PLUi

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,

ENTRE BEAUCE & PERCHE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1ère MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLUi approuvé le 14 décembre 2020
1ère modification de droit commun du PLUi approuvée le 24 septembre 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 24 septembre 2026 approuvant la 1ère modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Le président,

Philippe SCHMIT

Date : **20 juillet 2026**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.2**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

SOMMAIRE

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE 3

2/ CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN 7

3/COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LE PADD ET LE SCOT 21

4/INCIDENCES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN SUR L'ENVIRONNEMENT 27

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

1 – EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

Cinq années après l'approbation de son PLUi, la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche engage une première modification de droit commun afin d'apporter des ajustements ciblés de son PLU sans modifier les grandes orientations de son document d'urbanisme.

La modification de droit commun permet d'affiner certaines règles d'urbanisme sans toucher à la structure générale du PLUi. Dans le cas présent, il s'agit de retravailler des points réglementaires précis qui peuvent susciter une interprétation, un manque de clarté ou qui semblent découler d'une éventuelle erreur matérielle.
Le second point majeur de cette procédure d'évolution concerne le développement de l'offre économique sur le territoire intercommunal grâce à l'ouverture à l'urbanisation de la Zone industrielle (ZI) aussi appelée « village des entreprises » et de la zone dans le prolongement de la ZAC de l'Éolienne situées à Courville-sur-Eure.

La modification de droit commun du PLUi de la CC Entre Beauce et Perche constitue donc un levier pour adapter les documents réglementaires aux besoins actuels de la commune, tout en respectant la structure générale et les grandes orientations du document.

2 – PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1) PROCÉDURE ANTÉRIEURE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUi) de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche a été approuvé **le 14 décembre 2020.**
La présente procédure de modification de droit commun est la première procédure d'évolution du PLUi.

2) LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. La procédure de modification de droit commun est précisée ensuite par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Article L153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier ***le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions****.*

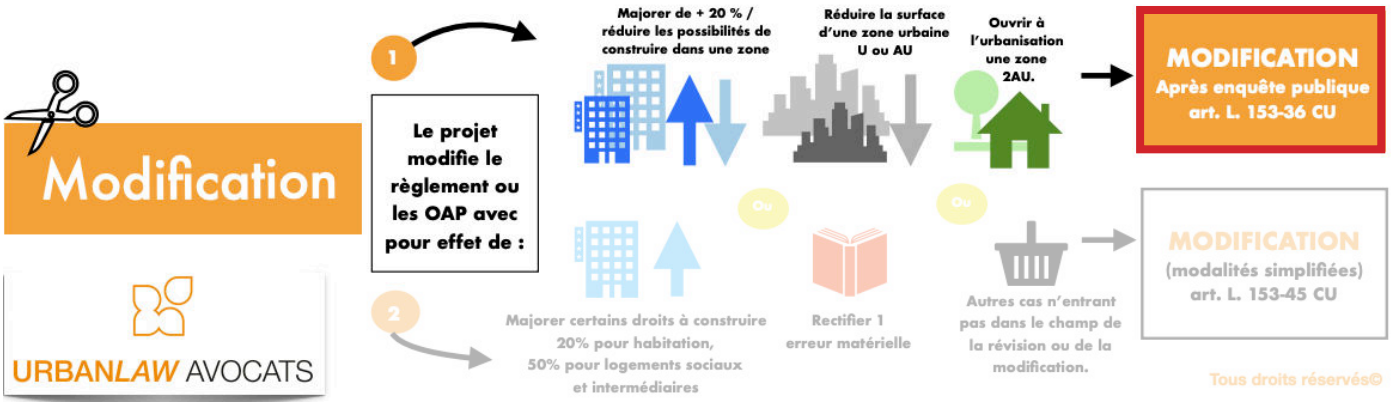
Article L153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique *réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de *construire ;*
3. *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
4. *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Les évolutions portées par la présente procédure sont les suivantes :

- Passage de deux secteurs 2Aux à la zone 1Aux localisés à Courville-sur-Eure ;
- Correction du classement en A de la parcelle ZK.307 située à Pontgouin en Ub pour partie (erreur matérielle) ;
- Mise en cohérence et ajustement du règlement écrit et des OAP ;
- Mise en cohérence des règles de hauteurs de constructions du règlement de la zone 1Au de Fontaine-la-Guyon ;
- Ajout d'un règlement sur les clôtures en zone inondable ;
- Changement de destination du bâtiment « habitation » à Mottereau pour le projet de maison des seniors ;
- Changement de destination du hangar agricole de la « Villa du Grand Parc » à Montigny-le-Chartif.

L'ensemble des ajustements du PLUi ne porteront pas atteinte aux orientations définies par le PADD.



La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, du PLUi approuvé en 2020.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

2/ CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

2.1/ LES AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

2.1.1. CORRECTION P 152 ET P 167 DU RÈGLEMENT SUR LA SURFACE DE PLANCHER

- Dans les dispositions applicables aux communes rurales,
- Dans les zones Ub et Uh,
- Dans l'article 1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites

Il est proposé de faire évoluer la rédaction de l'article comme suit :

RÉDACTION AU PLUi EN VIGUEUR	RÉDACTION APRES LA MODIFICATION
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes : o Etre nécessaires à une construction à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics ; o Créer une surface de plancher inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher totale après travaux.	- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes : o Etre nécessaires à une construction à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics ; o Créer une surface de plancher inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher totale ~~après~~ avant travaux.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'une évolution de forme. Elle se justifie par le manque de clarté dans la rédaction de la règle initiale, difficile à traiter lors de l'instruction des demandes d'autorisation. Cette règle vise à autoriser des annexes et extensions dont la surface doit être proportionnée à la celle de la construction principale. Dans cette nouvelle rédaction, l'instruction devra alors apprécier la surface du bâtiment existant avant travaux pour définir la surface de plancher possible de l'extension/annexe après travaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

2.1.2. AJOUT D'UN POINT DANS LE RÈGLEMENT POUR LES CLÔTURES DANS LES ZONES INONDABLES

- Dans les dispositions applicables aux pôles centres, aux pôles d'équilibre et aux communes rurales
- Dans toutes les zones urbaines (Uba, Ub, Ue, Uh et Ux),
- Dans les articles 9 : Aspect extérieur des constructions

Il est proposé de faire évoluer la rédaction de l'article comme suit afin d'intégrer des règles précises pour l'installation de clôture en zone inondable :

En zone inondable, les clôtures situées à plus de 30 m des berges sont autorisées sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
Dans le respect des dispositions d'aspect et de hauteurs précisées ci-dessus, il peut s'agir :

- de murs ou murets, comportant des ouvertures suffisantes au niveau du sol de 0,20m X 0,20m tous les 2 mètres ;
- de lisses espacées d'au minimum 2 mètres par des piquets ou des poteaux sans saillie de fondation ;
- de grillages souples ou barreaudage à maille large sans saillie de fondation.

JUSTIFICATIONS

Cette règle s'inspire largement de la doctrine sur la « Prise en compte des risques liés aux inondations dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols ». L'objectif est de garantir le bon écoulement des eaux sur les secteurs à risque inondation du territoire et donc à forts enjeux environnementaux. Jusqu'ici et sans retranscription réglementaire, des accords amiables devaient être négociés. Dorénavant, il s'agira d'une règle à suivre dès les demandes d'autorisation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

2.1.3. ÉVOLUTION DE LA RÈGLE DE HAUTEUR EN ZONE 1AU (PÔLE D'ÉQUILIBRE)

- Dans les dispositions applicables aux pôles d'équilibre ;
- Dans la zone 1Au,
- Dans l'article 1AU8 : Hauteur des constructions

Il est proposé de faire évoluer la rédaction de l'article comme suit :

RÉDACTION AU PLUi EN VIGUEUR	RÉDACTION APRES LA MODIFICATION
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage. De plus, les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée et de combles aménageables. Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres ~~au faîtage~~ à l'égout du toit. De plus, les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.

JUSTIFICATIONS

Plusieurs justifications motivent cette évolution.

D'une part, les règles de hauteurs proposées sur les autres zones consacrées aux pôles d'équilibre. À titre d'exemple, dans la zone Uba et Ub en « Pôle d'équilibre » : *« La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture, de plus les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée, d'un niveau et de combles aménageables sur un niveau. ».*

D'autre part, les règles en nombre de niveaux définies dans les OAP des communes situées dans les pôles d'équilibre, par exemple OAP 15 de Fontaine La Guyon : « Les logements présenteront des toitures à deux pans de 30° minimum, comporteront au plus un rez-de-chaussée, un étage et un comble »

Il faut ici comprendre que sur les pôles d'équilibre, une hauteur un peu plus importante est admise. Celle-ci contribue à l'effort de densification sur des secteurs cohérents tout en répondant aux besoins démographiques.

L'évolution de la règle en zone 1Au répond à cet enjeu.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

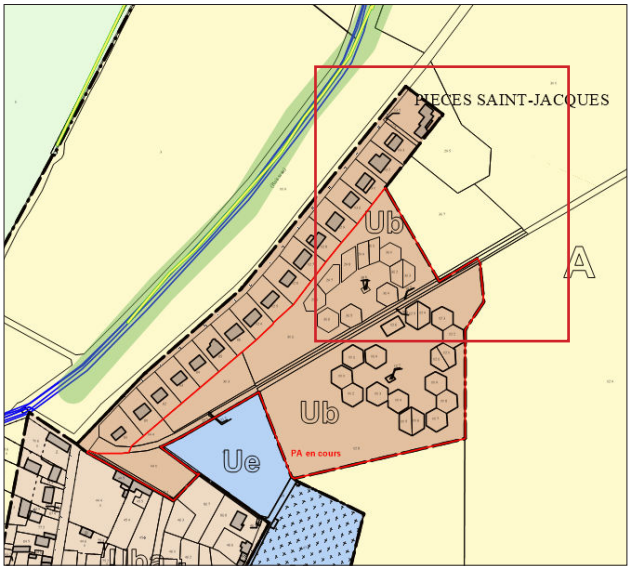
Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

2.2/ LES AJUSTEMENTS DU ZONAGE

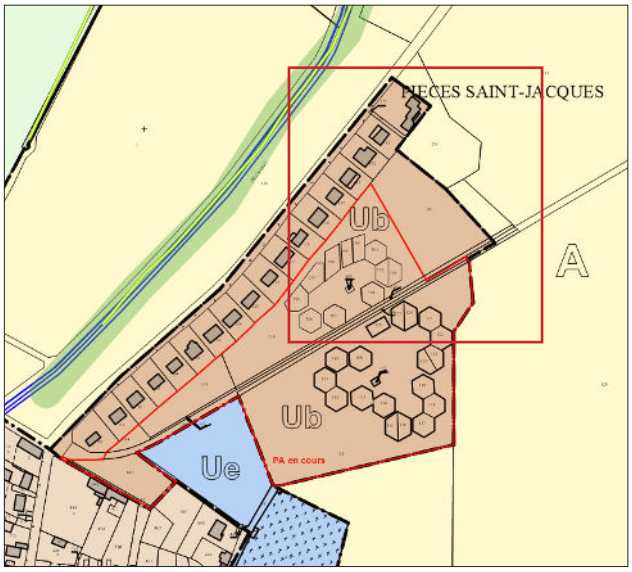
2.2.1. CHANGEMENT DE ZONAGE DE LA PARCELLE ZK 307 LES AINÉS DU PLESSIS À PONT-GOUIN DE A EN UB

La parcelle ZK 307, passe en partie de la zone A à la zone Ub (motif de l'erreur matérielle invoqué) sur une superficie totale d'environ 4 200 m².

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



JUSTIFICATIONS

Cette évolution est justifiée par l'erreur matérielle dans le tracé du zonage.
Pour rappel, l'erreur matérielle se définit comme *« une malfaçon rédactionnelle ou cartographique qui porte sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage ».*Article 153-45 du Code de l'urbanisme.

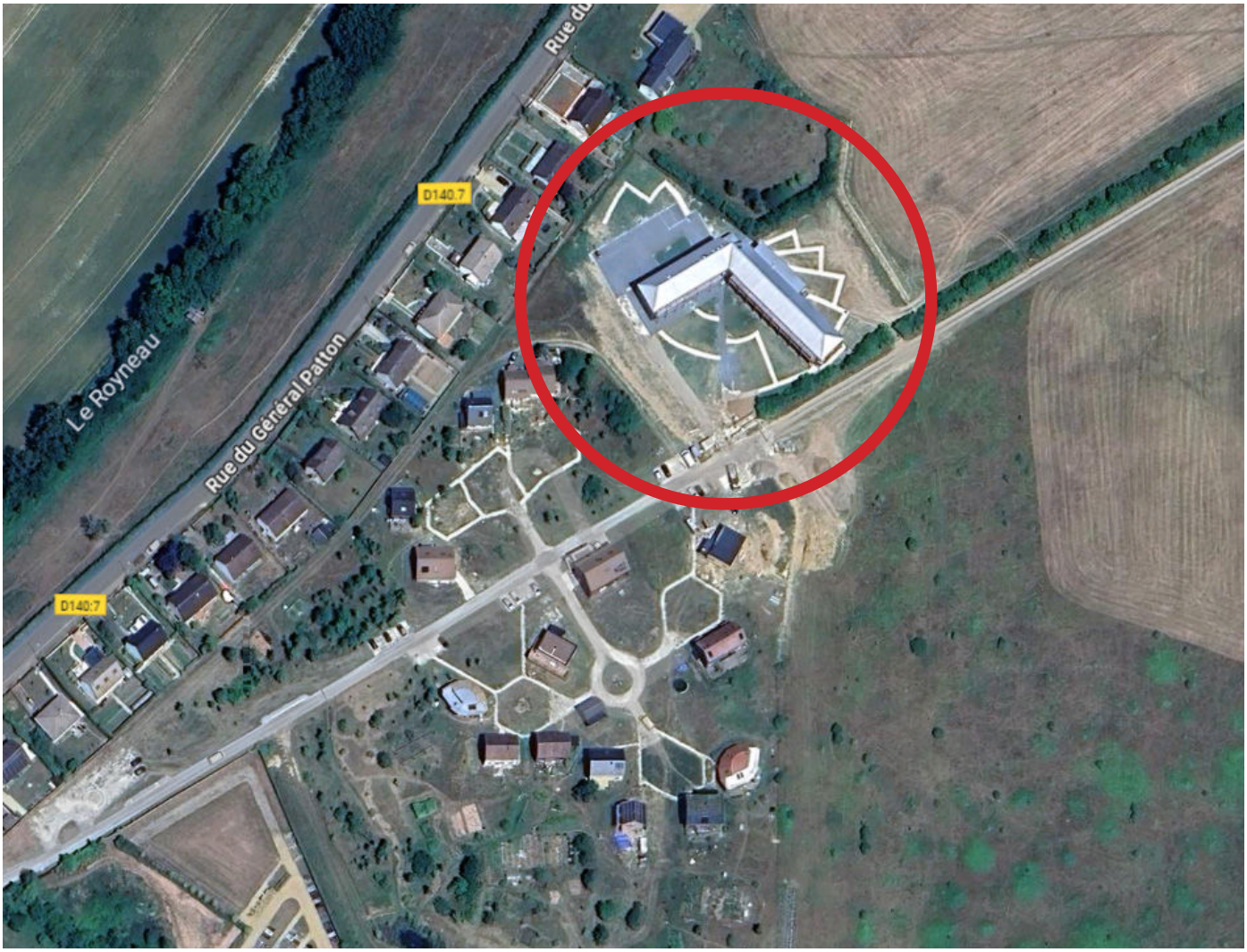


Le Permis d'Aménager du site avait bien été déposé et accordé avant l'approbation du PLUi en 2020.
À ce titre, le zonage aurait dû s'adapter au projet, ce qui était bien le cas dans les versions allant jusqu'en août 2019.

Aujourd'hui, aucune explication ne justifie le passage de Ub à A vraisemblablement réalisé entre la version du zonage du 6 août 2019 puis du 17 septembre 2019 (zonages en annexe) :

- Pas de remarques des PPA relevées en ce sens,
- Pas d'observation de la part des pétitionnaires lors que l'enquête publique,
- Aucun élément dans le rapport final du commissaire enquêteur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026



Les récentes vues aériennes indiquent qu'aujourd'hui cette zone est construite et aménagée.

Cette évolution relève donc d'une mise en cohérence entre le zonage et l'usage réel du sol.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

2.2.2. CHANGEMENT DES ZONES 2AUX EN 1AUX DE COURVILLE-SUR-EURE

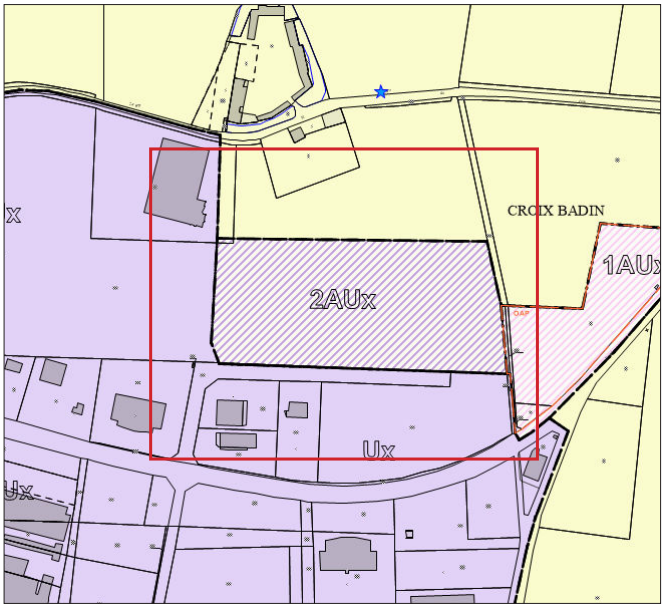
À Courville-sur-Eure, les zones destinées au développement économique à long terme passent en zones 1AUx dont l'ouverture à l'urbanisation est possible à court terme. Il s'agit de :

- la zone 2Aux comprenant en partie la parcelle ZD 311 sur 3,3 ha ;
- la zone 2Auxbr comprenant en partie la parcelle ZK 123 sur 1,1 ha ;

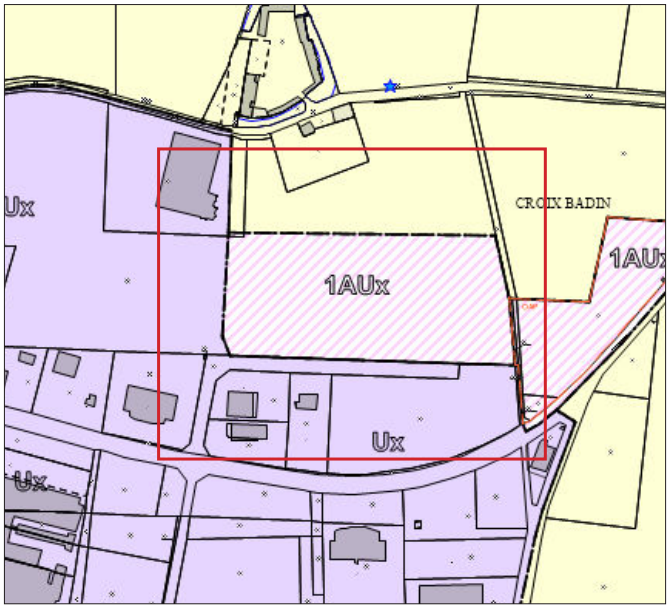
En parallèle de ce changement de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont également créées.

PARCELLE ZD 311

AVANT MODIFICATION DU PLUi

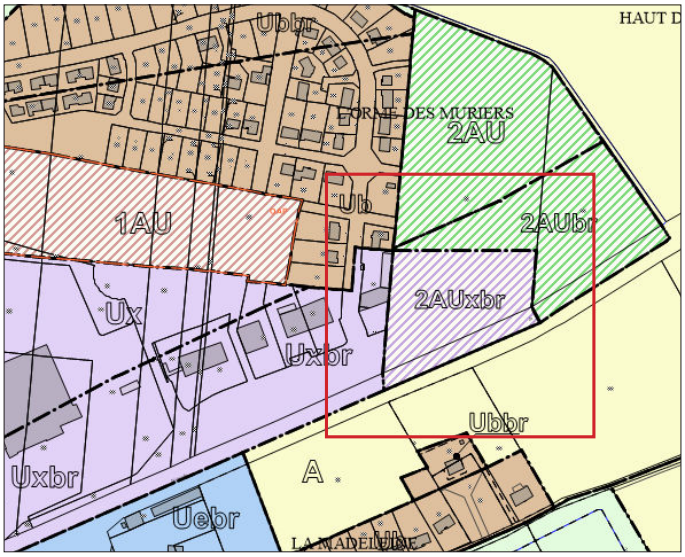


APRÈS MODIFICATION DU PLUI

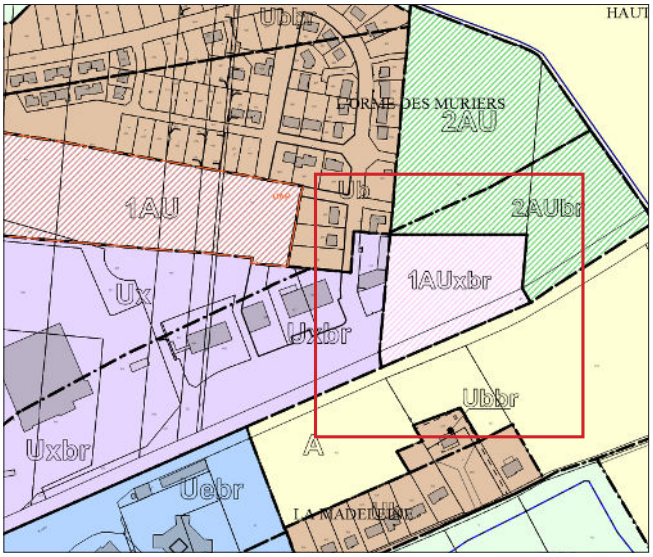


PARCELLE ZK 123

AVANT MODIFICATION DU PLUi



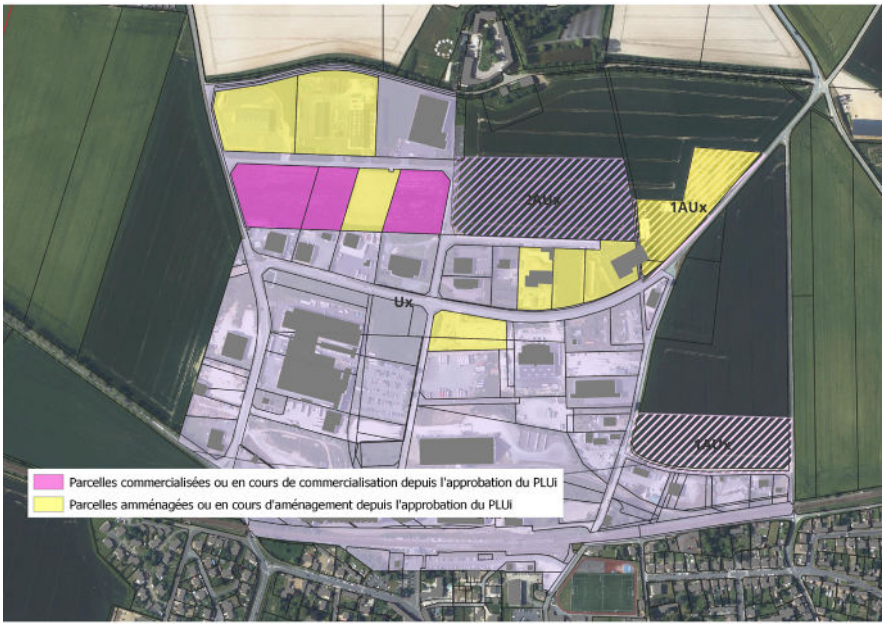
APRÈS MODIFICATION DU PLUI



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

JUSTIFICATIONS

Le PLUi Entre Beauce et Perche a recensé dans un objectif de développement à moyen terme de nouveaux espaces pour la création de zones d'activités, désignées zones 2Aux (zone à urbaniser à long terme). La pertinence d'ouvrir à l'urbanisation ces secteurs s'apprécie au cas par cas et nécessite une évolution du document d'urbanisme.



Le Village des Entreprises

Depuis l'approbation du PLUi en 2020, la Zone industrielle (ZI) aussi appelée « village des entreprises » située au nord du bourg de Courville-sur-Eure a connu un succès certain permettant aujourd'hui d'estimer un remplissage des capacités d'accueil d'environ 85%.
En 2015, cette zone regroupait 21 entreprises pour un effectif de 525 salariés.
En 2026, cette zone regroupe aujourd'hui 33 entreprises pour un effectif de 673 salariés, soit une hausse d'environ 40% du nombre d'entreprises et de 30% de la masse salariale depuis 2015.

Concernant les emprises actuellement aménageables, il subsiste aujourd'hui quelques parcelles dont les ventes sont en cours ou, dont les permis de construire ont été déposés en 2025 (plan ci-après). Des zones 1Aux destinées à une urbanisation à court terme avaient été identifiées par le PLUi :

- La zone 1Aux rue du Thymerais destinée à un aménagement futur à court terme, a permis à une entreprise de matériels agricoles de s'installer ;
- La zone 1Aux rue des Métiers constitue une propriété privée dont l'acquisition est en cours de négociation. Son évolution, si elle est rendue possible, est donc à envisager à moyen terme.

La zone 2Aux du Village des Entreprises se situe dans la continuité de la Zone Industrielle préexistante (prolongement de la Rue du Canal Louis XIV) permettant une continuité avec le développement économique présent.

La ZAC de L'Éolienne

La ZAC de l'Éolienne est un important programme de 17 ha mixte (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé et jumelé et surfaces artisanales, commerciales et à vocation d'équipement) situé en limite Est de Courville-sur-Eure. Les activités économiques de la première tranche sont déjà toutes installées. Il subsiste quelques lots d'habitat en cours de commercialisation. Les activités commerciales de la ZAC accueillent 10 entreprises actives dont 8 sont employeuses et emploient environ 60 salariés.

La zone 2Auxbr de la ZAC des Éoliennes, s'inscrit en continuité d'un tissu économique existant. Les emprises initialement dévolues à l'économie sont ici toutes mobilisées. L'ouverture de la zone 2Auxbr, permettra de poursuivre l'aménagement de la zone et ainsi de proposer un aménagement paysager à la fois qualitatif et intégrant les enjeux liés à la nuisance du bruit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

L'ouverture de ces nouveaux espaces d'accueil d'activités économiques permettra de poursuivre le développement défini dans l'orientation générale n°1.2 Assurer le développement économique du territoire du PADD du PLUi et plus précisément :
« Le Village des entreprises de Courville-sur-Eure devra faire l'objet d'une promotion pour continuer d'accueillir de nouvelles activités (type artisanal principalement). Un foncier important est encore disponible pour éventuellement accueillir d'autres entreprises. »

La Communauté de Communes souhaite poursuivre le développement économique sur son territoire et anticiper les mutations foncières en zone urbaine dédiée aux activités économiques (Ux).

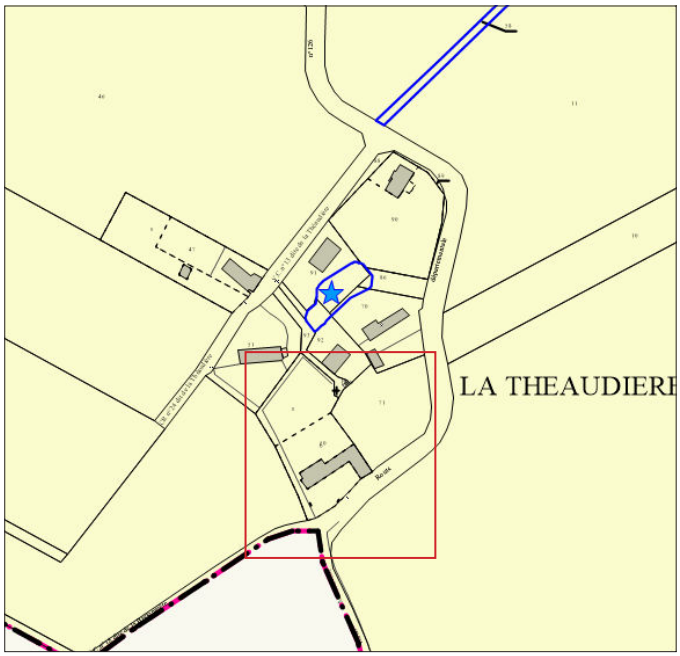
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

2.2.3. AJOUT DE CHANGEMENT DE DESTINATION A MOTTEREAU ET MONTIGNY-LE-CHARTIF

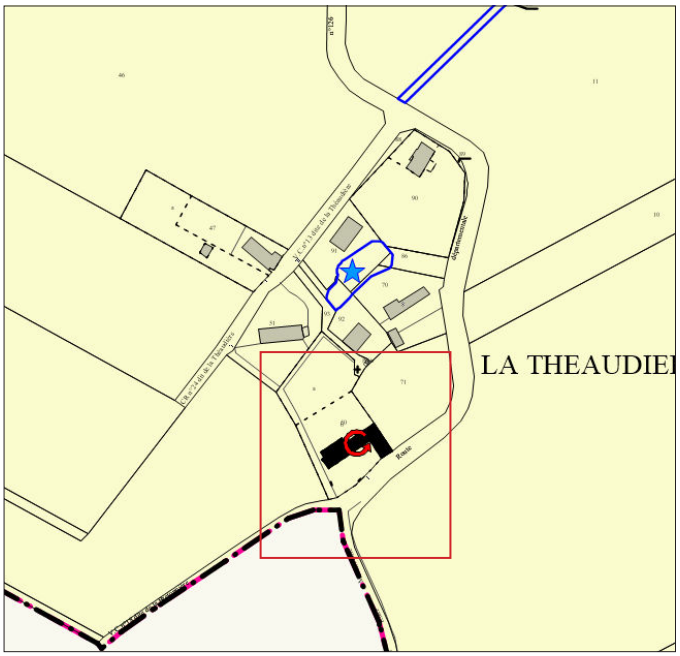
- À Mottereau, sur la parcelle ZI 50 dans le hameau de la Théaudière, un changement de destination est proposé pour passer de la destination « habitation » à « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- À Montigny-le-Chartif, sur la parcelle B 260 au niveau du Moulin Foulon, un changement de destination est proposé pour passer de la destination «agricole» à «commerce et activité de services» ;

MOTTEREAU / LA THEAUDIERE

AVANT MODIFICATION DU PLUi

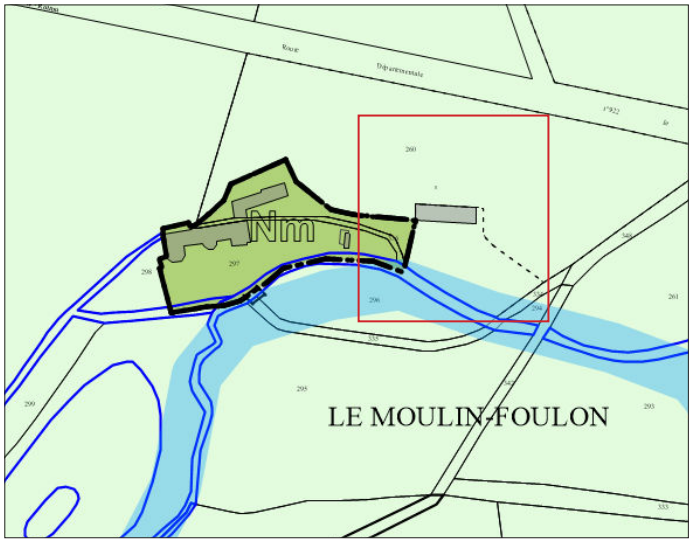


APRÈS MODIFICATION DU PLUI

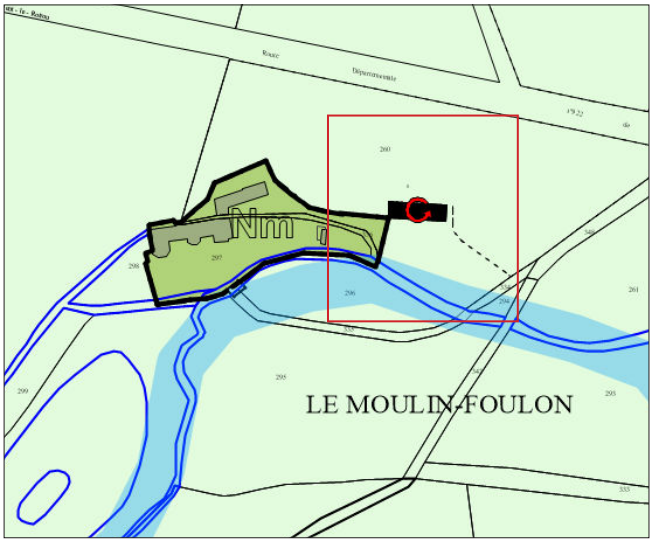


MONTIGNY LE CHARTIF / MOULIN FOULON

AVANT MODIFICATION DU PLUi



APRÈS MODIFICATION DU PLUI



JUSTIFICATIONS

- À Mottereau, l'évolution se justifie par la réalisation d'un projet de future maison senioriale. La collectivité a déjà acquis le foncier et les réflexions sur le projet sont bien avancées ;
- À Montigny-le-Chartif, le bâtiment concerné n'est plus agricole depuis plusieurs années. Il appartient à un ensemble bâti plus large (le Moulin Foulon). Il s'agit d'un lieu de séminaire et d'événementiel. L'objectif est de permettre aux porteurs de projets de développer leur activité au sein des bâtiments déjà existants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

2.3/ LES AJUSTEMENTS DES OAP

2.3.1. CREATION D'OAP SUR LES SECTEURS ÉCONOMIQUES DE COURVILLE-SUR-EURE

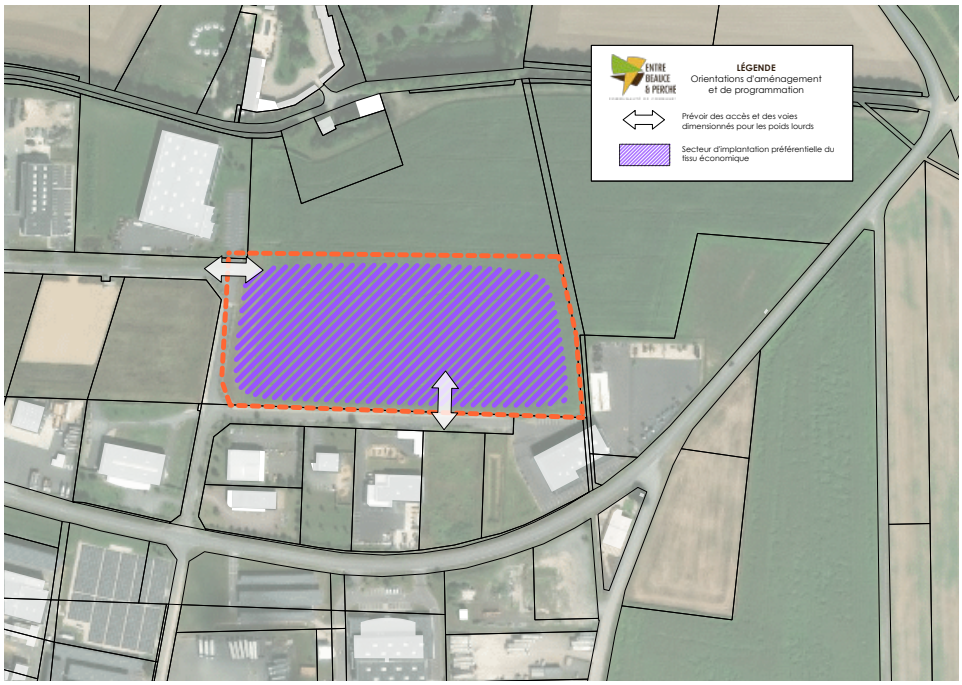
L'ouverture à l'urbanisation des anciennes zones 2Aux citées ci-après, nécessite de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de cadrer leur développement. Il s'agit de ;

- la zone 2Aux comprenant en partie la parcelle ZD 311 sur 3,3 ha ;
- la zone 2Auxbr comprenant en partie la parcelle ZK 123 sur 1,1 ha ;

JUSTIFICATIONS

OAP N°XX - COURVILLE-SUR-EURE – ZA VILLAGE DES ENTREPRISES

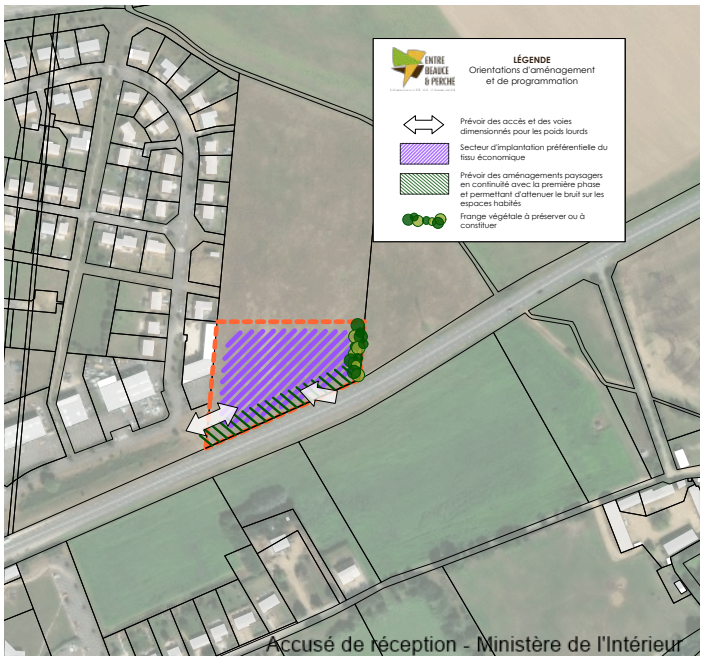
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'inscrit en continuité avec l'évolution du site du Village des Entreprises. En termes d'opportunité, les justifications sont identiques à celles proposées dans le cadre de l'évolution du zonage.



Pour rappel, la zone 1Aux est également cadrée par les dispositions particulières du règlement écrit notamment en matière d'implantation, d'emprise au sol ou encore, de gabarit. L'OAP intervient ici en tant qu'outil complémentaire sur des points ou des enjeux particuliers.

En termes d'aménagement, il sera souhaité une intégration paysagère forte du site afin de gérer les vues sur celui-ci.

En termes d'accessibilité le site dispose d'une possibilité de desserte existante depuis deux axes carrossables. En fonction du parti d'aménagement et de la demande des acteurs économiques, de nouvelles voies de desserte pourraient être aisément créées.



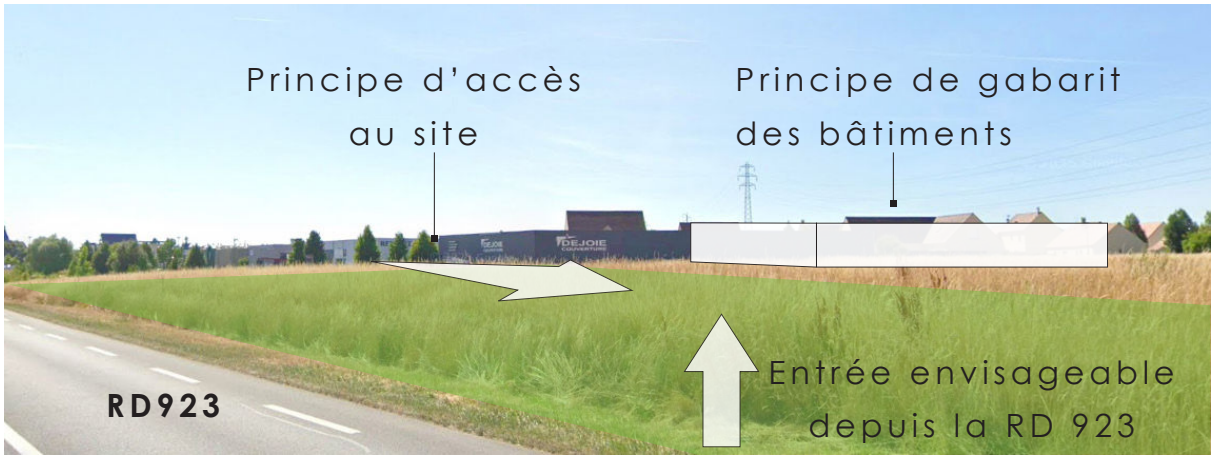
OAP N°XX - COURVILLE-SUR-EURE – ZAC DE L'ÉOLIENNE

Ici également une partie des justifications notamment sur l'opportunité économique d'ouvrir à l'urbanisation cette zone est identique à celles liées aux évolutions du zonage.

Concernant le parti d'aménagement, l'OAP souligne l'importance de cette zone en tant qu'entrée de ville depuis la RD923.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

L'OAP précise alors les prescriptions en termes d'insertion paysagère de ce site situé dans un Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Pierre classée au titre des Monuments Historiques.



En termes de qualité environnementale et de nuisances, l'ouverture à l'urbanisation offre une possibilité intéressante de pouvoir réaliser un aménagement « écran » aux bruits de la RD923. L'OAP amorce cette réflexion dont la faisabilité sera confirmée au stade opérationnel du site.

Des présomptions de zones humides sont repérées sur la pointe sud/ouest de la zone à urbaniser. L'OAP veille à la protection des milieux humides en imposant aux porteurs de projets, la réalisation d'une étude hydro-morphologique.

Enfin et en termes d'accessibilité, la voie de contournement longeant par le sud les activités existantes pourra être prolongée pour desservir les futurs lots réalisés par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Auxbr. L'objectif sera de limiter le trafic de véhicules potentiellement lourds au sein des zones habitées.



https://sig.reseau-zones-humides.org/

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

3 / COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LE PADD ET LE SCOT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

3.1. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD APPROUVÉ EN 2020

Le PADD du PLUi de la CC Entre Beauce et Perche constitue la pierre angulaire du projet intercommunal.
La modification de droit commun doit être menée en continuité des objectifs de 2020 et doit pouvoir s'inscrire dans ce document;

Parmi les grandes orientations du PADD, ci-après celles dont la compatibilité est assurée dans le cadre de la présente procédure :

GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	ÉVOLUTIONS DU PLUi
1.1. Localiser les futurs logements, permettant le maintien du nombre d'habitants et l'accueil d'une nouvelle population, dans les centralités du territoire **Prendre en compte le vieillissement de la population dans la typologie des logements créés**	Le changement de destination proposé à Mottereau s'inscrit dans cette orientation du PADD. L'objectif est de pouvoir réaliser une maison senioriale qui contribuera à la diversité du parcours résidentiel sur le territoire.
1.2. Assurer le développement économique du territoire **Offrir un foncier disponible aux entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire** Le Village des entreprises de Courville-sur-Eure devra faire l'objet d'une promotion pour continuer d'accueillir de nouvelles activités (type artisanal principalement). Un foncier important est encore disponible pour éventuellement accueillir d'autres entreprises.	L'ouverture à l'urbanisation des zones 2Aux et 2Auxbr s'inscrit en continuité des ambitions de développement économique portées sur l'intercommunalité. Le Village des Entrerprises est explicitement évoqué. Au regard de la dynamique de mutation à Courville-sur-Eure, les derniers espaces dédiés au développement économique doivent pouvoir être libérés.
2.1. Mettre en œuvre une trame verte et bleue à partir des corridors écologiques que sont l'Eure et le Loir **Prendre en compte le risque inondation dans la localisation du développement du territoire**	La proposition d'évolution réglementaire pour intégrer des règles spécifiques d'implantation des clôtures et zone inondable permet de mieux appréhender ce risque.
2.3. Mettre en valeur le paysage bâti **Maintenir la qualité architecturale de certains corps de ferme et longères, tout en permettant leur évolution face aux mutations agricoles actuelles**	Le changement de destination d'un bâtiment anciennement agricole au profit d'une activité économique d'espace de séminaire et de mariage s'inscrit dans un objectif plus large de protection du patrimoine agricole, même en cas de mutation de l'activité.

Aucune évolution portée par la présente modification ne rend incompatible le PLUi par rapport aux grandes orientations du PADD de 2020.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

3.2. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU SMET DES PAYS DE COMBRAY ET COURVILLOIS

Le SCoT a été approuvé le 24 février 2014. Il a fait l'objet d'une première évaluation approuvée le 17 février 2020. Cette évaluation présentait un bilan général du SCoT positif avec une piste d'amélioration pour la thématique des transports et des déplacements. Elle notait notamment un manque de résultat concret par rapport aux objectifs.

Parmi les grandes orientations du DOO et du DAC du SCoT, ci-après celles dont la compatibilité est assurée dans le cadre de la présente procédure :

GRANDES ORIENTATIONS DU DOO	**ÉVOLUTIONS DU PLUi**
Parmi les grandes orientations du DOO, il faut retenir :	
1.2 - MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIE *« Le secteur du tourisme devra faire l'objet d'une attention particulière compte tenu du potentiel existant qui demeure parfois insuffisamment développé ou valorisé ».*	Au delà du développement économique porté par l'ouverture à l'urbanisation des zones 2Aux, l'ajout d'un changement de destination sur le Moulin Foulon (commune de Montigny-le-Chartif) ambitionne de développer l'offre touristique et d'événementiel au sein de bâtiments existants.
2 – LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES 2.1 – RENFORCER LES CAPACITES D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES *1 – Conserver la fonction généraliste des zones d'activités. Il n'est pas déterminé dans le SCoT de vocation particulière pour ces pôles économiques (pas de spécialisation). L'objectif est d'assurer des capacités d'accueil permettant de satisfaire une diversité de demandes en termes de taille des parcelles, de vocation des zones, d'immobilier d'entreprises, de services aux entreprises sur la zone.* *2 – Rechercher une plus grande densité. Une densification des pôles d'activités devra être recherchée (pôles existants ou à créer).* *3 - Programmer une offre foncière nouvelle (création ou extension de sites d'activités et/ou de sites industriels déjà inscrits dans les documents d'urbanisme locaux opposables à la date d'approbation du SCoT).* *Le SCoT repose sur les perspectives quantifiées suivantes*	Sur le territoire de Courville-sur-Eure, les précédentes justifications ont mis en exergue l'attractivité des zones existantes Ux et 1AUx conduisant aujourd'hui à la quadi-saturation de la capacité d'accueil au sein du tissu urbanisé. A Courville-sur-Eure et avant la modification de droit commun, le PLUi prévoyait : **Total zone 1AUx : 3,7 ha** **Total zone 2AUx : 4,3 ha** Lors de l'élaboration du PLUi ce sont bien **8 ha** d'emprises en extension urbaine pour le développement économique alloués à la commune de Courville-sur-Eure. En termes d'objectifs quantitatifs, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUx est compatible avec les objectifs du SCoT.

	Extension urbaine à vocation activités (en hectares)
ZA stratégique de niveau départemental **ZA grande capacité** le long du futur échangeur A11 (Illiers- Combray)	100
ZA de niveau « communautaire »	
ZA de Courville sur Eure	8
ZA Bois Bellier (Fontaine- la- Guyon) **ZA « Les Mesliers »** (Illiers- Combray)	7,3 12
ZA de niveau « communal » **ZA de Bailleau- le- Pin**	7
Total SCoT	**134,3 hectares**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

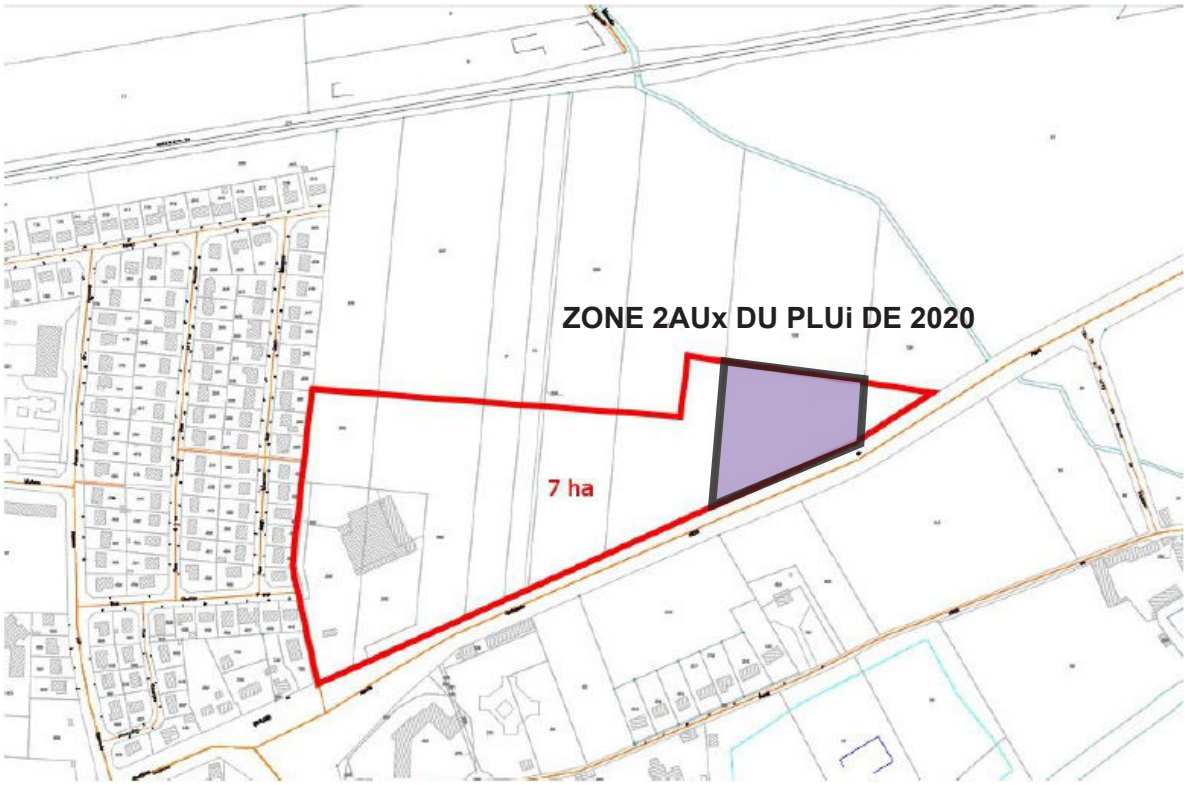
L'aménagement de nouvelles zones d'activités devra intégrer un effort en matière : *- de qualité architecturale des bâtiments,* *- de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures …),* *- de réalisation d'espaces publics de qualité.*	Le DOO développe ensuite des objectifs qualitatifs dans l'aménagement des zones d'activités. Ces objectifs pourront être tenus grâce à de nouvelles OAP qui fixent des règles en termes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
2.1 – ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN *Donner la priorité au renouvellement urbain.* *Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée en priorité.*	Le DOO priorise évidemment la mobilisation des logements potentiels et plus généralement des constructions dans les espaces urbanisés. La modification du PLUi prévoit une extension urbaine à Pontgouin. Il s'agit cependant de régulariser une situation existante puisque la construction a été régulièrement édifiée.

GRANDES ORIENTATIONS DU DAC	**ÉVOLUTIONS DU PLUi**
En termes de prospective territoriale, le DAC identifie en page 48, le projet de développement commercial sur la ZAC de L'Eolienne à Courville-sur-Eure. Lors de l'élaboration du SCoT, seule l'enseigne Super U était implantée sur la ZAC.	La modification du PLUi ambitionne d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2Aux dédiées au développement économique à Courville-sur-Eure. Ces secteurs ont beaucoup bougé depuis l'approbation du SCoT en 2014. La ZAC de l'Éolienne est, pour sa partie économique, totalement aménagée aujourd'hui.
PROJET D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DURABLELE DAC identifie des zones d'aménagement commercial (ZACOM) à Illiers-Combray et à Courville-sur-Eure. Le Projet d'Aménagement Commercial Durables précise que « ce sont ces deux pôles qui seront privilégiés pour le développement commercial ». Il précise également que le développement commercial privilégiera la densification des zones existantes.	A ce titre, les principes de densification des zones existantes ne sont plus envisageables. A travers l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUx, il s'agira d'optimiser au mieux les nouvelles et dernières potentialités en extension en proposant des aménagements compacts et intégrés au paysage dans lesquels ils s'inscrivent.
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL Sur les ZACOM précisément, les orientations du DAC précisent que « Les ZACOM et les centralités définies graphiquement en partie 5 du DAC constituent les localisations préférentielles des équipements commerciaux qui du fait de leur importance sont susceptibles d'avoir un impact significatif dans l'organisation du territoire ». Les orientations du DAC rappellent que les documents locaux au travers des OAP doivent aménager qualitativement ses sites (entrées de ville, parking mutualisés, développement des modes doux, qualité architecturale, traitement végétal, etc.).	Cela nécessite effectivement la création d'OAP sur les nouveaux secteurs 1AUx afin de répondre aux enjeux d'optimisation foncière, de liaison avec l'existant, de mobilités actives et d'intégration paysagère et architecturale. L'ouverture à l'urbanisation de la pointe Est de la ZAC de l'Eolienne nécessitera également une étude complémentaire dérogatoire au titre de l'amendement Dupont.

La modification de droit commun du PLUi Entre Beauce et Perche s'inscrit en compatibilité avec le SCoT des Pays de Combray et Courvillois.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

ZACOM COURVILLE-SUR-EURE



Extrait du DAC Pays de Combray et Courvillois
- Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir



Vue aérienne de la ZAC actuelle avec le cadastre de 2013-2018 (Source : Géoportail)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

4 / INCIDENCES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN SUR L'ENVIRONNEMENT

AUTO-EVALUATION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification de droit commun des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Les objets de la modification de droit commun du PLUi d'Entre Beauce et Perche n'entrent ni dans le champ d'une évaluation environnementale systématique ni dans les exceptions de l'examen au cas par cas ad hoc.
La modification de droit commun du PLUi Entre Beauce et Perche fait l'objet d'un examen au cas par cas dît ad hoc

L'objectif de cet examen au cas par cas est de montrer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Faut-il une évaluation environnementale ?

Article R.104-12 du Code de l'urbanisme

La modification (simplifiée ou non) :

- permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, et liée à l'obligation de compatibilité ou de prise en compte des documents de rang supérieur, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

→ La procédure n'est pas concernée

Toute autre modification (de droit commun et simplifiée) de PLU ne faisant pas l'objet d'une EE systématique, exceptée celle ayant pour seul objet de :

- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ;
- rectifier une erreur matérielle.

→ Examen au cas par cas ad hoc

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Pour rappel, les principales évolutions induites par la modification de droit commun sont les suivantes :

1. Ajustements réglementaires au sein du règlement écrit
2. Changement de zonage de la parcelle ZK 307 Les Ainés du Plessis à Pontgouin de A en Ub
3. Ouverture à l'urbanisation des zones 2Aux en 1Aux de Courville-Sur-Eure
4. Ajout de changements de destination à Mottereau et Montigny-le-Chartif

1. AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES AU SEIN DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les évolutions du règlement écrit relèvent davantage d'ajustements de formes par souci de cohérence ou de compréhension. L'évolution la plus notable est l'instauration de règles nouvelles pour les clôtures situées en zones inondables. Il s'agit d'une évolution positive en matière d'environnement puisqu'elle contribuera à fluidifier l'écoulement des eaux et par conséquent, à limiter en partie, les risques liés à une mauvaise perméabilité.

Thématique	Impacts	Mesures
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET CONSOMMATION D'ESPACE	NEUTRE	Néant
SITE NATUREL RÉGLEMENTAIRE	NEUTRE	Néant
TRAMES VERTES ET BLEUES	NEUTRE	Néant
FAUNE ET FLORE	POSITIF	La perméabilité des clôtures permettra de favoriser le déplacement des espèces. Cela s'inscrit en continuité de l'article L372-1 du code de l'Environnement. **Pas de mesure compensatoire**
ZONES HUMIDES	NEUTRE	Néant
RISQUES/NUISANCES	POSITIF	L'ajout d'une règle spécifique pour les clôtures en zone inondable permettra de réduire le risque inondation induit par les contraintes d'écoulement des eaux notamment pluviales. L'objectif est donc de favoriser la libre circulation des eaux. De plus, leur perméabilité favorisera également les déplacements des espèces. **Pas de mesure compensatoire**
PAYSAGE	NEUTRE	Néant
RÉSEAUX	NEUTRE	Néant
CIRCULATIONS	NEUTRE	Néant
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	NEUTRE	Néant

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

2. CHANGEMENT DE ZONAGE DE LA PARCELLE ZK 307 LES AINÉS DU PLESSIS À PONTGOUIN DE A EN UB

Ce changement de zonage est motivé par une mise en adéquation entre la réalité de terrain et, les autorisations d'urbanisme accordées à l'époque.
Le bâtiment est construit depuis 2023
Il a fait l'objet d'un Permis d'Aménager accordé puis d'un Permis de Construire également accordé.
L'évolution du PLU n'accorde pas plus de droit à construire qu'actuellement, elle vise simplement à régulariser une situation existante. Par conséquent, elle n'aura aucun impact sur l'environnement.

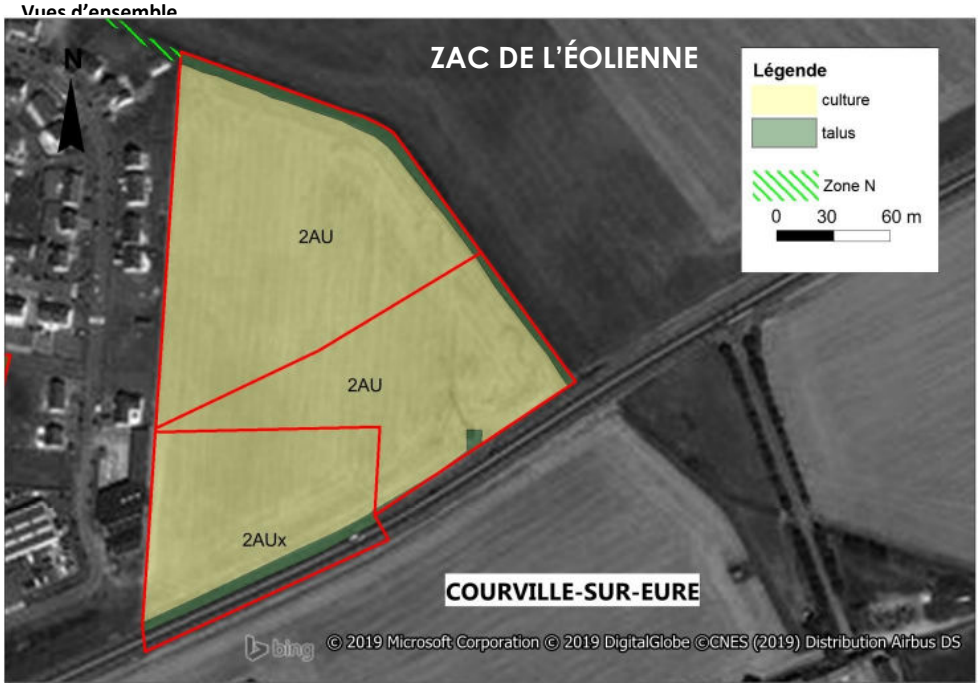
3. OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES 2AUX EN 1AUX DE COURVILLE-SUR-EURE

L'existence de ces secteurs de projets lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a permis à l'époque, de réaliser des études de terrain faune/flore.
Ci-après les conclusions de l'étude de 2019 réalisée par le BE Environnement ECOGEE :

Zonage : 2AU
Surface : 4,21 ha
Habitats : culture
Faune : Œdicnème criard nicheur (observation de nid avec œufs)
Flore : Sisymbre officinal, Cirse des champs, Pissenlit, Pensée des champs
Enjeux : faibles pour la flore, très forts pour la faune (espèce d'intérêt communautaire)



Vues d'ensemble



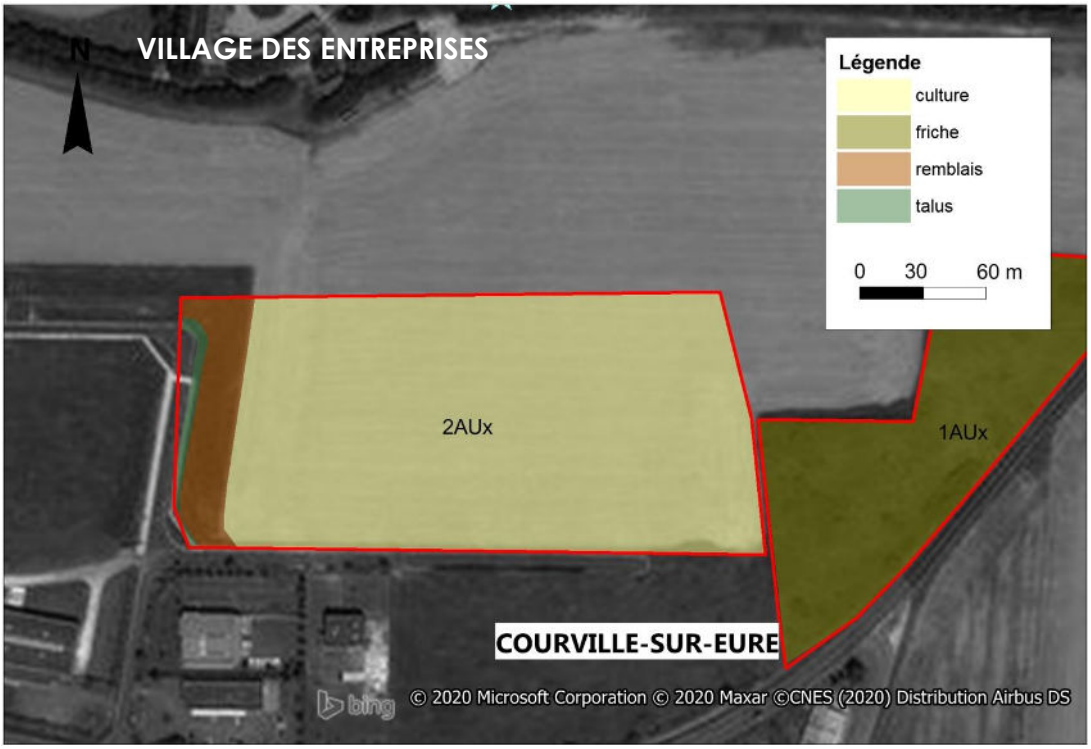
Incidences : potentiellement fortes
Etude ornithologique à prévoir si la zone est ouverte à l'urbanisation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Zonage : 2AUx
Surface : 3,29 ha
Habitats : Culture
Faune : pas d'observation
Flore : pas de flore sauvage
Enjeux : faibles, secteur non favorable à l'œdicnème criard



Vues d'ensemble

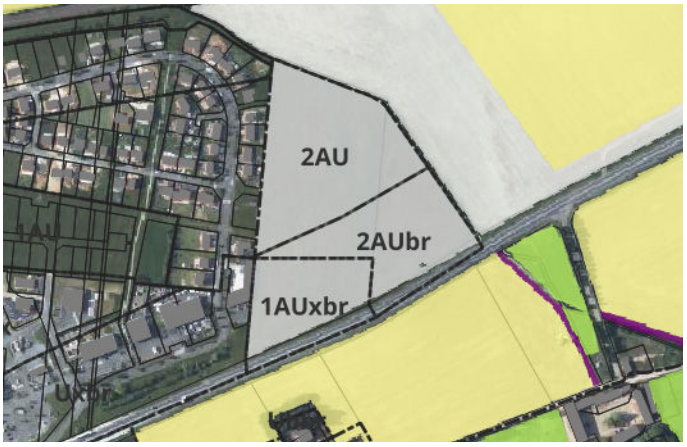


Incidences : faibles
Pas de mesure nécessaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUxbr DE LA ZAC DE L'ÉOLIENNE

Thématique	Impacts	Mesures
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET CONSOMMATION D'ESPACE	NÉGATIF	L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUxbr entraînera une consommation d'espace agricole d'environ 0,89 ha. La parcelle était en gel (sans production) en 2024. Cependant, cette consommation d'espace avait été intégrée dès le SCoT de 2014 puis dans le PLUi de 2020. Il n'y aura donc pas de consommation supplémentaire que celles définies par les documents supra. **Pas de mesure compensatoire**



Extrait du RPG 2024 et du futur zonage (1AUxbr)

Thématique	Impacts	Mesures
SITE NATUREL RÉGLEMENTAIRE	NEUTRE	Aucune ZNIEFF et aucun site NATURA 2000 n'est situé à proximité. Le site NATURA 2000 le plus proche est à 7km à vol d'oiseau (Forêts et étangs du Perche. Identifiant national : FR2512004)
TRAMES VERTES ET BLEUES (TVB)	NEUTRE	Le SRCE de la Région Centre Val de Loire ne recense aucun corridor ou réservoir à l'échelle régionale. La partie au sud de la RD923 abrite des corridors diffus des milieux humides autour de l'Eure. Cela ne concerne pas le nord de la RD923 où se situent les deux futures zones 1AUx.



Situation des futurs sites d'aménagement par rapport à la TVB Régionale

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Thématique	Impacts	Mesures
FAUNE ET FLORE	NÉGATIF	Le PLUi approuvé en 2020 avait analysé l'incidence du PLU à l'échelle des secteurs de projets. Sur cette zone, il en est ressorti les conclusions suivantes : «Des enjeux faibles pour la flore mais très forts pour la faune (espère d'intérêt communautaire)».  *œufs observés sur le site en 2019* Le BE environnement a pu observer en 2019 sur l'emprise localisée en 2AU, des nids avec des œufs de l'espèce du œdicnème criard nicheur. Il s'agit d'un oiseau des plaines cultivées, protégé en France et d'intérêt communautaire. L'ancienneté de l'étude peut laisser penser que la situation concernant la présence de cette espèce a potentiellement, complètement évoluer. Dans le cas présent, la réglementation en termes d'espèces protégées s'applique. **Mesures compensatoires** • **Une étude ornithologique sera à prévoir avant l'ouverture à l'urbanisation du site (la nouvelle OAP le prévoit) ;** • **Si la présence est avérée, des mesures devront être prises en termes de temporalité afin que les travaux n'ai pas lieu durant la période de nidification (printemps).**
ZONES HUMIDES		Aucune emprise à dominante humide n'est recensée sur cette zone 2AUXbr. En revanche, des zones humides potentielles sont localisées sur une partie du futur site.  **Mesures compensatoires** • **L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une étude hydro-morphologique (la nouvelle OAP le prévoit) ;**
RISQUES/NUISANCES	POSITIF	La RD923 est classée en tant que route à grande circulation. Le trafic important induit des nuisances sonores notamment sur les nouvelles emprises habitées. Le PLUi en tenait déjà rigueur à travers un zonage indicé «.br» correspondant à la zone de bruit. L'évolution du PLUi, en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AUxbr, devra profiter de cette opportunité pour tenter de diminuer le bruit des habitations existantes. La nouvelle OAP précise notamment que « *l'écran végétal ainsi que l'orientation et les gabarits des bâtiments devront être pensés dans une optique de réduction de l'aléa « bruit » qui touche les logements à proximité* ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Thématique	Impacts	Mesures
PAYSAGE	POSITIF	Le paysage en front de la RD 923 a été pensé à travers une composition paysagère structurée et dense intégrant de manière qualitative les récents lots d'activités économiques. La frange Est en revanche, reste pauvre en aménagement paysagés. L'ouverture à l'urbanisation de la dernière possibilité d'extension vers l'Est devra imposer des principes de plantation importants afin d'améliorer qualitativement les vues à l'Est depuis la RD923. En ce sens, l'impact sur le paysage en sera positif.



Vue depuis la RD923 sur la frange Est du site actuel (source : Google Street view)

Thématique	Impacts	Mesures
RÉSEAUX	NEUTRE	Les réseaux ont été dimensionnés en suffisances lors de la création de la ZAC de l'Éolienne
CIRCULATIONS	NEUTRE	L'installation de nouvelles activités aura un impact négligeable sur les circulations. En effet, la rue de Beauce, desservie par la RD923, permet de rejoindre les activités économiques sans impacter les espaces habités. L'installation de deux voire trois nouvelles activités économiques n'aura pas d'incidence notable sur les circulations ou encore le stationnement.
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	NEUTRE	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUxbr n'aura aucun impact sur les énergies, la qualité de l'air ou la pollution atmosphérique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUx DE LA ZA VILLAGE DES ENTREPRISES

Thématique	Impacts	Mesures
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET CONSOMMATION D'ESPACE	NÉGATIF	L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUX entraînera une consommation d'espace agricole d'environ 3,3 ha. La parcelle accueillait une culture de maïs en 2024. Cependant, cette consommation d'espace avait été intégrée dès le SCoT de 2014 puis dans le PLUi de 2020. Il n'y aura donc pas de consommation supplémentaire que celles définies par les documents supra. **Pas de mesure compensatoire**  *Extrait du RPG 2024 et du futur zonage (1AUx)*
SITE NATUREL RÉGLEMENTAIRE	NEUTRE	Aucune ZNIEFF et aucun site NATURA 2000 n'est situé à proximité. Le site NATURA 2000 le plus proche est à 5,7 km à vol d'oiseau (Forêts et étangs du Perche. Identifiant national : FR2512004)
TRAMES VERTES ET BLEUES (TVB)	NEUTRE	Le SRCE de la Région Centre Val de Loire ne recense aucun corridor ou réservoir à l'échelle régionale sur le futur site.
FAUNE ET FLORE	NEUTRE	L'étude environnementale de 2019 réalisée par le Bureau d'Études Ecogee, BE spécialisé dans les études environnementales conclu à de faibles enjeux sur ce site. La faune n'a prêté à aucune observation et il est également indiqué qu'il n'y a pas de flore sauvage.
ZONES HUMIDES	NEUTRE	Aucune emprise à dominante humide ni zone potentiellement humide n'est recensée sur ce site.
RISQUES/NUISANCES	NEUTRE	Il n'y pas de risques et/ou de nuisance majeur sur ce secteur.
PAYSAGE	POSITIF	L'actuelle zone 2AUx est largement encadrée par des activités économiques existantes. Beaucoup d'entre elles ont été aménagées entre 2021 et 2023. Les quelques sujets arborés et végétaux sont donc jeunes, mais les sites restent relativement pauvres en aménagement paysagers. L'ouverture à l'urbanisation de cette emprise ainsi que les nouvelles dispositions des OAP imposeront des emprises plantées plus importantes. Cela ne pourra qu'améliorer l'intégration paysagère de cet espace.



Vue depuis la rue du Canal Louis XIV (source : Google Street view)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

RÉSEAUX	NEUTRE	Les réseaux ont été dimensionnés en suffisance lors de la création de la ZA du Village des Enteprises
CIRCULATIONS	NEUTRE	Actuellement les flux poids-lourds depuis la RD923 peuvent rejoindre la ZA du Villages des Entreprises en passant par la RD920.1. Cet axe permet de contourner le tissu habité et avait été pensé lors de l'aménagement de la ZA. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx ne générera pas de nuisance supplémentaire pour les habitants de la commune.
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	NEUTRE	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx n'aura aucun impact sur les énergies, la qualité de l'air ou la pollution atmosphérique.



Situation des secteurs de projets par rapport aux zones à dominante humide

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

4. AJOUT DE CHANGEMENTS DE DESTINATION À MOTTEREAU ET MONTIGNY-LE-CHARTIF

La modification de droit commun du PLUi instaure deux nouveaux changements de destination afin de

- développer une activité économique axée sur le tourisme (séminaire) à Montigny le Chartif ;
- créer une maison senioriale à Motterrau ;

Thématique	Impacts	Mesures
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET CONSOMMA-TION D'ESPACE	NEUTRE	Les nouveaux changements de destination n'entraîneront pas de consommation d'espace et n'impacteront pas les milieux physiques ou les espaces Naturels, Agricole et Forestier (NAF). Seule la réhabilitation/rénovation de bâtiments existants sera autorisée.



Bâtiment à Mottereau pouvant prétendre à un changement de destination

Thématique	Impacts	Mesures
SITE NATUREL RÉGLEMENTAIRE	NEUTRE	Le Moulin Foulon est situé dans la ZNIEFF de type II «FORET DE MONTIGNY-LE-CHARTIF» et jouxte au sud la ZNIEFF de type I «CHENAIE-CHARMAIE DE LA VALLÉE DE LA THIRONNE» Le changement de destination du hangar existant en orange-rie n'aura aucun impact sur ce site réglementaire. Il s'agit d'un projet de rénovation d'un bâtiment existant et le site dans son ensemble offre d'ores et déjà une activité d'accueil type salle de séminaire/ salle de réception.
TRAMES VERTES ET BLEUES	NEUTRE	Le Moulin Foulon borde la Thironne qui participe de fait, au cor-ridor écologique de le trame bleue. À Mottereau, aucune trame verte et bleue ne traverse le ha-meau de la Théaudière. En l'absence de construction nouvelle, l'évolution de ces sites n'a pas d'impact sur cette thématique.
FAUNE ET FLORE	NEUTRE	La réponse est identique à la précédente. Il faut rappeler ici que la loi du 2 février 2023 introduit de nouvelles dispositions dans le code de l'environnement (article L. 372-1) et le code pénal (article 226-4-3) dont le but de favoriser la libre circulation des animaux sauvages.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Thématique	Impacts	Mesures
ZONES HUMIDES	NEUTRE	Les sites sont concernés ou à proximité de zones humides potentielles. Cependant, et en l'absence de constructions nouvelles ou d'imperméabilisation des sols, ces potentielles zones humides ne seront aucunement impactées. Le règlement écrit précise dans ses dispositions générales que si un pétitionnaire souhaite construire dans une zone potentiellement humide, une étude hydro-morphologique devra être réalisée.
RISQUES/NUISANCES	NEUTRE	Les changements de destination n'augmenteront pas les risques pour les usagers/habitants et à l'inverse, ils ne généreront pas de risques nouveaux. À Montigny-le-Chartif, la présence de la Thironne induit un risque potentiel de remontée de nappes, bien que la changement de destination soit situé à environ 2 mètres au dessus du lit. Si nécessaire, le porteur de projet devra intégrer les mesures réglementaires pour garantir la sécurité des personnes.
PAYSAGE	POSITIF	La transformation de ces lieux aujourd'hui non habités ou non exploités contribuera nécessairement à une amélioration positive sur le plan de l'intégration paysagère. A Montigny le Chartif, il s'agit de transformer un hangar agricole en orangerie, lieu d'événementiel. À Mottereau, la transformation d'une habitation en maison sénioriale, permettre de préserver l'actuelle structure et l'architecture du bâtiment.
RÉSEAUX	NEUTRE	Néant
CIRCULATIONS	NEUTRE	Néant, ces projets entraîneront une augmentation de la circulation négligeable. La maison sénioriale ne devrait pas générer de flux de circulation important (Mottereau) La salle de mariage/de séminaire (Montigny le Chartif) s'inscrit déjà dans un complexe d'événementiel en capacité d'accueillir ces flux.
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	NEUTRE	Néant

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

IMPACTS CUMULÉS DES PROCÉDURES CONJOINTES : MODIFICATION DE DROIT COMMUN / RÉVISION ALLÉGÉE

	ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	PASSAGE DE A VERS UB (PONTGOUIN)	OUVERTURE À L'URBANISATION / LA ZAC DE L'EOLIENNE	OUVERTURE À L'URBANISATION / VILLAGES DES ENTREPRISES	CHANGEMENT DE DESTINATION
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET CONSOMMATION D'ESPACE	NEUTRE	NEUTRE	NÉGATIF	NÉGATIF	NEUTRE
SITE NATUREL RÉGLEMENTAIRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
TRAMES VERTES ET BLEUES	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
FAUNE ET FLORE	POSITIF	NEUTRE	NÉGATIF	NEUTRE	NEUTRE
ZONES HUMIDES	NEUTRE	NEUTRE	NÉGATIF	NEUTRE	NEUTRE
RISQUES	POSITIF	NEUTRE	POSITIF	NEUTRE	NEUTRE
PAYSAGE	NEUTRE	NEUTRE	POSITIF	POSITIF	POSITIF
RÉSEAUX	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
CIRCULATIONS	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE

La procédure de modification de droit commun ne produit pas d'incidences notables directes -risques de dégradation par des occupations et utilisations du sol non compatibles avec les protections du milieu naturel- ou indirectes sur l'environnement.

L'évaluation environnementale ne semble ici pas nécessaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200058360-20260921-DELIB26-164-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/10/2026
Publication : 06/10/2026