



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CŒUR DE BEAUCE

NOTICE EXPLICATIVE

PLUi approuvé le 09 mai 2022 1 ^{ère} modification simplifiée approuvée le 16 septembre 2023 2 ^{ème} modification simplifiée approuvée le 02 juin 2025 1 ^{ère} révision allégée prescrite le 18 décembre 2023 2^{ème} révision allégée prescrite le 03 mars 2025		Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du XXXXX
Date : Août 2025	Phase : Études	Pièces n°
CC Cœur de Beauce, 1 rue du docteur Casimir Lebel – Jarville 28310 Jarville-en-Beauce 02.37.90.15.41 – urbanisme@coeurdebeauce.fr		2

Table des matières

1.	Historique de la procédure.....	3
2.	Présentation du territoire.....	3
3.	Cadre juridique de la procédure.....	4
4.	Exposé des motifs de la procédure.....	7
4.1	Objet de la procédure :.....	7
4.2	Analyse des éventuelles incidences du projet sur le PADD et la consommation foncière :..	9
5.	Evolution au plan de zonage.....	11

1. Historique de la procédure

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Coeur de Beauce a été prescrit en date du 29 janvier 2018. Le PLUi a été soumis à enquête publique du 18 mai au 29 juin 2021. Le PLUi a été approuvé par délibération communautaire n°2022-05-101 en date du 9 mai 2022.

Le PLUi a fait ensuite l'objet d'une procédure de modification simplifiée (n°1) pour répondre favorablement à des recours gracieux, corriger un certain nombre d'erreurs matérielles et d'ajuster le document dans la limite du champ d'application de la procédure de modification simplifiée. La modification simplifiée n°1 du PLUi de la CCCB a été approuvée en conseil communautaire le 16 septembre 2023.

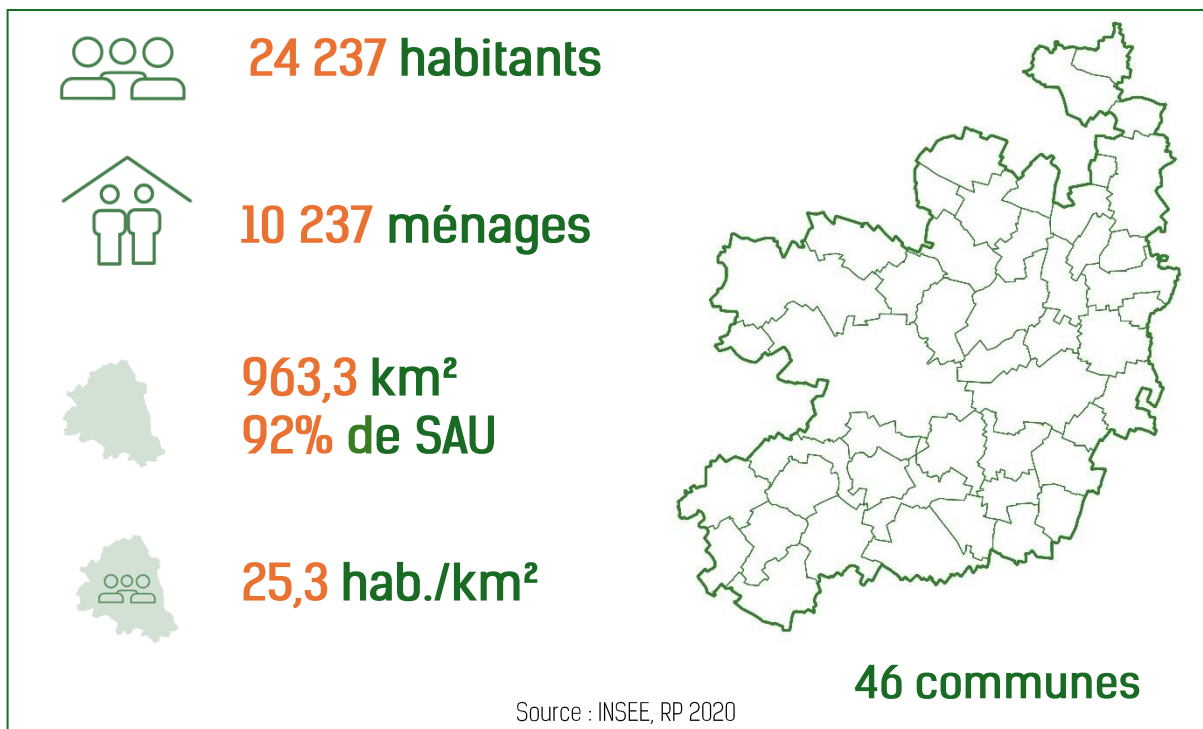
Dans un deuxième temps, le PLUi a fait l'objet d'une modification simplifiée n°2 visant à changer le zonage agricole d'un ancien silo agricole afin d'uniformiser le classement des silos sur le territoire intercommunal et de permettre sa reconversion et de rectifier une incohérence dans le règlement écrit de la Zone Anc (agricole non-carrières) qui a pour seule vocation d'interdire l'activité d'extraction autour des bourgs d'Ymonville et Prasville, et qui aujourd'hui dans sa rédaction, interdit l'activité agricole sur ce secteur, allant à l'encontre des demandes portées par les communes. La modification simplifiée n°2 du PLUi de la CCCB a été approuvée en conseil communautaire le 02 juin 2025.

En parallèle de cette procédure, le PLUi fait l'objet d'une révision allégée prescrite le 18 décembre 2023. Elle vise à adapter sur les secteurs concernés les distances d'implantations par rapport aux voies à grande circulation au titre de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du 03 mars 2025, le Conseil communautaire de la CCCB a prescrit la révision allégée n°2 du PLUi afin de répondre aux besoins d'extensions de l'entreprise SODICLAIR.

2. Présentation du territoire

La Communauté de Communes Coeur de Beauce regroupe 46 communes et environ de 24 300 habitants. Sur ce territoire rural, la Communauté de Communes s'attache à offrir des services de proximité et de qualité à ses habitants. Elle œuvre également en faveur d'un développement économique cohérent et compatible avec un aménagement durable du territoire.



Située au sud-est de l'Eure-et-Loir, son périmètre couvre plus de 20 % de la surface de ce département. L'activité économique se concentre sur l'activité agricole, mais aussi sur plusieurs grandes zones d'activités. Ces zones sont réparties sur le territoire où des entreprises se distinguent par des activités innovantes (énergies renouvelables, agroalimentaire, élastomères...).

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

3. Cadre juridique de la procédure

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLUi de la CCCB à l'occasion de sa révision allégée n°2, conformément aux dispositions de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

Article L153-34 - Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme intercommunal, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35 - Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34 peuvent être menées conjointement.

Article R153-12 – Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

Article R104-11 - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration ;
- 2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 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, lorsque :

- 1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

- 2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Article L104-4 - Créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article L104-5 – Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

4. Exposé des motifs de la procédure

4.1 Objet de la procédure :

La procédure de révision allégée a pour objet d'étendre l'emprise de constructibilité de l'entreprise SODICLAIR. En effet en 2025, l'entreprise a lancé la construction d'un bâtiment de 1600 m² pour développer un nouveau marché et reconfigure son site avec le déplacement de son parking.

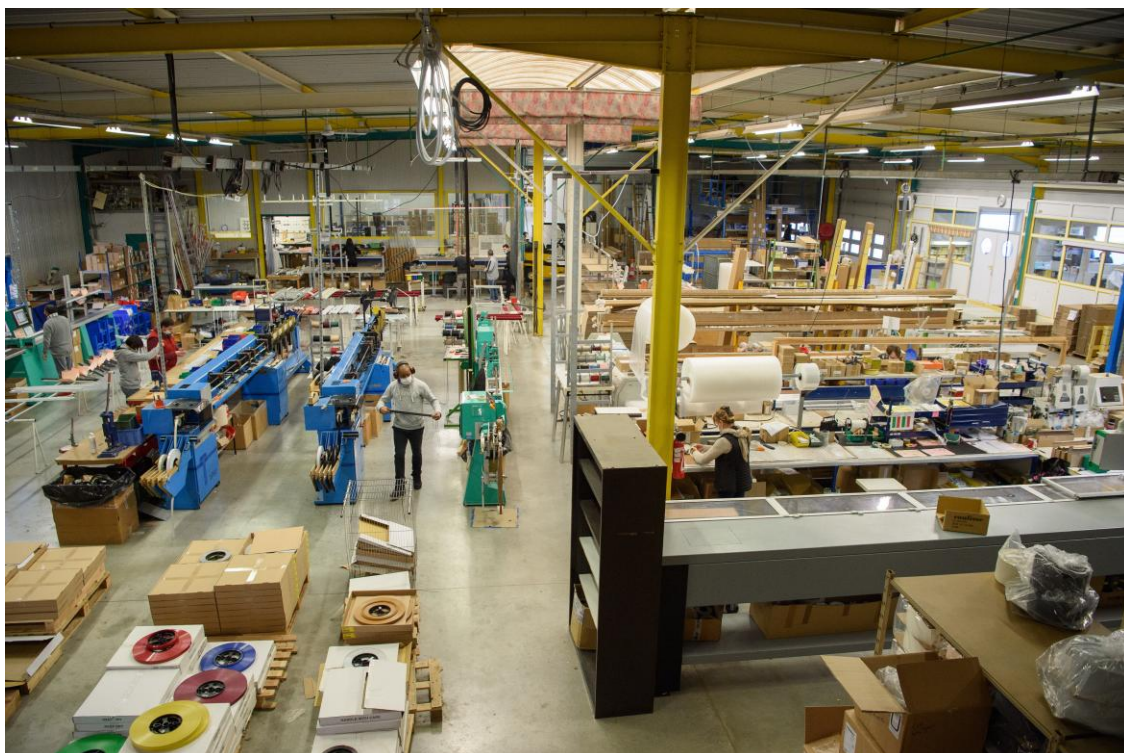
Cette entreprise, créée en 1987, basée à Nottonville, est spécialisée dans la fabrication d'articles textiles non vestimentaire et notamment la fabrication, achat, vente et pose de fermetures industrielles, stores, rideaux, films solaires, volets roulants et l'utilisation de divers matériaux : métal, plastique, bois, textiles.

En 2006, l'entreprise est rachetée par Stéphane Berretti. À la suite de la crise bancaire et financière de l'automne 2008, Sodclair se tourne vers la vente en ligne en créant le site internet d'e-commerce Stores-et-rideaux.com en mars 2011.

Depuis 2011, l'entreprise a doublé ses effectifs en production ainsi que son chiffre d'affaires. La part de l'activité de vente en ligne progresse de 15 à 20 % par an.

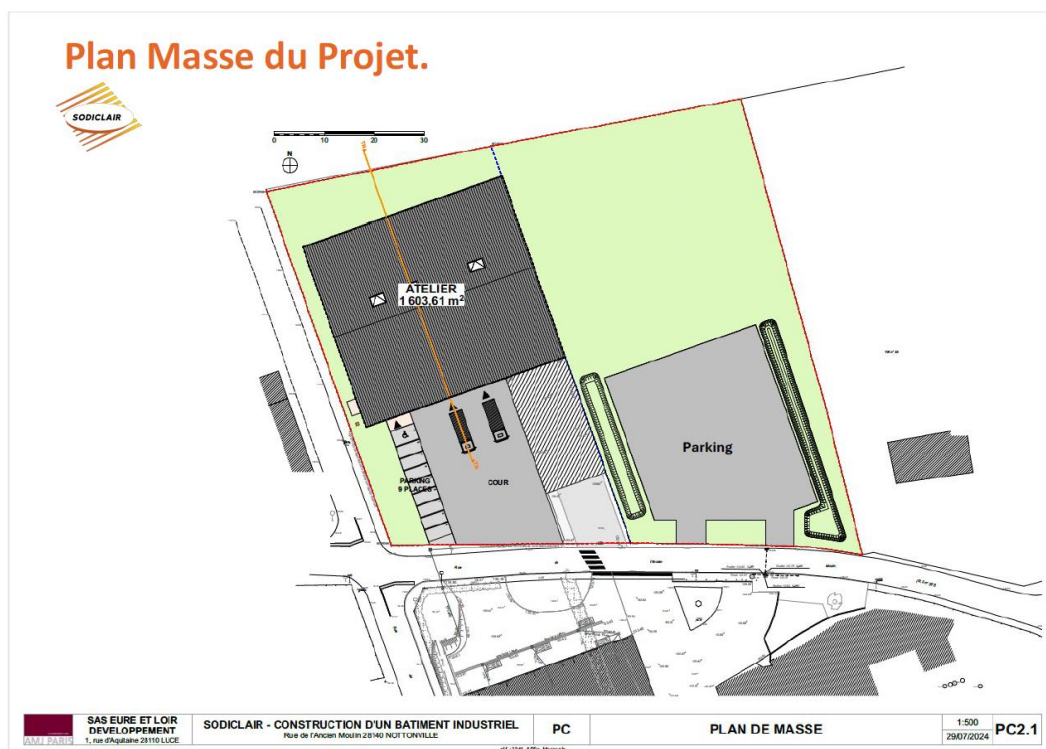
À partir de 2014, la société s'adresse au BtoB en lançant le site Prosolair.com, destiné aux collectivités et aux professionnels. En 2017, Stores et rideaux s'introduit sur le marché italien avec le site Tende-e-Tende.it, destiné aux particuliers.

En pleine crise du Covid-19 début 2020, les activités e-commerce sauvent l'entreprise et ses emplois locaux.



© SODICLAIR

SODICLAIR fait partie des entreprises implantées dans des hameaux, traduisant ainsi la réelle attractivité du territoire en matière d'entreprise à haute valeur ajoutée. Attachée à son site historique et ayant fait plusieurs investissements depuis des années, l'entreprise souhaite adapter son site pour faire face à la diversification de ses marchés et notamment celui de la mousse en assise qu'elle commence à développer. Le plan de développement de l'entreprise se traduit de la manière suivante :



La réserve foncière, qui fait l'objet de la révision allégée, a vocation à moyen terme de permettre la construction d'un bâtiment communicant avec le bâtiment de 1600 m² construit en 2025. Le bâtiment agricole, présent sur cette vue aérienne, a été démoli et aujourd'hui aménagé en parking.

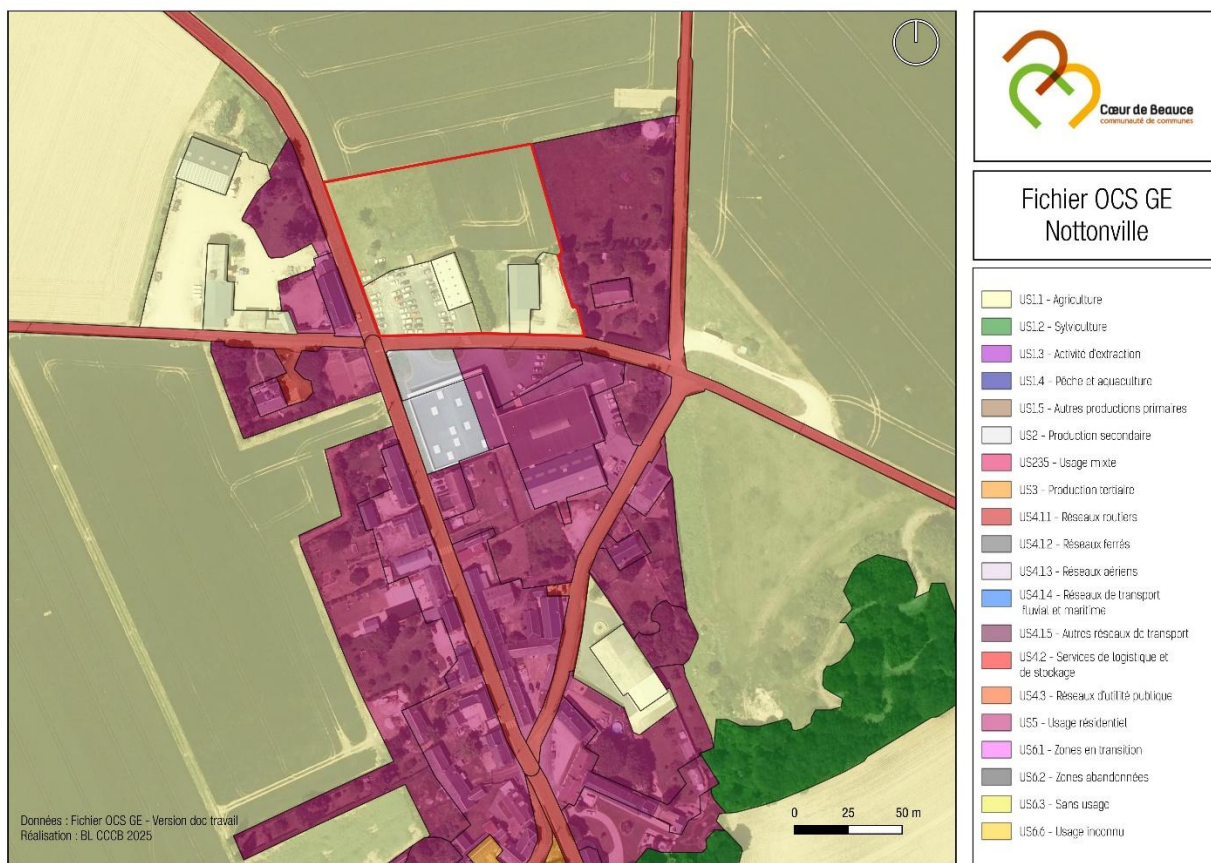
4.2 Analyse des éventuelles incidences du projet sur le PADD et la consommation foncière :

D'après le portail de l'artificialisation, la commune de Nottonville a consommé en 10 ans environ 3,1 hectares essentiellement liées à de l'habitat. Ces données présentent quand même des écarts importants entre les millésimes et la fiabilité des données est facilement questionnable.

Il est proposé dans le cadre de la procédure de révision allégée de faire une analyse de la consommation foncière sous 4 angles différents :

- une analyse via le fichier foncier produit par le CEREMA,
- une analyse foncière via le fichier d'occupation des sols produit par l'IGN
- une analyse via le règlement graphique du PLUi
- une analyse via photo-interprétation du site de l'entreprise



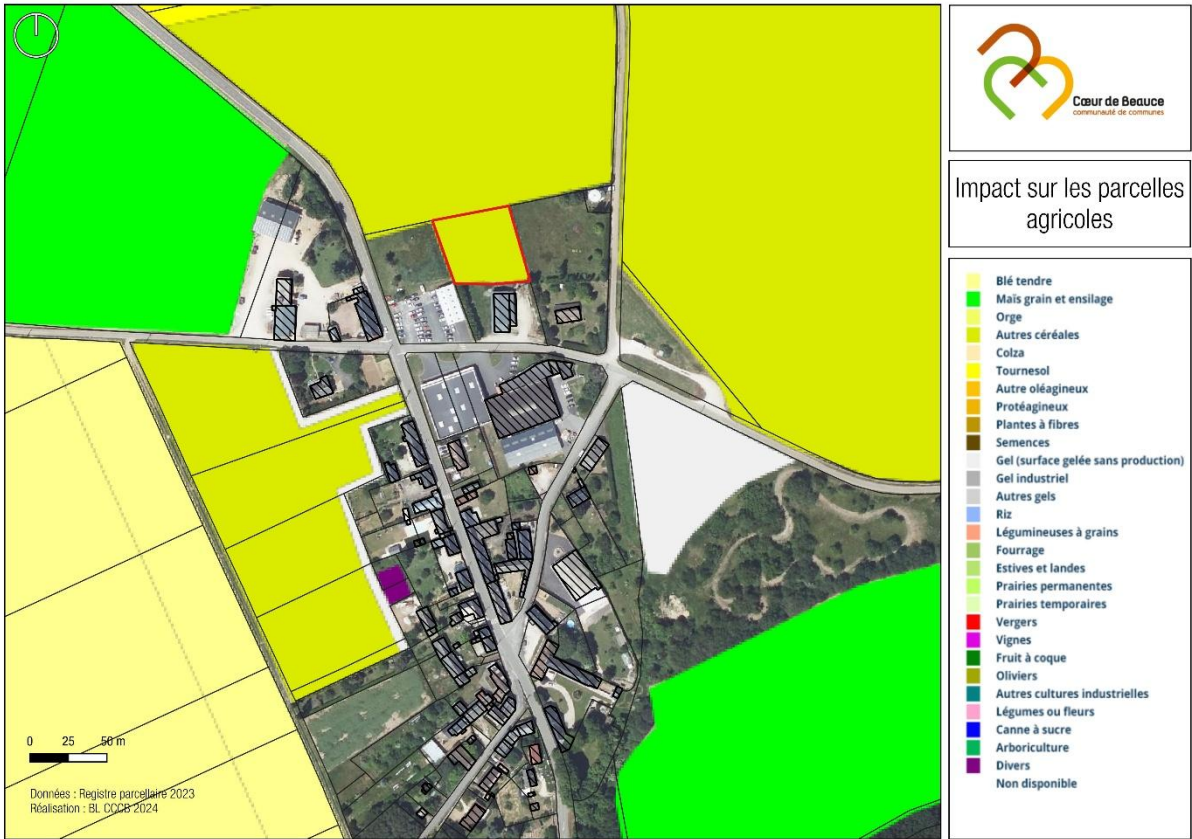


	Consommation d'ENAF induite
Fichier Foncier (millésime 2024)	9 497 m ²
Fichier OCS GE (non publié – 2024)	7 816 m ²
Fichier PLUi en vigueur (emprise de la zone Ux à rajouter)	4 193 m ²
Photo-interprétation 2024	7 816 m ²

Au regard de ces différentes comparaisons, on induit en réalité, une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers différente d'un fichier à l'autre.

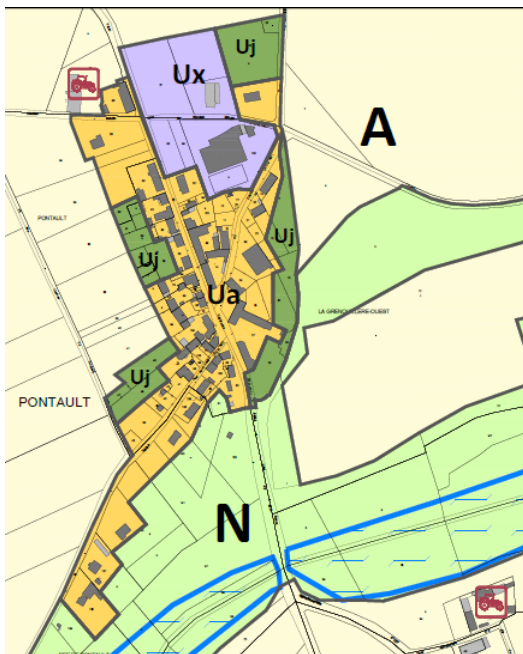
Le projet d'extension de l'entreprise ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable. Il s'intègre dans le parcours entrepreneurial qui vise à stimuler le développement diffus de l'activité économique. On entend par diffus, le fait de ne pas centraliser l'activité économique dans des zones dédiées.

Le projet a un léger impact sur l'activité agricole avec la suppression d'une surface d'environ 2350 m² de terres agricoles déclarées à la PAC avant 2025. Aujourd'hui, le site n'a plus de vocation agricole et a été racheté par l'entreprise pour y installer le parking de l'entreprise.

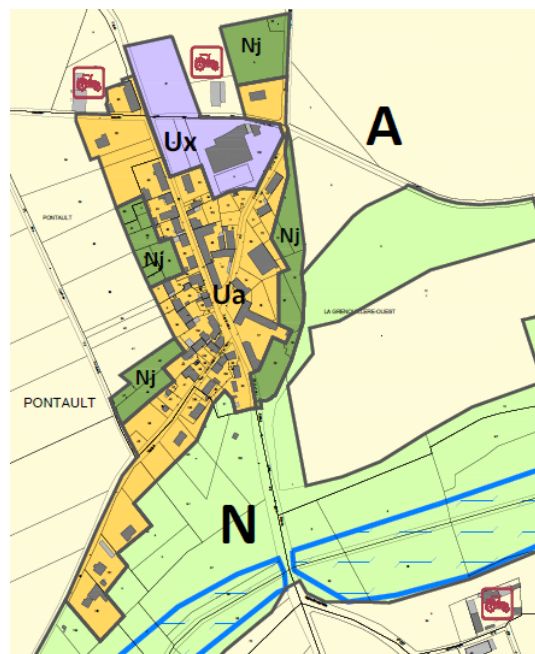


5. Evolution au plan de zonage

La procédure de révision allégée vise donc à classer 4193 m² en zone Ux pour permettre à l'entreprise de pouvoir aménager un parking permanent sur le site. C'est la seule zone Ux du territoire. Lors de l'élaboration du PLUi, la municipalité avait classé cette parcelle en zone Ux et avait été arrêté avec le zonage Ux.



Version du zonage à l'arrêt en 2020

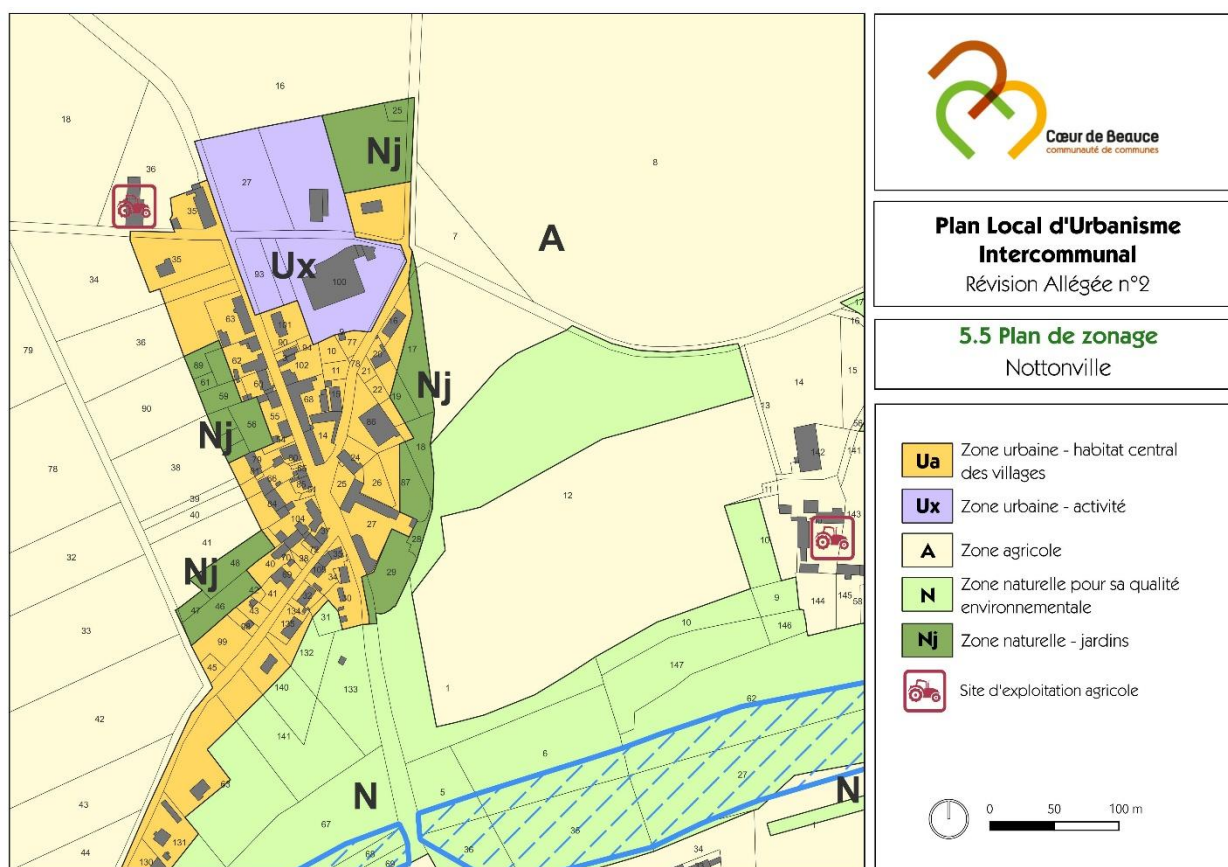


Version du zonage en vigueur

Lors de la phase d'enquête publique du PLUi, Monsieur MORISSET, en ses qualité d'exploitant agricole à Nottonville et propriétaire, avait déposé la requête suivante : qu'une « parcelle de terre labourable est dessinée en zone Ux, ainsi que le hangar agricole de la parcelle adjacente ». **Il demande alors de mettre des deux parcelles en zone agricole.**

La commission d'enquête avait alors souligné : *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 A ou 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.*

Au regard de la demande faite par le propriétaire, la commune avait alors accepté de reclasser les parcelles en zone A. Depuis l'approbation du PLUi, le propriétaire a finalement vendu sa parcelle à l'entreprise, nous amenant donc à reclasser la parcelle en zone urbaine destinée à l'activité économique. L'entreprise souhaite avec cette acquisition pouvoir étendre à terme le bâtiment de 1600 m² de la parcelle n°27 sur celle adjacente et avec la même surface bâtie.



Zones urbanisées	20,87 ha
Zones à urbaniser	0,33 ha
Zone agricole	2082,10 ha
Zones naturelles	371,95 ha
EBC	1,2 ha