agricole à 10 mètres au faitage. Le site EDF ENR présente des hangars photovoltaïques produisant de 36 Kwc à 250 Kwc avec une hauteur des bâtiments au faitage de 7.3 m à 9.8 mètres. La commune de DAMBRON autorise une hauteur maximale de 12 mètres. Vingt-neuf communes n'ont pas règlement la hauteur. La commission estime que cette réglementation pourrait faire l'objet d'une concertation entre les communes.

Obs R Demat 48 : Monsieur Benoît DUFFOURS, pour la société AREFIM Ge (voir Obs R Demat 15) demande le changement de zonage de la parcelle ZL 145, classée 2Aux sur la commune de Janville-en-Beauce et souhaite compléter cette demande par une modification du règlement, en réduisant la marge de recul des constructions des 75 mètres qui grève une large partie du terrain, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, afin d'être compatible avec la réalisation d'un projet sur cette zone.

Analyse de la commission : Cette demande est tout à fait recevable, ayant reçu un avis favorable donné dans le mémoire en réponse : « voir si la CC CdB veut faire un projet urbain sur cette zone (Loi Barnier) ». Cette demande s'inscrit dans l'objectif 2-5 du PADD.

Obs R Demat 58b : Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAi ARTENAY-POUPRY, présidé par Monsieur Benoit PELLEGRIN, suite au Conseil syndical du 22 juin 2021, a fait des propositions de modifications au projet de PLUi :

2) Règlement de la zone Aux, Articles Ux 1 et 1Aux 1, autoriser l'hébergement hôtelier dans l'espace de service (îlot n°5 de Villeneuve 1) et dans l'emprise foncière des 11ha qui seront aménagés prochainement.

3) Article Ux 2 A, réduire de 50 à 25 m la limite de constructibilité le long de la bretelle d'accès au péage uniquement au niveau de l'espace destiné à recevoir l'activité de service.

4) Articles Ux 6 et 2AUx 6, Autoriser les accès de service (secours et incendie) sur la RD 9554.

Mémoire en réponse : Avis favorables, voir avec la commune et la CC CdB. De plus, pour 2) Avis Favorable sous réserve d'une étude complémentaire au titre de la Loi Barnier ; voir avec la commune et CCCB

Analyse de la commission : Avis conforme, la commission d'enquête considère que ces demandes contribuent à l'organisation de l'implantation des entreprises sur les zones d'activités comme les orientations du PADD l'expriment. La question de l'hébergement hôtelier peut poser problème « stricto sensu » pour une zone d'activité classée Ux, mais la nécessité de pouvoir offrir un hébergement hôtelier à proximité de cette zone se fait sans doute sentir. Le règlement devrait pouvoir autoriser une telle mesure, avec un classement ponctuel adéquat sur l'emprise concernée. Le mémoire en réponse a émis un avis favorable pour toutes les demandes exprimées. La distance de 50 mètres le long de la bretelle

d'autoroute est certes contraignante, une dérogation devrait être demandée officiellement avec justification pour obtenir la distance des 25 mètres sur la position exposée. Le point 4 de cette demande concerne directement la sécurité des personnes et des biens, il conforte notre avis.

Emplacements Réservés :

Obs RO 1 : Monsieur Jean Lou **GRANVILLAIN**, habitant d'Orgères en Beauce, signale que le chemin de contournement au sud de son siège d'exploitation n'a pas d'utilité et ne permet pas le passage des engins agricoles actuels. Il demande la suppression de ce chemin qui est un emplacement réservé ER3.

Obs RO 2 : Madame Ghislaine **BIGOT**, adjointe au maire d'Orgères, donne l'accord de la commune pour supprimer cet emplacement réservé.

Analyse de la commission : Cet emplacement réservé n'a pas d'utilité, sa suppression ne pose aucun problème, ce qui est confirmé dans le mémoire en réponse.

Obs R Demat 22a : Madame Mathilde **MELAINE**, secrétaire de la mairie d'Ouarville, transmet la demande de suppression des deux emplacements réservés n°1 et 2 en raison d'acquisition réalisée par la commune de ces emplacements.

Analyse de la commission : un avis favorable est donné dans le mémoire en réponse.

OAP :

LJ 7 : Monsieur Edouard **BILLARD**, au nom du maire d'Intreville, expose les demandes suivantes pour sa commune : 1) Retirer la parcelle 435 de la zone 1AU et la laisser dans la zone AU, ainsi que l'espace public prévu pour l'OAP -limiter à 3 logements maximum sur cette zone d'OAP ?

2) Sur une ancienne ferme don't l'OAP est identifiée à 8 logements maximum, la répartition souhaitée est : au nord 2 logements et au sud, 9 logements.

3) Omission d'une OAP entre l'OAP de 8 logements maximum et celle de 4 logements maximum.

4) limiter l'OAP 4 à quatre logements maximums.

5) Dans l'OAP 7, modifier à 7 logements « maximum ».

Analyse de la commission : Les demandes faites par la mairie d'Intreville sont justifiées et reçoivent toutes un avis favorable de la CC CdB dans son mémoire en réponse.

Obs RO 13 : Monsieur Emmanuel **LEGRAND**, résident à la ferme de Touriette à Terminiers, écrit : « Propriétaire de bâtiments et d'une habitation, (initialement un corps de ferme), cette entité est inoccupée et n'est pas un siège social d'exploitation. J'ai demandé sur le cahier de doléances en mairie son classement en OAP, au même titre qu'une exploitation à Gommiers. Or, cela n'a pas été pris en compte, c'est pourquoi je réitère ma demande ». Il s'interroge sur la différence de traitement entre Echelles, classé en A, alors que des hameaux de même taille sur des communes limitrophes (Neuvilliers à LUMEAU ou Pruneville à GUILLONVILLE) sont en Ua. Il y a un manque de cohérence ». Je demande donc la mise en Ua du hameau de Echelles ».

Analyse de la commission : Le classement en OAP demandé ne devrait pas poser un problème insurmontable. Le refus de classement sur la demande de Monsieur LEGRAND ne semble pas avoir été motivé selon les dires du demandeur. Le mémoire en réponse a émis un avis favorable.

Obs R Demat 10a et 11 : Monsieur Laurent **LECLERCQ**, maire de Toury, adresse une seconde lettre concernant le quartier de Boissay dans le cadre d'une OAP. Le conseil municipal demande que la surface moyenne des « 57 logements minimum » soit révisée à la hausse, avec un minimum de 400m², espaces publics déduits. De fait, le conseil municipal demande une révision du zonage de la future zone 1AU à environ 3ha pour 57 logements.

Mémoire en réponse : Avis défavorable. Suite aux échanges avec les services de l'ETAT ET LA CC CdB, considérant le caractère dérogatoire des principes d'aménagement déjà entrevus sur le quartier de Boissay (extension urbaine d'un hameau, densité constructive,) l'OAP de Boissay restera telle que définie dans le dossier d'enquête.

Analyse de la commission : Aux termes du document 2 b, le hameau de Boissay est « une recomposition d'un tissu rural groupé autour d'une mare et séparé par une route passante **vers un tissu urbain plus conséquent avec une densité centrale autour d'espaces publics** dont la mise en place excède l'horizon du PLUi ». L'OAP retenue se compose d'une première tranche au calibrage effectué pour assurer l'équilibre entre extension et recombinaison du tissu.

A la suite de la demande de la CDPENAF de réintégrer ces espaces en zone A, Le document Od précise que l'emprise de cette zone a été validée préalablement par les services de l'Etat. Rapprocher la zone d'extension envisagée de la RD 141 située au nord aboutirait à remettre en cause l'orientation d'aménagement et de programmation telle qu'elle est envisagée dans le projet de PLUi.

La commission d'enquête ne peut que difficilement se prononcer sur cette demande. Effectivement la présentation de l'OAP dans le document 3b – OAP –Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles, est assez succincte. Elle ne présente « qu'une partie des terrains pressentis pour être urbanisés », ce qui ne permet pas à la commission d'avoir une perception des enjeux et des logiques qui fondent la création de cette OAP. La densité SCoT brute n'est pas indiquée alors qu'il s'agit d'une donnée importante tant par rapport au PLUi que par rapport à l'argumentaire développé par M. le Maire.

Obs R Demat 50 : Monsieur Philippe **MERCIER** est copropriétaire, dans le cadre d'une SCEA en activité, d'un corps de ferme situé rue du grand bois à BAUDREVILLE en excellent état ne générant aucune nécessité de reconversion. Il dénonce le classement en 1AU de la parcelle A114 avec un périmètre d'OAP.

Il estime que cette OAP ne répond pas aux exigences du développement urbain qu'elle voudrait donner, que la configuration des lieux rend impossible la réalisation d'un aménagement cohérent et conforme de plusieurs logements.

Il dénonce une erreur contenue dans le document 2 b sur l'interrelation entre la ferme de l'Eglise et l'ancienne ferme THIROUIN considérant qu'il s'agit de deux OAP indépendantes. Il demande le retrait de la parcelle AC 114 de la zone 1AYU, sa mise en UA, la modification du périmètre de la zone en incluant la totalité de l'ilot foncier en UA.

Mémoire en réponse : Pour information la parcelle 114 est inscrite en zone UA. La demande sera traitée avec la commune et la CC CdB.

Analyse de la commission :

La commission ne dispose pas de suffisamment d'éléments pour apprécier avec pertinence la situation des bâtiments car le demandeur ne décrit pas précisément l'usage actuel des bâtiments de la ferme de l'Eglise (logement ou usage agricole).

Divers :

Obs RJ 8 : Monsieur et Madame Jean-Claude **MALLET**, demeurant aux Villages-Vovéens constatent que les parcelles YZ 214 et 392 sont classées en zone UB et qu'elles sont situées dans une zone de préemption communale. Cette situation leur pose problème quant au devenir de ces deux parcelles.

M et Mme Mallet exposent également que la parcelle 196 dont ils sont propriétaires est régulièrement inondée « ...suite aux travaux de la SADEL... ». Ils demandent que le problème soit résolu.

Analyse de la commission : *Il appartient à la Communauté de communes Cœur de Beauce compétente en matière de PLUi de définir le périmètre d'application du droit de préemption. Cette question ne relève pas directement de l'enquête publique en cours.*

Le bassin de lagunage évoqué par les contributeurs constitue l'emplacement réservé N°5 sur la parcelle YZ 30/221. Il conviendrait que des dispositions puissent être prises pour améliorer la situation.

Obs RJ 9 : Madame Delphine **BRUCHET**, Maire de Tivernon (Loiret) vient consulter le projet de PLUi car la commune de Tivernon est limitrophe de la Communauté de Communes Cœur de Beauce. De nombreux habitants de cette commune prennent le train aux gares de Toury ou de Château-Gaillard.

En conséquence, elle souhaite savoir, notamment sur la base des orientations définies dans le PADD, s'il serait possible de coopérer pour des projets de pistes cyclables entre la commune de Tivernon et les gares SNCF.

Mémoire en réponse : *Sans commentaires*

Analyse de la commission : *Un accord devrait se faire sur cette position entre le maire de TIVERNON et le président de la CC Cœur de Beauce si le PLUi conserve la disposition prise au PLU actuellement en vigueur.*

Obs RO 4 : Monsieur Moïse **VILLEDIEU**, demeurant à NOTTONVILLE, regrette que ses remarques n'aient pas été prises en compte, fait remarquer qu'il manque le hameau de LOUBINIÈRE malgré les demandes faites lors des présentations du projet, s'interroge sur l'absence de représentation de l'usine SODICLAIR sur les plans et constate que le hangar agricole de son voisin, Mr MORISSET, est en zone industrielle.

Mémoire en réponse : *Avis favorable. L'écart de la LOUBINIÈRE sera représenté dans le PLUI approuvé sur le plan 5-2 de NOTTONVILLE. Les derniers bâtiments de l'usine Sodclair ne sont toujours pas référencés au cadastre. La demande concernant le hangar agricole sera traitée directement avec la commune et la CC CdB.*

Analyse de la commission : *Si le lieu-dit LOUBINIÈRE n'apparaît pas sur les plans du projet, c'est en raison de sa taille qui fait que l'échelle utilisée ne permet de le voir. Le document Od vient confirmer que le plan cadastral ayant servi à réaliser le plan de zonage n'était pas à jour et que les constructions nouvelles n'y figuraient pas.*

L'extension du site de l'entreprise SODICLAIR apparaît bien sur le document Ob.

LO 8a et R Demat 16a : La Mairie de Cormainville demande le classement à l'inventaire patrimonial communautaire de l'alignement d'arbres le long de la RD 927.

Analyse de la commission : Cette demande est à exprimer directement par courrier au président de la CC Cœur de Beauce. Un avis favorable est donné dans le mémoire en réponse.

Obs RV 3 : Monsieur Christian **LHOMME**, des Villages Vovéens (Chavernay le Grand), signale que « la parcelle 808 n'est plus le siège de l'exploitation. Je demande donc le classement en zone Ua pour une réhabilitation future en habitations multiples ».

Analyse de la commission : Monsieur **LHOMME** doit faire la demande de changement de destination, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, pour cet ancien siège d'exploitation. Un avis défavorable est exprimé par le mémoire en réponse, mais un changement de destination est possible au titre de l'article R 151-35 du Code de l'Urbanisme.

LV 5 : Monsieur **MOISAN** Damien, pour la société ROPA France, sur la commune de JANVILLE souhaiterait acquérir les parcelles 0059 et 0061 le long de la RD 927 pour développer son entreprise de vente et remise en état de matériel agricole (plan joint).

Mémoire en réponse : A voir avec la commune et la CC CdB.

Analyse de la commission : Le document Ob 2 évoque, sur la zone du Boel à JANVILLE, les besoins d'extension de la société ROPA de 30000m², mais ne les prend pas en compte à la hauteur de la demande.

Obs OS 3 : Madame **GAULLIER**, de Sainville, agissant au nom de la SAS « Résidence de la Croix Blanche », souhaite que le lotissement en zone Ua, en cours de vente, puisse être limité en nombre de constructions. Par ailleurs, elle signale que la station d'épuration au lieu-dit « porte des tentes » en zone A, sur 11,25 ha, ne figure pas sur le plan de zonage de Sainville.

Analyse de la commission : Cette demande n'est pas de la compétence de la commission d'enquête, elle doit être faite directement à l'autorité qui délivrera le permis de construire.

Obs RS 2b : Monsieur Jean-Marc **DUPRE**, maire de Sainville, et Monsieur Hervé **PERCHERON**, adjoint à l'urbanisme, demandent de retirer les logos « ferme » pour l'ex ferme Sevestre ainsi que pour l'habitation de Madame Christiane **FLEUREAU**, qui n'a jamais été une ferme.

Analyse de la commission : Cette mise en conformité du plan de zonage devra être réalisée par la CC Cœur de Beauce. Le mémoire en réponse a émis un avis favorable.

Obs R Demat 9 : : @9 - **JEAN - Santilly**

« **Objet** : déclassement d'une terre agricole en parking poids lourd

Bonjour sur le PLUI a ce jour il y a un terrain agricole qui a été acheter par Mr relais 20 et j'y vois un empiérement sauvage dessus alors que l'enquête n'est même pas terminée.

Y aurait-il des passe-droits pour certaines personnes ?

De plus un chemin communal était présent entre le parking et ce terrain, aujourd'hui il n'existe plus et la commune n'a même pas autorisé sa suppression !!! Devrait-elle porter plainte pour destruction d'un chemin communal ?

Comment fait-on pour ce promener, on doit passer ou ? dans le champ de l'agriculteur ou sur le parking poids lourd ?

Pourquoi cette personne ne respecte pas la loi ?

Signé : citoyen en colère ».

Analyse de la commission : Il s'agit d'une affaire en cours. L'observation évoque une parcelle acquise par le restaurant « Le Relais 20 » pour laquelle un permis d'aménager a été refusé par la mairie le 16 février 2021 en raison du caractère agricole de la zone.

Lors d'un passage sur place, les membres de la commission ont pu constater l'existence d'un dépôt important de gravats sur le terrain.

Un chemin rural dit de la SNCF apparaît bien sur les plans cadastraux mais au sud de la parcelle concernée.

Obs R Demat 12 : Monsieur Frédéric **TOP**, directeur Field Solutions Bayer SAS, « donne un avis favorable quant à l'extension de la zone d'activités Ux situé au Sud-Ouest du hameau Le Petit Boissay sur la commune de Toury.

Mémoire en réponse : Sans observation.

Analyse de la commission : A l'étude du dossier et du PLU en cours de validité de TOURY, il apparaît que l'extension envisagée par le projet et approuvée par le contributeur porte sur la partie sud-ouest de la zone Ux existante. Elle constitue une extension non prévue au SCOT d'une surface d'environ 1 ha liée à un besoin d'extension de l'entreprise BAYER déjà implantée. Cette extension s'inscrit dans une configuration géographiquement cohérente de l'espace et prend, pour partie, sur des surfaces difficilement exploitables par l'agriculture.

La commission note toutefois qu'elle ne répond pas à un projet immédiat de développement de l'entreprise.

Obs R Demat 14 et LJ 13 : La société **RECYCLEO**, qui a pour mission de remettre à niveau les parcelles agricoles ayant préalablement fait l'objet d'extraction de marnes, demande une extension aux parcelles contiguës à celles exploitées actuellement par autorisation préfectorale concernant le stockage de déchets inertes constituant une ICPE.

Analyse de la commission : S'agissant d'une activité de restructuration des terres agricoles, les parcelles étant classées en zone A, il n'y a pas de demande de changement de zonage ni de règlement. Les parcelles citées par le demandeur dont il souhaite qu'elles soient reclassées en As ont fait l'objet d'exploitation des marnes par la société MEAC sans obligation de remblaiement. La société RECYCLEO, installée sur la commune de Villeau depuis 2013 (Arrêté préfectoral autorisant l'ISDI), procède à cette opération pour rehausser les terres agricoles excavées à leur hauteur initiale avec des terres issues de l'activité des nouvelles infrastructures du grand Paris. Elle bénéficie d'une autorisation préfectorale délivrée le 2 juin 2020 complétée le 18 janvier 2021

RECYCLEO s'engage à remettre en usage agricole avec des terres de qualité les carrières en fin d'exploitation et participer ainsi à réduire l'impact sur la consommation de ces espaces et sur les paysages comme le demandent la loi de modernisation de l'agriculture et le PADD. Les autorisations d'exploitation sont du ressort des services préfectoraux (Voir LV 6).

La commission d'enquête n'a pas d'observations à formuler sur la demande.

Obs R Demat 33 : Monsieur Laurent **DEWITTE**, de la société des Transports DANJEAN signale une nouvelle fois l'engorgement que peut représenter l'unique voie d'accès PL à la zone d'activités mixte Artenay/Poupry, Villeneuve située sur la commune de Poupry. Divers accidents se sont produits au cours des six derniers mois et ont prouvé que la saturation de la voie et son blocage entraîne immédiatement l'arrêt de nos activités durant plusieurs heures. Il réitère la demande de création d'une deuxième voie d'accès à la ZA de Villeneuve afin d'éviter de futurs coûts économiques négatifs sur les exploitations.

Analyse de la commission : Cette demande est à relier avec l'Obs R Demat 58c ci-après, qui conduit à exprimer une réserve importante dans les conclusions.

Obs R Demat 37 : : Monsieur Philippe **QUETARD**, de la Société KUEHNE+NAGEL, fait part de la nécessité de créer une seconde voie de circulation sur la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry, après plusieurs accidents qui ont occasionné des blocages de cette zone. Cette demande a été adressée à Monsieur Benoît **PELLEGRIN**, président du Syndicat Mixte Artenay-Poupry qui est aussi président de la Communauté de communes Cœur de Beauce.

Mémoire en réponse : Voir commune et CCCB

Analyse de la commission : Avis favorable, la commission considère que cette demande s'inscrit pleinement dans l'objectif 2-5 du PADD – Accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales- renforcer l'activité du territoire.

Obs R Demat 40 : Monsieur Olivier **JORIS**, maire de Prasville, demande un périmètre de protection en vue de futur projet d'implantation d'extension de carrière sur l'ensemble du territoire de la commune de Prasville : 370 mètres à compter des premières constructions tout autour de la commune pour une extraction mécanique et 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.

Mémoire en réponse : Avis favorable, un périmètre ANC sera délimité autour du village.

Analyse de la commission : Avis conforme sous réserve d'élargir la définition du sous-secteur ANC. Cette demande s'inscrit dans le respect des prescriptions de l'article 22 de l'arrêté du 22 septembre 1994 relatif aux exploitations de carrières et aux installations de premier traitement des matériaux de carrières.

Obs R Demat 58c : : Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAi ARTENAY-POUPRY, présidé par Monsieur Benoit **PELLEGRIN**, suite au Conseil syndical du 22 juin 2021, a fait des propositions de modifications au projet de PLUi : 5) il est demandé d'avoir un second accès uniquement au public sur la RD 954 afin que la zone sur le territoire Eurélien d'une superficie de 122 ha dispose d'au moins deux accès pouvant être empruntés par tous types de véhicules. Par ailleurs, le Syndicat propose que la modification du règlement stipule l'engagement du Syndicat et sa chronologie en précisant que les bassins d'infiltration existants sur Villeneuve ne devront pas être impactés et que cette voie à caractère local ne devra pas recevoir d'accès PL des futurs aménagements de la zone d'activités.

Mémoire en réponse : Voir commune et CCCB

Analyse de la commission : Avis favorable, la commission constate que la demande présentée par le Président du Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAi ARTENAY-POUPRY correspond à un besoin réel et déjà ancien. Effectivement dès le 20 janvier 2020, M. Olivier **RIOU**, directeur de sites logistiques de la société KUEHNE+NAGEL, adressait un courrier au Syndicat mixte pour l'alerter de la situation. Il évoquait, notamment, l'impact économique provoqué par les accidents de circulation aux abords de cette zone d'activités. Or, la commission d'enquête constate qu'aucune réserve foncière ne figure dans la liste des emplacements réservés notamment pour réaliser la voie dédiée au trafic local comme le propose le Président du Syndicat mixte ou pour procéder à des aménagements routiers tels que création de « tourne à gauche », aménagement d'intersection ou création de giratoire. La commission ne peut que regretter cette absence d'anticipation alors que l'objectif 2-5 – Accueillir des activités industrielles est un axe important du PADD.

De même, la commission est pour le moins surprise de la réponse apportée par la CC Cœur de Beauce qui ne l'éclaire aucunement quant à ses intentions ou ses projets concernant une situation qu'elle ne peut ignorer. La commission formule une réserve afin qu'une solution puisse être apportée à cette situation. Elle demande que la création d'une deuxième voie d'accès soit intégrée dans l'OAP – Zone d'activités interdépartementale de Poupry-Arthenay

Obs R Demat 64 : Monsieur Camille CHENU, de Poupry, attire l'attention sur la circulation aux abords de la zone logistique de Poupry : « Il semble que les axes routiers ne soient pas dimensionnés pour accueillir cet afflux...Aujourd'hui tout converge vers un seul et même rond-point qui est régulièrement bouché ».

Mémoire en réponse : Voir commune et CCCB

Analyse de la commission :

La commission d'enquête constate que cette observation a été déposée après la clôture de l'enquête publique.

@64				29/06/2021 18:01	Camille CHENU	Desserte et voirie aux abords de la...
-----	--	--	--	---------------------	------------------	---

En conséquence, cette observation n'est pas prise en compte. Cependant, la commission tient à préciser que l'accès à la zone d'activités Poupry-Arthenay a fait l'objet de plusieurs observations et que nous y avons répondu.

BILAN CHIFFRE DES OBSERVATIONS PAR THEME

	Janville- en- Beauce	Orgères -en- Beauce	Les Villages Vovéens	Sainville	Registre numérique	Courrier
Zonage	15	14	10	1	44	52
Règlement	3	0	1	1	9	1
Emplacements réservés	0	2	0	0	1	0
OAP	0	1	0	0	3	1
Divers	2	3	5	2	7	4

12.2 Observations sur l'abrogation des cartes communales :

Aucune observation n'a été déposée sur le sujet.

12.3 Observations sur la modification des périmètres de protection aux abords de deux monuments historiques :

Aucune observation n'a été déposée sur le sujet.

XIII. REPONSES AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION :

En préambule, il convient de préciser le non report dans le Procès-verbal de synthèse de certaines observations sur décision de la commission. Il s'agit d'une prérogative, justifiée par une réponse ou appréciation ne faisant aucun doute et ne nécessitant pas d'explication complémentaire de la part du porteur de projet. Il s'agit notamment de cas où le Code de l'Urbanisme doit s'appliquer et ne peut être contourné.

Le mémoire en réponse a communiqué les commentaires concernant les questions posées par la commission d'enquête, qui s'appliquent aux communes suivantes :

- Baudreville : La justification de la zone sera revue.
- Mérouville : La justification de la zone sera revue.
- Sainville : Si les éléments de la DUP sont disponibles avant l'approbation du PLUi, ils seront intégrés au document.
- Lumeau : sans commentaire.
- Poupry et Gommerville : La prise en compte de la gestion des eaux pluviales est transversale et dépasse l'évaluation environnementale.
- Rouvray-Saint-Denis : Il s'agit d'un potentiel de développement théorique qui s'exprimera clairement une fois la question de l'AEP résolue.
- Poupry : Cette erreur sera rectifiée.
- Toutes communes concernées par l'Alimentation en Eau Potable (AEP) : Les annexes du dossier ont été constituées au regard des informations disponibles. Concernant les captages AEP répertoriés : DUP du PUISET, de MOUTIERS, de PRASVILLE, de PERONVILLE, de LOIGNY LA BATAILLE, de TERMINIERS, de GUILLONVILLE (en cours) et de CHATENAY, la pièce 2A sera remise à jour et les arrêtés préfectoraux pourront éventuellement être joints au dossier.

La commission regrette certaines réponses par trop succinctes sans justification. La question de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, notamment dans les OAP thématiques n'est pratiquement pas bordée. Ceci interpelle la commission quant aux études de faisabilité qui auraient pu être réalisées et garantir la réalisation des opérations.

XIV. BILAN :

Le site du registre numérique (plui-coeur-de-beauce@mail.registre-numerique.fr), qui comprenait le dossier complet et qui permettait de déposer des observations, a comptabilisé 255 visiteurs uniques, certains visiteurs ayant consulté le dossier plusieurs fois (total de 501), 631 téléchargements ont été effectués et 413 visionnages du registre ont été constatés. Sur les 64 contributions reçues, 45 ont été déposées sur le registre numérique, soit 70,3% et 19 ont été reçues par courriel direct, soit 29,7%. La soixante-quatrième observation numérique, envoyée une minute après la fin de l'enquête, a été prise en compte, ne faisant que s'ajouter à d'autres observations sur le même sujet.

BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS

<i>COMMUNES</i>	<i>OBS. ORALES</i>	<i>OBS. ECRITES</i>	<i>COURRIERS</i>	<i>E-MAILS</i>	<i>TOTAL</i>
JANVILLE	6	14	26	64	110
ORGERES EN BEAUCE	4	16	8		28
LES VILLAGES VOVEENS	6	9	14		29
SAINVILLE	2	2	3		7
<u><i>TOTAL</i></u>	18	41	51	64	174

Après étude du dossier, entretiens avec les responsables du projet, analyse des observations reçues et prise en compte du mémoire en réponse produit par la Communauté de Communes Cœur de France, la commission d'enquête publique a émis un avis qui figure dans les conclusions jointes en trois documents séparés du présent rapport.

A Orgères, le 27 juillet 2021

Le Président de la commission d'enquête

Michel LAFFAILLE

Le Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur

Alain DISANT

François CHAGOT

ANNEXE I

Compte-rendu de la réunion du mercredi 21 avril 2021 Maison des Services au Public de JANVILLE :

Une première réunion de préparation de l'enquête publique s'est tenue le mercredi 21 avril 2021 au siège de la Communauté de communes à Janville-en-Beauce de 09 heures à 11 heures 45.

Participaient à la réunion :

Mr Benoît PELLEGRIN, Président de la Communauté de Communes, maire de TERMINIERS,

Mme Dany BERTHEAU, Vice-présidente de la CCCB en charge du PLUi, maire de POUPRY,

Mr Baptiste LEBAS, en charge de l'urbanisme et du développement économique de la Communauté de Communes.

Mr Michel LAFFAILLE, Président de la commission d'enquête,

Mr Alain DISANT Membre de la commission d'enquête,

Mr François CHAGOT Membre de la commission d'enquête.

La Communauté de Communes Cœur de Beauce est née au 1^{er} janvier 2017 dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental de coopération intercommunal et de la loi NOTRE.

Elle résulte de la fusion des communautés de communes de Janville, de la Beauce d'Orgères et de la Beauce Vovéenne. Sur un territoire de 975 hectares, elle compte, à ce jour, 48 communes pour une population de 24 965 habitants (chiffres 2015).

Elle est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale adopté en 2019 concernant le même territoire.

Par délibération du 20 février 2020, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUI qui va désormais faire l'objet d'une enquête publique.

Au cours de la réunion, les points suivants ont été évoqués :

➤ **S'agissant du projet**

Celui-ci est mené par Madame BERTHEAU Dany, vice-présidente de la communauté de communes, qui a également participé à l'élaboration du SCOT.

La présentation du projet fera l'objet d'une réunion différente avec le bureau d'étude.

Il nous a été indiqué que ce plan a été souhaité et réalisé de façon collégiale en concertation entre toutes les communes avec un souci d'équité au cours de plus d'une centaine de réunions. Il a abouti à un certain consensus. Des problèmes restent toutefois posés et susceptibles de faire l'objet de récriminations.

Certaines dispositions ont dû être tranchées par le Conseil Communautaire comme en matière de règles de qualification NJ ou UJ. La consommation des espaces agricoles demeure un sujet de préoccupation.

Le président de la CCCB a souligné le caractère vital pour la communauté de communes de la densification du tissu économique pour permettre de financer un côté social important et nécessaire.

La Communauté de Communes de la Beauce d'ORGERES EN BEAUCE, qui avait un projet de PLUi en cours de gestation, s'est fondue dans le projet actuel.

Au sein de la CCCB existent actuellement plusieurs documents d'urbanisme, notamment deux Cartes Communales. Le détail devrait nous en être communiqué par Monsieur LEBAS.

Concernant les enquêtes actuellement en cours sur le territoire de la CCCB, notamment sur GARANCIERES EN BEAUCE et TOURY, il s'agit de mesures de faible importance permettant de finaliser des procédures de lotissement en cours et sans incidence sur l'exécution du PLUi à venir.

➤ **S'agissant des mesures préparatoires de l'enquête**

A la demande expresse de la Communauté de Commune, l'enquête publique a été fixée du 18 mai au 29 juin 2021, soit une durée de 44 jours. Treize permanences de trois heures seront assurées par les membres de la commission d'enquête à raison de deux personnes à chaque fois, trois pour la ville siège.

Les lieux de permanence devront disposer d'une salle permettant la mise en place de tables en nombre suffisant pour permettre la consultation des dossiers dans de bonnes conditions et un accueil du public convenable.

Les dernières pièces constituant le dossier d'enquête (réponses aux PPA et à la MRAE –dossier concernant l'abrogation des cartes communales – dossier concernant la modification de périmètre de protection de monuments historiques) ne pourront être remis aux membres de la commission qu'à partir du 8 mai 2020.

Il a été demandé d'intégrer au dossier les Cartes Communales existantes afin d'en permettre leur comparaison avec le projet soumis à l'enquête par un public concerné et par les membres de la commission d'enquête.

Le SCOT récemment approuvé couvrant le même territoire et ses dispositions s'imposant au présent projet, il a été souhaité d'avoir la possibilité d'en disposer par le biais d'une copie.

Un registre dématérialisé sera mis en place par une société privée. Il comportera l'ensemble du dossier et une adresse dédiée. Les modalités pratiques seront à définir précisément après le choix de la société. Les observations inscrites seront portées quotidiennement à la connaissance des membres de la commission.

Un ordinateur comportant le dossier d'enquête devra être mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes.

Un affichage règlementaire au format A2 sera mis en place dans les 48 communes concernées. Il conviendra d'examiner s'il pourra être éventuellement complété par un format A3 dans les hameaux.

Les publications légales seront réalisées par « L'Echo républicain » et « Horizon » les 3 et 21 Mai 2021. Une publication complémentaire sera faite dans le Loiret. Une réunion avec le bureau d'étude et le demandeur sera organisée le lundi 10 mai 2021 à 14 heures à la Maison de Service au Public d'ORGERES-EN-BEAUCE, 4 rue de l'arsenal.

Il a été demandé aux organisateurs de prévoir une visite de certains lieux faisant l'objet d'une OAP. Il reste à en définir les modalités. La date du 12 mai pourrait être retenue à cet effet.

ANNEXE II

AVIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS MÉMOIRE EN RÉPONSE

ANNEXE III

EXTRAITS DES DELIBERATIONS DES CONSEILS MUNICIPAUX DES COMMUNES SUIVANTES :

JANVILLE-EN-BEAUCE

LOUVILLE LA CHENARD

VARIZE

Commissaires enquêteurs :
Michel LAFFAILLE, président de la commission.
Alain DISANT et François CHAGOT, membres de la commission.

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR.

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DE BEAUCE ».

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi).

Abrogation de deux Cartes Communales.
Modification de périmètres délimités aux abords de
deux monuments historiques.

**Enquête Publique Unique du mardi 18 mai
2021 au mardi 29 juin 2021 inclus.**

II) Conclusions sur le PLUi.

COPIE à : Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS

Décision du Tribunal Administratif du 21/03/2021 N°E21000040 /45

L'enquête publique sur le projet de PLUi s'est déroulée sans incident notable, mais avec une densité et une participation importante au regard des interventions et de la présence permanente du public lors des permanences des commissaires enquêteurs. Ceux-ci ont effectivement renseigné le public au mieux, n'hésitant pas à chercher sur Géoportail les localisations de parcelles que leurs propriétaires repéraient difficilement sur les plans de zonage du dossier.

Le dossier présenté, particulièrement dense, a fait l'objet d'une large concertation publique et de nombreuses réunions avec un engagement fort des élus et notamment des maires dans un contexte difficile et d'élections municipales.

La qualité de l'évaluation environnementale a été soulignée par l'autorité environnementale ; La commission a apprécié le travail réalisé consacré au diagnostic territorial.

Le dossier globalement axé autour de deux points forts, l'agriculture et l'expansion démographique, a été articulé autour de quatre pôles représentant l'agrégation des 48 communes.

Entre la délibération du Conseil Communautaire n° 2018-06-166 en date du 12 juin 2018 décidant de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'intégralité du territoire de la Communauté de Communes Cœur de Beauce et la délibération du Conseil Communautaire n°2020-02-019 en date du 24 février 2020 décidant d'acter le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal du Cœur de Beauce, une importante concertation a été organisée avec les élus : une conférence, trois de pandémie de travail avec les PPA.

Cette concertation n'a malheureusement pas permis d'aboutir à des accords définitifs entre les communes et la CC CdB. En effet, d'une part, suite à des demandes des communes, la CC CdB a établi, par commune un tableau des demandes non satisfaites (*PLUI CCCDB : demandes des communes à exprimer lors de l'enquête publique- 11 pages*) avec la mention « Demande à exprimer à l'enquête publique », souhaitant sans doute que la commission d'enquête prenne position et reportant ainsi la décision à plus tard. C'est ce qui a conduit la commission, sur les 48 communes concernées, à recevoir lors des permanences 35 maires, adjoints, conseillers municipaux ou secrétaires de mairie, dont 28 écrits sur les registres, par lettre, extraits de délibérations des conseils municipaux en cours d'enquête ou par le biais du registre dématérialisé. Ceci a marqué l'importance que la commission d'enquête a pu attacher aux requêtes des élus.

Les observations concernant le zonage des possibilités de construction, plus restrictif par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, carte communale ou PLU, peuvent se classer en trois catégories : la première concerne des cas d'erreurs manifestes dans l'établissement du dossier (deux parcelles agricoles en exploitation classées en zone Ux, plusieurs petites parcelles classées en zone Ua, notées à reclasser en zone A...), la seconde regroupe des demandes ponctuelles pour des parcelles restées classées en A, entourées d'un zonage Ua ou Ub, qui doivent faire l'objet d'une modification comme le permet le Code de l'Urbanisme après enquête publique, avant le vote définitif du PLUi et la troisième concerne des demandes tellement contraires à l'esprit et à la réalité d'un zonage raisonnable, pour des parcelles classées à juste titre en zone Agricole qui doivent le rester et pour lesquelles la commission d'enquête ne peut accorder un avis favorable ponctuel ni apporter sa caution dans cette présente conclusion.

Concernant le Règlement, il apparaît globalement assez hétéroclite, avec beaucoup de particularités selon les communes et quelques imprécisions dans la rédaction offrant des interprétations qui pourront engendrer de nombreux recours ou réclamations. Il conviendrait de le rationaliser en limitant le nombre de groupes de communes et en standardisant un certain nombre de données (hauteur des bâtiments, clôtures et couleurs...). Toutefois, les demandes émanant des maires devraient être prises en compte, car elles correspondent à des nécessités qui ne contreviennent pas à l'harmonie générale et aux aspects paysagers locaux. Certaines communes demandent à figurer dans une catégorie qui leur correspond pour les dispositions particulières.

En ce qui concerne les OAP, la problématique est un peu différente. En effet, des demandes ont été exprimées lors de l'élaboration du projet, mais n'ont pas été retenues, sans motivation exprimée de leur rejet. D'autres font l'objet de modifications restrictives, avec souvent un nombre de logements maximum à ne pas dépasser. Il faut rappeler que les documents traitant des OAP n'en présentent qu'une partie.

En effet, en plus des cent sept OAP indiquées, il y en a quatorze supplémentaires qui ne sont pas présentées ni détaillées dans le dossier, seules quelques modifications dans le document Oc indiquent la qualification de zones (1 Aux) en OAP. Par ailleurs, il convient de s'interroger sur la pertinence de création d'OAP dans l'aménagement des anciens corps de ferme. Un simple zonage pour certaines en Ua aurait permis de faire bénéficier ces lieux d'une transformation devenue nécessaire.

Pour les Espaces Réservés (ER), les demandes de suppression ont été justifiées par les élus communaux. Il ne semble pas y avoir de problème majeur qui vienne s'opposer à la satisfaction de ces demandes.

Le mémoire en réponse de Cœur de Beauce a exprimé cinquante-trois réponses favorables, quarante-cinq réponses défavorables et dix-huit réponses qui reportent à des décisions ultérieures par traitement direct entre la commune concernée et la CC CdB. La commission reste donc sur sa faim pour ces dix-huit cas et ne peut s'appuyer sur de telles réponses pour en tirer une conclusion valable.

Toutes les observations et demandes formulées pendant l'enquête publique ne font pas l'objet de la part de la commission d'un aboutissement favorable. Des aménagements proposés par la commission et approuvés dans le mémoire en réponse devraient pouvoir se réaliser.

D'une façon générale, le respect des directives gouvernementales ou préfectorales en matière de mesures de réduction de surfaces constructibles et de consommation d'espace agricole a été suivi, malheureusement au détriment des propriétaires concernés qui avaient espoir, au vu des PLU et Cartes communales en vigueur, de réaliser une construction. Ceci illustre le côté paradoxal des intentions déclarées ou non différents contributeurs.

Compte tenu des observations et réclamations reçues, des éléments du mémoire en réponse, des analyses faites concernant les observations reçues et de ses propres réflexions, la commission d'enquête exprime les motivations suivantes :

- L'organisation du territoire structurée autour de trois pôles principaux et cinq pôles d'appui nous semblent particulièrement adaptée à un territoire rural,

- la réduction assez conséquente des zones constructibles sur les PLU et Cartes Communales, actuellement encore en vigueur, dans le projet de PLUi manifeste la volonté de réduire au mieux la transformation des superficies cultivées ou en jachère en terrains artificialisés conformément aux dispositions gouvernementales.,

- le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien, méthanisation) impose que les zones nécessaires, classées Nph pour certaines, soient raisonnablement préservées, ce qui correspond aux souhaits des élus locaux,

- les prévisions de construction de logements, en lotissement ou en individuel, sur les zones 1 AU semblent largement suffisantes au regard de l'évolution envisagée de la population, tout en tenant compte des logements vacants dont certains pourront être occupés,

-l'agriculture démontre un dynamisme avéré si l'on en juge par la participation importante des exploitant agricoles au cours de l'enquête publique.

-l'ouverture à la diversification économique avec de nouvelles carrières d'exploitation de granulats, d'installations de stockage de matériaux inertes et le dynamisme des zones d'activités notamment des abords des axes autoroutiers offrent de réelles perspectives d'avenir.

- la Communauté de Communes Cœur de Beauce, dans son mémoire en réponse, a accepté d'approuver une majorité de demandes justifiées, d'étudier des demandes ciblées de classement ou de modifications d'articles du règlement et, malheureusement, de reporter des décisions à une date ultérieure en traitant séparément avec les communes concernées.

Après avoir examiné tous les éléments du rapport, du mémoire en réponse et en tenant compte de ses motivations, la commission d'enquête conclut par :

UN AVIS FAVORABLE

Assorti des réserves suivantes :

Réserve 1 : Conserver le zonage A sur la commune de POUPRY et ne pas accepter le classement en zone N d'un cinquième du territoire agricole de la commune.

Réserve 2 : Provoquer la rédaction d'un protocole avec le Département afin d'engager rapidement la réalisation d'un second accès à la zone mixte d'activité d'Artenay-Poupry pour fluidifier et sécuriser le trafic routier.

Réserve 3 : Optimiser l'élaboration des OAP thématiques en intégrant les problématiques de gestion des eaux usées et pluviales ainsi que des accès et stationnement des véhicules notamment pour OYSONVILLE qui, du point de vue de la commission, ne remplit pas les conditions.

Réserve 4 : Appliquer l'article L 151-51 du code de l'urbanisme qui impose de faire apparaître dans le PADD les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

Réserve 5 : Réaliser un bilan des carrières et dépôts de stockage de matériaux inertes existants et adapter le zonage aux projets émergents.

A Janville-en-Beauce, le 29 juillet 2021

Le Président de la commission

Michel LAFFAILLE

Le Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur

Alain DISANT

François CHAGOT

ANNEXE : SYNTHÈSE DES REQUÊTES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN LIEN AVEC LE RAPPORT DES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS ET DU PV

	Synthèse de la requête dans le rapport de la commission	Avis de la commission	Réponse de la CCCB
OJ 1	Monsieur JOUSSET Silvère à Barmainville (hameau d'Armonville) demande le classement de sa parcelle OB221 en zone Ua au lieu de Uj.	Ces demandes ponctuelles, sans motivation précise, dont l'importance ne peut être estimée, ne peuvent recevoir un avis favorable.	La requête retranscrite dans le PV de synthèse étant une demande de classement zone A et non en zone UA, la communauté de communes a répondu : AVIS FAVORABLE : Les parcelles B221 et B220 (partie nord) seront classées en zone A.
OJ 2	Monsieur SOARES Armando au PUISET accompagné de Mr GALOPIN demande le classement de sa parcelle 102 en Uj (voir LJ 4).	Ces demandes ponctuelles, sans motivation précise, dont l'importance ne peut être estimée, ne peuvent recevoir un avis favorable.	AVIS DEFAVORABLE : en l'absence d'accès, ces terrains ne peuvent être inscrits en zone urbanisable.
OJ 3	Madame BONAMY , d'EOLE EN BEAUCE (Villeau) est propriétaire d'une parcelle dont la partie Nord est classée en Ua et la partie Sud en A. Elle demande que la totalité de la parcelle soit classée en Ua.	Ces demandes ponctuelles, sans motivation précise, dont l'importance ne peut être estimée, ne peuvent recevoir un avis favorable.	AVIS DEFAVORABLE : En l'absence de document d'urbanisme antérieur, cette parcelle était, sous le régime du RNU inconstructible. De plus les potentiels d'accueil des communes de la CCCB ont été définis au regard des taux de croissance déclinés dans le SCoT de la CCCB. A ce titre il a été recherché le juste équilibre entre les communes historiques qui constituent la commune nouvelle.
RJ 1 LJ 15	Monsieur PHILIPPE Thierry est exploitant à Santilly et propriétaire en cours des parcelles cadastrales 0881, 0001 et 0884 « appartenant actuellement à ma grand-mère ». « Permis de construire en cours sur zone agricole d'un hangar en panneaux photovoltaïques demande le changement de zonage des parcelles 0001 et 0884 de NJ à la zone A qui ont toujours fait partie du corps de ferme ».	Le propriétaire possède actuellement un petit hangar sur le terrain en zone Ua à côté du terrain projeté pour la construction souhaitée d'un futur hangar plus grand qui serait à cheval sur les zones Ua et Nj, afin de pouvoir y stocker son matériel agricole. Une très légère modification du tracé de la zone Nj permettrait de pouvoir réaliser son projet, d'autant plus que cette zone devrait être reclassée en A.	EN ACCORD AVEC LA COMMUNE : la zone A et la zone NJ sont re-délimitées (séparation entre A au nord et NJ au Sud d'une limite passant au droit de la parcelle 30
RJ 2	Mesdames DURAND Bernadette, FERNANDES Elisabeth et MARCILLE Andréa à Rouvray-Saint Denis (hameau d'Arbouville) : Nous demandons le changement de zonage classement de Nj en Ua donc zone constructible (terrains à bâtir pour les parcelles F168, F222, F223, F249, F250, F219, F 21, F218, F251, F231 ? sur la commune de ROUVRAY SAINT DENIS 28310 au hameau de ARBOUVILLE. Ces parcelles se trouvent sur la rue des jardins.	Aucune extension ne peut être admise dans les hameaux selon le PADD, l'avis de la commission est défavorable comme le mémoire en réponse le précise également.	AVIS DEFAVORABLE : Conformément aux dispositions du SCoT de la CCCB, aucune extension urbaine ne peut être entrevue dans les hameaux. De plus sur ce secteur enclavé, l'adduction en eau potable n'est pas efficiente. Ce point est évoqué dans le PAC de l'Etat.
RJ 3	Monsieur Philippe FAIVRE , habitant à Santilly, écrit « Concernant les évolutions attendues au plan de zonage de la commune de SANTILLY, - Le changement d'affectation de la parcelle 881 de zone Ua en A ne se justifie pas. Cette parcelle est effectivement une ancienne zone agricole qui n'est plus en activité depuis	La situation de l'habitation de Monsieur Philippe FAIVRE et de sa fille, auteure de l'observation LS 3, au Sud du projet de Monsieur PHILIPPE, auteur des observations RJ 1 et LJ 15, n'est pas véritablement gênée par le projet de hangar, seul le jardin des FAIVRE est concerné par la vue qui serait partiellement bouchée vers le Nord.	Pour le règlement : sans commentaire En accord avec la commune, la zone A et la zone NJ sont re-délimitées (séparation entre A au nord et NJ au Sud d'une limite passant au droit de la parcelle 30

	<p>plus de 20 ans. Seul un vieux hangar de stockage de matériel non utile au quotidien y est présent.</p> <p>Cette enclave agricole n'est reliée à aucune exploitation agricole active, identifiée sur la commune selon les plans actuels. La voirie n'est pas adaptée, aucun assainissement des eaux usées n'est présent. Tout cela ne permet pas une exploitation de la zone en cohérence et conformité à la réglementation.</p> <p>En cas d'extension des surfaces bâties sur les parcelles 881-884, le système d'évacuation des eaux pluviales, actuellement par infiltration, ne pourra pas être assuré de par la nature des sols peu absorbants. Les parcelles 001 et 884 sont depuis plus de 40 ans des zones de jardin. Elles permettent et offrent une zone naturelle en accord avec le PADD et une cohérence nécessaire avec le voisinage.</p> <p>Le changement d'affectation 694,2 et 3 de zone Uj en zone A n'est pas cohérent du fait de la proximité de l'aire de jeux des enfants (zone Ne) et de la proximité des habitations mettant à nouveau des difficultés à respecter la réglementation (distance par rapport aux traitements).</p> <p>Concernant le règlement en zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement ne définit pas clairement les règles relatives aux emprises au sol, hauteur des bâtiments, distances par rapport aux habitations et aux(mot illisible), assainissement et traitement des eaux pluviales. Tout ceci mène au final à la libre interprétation des règles applicables et donc problèmes » (voir ci-après LS 3). 		
RJ 4	Monsieur Pascal JOUSSE , maire de Trancrainville, demande que la parcelle ZI 76 soit classée intégralement en zone Ux afin de permettre l'extension de l'entreprise BARANTON sur sa commune (voir ci-après RJ 7a).	Dont acte.	AVIS FAVORABLE : la zone Ux sera étendue à l'intégralité de la parcelle.
RJ5 LJ14	Monsieur Fayçal BARACHE , gérant du restaurant « Le Relais 20 » à Château-Gaillard, demande une modification de zonage pour la parcelle ZI 221, acquise afin de créer un parking pour les poids-lourds de sa clientèle (voir LJ 14).	A réunir avec LJ 14	AVIS DÉFAVORABLE : en accord avec la commune maintien de la zone A
RJ7a	Monsieur Luc BARANTON , de Trancrainville, demande que la zone de l'entreprise de bâtiment SAS BARENTON qui a été partiellement classée en zone Ux, le reste étant en zone N, soit entièrement en Ux.	Cette demande confirme celle rédigée par l'intéressé lors de la phase de concertation pour qu'aucune modification ne soit apportée par rapport au PLU actuel de la commune sur le classement de ses terrains autour de l'ancienne gare. A l'observation du demandeur formulée sur le registre de concertation (document 1b) il était noté en réponse « la nécessité d'adapter le zonage à l'entreprise en repassant le tout en zone Ux. A	AVIS FAVORABLE : la zone Ux sera étendue à l'intégralité de la parcelle.

		l'examen du document Oc, il apparaît que les parcelles 0076, 0079 et 0075 sont classées Ux avec la mention zone urbaine –activités Ux ajoutées sur l'emprise de l'entreprise.	
RJ8	Monsieur et Madame Jean-Claude MALLET , demeurant Les Villages-Vovéens constatent que les parcelles YZ 214 et 392 sont classées en zone UB et qu'elles sont situées dans une zone de préemption communale. Cette situation leur pose problème quant au devenir de ces deux parcelles. M et Mme Mallet exposent également que la parcelle 196 dont ils sont propriétaires est régulièrement inondée « ...suite aux travaux de la SADEL pour un bassin de lagunage... ». Ils demandent que le problème soit résolu.	Il appartient effectivement à la Collectivité compétente en matière d'urbanisme de définir le périmètre d'application du droit de préemption. Cette question ne relève pas directement de l'enquête publique en cours. Le bassin de lagunage évoqué par les contributeurs constitue l'emplacement réservé N°5 sur la parcelle YZ 30/221. Si le problème n'est pas directement du ressort du PLUI, il conviendrait de saisir les services compétents pour améliorer la situation.	REMARQUE : comme toute zone urbaine, ces terrains peuvent faire l'objet d'un droit de préemption urbain. Pour la parcelle 196, le problème n'est pas du ressort du PLUi.
RJ10	Monsieur Benoit HERRERA , Responsable de développement chez STONEHEDGE demande une modification du plan de zonage pour les parcelles n° ZA 7, ZA 8, ZA 9, ZA 10, ZA 11 et une partie des parcelles n° ZA 45, ZA 46 et ZA 48. Ces parcelles sont actuellement classées en zone A et il demande un classement en zone Aux car STONEHEDGE, entreprise spécialisée dans la promotion de projets immobiliers, a le projet d'y construire un bâtiment dédié à l'activité de logistique, d'une surface de plancher d'environ 60 000 m². Monsieur HERRERA précise qu'une promesse de vente a été signée en vue de l'acquisition de ces parcelles.	Le classement en zone I AUx peut être appliqué à ces parcelles jusqu'à leur acquisition définitive, en vue de réaliser le dépôt logistique envisagé. Il faudra, pour Stonehedge, obtenir l'accord de la commune et de la Communauté de communes « Cœur de Beauce » pour ce classement, avant de déposer un permis de construire. La commission d'enquête n'est pas opposée à un tel projet. Il appartient au Conseil Communautaire de décider de la faisabilité du projet. Dans son mémoire en réponse, la CC CdB rencontrera le demandeur pour prendre connaissance du projet.	AVIS DÉFAVORABLE : maintien du classement en zone A des parcelles mentionnées en accord avec la commune.
RJ11	Monsieur Benoit PELLEGRIN , maire de TERMINIERS, écrit : « suite à la demande de Monsieur Jacky HALLOUIN, domicilié au hameau de Gommiers, concernant le classement d'une parcelle lui appartenant et plus précisément une demande de classement en Nj d'une partie de parcelle actuellement en A dans le prolongement de la zone NJ prévue à l'arrêt du PLUI, le conseil municipal a émis un avis favorable à cette modification de zonage étant donné que Monsieur HALLOUIN n'est plus agriculteur et que cette parcelle lui est propre » .	Compte tenu du fait que Monsieur HALLOUIN n'est plus exploitant agricole, il peut demander un changement de destination pour son siège d'exploitation et une modification de classement pour ses terres en zone A, si elles ne sont pas vendues à un autre agriculteur prenant sa succession. Un avis favorable a été donné dans le mémoire en réponse : les terrains mentionnés seront classés en zone Nj.	AVIS FAVORABLE : les terrains mentionnés seront classés en zone Nj.
RJ12	Monsieur François DUBOIS , directeur opérationnel, Lecureur Semences, groupe SCAEL, Monsieur Emmanuel DESCLOUS , Territoires en action, AMO, écrivent : « Le groupe SCAEL et sa société Lecureur Semences souhaitent développer ses activités de production et de commercialisation de semences à travers un projet structurant sur un nouveau site dédié.	Le projet présenté par Monsieur DUBOIS a été bien détaillé et justifié par la non possibilité de s'étendre sur ARTENAY et la plus grande proximité des clients agriculteurs qui achètent les semences de la société Lecureur Semences. Néanmoins, l'emprise foncière globale pour les trois phases n'est pas négligeable (5 ha). Une solution devra être trouvée pour pouvoir donner satisfaction à cette société qui permet aux céréaliers de la Beauce de poursuivre leurs activités essentielles et	AVIS DÉFAVORABLE : en accord avec la commune, la zone A est maintenue ; ce projet pourrait faire l'objet d'une Déclaration de Projet.

	<p>Le site sur Orgères-en-Beauce présente toutes les caractéristiques requises et plus particulièrement la synergie avec les installations SCAEL existantes. Le projet est constitué de trois phases : une première phase ciblant la construction d'une plateforme logistique de 6000 m2, une deuxième phase correspondant au transfert de la station existante sur Artenay et enfin une troisième phase allant à augmenter la capacité de stockage de 6000 m2 supplémentaires.</p> <p>Ce projet implique une emprise foncière de 5 hectares pour les phases 1 et 2, et 2 Ha complémentaires réservés à la phase 3.</p> <p>Le projet de PLUi sur le secteur Orgères en Beauce prévoyant un zonage A pour le secteur étudié, il sera donc nécessaire que le zonage soit adapté au (mot illisible) du PLUI (zonage 1 Aux) avant d'être approuvé dans sa forme définitive et permettre ainsi la réalisation du projet ciblé. Ce zonage adapté pourra cibler dans un premier temps les phases 1 et 2, puis s'effectuer ultérieurement dans le cadre d'une révision du PLUI ou d'une déclaration de projet. Par conséquent, les terres agricoles correspondant à la phase 3 resteraient dans cette attente affectée à un usage agricole ».</p>	<p>même de les développer. Selon le mémoire en réponse, un contact sera pris pour prendre connaissance de l'avancement du projet.</p>	
RJ13	<p>Monsieur Jocelyn MORGEAT, demeurant au Puiset, écrit : « Concernant le PLUI, commune de Janville, l'extension au nord-ouest 1 AUx devrait être en cohérence avec l'aménagement foncier en cours pour permettre la meilleure prise en compte de la mise en valeur de la parcelle agricole continue.</p> <p>En conséquence, un alignement des bordures extérieures serait souhaitable en réduisant la largeur de la partie de la zone au sud de cette zone ».</p>	<p>Dont acte. L'observation porte sur les parcelles ZI 061 et 074 contigües l'une à l'autre. Il conviendra de prendre en compte les éventuels aménagements découlant du remembrement foncier en cours.</p>	<p>En l'absence d'éléments sur l'aménagement foncier, la mise en cohérence de la zone n'est pas d'actualité.</p>
RJ14	<p>Monsieur Olivier FAUCONNIER, demeurant à Genonville, Les Villages-Vovéens, écrit : « concernant le PLUI de GENONVILLE, je souhaite l'incorporation des parcelles 0044 0043 dans le Ua. Il n'y a pas de raison qu'il n'y soit pas. Ainsi que la logique d'alignement ».</p>	<p>Avis défavorable confirmé par celui donné dans le mémoire en réponse, aucune extension urbaine dans les hameaux.</p>	<p>AVIS DÉFAVORABLE : conformément aux dispositions du SCoT de la CCCB, aucune extension urbaine ne peut être entrevue dans les hameaux.</p>
LJ1	<p>Messieurs Philippe et Paul BESNARD à OUARVILLE écrivent : « Après étude du futur plan de PLU sur la commune de OUARVILLE, nous constatons la mise en classification N d'une parcelle de terre jouxtant l'exploitation agricole qui était auparavant zone agricole. Nous contestons la classification en zone naturelle. La parcelle est déclarée dans la PAC en jachères non fixe J6N</p>	<p>Le classement en zone agricole devrait être maintenu si la parcelle est bien en jachère déclarée dans le cadre de la PAC, pouvant être remise en culture. Cependant, le mémoire en réponse est défavorable, déclarant que le classement en zone N n'empêche pas la mise en culture.</p>	<p>AVIS DÉFAVORABLE : la zone N sera maintenue considérant qu'un classement en zone naturelle n'empêche en rien la culture des parcelles mentionnées. De surcroit, cette zone N isole l'exploitation du futur quartier (conflit d'usage potentiel).</p>

	qui peut être remise en culture à tout moment. Nous demandons à rester en zone agricole ou en zone urbanisable ».		
LJ2	Madame MANCEAU , de la direction du groupe Valprim/Sbel, souhaite acquérir le terrain (parcelle ZL 91), attenant aux locaux de Sbel situés au Puiset, zone industrielle Le Bièmont (parcelle ZL 89) afin de construire un bâtiment pour faire face à une croissance constante. Grâce à cette construction, le groupe pourrait augmenter sa surface de production, augmenter sa capacité de stockage et ainsi créer une dizaine d'emplois dans la région.	Pour pouvoir réaliser son extension, la Sbel doit d'abord faire l'acquisition de la parcelle ZL 91 puis demander le changement de zonage pour y construire le bâtiment projeté. Monsieur PETON, directeur du site, reçu par le président de la commission, avait demandé l'extension de la zone Ux au PUISET, sur la parcelle 311 ZL 89. Dans son mémoire en réponse, la CC CdB avec la commune rencontrera le pétitionnaire afin de prendre plus précisément connaissance du projet.	REMARQUE : en accord avec la commune, le demandeur doit fournir un écrit précisant les modalités, la temporalité de son projet et des plans ou principes d'aménagement. AVIS FAVORABLE : après rencontre avec l'entreprise et au regard des plans et volonté de développement, la zone Ux peut être étendue pour les besoins de l'entreprise. Cette zone a été indiquée pour le seul développement de l'entreprise.
LJ3	Madame Nicole PERDEREAU , demeurant à Lumeau, demande que les parcelles AB 0187, AB 0242 et AB 0042 soient classées en Nj et non pas en N dans le cadre projeté de son activité de chambres d'hôtes.	Un avis favorable doit être donné pour ce type d'activité, ce qui est confirmé par le mémoire en réponse.	AVIS FAVORABLE : les parcelles seront inscrites en NJ. Cependant la nouvelle formulation du règlement pour la zone N aurait permis la réalisation d'annexes d'une emprise de 40 m ² . Un zonage NJp a été adapté pour ce type de projet permettant l'hébergement sur ce zonage.
LJ4	Monsieur Armando SOARES , demeurant au Puiset, propriétaires des parcelles ZI 52, 101 et 102, demande que la partie arrière de la parcelle n° ZI 102, classée en zone Nj, bénéficie en totalité d'un classement en zone U afin d'être constructible. Ses parcelles se décomposent en deux entités : une partie bâtie en zone UA au PLU actuel et une seconde partie avec l'accès par la parcelle 52 venant de la rue des Vignes ou tous les réseaux existent, constituant un lot à bâtir (parcelle 102) à classer en zone U du Plu, <i>soit en Ua au projet du PLUi</i> .	Comme l'indiquait le demandeur, la parcelle ZI 52 lui appartenant et classée en Ua pouvait constituer une voie d'accès directe à partir de la rue des Vignes Les parcelles ZI 103 et 104 classées en UJ forment un rideau arboré entre les terrains du demandeur et le chemin d'exploitation à droite qui assureraient la transition avec l'espace agricole. Voir avec LJ 16. L'argumentation développée ne justifie pas l'avis défavorable du mémoire en réponse.	AVIS DÉFAVORABLE : en l'absence d'accès, ces terrains ne peuvent être inscrits en zone urbanisable.
LJ5	Madame Anne-Flore DURAND , au nom de Monsieur Denis GILLET , à sa demande, signale qu'il avait fait une demande en 2007 pour sa parcelle F 190 classée en 1AU afin de pouvoir y construire des habitations dans son verger. Ce verger, entouré d'habitations, est classé en zone A au projet de PLUi, pourquoi ?	La parcelle F190 sur le hameau d'ARBOUVILLE apparaît comme une dent creuse dans le tissu urbain. Elle est bordée par une rue au nord et par des pavillons de part et d'autre. La modification du classement pourrait être considérée non pas comme une extension mais comme un complément d'urbanisation au vu de la topographie du secteur. Cependant, bien que cette demande soit justifiée, compte tenu de l'insuffisance de l'alimentation en eau potable sur la commune de Rouvray Saint Denis, elle est difficilement recevable dans l'immédiat (Voir avec Obs L J 45).	AVIS DÉFAVORABLE : dans le porté à connaissance de l'Etat, la commune de Rouvray-Saint-Denis ne peut pas prétendre à développer une zone 1AU car non connectée au réseau d'interconnexion AEP. De surcroît, les zones d'extensions urbaines sont proscrites dans les hameaux (SCoT PADD du PLUi)
LJ6	Madame Yolande LETORT , maire de GOMMERVILLE, souhaiterait 1) voir reclassée la parcelle en zone A au chalet « le hameau de BIERVILLE », car le bois a été supprimé et donc est disparu, 2) réduire la zone 1AU sur le bourg et mettre le fond de parcelle en zone NJ, 3) qualifier la parcelle A n° 483 en totalité en Ux et 4) placer, sur le hameau de	Les demandes de la maire de Gommerville sont justifiées et en partie réalisées pour la zone 1AUe qui est prévue sur le document Oc en zone N, à transformer en Nj. Pour l'entrée du hameau de Gaudreville, il est logique de placer en zone Ua le premier bâtiment à gauche pour correspondre à ce qui existe en face, à	1) REMARQUE : le hameau de Bierville est déjà classé en zone A 2) AVIS FAVORABLE : bien que concernée par une OAP (précisant la nécessité de ceinturer la zone par un paysagement), la limite sud sera cadrée par une zone Nj.

	GAUDREVILLE, en zone UA le premier bâtiment à gauche au lieu de la zone A.	droite. Le mémoire en réponse donne un avis favorable à ces demandes.	<p>3) AVIS FAVORABLE : la zone Ux comprendra l'intégralité de la parcelle n°483.</p> <p>4) AVIS FAVORABLE : le bâtiment sera inscrit en zone Ua.</p>
LJ8	Mme BONAMY est propriétaire à Eole-en-Beauce (hameau de Villeau) d'une parcelle ZI 39A et 39 B acquise en 1975 pour une superficie de 3020 m ² aux ¾ constructibles. Dans le projet de PLUI, sa parcelle est classée dans sa partie sud en « A » et en « UA » au nord. Un refus de permis de construire lui a été délivré en 2009 pour la partie sud considérant que la situation du terrain, isolé du tissu existant majoritairement implanté le long du CD12, est en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. La parcelle ZI 38 de son voisin, située dans le prolongement au nord, est classée en zone UA. Elle demande la révision du zonage.	Dont acte. Il n'appartient pas à la commission d'enquête de se prononcer sur un refus de permis de construire délivré par l'administration. La configuration des lieux ne semble pas avoir changé depuis 2009. Il est simplement possible de constater que la propriété du demandeur cadastrée ZZ16 s'inscrirait dans un périmètre cohérent de la commune de Villeau.	AVIS DÉFAVORABLE : en l'absence de document d'urbanisme antérieur, cette parcelle était, sous le régime du RNU inconstructible. De plus les potentiels d'accueil des communes de la CCCB ont été définis au regard des taux de croissance déclinés dans le SCoT de la CCCB. A ce titre, il a été recherché le juste équilibre entre les communes historiques qui constituent la commune nouvelle.
LJ9	Monsieur Jean-Paul DELATOCHE , demeurant à Germignonville, demande que les parcelles n° 179, YC 10 et 1 soient classées constructibles. En effet, sa petite-fille Lucie DUMÉZ veut s'associer (succession de son grand-père) avec le fermier d'en face, en vue de s'installer après ses études agronomiques.	L'installation à destination agricole de la petite fille de Monsieur DELATOCHE doit permettre de construire son logement comme siège d'exploitation en zone agricole. Il n'est donc pas nécessaire que les parcelles soient classées en Ua. Toutefois, le mémoire en réponse est défavorable à une construction de maison d'habitation, car il s'agit d'un écart qui ne peut recevoir de construction selon les prescriptions du SCoT.	AVIS DÉFAVORABLE : Sevestreville étant un écart dans la hiérarchie établie dans le PLUi, les écarts bâtis ne sont pas destinés à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation conformément aux prescriptions définies par le SCoT. Cependant les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées.
LJ10	Monsieur et Madame Etienne MICHAU demandent le maintien de la parcelle ZI 5 telle qu'elle était délimitée dans le PLU, sise entre deux autres qui sont construites, en zone constructible dans le « hameau » de Soignolles, selon le PLU en vigueur, par lettre du 13 juin 2021 avec trois pièces jointes. Les branchements électriques et le réseau d'eau potable jouxtent la parcelle.	Soignolles est un « écart » assimilable à un hameau du fait des habitations existantes et se trouve en zone A dans le projet. Compte tenu de la position de leur parcelle, incluse au cœur du « hameau », il devrait être possible de leur permettre de réaliser une construction, d'autant que les réseaux existent. Le mémoire en réponse indique que la CC CdB est défavorable à une construction de maison d'habitation, car il s'agit d'un écart qui ne peut recevoir de construction selon les prescriptions du SCoT	AVIS DEFAVORABLE : Soignolles étant un écart dans la hiérarchie établie dans le PLUi, les écarts bâtis ne sont pas destinés à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation conformément aux prescriptions définies par le SCoT. Cependant les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées.
LJ12	Lettre de confirmation des observations, portées le 26 mai 2021 sur le registre de VOVES (voir LV 2 ci-après), de Messieurs Noël ROBINET et Vladimir ROBINET-SLANSKY en date 17 juin 2021. Ils demandent que les parcelles A 1059, 1060 et 1076 conservent leur classement en zone UA, un certificat d'urbanisme est opérationnel pour les trois terrains de la parcelle A 1076, prorogé d'un an le 20 novembre 2020 et un permis de construire sur les deux terrains a été délivré le 5 novembre 2020	Si un certificat d'urbanisme en cours de validité et un permis de construire ont été délivrés, à l'instar de mêmes documents pour des parcelles d'un village disposant d'une Carte communale qui sera abrogée obligatoirement après entrée en vigueur du PLUi, le zonage des terrains cités par Monsieur Noël ROBINET devra être obligatoirement adapté en les inscrivant en zone Ua. Le mémoire en réponse précise que les autorisations d'urbanisme présentent un caractère exécutoire.	REMARQUE : les autorisations d'urbanisme en vigueur présentent un caractère exécutoire, en respectant le délai de validité des autorisations (PC et CU)

LJ14	<p>Monsieur BARACHE Faycal, représenté par Maître BOULLAY, Avocat au barreau d'ORLEANS, est le gérant d'un restaurant routier LE RELAIS 20, à CHATEAU GAILLARD en bordure de la RN20. Le bail de son aire de stationnement ayant été résilié par son propriétaire, il a acquis la parcelle ZI 221 d'une superficie de 5500 m² située dans le prolongement de son emprise en zone « A » qu'il souhaiterait aménager en parking indispensable à son établissement. Un refus d'aménager lui a été délivré le 16 février 2021 aux motifs que le PLU n'autorise pas les aires de stationnement en zone agricole.</p> <p>Son conseil fait remarquer que le restaurant routier situé sur l'autre limite du lieu-dit, qui occupe les parcelles ZI 116, 117 et 208 également en zone « A », dispose d'une aire de stationnement pour poids lourds aménagée sur le chemin rural des Bimores et soulève l'inégalité de traitement. Il propose soit d'étendre la zone UA (voire créer une zone Ux) aux terrains attenants aux emprises des restaurants concernés soit créer un sous-secteur « Ah autorisant les aires de stationnement dans les villages ou hameaux existants en zone agricole ».</p>	<p>La possession d'une aire de stationnement poids lourds d'une superficie suffisante constitue un préalable au bon fonctionnement d'un relais routier.</p> <p>Lors d'un passage devant l'établissement le 27 juin 2021, les membres de la commission ont pu constater que le petit parking devant celui-ci était fermé par de la rubalise et que la parcelle ZI 21 était recouverte de gravats la rendant inexploitable.</p> <p>Il convient de constater que les parcelles 0116, 0117 et 0208 aménagées en parking poids lourds pour l'établissement situé au nord du hameau sont également classées en zone agricole.</p> <p>La décision de la Cour d'appel de Douai évoquée par le conseil de Monsieur BARACHE rappelle que l'aménagement d'une aire de stationnement ne constitue ni une construction ni une installation et l'utilisation de tout venant permet l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>Les extensions étant interdites dans les hameaux, un classement des parcelles concernées pourrait être envisagé en Ux. Il appartiendrait toutefois au demandeur de présenter un dossier d'aménagement détaillé et de respecter les prescriptions de l'autorité compétente.</p> <p>La commission relève, par ailleurs, que sur la commune de OUARVILLE est classé en zone 1 AUx un emplacement destiné à l'implantation d'un restaurant routier.</p>	<p>AVIS DÉFAVORABLE : en accord avec la commune, la zone A est maintenue</p>
LJ16	<p>Messieurs Silvère et Thomas JOUSSET, de BARMAINVILLE, demandent le classement de la parcelle B 221 et de la partie nord de la B 220 en zone A et non en Nj, afin d'en faire un siège d'exploitation. « La parcelle 221 et une partie de la B 221, soit en tout 0,16 ha est exploitée en agricole depuis plus de 25 ans, en ce moment par JOUSSET Thomas...<i>qui</i> veut faire son siège d'exploitation à cet endroit pour avoir des locaux aux normes et adaptés à l'agriculture moderne ».</p>	<p>Avis conforme</p>	<p>AVIS FAVORABLE : les parcelles B221 et B220 (partie nord) seront classées en zone A.</p>
LJ18	<p>Monsieur Frédéric LEFEVRE, propriétaire à Armonville, commune de Barmainville, demande une réduction de la zone Uj pour partie sur les parcelles n° 198/202/203 au profit d'un accroissement de la zone UA afin de pouvoir rénover et modifier les constructions existantes. M. LEFEVRE demande également que la parcelle n°741, qui est classée pour partie en zone A et en zone UA, soit intégralement classée en zone UA, car il s'agit d'une parcelle qui permet l'accès à une maison d'habitation.</p>	<p>Le zonage Nj n'empêche en rien la rénovation des constructions, ce que confirme, par un avis défavorable, le mémoire en réponse</p>	<p>AVIS DÉFAVORABLE : La zone Nj n'empêche en rien la rénovation des constructions existantes, ni leur agrandissement (extensions, annexes), ni leur accès.</p>

LJ20	Monsieur Frédéric LEFEVRE , demeurant à Eole-en-Beauce, demande au nom du GFA de l'Etoile à « La Folie Herbaut » qu'une partie de la parcelle n°2, qui est actuellement totalement classée en zone A, soit partiellement classée en zone UA. Cette parcelle est occupée par les bâtiments d'une exploitation agricole. Un des exploitants qui atteint l'âge de la retraite souhaite disposer d'un bâtiment situé à l'Est de cet ensemble afin de l'aménager pour y résider. L'accès se ferait par l'entrée principale de l'exploitation et ne nécessiterait pas la création d'un nouvel accès sur la voie publique.	Le zonage en A n'empêche pas l'occupation d'un logement par un tiers non agriculteur. Le mémoire en réponse est défavorable pour cette raison. Cependant, il s'agit de la transformation d'un bâtiment agricole en logement pour un exploitant à la retraite. La commission considère qu'un avis favorable devrait s'imposer.	AVIS DÉFAVORABLE : le classement en zone A n'empêche pas l'occupation de bâtiments existants par des tiers non-agriculteurs. L'idée force est de maintenir l'intégrité du corps de ferme en évitant sa fragmentation.
LJ21	Madame Dany BERTHEAU , maire de Poupry et Monsieur SOBILO , adjoint demandent le classement en zone N d'une partie du territoire communal (environ 2,4 km ²) classé en zone A dans le projet de PLUi « La zone N n'empêche pas la culture... aucun bâtiment d'exploitation n'est à proximité ». Ce territoire intègre les bois d'Egron et d'Auneux, en zone N et proposés en espace boisés classés (EBC). Elle justifie cette demande ainsi : « Pour cela la zone N serait efficace afin d'empêcher les constructions sur tout ce secteur géographique au-delà des bois ».	On ne peut que s'interroger sur la motivation réelle de proposition de classement d'une partie assez étendue du territoire de la commune, en dehors des Bois classés en EBC, en zone Naturelle, alors qu'elle constitue de nombreuses exploitations agricoles au regard de toutes celles de la commune. De plus, cette intervention en fin d'enquête publique de la part d'une vice-présidente de la Communauté de communes Cœur de Beauce, responsable de l'urbanisme, semble étrangement mal venue pour les agriculteurs du secteur, qui n'ont pas manqué de protester par une pétition signée de neuf d'entre eux (voir LJ 24 ci-après). La commission d'enquête ne peut cautionner une telle procédure, qui n'est pas dans l'esprit ni dans la réalité que l'Etat peut attendre de la part d'élus et de collaborateurs occasionnels du service public. Admettre le zonage N pour empêcher toute construction constitue une contrainte inacceptable pour les agriculteurs exploitants du secteur concerné. La zone cultivée doit conserver son classement en zone A. Le mémoire en réponse dit que la demande sera traitée directement entre la CC CdB et la commune.	Compte tenu de la vocation agricole des champs qui composent l'essentiel de la surface du secteur, la zone est classée agricole mais pour prendre en compte la protection des bois des lisières et par-delà de l'ensemble du site, en accord avec la commune, la CCCB propose de classer en zone Ap les terrains identifiés au plan annexé à la demande de la commune de Poupry avec rectification du tracé à la marge incluant la parcelle 63.
LJ22	Monsieur Laurent BENOIST , demeurant à Ouarville, indique que, pour la parcelle YR15, il constate que dans le projet de règlement, l'article UA (2) prévoit un recul possible des constructions si la continuité de l'alignement est assurée. En conséquence, il demande la révision du certificat d'urbanisme délivré le 27 juillet 2020.	S'il n'appartient pas à la commission d'enquête de se prononcer sur la demande de révision du refus de certificat d'urbanisme, elle constate toutefois que le projet de règlement du PLUI soumis à l'enquête prévoit effectivement à l'article UA2 que : « le recul est possible si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture » (Voir LS 2).	SANS COMMENTAIRE
LJ23	Messieurs Vincent et Maxime SEVESTRE , demeurant à Boissay, Sougy, demandent que, sur la commune de Poupry, la hauteur des bâtiments agricoles soit portée à 15 mètres étant donné l'évolution du gabarit du matériel	Le site EDF ENR présente des hangars photovoltaïques produisant de 36 Kwc à 250 Kwc avec une hauteur des bâtiments au faitage de 7.3 m à 9.8 mètres. Seules 7 communes limitent la hauteur maximale des constructions de bâtiments à usage agricole à 10 mètres	AVIS DEFAVORABLE : de la commune en accord avec la CCCB, pas de changement compte-tenu des gabarits existants dans le village

	agricole. L'exploitation se trouve en partie sur la commune de Sougy (Loiret).	au faitage. La commune de DAMBRON autorise une hauteur maximale de 12 mètres. Cette disposition réglementaire pourrait faire l'objet d'une concertation en vue d'une réglementation commune.	
LJ24	Pétition signée par Messieurs Camille CHENU demeurant à Poupry, Pascal CHENU, demeurant à Lumeau, Guillaume GOURDAIN demeurant à Lumeau, Eric HARDY demeurant à Poupry, Jérôme PICAULT demeurant à Sougy, Benoît RICHARD demeurant à Lumeau, John SCHMITT demeurant à Lumeau, Florent SEVESTRE demeurant à Terminiers, Paul SEVESTRE demeurant à Sougy et Damien TERRIER demeurant à Terminiers, informent Messieurs les Commissaires enquêteurs qu'ils refusent le projet de classement en zone N d'un territoire d'environ 2, 4 km ² implanté sur la commune de Poupry, actuellement classé en zone A et maintenu en zone A dans le projet de PLUi soumis à l'enquête publique. Cette modification a été présentée à la commission d'urbanisme de Poupry le 24 juin 2021. « Le classement en N peut devenir une perte de liberté et être préjudiciable pour nos exploitations et leur devenir...ce type de classement risque d'impacter fortement nos productions et nos débouchés. Ces parcelles sont assujetties à des productions avec des contrats industriels qui pourraient ne plus être honorés. Par ailleurs, sur ce territoire d'environ 240 ha, certaines exploitations venant tout juste d'être reprises par des jeunes, sont impactées à plus de 20% ». L'annexe jointe à la pétition est l'invitation datée du 21 juin 2021 pour la séance de la commission Urbanisme du 24 juin 2021, avec l'ordre du jour suivant : PLUi et enquête publique.	La réaction par une pétition de ces agriculteurs est tout à fait compréhensible. La démarche suivie par la commission d'urbanisme de Poupry, réunie par Madame Dany BERTHEAU, maire, le 24 juin 2021, quant à elle, ne l'est pas, surtout à cinq jours de la fin de l'enquête. Les contraintes imposées par un zonage N pour les agriculteurs sont telles qu'elles risquent de provoquer des impossibilités de cultiver et, par-là, un manque de liberté de choix de cultures et d'aménagements agricoles nécessaires aux exploitations. Le zonage A doit être impérativement conservé. Le mémoire en réponse dit que la demande sera traitée directement entre la CC CdB et la commune.	Compte tenu de la vocation agricole des champs qui composent l'essentiel de la surface du secteur, la zone est classée agricole mais pour prendre en compte la protection des bois des lisières et par-delà de l'ensemble du site, en accord avec la commune, la CCCB propose de classer en zone Ap les terrains identifiés au plan annexé à la demande de la commune de Poupry avec rectification du tracé à la marge incluant la parcelle 63.
LJ25	Monsieur Stéphane MAGUET , Maire de Janville-en-Beauce, dépose la délibération n°2021-06-20B en date du 24 juin 2021 qui concerne les modifications à apporter au règlement pour les zones A et UX ainsi que les modifications à apporter aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour ce qui concerne le règlement de l'OAP zone 1AU Sud Est (suppression du paragraphe concernant les logements locatifs sociaux).	Cette délibération doit être prise en considération, car elle apporte la volonté de s'adapter à la situation réelle des habitations en zone A, notamment les constructions à usage d'habitation qui doivent être implantées conformément aux dispositions réglementaires édictées pour la zone Ua. La délibération est jointe en annexe III. Le mémoire en réponse émet un avis favorable.	AVIS FAVORABLE : le règlement reprendra les éléments de la délibération.
LJ26	Monsieur Stéphane MAGUET , Maire de Janville-en-Beauce, dépose la délibération n°2021-06-19 en date du 24 juin 2021 qui porte sur l'approbation du plan de zonage.	Le plan de zonage des trois communes déléguées d'Allaines, de Mervilliers, de Janville et du Puiset est approuvé par cette délibération, ce qui permet de répondre aux sollicitations des habitants qui ont émis un souhait de voir changer leurs parcelles de zone non constructible à constructible. La délibération est jointe	SANS COMMENTAIRE

		en annexe III. Le mémoire en réponse est : « sans commentaire ».	
RO3	Monsieur FOUGERON Audouin, de Fontenay-sur-Conie, souhaite que sa parcelle 478, en partie en zone Ua, soit mise entièrement dans cette zone jusqu'à sa limite de propriété en parcelle 31 et non pas, pour la seconde partie, en Nj. Actuellement, il existe un tennis sur les parcelles 30 et 31. Il souhaite remplacer ce tennis par une piscine et avoir un local technique.	En zone Nj, l'emprise au sol des extensions est fixée à 10 ou 15 % (selon la superficie d l'unité foncière) de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi celle des annexes est fixée à 40 m2. Les parcelles concernées étant dans la continuité de zones arborées, la commission d'enquête n'estime pas souhaitable de proposer une modification du zonage.	AVIS DÉFAVORABLE : le classement en zone Nj sera maintenu puisqu'il n'empêche pas la construction d'une piscine et d'un local technique.
RO4	Monsieur Moïse VILLEDIEU , demeurant à NOTTONVILLE regrette que ses remarques n'aient pas été prises en compte, fait remarquer qu'il manque le hameau de LOUBINIÈRE malgré les demandes faites lors des présentations du projet, s'interroge sur l'absence de représentation de l'usine SODICLAIR sur les plans et constate que le hangar agricole de son voisin, Mr MORISSET, est en zone industrielle.	Avis favorable. L'écart de la Loubinière sera représenté dans le PLUi approuvé sur le plan 5-2 de NOTTONVILLE. Les derniers bâtiments de l'usine Sodclair ne sont toujours pas référencés au cadastre. La demande concernant le hangar agricole sera traitée directement avec la commune et la CC CdB.	<ol style="list-style-type: none"> AVIS FAVORABLE : l'écart de la Loubinière sera représenté dans le PLUI approuvé sur le plan 5.2 de Nottonville COMMENTAIRES : les derniers bâtiments de l'usine SODICLAIR ne sont toujours pas en en ce jour référencés au cadastre. REMARQUE : suite à l'avis de la commune, le classement du hangar agricole et de la partie nord sera en zone A
RO5	Madame Françoise CORNET née ROULIN, demeurant Orgères-En-Beauce, constate que la maison située sur la parcelle n° 78, section A, n'est pas matérialisée. Elle souhaite également savoir si elle pourra construire une piscine et demande que la zone N soit classée en zone Nj.	La construction d'une piscine est possible en zone N. Le mémoire en réponse est défavorable au changement de zone	COMMENTAIRES : la maison n'apparaît ni sur https://www.cadastre.gouv.fr/ ni sur https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/plan-cadastral-informatise (base cadastrale des plans de zonage). Néanmoins la construction sera rajoutée à partir des plans du précédent PLU, où la construction est référencée. AVIS DÉFAVORABLE : la zone Nj permet l'extension de moins de 40m ²
RO6	Monsieur Jean-Marie PICHARD , responsable du site de Terminiers des Etablissements DEPUSSAY, décrit la situation de son site en zone Ux : « Etant en pleine croissance et au maximum de place pour nos techniciens et surtout l'insécurité de la route traversant nos ateliers, notre demande serait d'acheter une partie de la parcelle se trouvant au dos de notre atelier sur la zone Ub. Serait-il possible de construire un hangar industriel sur cette zone ? ».	L'entreprise DEPUSSAY possède effectivement des ateliers de part et d'autre de la rue Chanzy sur la commune de TERMINIERS qu'elle souhaiterait développer en acquérant des surfaces à l'arrière de ses installations sur les parcelles identifiées AB 455/505. Outre les possibilités de développement, cet aménagement améliorerait la sécurité des employés en limitant les traversées de chaussée. La commission relève, toutefois, que les parcelles souhaitées font l'objet d'une inscription comme emplacement réservé N°1 affecté à un équipement public (groupe scolaire).	Suite à l'avis de la commune , l'emplacement réservé sera ajusté au droit de la limite de la zone Nj en laissant un passage de 6 mètres. L'extension de l'entreprise sera classée en Ux
RO7	Monsieur Serge TRUBERT , d'Eole-en-Beauce, signale « une parcelle agricole à l'est d'OHE en zone UA sans bâtiment → plutôt AU ».	La parcelle évoquée se situerait au sud de la voie reliant les deux parties de la zone Ua. Elle est classée dans sa quasi-totalité en zone A et ne comporte effectivement aucune construction. On peut s'interroger sur le classement des parcelles 400 à 403 en Ua s'agissant d'un hameau.	REMARQUE : la commune indique que les terrains doivent se situer entre le village et les 2 fermes à l'Ouest. Les terrains seront maintenus en zone Ua en accord avec la commune.

RO8	Monsieur Etienne FOUGERON s'oppose totalement au statut d'OAP de la ferme de Grandvilliers sur la commune d'Eole-en-Beauce et à tout « potentiel d'évolution par un changement de destination ». « Il serait incongru d'envisager la construction de quatre logements. La ferme a été délibérément détruite en grande partie. Elle est proche de la coulée verte de la Conie et d'un point de vue environnemental, il est impensable de la transformer comme envisagé. Les espaces verts et les ouches autour de la ferme ont été anéantis volontairement ».	Si l'ensemble des constructions a été en grande partie détruit et que ce terrain est très proche de la coulée verte de la Conie, il est sans doute préférable d'abandonner l'OAP projetée, à moins qu'un projet viable respectant la proximité de la coulée verte soit accepté par la CC Cœur de Beauce, en accord avec le maire de la commune. La demande sera traitée directement entre la CC CdB et la commune selon le mémoire en réponse.	EN ACCORD AVEC L'AVIS DE LA COMMUNE , le nombre de logements prévus dans l'OAP sera modifié en raison de la démolition récente de tout ou partie des bâtiments (2 logements maximum – Hébergement proscrit)
RO9	Monsieur Michel LEGENDRE , de Guillonville, demande pour les parcelles 271, 272, 283b et 5a et b, en zone Uj sur le projet, de les passer en zone Ua.	Le changement de zone n'est pas possible, le classement en zone Nj isole le hangar du reste du village comme le dit le mémoire en réponse.	AVIS DEFAVORABLE : le classement en zone Nj isole le hangar du reste du village.
RO10	Monsieur Didier GAUDIN , demeurant Le Bourg Guillonville, demande une modification de zonage pour les parcelles n°1902 H 223, en alignement de la parcelle classée en zone Uj, afin qu'elles soient maintenues constructibles comme elles l'étaient au PLU en zone Ua.	Le choix de classement en zone A est expliqué et confirmé dans le mémoire en réponse qui est défavorable.	AVIS DÉFAVORABLE : considérant que les potentiels d'accueil des communes de la CCCB ont été définis au regard des taux de croissance déclinés dans le SCoT certains terrains inscrits dans le précédent PLU ont dû être déclassé. Outre les terrains mentionnés, Guillonville a dû opérer des choix sur ses secteurs de développement (suppression et réduction de zones à urbaniser).
RO11	Monsieur et Madame Jean-Paul et Sophie VASSORT , demeurant à La Grenouillère, commune de Nottonville, en raison de leur départ à la retraite, demandent que ce corps de ferme ainsi que des bâtiments d'exploitation situés au hameau de « Loubinière » restent occupés et soient classés en zone UA pour 1 logement.	Un changement de destination étant possible, il n'y a pas besoin de passer en Ua, ce que précise le mémoire en réponse.	AVIS FAVORABLE AVEC CHANGEMENT DE DESTINATION : le changement de destination sera possible au titre de l'article R151-35 du Code de l'urbanisme sans avoir recours à un classement en zone urbaine
RO12	Monsieur Gérald PROUTHEAU , demeurant à Gaubert - Guillonville, demande que la parcelle n° 291 demeure constructible.	Cette parcelle n'était pas inscrite en Ua au plu, il n'est pas possible de l'intégrer pour une urbanisation, comme l'explique le mémoire en réponse qui est défavorable.	AVIS DEFAVORABLE : cette parcelle n'était pas inscrite en zone urbaine dans le précédent PLU. De plus les potentiels d'accueil des communes de la CCCB ont été définis au regard des taux de croissance déclinés dans le SCoT de la CCCB. A ce titre Guillonville a dû opérer des choix sur ses secteurs de développement.
RO14	Monsieur Thierry FALLOU , maire de Péronville, demande l'agrandissement de la zone Nj sur les parcelles 14 et 15.	Cette demande doit être satisfaite. Le mémoire en réponse donne un avis favorable de classement en zone Nj de ces deux parcelles.	AVIS FAVORABLE : la zone Nj sera étendue aux parcelles 14 et 15.
RO15	Messieurs Pascal et Yves AMELOT , propriétaires des parcelles I 76, 73 et 69 sur le hameau de Merasville à Fresnay-l'Evêque, constatent que la parcelle I 69 est classée en Uj. Ils demandent que « les parcelles I 69 et 73 soient classées en Ua et soient classées constructibles ».	Le classement des parcelles I 69 et 73, non construites, a été inscrit en Nj afin de faire la transition de la zone construite du hameau avec la zone agricole qui entoure aux trois quart ces deux parcelles. Il semble difficile de faire changer le zonage projeté. Le mémoire en réponse précise que les extensions urbaines ne sont pas autorisées dans les hameaux.	AVIS DEFAVORABLE : la parcelle 69 est une extension urbaine. Conformément aux prescriptions du SCoT, les extensions urbaines ne sont pas autorisées dans les hameaux.

RO16	Monsieur Benoit MORISSET , exploitant agricole à Nottonville, écrit qu'une « parcelle de terre labourable est dessinée en zone Ux, ainsi que le hangar agricole de la parcelle adjacente ». Il demande de mettre des deux parcelles en zone agricole.	Si ces parcelles sont exploitées en agriculture, il n'y a pas de raison de les classer en Ux, d'autant qu'elles auraient été classées 1Aux si un projet d'acquisition de ces parcelles par une entreprise désirant s'installer avait vu le jour, à condition que le propriétaire de ces deux parcelles soit vendeur. Une telle erreur de classement doit être corrigée sur le PLUi qui sera adopté définitivement. La question sera traitée entre la CC CdB et la commune, selon le mémoire en réponse.	AVIS DE LA COMMUNE EN ACCORD AVEC LA CCCB : le classement du hangar agricole et de la partie nord sera en zone A
LO1	Madame Clémentine DESTIN , d'Eole-en-Beauce (Germignonville) écrit : « J'ai effectué une demande de changement de destination concernant un bâtiment annexe non-attendant à mon habitation, déposée le 21/04/2021. Or, cette demande m'est revenue avec une demande de délai supplémentaire pour étude stipulant que mon projet est en zone naturelle. Or, selon le zonage effectué sur le PLUI en cours, mon projet se situe en zone Agricole. Mon projet fait suite au fait que mon habitation est d'une superficie de 25 m ² (étage compris) et qu'il m'est difficile de vivre confortablement à l'année. L'annexe pour laquelle je souhaite faire un changement de destination en vue d'en faire une habitation est d'une superficie de 44 m ² au sol, de quoi faire une habitation plus confortable. Mon projet se situe sur la parcelle cadastrée en 406 179 YD 10 et 406 179 YD 09. Je possède également la parcelle 406 YD 11. Autre problème, le cadastre n'est pas à jour et l'annexe en question n'apparaît pas dessus. Le service des impôts de Chartres est au courant de cette annexe et je suis à jour fiscalement. L'annexe apparaît cependant sur des sites Web comme GOOGLE MAPS ou Géoportail. Gouv.fr ».	Avis conforme, les terrains concernés semblent effectivement en zone N. Le règlement prévoit les conditions dans lesquelles peuvent être autorisées les extensions et annexes.	AVIS CCCB ET COMMUNE : le plan de zonage sera ajusté au regard des constructions déjà (le fond cadastral ne mentionne pas l'ensemble des bâtiments existants). La zone n'empêche pas les extensions mesurées.
LO2 RJ 11	Monsieur Jacky HALLOUIN , de Terminiers (Gommiers), « demande pour le nouveau PLU que la partie nord de la parcelle AC 104 soit classée Ua, cette partie jouxtant la parcelle AC 105 (Ua) et AC 106 (Uj) en alignement du jardin » (plan joint).	La parcelle AC104 concernée constitue une partie d'une surface agricole plus importante où la partie nord supporte déjà un bâtiment. L'alignement de cette partie avec la parcelle AC 106 serait cohérent par rapport à la topographie des lieux qui seraient, par ailleurs, difficilement être exploitables en agriculture compte tenu des distances de ZNT. Cependant, aux termes du projet de PLUi, les extensions sont interdites sur les hameaux.	REMARQUE : les terrains mentionnés seront classés en zone Nj.
LO3	Mr HUDEBINE Roger demeurant à Orgères-en-Beauce formule deux remarques sur le projet de PLUI :	La première observation est désormais sans objet, le demandeur ayant pu constater, à la lecture du projet, que la parcelle boisée n°30 rue de Patay demeurerait bien en zone Nj.	AVIS DÉFAVORABLE : considérant la situation du terrain au droit du futur chemin de contournement agricole, des seuils de développement autorisés par le SCoT de la CCCB, de la nécessité de recentrer le développement

	<p>1° Il demande le maintien en zone Uj de la parcelle n° 30 située rue de PATAY qui est un espace boisé. Il constate que sa remarque a été validée.</p> <p>2 ° Route nationale, sortie EST d'Orgères-en-Beauce, le PLU de la commune avait classé comme constructible la parcelle n° 1 sur une profondeur de 50 m et installé les différents réseaux. Il s'étonne que cette parcelle soit à nouveau en zone agricole d'autant plus que le PLUI prendra en compte les zones de traitement « non phyto » la rendant difficilement exploitable s'agissant en outre d'un terrain non irrigable.</p> <p>Se présentant comme ayant participé activement à l'élaboration du PLUi, il regrette de n'avoir pas été informé, les investissements inutiles pour la collectivité et souhaite le maintien de la parcelle en zone constructible.</p>	<p>S'agissant de sa seconde observation, l'emplacement concerné constitue la limite ouest de la commune d'Orgères-en-Beauce et n'est pas bâtie. D'une superficie de 6700 m² environ, elle est bordée à l'est et au nord par un emplacement réservé pour un chemin de contournement, au sud et à l'ouest par des chemins de ceinture.</p> <p>Les distances minimales de non traitement ou ZNT sont définies par l'arrêté du 27 décembre 2019 et varient de 5 à 20 mètres selon la culture.</p> <p>Le maintien en zone A de cette parcelle ne paraît pas incompatible avec l'existence des différents réseaux, la priorité étant aujourd'hui donnée à la limitation des consommations d'espaces agricoles.</p>	<p>urbain sur le centre bourg, il ne peut être donné suite à cette requête.</p>
<p>LO4 RD17 RD18</p>	<p>Au nom de MEMOTOPIC Conseil, Monsieur Pascal DHUIQ, Conseiller en aménagement et environnement intervenant pour le compte de la SCI HURST PARIS 6 - ème, constate que, du fait d'orientations très pénalisantes du projet de PLUI, « le domaine du château de Fontenay sur Conie se verrait rendu impropre à son exploitation et sa mise en valeur patrimoniale ».</p> <p>L'intégralité de la propriété du château serait placée en zone naturelle faisant l'objet de restrictions et interdictions d'une nature telle qu'elles seraient un obstacle insurmontable au projet en cours et mettant en péril la pérennité du château faute de pouvoir obtenir les ressources nécessaires.</p> <p>Il souhaiterait, par exemple, que les zones N et Nj incluent des possibilités accrues de rénovation, reconstruction, extensions et constructions mesurées ouvrant la possibilité de développer des activités.</p>	<p>Avis conforme, en préambule, la commission d'enquête souhaite préciser que M. DHUIQ indique qu'il serait le représentant de l'actuel propriétaire du domaine du château de Fontenay-sur-Cosnie et/ou d'un éventuel acquéreur. Nous constatons qu'il ne nous présente pas de mandat attestant de cette affirmation.</p> <p>La volonté de la CC Cœur de Beauce est de préserver des sites tels que celui-ci qui présente une valeur patrimoniale d'où ce classement en zone Nj. A ce titre le règlement n'autorise que des extensions ou des constructions ne dépassant pas 40m².</p> <p>Lorsque le demandeur évoque le décalage entre le SCoT et le PADD, il ne néglige en fait que l'objectif du PADD : 1.4 – Reconnaître le patrimoine et ses potentialités précise dans ses orientations : Permettre le développement de l'offre de l'hébergement touristique.</p> <p>D'autre part, pour ce qui concerne une remarque de la DDT. (Cf. p.29/33 des observations sur les « évolutions attendues sur les points généraux » Ob), M. DHUIQ évoque un avis de l'Etat mais ne le cite pas explicitement, pas plus qu'il n'en indique les références, ce qui atténue fortement la portée de cet argument.</p> <p>Il convient également d'être attentif à la réponse de la CC Cœur de Beauce qui écrit que « Cette mention sera corrigée » mais qui n'indique pas quelle sera la correction apportée. Il nous semble délicat de préjuger de la correction qui sera faite.</p> <p>De même, lorsque le demandeur rappelle que le projet de PLUi «...empêcherait toute transformation en</p>	<p>AVIS DEFAVORABLE : le seuil d'extension étant fixé à 40m², il est possible d'envisager des extensions ou des constructions mesurées.</p> <p>NB : le zonage Nj est porté sur le château</p>

		<p>chambre d'hôte par exemple. De surcroît, aucun bâti ne pourrait se transformer en restaurant de standing. Aucun potager ni aucun maraîchage ne pourrait faire de vente directe. Aucune activité forestière ne pourrait avoir son siège sur place. », il invoque des activités très variées qui n'ont pas permis à la commission de percevoir et de comprendre le projet qui pourrait être à l'origine de l'observation déposée.</p> <p>La commission aurait apprécié une présentation détaillée des «... projets de valorisation des parcs arborés » évoqués en toute fin de la demande.</p> <p>En conclusion, la commission aurait apprécié que cette observation soit motivée par la description d'un projet plutôt que ce qu'elle a considéré être un inventaire relevant du domaine de l'intention. Cela aurait permis, au demandeur, de formuler une demande motivée pour une modification de zonage correspondant à un projet déterminé, ce qui ne figure pas explicitement dans l'observation.</p>	
LO5 LO7	<p>La Sarl NEGOBEAUCE, dont le co-gérant est Monsieur Romain BOIZARD, demande le maintien de la parcelle ZM 38 en zone UX, la modification de la parcelle ZM40 en zone UX et la modification d'une partie de la parcelle ZM 30 (2268m²) en zone UX pour l'extension de son entreprise (voir Obs R Demat 1).</p>	<p>Une telle demande est recevable, comme confirmé dans le mémoire en réponse par un avis favorable mais avec réserves de conformité avec les documents d'urbanisme et non pas sur le fondement des réserves du mémoire « ...précisions notamment visuelles du projet ».</p>	<p>Il peut être envisagé de prendre en compte la requête, compte-tenu du projet de développement de l'entreprise et sous réserve de précisions, notamment visuelles, du projet. La surface totale demandée représente 15 005 m².</p> <p>AVIS FAVORABLE, suite à la présentation des documents de l'entreprise : classement des terrains concernés en zone Ux mais indicé pour les besoins de l'entreprise.</p>
LO6	<p>Monsieur et Madame Romain et Sandrine BOIZARD demandent le maintien et la modification du classement de parcelles à Orgères-en-Beauce : maintien en UB des parcelles 15 et 16 au lieu de leur classement en 1 Aux et maintien en UB de la parcelle 310 au lieu de la découper en Ub et Uj. En effet, ils souhaitent installer une station de lavage et créer des logements, avec une aire réservée aux poids-lourds. Sur 2 600 m² de la parcelle 310, les logements permettraient l'hébergement de saisonniers. La Sarl NEGOBEAUCE, par son activité, génère 70 à 80 embauches sur la période de mai à octobre.</p>	<p>Le classement en Ub n'est pas compatible avec une activité commerciale, de services ou artisanale (station de lavage). Le mémoire en réponse, quant à lui, est favorable avec une réserve : « il faudra confirmer que l'aspect visuel soit acceptable ».</p>	<p>REMARQUE : Il peut être envisagé de prendre en compte la requête sous réserve de précisions, notamment visuelles, du projet.</p> <p>AVIS FAVORABLE, suite à la présentation des documents de l'entreprise : classement des terrains concernés en zone Ux mais indicé pour les besoins de l'entreprise.</p>
LO8b RD 16b	<p>Madame Evelyne MOREAU, maire de Cormainville, demande de conserver le logo de siège d'exploitation en activité alors qu'il est indiqué « à supprimer » dans le plan de zonage Oc.</p>	<p>Un changement de destination pour son siège d'exploitation permet de réaliser le souhait des demandeurs.</p>	<p>AVIS FAVORABLE : le logo sera maintenu dans le PLUi approuvé</p>
OV4	<p>Monsieur MICHAU, des Villages Vovéens (Soignolles), possède une parcelle qui était constructible au PLU et qui a été classée en A.</p>	<p>Sans localisation de parcelle, il est difficile de faire une analyse ; mais dans de nombreux cas, le passage de PLU à un PLUi voit se réduire les zones constructibles.</p>	<p>AVIS DEFAVORABLE : Soignolles étant un écart dans la hiérarchie établie dans le PLUi, les écarts bâtis ne sont pas destinés à recevoir de nouvelles constructions à usage</p>

			d'habitation conformément aux prescriptions définies par le SCoT. Cependant les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées.
OV5	Monsieur BUISSON , de Bazoches-les-Hauts, en indivision avec sa sœur, avait demandé en 2014 un certificat d'urbanisme revenu « non recevable » pour un terrain qui est en zone Ua au projet de PLUi et donc qui sera constructible.	Le mémoire en réponse est « sans commentaires ».	SANS COMMENTAIRE
RV1	Madame Michèle MULLOT demeurant à LEVES « désirerait savoir si la parcelle 59 à LOUVILLE LA CHENARD est constructible (rue des 4 Ormes), le cultivateur qui habite à coté dispose de cette parcelle pour y ranger son matériel agricole ».	Selon le mémoire en réponse, la parcelle est constructible dans les conditions définies dans le règlement de la zone agricole.	COMMENTAIRES : la parcelle 59 est constructible dans les conditions définies dans le règlement de la zone agricole A.
RV2	Monsieur Jean-Marie GRILLON , de Voves déclare : « je suis propriétaire de la parcelle D104 à Viabon, EOLE EN BEAUCE. Je demande à réduire la partie Uj pour agrandir l'autre partie constructible afin de pouvoir à l'avenir construire un pavillon. Je souhaiterais une partie constructible de 600m2. Merci de prêter attention à ma demande ».	La parcelle n'est pas référencée au cadastre, selon le mémoire en réponse. Il est donc difficile de se prononcer sur cette demande. D'une façon générale, les zones Uj ou Nj sont réservées pour des espaces jardins isolant des parcelles agricoles où sont, par exemple, construits des hangars.	COMMENTAIRES : la parcelle citée n'est pas référencée au cadastre. En l'absence de localisation la CCCB ne peut se prononcer sur la requête.
RV4b	Monsieur Noel ROBINET demeurant à MORANCEZ écrit pour Vladimir ROBINET-SLANSKY : -1 Je demande le classement en zone Ua au lieu de A de la parcelle A1060 où sont implantés les anciens bâtiments de l'exploitation agricole SCEA robinet NOEL Comme indiqué dans le questionnaire d'enquête préalable, l'activité de cette exploitation cessera sous 5 ans et le repreneur utilisera les bâtiments modernes de la parcelle A 101. Cette demande avait été faite par courrier en date du 19 février 2020 adressé à la mairie des Villages Vovéens et cette parcelle était classée en zone Ua dans l'actuel PLU ; -2 La parcelle A1076 a été divisée en 6 parcelles -A 1084, 1085 et 1086 - A 1087,1088 et 1089 Les trois premières étaient classées en zone Ua du PLU et bénéficiait d'un certificat d'urbanisme réalisable et sur deux d'entre elles d'un permis de construire en cours de réalisation. Je demande donc leur maintien en zone Ua. Les trois dernières sont à usage agricole. Cette situation avait été signalée par courrier du 19/02/2020 » (un extrait cadastral annexé).	Les parcelles faisant l'objet de certificats d'urbanisme en cours de validité et le permis de construire délivré conservent leur classement.	COMMENTAIRES : les autorisations d'urbanisme en vigueur présentent un caractère exécutoire, en respectant le délai de validité des autorisations (PC et CU).
RV5	Madame Valérie MARTIN , demeurant à EOLE EN BEAUCE, demande s'il existe des projets de carrières sur sa commune et si oui sur quelles parcelles ?	Le mémoire en réponse dit que les projets de carrières ayant fait l'objet d'une autorisation administrative d'exploitation sont référencés au plan de zonage par	COMMENTAIRES : les projets de carrières ayant fait l'objet d'une autorisation administrative d'exploitation en

		l'appellation Ac. Une information plus précise aurait pu être donnée par la CC CdB au demandeur notamment en ce qui concerne les projets à venir.	cours ou à venir sont référencés au plan de zonage par l'appellation AC.
RV6a	<p>Monsieur André MERCIER, demeurant à RECLAINVILLE, écrit :</p> <p>« Je constate que la parcelle B890 d'une surface de 2819 m2 est en partie concernée au sud par une zone 1 AU (dite constructible). Je m'étonne que la partie nord plus facilement constructible et bordée par un chemin ne soit pas concernée dans la partie la plus exploitable. Cette partie est éloignée du bruit dû à l'activité agricole au sud de la parcelle. En résumé, la partie 1AU réunit beaucoup de contraintes (parcelle en pointe, proche d'une ferme occasionnant du bruit.) Je demande l'extension de la zone 1 AU à l'ensemble de la parcelle B 890. »</p> <p>De plus, la partie restante au nord ne sera plus exploitable par la ferme. Si l'ensemble de la parcelle est concerné, cela permettrait la construction d'au moins 3 maisons sans nuisances des activités extérieures.</p>	<p>La parcelle B 890 se présente comme un triangle inversé et constituerait le pendant d'un ensemble pavillonnaire avec lequel elle formerait un rectangle traversé par une voie communale. Elle fait l'objet d'une OAP imposant un éloignement des futures constructions de l'exploitation agricole riveraine au sud de 20 mètres.</p> <p>Compte tenu du permis de construire obtenu par le demandeur pour une extension du bâtiment agricole sur la parcelle B891, la surface constructible va encore se réduire, limitant l'intérêt de l'opération.</p> <p>La commission d'enquête considère qu'il serait plus productif de renoncer au classement envisagé ou de classer, comme le demande le pétitionnaire, la totalité de la parcelle en 1AU au risque de créer une dent creuse.</p>	<p>En accord avec la commune, le classement du hangar est en zone Ua. Décalage de la zone 1AU vers le nord, alignée sur la limite de la zone Ua.</p>
RV6b	<p>Monsieur André MERCIER écrit : « en parcourant le document OAP 3b, je constate que la surface concernée 1 AU est déjà amputée d'une distance de 20 mètres dans la partie sud pour la construction d'un logement sur un parcellaire étroit.</p> <p>De plus, je viens d'avoir une autorisation de permis de construire pour extension d'un bâtiment agricole (voir avec la mairie de Reclainville). L'extension concerne le prolongement de la parcelle B891 et concerne les 17 premiers mètres au sud de la parcelle B 890. Il serait donc logique de prolonger la parcelle de 20 mètres ».</p>	<p>Le document Oc fait apparaître une mention sans précision de modification des limites de la zone 1 AU et de l'OAP à suite du dépôt du permis de construire pour un bâtiment agricole.</p>	
RV7	<p>Monsieur Didier BOUVARD demeurant à BAUDREVILLE écrit :</p> <p>« Après la lecture du futur plan d'urbanisme communal, je (souhaite) constate que la chambre d'agriculture émet un avis défavorable pour le terrain constructible sur la parcelle cadastrée A 306 à BAUDREVILLE. Je rappelle que ce terrain a été choisi par le conseil municipal de BAUDREVILLE pour son emplacement depuis la création du PLU en 2011. Il se trouve long et face à d'autres maisons. Tous les réseaux passent juste devant. Il y a l'eau potable, le téléphone et l'électricité (sans nécessité d'allonger les réseaux.)</p>	<p>La zone 1 AU a été retirée du projet de PLUi, en accord avec la municipalité, selon le mémoire en réponse.</p>	<p>AVIS DÉFAVORABLE : suite à l'avis des Personnes Publiques Associées et en accord avec la municipalité, il a été décidé de retirer cette zone 1AU.</p>

	<p>De plus, sur la commune de Baudreville se trouve une école avec toutes les classes de la maternelle au primaire ; une école où les effectifs baissent. Il serait intéressant d'avoir de nouvelles familles dans le secteur.</p> <p>Sur la commune de BAUDREVILLE également on trouve une caserne de sapeurs -pompiers à 50 mètres du terrain. Ces pompiers sont souvent à la recherche de logements proches de la caserne. C'est pourquoi je demande à ce que ce terrain demeure constructible ».</p>		
RV8	<p>Monsieur CHAPPART, Maire de MOUTIERS-EN-BEAUCE écrit : « Sur le bourg de Moutiers-en-Beauce, j'avais demandé à mettre la partie classée en agricole des parcelles 193 et 408 en UJ pour harmoniser l'ensemble des parcelles appartenant à la commune dans le but futur de les transformer en jardins ou fruitiers ».</p>	<p>Cette demande est parfaitement acceptable. Un avis favorable est donné par le mémoire en réponse, les parcelles seront classées en Nj.</p>	<p>AVIS FAVORABLE : les parcelles 193 et 408 seront classées en zone Nj.</p>
LV1	<p>Monsieur Didier CAULLET de Réclainville remet copie d'une lettre adressée le 10 novembre 2019 à la maire de la commune où il écrit « Je souhaite et donc demande que la parcelle 38 du cadastre de RECLAINVILLE soit classée dans le prochain PLUI de telle sorte qu'on puis y créer des bâtiments permettant l'exploitation de chambres ou de gîtes destinés à l'hébergement temporaire de touristes, d'ouvriers affectés à des chantiers de courte durée ou autres personnes de passage.- <i>classé en zone Uj</i> (mention manuscrite).</p> <p>Par ailleurs, comme on va le voir ci-dessous, le but n'est pas de séparer à terme cette parcelle de l'ensemble de la propriété telle qu'elle est cadastrée à ce jour.</p> <p><u>Premier point</u> : intérêt général</p> <p>Le département d'Eure et Loir veut comme vous le savez développer l'activité touristique et manque cruellement et tout particulièrement en Cœur de Beauce de logements du type évoqué ci-dessus. En effet, même pour les habitants de notre région, il faut réserver au moins un an à l'avance, voire plus pour loger quelques dizaines de personnes lors de réunions de famille (de mariages, de réunions de week-end, etc..). Pour le village, une telle activité peut être sans doute bénéfique mais vous êtes à même, plus que moi d'en juger.</p> <p><u>Deuxième point</u> : charges d'entretien</p> <p>Les coûts de charge d'entretien d'un grand parc et du bois augmentent régulièrement et ne sont plus en adéquation avec « es revenus ordinaires » d'un salarié ou d'un retraité (revenus qui sont rarement à la hausse). De ce fait, avec le temps et dans l'avenir proche, le terrain pourrait bien</p>	<p>Le projet de Monsieur CAULLET est réalisable en zone Uj ou Nj. Le mémoire en réponse renvoie sur une étude à mener entre la commune et la CC CdB.</p>	<p>AVIS DE LA COMMUNE EN ACCORD AVEC CCCB : en l'absence de projet précis, le zonage est maintenu.</p> <p>La réponse apportée par la commission d'enquête est erronée. Il n'est pas possible de réaliser des constructions en zone Nj telles que demandées.</p>

	<p>devenir une friche et non un jardin en zone urbaine (Uj) comme on souhaite le classer.</p> <p>Il faut donc donner à cet espace Uj sinon les moyens au moins la motivation d'entretien en l'associant à une activité d'hébergement rural qui pourra offrir à ces clients de passage un espace verdoyant pour s'y promener et 'y délasser.</p> <p><u>Troisième point</u> : patrimoine local</p> <p>La propriété abrite une maison bourgeoise, certes modeste, mais qui est tout de même signalée dans la liste des châteaux d'Eure et Loir par Michel Brice dans son livre (page 21 de l'édition 4) « Châteaux en Eure et Loir : « Un patrimoine méconnu » Editions SETAEL</p> <p>Cette bâtisse, d'entretien également coûteux, voit sa vocation principale d'habitation révolue ; que ce soit pour des propriétaires retraités qui, s'ils ont de moins en moins les moyens de la faire entretenir, n'ont plus la santé pour le faire eux même où que ce soit pour des salariés qui, n'ayant pas le temps de la faire, devront payer pour le faire faire.</p> <p>En conclusion, on comprend que, en l'état, cette propriété va progressivement être délaissée par les générations de demain et les suivantes. C'est pourquoi la décision de classement du PLUI entraînera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit le dépérissement de ce petit bout du patrimoine du Cœur de Beauce, et donc d'Eure et Loir, - soit la poursuite de son existence dans le monde présent et futur en donnant à cet ensemble les moyens de prendre le virage de l'éco-hébergement. <p>Dans la longue lignée des propriétaires de ce lieu, je ne souhaite pas être celui qui aura loupé la chance de transmettre aux générations à venir les moyens d'honorer et de continuer le travail des ancêtres et de garder présent les racines du passé.</p> <p>Aussi, je pense, madame la Maire, que vous aurez à cœur de présenter et de faire aboutir cette demande aux organismes décisionnels sur ce sujet en espérant que vous serez entendue. »</p>		
<p>LV2a LV2b LV2c</p>	<p>Copie de la lettre adressée le 29/02/2020 par Monsieur Noel ROBINET au maire de la commune des Villages Vovéens formulant la même demande que celle faisant l'objet de son observation.</p>	<p>Les parcelles A 1059 et 1060 sont mitoyennes de la zone Ua, la première habitation de ville, donne sur la rue mitoyenne de la zone Ua du projet de PLUi. Une telle classification de zonage semble possible pour l'habitation de Monsieur Vladimir ROBINET-</p>	<p>OBSERVATIONS : les autorisations d'urbanisme en vigueur présentent un caractère exécutoire, en respectant le délai de validité des autorisations (PC et CU)</p>

	<p>Copie de la lettre adressée le 29/02/2020 par Monsieur Vladimir ROBINET-SLANSKY au maire de la commune des Villages Vovéens formulant la même demande que celle faisant l'objet de son observation : Obs RV 4a : Monsieur Vladimir ROBINET-SLANSKY, des Villages Vovéens (Chavernay le Grand) écrit : « Je demande le classement en zone UA au lieu de A de la parcelle A 1059 où est implantée une maison d'habitation et ses dépendances. Elle n'est plus rattachée à une exploitation agricole et constitue mon domicile. Elle était en zone Ua dans le PLU actuel. PS : cette demande avait été faite par courrier le 19/02/2020 ».</p> <p>Copie de la lettre adressée le 19/02/2020 par Monsieur Noel ROBINET au maire de la commune des Villages Vovéens formulant la demande de classement de la parcelle A 1060 au Grand Chavernay en zone Ua, comme elle l'est actuellement et non pas en A, le siège d'exploitation de la SCEA ROBINET NOEL étant prévu se déplacer sur la parcelle A 101 plus fonctionnelle avec des hangars et constructions. Au minimum, il est demandé que les bâtiments de la parcelle A 1060 puissent changer de destination comme le permet l'article R 151-11 du code de l'urbanisme.</p>	<p>SLANSKY, qui ne fait plus partie de l'exploitation agricole depuis quelques années.</p>	
LV3	<p>Monsieur BOULIER demeurant à la folie Herbault, commune d'EOLE EN BEAUCE demande pourquoi la parcelle 076 dont il est propriétaire est divisée en deux zones (Ua et Uj) sans suivre les limites cadastrales. Sur le plan « PDF » figurent des symboles sans légende dont il ignore la signification. Il affirme que le placement en zone Uj d'une partie du terrain le rend impropre à la construction, ce qui était potentiellement possible avant le PLUi et demande qui va compenser le différentiel de valeur immobilière.</p>	<p>Le même découpage affecte les parcelles voisines YC73 et YC829 ; La parcelle YC 76 ne semble pas avoir d'accès direct à la voie publique et la commune d'EOLE-en- BEAUCE interdit les constructions en deuxième rideau.</p>	<p>AVIS CONFORME à celui de l'avis de la commission d'enquête. Le différentiel de valeur immobilière n'est pas du ressort du PLUi.</p>
LV4 RD7	<p>Mmes Cécile MALAVAS et Sabine BINNINGER pour la société CEMEX sollicitent la modification du classement des parcelles ZM 1.2.3.4.5 sur la commune de PRAVILLE aux lieux dits « La contrée vers Boisville » et « La pièce de corne » en zone As au lieu de Ac, A et N pour combler l'ancienne carrière avec des matériaux inertes permettant ainsi leur valorisation et l'amélioration de la remise en état du site effectué en 2000. Par ailleurs, elles souhaitent l'extension de la zone Ac vers le sud afin de permettre à plus</p>	<p>La réponse paraît étonnante. Si la création d'ISDI et l'extension de carrières sont soumises à autorisation préfectorale, la détermination des zonages et des sous-secteurs est bien du ressort du PLUi. La mise à jour des documents d'urbanisme nécessitera, le cas échéant ultérieurement, une procédure de modification. L'avis aurait pu être conditionné à l'autorisation préfectorale. La requête porte :</p>	<p>COMMENTAIRES : cette demande n'est pas du ressort du PLUi (Code de l'urbanisme), mais du Code de l'environnement. La commune indique l'avis défavorable de l'État pour le projet. Le secteur Ac ne sera pas étendu.</p>

	<p>ou moins long terme l'extension de la carrière de Beauvilliers</p>	<p>- d'une part sur les parcelles ZM 1 à 4 classés en Ac et A, que la société souhaiterait voir reclasser en As, installation de stockage de déchets inertes et d'autre part sur une extension de la zone AC sur les parcelles ZB20 et 21.</p> <p>Le schéma régional des carrières encourage la mise en place d'activité de tri et de recyclage pour les carrières susceptibles d'accueillir des déchets inertes. Il considère, toutefois, que la création d'ISDI est à éviter dans les secteurs où il existe déjà des carrières en cours de remblaiement de manière à favoriser l'utilisation de déchets ultimes.</p> <p>Une demande d'autorisation, sous le régime d'une ISDI, est actuellement en cours auprès des services préfectoraux. Elle précisera les mesures à mettre en œuvre et la nature des matériaux inertes à employer. La remise en état à l'identique ou proche de l'état initial devrait permettre, à terme, de restituer des terres à l'agriculture.</p> <p>- d'autre part sur une extension évoquée à terme pour laquelle l'autorisation n'est pas du ressort de la communauté de communes mais des services préfectoraux. L'extraction demeure possible en zone agricole.</p>	
LV6	<p>Mr Vincent BRIGAULT pour la société RECYCLEO dont l'objet est la remise en état des terres après exploitation en vue de leur réintégration à l'usage agricole et bénéficiaire à ce titre d'une autorisation préfectorale de stockage de matériaux inertes sur les parcelles ZB 15,17,33,35,37,39,46,49,52,41,50,53,12 souhaiterait voir classées celles-ci en zone As (dossier joint). Il envisage un projet d'extension sur les parcelles cadastrées ZT 15, 17, 32, 28 pour partie et ZK 20 et 2 pour partie.</p>	<p>La société RECYCLEO n'a pas pour objet l'exploitation de carrières mais leur remise en état. Les parcelles citées par le demandeur dont il souhaite qu'elles soient reclassées en As ont fait l'objet d'exploitation des marnes par la société MEAC sans obligation de remblaiement. La société RECYCLEO, installée sur la commune de Villeau depuis 2013 (Arrêté préfectoral autorisant l'ISDI), procède à cette opération pour rehausser les terres agricoles excavées à leur hauteur initiale avec des terres issues de l'activité des nouvelles infrastructures du grand Paris. Elle bénéficie d'une autorisation préfectorale délivrée le 2 juin 2020 complétée le 18 janvier 2021.</p> <p>Recycleo s'engage à remettre en usage agricole avec des terres de qualité les carrières en fin d'exploitation et participer ainsi à réduire l'impact sur la consommation de ces espaces et sur les paysages comme le demandent la loi de modernisation de l'agriculture et le PADD. Les autorisations d'exploitation sont du ressort des services préfectoraux.</p>	<p>AVIS FAVORABLE : classement en As des parcelles mentionnées</p> <p>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE : parcelles ZT15, 17, 32, 28 pour partie et ZK 20 et 2 pour partie en zone AC sous condition de l'autorisation préfectorale. Aucun arrêté préfectoral pour ces parcelles n'ayant été transmis pour ces parcelles, le zonage ne sera pas changé.</p>

		<p>Le projet d'extension évoqué par le demandeur concerne un classement en zone AS et non AC dans la continuité des opérations de la MEAC.</p> <p>La commission d'enquête n'a pas d'observations à formuler sur la demande.</p>	
LV7	<p>Mme Marie-Louise POCHARD-MESLAND, sa mère et sa sœur demeurant sur la commune de BAZOCHES-LES-HAUTES souhaiteraient voir classées en zone constructible les parcelles ZW 19, 58,61 et 64 actuellement zonées A dont elles sont propriétaires et exploitantes.</p>	<p>Les parcelles concernées, classées en zone agricole et cultivées, ferment le côté ouest du bourg. Une modification du zonage constituerait une extension contraire aux objectifs définis par le SCOT et le projet de PLUi</p>	<p>AVIS DEFAVORABLE : la parcelle 58 est constructible. Pour les parcelles 19, 61 et 64 au regard de leur emprise, localisation, en l'absence de réseaux et d'accès et en fonction des objectifs de croissance de la commune, il ne peut être donné une suite favorable à cette requête.</p>
LV8 LJ11	<p>Mr Loïc ROUSSEAU pour la SA CARRIERES NIVET prévoyait le développement d'un projet d'ouverture d'une carrière sur Eole-en-Beauce au lieu-dit Eranville afin d'élargir son périmètre d'activités et répondre aux besoins en granulats du marché local et permettre l'approvisionnement de centrales à béton parisiennes. Bénéficiant d'accords avec les propriétaires et l'exploitant concerné, ayant reçu l'adhésion des autorités locales sur le projet, il souhaiterait, avant de poursuivre son investissement, que le PLUi intègre un classement compatible avec cette activité qui concernerait les parcelles XB 11,12 et 13 et section XD, 1 et 2 (plans joints). Evoquant le partenariat indispensable avec les élus locaux, il souligne que le document (3b) intitulé « Orientations d'aménagement et de programmation sectoriel » du PLUi actuellement à l'enquête mentionne en page 8 « la réalisation d'un chemin de contournement pour le transport des extractions de carrières ».</p> <p>Il évoque ensuite les avantages que pourraient tirer le territoire d'un tel projet en termes de nouvelle offre de matériaux de construction, de création d'emplois directs ou indirects et d'avantages financiers comme la perception de la TGAP et de la CVAE.</p>	<p>Un avis favorable est donné dans le mémoire en réponse, sous condition d'une autorisation préfectorale d'exploitation.</p>	<p>AVIS FAVORABLE sous réserve de l'existence d'un arrêté préfectoral d'exploitation.</p> <p>L'arrêté préfectoral n'ayant pas été transmis, le zonage ne sera pas modifié</p>
LV9 RD6	<p>Mmes M. DELCROIX, L. CLEMENT et F. RELOTIUS pour la société URBASOLAR engagée dans un projet solaire photovoltaïque au lieu-dit Lorsonville sur la commune d'Eole en Beauce (parcelles ZR 10, 11,70, 71, 89 et 90) afin de reconverter des terrains communaux en friche souhaiteraient que ces terrains soient classés en zone N enr au lieu de Aph (pour les parcelles ZR 10 et 11) et A (pour les parcelles ZR70, 71, 89 et 90).</p> <p>Le cahier des charges des appels d'offres nationaux impose aux postulants pour pouvoir concourir la réalisation de l'une des trois conditions suivantes :</p> <p>le terrain d'implantation doit se situer :</p>	<p>Le classement différencié demandé correspond bien à la volonté de réaliser le projet d'énergie renouvelable, adopté à l'unanimité par le conseil municipal. La copie de la délibération est jointe en annexe III. Un avis favorable a été émis dans le mémoire en réponse.</p>	<p>AVIS FAVORABLE : le projet étant porté par le conseil municipal d'Eole-en-Beauce, la zone d'implantation du projet photovoltaïque sera reportée dans le PLUi approuvé sous l'appellation Nph.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - soit en zone urbanisée ou à urbaniser, - soit en zone naturelle portant la mention « énergie renouvelable, solaire, ou photovoltaïque», - ou bien sur toute zone naturelle dont le règlement d'urbanisme autorise expressément les installations d'énergie renouvelable, (projet n'étant pas situé en zone humide et non soumis à une autorisation de défrichage), - soit se situe sur un site dégradé (site pollué, ancienne carrière, ancienne décharge). <p>Les terrains concernés ne font pas l'objet d'une activité agricole depuis plus de 40 ans et aucune demande d'aide financière au titre de la PAC n'a été demandée depuis au moins cinq ans.</p> <p>Copie d'une délibération municipale de la commune de VARIZE datée du 12 janvier 2021 se prononçant favorablement à l'unanimité sur la réalisation d'études et au développement du projet est jointe à la demande.</p>		
LV10 RD6	<p>Mmes DELCROIX M, CLEMENT L et RELOTIUS F pour la société URBASOLAR engagée en partenariat avec la commune d'EOLE-EN-BEAUCE dans un projet solaire photovoltaïque sur une ancienne carrière et décharge (parcelles XH 11, 48, 49, 50, 55, 56 soit environ 6 hectares souhaiteraient que ces terrains soient classés en zone Neur au lieu de N et A (voir plans joints)</p> <p>La construction de cette centrale permettra de reconverter un site inexploitable et dégradé tout en apportant une activité complémentaire à l'agriculture pour consolider l'économie des exploitations.</p> <p>Les contraintes du cahier des charges ont été décrites dans l'observation précédente.</p> <p>Les parcelles XH 48, 49, 50, 55, 56 représentant 5.9 hectares situées sur une ancienne carrière reconverte en décharge aujourd'hui en friche et identifiées dans la base de données BASIAS sont positionnées en N dans le futur PLUi.</p> <p>La parcelle XH11 d'une superficie d'1.9 hectare se situe en zone A et est en jachère depuis 2016 considérée comme ayant une faible valeur agronomique et un mauvais rendement. La société URBASOLAR a mis à disposition le terrain à un apiculteur, aidé à son installation et reversé 24139 € au fonds de compensation agricole départemental. Le porteur de projet a veillé à l'intégration écologique de la centrale au travers de plusieurs engagements. Une étude d'impact jointe au dépôt de permis de construire a été</p>	<p>La réalisation de ce projet de centrale photovoltaïque semble possible, compte tenu de la situation des terres concernées. Un classement en Nph devrait être possible, ce qui est confirmé par le mémoire en réponse, permettant ainsi la mise en œuvre du projet</p>	

	déposée en mairie d'EOLE-EN-BEAUCE le 10 Mars 2021 et conclut à un impact résiduel non significatif sur la biodiversité.		
LV11a	<p>Monsieur Philippe GAUCHERON, Maire de VARIZE vient au soutien du projet URBASOLAR estimant que le projet est compatible avec les objectifs du PADD qui prévoit de favoriser la production locale d'énergie (éolienne, biomasse, photovoltaïque (axe 2-4) et la réutilisation des carrières en fin d'activité en sols agricoles ou en support de production d'énergie (axe 2-6). Il souhaite voir modifier le zonage considéré.</p> <p>Il considère que le projet sera source de retombées économiques pour les citoyens comme pour les collectivités en termes d'emplois et d'activités, de reversement d'impôts et taxes.</p> <p>La communauté de communes peut espérer des retombées économiques importantes par le biais de l'imposition forfaitaire de réseau qui lui sera reversée à hauteur de 8045 euros par an. A cela s'ajoutent la taxe foncière et la taxe d'aménagement.</p> <p>Il précise que les parcelles sont relativement éloignées des zones habitées du village et ne font pas l'objet d'activité agricole depuis 40 ans. (Plans et vues aériennes jointes + délibération municipale unanime du 12 janvier 2021-cf. R Demat 4 ci-après)</p>	Avis conforme, la demande argumentée qui est présentée par Monsieur. le maire est une proposition qui répond aux objectifs du PADD (Axe2-4 et 2-6).	AVIS FAVORABLE : le projet ayant été approuvé par le conseil municipal de Varize, les périmètres dédiés aux emprises photovoltaïques seront étendus et leur appellation modifiée en Nph.
LV11b	Un dossier a été déposé par Monsieur Marc HENRION , Maire délégué de VILLEAU, pour le compte de la société MEAC reprenant un état de parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploitation en vue du classement en Ac pour une évolution ultérieure par remise en état par la société RECYCLEO. (aucune demande n'a été reçue de la part de la société MEAC).	Le dossier reprend une liste de parcelles qui font actuellement l'objet d'exploitation par la société MEAC pour prévoir leur évolution ultérieure pour une remise en état par la société RECYCLEO	<p>AVIS FAVORABLE : classement en As des parcelles mentionnées</p> <p>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE : parcelles ZT15, 17, 32, 28 pour partie et ZK 20 et 2 pour partie en zone AC sous condition de l'autorisation préfectorale. L'arrêté préfectoral pour ces parcelles n'ayant pas été transmis, le zonage ne sera pas changé.</p>
LV12	<p>Délibération du conseil municipal de LOUVILLE-LA-CHENARD du 08/06/2021 :</p> <p>Alain SIRON demande à ce que son jardin clos de murs soit classée en Uj (ZH25)</p> <p>La parcelle ZH26 plantée de noyers sera classée en N</p> <p>La parcelle ZH 24 qui comporte un calvaire sera classée en Ne</p> <p>Le conseil municipal donne son accord à cette demande qui sera transmise au commissaire enquêteur avant la fin de l'enquête publique sur le PLUi CŒUR-DE-BEAUCE.</p>	<p>Les classements demandés devraient être entérinés du fait de la réalité des situations des parcelles décrites.</p> <p>Les classements en N, Ne et Uj semblent ne pas poser de problème. La délibération du conseil municipal de Louville-La-Chenard est jointe en annexe III. Le mémoire en réponse est favorable, l'ensemble des parcelles sera en zone Nj</p>	AVIS FAVORABLE : pour simplifier la lecture, l'ensemble des parcelles mentionnées seront inscrites en zone Nj.

LV 13	<p>Monsieur Marc GUERRINI, Maire des VILLAGES VOVEENS écrit : « Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la commune souhaite que l'ancien site ATMOS, parcelles H1040, YZ 311 et YZ 312 qui est actuellement en zone Ue soit classé en zone UB afin d'éviter une friche industrielle ».</p>	<p>Le mémoire en réponse émet un avis favorable, la question sera traitée directement entre la commune et la CC C d B.</p>	<p>AVIS APRES ACCORD AVEC LA COMMUNE : mise en place d'un périmètre de servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L151.41-5 du code de l'urbanisme après échange avec les services de l'État</p>
LV14	<p>Monsieur CHATIN Bertrand demeurant à OUARVILLE écrit : « Les maires de village avec leurs conseillers établissent un PLUi correspondant au mieux aux attentes sociétales.</p> <p>Aussi, dans notre village de OUARVILLE, le maire a reçu tous les agriculteurs pour avoir un aperçu des possibilités car ceux-ci sont en majorité concernés par le PLUi. Je suis surpris mais pas étonné d'être le seul agriculteur habitant le village à n'avoir pas été auditionné par Mr Dubief, étant donné son caractère trivial vis-à-vis de moi !</p> <p>Lorsqu'on est maire, on doit laisser ses jalousies et rancœurs de côté.</p> <p>Aussi, Mr Dubief s'est employé au premier remaniement PLU il y a 10 ans.... Et cette fois-ci encore, à retirer tous les terrains à bâtir de la famille CHATIN.</p> <p>De plus, il se met hors la loi puisque certains de ces terrains ont été acquis au prix du terrain à bâtir sur décision du Tribunal administratif qui les a nommés « terrains à bâtir ». Cette décision du tribunal ne peut en aucun cas être remise en cause.</p> <p>Pour les autres terrains, ce sont tous des dents creuses dans le village qui sont habilités à recevoir de l'habitat en bordure de chaussée dans le périmètre du village.</p> <p>De plus, il octroi un terrain contigu au mien (A la famille d'un de ses conseillers municipaux) alors que ce terrain n'a aucune sortie sur la route !!! 2 poids, 2 mesures, du copinage ! Cette pratique est passible de l'abus de droit et sera dénoncée par ma part si cette requête n'est pas recevable.</p> <p>Le jardin d'une maison est retiré du périmètre... pour quelle raison ? alors que la fosse septique et le plan d'épandage des eaux usées sont dessus ? Alors que dans les autres lieux les maisons gardent leurs jardins ?</p> <p>Tout ceci pour résumer le caractère d'un maire qui règle ses comptes de jalousie avec un pouvoir qui lui est dédié de nuire.</p> <p>Je souhaite qu'une tierce personne, neutre, puisse analyser ce problème à l'amiable pour rétablir de l'équité entre habitants du même village afin de modifier ce projet et</p>	<p>Il n'appartient pas à la commission d'enquête publique de se prononcer sur les relations pouvant exister entre l'autorité municipale et certains administrés.</p> <p>Les parcelles concernées se situent sur le hameau d'Ensonville où seules peuvent être autorisées les constructions sur les dents creuses.</p> <p>L'examen du plan local d'urbanisme de la commune d'OUARVILLE communiqué par la CC CdB, permet de constater le maintien en Ua des mêmes surfaces du demandeur. Seule la création d'une zone Nj sur une partie des parcelles 805, 806 et 807 initialement classées en A est venue modifier la situation antérieure.</p> <p>La durée de validité d'un certificat d'urbanisme opérationnel est de dix-huit mois susceptibles d'être renouvelée. La qualification de terrains à bâtir au moment de l'acquisition ne confère pas à ceux-ci un caractère définitif quant à leur zonage, compétence du ressort de la collectivité. Aucun élément du dossier soumis ne fait état de contestation sur le zonage établi lors de l'adoption du PLU adopté le 20 mars 2012 actuellement en vigueur. La vue photographique fournie par le demandeur permet de constater l'existence d'un espace boisé sur les parcelles considérées.</p> <p>Sur les planches photo, ce qui semble être la parcelle 0812 d'une superficie cadastrale de 340 m2 évoquée par le demandeur est un espace triangulaire sans construction déjà classé en Ua sur le plan d'urbanisme en cours de validité.</p> <p>A l'étude du projet de zonage, une partie de la parcelle 0094 jouxtant une maison qui se trouvait en zone Ua dans le plan actuel est effectivement désormais classée en A en totalité. Un classement partiel en zone Nj pourrait s'avérer plus judicieux.</p>	<p>SANS SUITE APRES ECHANGE ENTRE LA COMMUNE ET LA CCCB</p>

	<p>éviter une procédure devant les tribunaux qui seront saisis dans le cas contraire ».</p> <p>PIECES JOINTES (6) : 3 actes notariés, 2 planches photos et 1 plan en demande de rectification).</p>		
RS2a, c et d	<p>Monsieur Jean-Marc DUPRE, maire de Sainville, et Monsieur Hervé PERCHERON, adjoint à l'urbanisme, demandent -1) d'élargir la zone Ne, rue de la Porte d'Etampes, sur tout le terrain Fleureau jusqu'à la D 24 -2) concernant les zones qualifiées en ECARTS, l'impossibilité de changement de destination est regrettée, contrairement aux hameaux. De plus, à Barlonville, il y a plusieurs habitations de particuliers qui sont classées en zone agricole : ça n'est pas normal. « Cette législation entrainera inéluctablement la disparition des corps de ferme anciens et remarquables au niveau patrimonial. -3) Pour le zonage Ua, la disparition de la majorité des fonds de parcelles, classées dans le Plu en jardin, va entrainer des découpages de terrain et une concentration excessive et non souhaitée dans un village rural.</p>	<p>Les demandes de Monsieur le Maire sont à prendre en considération : l'élargissement de la zone Ne est souhaitable, les changements de destination devraient pouvoir se faire ponctuellement et les habitations de particuliers doivent être classées en zone Ua sur le hameau de Barlonville, dont le plan ne figure pas dans le document Oc. Le mémoire en réponse est favorable à l'extension, précise que le hameau étant un écart, un changement de destination est possible et que la mise en Nj des fonds de parcelles a été décidée par l'ancienne municipalité</p>	<p>1. AVIS FAVORABLE : pour l'extension de la zone liée aux équipements.</p> <p>2. COMMENTAIRES : Boulonville dans la hiérarchie établie par le SCoT et par le PADD du PLUi est un écart. En ce sens le changement de destination demeure possible.</p> <p>3. COMMENTAIRES : Le choix du classement des fonds de parcelles en zone de jardins a été décidé par l'ancienne municipalité.</p>
LS1 RD13	<p>Monsieur Laurent CLEMENTONI, Maire de Garancières et Monsieur Hervé PETIT, secrétaire de Mairie ont déposé un document LS 1 qu'ils ont commenté, document renvoyé par courriel sur le site numérique le lendemain. La quatorzième observation traite du zonage : « déclassement de la parcelle ZB 35 de la zone agricole (A) au profit d'une zone naturelle de jardins (Nj) ». Contrôler le plan de zonage de la zone d'activités (en réponse à la demande de la Chambre d'Agriculture (CA) de respecter les limites du parcellaire agricole). Le plan du PLU initial a été modifié, la demande de la CA n'est plus valable.</p>	<p>Le changement de classement de la parcelle ZB 35 en zone Nj se justifie par la volonté de la commune de créer deux bassins de rétention et de terminer par un jardin, d'autant que cette parcelle se trouve en entrée de bourg. Le mémoire en réponse émet un avis favorable à la demande du maire de Garancières.</p>	<p>AVIS FAVORABLE : la parcelle ZB35 sera inscrite en zone Nj</p> <p>La limite de la zone Ux sera ajustée sur la limite parcellaire. La CCCB demande à ce que la commune intègre dans le règlement des groupes dans la mesure du possible ou dans les dispositions générales.</p>
LS2	<p>Messieurs Jean-Denis et Laurent BENOIST demandent de remettre en zone constructible à Ensonville deux parcelles (VI 8 et 9) comme elles l'étaient au PLU de 2012. Un certificat d'urbanisme positif a été délivré le 1^{er} septembre 2020, tardivement après la demande du 29 janvier 2020 et ce fait a pénalisé la mise en vente.</p> <p>Ils demandent également de pouvoir décaler une construction qui ne peut être faite à l'alignement de la voie publique en raison d'un pan coupé de la parcelle sise à côté du cimetière à Ouarville (parcelle YR 15).</p>	<p>Sur le premier point, à l'appui de leur demande, les consorts BENOIST produisent copie d'un certificat d'urbanisme produit en application de l'article L410-1 a) et L410-1 b) certifiant que le terrain objet de la demande peut être utilisé pour une opération consistant en une division en deux lots comportant chacun une habitation. La demande ayant été déposée le 29 janvier 2020 et la décision prise le 01 septembre 2020. Le certificat apparaît donc comme valide.</p> <p>De façon à favoriser l'alignement à l'entrée du hameau, la commission estime qu'il y a lieu de faire droit à la demande et d'appliquer les dispositions d'urbanisme applicables au 10 juin 2020.</p> <p>Sur le second point, le règlement du PLUI impose, sur la commune d'OUARVILLE, l'implantation des</p>	<p>COMMENTAIRES : les autorisations d'urbanisme en vigueur présentent un caractère exécutoire, en respectant le délai de validité des autorisations (CU)</p>

		bâtiments à l'alignement des voies tout en précisant que le recul est possible si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture.	
LS3	Madame Emilie FAIVRE , habitante de Santilly, s'oppose au classement en zone A (Document Oc) de trois parcelles rue du Bois classées en Ua sur le projet initial de PLUi, elle s'appuie sur une erreur manifeste d'appréciation si une réponse favorable est donnée à la demande de Monsieur PHILIPPE (<i>si la construction d'un hangar agricole sur un terrain principalement classé Ua et proposé en A au PLUi, empiétant légèrement sur une zone Uj dont la parcelle appartient à Monsieur PHILIPPE, est autorisée</i>) (voir RJ 3).	Il semble que les arguments développés par Madame FAIVRE ne soient pas tous recevables, par manque de connaissance des développements apportés par son voisin, Monsieur PHILIPPE. La constitution d'un établissement secondaire dédié à l'entreposage du matériel agricole permettra une sortie des engins directement au nord sur les champs et non par l'intérieur du bourg, à côté de l'habitation de Madame FAIVRE, qui n'aura plus de nuisance directe. Le mémoire en réponse précise que la demande sera traitée directement entre la commune et la CC CdB	En accord avec la commune, la CCCB propose de redélimiter la zone A et la zone Nj (séparation entre A au nord et NJ au Sud d'une limite passant au droit de la parcelle 30)
RD1	<p>Lettre de Mr Romain BOIZARD, cogérant Sarl NEGOBEAUCE : à Orgères en Beauce :</p> <p>« Nous sommes actuellement propriétaires des parcelles ZM 19, ZM37 et ZM 39 (en zone Ux pour 2839 m2 et zone A pour 2268 m2).</p> <p>Par la présente, j'ai l'honneur de demander l'acquisition des parcelles situées ZI route de la Frileuse référence cadastrale ZM 38 (en zone Ux) d'une superficie de 11089 m2 et la parcelle ZM 40 (en zone A) d'une superficie de 1648 m2.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte notre demande de maintien ou modification des parcelles suivantes lors de votre révision du PLU/</p> <ul style="list-style-type: none"> -Le maintien de la parcelle ZM 38 en zone Ux -La modification de la parcelle ZM 40 en zone Ux soit 1648 m2 -La modification d'une partie de ZM 39 en Ux soit 2268 m2 <p>En effet, ce projet d'acquisition de terrain a pour but de développer notre activité et répondre aux demandes croissantes de nos clients en augmentant nos gammes de produits sur les deux prochaines années. Nous avons donc un besoin de construction de nouveaux bâtiments de conditionnement et de stockage de nos produits dans des palox.</p> <p>Lors de nouvelles constructions, nous sommes contraints de respecter les réglementations ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) et certificats Q18 (prévention des risques incendie), Q19 (contrôle des installations électriques) et donc d'avoir de grandes distances entre chaque bâtiment et de stockage de palox » (3 pièces annexées).</p>	Pour ce qui est de l'acquisition de parcelles, cela dépend du propriétaire et de l'acquéreur. Pour le classement en Ux des parcelles citées, compte tenu de leur destination nécessaire afin de respecter les normes des ICPE, cette demande devra être prise en compte et appliquée par la CC Cœur de Beauce (voir LO 5 et 7).	AVIS FAVORABLE : classement des terrains concernés en zone Ux mais indicé pour les besoins de l'entreprise.

RD3	Monsieur Laurent LECLERCQ , maire de Toury, annonce deux courriers dont le premier concerne l'urbanisation projetée au niveau du quartier de Boissay et le second concerne le projet de règlement.	Voir réponse OBS R Demat 10a et 11	Voir réponse OBS R Demat 10a et 11
RD4	Monsieur Philippe GAUCHERON , maire de VARIZE, demande des modifications de zonage de parcelles Aph en Nenr pour un projet de parc photovoltaïque (URBASOLAR) à Varize. Il joint à cette demande un courrier (LV 11 cf. ci-dessus) en date du 5 juin 2021 dans lequel il cite les parcelles ZR 10, 11, 70, 71, 89 et 90 à mettre en Nenr et une délibération de son conseil municipal dans sa séance du 12 janvier 2021 qui valide à l'unanimité la réalisation d'études et le développement du projet sur le territoire de la commune.	Se reporter à LV 11	Se reporter à LV 11
RD5	Monsieur Philippe GAUCHERON , maire de VARIZE, écrit : « Par précaution il me paraît utile au vu de la proximité de la parcelle AB 37 définie en zone 1AU pour des projets de zone constructible à venir de modifier le zonage des parcelles AB 38, 39, 40 et 46 définies à ce jour en Nj à renommer en Uj. En effet le zonage en Uj permettrait à la commune de Varize de projeter un droit de préemption sur tout ou partie de ces parcelles en fonction des évolutions futures d'éléments liés à la vente de ces parcelles. Ce point est très important pour la commune ».	Avis conforme, M. le maire justifie sa demande par « des évolutions futures d'éléments liés à la vente de ces parcelles ». La commission d'enquête considère que la motivation de la demande est trop imprécise tant dans la nature des évolutions à venir que de leurs temporalités. Pour ces raisons, elle ne peut pas formuler un avis favorable.	AVIS DÉFAVORABLE : le classement en zone Uj en périphérie des enveloppes bâties n'est possible uniquement que si un projet avéré est entrevu.
RD8	Monsieur et Madame Jean Pierre DOUBLET demeurant à Questembert écrivent « Notre réclamation porte sur le fait que notre propriété est classée pour la bande située côté Ouest en zone Ua et pour la partie Est en zone Uj et nous demandons que la totalité de celle-ci soit classée en zone Ua pour les raisons que nous allons développer ci-après : -Le bourg de Ouarville est considéré au PADD comme pôle d'appui ce qui lui permet d'envisager un développement urbain en favorisant l'optimisation de l'enveloppe bâtie ; à cet égard notre propriété située dans le strict prolongement du cimetière et parfaitement matérialisée à l'est par un chemin rural répondant parfaitement à cette notion d'enveloppe bâtie qui ne peut être affectée à aucune activité agricole. -Au titre de la justification des choix, il est fait état page 88 de la « dureté » du foncier observée sur certains terrains ; la proposition d'étendre la zone Ua sur l'ensemble de la propriété constituerait une offre complémentaire face à certaines duretés foncières.	Avis conforme, le chemin rural qui borde la propriété du demandeur et la haie bocagère ne sauraient être considérés comme une interface avec la zone agricole voisine. De plus cette parcelle est une composante de l'entrée du village et l'axe 2-2 du PADD pose comme orientation : • « Conserver le caractère groupé des constructions, en posant des limites franches à l'urbanisation et des entrées de village soignées. • Ménager des ouches, limites des villages et des nouveaux quartiers, plantées et traversées par des chemins ».	AVIS DEFAVORABLE EN ACCORD AVEC LA COMMUNE : le classement en zone de jardin est justifié par la volonté de préserver cette entrée de village.

	<p>-Ce secteur correspond aux quelques espaces en creux situés le long des voies publiques dont les photos ci-dessous démontrent parfaitement que la zone urbaine avec le panneau d'entrée d'agglomération débute au débouché des chemins ruraux à l'est.</p> <p>-La voirie jusqu'aux chemins ruraux fait l'objet d'un aménagement structuré et un accès « urbain » à la parcelle existe déjà.</p> <p>-S'agissant de l'interface avec la zone agricole évoquée pour justifier la création d'un petit secteur Uj à vocation de jardin, celle-ci est déjà marquée par le chemin rural et sa haie bocagère à l'est. Elle pourrait être renforcée par une obligation de réalisation d'une haie bocagère pour les limites situées du côté des espaces agricoles.</p>		
RD15	<p>La SARL AREFIM GE, ayant l'ambition de développer un parc d'activité sur la commune de Janville-en-Beauce à proximité de l'échangeur de l'autoroute A 10, sur la parcelle 311-ZL 145 classée en zone 2Aux, demande un changement de zonage en 1Aux pour lancer la réalisation de son projet de parc logistique, pour lequel des modifications du règlement sont aussi nécessaires (voir ci-après). Ce projet permettra de créer environ 300 emplois.</p>	<p>Si cette société est prête à se lancer dans la réalisation de ce projet de parc d'activité logistique bien placé près de l'échangeur de l'A 10, il importe de modifier le zonage, ce qui a été effectivement prévu dans le document Oc Evolutions attendues au plan de zonage. La SARL AREFIM a complété sa demande par l'Obs R Demat 48 concernant un ajustement d'article sur le règlement (Voir ci-après). Le mémoire en réponse a donné un avis favorable au changement en 1 Aux</p>	<p>AVIS FAVORABLE : la zone 2AUX sera inscrite en zone 1AUX compte-tenu de l'avancement du projet.</p>
RD19 RD20	<p>Le Cabinet LEX PUBLICA, en la personne de Maître Aurélie BLIN, avocate, informe la commission qu'elle est le conseil de Monsieur Etienne FAUCONNIER ; propriétaire des parcelles ZD 16 et OF 340 et 342 sises rue de la résistance à Prasville. Le projet prévoit de classer la parcelle ZD 16 en zone agricole a et les parcelles OF 340 et 342 en zone N espace boisé classé (EBC).</p> <p>Ces classements sont « entachés d'une erreur manifeste d'appréciation » ; « la parcelle ZD 16 ne présente pas les caractéristiques d'une zone agricole... car elle « s'inscrit dans le centre bourg de la commune de PRASVILLE, en continuité avec l'urbanisation existante ».</p> <p>« A titre informatif, je vous signale également la même erreur manifeste ...de la parcelle ZD 36...dès lors qu'une habitation-utilisée comme résidence principale-est située sur cette parcelle ». « Le classement en zone N et en EBC des parcelles OF 340 et 342 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où celles-ci ne présentent pas les caractéristiques d'une zone naturelle au sens de l'article R 151-24 du code de l'urbanisme » ; Les références de jurisprudences des CAA de Marseille et de Bordeaux ainsi qu'un arrêt du Conseil d'Etat viennent</p>	<p>Le choix de classement en EBC des parcelles OF 340 et 342 paraît être justifié tout comme le maintien en zone A de la parcelle ZD 16 qui comprend un hangar selon le plan de zonage, ces parcelles étant en limite nord du bourg. Elles ne s'inscrivent pas dans le centre du bourg et leur classement au projet de PLUi ne peut être rattaché par similitude aux jurisprudences citées. Le mémoire en réponse a émis un avis défavorable</p>	<p>AVIS DEFAVORABLE EN ACCORD AVEC LA COMMUNE</p>

	conforter les réclamations de Monsieur FAUCONNIER. Un classement en zone urbaine ou à urbaniser est demandé.		
RD21a	Monsieur Marc LANGE , maire de Lumeau, demande que les parcelles AC 16 et AC 17 qui sont classées « A » dans le PLUI et qui sont arborées et constituent un « écart » au hameau de Neuvilliers soit classées en « Nj » ou à défaut en UA.	La parcelle cadastrée AC 16 est classée en zone UA dans le projet soumis et la parcelle AC 17, classée en A se présente comme la continuité de la zone agricole voisine. Il semble cohérent s'agissant d'un hameau au caractère ancien de maintenir le zonage envisagé ou, à défaut, de classer cette dernière en Nj.	AVIS FAVORABLE : n'étant pas cultivées, ces parcelles seront inscrites en zone Nj.
RD22b	Madame Mathilde MELAINE , secrétaire de la mairie d'Ouarville, transmet les observations de sa commune concernant 1) la suppression des emplacements réservés n° 1 et 2, suite à l'acquisition de ces parcelles par la commune, 2) le classement des parcelles YB 0069, 71 et 72 en zone Ua, suite à la vente de l'exploitation qui comprenait une maison d'habitation, récemment revendue à un particulier et le déplacement du logo « Siège d'exploitation en activité » sur la parcelle YB 0070, 3) le déplacement du siège d'exploitation non actif en zone Ua sur la parcelle E 0341, l'emplacement indiqué étant l'habitation de l'exploitant et 4) les parcelles YC 0034 et 35 comprennent une maison d'habitation, parcelles qui ont été mises en zone Uj alors qu'elles devraient être en zone Ua (rue du parc), ce qui empêche les propriétaires de pouvoir agrandir leur habitation.	Le classement en Ua des parcelles concernées, résultat d'une cession de terres de l'exploitation agricole et éloignées du bâti urbanisé n'apparaît pas justifiée et devrait plutôt demeurer en zone A comme actuellement. La construction d'extension mesurée et d'annexe y étant autorisée. Mémoire en réponse sur l'alinéa 4 : Avis défavorable. Si le classement en zone Uj n'est pas le plus approprié pour une maison, son rattachement à la zone Ua ne peut être envisagé compte tenu de son détachement de l'enveloppe bâtie du bourg. Il est proposé de classer le terrain en zone A qui donne la possibilité de construire des extensions et des annexes (40 m2). Voir avec la commune et la CC CdB. Analyse de la commission sur l'alinéa 4 : La commission ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande de reclassement en zone Ua des parcelles YC 0034 et YC0035 positionnées en zone UJ sans remettre en cause l'ensemble de cet espace qui contient non pas une mais deux habitations. Par ailleurs, la commission d'enquête prend acte pour la suppression des emplacements réservés 1 et 2 sur la commune et le déplacement de l'icône d'exploitation agricole de la parcelle 0353 à 0341.	AVIS FAVORABLES : compte-tenu de la proximité de la construction avec l'enveloppe bâtie du bourg, les parcelles 69, 71 et 72 seront rattachées à la zone Ua. Les logos seront déplacés AVIS DEFAVORABLE : si le classement en zone Uj n'est pas le plus approprié pour une maison, son rattachement à la zone Ua ne peut être envisagé compte-tenu de son détachement l'enveloppe bâtie du bourg. Le zonage Uj est maintenu.
RD23	Par lettre du 10 juin 2021 adressée à Monsieur le président de la Communauté de Communes Cœur de Beauce, Monsieur Julien BIRRE , Maire d'Eole-en-Beauce, fait part de demandes de modifications de zonage, demandes déjà réalisées au cours des différentes réunions de travail, par commune déléguée : BAIGNOLET : changement de destination pour la grange à l'entrée du village, à gauche en venant de Courbehaye. FAINS la FOLIE : agrandissement de la zone Ux suite à l'agrandissement du site d'Axereal, à compléter en zone Aux avec la parcelle 145ZR0006 qui appartient à la coopérative AXEREAL.	Toutes ces demandes semblent conformes aux besoins réels exprimés et devraient recevoir partiellement un avis favorable. Le classement en A n'empêche pas les travaux temporaires des sociétés MEAC et RECYCLEO. Le mémoire en réponse, qui a mentionné que le PV de la commission d'enquête n'avait pas inclus cette observation (La CC CdB a été néanmoins destinataire de toutes les observations adressées par voie matérialisée), a émis des avis favorables pour chacune de ces demandes, avec les précisions suivantes : sur FAINS, la zone sera non pas une zone IAux mais Ux. Pour les besoins de l'artisan à GERMIGNONVILLE, la	AVIS FAVORABLE Précisions : sur Fains, la zone sera non pas une zone IAux, mais Ux. Pour les besoins de l'artisan à Germignonville, la zone Ua sera étendue, considérant que cette zone est en capacité d'accueillir des activités artisanales.

	<p>La parcelle 145ZN0007, se situant en prolongement de la zone Ne au Nord du bourg, devrait également être en Ne.</p> <p>AUFFAINS : Deux fermes étant dans le centre d'Auffains, il est préférable qu'elles soient classées en zone Ua.</p> <p>GERMIGNONVILLE : Une entreprise de maçonnerie, en plein essor, souhaite s'agrandir en pouvant acheter une partie de la parcelle 179YH0083 située derrière son bâtiment, ainsi que la parcelle 179YH0054 située à coté afin de permettre une seconde sortie du dépôt. Les parcelles devraient être classées en zone Aux sur sollicitation de cette entreprise.</p> <p>VIABON : En sortie de bourg, l'entreprise Pommier, en zone Ux et Aux, a acquit une bande parallèle à la zone N (division de la parcelle YY0094) qui doit être classée en Aux.</p> <p>Deux parcelles (YY0013 et D042), appartenant à la commune d'Eole-en-Beauce, devraient être classées dans un zonage correspondant au projet de création d'une salle des fêtes avec parking pouvant accueillir l'ensemble de la population.</p> <p>Une sollicitation d'URBASOLAR pour implanter un ensemble photovoltaïque sur l'ancienne carrière en sortie SO de Viabon nécessite de classer la zone en Nph ou Aph et non en N.</p> <p>ERANVILLE : un projet de carrière est prévu sur la commune.</p> <p>VILLEAU : Un parking (parcelle 412ZV 008), existant pour la salle des fêtes, est classé en A, il devrait être en zone Ua ou Ne.</p> <p>La MARNIERE : Outre l'implantation de l'usine de la société MEAC, classée en Ux, les surfaces entourant cet établissement industriel sont classées en A, alors qu'elles sont destinées à avoir une vocation évolutive. L'évolution chronologique décrite pour les parcelles concernées abouti au retour à une exploitation agricole.</p>	<p>zone Ua sera étendue considérant que cette zone est en capacité d'accueillir des activités artisanales.</p> <p>En complément, la commission précise ses avis :</p> <p>1° Il n'apparaît pas souhaitable de modifier le zonage de cette parcelle isolée à l'entrée du village.</p> <p>2° avis conforme pour la parcelle ZR 006.</p> <p>3° La parcelle 145ZN 0007 séparée de la zone Ne existante par une zone Ux et actuellement classée en zone agricole devrait le rester, aucun projet n'étant venu étayer cette demande.</p> <p>4° Les corps de ferme d'AUFFAINS sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination et l'une d'entre elles bénéficie d'une OAP. Il convient, d'ailleurs, de noter, à ce propos, que la commune n'a pas souhaité que cet édifice soit identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme le suggérait la Chambre de commerce et d'industrie.</p> <p>5° Il n'existe pas de zone Ux ni AUX sur la commune. L'entreprise demandeuse est classée en Ua et la parcelle YH 0083 en zone agricole. Le choix d'étendre la zone UA paraît être la seule option envisageable.</p> <p>6° La parcelle divisée et acquise pour partie par l'entreprise POMMIER est située en zone agricole. Pas d'objection de la commission d'enquête.</p> <p>7° Il s'agit des parcelles YY0013 et D042 d'environ deux hectares classés en zone agricole situées en plein champ à l'écart de la zone urbanisée pour lesquelles la modification de classement paraît difficilement compatible avec les principes de réduction des surfaces artificialisées.</p> <p>8° la demande fait l'objet de plusieurs contributions évoquées par la société URBASOLAR.</p> <p>9° Aucun zonage Ac ne figure au dossier.</p> <p>10° Apparemment stabilisé, le parking de la salle des fêtes de VILLEAU pourrait logiquement être classé en Ne.</p> <p>11° Le dossier MEAC fait l'objet d'une autre contribution.</p>	
RD24 RD25	<p>Monsieur Julien POULAIN, propriétaire de deux terrains (parcelles YS 35 et 36 et YS 90 à Lhopiteau (Les Villages Vovéens), classés en zone A, mais pour le premier, « enclavé entre une maison et des serres, entouré par la rue de Bel-Air et un chemin, un dépôt de permis de construire et en cour avec un constructeur ».</p>	<p>La demande pour les deux terrains semble être totalement recevable, si, pour le premier, un certificat d'urbanisme en cours de validité a été délivré et que la demande de permis de construire a été déposée et pour le second, si le hangar sur le plan n'a pas de destination agricole et si un certificat d'urbanisme fondé sur le PLU actuellement en vigueur a été délivré. L'inclusion de la</p>	<p>EN ACCORD AVEC LA COMMUNE, YS 35 et 36 seront classées A. YS90 sera classée en UA</p>

	<p>Pour le second, non loin de là et actuellement constructible, il est enclavé entre deux maisons et deux rues aux deux extrémités. Il demande le maintien en zone constructible de ces deux terrains.</p>	<p>parcelle YS 90 dans la zone Ua ne devrait pas poser un problème majeur, compte tenu de sa position enclavée dans la zone Ua. Le mémoire en réponse précise néanmoins que les extensions urbaines ne sont pas autorisées dans les hameaux. Pour la parcelle Ys 90, la question est à voir avec la commune et la CC CdB.</p>	
RD26	<p>Monsieur Bruno WISSOCQ, de Viabon (Eole-en-Beauce), est propriétaire exploitant agricole des terres et de la ferme d'Eranville, parcelles cadastrales XB 11, 12 et 13 et XD 1 et 2. Il a un accord de partenariat depuis août 2016 avec le Groupe Carrières NIVET, qui envisage l'ouverture d'un site d'extraction de granulats calcaire. Ce projet nécessite que le zonage du futur PLUi intègre la possibilité « carrière » sur ses parcelles.</p>	<p>Avis conforme, Il s'agit d'un projet engagé puisque le groupe de carrières NIVET a déjà réalisé des études de sous-sol. Cet avis est émis sous réserve des autorisations requises.</p>	<p>AVIS FAVORABLE (sous réserve de l'existence d'un arrêté préfectoral d'exploitation) L'arrêté préfectoral n'ayant pas été fourni, le zonage ne sera pas modifié.</p>
RD27	<p>A la suite de la dissolution de son exploitation qu'il tenait avec son frère, Monsieur Denis THOMAIN va acquérir les parcelles AC 198, 178, 115, 216, 108 et XC8 classées aujourd'hui en zone agricole. Il souhaite que ce classement soit modifié afin de lui permettre de les entretenir et leur trouver une autre fonction. Il demande que la parcelle AC 197 qui est son habitation principale soit classée en « UA » ou la possibilité de réaliser une OAP avec l'ensemble des autres parcelles.</p>	<p>Les parcelles AC197, AC178 et AC 115 du demandeur jouxtent le grand corps de ferme considéré comme un élément structurant pour le hameau de GOMMIERS qui fait l'objet d'une OAP. Compte tenu de la configuration des lieux, il pourrait être opportun d'associer cette ferme désormais en fin d'exploitation agricole à l'étude de ce projet.</p>	<p>AVIS FAVORABLE sous réserve d'une OAP sur les parcelles visées (sauf 115 qui est un hangar agricole).</p>
RD28	<p>Madame et Monsieur Iphigénie et Antoine CANLER, propriétaires de la ferme de Mésangeon sur la commune de BEAUVILLIERS, agrandissent les bâtiments de leur société SAS de Mésangeon faisant l'objet d'un permis de construire accepté. La parcelle ZV 49, en zone A, a été divisée en deux : ZV 68 et 69. La ZV 69 est stabilisée, devant recevoir un bâtiment destiné au stockage d'autres produits agricoles. Cette parcelle, attachée dorénavant à la zone Ux existante, doit être classée en Ux.</p>	<p>La SAS de Mésangeon est une société commerciale de stockage de produits agricoles en développement selon son responsable La demande formulée aboutit à reclasser en zone UX, dans la continuité de la zone initiale, une superficie de 5930 m² résultant de la division de la parcelle ZV 49 en deux nouvelles parcelles ZV 68 ET ZV 69 pour accueillir la création de nouveaux bâtiments de stockage qui font l'objet d'un permis de construire délivré. Le classement en Ux de la nouvelle parcelle entérinerait une situation de fait qui placerait l'ensemble dans une même unité de zonage.</p>	<p>AVIS FAVORABLE : compte-tenu de l'état d'avancement du projet, la zone Ux sera étendue aux justes besoins.</p>
RD29 RD30	<p>Madame Rachel HIDALGO, demeurant à Gommiers – Terminiers, demande une modification de classement pour les parcelles 203 (qui regroupe les parcelles 199-200-201-202-4) 77 qui sont repérées comme étant une exploitation agricole en activité, ce qui n'est plus le cas depuis 1996 ainsi que pour les parcelles n°1, 32,5, 94, 89 et 91. Elle demande que ces parcelles restent classées en zone N. Elle dénonce ce qu'elle considère comme un conflit d'intérêt dans ce nouveau zonage puisque le maire serait aussi actionnaire de la société qui exploite les bâtiments</p>	<p>Une solution aurait été trouvée entre la propriétaire des parcelles comprenant son habitation et son accès depuis la rue, la vente de sa propriété à la société voisine permettrait à l'entreprise de s'agrandir. L'erreur de classement sera rectifiée pour les autres parcelles. Le mémoire en réponse précise que cette question est à voir avec la commune et la CC CdB.</p>	<p>EN ACCORD AVEC LA COMMUNE, acquisition en cours et évolution à la marge des limites de la zone 1AUx</p>

	situés sur la parcelle voisine et bénéficierait de l'extension de la zone d'activité qui englobera la totalité de leur propriété.		
RD31	Madame Astrid TIREL et Monsieur Antoine BLANCHET , propriétaires d'un terrain (parcelles AC 16 et 17) au hameau de Neuvilliers, commune de Lumeau, demandent que l'entièreté de leur terrain soit incluse dans la zone Ua. Le projet de PLUi a coupé leur terrain en deux, avec la maison actuelle en zone urbaine et le reste du terrain en zone agricole, ce qui les empêche de construire un garage fermé « digne de ce nom ; élément dont notre propriété est dépourvue ».	Il convient de noter que les demandeurs avaient formulé une demande, lors de la phase de concertation pour voir classer les parcelles AC0016 et AC0017 en zone Ua. En commentaire de cette demande, la commune de NEUVILLIERS considérait que la zone urbaine se révélait trop stricte, des jardins se trouvant en zone agricole. Le reclassement de parcelles en Uj sur ce hameau serait envisageable. Il est à noter que le document Od précise que le classement en zone Ua du hameau contrairement aux demandes de la chambre d'agriculture est motivé par l'existence d'espaces potentiellement urbanisables. La parcelle AC 16 supportant l'habitation est partiellement en zone Ua. Celle cadastrée AC 17 se présente comme une saillie dans la zone agricole voisine et il semble cohérent, s'agissant d'un hameau au caractère ancien, de maintenir le zonage envisagé ou, à défaut, de la classer en Nj.	AVIS DEFAVORABLE POUR UA : ces terrains seront déclassés au profit de la zone Nj, et non pas Ua. En effet, la zone Nj permet la construction d'annexes d'une emprise maximale de 40 m ² , emprise suffisante pour la réalisation d'un garage.
RD34	Monsieur Jean-Philippe POTHIER , maire de Fontenay-sur-Conie, demande des classements et une augmentation des autorisations d'extension en zone A : La parcelle D 0070, classée en zone A, appartient au siège d'exploitation sur la parcelle D 0467 et est à classer en Ua. La parcelle ZR 0021 a été boisée il y a une trentaine d'années. Il est demandé son classement en Espace Boisé Classé. La parcelle D 0246 est une parcelle cultivée, il est demandé son classement en zone A et non comme proposé en zone N. Dans le PLUi arrêté, les extensions sont limitées à 40 m ² . Il est demandé que « cette limite maximum soit portée à 60 m ² sur la commune de Fontenay-sur-Conie. En effet, les zones Ub du PLU actuel ont été classées en zone A dans le PLUi arrêté, ce qui représente 15 habitations.	Les sièges d'exploitation des agriculteurs sont toujours classés en zone A en dehors des cas où ils seraient situés à l'intérieur d'un bourg, ce qui semble être le cas des parcelles D 0070 et 0467. Il n'y a pas lieu de les classer en zone Ua. La parcelle boisée classée N est bien destinée à être enregistrée comme EBC. La parcelle D 0246 cultivée doit effectivement être classée en A. En ce qui concerne les zones Ub du PLU en vigueur, si elles sont effectivement construites, elles ne peuvent être classées en zone A (erreur à corriger). Le mémoire en réponse a émis un avis favorable pour les trois premiers points, mais reste sur la limite de 40 m ² pour le quatrième.	1. AVIS FAVORABLE classement de la parcelle 70 en Ua 2. AVIS FAVORABLE : classement en EBC et zone naturelle (N) de la parcelle 21 3. AVIS FAVORABLE : classement en zone agricole (A) de la parcelle 246 4. AVIS DEFAVORABLE : les extensions autorisées dans les zones agricoles seront de 40 m ² maximum
RD35	Monsieur Baptiste BARBARIN , chef de Cabinet du Maire, Monsieur Marc GUERRINI , des Villages Vovéens, communique une lettre signée de M. et Mme LEVEILLARD par laquelle, il demande que la parcelle n° XM64 soit constructible considérant qu'elle est classée en zone A et que les bâtiments ne sont plus affectés à une activité agricole. En effet, la parcelle XM 64 accueille un gîte rural depuis 2005 (SARL GÎTES DES CLAIES).	Le plan de zonage 5.3 modifié dans le document Oc concernant le bourg de Genonville indique un siège d'exploitation en activité sur les parcelles concernées, ce qui n'est plus le cas depuis plus de quinze ans. Le plan doit être modifié et un changement de destination accordé afin que le couple LEVEILLARD puisse aménager leurs installations au profit du public qu'ils accueillent. Le mémoire en réponse a émis un avis	AVIS DEFAVORABLE : les extensions urbaines dans les hameaux sont interdites par le SCoT et le PADD du PLUi.

		défavorable, les extensions étant interdites dans les hameaux par le SCoT et le PADD	
RD36	Monsieur Baptiste BARBARIN , (chef de cabinet du maire des Villages Vovéens) communique la demande de la société SMBP de voir classer dans le même zonage Ux les terrains dont elle est propriétaire (une partie en 1AUx) et qui ont vocation à accueillir une de leurs entreprises dans le bourg de Voves	Le zonage AUx global devrait être appliqué selon la demande de la société SMBP afin que ses activités supplémentaires puissent se réaliser, dès l'instant que les permis de construire seront délivrés. Le mémoire en réponse est favorable et précise que la zone 1 Aux sera inscrite en Ux	AVIS FAVORABLE : la zone 1AUx sera inscrite en zone Ux.
RD38	Madame Héloïse TIERCELIN , de Fontenay-sur-Conie, demande des changements de zonage pour les parcelles D0568, 569 et 0246. La parcelle 568, classée en zone A correspond à sa maison d'habitation et une partie de la parcelle 569 correspond à notre zone d'habitation et leur classement en zone Ua est souhaité, le reste de la parcelle 569 étant bien classé en zone A. « Par ailleurs, la parcelle 246 est une parcelle agricole exploitée, hors vous l'avez classée en zone N. Nous vous demandons donc de classer cette parcelle en zone A ».	Avis conforme au mémoire en réponse qui rejette le premier point et accepte le second.	AVIS DEFAVORABLE : les bâtiments agricoles et la maison de l'exploitation seront maintenus en zone A AVIS FAVORABLE : la parcelle 246 sera classée en zone agricole (A)
RD39	Monsieur Benoit MESLAND , au nom du conseil municipal de GUILLEVILLE, demande le classement du fond de parcelle 38 en en zone UA dans le bourg.		AVIS DEFAVORABLE : compte-tenu de la configuration et de la géométrie de la parcelle, il ne peut être prévu une construction en 2 ^{ème} rideau.
RD41	Monsieur Daniel FAUCONNIER , demeurant à Prasville, demande une modification de zonage afin de rendre constructible une partie de la parcelle n° F 560 en prolongement de la zone UB. A défaut, la construction souhaitée pourrait se faire sur la parcelle F 608.	La parcelle F 608 est incluse dans la zone UA, il est donc possible pour Monsieur FAUCONNIER de satisfaire le désir de son petit-fils en y construisant une maison d'habitation. Le mémoire en réponse a émis un avis défavorable pour la parcelle F 560	AVIS DEFAVORABLE : considérant que les potentiels d'accueil des communes de la CCCB ont été définis au regard des taux de croissance déclinés dans le SCoT de la CCCB, certains terrains inscrits constructibles dans le précédent PLU ont dû être déclassés. Prasville a dû opérer des choix sur ses secteurs de développement (suppression et réduction de zones urbaines et à urbaniser).
RD43 RD45	Monsieur Denis GILLET , hameau d'Arbouville, commune de Rouvray-Saint Denis, propriétaire de la parcelle F 190 de 38 ares, constate que sa parcelle, classée 1AU en 2007 a été reclassée en zone A dans le nouveau PLUi. Sa parcelle, divisée en quatre lots destinés à la construction, est située en cœur de village. Il demande que ces quatre lots de sa parcelle redeviennent constructibles.	Voir réponse Obs LJ 5	AVIS DÉFAVORABLE : dans le porté à connaissance de l'ETAT, la commune de Rouvray Saint Denis ne peut pas prétendre à développer une zone 1AU car non connectée au réseau d'interconnexion AEP. De surcroît, les zones d'extension urbaines sont proscrites dans les hameaux (SCOT, PADD du PLUi)
RD44	Madame Mireille BRISSET , hameau de Villeneuve Languedoc, commune de Réclainville souhaiterait que la parcelle C 13 sur laquelle est implanté un ancien bâtiment d'exploitation en bon état desservi en eau et électricité depuis la parcelle 23 sans toutefois d'accès direct à la voie publique « carrossable » puisse faire l'objet d'une possibilité de mutation (voir ci-après R Demat 47).	Le bâtiment ancien est en zone A, en prolongement vers l'ouest d'une zone Nj sur le projet de PLUi. Ce bâtiment ne figure pas sur le plan de zonage Oc du hameau de Villeneuve. Le changement de destination devrait être réalisable dans le cadre du Code de l'Urbanisme, sans que le zonage A soit modifié. Le mémoire en réponse précise que la question est à voir avec la commune et la CCCB	AVIS FAVORABLE EN ACCORD AVEC LA COMMUNE : changement de destination possible encadré par une OAP (1 logement ou 1 local artisanal sous condition de l'accès et la desserte par les réseaux) NB : intégrer la parcelle 23 dans l'OAP pour accès.

RD46	Monsieur Julien DUFOUR , adjoint au maire de Oysonville, demande trois changements de zonage : la zone Ne du centre bourg correspond à une mare asséchée qui n'a plus lieu d'être conservée, cette zone doit être classée Ua. La zone du Château d'eau désaffecté qui comprend des vannes générales d'arrêt pour la distribution d'eau du village et un local d'analyse de Lig'Air, classée en A doit être classée en Ne. Enfin la future zone à urbaniser 1AU est desservie au sud par la rue du Sentier des Vignes qui est un chemin d'exploitation qui devra être viabilisé avec le passage des réseaux eau, électricité et télécom. Monsieur Dufour demande que la zone à urbaniser soit étendue sur l'ensemble des terrains de cette rue.	La « mare » indiquée sur le plan de zonage était, il y a longtemps une réserve d'eau en cas d'incendie. Compte tenu de la situation en plein centre bourg, le classement en zone Ua semble réalisable. Pour la zone du château d'eau désaffecté et des installations attenantes, le classement en zone Ne s'impose. La zone à urbaniser 1 AU doit pouvoir être étendue, éventuellement par un zonage 2AU, les travaux de viabilisation pouvant être réalisés en deux phases. Le mémoire en réponse, quant à lui, est défavorable sur tous les points soulevés.	AVIS DEFAVORABLE : la zone Ne sera maintenue considérant sa fonction de régulation au titre du risque d'inondation. AVIS DEFAVORABLE : la zone agricole n'est pas incompatible avec l'existence d'un château d'eau.
RD47	Madame Laetitia VARET , de Réclainville : « La commune souhaite signaler l'oubli d'un bâtiment sur le plan (<i>de zonage</i>), appartenant à une ancienne exploitation agricole. <i>Les parcelles</i> C13, 22 et 23 appartiennent au même propriétaire. Une possibilité de changement de destination a été demandée afin que ce bâtiment ne soit pas laissé à l'abandon (voir R Demat 44).	Le changement de destination devrait aboutir. Le mémoire en réponse dégage la question en reportant à une discussion avec la commune et la CC CdB.	AVIS EN ACCORD AVEC LA COMMUNE : changement de destination possible encadré par une OAP (1 logement ou 1 local artisanal sous condition de l'accès et la desserte par les réseaux) NB : intégrer la parcelle 23 dans l'OAP pour accès.
RD49	Monsieur Cédric POULLAIN , adjoint au maire de Guillonville, demande des modifications de classement de parcelles et une correction pour une maison qui n'est pas représentée sur les plans. Il évoque également une parcelle pour laquelle figurait, dans l'ancien PLU, un droit de préemption dans le but de créer une petite déviation entre la D935 et la D19, afin d'éviter les nuisances liées au trafic routier des poids-lourds, il exprime le souhait que le droit de préemption soit conservé.	Les deux parcelles citées sont classées en zone A, ce qui se conçoit, même si une maison d'habitation occupée par des exploitants agricoles existe bien. Si une construction n'est pas signalée sur le plan, c'est qu'elle n'a pas été inscrite au cadastre (plusieurs cas signalés dans le dossier). En ce qui concerne le droit de préemption, il devrait être conservé, mais il entre dans la compétence « Urbanisme » de la CC Cœur de Beauce. Le mémoire en réponse est favorable aux premier et dernier points, mais défavorable au second, un maintien à l'accès à l'urbanisation à long terme de Gaubert étant nécessaire	AVIS FAVORABLE : la maison sur la parcelle 292 sera intégrée à la zone UA AVIS DEFAVORABLE : sera maintenu le découpage en zone A sur la parcelle 44, considérant le maintien de l'accès à long terme de l'urbanisation de Gaubert (ex zone 1AU). AVIS FAVORABLE : l'emplacement réservé pour la déviation sera repris dans le PLUi approuvé.
RD51	Monsieur Fabien EUGENE , demeurant à Ymonville, demande le classement en zone N des parcelles n° XE 5, XL 8 2 et de la pointe de parcelle n° OA1201 3. M. EUGENE demande également le classement de la parcelle n° 315 en zone UA, et pour partie le classement des parcelles n° 1312 et 380 en zone en zone Ap-4.	Avis conforme, la demande n'est pas en opposition avec les orientations et les objectifs du PADD. Comme le souligne la CC Cœur de Beauce, il s'agit d'adaptations mineures.	AVIS FAVORABLE : pour les points évoqués, considérant qu'il s'agit d'adaptations mineures.
RD52	Madame Isabelle DORET , Maire de Bazoches-les-Hautes, demande que les parcelles situées en section A n°738, 739, 740, 741, 1139 et 1242 soient classées en zone UA et non A. Les parcelles A 740 et 741 n'ont aucune vocation agricole. Si les autres parcelles ne peuvent être classées en zone Ua, « il est demandé d'ajouter le logo pour les deux	Madame la maire de Bazoches-les-Hautes devrait obtenir satisfaction, le plan de zonage du document Oc mentionne l'ajout d'un logo et le changement de destination pour un siège d'exploitation. Il devrait être possible de faire de même pour les deux autres parcelles. Le mémoire en réponse a émis un avis favorable pour le changement de destination.	AVIS FAVORABLE au changement de destination au titre de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme sans avoir recours à un classement en zone urbaine

	exploitations agricoles et changement de destination possible (Article R 151-35 du CU).		
RD53	Madame Alice DELACROIX , agissant pour la SMB sur la commune de PRASVILLE demande à ce que le plan de zonage soit adapté afin de lui permettre la mise en cohérence topographique de l'installation de stockage de déchets inertes classée en As située sur les parcelles ZL 17 et ZL 15 avec les terrains voisins. Une demande d'extension sera déposée auprès de la préfecture. Elle note que la limite représentée sur le plan 5B (plan centre-ouest) ne contient pas l'ensemble du site autorisé.	Si l'autorisation d'extension dépend effectivement de l'autorité préfectorale, la détermination du zonage est bien du ressort des collectivités locales. Un avis pourrait donc être formulé sous réserve de la décision des services compétents. A l'étude de vues du site figurant sur GEOPORTAIL, l'extension envisagée par la société SMB paraît cohérente par rapport à la topographie des lieux. La commission note, toutefois, qu'aucun dossier de demande d'extension n'est actuellement déposé en préfecture. Les documents présentés ne nous permettent pas d'apprécier la réalité du périmètre du site autorisé.	COMMENTAIRES : cette demande n'est pas du ressort du PLUi (Code de l'urbanisme), mais relève du Code de l'environnement.
RD54	Monsieur SALIBUR Kévin du groupe immo Mousquetaires, adresse un courrier signé de Monsieur Jean-Baptiste QUER , Adhérent Intermarché de Janville-en-Beauce qui demande que le règlement de la zone UX située au Sud-Est de Toury soit modifié afin d'être plus contraignant et de limiter notamment, l'implantation d'activités concurrentielles qu'il considère inadaptées au besoin du territoire.	Avis conforme, la commission d'enquête considère qu'il n'est pas de sa compétence de statuer sur une demande qui concerne l'implantation d'activités commerciales concurrentielles. La commission constate que le projet de zone UX au Sud-Est de Toury est une réponse à la volonté exprimée par l'objectif 2-5 du PADD – Accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales.	AVIS DEFAVORABLE : ce point n'est pas du ressort du PLUi, mais plutôt de la CDAC.
RD55	Madame Emilie FAIVRE , demeurant à Santilly, demande que les parcelles ZT 001, C884 et C 881 soient maintenues en zone UJ et non reclassées en zone A.	Il faut se reporter à toutes les observations concernant cette affaire de construction d'un hangar à destination agricole que Madame Emilie FAIVRE ne veut pas voir se réaliser. Le reclassement en A est prévu pour la partie en zone Ua qui doit recevoir la majeure partie du hangar permettant à l'exploitant de faire sortir ses engins agricoles directement sur les champs mitoyens au nord de sa propriété. Le mémoire en réponse précise que la demande sera traitée directement avec la commune et la CC CdB.	AVIS DEFAVORABLE : maintien de la zone A La parcelle 697 voisine de la Nj est à porter en Nj (erreur de transcription)
RD57	Monsieur Philippe BITOUZE , directeur du développement de la société SMBP, demande le classement de plusieurs parcelles en zone carrières dans le cadre de son projet d'extension sur la commune de PRASVILLE. Il s'agit des parcelles ZE 1pp, 2,3 ,4p, 5 à 7 ; ZH 3 et 22 à 24 ; ZI 2 à 10, 12, 25, 27 pp, 28, 37 et 45pp ; E 86, 87, 111 et 112 à classer en zone Ac ZI 27pp, 28 et 45pp seraient à classer en zone NC Un accord existerait avec la mairie sous réserve de respect d'une distance minimale de 370 m par rapport aux plus proches habitations.	Aux termes du dossier déposé, la superficie cadastrale couverte par la demande couvrirait une superficie d'environ 200 hectares dont 50 déjà autorisés. Il est à noter que trois parcelles sont classées en zone N, zone correspondante « aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages ». Aucun sous-secteur Nc n'existe dans le projet de PLUI soumis à l'enquête. Au demeurant, ces parcelles semblent vraiment proches des premières habitations provoquant même un engagement du pétitionnaire de respecter une distance de sécurité de 370 mètres par rapport aux habitations. Il	AVIS DEFAVORABLE EN ACCORD AVEC LA COMMUNE : maintien du zonage agricole.

		<p>convient de noter, à ce propos, que le dossier du demandeur cite, pour la commune de BOISVILLE LA SAINT PERE, un rayon d'éloignement de 600 mètres.</p> <p>La commission relève enfin que la demande d'autorisation ne sera soumise aux services préfectoraux qu'en fin d'année 2021.</p> <p>Si l'intérêt économique et stratégique de ce type d'exploitation est indiscutable, il serait opportun de tirer un bilan de la concentration de carrières en activité ou en voie de comblement et d'ISDI sur le secteur considéré.</p> <p>La commission relève, à ce propos, le souhait exprimé par Mr le Maire de PRASVILLE (R Demat 40) d'installer un périmètre de protection autour des habitations de sa commune.</p>	
RD58a	<p>Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAI ARTENAY-POUPRY, présidé par Monsieur Benoit PELLEGRIN, suite au Conseil syndical du 22 juin 2021, a fait des propositions de modifications au projet de PLUi concernant le zonage, le règlement et des problèmes de circulation et d'accès à la zone d'activités industrielles d'Artenay-Poupry : dans le plan de zonage et le document d'OAP page 61, modifier le périmètre de la Zone Aux pour suivre le contour du permis d'aménager de Villeneuve 2 déjà aménagé et commercialisé presque en totalité.</p>	<p>Avis favorable, La commission d'enquête considère que cette demande contribue à l'atteinte de l'objectif 2-5 du PADD. La commission constate que dans la réponse au P.V. de synthèse, la CC Cœur de Beauce ne formule pas d'opposition à cette demande d'adaptation de la zone Aux au contour du permis d'aménager de Villeneuve 2 déjà aménagé et commercialisé presque en totalité. La commission est surprise de la réponse de la CC Cœur de Beauce qui la renvoie à elle-même</p>	<p>AVIS FAVORABLE : pour modifier le périmètre de la zone 1AUx en suivant le contour du permis d'aménager de Villeneuve 2.</p> <p>AVIS DÉFAVORABLE EN ACCORD AVEC LA COMMUNE : pas de changement dans l'OAP, une déclaration de projet pourra la modifier sous réserve de réalisation d'un barreau routier dédié au trafic local.</p>
RD60	<p>Madame Elise GAY, est propriétaire depuis 2015 d'une parcelle YS 37, d'une superficie de 3385 m² constructible sur le PLU de Voves (hameau de Lhopiteau, lieudit Les Ouches). Son terrain passe en zone A, donc non constructible au projet de PLUi, alors qu'elle avait un projet de réaliser deux lots à bâtir. Elle demande de pouvoir conserver la constructibilité de son terrain</p>	<p>Apparemment, cette parcelle divisée en deux terrains n'est pas exploitée par un agriculteur et jouxte un autre terrain non cultivé dont le propriétaire a également demandé le classement en Ua, Ces terrains sont dans la continuité de la zone bâtie du bourg et entourés de voies publiques. Néanmoins, un certificat d'urbanisme non réalisable avait été délivré le 16 mars 2020. La demande de Madame GAY ne sera pas acceptée par la CC Cœur de Beauce dans le cadre du projet de PLUi. Cette option est confirmée dans le mémoire en réponse, les extensions urbaines dans les hameaux sont interdites par le SCoT et la PADD du PLUi.</p>	<p>AVIS DEFAVORABLE : les extensions urbaines dans les hameaux sont interdites par le SCoT et le PADD du PLUi.</p>
RD59 RD61	<p>Mesdames Bernadette DURAND et Elisabeth FERNANDES, respectivement demeurant à Angerville et Rouvray-Saint Denis, propriétaires par la succession de leur sœur des « parcelles F 168, 249, 250, 251, 1218 et 222 classée en zone Uj et F 165, 166 et 167 (parcelles attenantes), ainsi qu'une partie de la parcelle F 168 classées en zone Ua, demandent que toutes ces parcelles soient classées en zone Ua afin de pouvoir y détacher des lots à</p>	<p>Avis conforme, la commission d'enquête confirme que les dispositions du SCoT n'autorisent pas l'extension urbaine dans le hameau. La déficience du système d'adduction d'eau potable est un élément supplémentaire qui conforte la décision de la commission.</p>	<p>AVIS DEFAVORABLE : conformément aux dispositions du SCoT de la CCCB, aucune extension urbaine ne peut être envisagée dans les hameaux.</p> <p>De plus sur ce secteur enclavé, l'adduction en eau potable n'est pas efficiente.</p> <p>Ce point est évoqué dans le PAC de l'Etat.</p>

	bâtir. Il y a un accès sur la rue des Jardins et il y a déjà sur cette zone Uj un pseudo garage (il y a des châssis Velux).		
RD62	Monsieur le Maire de Prasville écrit que sa commune envisage d'acquérir des parcelles saisies par la justice afin de les rendre constructibles avec l'aide du Conseil Départemental pour aider des jeunes couples à accéder à la propriété. Ces parcelles sont en continuité de la zone Ub qui devrait être déclassée en Ua.	La commission d'enquête considère qu'elle ne peut pas formuler d'avis en raison de l'absence de référence cadastrale	AVIS FAVORABLE Considérant le projet porté par la commune, classement des parcelles en zone Ua : 447/75/76/77/ 516 / 517,
RJ3	Monsieur Philippe FAIVRE dit qu'en zone agricole, il n'y a pas de règles relatives aux emprises au sol, hauteur des bâtiments, distances entre construction, assainissement et traitement des eaux pluviales	Le mémoire en réponse n'émet aucun commentaire	SANS COMMENTAIRE
RJ6	Monsieur Bruno DURAND souhaite réaliser une clôture en préfabriqué (matériaux durs) le long de son siège d'exploitation au 10 rue Saint Jacques, en limite de zone Ub du bourg de Janville. Le règlement du projet de PLUi en zone A impose une clôture agricole, ce qui n'est pas possible, vu la situation de son siège en zone urbaine	L'adaptation du règlement dans ce cas particulier en zone urbaine et compte tenu de la mitoyenneté des zone Ua et A devrait être possible, c'est ce qui est confirmé dans le mémoire en réponse : « Janville étant seule dans son groupe pour la zone A, il peut être envisagé de formuler une autre règle ».	AVIS FAVORABLE : Janville-en-Beauce étant seul représentant de son groupe pour la zone A, il peut être envisagé de formuler une autre règle.
RJ7b	Monsieur BARANTON signale que sur la zone N de Trancrainville, à côté de l'entreprise SAS BARANTON, il y a une ancienne gare avec habitation. Il souhaite, après achat à la commune, réaliser un aménagement en maison d'hôte ou gîte. Il demande si le règlement autorise en zone N la réhabilitation d'un bâtiment historique de 150 ans.	La réhabilitation en zone N est tout à fait possible, selon le mémoire en réponse.	AVIS FAVORABLE La CCCB a fléchi un zonage NJp sur la gare pour permettre l'hébergement dans ce secteur.
OV3	Monsieur BENOIST , propriétaire de la parcelle Y 15 en zone Ua à Ouarville, expose la difficulté de positionner une maison en bordure de la voie publique, le terrain ne faisant, à cet endroit, que 15 mètres de large (voir LJ 22, LV 14 et LS 2).	Le mémoire en réponse précise qu'il peut être érigé un mur de clôture.	COMMENTAIRES : le règlement de la zone Ua pour Ouarville précise que l'alignement peut également être assuré par un mur de clôture.
RS1	Monsieur DUFOUR , adjoint au maire de Oysonville, demande la modification du règlement concernant les toitures et les façades : Il est souhaité que les toitures plates et/ou à faible(s) pente (s) ainsi que celles à végétaliser soient autorisées (voir Guilleville et Nottonville), Pour les façades il est demandé de classer Oysonville dans le même groupe que Janville afin de voir autorisés les matériaux de façade de type bardage en bois	Le mémoire en réponse a émis un avis favorable, sous réserve d'un accord avec la commune	COMMENTAIRES : la commune de Oysonville a fait le choix de rester dans les dispositions générales.
LS1 RD13	Monsieur Laurent CLEMENTONI , Maire de Garancières-en-Beauce et Monsieur Hervé PETIT , secrétaire de Mairie ont déposé un document LS 1 qu'ils ont commenté, document renvoyé par courriel sur le site numérique le lendemain. Ce document comporte 13 observations concernant le règlement des zones A, Ux et Ua	Ces changements demandés reçoivent un avis favorable de la CC CdB dans le mémoire en réponse, sous réserve d'intégration avec des regroupements de communes existants.	AVIS FAVORABLE aux demandes sur le zonage et la CCCB demande à ce que la commune intègre dans le règlement des groupes dans la mesure du possible ou dans les dispositions générales
RD10a RD11	10a et 11 : Monsieur Laurent LECLERCQ , maire de Toury, adresse au nom du conseil municipal une première	Avis conforme, M. le Maire de Toury dans le courrier qu'il adresse à la commission, et dans lequel, il précise	AVIS FAVORABLE : sous réserve d'intégration avec des regroupements de communes existants.

	<p>lettre concernant des changements à opérer dans le règlement : <u>Zone Ua (hyper centre et quartier de Boissay)</u> : page 37 B Les façades -rattachement au groupe « Ardelu ...Ymonville » et « Dambrou...Trancrainville », page 41 article 6 ajouter Toury à la liste des exceptions « des communes d'Intreville...Poupry et TOURY ». Dispositions particulières : Orgères-en-Beauce et TOURY.</p> <p><u>Zone Ub</u> : page 46 Les clôtures : sortir Toury du groupe des Villages Vovéens et Sainville ;</p> <p>TOURY, groupe à part entière « Les clôtures sont autorisées, seront en mur plein ou à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,850 mètre. Les plaques préfabriquées d'aspect béton seront interdites ».</p> <p><u>Zone Uj</u> : la commune de Toury n'a pas de zone Uj fléchées.</p> <p><u>Zone Ux</u> : IMPORTANT : page 60 rattachement au groupe 4 avec Janville-en-Beauce et Sainville -page 61, article 2 - A. Implantation du bâti par rapport aux emprises publiques, rattachement à Janville-en-Beauce, -page 62 -B Implantation...par rapport aux limites séparatives : rattachement à Janville-en-Beauce, -page 63 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : changement de groupe, rattachement à Orgères et Poupry, -page 63 -Emprise au sol des constructions, rattachement à Orgères et Poupry, -page 63 Hauteur, page 65 Façades et page 67 Coefficient de pleine terre § éléments de paysage : rattachement à Poupry. Page 68 -Stationnement : retrait du groupe « Fresnay-l'Evêque et rattachement à Janville. Page 69 -Desserte... Toury groupe à part entière, reprendre la rédaction de Poupry en ne conservant que le premier § « Les accès et voies des terrains ...enlèvement des ordures ménagères, etc... », page 70 -desserte par les réseaux : rattachement à Terminiers.</p> <p><u>Zone 1AU</u> : -page 77 : les toitures, retrait du groupe Fresnay et rattachement à Janville ;</p> <p><u>Zone 1Aux</u> : Volonté de symétrie parfaite de tous les articles 1Aux avec ceux de la zone Ux, en créant autant que nécessaire des groupes à part entière.</p> <p><u>Zone Ne</u> : Toury non positionné, alors que cela s'impose : requalification intégrale des jardins communaux, installation d'un terrain multisport et pose d'abris ou de mobilier adapté aux circulations douces le long de la future liaison douce entre Janville et Toury.</p>	<p>qu'il s'exprime au nom du Conseil municipal, présente une demande de modifications du règlement de zones. La commission considère que ces demandes permettent de préciser un certain nombre de points de ce règlement et correspondent à l'intérêt communal et intercommunal.</p> <p>Effectivement, la présentation de l'OAP dans le document 3b – OAP –Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles, est assez succincte. Elle ne présente « qu'une partie des terrains pressentis pour être urbanisés. » ce qui ne permet pas à la commission d'avoir une perception des enjeux et des logiques qui fondent la création de cette OAP. La densité SCOT brute n'est pas indiquée alors qu'il s'agit d'une donnée importante tant par rapport au PLUi que par rapport à l'argumentaire développé par M. le Maire.</p>	
RD14	<p>Afin de réaliser son projet de parc d'activité logistique, la Société AREFIM GE demande que des articles du règlement de la zone 1Aux, afin que ceux-ci soient adaptés</p>	<p>Le mémoire en réponse n'est pas défavorable, mais cette question est à voir avec la commune et la CC CdB, sous</p>	<p>EN ACCORD AVEC L'AVIS DE LA COMMUNE</p>

	<p>aux entrepôts logistiques, soient corrigés : Article 2 - Hauteur des constructions « respecter le gabarit général de la rue ». Or, une hauteur de 21 m est nécessaire et aucun bâtiment aux alentours n'est aussi haut. Cette hauteur peut-elle être autorisée ?</p> <p>Article 3 - Performances énergétiques et environnementales : « végétalisation de toutes les constructions présentant une toiture plate ». Cette disposition n'est pas adaptée aux entrepôts logistiques sur lesquels la mise en place de panneaux photovoltaïques a plus d'intérêt.</p> <p>- Façades : Les couleurs envisagées sont le gris anthracite, gris clair, brun orangé. Ces couleurs ne sont pas prévues à cet article. Il est demandé de les prévoir.</p> <p>- Article 5 : Stationnement : « 1 place pour 200 m² SDP ». Cette disposition est importante au regard de la destination. Il est demandé de porter le ratio à 1 place pour 400 m² SDP.</p>	<p>réserve d'une étude complémentaire au titre de la Loi Barnier.</p>	<p>Traitement des toitures : faire référence à la loi ENE sur la proportion obligatoire des surfaces de panneau photovoltaïque.</p> <p>AVIS FAVORABLE pour l'observation des couleurs.</p> <p>Stationnement : garder le ratio du PLUi arrêté et repreciser selon l'activité.</p>
RD21b	<p>Monsieur Marc LANGÉ, maire de Lumeau, par lettre du 16 juin 2021, constatant que les extensions dans les écarts ne sont autorisées que pour 40 m² maximum, demande d'ouvrir les extensions dans les écarts à 80 ou 100 m² pour autoriser la construction de pièces supplémentaires ou d'un garage.</p>	<p>L'extension demandée de 40 à 80 ou 100 m² dans les écarts constituerait une manière de contourner les objectifs poursuivis par le PLUi.</p> <p>La commission d'enquête ne peut que formuler un avis défavorable à cette dernière mesure.</p>	<p>AVIS DÉFAVORABLE : les extensions autorisées dans les zones agricoles ou naturelles seront de 40 m² maximum.</p>
RD32	<p>Madame Anna DANG, pour la société EXIA, projetant la construction de bâtiments dans la zone 1AUx au lieu sur les parcelles ZH 2, 4, 5, 6, 7, 9 à 15 lieu-dit « LE ROGERET » représentant une surface totale de terrain de 366397 m², souhaiterait que la hauteur maximale entresol et faitage soit portée à 21 mètres avec la possibilité de dépassement sur une surface n'excédant pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment.</p>	<p>I- Dispositions applicables à toutes les zones/1-1 Volumétrie et implantation des constructions : Hauteur des constructions – « De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène ». Toujours dans les dispositions générales, en 1-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, elle précise que « Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées aux bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit le caractère architectural ». Sur la base de ces références, en l'absence de dispositions particulières et dans le respect de ces références, en considérant que le projet ne porte pas atteinte à la préservation et à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti à protéger, la commission considère que cette demande est recevable.</p>	<p>EN ACCORD AVEC LA COMMUNE, la hauteur maximum est de 16 mètres.</p>
RD42	<p>Monsieur Camille CHENU, sur la commune de POUPRY, demande de porter la hauteur autorisée (aujourd'hui 10 m) des bâtiments agricoles en zone A à 12 ou 14 m avec possibilité au cas par cas de dépasser cette limite sous des</p>	<p>Comme sept autres communes, la commune de Poupry limite la hauteur maximale des constructions de bâtiments à usage agricole à 10 mètres au faitage. Le site EDF ENR présente des hangars photovoltaïques</p>	<p>AVIS DEFAVORABLE, EN ACCORD AVEC LA COMMUNE : pas de changement compte-tenu des gabarits existants dans le village. Pour un bâtiment spécifique, une déclaration de projet sera à déposer.</p>

	réserves à définir en fonction des nécessités liées aux évolutions actuelle des matériels et à l'implantation de panneaux solaires.	produisant de 36 Kwc à 250 Kwc avec une hauteur des bâtiments au faitage de 7.3 m à 9.8 mètres. La commune de DAMBRON autorise une hauteur maximale de 12 mètres. Vingt- neuf communes n'ont pas règlement la hauteur. La commission estime que cette réglementation pourrait faire l'objet d'une concertation entre les communes.	
RD48	Monsieur Benoît DUFFOURS , pour la société AREFIM Ge (voir Obs R Demat 15) demande le changement de zonage de la parcelle ZL 145, classée 2AUx sur la commune de Janville-en-Beauce et souhaite compléter cette demande par une modification du règlement, en réduisant la marge de recul des constructions des 75 mètres qui grève une large partie du terrain, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, afin d'être compatible avec la réalisation d'un projet sur cette zone.	Cette demande est tout à fait recevable, ayant reçu un avis favorable donné dans le mémoire en réponse : « voir si la CC CdB veut faire un projet urbain sur cette zone (Loi Barnier) ». Cette demande s'inscrit dans l'objectif 2-5 du PADD.	AVIS FAVORABLE EN ACCORD AVEC LA COMMUNE sous réserve d'une étude « entrée de ville (loi Barnier)
RD58b	Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAi ARTENAY-POUPRY, présidé par Monsieur Benoit PELLEGRIN, suite au Conseil syndical du 22 juin 2021, a fait des propositions de modifications au projet de PLUi : 2) Règlement de la zone AUx, Articles Ux 1 et 1Aux 1, autoriser l'hébergement hôtelier dans l'espace de service (ilot n°5 de Villeneuve 1) et dans l'emprise foncière des 1ha qui seront aménagés prochainement. 3) Article Ux 2 A, réduire de 50 à 25 m la limite de constructibilité le long de la bretelle d'accès au péage uniquement au niveau de l'espace destiné à recevoir l'activité de service. 4) Articles Ux 6 et 2AUx 6, Autoriser les accès de service (secours et incendie) sur la RD 9554.	Avis conforme, la commission d'enquête considère que ces demandes contribuent à l'organisation de l'implantation des entreprises sur les zones d'activités comme les orientations du PADD l'expriment. La question de l'hébergement hôtelier peut poser problème « stricto sensu » pour une zone d'activité classée Ux, mais la nécessité de pouvoir offrir un hébergement hôtelier à proximité de cette zone se fait sans doute sentir. Le règlement devrait autoriser une telle mesure, avec un classement ponctuel adéquat sur l'emprise concernée. Le mémoire en réponse a émis un avis favorable pour toutes les demandes exprimées. La distance de 50 mètres le long de la bretelle d'autoroute est certes contraignante, une dérogation devrait être demandée officiellement avec justification pour obtenir la distance des 25 mètres sur la position exposée. Le point 4 de cette demande concerne directement la sécurité des personnes et des biens, il conforte notre avis.	AVIS FAVORABLE EN ACCORD AVEC LA COMMUNE pour points 2, 4 Point 3 : sous réserve d'une étude « entrée de ville (loi Barnier)
RO1	Monsieur Jean Lou GRANVILLAIN , habitant d'Orgères en Beauce, signale que le chemin de contournement au sud de son siège d'exploitation n'a pas d'utilité et ne permet pas le passage des engins agricoles actuels. Il demande la suppression de ce chemin qui est un emplacement réservé ER3	Cet emplacement réservé n'a pas d'utilité, sa suppression ne pose aucun problème, ce qui est confirmé dans le mémoire en réponse.	AVIS FAVORABLE suite à l'accord de la commune, suppression de l'emplacement réservé
RO2	Madame Ghislaine BIGOT , adjointe au maire d'Orgères, donne l'accord de la commune pour supprimer cet emplacement réservé.		

RD22	Madame Mathilde MELAINE , secrétaire de la mairie d'Ouarville, transmet la demande de suppression des deux emplacements réservés n°1 et 2 en raison d'acquisition réalisée par la commune de ces emplacements.	Un avis favorable est donné dans le mémoire en réponse	AVIS FAVORABLE suite à l'accord de la commune, suppression de l'emplacement réservé
LJ7	Monsieur Edouard BILLARD , au nom du maire d'Intreville, expose les demandes suivantes pour sa commune : 1) Retirer la parcelle 435 de la zone 1AU et la laisser dans la zone AU, ainsi que l'espace public prévu pour l'OAP -limiter à 3 logements maximum sur cette zone d'OAP ? 2) Sur une ancienne ferme dont l'OAP est identifiée à 8 logements maximum, la répartition souhaitée est : au nord 2 logements et au sud, 9 logements. 3) Omission d'une OAP entre l'OAP de 8 logements maximum et celle de 4 logements maximum. 4) limiter l'OAP 4 à quatre logements maximums. 5) Dans l'OAP 7, modifier à 7 logements « maximum ».	Les demandes faites par la mairie d'Intreville sont justifiées et reçoivent toutes un avis favorable de la CC CdB dans son mémoire en réponse.	AVIS FAVORABLE
RO13	Monsieur Emmanuel LEGRAND , résident à la ferme de Touriette à Terminiers, écrit : « Propriétaire de bâtiments et d'une habitation, (initialement un corps de ferme), cette entité est inoccupée et n'est pas un siège social d'exploitation. J'ai demandé sur le cahier de doléances en mairie son classement en OAP, au même titre qu'une exploitation à Gommiers. Or, cela n'a pas été pris en compte, c'est pourquoi je réitère ma demande ». Il s'interroge sur la différence de traitement entre Echelles, classé en A, alors que des hameaux de même taille sur des communes limitrophes (Neuvilliers à LUMEAU ou Pruneville à GUILLONVILLE) sont en Ua. Il y a un manque de cohérence ». Je demande donc la mise en Ua du hameau de Echelles ».	Le classement en OAP demandé ne devrait pas poser un problème insurmontable. Le refus de classement sur la demande de Monsieur LEGRAND ne semble pas avoir été motivé selon les dires du demandeur. Le mémoire en réponse a émis un avis favorable.	AVIS FAVORABLE : le logo sera supprimé du plan de zonage et une OAP sera précisée sur les bâtiments concernés (à voir avec commune et CCCB) COMMENTAIRES : le hameau d'Echelles n'a pas été classé en zone urbaine considérant l'inexistence d'espaces en creux. Son classement en zone agricole n'empêche en rien à l'évolution du hameau.
RD10a RD11	Monsieur Laurent LECLERCQ , maire de Toury, adresse une seconde lettre concernant le quartier de Boissay dans le cadre d'une OAP. Le conseil municipal demande que la surface moyenne des « 57 logements minimum » soit révisée à la hausse, avec un minimum de 400m², espaces publics déduits. De fait, le conseil municipal demande une révision du zonage de la future zone 1AU à environ 3ha pour 57 logements.	Aux termes du document 2 b, le hameau de Boissay est « une recomposition d'un tissu rural groupé autour d'une mare et séparé par une route passante vers un tissu urbain plus conséquent avec une densité centrale autour d'espaces publics dont la mise en place excède l'horizon du PLUi ». L'OAP retenue se compose d'une première tranche au calibrage effectué pour assurer l'équilibre entre extension et recombinaison du tissu. A la suite de la demande de la CDPENAF de réintégrer ces espaces en zone A, Le document Od précise que l'emprise de cette zone a été validée préalablement par les services de l'Etat.	AVIS FAVORABLE Il sera fait application des densités du SCoT

		<p>Rapprocher la zone d'extension envisagée de la RD 141 située au nord aboutirait à remettre en cause l'orientation d'aménagement et de programmation telle qu'elle est envisagée dans le projet de PLUi.</p> <p>La commission d'enquête ne peut que difficilement se prononcer sur cette demande. Effectivement la présentation de l'OAP dans le document 3b – OAP – Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles, est assez succincte. Elle ne présente « qu'une partie des terrains pressentis pour être urbanisés », ce qui ne permet pas à la commission d'avoir une perception des enjeux et des logiques qui fondent la création de cette OAP. La densité SCoT brute n'est pas indiquée alors qu'il s'agit d'une donnée importante tant par rapport au PLUi que par rapport à l'argumentaire développé par M. le Maire.</p>	
RD50	<p>Monsieur Philippe MERCIER est copropriétaire, dans le cadre d'une SCEA en activité, d'un corps de ferme situé rue du grand bois à BAUDREVILLE en excellent état ne générant aucune nécessité de reconversion. Il dénonce le classement en 1AU de la parcelle A114 avec un périmètre d'OAP.</p> <p>Il estime que cette OAP ne répond pas aux exigences du développement urbain qu'elle voudrait donner, que la configuration des lieux rend impossible la réalisation d'un aménagement cohérent et conforme de plusieurs logements. Il dénonce une erreur contenue dans le document 2 b sur l'interrelation entre la ferme de l'Eglise et l'ancienne ferme THIROUIN considérant qu'il s'agit de deux OAP indépendantes.</p> <p>Il demande le retrait de la parcelle AC 114 de la zone 1AYU, sa mise en UA, la modification du périmètre de la zone en incluant la totalité de l'ilot foncier en UA.</p>	<p>La commission ne dispose pas de suffisamment d'éléments pour apprécier avec pertinence la situation des bâtiments car le demandeur ne décrit pas précisément l'usage actuel des bâtiments de la ferme de l'Eglise (logement ou usage agricole).</p>	<p>AVIS FAVORABLE, EN ACCORD AVEC LA COMMUNE, pour l'OAP sur parcelle 114 : le programme sera revu pour un logement, compte tenu de l'étroitesse de l'accès</p>
RJ9	<p>Madame Delphine BRUCHET, Maire de Tivernon (Loiret) vient consulter le projet de PLUi car la commune de Tivernon est limitrophe de la Communauté de Communes Cœur de Beauce. De nombreux habitants de cette commune prennent le train aux gares de Toury ou de Château-Gaillard.</p> <p>En conséquence, elle souhaite savoir, notamment sur la base des orientations définies dans le PADD, s'il serait possible de coopérer pour des projets de pistes cyclables entre la commune de Tivernon et les gares SNCF.</p>	<p>Un accord devrait se faire sur cette position entre le maire de TIVERNON et le président de la CC Cœur de Beauce si le PLUi conserve la disposition prise au PLU actuellement en vigueur</p>	<p>SANS COMMENTAIRES</p>

LO8a RD16	La Mairie de Cormainville demande le classement à l'inventaire patrimonial communautaire de l'alignement d'arbres le long de la RD 927.	Cette demande est à exprimer directement par courrier au président de la CC Cœur de Beauce. Un avis favorable est donné dans le mémoire en réponse.	AVIS FAVORABLE
RV3	Monsieur Christian LHOMME , des Villages Vovéens (Chavernay le Grand), signale que « la parcelle 808 n'est plus le siège de l'exploitation. Je demande donc le classement en zone Ua pour une réhabilitation future en habitations multiples ».	Monsieur LHOMME doit faire la demande de changement de destination, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, pour cet ancien siège d'exploitation. Un avis défavorable est exprimé par le mémoire en réponse, mais un changement de destination est possible au titre de l'article R 151-35 du Code de l'Urbanisme	AVIS DEFAVORABLE POUR UA : le changement de destination sera possible au titre de l'article R151-35 du Code de l'urbanisme sans avoir recours à un classement en zone urbaine. Encadré par une OAP, le nombre de logements possibles restera à définir.
LV5	Monsieur MOISAN Damien, pour la société ROPA France, sur la commune de JANVILLE souhaiterait acquérir les parcelles 0059 et 0061 le long de la RD 927 pour développer son entreprise de vente et remise en état de matériel agricole (plan joint).	Le document Ob 2 évoque, sur la zone du Boel à JANVILLE, les besoins d'extension de la société ROPA de 30000m ² , mais ne les prend pas en compte à la hauteur de la demande.	AVIS DEFAVORABLE EN ACCORD AVEC LA COMMUNE
OS3	Madame GAULLIER , de Sainville, agissant au nom de la SAS « Résidence de la Croix Blanche », souhaite que le lotissement en zone Ua, en cours de vente, puisse être limité en nombre de constructions. Par ailleurs, elle signale que la station d'épuration au lieu-dit « porte des tentes » en zone A, sur 11,25 ha, ne figure pas sur le plan de zonage de Sainville.	Cette demande n'est pas de la compétence de la commission d'enquête, elle doit être faite directement à l'autorité qui délivrera le permis de construire	Remarque non reprise dans le PV de la commission d'enquête. La Communauté de Communes n'a donc pas été sollicitée dans les temps pour répondre à cette requête. Néanmoins pour répondre à cette requête, il sera fait application des densités du SCoT. Le plan de zonage reprend les fonds cadastraux fournis par la DGI.
RS2b	Monsieur Jean-Marc DUPRE , maire de Sainville, et Monsieur Hervé PERCHERON , adjoint à l'urbanisme, demandent de retirer les logos « ferme » pour l'ex ferme Sevestre ainsi que pour l'habitation de Madame Christiane FLEUREAU, qui n'a jamais été une ferme.	Cette mise en conformité du plan de zonage devra être réalisée par la CC Cœur de Beauce. Le mémoire en réponse a émis un avis favorable.	AVIS FAVORABLE : pour l'extension de la zone liée aux équipements. COMMENTAIRES : Boulonville dans la hiérarchie établie par le SCoT et par le PADD du PLUi est un écart. En ce sens le changement de destination demeure possible. COMMENTAIRES : le choix du classement des fonds de parcelles en zone de jardins a été décidé par l'ancienne municipalité.
RD9	JEAN - Santilly « Objet : déclassement d'une terre agricole en parking poids lourd Bonjour sur le PLUI a ce jour il y a un terrain agricole qui a été acheter par Mr relais 20 et j'y vois un empierrement sauvage dessus alors que l'enquête n'est même pas terminée. Y aurait-il des passe-droits pour certaines personnes ? De plus un chemin communal était présent entre le parking et ce terrain, aujourd'hui il n'existe plus et la commune n'a même pas autorisé sa suppression !!! Devrait-elle porter plainte pour destruction d'un chemin communal ? Comment fait-on pour ce promener, on doit passer ou ? dans le champ de l'agriculteur ou sur le parking poids lourd ? Pourquoi cette personne ne respecte pas la loi ?	Il s'agit d'une affaire en cours. L'observation évoque une parcelle acquise par le restaurant « Le Relais 20 » pour laquelle un permis d'aménager a été refusé par la mairie le 16 février 2021 en raison du caractère agricole de la zone. Lors d'un passage sur place, les membres de la commission ont pu constater l'existence d'un dépôt important de gravats sur le terrain. Un chemin rural dit de la SNCF apparait bien sur les plans cadastraux mais au sud de la parcelle concernée.	AVIS DEFAVORABLE EN ACCORD AVEC LA COMMUNE : maintien de la zone agricole A

	Signé : citoyen en colère ».		
RD12	Monsieur Frédéric TOP , directeur Field Solutions Bayer SAS, « donne un avis favorable quant à l'extension de la zone d'activités Ux situé au Sud-Ouest du hameau Le Petit Boissay sur la commune de Toury.	A l'étude du dossier et du PLU en cours de validité de TOURY, il apparaît que l'extension envisagée par le projet et approuvée par le contributeur porte sur la partie sud-ouest de la zone Ux existante. Elle constitue une extension non prévue au SCOT d'une surface d'environ 1 ha liée à un besoin d'extension de l'entreprise BAYER déjà implantée. Cette extension s'inscrit dans une configuration géographiquement cohérente de l'espace et prend, pour partie, sur des surfaces difficilement exploitables par l'agriculture. La commission note toutefois qu'elle ne répond pas à un projet immédiat de développement de l'entreprise.	SANS OBSERVATION
RD14 LJ13	La société RECYCLEO , qui a pour mission de remettre à niveau les parcelles agricoles ayant préalablement fait l'objet d'extraction de marnes, demande une extension aux parcelles contigües à celles exploitées actuellement par autorisation préfectorale concernant le stockage de déchets inertes constituant une ICPE	S'agissant d'une activité de restructuration des terres agricoles, les parcelles étant classées en zone A, il n'y a pas de demande de changement de zonage ni de règlement. Les parcelles citées par le demandeur dont il souhaite qu'elles soient reclassées en As ont fait l'objet d'exploitation des marnes par la société MEAC sans obligation de remblaiement. La société RECYCLEO, installée sur la commune de Villeau depuis 2013(Arrêté préfectoral autorisant l'ISDI), procède à cette opération pour rehausser les terres agricoles excavées à leur hauteur initiale avec des terres issues de l'activité des nouvelles infrastructures du grand Paris. Elle bénéficie d'une autorisation préfectorale délivrée le 2 juin 2020 complétée le 18 janvier 2021 RECYCLEO s'engage à remettre en usage agricole avec des terres de qualité les carrières en fin d'exploitation et participer ainsi à réduire l'impact sur la consommation de ces espaces et sur les paysages comme le demandent la loi de modernisation de l'agriculture et le PADD. Les autorisations d'exploitation sont du ressort des services préfectoraux (Voir LV 6). La commission d'enquête n'a pas d'observations à formuler sur la demande.	COMMENTAIRES : Voir réponse Zonage
RD33	Monsieur Laurent DEWITTE, de la société des Transports DANJEAN signale une nouvelle fois l'engorgement que peut représenter l'unique voie d'accès PL à la zone d'activités mixte Artenay/Poupry, Villeneuve située sur la commune de Poupry. Divers accidents se sont produits au cours des six derniers mois et ont prouvé que la saturation de la voie et son blocage entraîne immédiatement l'arrêt de nos activités durant plusieurs heures. Il réitère la demande de création d'une deuxième voie d'accès à la ZA de	Cette demande est à relier avec l'Obs R Demat 58c ci-après, qui conduit à exprimer une réserve importante dans les conclusions.	AVIS DEFAVORABLE EN ACCORD LA COMMUNE : Pas de changement dans l'OAP, une déclaration de projet pourra la modifier sous réserve de réalisation d'un barreau routier dédié au trafic local.

	Villeneuve afin d'éviter de futurs coûts économiques négatifs sur les exploitations.		
RD40	Monsieur Philippe QUETARD , de la Société KUEHNE+NAGEL, fait part de la nécessité de créer une seconde voie de circulation sur la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry, après plusieurs accidents qui ont occasionné des blocages de cette zone. Cette demande a été adressée à Monsieur Benoît PELLEGRIN, président du Syndicat Mixte Artenay-Poupry qui est aussi président de la Communauté de communes Cœur de Beauce.	Avis favorable, la commission considère que cette demande s'inscrit pleinement dans l'objectif 2-5 du PADD – Accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales- renforcer l'activité du territoire.	
RD58c	Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAI ARTENAY-POUPRY, présidé par Monsieur Benoît PELLEGRIN, suite au Conseil syndical du 22 juin 2021, a fait des propositions de modifications au projet de PLUi : 5) il est demandé d'avoir un second accès uniquement au public sur la RD 954 afin que la zone sur le territoire Eurélien d'une superficie de 122 ha dispose d'au moins deux accès pouvant être empruntés par tous types de véhicules. Par ailleurs, le Syndicat propose que la modification du règlement stipule l'engagement du Syndicat et sa chronologie en précisant que les bassins d'infiltration existants sur Villeneuve ne devront pas être impactés et que cette voie à caractère local ne devra pas recevoir d'accès PL des futurs aménagements de la zone d'activités.	Avis favorable, la commission constate que la demande présentée par le Président du Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAI ARTENAY-POUPRY correspond à un besoin réel et déjà ancien. Effectivement dès le 20 janvier 2020, M. Olivier RIOU, directeur de sites logistiques de la société KUEHNE+NAGEL, adressait un courrier au Syndicat mixte pour l'alerter de la situation. Il évoquait, notamment, l'impact économique provoqué par les accidents de circulation aux abords de cette zone d'activités. Or, la commission d'enquête constate qu'aucune réserve foncière ne figure dans la liste des emplacements réservés notamment pour réaliser la voie dédiée au trafic local comme le propose le Président du Syndicat mixte ou pour procéder à des aménagements routiers tels que création de « tourne à gauche », aménagement d'intersection ou création de giratoire. La commission ne peut que regretter cette absence d'anticipation alors que l'objectif 2-5 – Accueillir des activités industrielles est un axe important du PADD. De même, la commission est pour le moins surprise de la réponse apportée par la CC Cœur de Beauce qui ne l'éclaire aucunement quant à ses intentions ou ses projets concernant une situation qu'elle ne peut ignorer. La commission formule une réserve afin qu'une solution puisse être apportée à cette situation. Elle demande que la création d'une deuxième voie d'accès soit intégrée dans l'OAP – Zone d'activités interdépartementale de Poupry-Arthenay	
RD40	Monsieur Olivier JORIS , maire de Prasville, demande un périmètre de protection en vue de futur projet d'implantation d'extension de carrière sur l'ensemble du territoire de la commune de Prasville : 370 mètres à compter des premières constructions tout autour de la commune pour	Avis conforme sous réserve d'élargir la définition du sous-secteur ANC. Cette demande s'inscrit dans le respect des prescriptions de l'article 22 de l'arrêté du 22 septembre 1994 relatif aux exploitations de carrières et	AVIS FAVORABLE : un périmètre ANC sera délimité autour du village

	une extraction mécanique et 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.	aux installations de premier traitement des matériaux de carrières.	
RD64	Monsieur Camille CHENU , de Poupry, attire l'attention sur la circulation aux abords de la zone logistique de Poupry : « Il semble que les axes routiers ne soient pas dimensionnés pour accueillir cet afflux... Aujourd'hui tout converge vers un seul et même rond-point qui est régulièrement bouché ».	La commission d'enquête constate que cette observation a été déposée après la clôture de l'enquête publique. En conséquence, cette observation n'est pas prise en compte. Cependant, la commission tient à préciser que l'accès à la zone d'activités Poupry-Artenay a fait l'objet de plusieurs observations et que nous y avons répondu.	La problématique de trafic local sera appréhendée avec le barreau routier dédié. Une fois réalisé, L'OAP pourra être modifiée par une déclaration de projet.