



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} modification de droit commun prescrite le 03 juillet 2025 1 ^{ère} révision allégée prescrite le 18 décembre 2023 2 ^{ème} révision allégée prescrite le 03 mars 2025 3^{ème} révision allégée prescrite le 03 juillet 2025		Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du XXXXX
Date : Novembre 2025	Phase : Études	Pièces n° 2
CC Cœur de Beauce, 1 rue du docteur Casimir Lebel – Janville 28310 Janville-en-Beauce 02.37.90.15.41 – urbanisme@coeurdebeauce.fr		

Table des matières

1.	Historique du document d'urbanisme.....	3
2.	Présentation du territoire.....	5
3.	Cadre juridique de la procédure.....	6
4.	Exposé des motifs de la procédure.....	8
4.1	Objet de la procédure :	8
4.2	Analyse des éventuelles incidences du projet sur le PADD et la consommation foncière :	9
5.	Evolution au plan de zonage.....	13

1. Historique du document d'urbanisme

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 de différentes procédures d'évolutions approuvées ou toujours en cours dont la liste est la suivante :

Procédure	État	Objet
Modification simplifiée n°1		<p>POINT n°1 : Déclasser de la zone Ua d'une exploitation agricole sur la commune de Santilly</p> <p>POINT n°2 : Ajouter de la zone Ac pour la carrière MEAC sur la commune des Villages vovéens et corriger le périmètre pour la carrière MEAC sur la commune d'Éole-en-Beauce et pour la carrière SMBP sur la commune de Prasville</p> <p>POINT n°3 : Corriger la zone As relative à l'Installation de Stockage de Déchets Inertes de la carrière SMB sur la commune de Prasville</p> <p>POINT n°4 : Ajouter du logo sur un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R151.35 du code de l'urbanisme, sur la commune de Nottonville</p> <p>POINT n°5 : Faire évoluer la rédaction des dispositions particulières relatives à l'article UA2 (Volumétrie et implantation des constructions) portant sur « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>POINT n°6 : Faire évoluer l'article UA3 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) portant sur les dispositions particulières relatives au « façades »</p> <p>POINT n°7 et 8 : Corriger la rédaction des dispositions générales de l'article UA6 (Desserte par les voies publiques ou privées)</p> <p>POINT n°9 : Faire évoluer l'article UX1 (Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités) pour la commune de Beauvilliers</p> <p>POINT n°10 : Corriger l'incohérence des dispositions particulières relatives à l'article UX2 pour la commune des Villages vovéens</p> <p>POINT n°11 : De préciser dans le lexique du règlement la définition de « la place de jour »</p> <p>POINT n°12 : 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 »</p> <p>POINT n°13 : Ajouter dans les articles A2, N2, Nj2 portant sur « l'emprise au sol » la mention d'extension dans les dispositions particulières</p> <p>POINT n°14 : Préciser dans les dispositions générales - dispositions applicables à certains travaux : Permis de démolir : « Pour les communes ayant instauré le permis de démolir... »</p> <p>POINTS n°15 et n°16 : Faire évoluer l'article UB3 et l'article 1AU3 portant sur les dispositions particulières relatives au « toitures »</p> <p>POINT n°17 : Ajouter une disposition particulière à l'article UA5 pour la commune de Janville-en-Beauce</p> <p>POINT n°18 : De préciser dans l'article Uj1 que les extensions des constructions existantes à destination de logement sont autorisées au même titre que les annexes.</p>
Modification simplifiée n°2		<p>Point n°1 : Évolution du zonage d'un ancien silo agricole en zone Ux</p> <p>Point n°2 : Autoriser l'activité agricole dans l'article 1 pour la zone ANC</p>

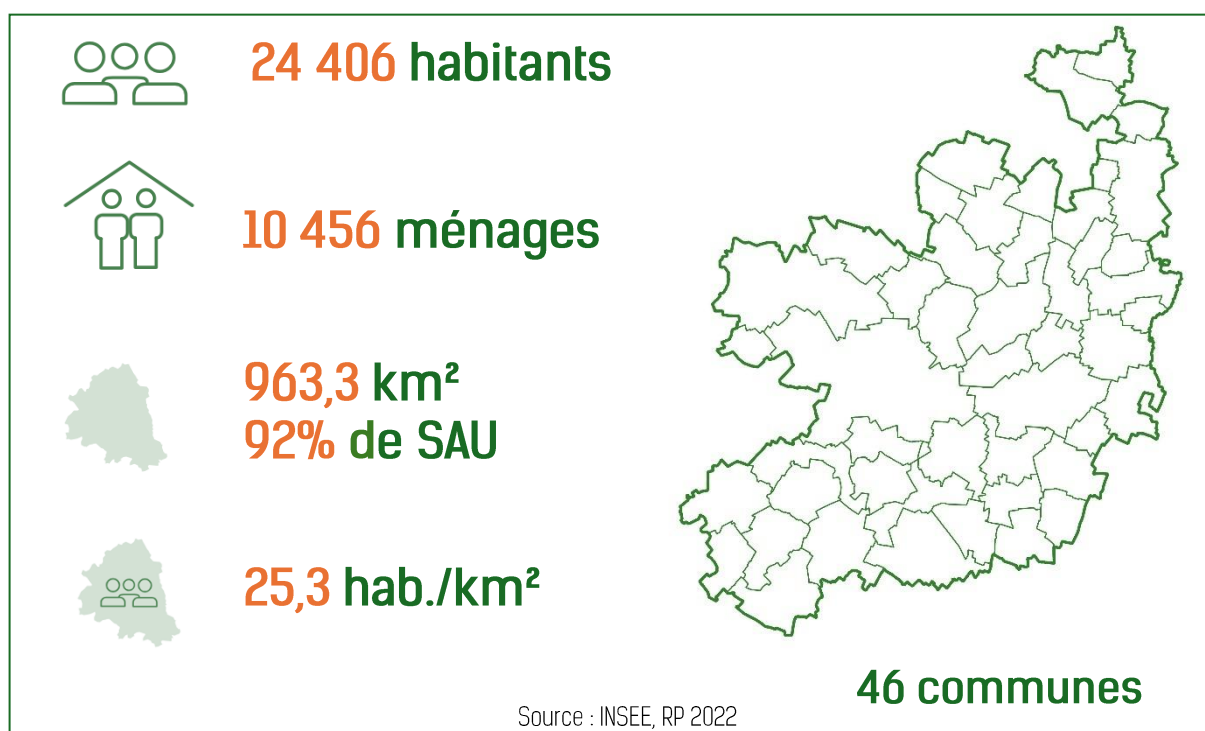
Révision allégée n°1		<p>De procéder à une étude de réduction de la marge de recul de : 50 mètres à 25 mètres le long de la bretelle d'accès au péage de l'autoroute A10 (zone Ux du PLUi), au droit du terrain destiné à recevoir une activité de services sur la zone d'Artenay-Poupry sur la commune de Poupry 75 mètres à 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2020 et de 75 mètres à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 927, au droit de la zone d'activités de la Haute Borne (zones Ux et IAUx du PLUi), sur la commune de Toury. 75 mètres à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2020 au droit du lotissement de la Vallée Maupertuis (zone IAU du PLUi) sur la commune de Toury.</p> <p>De maintenir la marge de recul à : 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 254 au droit de la zone IAUx du PLUi de la zone d'activités du Puiset sur la commune de Janville-en-Beauce, mais au sein de la marge de recul d'autoriser les aménagements paysagers, le stationnement...</p>
Révision allégée n°2		<p>Extension d'une zone Ux pour le projet d'extension porté par l'entreprise SODICLAIR à Nottonville</p>
Modification de droit commun n°1		<p>Évolution du règlement écrit : Article 1.4 applicable à toutes les zones, article 5 applicable à la zone IAU et article 5 applicable à la zone A : ces dispositions semblent méconnaître le premier alinéa de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, en excluant la possibilité de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet. Article 5 applicable à la zone Ua : même remarque quant à la méconnaissance du premier alinéa de l'article L.151-33, sauf pour les communes de Ouarville et Fresnay-l'Évêque. Articles 1.4 (toutes zones), 5 (zones Ua, IAU et A) : ces dispositions semblent contraires au deuxième alinéa de l'article L.151-33, dans la mesure où elles excluent la possibilité pour le pétitionnaire de satisfaire à ses obligations de stationnement via des concessions ou acquisitions dans des parcs publics ou privés existants ou en projet à proximité. Article 2.8 : impose la production ou la réalisation d'une étude géotechnique avant la délivrance des autorisations d'urbanisme pour tout projet situé dans un périmètre de 35 mètres d'une cavité souterraine, ce qui semble excessif au regard des pratiques usuelles.</p>
Déclaration de projet n°1 emportant MECDU – Projet RECYCLEO		<p>Évolution du règlement graphique : Création d'une zone As sur le périmètre de l'entreprise sur la commune d'Éole-en-Beauce</p>
Déclaration de projet n°2 emportant MECDU – Projet SMBP		<p>Évolution du règlement graphique : Création d'une zone Ac pour permettre l'extension de la carrière d'SMBP sur la commune de Prasville</p>
Déclaration de projet n°3 emportant MECDU – Projet SCAEL		<p>Évolution du règlement graphique : Création d'une zone Ux pour permettre la création d'une plateforme de semence portée par la SCAEL sur la commune d'Orgères-en-Beauce</p>
Déclaration de projet n°4 emportant MECDU – Projet URBASOLAR		<p>Évolution du règlement graphique : Création d'une zone A pour permettre la création d'un projet photovoltaïque sur la commune de Prasville</p>
Déclaration de projet n°5		<p>Évolution du règlement graphique :</p>

emportant MECDU – Projet STONEHEDGE		Création d'une zone IAUx pour permettre la création d'une plateforme logistique sur la commune de Garancières-en-Beauce Évolution du règlement écrit : Création de dispositions particulières pour la commune dans le règlement
--	--	--

	Approuvée		En cours / prescrit
--	-----------	--	---------------------

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 du site de Boissay de l'entreprise BAYER. Le site de Boissay constitue aujourd'hui le plus grand site européen de recherche semences de Bayer. Il joue un rôle central dans les activités de recherche et de sélection variétale. Il regroupe 40 Equivalent Temps Pleins (60-70 intérimaires juin juillet et début août). Sur les dix dernières années le groupe a investi plus de 17 millions d'euros dans le développement du site et souhaite regrouper son activité de Méréville sur celui-ci.



Figure 1 Site de BAYER à Toury

Dans le cadre de l'optimisation de l'organisation, Bayer souhaite renforcer la centralisation de ses activités de recherche sur des sites clés, dont Boissay, afin de favoriser la synergie entre les équipes et d'améliorer l'efficacité des programmes de sélection.

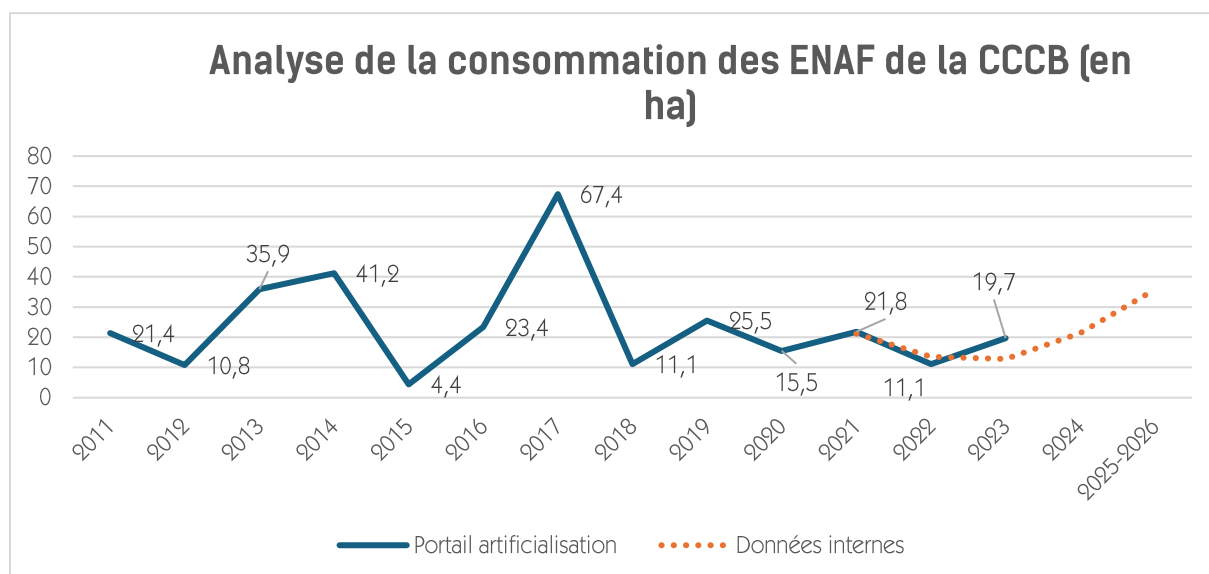
Le projet d'extension s'inscrit dans le cadre du développement d'un nouveau programme de sélection, nécessitant l'adaptation et l'agrandissement de nos infrastructures. Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments, notamment des hangars et des serres, afin d'accompagner la montée en puissance de nos activités de recherche.

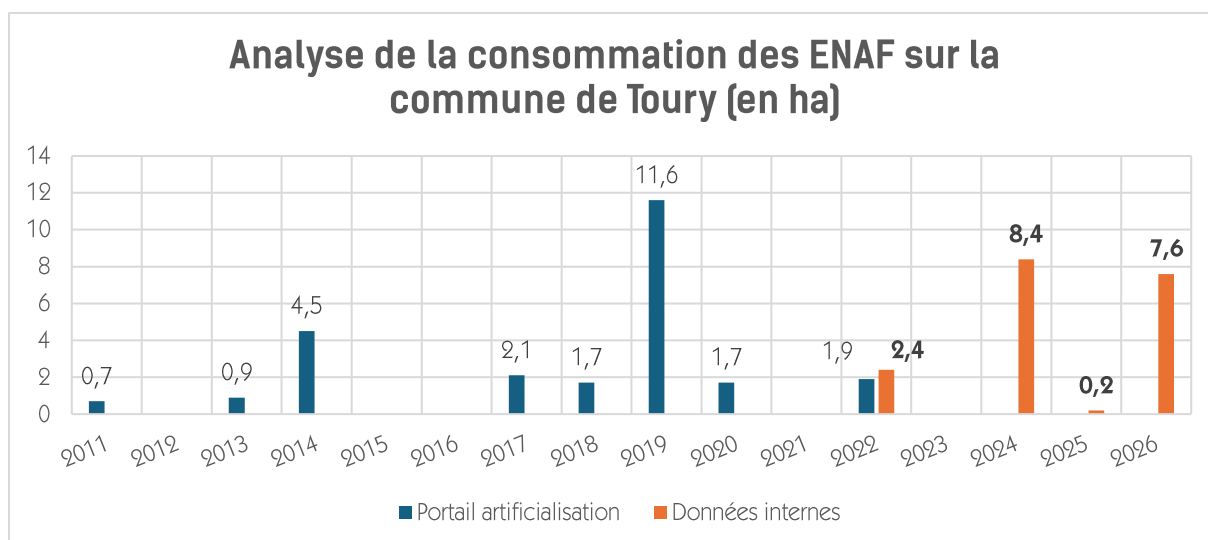
Ce développement s'accompagnera également de la création d'une dizaine de postes en CDI (du profil technicien au profil chercheur), ainsi que d'un besoin accru en main-d'œuvre temporaire, contribuant ainsi de manière positive à l'économie locale.

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

4.2.1 La consommation d'ENAF de la CC Cœur de Beauce et de la commune de Toury

D'après le portail de l'artificialisation, la commune de Toury a consommé en 10 ans (2011-2021) environ 23,3 hectares répartis équitablement entre un usage économique et une vocation résidentielle et équipements publics. Ces données peuvent présenter des écarts importants entre les millésimes et ainsi la fiabilité des données est facilement questionnable.





* On entend par données internes : croisement des consommations induites dans le PLUi et l'analyse du fichier foncier 2024.

La commune de Toury a connu un rythme d'artificialisation rythmé par le projet de lotissement de la Vallée de Maupertuis et par la création de la zone d'activité de la Haute Borne, dont la comptabilisation a été faite sur 2019. Sur les prochaines années, la commune concentre une part importante des consommations d'ENAF avec

- L'extension du lotissement de la Vallée de Maupertuis dont la comptabilisation est engagée pour partie sur 2022
- Le projet de SAS TOURY 2022 (porté par la société EXIA) sur environ 37 hectares dont 16 hectares sont répartis sur 2024 et 2026.
- La reprise du site de la sucrerie de Toury dont 11 hectares de foncier à vocation agricole pourront à terme être construits
- A terme, l'extension possible du hameau de Boissay

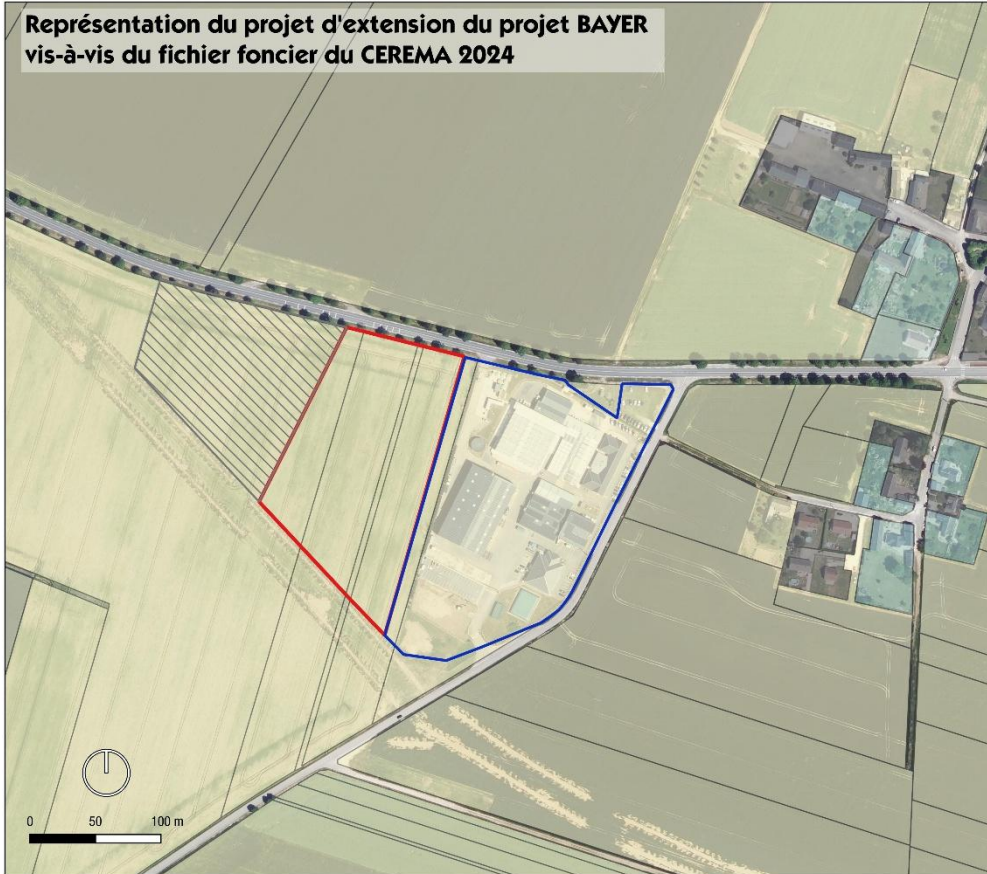
Le SCoT Cœur de Beauce a renforcé la dynamique des pôles de centralités et Toury en bénéficie pleinement au regard des droits à construire.

4.2.2 Un projet à appréhender sous différents angles vis-à-vis de la trajectoire du ZAN

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

Représentation du projet d'extension du projet BAYER vis-à-vis du fichier foncier du CEREMA 2024



Commune de Toury

Fichier Foncier CEREMA 2024

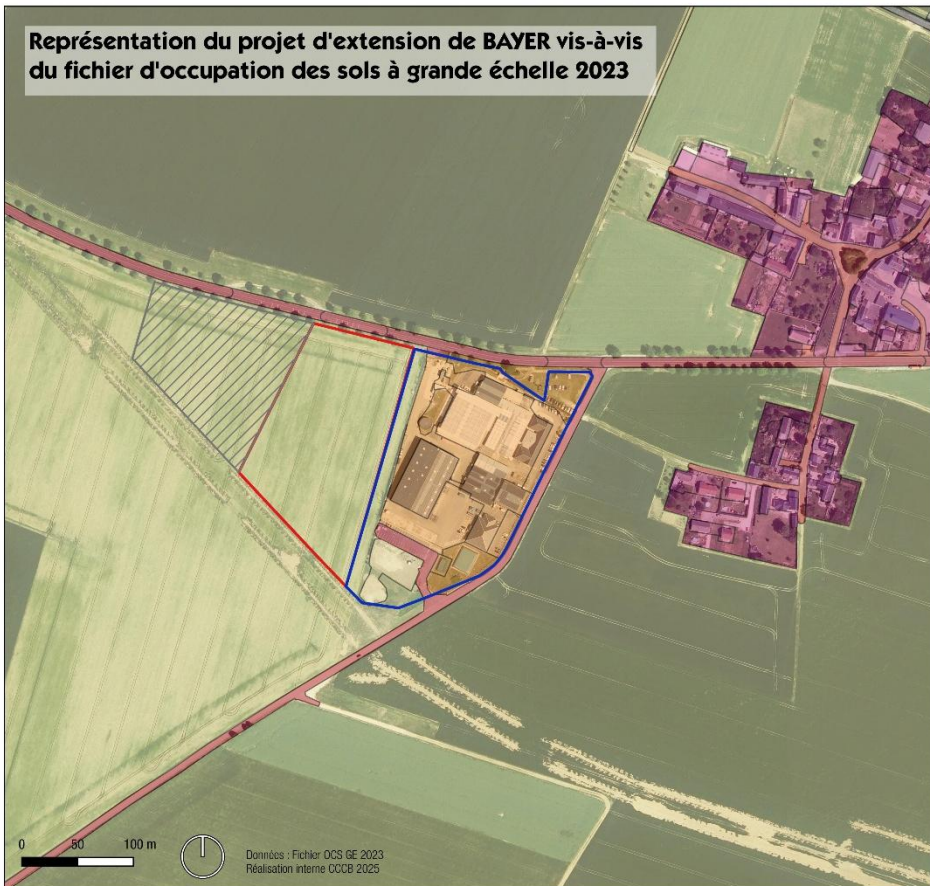
- Bois
- Chemin de fer
- Eaux
- Jardins
- Landes
- Prés
- Sol
- Terrain à bâtir
- Terrain d'agrément
- Terres

Situation

- Projet d'extension
- Emprise site BAYER
- Foncier conservé par la commune

Données : Fichier foncier CEREMA 2024
Réalisation interne CCCB 2025

Représentation du projet d'extension de BAYER vis-à-vis du fichier d'occupation des sols à grande échelle 2023



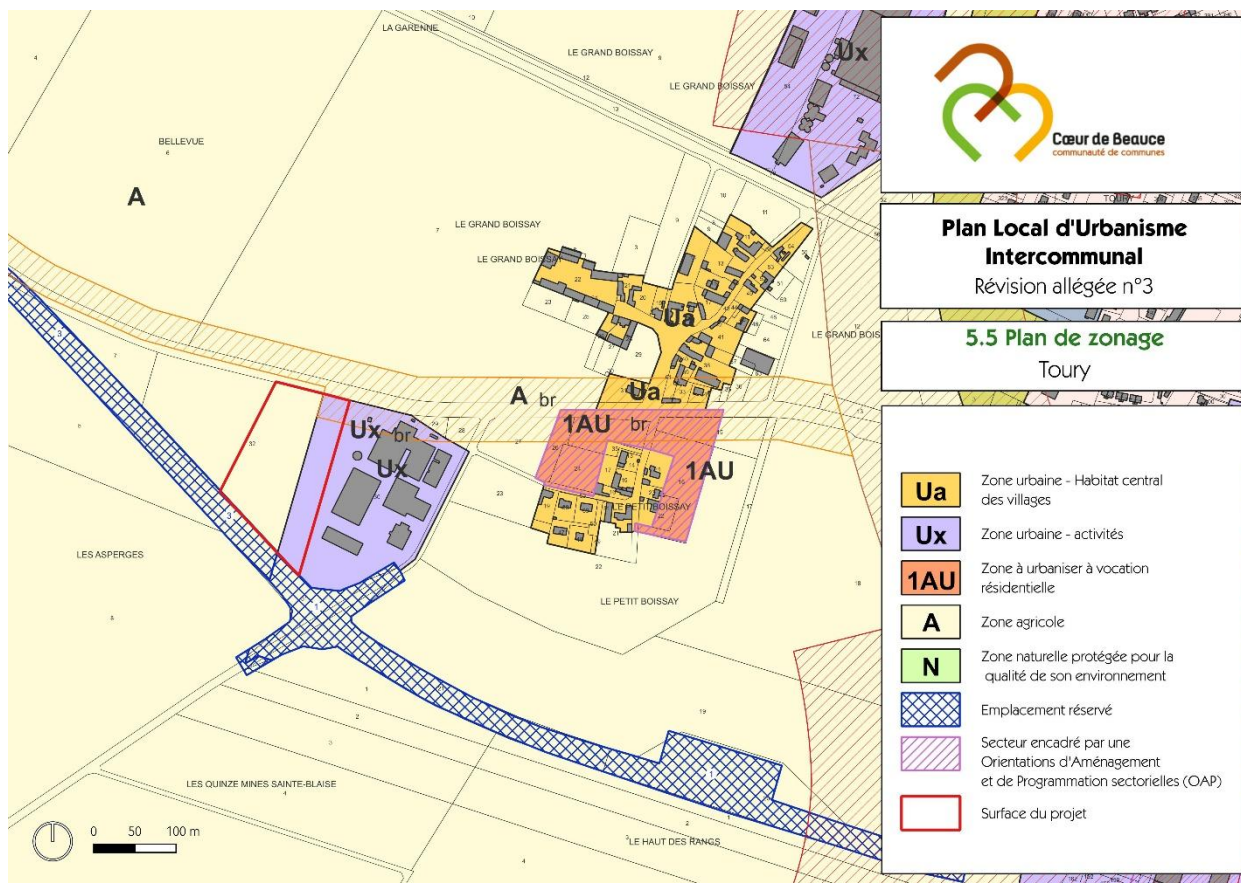
Fichier OCS GE 2023

- US1.1 - Agriculture
- US1.2 - Sylviculture
- US1.3 - Activité d'extraction
- US1.4 - Pêche et aquaculture
- US1.5 - Autres productions primaires
- US2 - Production secondaire
- US235 - Usage mixte
- US3 - Production tertiaire
- US4.1.1 - Réseaux routiers
- US4.1.2 - Réseaux ferrés
- US4.1.3 - Réseaux aériens
- US4.1.4 - Réseaux de transport fluvial et maritime
- US4.1.5 - Autres réseaux de transport
- US4.2 - Services de logistique et de stockage
- US4.3 - Réseaux d'utilité publique
- US5 - Usage résidentiel
- US6.1 - Zones en transition
- US6.2 - Zones abandonnées
- US6.3 - Sans usage
- US6.6 - Usage inconnu

Foncier

- Foncier conservé par la commune
- Projet d'extension
- Emprise du site BAYER

Données : Fichier OCS GE 2023
Réalisation interne CCCB 2025



	Consommation d'ENAF induite
Fichier Foncier (millésime 2024)	22 320 m ²
Fichier OCS GE (non publié – 2023)	20 000 m ²
Fichier PLUi en vigueur (emprise de la zone Ux à rajouter)	13 200 m ²

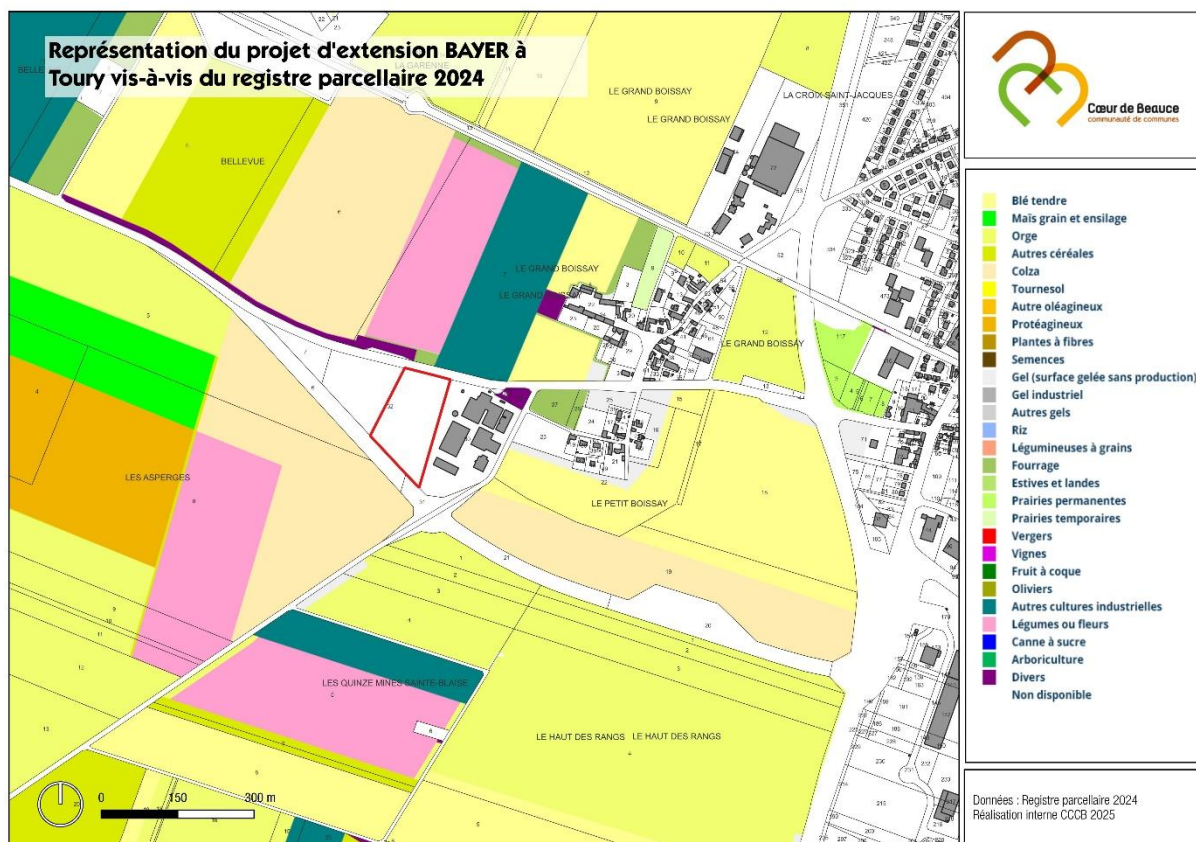
En complément de ce détail, on peut rajouter pour la consommation d'ENAF induite dans le fichier foncier, que l'entreprise BAYER n'est comptabilisée que pour moitié (13 097 m² artificialisés sur les 23 982 m² de l'emprise totale). Il faut donc plutôt s'attendre à terme, à un stock de 33 205 m² de consommation d'ENAF à intégrer dans la trajectoire du ZAN pour le fichier foncier.

Au regard de ces différentes comparaisons, on induit en réalité une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers différents 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.

Avec le projet de la déviation de Janville-en-Beauce / Boissay, un remembrement a été effectué pour limiter l'impact du tracé sur les terres agricoles. Le projet n'impacte donc plus directement

de terres agricoles. La commune a effectué des échanges de terres pour acquérir toute la pointe (entre la route et l'emprise de l'entreprise BAYER).

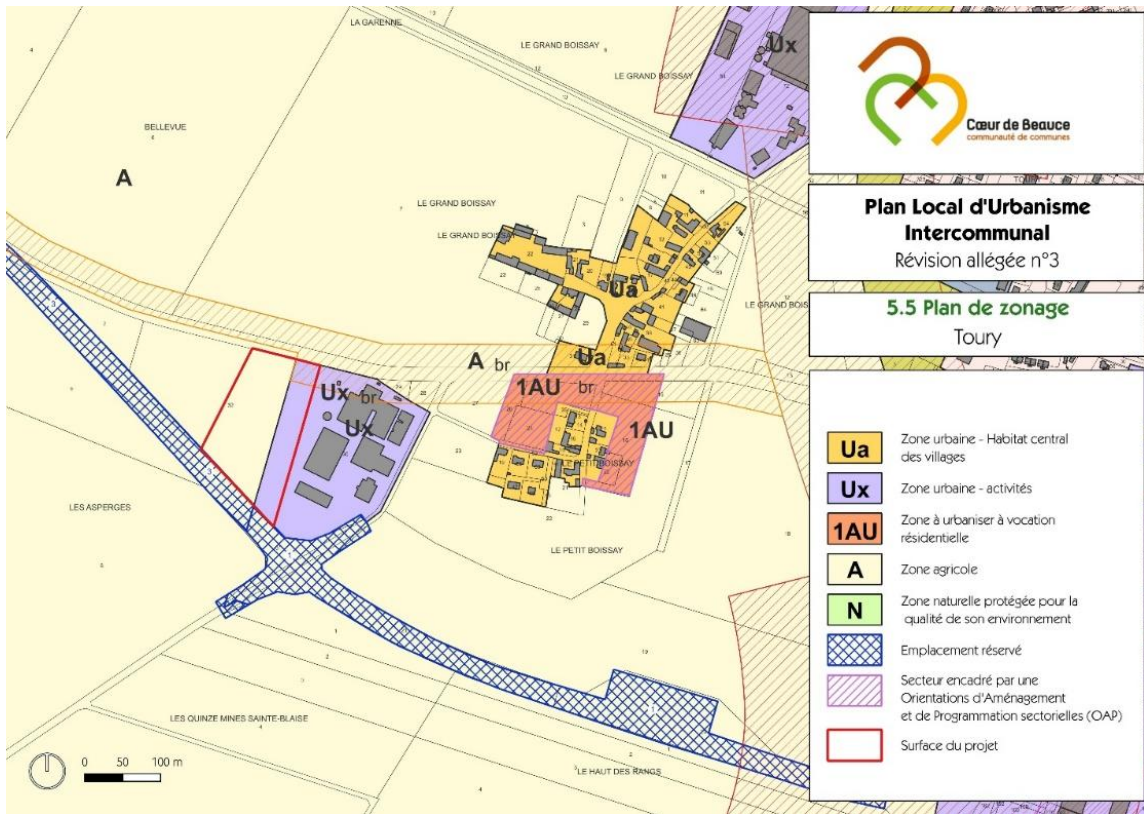


5. Evolution au plan de zonage

La procédure de révision allégée vise donc à classer 13 200 m² en zone Ux pour permettre à l'entreprise de pouvoir étendre son activité et remplir ses obligations en matière de surface perméable.

Zones urbanisées	254,82 ha
Zones à urbaniser	49,23 ha
Zone agricole	1562,48 ha
Zones naturelles	27,58 ha
EBC	6 ha

Avant :



Après :

