

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1ère modification simplifiée

Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du
16 septembre 2024

**Avis des
services &
mise à
disposition
au public**

6



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 26 janvier 2024

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire sur la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de votre territoire, en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme.

Cet avis conforme confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale s'agissant de la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Cœur de Beauce.

Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

Il devra par ailleurs être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, être mis à disposition du public.

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

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Christian Le COZ

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
1ère modification simplifiée du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de
Cœur de Beauce (28)**

N°MRAe 2023-4456

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 26 janvier 2024, en présence de

Christian Le COZ, Christophe BRESSAC et Isabelle La JEUNESSE,

chacun de ces membres délibérant attestant 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,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 15 juin 2021, du 9 mars 2023, du 2 mai 2023 et du 19 juillet 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Cœur de Beauce, déposée par la communauté de communes Cœur de Beauce, reçue le 28 novembre 2023 et enregistrée sous le n°2023-4456 (y compris ses annexes) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 12 janvier 2024 ;

Considérant que la communauté de communes Cœur de Beauce a engagé une procédure de modification simplifiée dans le but de :

- déclasser la zone urbaine « Ua » au profit de la zone agricole « A »,
- corriger l'erreur matérielle relative aux périmètres d'exploitation des carrières sur les Villages vovéens, Éole-en-beau et Prasville afin de les mettre en cohérence avec les autorisations préfectorales en vigueur,
- corriger l'erreur matérielle relative au périmètre de l'installation de stockage de déchets inertes à Prasville, dont les limites sont erronées,
- faire apparaître sur le zonage graphique le corps de ferme situé au lieu-dit « La Chenardière », en limite du bois du même nom, parmi les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- faire évoluer la rédaction des dispositions particulières relatives à l'article UA2 portant sur « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du groupe de communes Baudreville, Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Cormainville, Fontenay-sur-Conie, Fresnay-l'Évêque, Guillons, Guilleville, Intréville, Levesville-la-Chenard, Loigny-la-Bataille, Lumeau, Moutiers-en-Beauce, Neuvy-en-Beauce, Ouarville, Poupriy, Réclainville, Sainville, Toury, Trancrainville, Villars,
- faire évoluer l'article UA3 portant sur les dispositions particulières relatives aux « façades » pour la commune des Villages vovéens,
- corriger la rédaction des dispositions générales de l'article UA6 où la commune de Toury n'est pas nommée alors qu'elle figure dans les dispositions particulières complémentaires aux dispositions générales,
- faire évoluer la rédaction des dispositions générales de l'article UA6 pour y inclure la commune des Villages vovéens dans les dispositions relatives à la possibilité d'urbaniser « en second rideau »,
- faire évoluer l'article UX1 pour la commune de Beauvilliers au regard de l'existence d'une activité agricole déjà en place au sein de la zone « Ux »,
- corriger l'incohérence des dispositions particulières relatives à l'article UX2 portant sur « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » pour la commune des Villages vovéens, au motif que ces dispositions sont contradictoires,
- préciser dans le lexique du règlement la définition de « la place de jour »,
- supprimer dans l'article Njp1 la mention « dans le volume des bâtiments existants pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier »,
- supprimer dans les articles A2, N2 et Nj2 portant sur l'emprise au sol la motion d'extension dans les dispositions particulières,
- préciser dans les dispositions générales – dispositions applicables à certains travaux : Permis de démolir : « Pour les communes ayant instauré le permis de démolir... »,
- faire évoluer les articles UB3 et 1AU3 portant sur les dispositions particulières relatives aux « toitures » pour la commune des Villages vovéens (zone « Ub ») et pour les communes de Baudreville, Dambron, Les Villages vovéens, Louville-la-Chenard (« 1AU ») pour une meilleure compréhension de la règle,
- ajouter une disposition particulière à l'article UA5 pour la commune de Janville-en-Beauce,
- préciser dans l'article Uj1 que les extensions des constructions existantes à destination de logement sont autorisées au même titre que les annexes ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4456 en date du 26 janvier 2023

Première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Cœur de Beauce

Considérant que les évolutions envisagées n'ont pas pour objet de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier ; qu'elles n'induiront pas de consommation d'espace ;

Considérant que ces évolutions sont d'une ampleur limitée et n'induisent pas de changement notable par rapport aux précédentes dispositions du PLUi ;

Considérant que le projet de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du document ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes Cœur de Beauce, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Cœur de Beauce n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes Cœur de Beauce.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Cœur de Beauce rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 26 janvier 2024

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président



Christian Le COZ

Baptiste LEBAS

De: CHARPENTIER Sebastien - DDT 28/SAH/AU/BPAT <sebastien.charpentier@eure-et-loir.gouv.fr>
Envoyé: mardi 2 avril 2024 17:57
À: > Baptiste Lebas (par Internet); 'Dany Bertheau'
Cc: Pro MEDDE MAURY LAURENCE
Objet: 1ère modification simplifiée du PLUi du Coeur de Beauce

Monsieur le Président, Madame la Vice-Présidente, Monsieur Lebas,

Vous avez adressé pour avis à la DDT, le dossier de 1ère modification simplifiée du PLUi Coeur de Beauce.

Après analyse du dossier, les points n°12 et n°13 appellent les remarques suivantes :

-Pour le point n°12, en zone NjP, les sous-destinations restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et hébergement hôtelier sont actuellement autorisées sous-conditions d'être dans le volume des bâtiments existants, donc sans être dans des nouvelles constructions n'ayant pas le caractère d'annexe, des extensions ou des annexes.

Le fait de supprimer cette mention fait que l'on passerait pour ces sous-destinations de rien d'autoriser extérieurement aux volumes des bâtiments existants à l'autorisation d'extension et d'annexes de 40 m² (point n°13) mais également de nouvelles constructions plus importantes. Dans ce dernier cas, cela pourrait relever d'une modification avec enquête publique (augmentation de plus de 20% des possibilités de construire). Si le but est d'autoriser pour ces sous-destinations les annexes et extension uniquement, il faudrait dans le futur dossier d'approbation, le mentionner dans le tableau (Nj ARTICLE 1) comme c'est déjà le cas pour les sous-destinations logements et hébergements. On aurait dans les conditions de ces sous-destinations : "Annexes et extension des constructions existantes et si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage".

-Pour ce qui concerne le point n°13, il devrait être libellé à la page 6 de la notice explicative, **Ajouter** (et non supprimer) dans les articles A2, N2, Nj2 (Volumétrie et implantation des constructions) portant sur « l'emprise au sol » la mention d'extension dans les dispositions particulières (modification de la pièce 4A. Règlement). Sinon, cela ne correspond pas aux modifications effectivement réalisées dans le règlement écrit où le terme extension est ajouté et non supprimé.

Les autres points de la modification simplifiée n'appelle pas de remarque de notre part.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie de recevoir, l'expression de mes salutations distinguées.

SEBASTIEN CHARPENTIER

Chargé d'études en planification de l'urbanisme

17 place de la République

CS 40517 - 28008 CHARTRES CEDEX

Tél : 02 37 20 41 02

www.eure-et-loir.gouv.fr



**PRÉFET
DE L'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir
Service Aménagement et Habitat (SAH)
Bureau de la planification de l'urbanisme (BPU)**

22 MARS 2024



**Communauté de Communes
Cœur de Beauce
Monsieur Benoît PELLEGRIN**
ZA de l'Ermitage
1 rue du Docteur Casimir Lebel
28310 JANVILLE EN BEAUCE

LE PRESIDENT

N/REF. : ET/PS/AL

Objet : Avis sur modification
simplifiée du PLUI Cœur de
Beauce

Dossier suivi par Azilys LEFAY

Chartres, le 11 mars 2024

Monsieur le Président,

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis, le projet de modification simplifiée de votre Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et vous en remercie.

Après une étude attentive des documents fournis, nous avons quelques réserves à formuler à propos de la constructibilité en deuxième rideau. Hormis le cas de Voves, où les terrains concernés sont en centre-ville, de nombreuses zones identifiées se trouvent en limite de zone agricole dans les autres villages et hameaux. Cela entraîne par conséquent des risques pour l'activité agricole, ainsi qu'une augmentation de la largeur des zones de non-traitement en bord de parcelle.

Aussi, nous suggérons a minima la mise en place de protections naturelles pour les activités agricoles, telles que des haies hautes en bordure de zone à urbaniser.

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir émet ainsi un **avis favorable** à ce PLUI, excepté pour la construction en second rideau ou en drapeau en dehors du bourg des Villages Vovéens.

Nous vous rappelons que nous souhaiterions recevoir un dossier approuvé en fin de procédure.

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



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.chambaagri.fr

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

www.eure-et-loir.chambaagri.fr

Éric THIROUIN

Sougy, le 2 avril 2024

CC Cœur de Beauce
A l'attention de Monsieur PELLEGRIN
ZA de l'Ermitage
1 rue du docteur Casimir LEBEL
28310 JANVILLE EN BEAUCE

Réf : TB-FMO/2024-129
Affaire suivie par : Francine MORONVALLE, Directrice Générale des Services
Courriel : dgs@cc-beauceloiretaine.fr

Objet : AVIS PPA

Monsieur le Président,

Je me permets de revenir vers vous dans le cadre de l'avis que vous avez sollicité par courrier en date du 20 février 2024 relatif à la modification n°1 du PLUI.

J'ai présenté votre demande d'avis au titre des affaires diverses lors de la séance du Conseil Communautaire du 14 mars 2024.

Les élus communautaires ont émis un avis favorable que je vous transmets par la présente.

Je reste à votre disposition pour tout complément et vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations respectueuses.

Le Président,
Thierry BRACQUEMOND



Baptiste LEBAS

De: Evelyne MOREAU <evelyne.moreau.em@orange.fr>
Envoyé: jeudi 28 mars 2024 17:14
À: Mairie de Cormainville; CCCB urbanisme
Cc: Evelyne MOREAU; Dany BERTHEAU
Objet: Re: TR : Avis Modification Simplifiée n° du PLUi Coeur de Beauce

Bonjour,

Après avoir pris connaissance des modifications apportées au PLUi, conformément à notre mail du 23 novembre 2023 et notre courrier du 4 janvier 2024, nous refusons la modification de l'article 2 de la zone Ua relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Nous maintenons donc l'interdiction de constructions nouvelles sur 2 limites séparatives opposées, en zone Ua.

Pour les autres modifications, pas d'avis contraire.

Cordialement

Evelyne Moreau

Adjointe au Maire de Cormainville

envoyé : 26 mars 2024 à 11:55

de : Mairie de Cormainville <communedecormainville@orange.fr>

à : evelyne moreau em <evelyne.moreau.em@orange.fr>

objet : TR : Avis Modification Simplifiée n° du PLUi Coeur de Beauce

Le : 28 février 2024 à 17:27 (GMT +01:00)

De : "Baptiste LEBAS" <urbanisme@coeurdebeauce.fr>

À : "ARDELU" <mairieardelu@orange.fr>, "BAIGNEAUX"

<mairie-de-baigneaux@orange.fr>, "BARMAINVILLE"

<mairiedebarmainville@gmail.com>, "BAZOCHES EN DUNOIS"

<mairie.baz.dunois@orange.fr>, "BAZOCHES LES HAUTES"

<mairiebazochesleshautes@wanadoo.fr>, "BEAUVILLIERS"

<beauvilliers28mairie@wanadoo.fr>,

"com.levesvillielachenard@orange.fr"

<com.levesvillielachenard@orange.fr>, "communebaudreville-

28@orange.fr" <communebaudreville-28@orange.fr>,

"CORMAINVILLE" <communedecormainville@orange.fr>,

"COURBEHAYE" <mairie.courbehaye@gmail.com>,

"DAMBRON" <mairie.dambron@cegetel.net>, "FONTENAY SUR

CONIE" <mairiedefontenaysurconie@orange.fr>, "FRESNAY

L'EVEQUE" <fresnay-leveque@wanadoo.fr>, "GARANCIERES

EN BEAUCE" <mairie.garancieres.en.beauce@wanadoo.fr>,

"GOMMERVILLE" <mairie.gommerville@orange.fr>,
"GUILLEVILLE" <mairie.guilleville28@gmail.com>,
"GUILLONVILLE" <mairie.guillonville@wanadoo.fr>, "JANVILLE-
EN-BEAUCE" <mairie@janville-en-beauce.fr>, "LES VILLAGES
VOVEENS" <contact@villages-voveens.fr>, "LOIGNY LA
BATAILLE" <mairieloignylabataille@wanadoo.fr>, "LOUVILLE LA
CHENARD" <mairielouville@hotmail.fr>, "LUMEAU"
<mairiedelumeau@wanadoo.fr>, "Mairie Intréville"
<mairieintreville@gmail.com>, "mairie.gouillons@orange.fr"
<mairie.gouillons@orange.fr>, "mairie.villars@outlook.com"
<mairie.villars@outlook.com>, "mairie@ouarville.fr"
<mairie@ouarville.fr>, "mairie@ymonville.fr"
<mairie@ymonville.fr>, "mairieeoleenbeauce@gmail.com"
<mairieeoleenbeauce@gmail.com>,
"mairieeoleenbeauce@orange.fr"
<mairieeoleenbeauce@orange.fr>, "mairiepoinville@wanadoo.fr"
<mairiepoinville@wanadoo.fr>, "MEROUVILLE"
<mairie.merouville@wanadoo.fr>, "MOUTIERS EN BEAUCE"
<mairie.moutiers28@wanadoo.fr>, "NEUVY EN BEAUCE"
<neuvyenbeauce@wanadoo.fr>, "NOTTONVILLE"
<mairie.nottonville@wanadoo.fr>, "OINVILLE SAINT LIPHARD"
<oinville.stliphard@orange.fr>, "ORGERES EN BEAUCE"
<mairie.orgeres28@wanadoo.fr>, "OYSONVILLE"
<mairie.oysonville@orange.fr>, "PERONVILLE" <mairie-de-
peronville@wanadoo.fr>, "POUPRY"
<communedepoupry@wanadoo.fr>, "PRASVILLE"
<mairiedeprasville@wanadoo.fr>, "RECLAINVILLE"
<mairiereclainville@hotmail.fr>, "ROUVRAY SAINT DENIS"
<rouvray.mairie.st.denis@wanadoo.fr>, "SAINVILLE"
<mairie.sainville@orange.fr>, "SANTILLY" <commune-de-
santilly@wanadoo.fr>, "TERMINIERS"
<mairieterminiers@wanadoo.fr>, "TILLAY LE PENEUX"
<mairiedetillay@orange.fr>, "TOURY" <mairie@ville-toury.fr>,
"TRANCRAINVILLE" <mairiedetranrainville@wanadoo.fr>,
"VARIZE" <communevarize@orange.fr>

Cc : "Dany BERTHEAU" <dany.bertheau@wanadoo.fr>

Objet : Avis Modification Simplifiée n° du PLUi Coeur de Beauce

Bonjour,

Par décision de Président en date du 24 mai 2023, la communauté de communes Cœur de Beauce a prescrit une modification simplifiée de son PLUi afin de prendre en compte les demandes relevant du champ d'application de la procédure de modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48 du Code de

20 MARS 2024

Département
d'EURE ET LOIR

Arrondissement
de CHATEAUDUN

Canton
des VILLAGES VOVÉENS

MAIRIE DE FONTENAY SUR CONIE

12 rue de la Mairie
28140 FONTENAY SUR CONIE
Tél. : 02 37 99 71 04
mairiedefontenaysurconie@orange.fr

Communauté de communes Cœur de Beauce
1 rue du Docteur Casimir Lebel
ZA de l'Ermitage
28310 JANVILLE EN BEAUCE

RAR

Fontenay sur Conie,
Le 14 mars 2024

Objet :
Avis Personnes Publiques Associées
Dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi Cœur de Beauce

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 20 février 2024, reçu en nos bureaux le 28 février 2024, vous demandez notre avis sur le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi Cœur de Beauce.

Ce projet de modification ne nous convient pas, notamment les points n°13 – Articles A2, N2 et Nj2 (page 34 de la notice explicative) dans le sens où l'emprise au sol maximale des extensions sera dorénavant fixée à 40 m², alors que précédemment, les extensions étaient dites « mesurées », les 40 m² ne concernaient que les annexes.

En effet, une partie des habitations de la commune a été classée en zone A, lors du zonage du PLUi, ce qui est déjà très pénalisant pour ces propriétaires, or la modification simplifiée limite encore plus les possibilités sur ces parcelles qui étaient en zone UA sur notre PLU communal.

De plus, le propriétaire du château de Fontenay sur Conie, a des projets d'aménagement du château et de ses annexes, pour recevoir des séminaires et autres congrès. Il espérait pouvoir bénéficier de la jurisprudence qui autorise une extension mesurée des bâtiments actuels, soit une extension de 30% maximum. Voir ci-joint le mail de M. Sébastien CHARPENTIER, chargé d'études en planification de l'urbanisme à la Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir en date du 8 décembre 2022. Vous trouverez également ci-joint un courrier daté du 11 octobre 2022 de M. Sébastien CHARPENTIER actant que la Communauté de Communes Cœur de Beauce avait décidé de respecter le principe d'extension « mesurée ». Nous nous étonnons de ce retour en arrière et nous y opposons.

Nous vous remercions de bien vouloir donner une suite favorable à cette demande, et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Croyez, Monsieur le Président, à l'expression de nos respectueuses salutations.

Le Maire,
Jean-Philippe POTHIER

PJ :
Mail de M. Sébastien CHARPENTIER du 8 décembre 2022
Courrier de M. Sébastien CHARPENTIER du 11 octobre 2022

Permanence : lundi de 10h00 à 12h00 & jeudi de 17h à 19h



CHARPENTIER Sebastien - DDT 28/SAH/AU/BPAT

08/12/22 13:05

Re: [INTERNET] Re: Courrier DDT/Mairie suite à la réunion du 9/09/22

à : Mairie Fontenay sur Conie

cc : CROSTA Mathieu - DDT 28/SAUH/AU/BPAT

Monsieur le maire,

Il n'y a pas de définition juridique de l'extension mesurée mais des jurisprudences qui disent ce qui ne l'est pas :

Le qualificatif juridique d'extension ayant été refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté (CE 25 avril 1990, préfet commissaire de la République du Var c/ commune de Hyères, req. n° 91 290), l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (CAA Marseille, 17 octobre 2007, SARL les Amandiers).

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE 15 juin 1992 Mme Anne Baud, req. n° 99 470), ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE 27 janvier 1995, SCI du Domaine de Tournon et autres, req. n° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », la jurisprudence porte souvent sur des cas « démesurés ». Pour le Conseil d'État, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant ».

Le Conseil d'État refuse le qualificatif de « mesuré » en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. Ainsi, ne sont pas des extensions mesurées :

- la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment de 65,87 à 111 m² (CE 31 mars 1993, commune de Gatigne, req. N° 94 686) ;
- la modification des volumes du bâtiment préexistant par une élévation de 2,83 à 5,27 mètres, la création d'un nouvel espace habitable et d'une terrasse couverte (CE 23 février 1990, M. Basquin c/ commune de Leucate, req. N° 950 274) ;
- l'accroissement de 73 % de l'emprise au sol d'un chalet et la création au premier étage d'une surface habitable jusque-là inexistante (CE 5 juin 1992, M. Perpina, req. N° 119 164) ;
- le passage de 76 à 168 m² de la surface hors œuvre nette (SHON), existante (CE 24 janvier 1994 M. Balhosa, req. N° 127 910) ;
- une extension représentant 55 % de la surface existante (CE 30 mars 1994, M. Daguet et autres, req. N° 134 550).

Par contre, une extension de 30 % a été considérée comme « mesurée » (CE, 18 nov.2009, n° 326479, Suzanne Quillaud).

Afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension « mesurée » dans le document d'urbanisme, quand il existe, peut éviter les difficultés d'interprétation.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie de recevoir, monsieur le maire, l'expression de ma haute considération.

SEBASTIEN CHARPENTIER

Chargé d'études en planification de l'urbanisme

17 place de la République
CS 40517 - 28008 CHARTRES CEDEX
Tél : 02 37 20 41 02
www.eure-et-loir.gouv.fr



Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir
Service Aménagement et Habitat (SAH)
Bureau de la planification de l'urbanisme (BPU)

Le 08/12/2022 à 10:54, > mairiedefontenaysurconie (par Internet) a écrit :

Chartres, le

11 OCT. 2022

Monsieur le Maire,

Par courrier du 7 juillet 2022, vous m'avez informé d'une demande de recours gracieux auprès de la communauté de communes Cœur de Beauce concernant le PLUi approuvé le 9 mai 2022.

Pour répondre à vos interrogations et notamment suite à la réunion du 9 septembre 2022 tenue en mairie de Fontenay-sur-Conie en présence du sous-préfet de Châteaudun et du député de la 4^e circonscription, je vous confirme que trois des requêtes que vous avez formulées à l'enquête publique ont été prises en compte par la communauté de communes :

- La parcelle D 0070 a été reclassée en Ua ;
- La parcelle ZR 0021 a été reclassée en Espace Boisé Classé ;
- La parcelle D 0246 a été reclassée en zone agricole.

La quatrième requête demandant de passer de 40 m² à 60 m² les possibilités d'extension en zone agricole (A) sur votre commune n'a pas été retenue, dans un premier temps, par l'EPCI.

Cependant, à la suite d'autres requêtes à l'enquête publique, la communauté de communes a décidé de simplifier le règlement de la zone A sur l'ensemble du territoire au moment de l'approbation du PLUi. Ce sont désormais uniquement les annexes qui sont limitées à 40 m². La superficie des extensions n'est plus chiffrée. Elles doivent simplement respecter le principe d'extension "mesurée". Le nombre d'extension par habitation est toutefois limitée à une, avec possibilité de refaire une extension de plus à chaque révision générale du PLUi.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement, Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision complémentaire dont vous souhaiteriez disposer.

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

M. Jean-Philippe POTHIER
Maire de Fontenay-sur-Conie
12 rue de la Mairie
28140 FONTENAY-SUR-CONIE

Le Directeur Départemental des Territoires

Le Directeur Départemental
des Territoires d'Eure et Loir


Guillaume BARRON

Copies :

sous-préfet de Châteaudun
député de la 4^e circonscription
président de la CC Cœur de Beauce

EXTRAIT du REGISTRE des I
du CONSEIL MUNIC
de la COMMUNE de JANVILLE (Eure-et-Loir)

Envoyé en préfecture le 21/03/2024

Reçu en préfecture le 21/03/2024

Publié le 21/03/2024

ID : 028-200086759-20240314-20240309-DE

Date de convocation : 07 MARS 2024

Date d'affichage : 07 MARS 2024

Nombre de conseillers

En exercice : 27

Présents : 21

Votants : 23

DÉLIBÉRATION N° 2024-03-09

L'an deux mil dix-vingt-quatre

Le 14 mars

à

20 heures 30

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. MAGUET Stéphane, maire.

Etaient présents :

Mmes et MM. NAOUR Christian, LIONNET-BADINIER Yvette, MALON François, HUCHET Daniel, CHENU Isabelle, DUPIN Jean-Marie, Adjoint, AGUDO Claudine, GOUACHE Jean-Michel, LETHROSNE Hervé, LEGENDRE Bertrand, LETHROSNE Christophe, MORGEAT Jocelin, MUSTO Florence, WINGLER Clément, BLANCHARD Séverine, CHAROUF Camal, LESAGE Caroline, DAVID Sébastien, NICOUILLAUD-REIBELL Inès, VANNIER Aurélien, formant la majorité des membres en exercice.

Absents : Mmes et MM. POLISANO Brigitte (pouvoir à DUPIN Jean-Marie), JEANSON Patricia, FLEUREAU Brigitte (excusée), RICHER Bruno, LESAGE Laëtitia, BELLANGER Sabine (pouvoir à BLANCHARD Séverine).

Mme BLANCHARD Séverine a été élue secrétaire.

OBJET :

PLUi
MODIFICATION
SIMPLIFIÉE

AVIS

La Communauté de Communes Cœur de Beauce a décidé de prescrire une modification simplifiée du PLUi afin de prendre en compte les différentes demandes des collectivités.

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Janville-en-Beauce a effectué une demande de modification du PLUi auprès de la Communauté de Communes Cœur de Beauce pour le point suivant : « ajouter une disposition particulière pour le bourg de Janville ne règlementant pas le stationnement en zone Ua ».

Après présentation de la notice explicative de la modification simplifiée du PLUi, annexée à la présente délibération,

Le Conseil municipal, à l'unanimité, émet un avis favorable pour le projet de modification simplifiée du PLUi.



Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,
Stéphane MAGUET

Département
d'EURE ET LOIR

Arrondissement
de CHATEAUDUN

Canton
des VILLAGES VOVÉENS

MAIRIE DE LUMEAU

19 Grande Rue
28140 LUMEAU
Tél. : 02 37 99 41 05
mairiedelumeau@wanadoo.fr

Communauté de communes Cœur de Beauce
ZA de l'Ermitage
1 rue du Dr Casimir Lebel
28310 JANVILLE EN BEAUCE

Lumeau,
Le 25 mars 2024

Objet :
Modification simplifiée n°1 du PLUi

Monsieur le Président,

À la lecture du projet de modification simplifiée du PLUi, nous prenons note de la proposition de stopper encore plus le développement de nos petites communes.

En effet, dans le PLUi voté le 9 mai 2022, il n'est possible de créer que des annexes d'une surface maximum de 40 m², et dans le projet de modification simplifiée n°1, il est proposé de limiter aussi la surface des extensions à 40 m² maximum.

Nous pensons que ceci va accélérer la mort des villages en sclérosant les possibilités d'aménagement des immeubles existants. Nous nous opposons donc à ce projet.

Nous vous remercions pour votre compréhension.

Croyez, Monsieur le Président, à l'expression de notre respectueuse considération.

Le Maire,
Marc LANGÉ



Baptiste LEBAS

De: mairiepoinville28@orange.fr
Envoyé: vendredi 29 mars 2024 11:50
À: 'Baptiste LEBAS'
Objet: RE: Avis Modification Simplifiée n° du PLUi Coeur de Beauce

Bonjour Monsieur,

Je vous informe que la commune n'a pas d'avis contraire sur la modification.
Très cordialement.

Daniel LEHERISSE
Maire de Poinville
06 23 79 14 31

De : Baptiste LEBAS <urbanisme@coeurdebeauce.fr>
Envoyé : mercredi 28 février 2024 17:29
À : 'ARDELU' <mairieardelu@orange.fr>; 'BAIGNEAUX' <mairie-de-baigneaux@orange.fr>; 'BARMAINVILLE' <mairiedebarmainville@gmail.com>; 'BAZOCHES EN DUNOIS' <mairie.baz.dunois@orange.fr>; 'BAZOCHES LES HAUTES' <mairiebazochesleshautes@wanadoo.fr>; 'BEAUVILLIERS' <beauvilliers28mairie@wanadoo.fr>; com.levesvilleshautes@orange.fr; communebaudreville-28@orange.fr; 'CORMAINVILLE' <communedecormainville@orange.fr>; 'COURBEHAYE' <mairie.courbehaye@gmail.com>; 'DAMBRON' <mairie.dambron@cegetel.net>; 'FONTENAY SUR CONIE' <mairiedefontenaysurconie@orange.fr>; 'FRESNAY L'EVEQUE' <fresnay-leveque@wanadoo.fr>; 'GARANCIERES EN BEAUCE' <mairie.garancieres.en.beauce@wanadoo.fr>; 'GOMMERVILLE' <mairie.gommerville@orange.fr>; 'GUILLEVILLE' <mairie.guilleville28@gmail.com>; 'GUILLONVILLE' <mairie.guillonville@wanadoo.fr>; 'JANVILLE-EN-BEAUCE' <mairie@janville-en-beauce.fr>; 'LES VILLAGES VOVEENS' <contact@villages-voveens.fr>; 'LOIGNY LA BATAILLE' <mairieloignylabataille@wanadoo.fr>; 'LOUVILLE LA CHENARD' <mairielouville@hotmail.fr>; 'LUMEAU' <mairiedelumeau@wanadoo.fr>; Mairie Intréville <mairieintreville@gmail.com>; mairie.gouillons@orange.fr; mairie.villars@outlook.com; mairie@ouarville.fr; mairie@ymonville.fr; mairieeoleenbeauce@gmail.com; mairieeoleenbeauce@orange.fr; mairiepoinville@wanadoo.fr; 'MEROUVILLE' <mairie.merouville@wanadoo.fr>; 'MOUTIERS EN BEAUCE' <mairie.moutiers28@wanadoo.fr>; 'NEUVY EN BEAUCE' <neuvyenbeauce@wanadoo.fr>; 'NOTTONVILLE' <mairie.nottonville@wanadoo.fr>; 'OINVILLE SAINT LIPHARD' <oinville.stliphard@orange.fr>; 'ORGERES EN BEAUCE' <mairie.orgeres28@wanadoo.fr>; 'OYSONVILLE' <mairie.oysonville@orange.fr>; 'PERONVILLE' <mairie-de-peronville@wanadoo.fr>; 'POUPRY' <communedepoupry@wanadoo.fr>; 'PRASVILLE' <mairiedeprasville@wanadoo.fr>; 'RECLAINVILLE' <mairiereclainville@hotmail.fr>; 'ROUVRAY SAINT DENIS' <rouvray.mairie.st.denis@wanadoo.fr>; 'SAINVILLE' <mairie.sainville@orange.fr>; 'SANTILLY' <commune-de-santilly@wanadoo.fr>; 'TERMINIERS' <mairieterminiers@wanadoo.fr>; 'TILLAY LE PENEUX' <mairiedetillay@orange.fr>; 'TOURY' <mairie@ville-toury.fr>; 'TRANCRAINVILLE' <mairiedetrancrainville@wanadoo.fr>; 'VARIZE' <communevarize@orange.fr>
Cc : 'Dany BERTHEAU' <dany.bertheau@wanadoo.fr>
Objet : Avis Modification Simplifiée n° du PLUi Coeur de Beauce

Bonjour,

Par décision de Président en date du 24 mai 2023, la communauté de communes Cœur de Beauce a prescrit une modification simplifiée de son PLUi afin de prendre en compte les demandes relevant du champ d'application de la procédure de modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme) ainsi que les recours gracieux ayant reçus un avis favorable.

Conformément aux articles L153-39 et L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.

Dès réception de cette notification, je vous remercie donc de bien vouloir me faire part de votre avis avant le 3 avril prochain.

Vous trouverez l'ensemble du dossier via ce lien :

<https://www.swisstransfer.com/d/1bf2c4fb-df20-494e-9940-a469739e4d4d>

Restant à votre disposition.

Cordialement



Cœur de Beauce
communauté de communes



coeurdebeauce.fr

Baptiste LEBAS

Directeur général adjoint / Aménagement et développement local
Communauté de Communes Cœur de Beauce
07 72 23 62 98

ZA de l'Ermitage, 1 rue du Docteur Casimir Lebel
28310 Janville-en-Beauce


Cœur de Beauce
communauté de communes

ANNÉE SCOLAIRE **2024/2025**
LES INSCRIPTIONS C'EST
MAINTENANT*

**du 12 février au
18 mars 2024**

Dossier disponible sur
coeurdebeauce.fr & dans
les Maisons France Services

DEMANDEUR	OBJET
<p>MORIZET ARNAUD 23 vallées des Joncs 28630 Fontenay-sur-Eure</p>	<p>Demande un classement de sa parcelle ZT n°2 b en zone UA – Fresnay l’Eveque.</p>
<p>BRUNO NOUVELLON Bruno.nouvellon@orange.fr 0607997167</p>	<p>Pas de remarque sur le point 4 mais souhaite rappeler qu’il souhaite un classement en zone A de son jardin aujourd’hui classé en N. La zone N empêche l’installation d’un assainissement sur cette zone. Le bâti est fléché par une OAP.</p>
<p>ROBERT CHARDON 56 La Maladrerie 28140 Orgères-en-Beauce</p>	<p>En sa qualité de propriétaire, demande le classement en zone constructibles ses parcelles ZM n°32 et 33.</p>
<p>ROGER HUDEBINE 1 bis rue de l’Arsenal 28140 Orgères-en-Beauce</p>	<p>Demande le classement en zone constructible de la parcelle ZV n°1.</p>
<p>M. Mme FAUCONNIER 7 rue du Bourguignon – GENONVILLE 28150 LES VILLAGES VOVÉENS</p>	<p>Demande le classement en constructible en 2nd rideau des parcelles E43 et E44.</p>
<p>M. Mme LEVEILLARD 18 place du 19 mars – GENONVILLE 28150 LES VILLAGES VOVÉENS</p>	<p>Manque tout le bâti existant de notre propriété (parcelle 908). Jardin de nos gîtes n’est pas répertorié, il y a un bâtiment qui est sur le PLUi de 2023 qui ne figure plus et que l’on a besoin de refaire.</p>