

Communauté de communes de la Beauce
Loirétaine

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet de modification simplifiée n°1 du PLUi-H



1. Rapport de présentation

Mise à disposition du
dossier au public du
07 juillet au 08 aout 2025



1. INTRODUCTION

2. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

- 1. Soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables en zone agricole notamment sur les communes membres de Sougy et de Chevilly,
- 2. Reconnaître l'activité sportive existante sur les communes membres de Ruan et de Sougy



1. INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la Beauce Loirétaine valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé le 25 mars 2021, modifié le 30 mars 2023, mis en compatibilité le 16 mai 2024 et mis à jour le 24 janvier 2025

Aujourd'hui, le PLUi-H répond aux objectifs de la Communauté de Communes, néanmoins des équipements existants (équipement sportif) ou à venir (développement d'énergie renouvelable) sur les communes membres de Sougy, Chevilly et Ruan nécessitent d'ajuster très ponctuellement le dispositif réglementaire afin de :

- Soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables en zone agricole notamment sur les communes membres de Sougy et de Chevilly,
- Reconnaître l'activité sportive existante sur les communes membres de Ruan et de Sougy

Principales évolutions envisagées

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés de manière à répondre aux objectifs cités ci-avant.

Les pièces impactées seront les suivantes :

- Le règlement écrit
- Le plan de zonage ;

2. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Champ d'application

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.153-45, L.151-28, L.153-31 et L.153-41 que la procédure de modification simplifiée est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLUi doit faire l'objet d'une révision lorsque la communauté de communes envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (sauf cas mentionné au II de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme) ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'évolution du PLUi-H envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision et permet d'appliquer les

dispositions du II de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

L'évolution du PLUi-H envisagée n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.

L'évolution du PLUi-H envisagée ne rentre pas dans le champ de la modification de droit commun.

La production d'énergie renouvelable en zone agricole entre bien dans le champ d'application d'une procédure de modification simplifiée en application de l'article L.153-31.

La rectification d'erreurs matérielles pour prendre en compte des équipements sportifs existants rentrent bien dans le champ de la modification simplifiée en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

En conséquence la procédure de modification simplifiée est adaptée au regard des objectifs poursuivis.



3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les différents points de la modification simplifiée n°1

La présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi-H poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

1. Soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables en zone agricole notamment sur les communes membres de Sougy et de Chevilly :

- a. Dans le règlement écrit : Autoriser la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sur l'ensemble de la zone agricole (A) du territoire de la Beauce Loirétaine dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière sur lesquels ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- b. Dans le règlement écrit : Fixer une règle adaptée et souple de hauteur pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- c. Sur le plan de zonage : Supprimer les emplacements réservés E2 et I1 du plan de zonage pour permettre la réalisation d'un projet photovoltaïque au sol sur un délaissé autoroutier.

2. Reconnaître l'activité sportive existante sur les communes membres de Ruan et de Sougy

- a. Sur le plan de zonage : créer un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) AI sur la commune membre de Ruan pour reconnaître les activités de sports mécaniques existantes
- b. Sur le plan de zonage : créer un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) AI sur la commune membre de Sougy pour reconnaître les activités de sports mécaniques existantes
- c. Dans le règlement écrit : Autoriser en secteur AI uniquement la sous-destination équipements sportifs et les affouillements, exhaussements nécessaires du sol pour l'activité sportive
- d. Dans le règlement écrit : fixer des règles adaptées en secteur AI en termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, pour les constructions à sous-destination d'équipements sportifs

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1. Soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables en zone agricole notamment sur les communes membres de Sougy et de Chevilly :

A. Les modifications apportées au règlement écrit

- a. Dans le règlement écrit : en zone Agricole (A) il est proposé d'autoriser la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sur l'ensemble de la zone agricole (A).

CHAPITRE I de la zone A – destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du règlement en vigueur

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Dans le secteur Am	Les secteurs Ae, Ae1 et Ae2, les constructions existantes et les nouvelles constructions et installations dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Extrait du règlement modifié

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Dans le secteur Am	Dans l'ensemble de la zone A et les secteurs Ae, Ae1 et Ae2, les constructions existantes et les nouvelles constructions et installations dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Justification :

Cette sous-destination correspondant entre autres aux installations et constructions de production d'énergies renouvelables n'était pas autorisée dans le règlement du PLUi-H. Cette interdiction n'est pas cohérente avec la volonté de développer des énergies renouvelables sur le territoire de la Beauce Loirétaine (Cf, Orientation du PADD du PLUi-H) en compatibilité avec la loi APER de 2023. Les projets envisagés sur les communes de Sougy et de Chevilly relèvent par ailleurs de 2 des 14 catégories du décret d'application autorisées pour les parcs photovoltaïques au sol (hors agrovoltaïsme) en zone agricole et des conditions plus strictes imposées par la Chambre d'agriculture du Loiret dans son document cadre, à savoir une ancienne carrière pour Sougy et un délaissé autoroutier pour Chevilly dont le projet de parc photovoltaïque est développé sur moins de 3 hectares.



3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1. Soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables en zone agricole notamment sur les communes membres de Sougy et de Chevilly :

A. Les modifications apportées au règlement écrit

- b. Dans le règlement écrit : en zone A, fixer une règle adaptée et souple en termes de hauteur pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

CHAPITRE II de la zone A – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Extrait du règlement modifié

II-E La Hauteur maximale des constructions

II-E 1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

- *Pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*

Il n'est pas fixé de règle.

Justification :

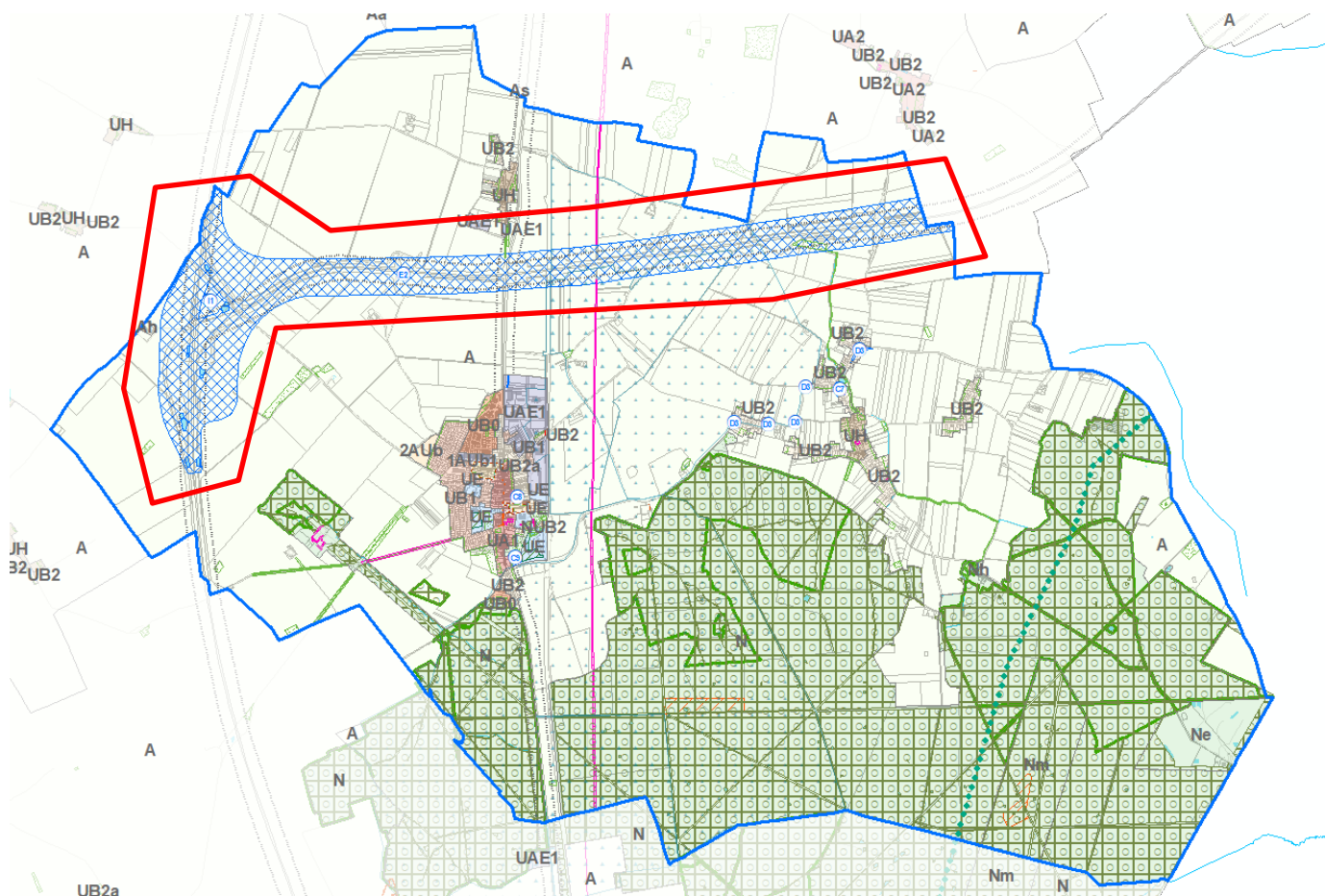
Cette sous-destination d'équipements collectifs correspondant entre autres aux installations et constructions de production d'énergies renouvelables qui n'est pas autorisée dans le règlement du PLUi-H en vigueur. Le projet de modification simplifiée permet d'autoriser cette sous-destination, aussi il convient de fixer une règle adaptée et souple en matière de hauteur maximale pour faciliter à la fois des projets d'éoliennes nécessitant une hauteur maximale importante et des parcs photovoltaïques au sol nécessitant quant à eux une hauteur maximale assez faible. Aussi la règle proposée permet de ne pas créer de frein au développement des équipements collectifs visés.

1. Soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables en zone agricole notamment sur les communes membres de Sougy et de Chevilly :

B. Les modifications apportées au plan de zonage

- c. Sur le plan de zonage : Supprimer les emplacements réservés E2 et I1 du plan de zonage pour permettre la réalisation d'un projet photovoltaïque au sol sur un délaissé autoroutier.

Extrait du zonage du PLUi en vigueur



Commune membre de Chevilly

N°	Objet	Commune de la CCBL concernée	Bénéficiaire	Surface
E2	Fuseau de l'autoroute A19	Chevilly	Etat	274 625 m ²
D3	Rectification de tracé du CD 125	Chevilly	Conseil Départemental du Loiret	5 856 m ²
I1	Réalisation d'un équipement public (station d'épuration)	Chevilly	Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine	38 000 m ²
C7	Aménagement public et création d'équipement public	Chevilly	Commune de Chevilly	4 474 m ²
C8	Création d'une voie	Chevilly	Commune de Chevilly	252 m ²
C9	Création d'équipement public	Chevilly	Commune de Chevilly	8 725 m ²

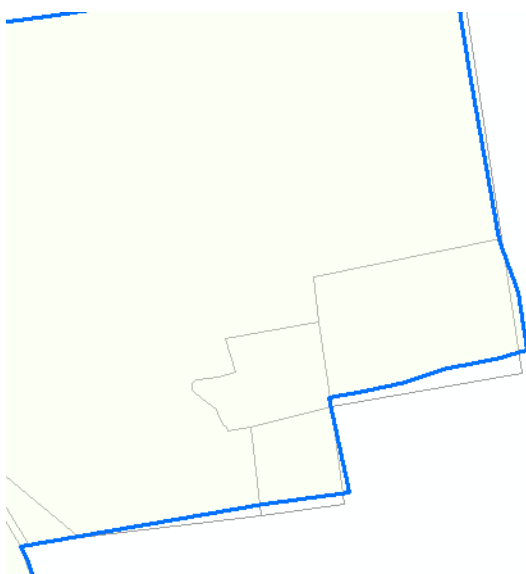
3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. Reconnaître l'activité sportive existante sur les communes membres de Ruan et de Sougy

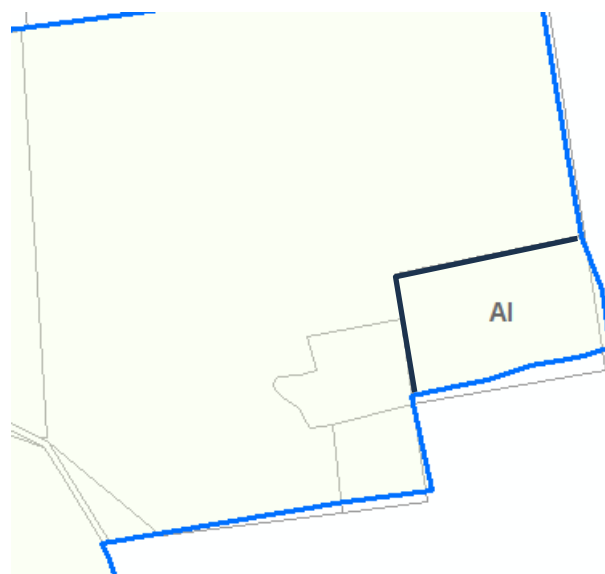
A. La modification apportée au zonage

- a. Sur le plan de zonage : créer un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) AI sur la commune membre de Ruan pour reconnaître les activités de sports mécaniques existantes

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié



Justification :

Un permis d'aménager pour un équipement sportif de motocross a été accordé en 2016 sur la parcelle F19 sur la commune membre de Ruan. Le PLUi-H en vigueur avait classé ce secteur en zone agricole A. A la demande de l'Etat de procéder à une rectification d'une erreur matérielle et de prendre en compte l'équipement existant, il est proposé de classer la parcelle F19 en secteur de taille et de capacité limitée AI autorisant la sous-destination équipements sportifs.

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. Reconnaître l'activité sportive existante sur les communes membres de Ruan et de Sougy

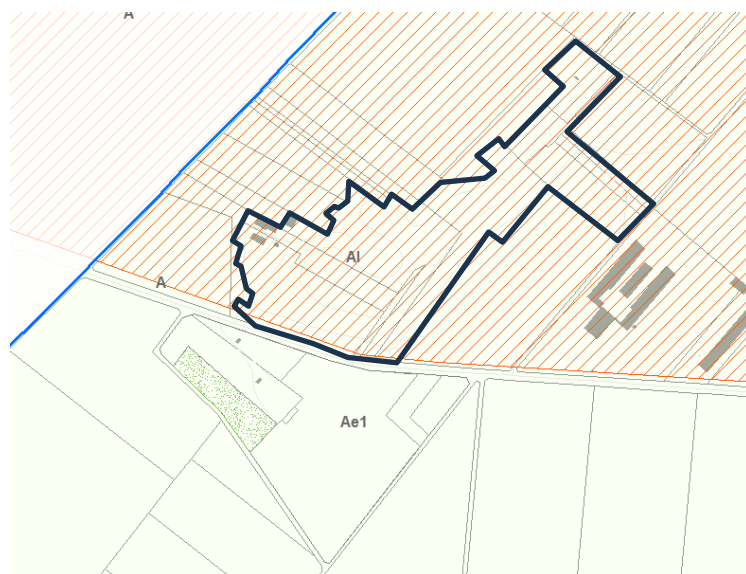
A. La modification apportée au zonage

- b. Sur le plan de zonage : créer un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) AI sur la commune membre de Sougy pour reconnaître les activités de sports mécaniques existantes

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié



Justification :

Deux permis de construire puis une déclaration préalable pour un équipement sportif de sports mécaniques ont été accordés en 2003, 2015 et 2018 sur les parcelles ZT 3, ZT4, ZT5, ZT15, ZT36, ZT37, ZT38, ZT39, ZT 40 et ZT 46 sur la commune membre de Sougy. Le PLUi-H en vigueur avait classé ce secteur en zone agricole A. Afin de procéder à une rectification d'une erreur matérielle et de prendre en compte l'équipement existant, il est proposé de classer ces parcelles en secteur de taille et de capacité limitée AI autorisant la sous-destination équipements sportifs.

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. Reconnaître l'activité sportive existante sur les communes membres de Ruan et de Sougy

B. Les modifications apportées au règlement écrit

- c. Dans le règlement écrit : Autoriser en secteur AI uniquement la sous-destination équipements sportifs et les affouillements, exhaussements nécessaires du sol pour l'activité sportive

CHAPITRE 1 de la zone A – destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du règlement en vigueur

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements sportifs			

Extrait du règlement modifié

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements sportifs			Uniquement dans le secteur AI, les constructions existantes et les nouvelles constructions.

Sont autorisées sous conditions :

En secteur AI, les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité sportive.

Justification :

Le secteur AI est créé pour permettre une reconnaissance de l'existant des deux sites de sports mécaniques de Ruan et de Sougy. (Ces sites ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme antérieures au PLUi-H). Il est proposé de n'autoriser que la sous-destination équipement sportif dans ce secteur de taille et de capacité limitée. Par ailleurs, s'agissant de terrains de motocross nécessitant des déblais et remblais, les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité sportive sont autorisés.



3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. Reconnaître l'activité sportive existante sur les communes membres de Ruan et de Sougy

B. Les modifications apportées au règlement écrit

- d. Dans le règlement écrit : fixer des règles adaptées en secteur AI en termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur

CHAPITRE II de la zone A – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Extraits du règlement modifié

II-A Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation

II-A 2 Règles particulières

- En secteurs **Ae, Ae1, Ae2, Aa, Ac, Ah et AI**

Les constructions et installations peuvent être implantées **à l'alignement ou en retrait** par rapport à l'alignement

II-B Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-B 2 Règles particulières

- En secteurs **Ae, Ae1, Ae2, Aa, Ac, Ah et AI**

Les constructions et installations peuvent être implantées **en limite séparative ou en retrait** par rapport à l'alignement

Justification :

Comme pour les autres secteurs du territoire, en zone A, l'implantation des constructions est assez souple car la constructibilité y est fortement limitée.

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. Reconnaître l'activité sportive existante sur les communes membres de Ruan et de Sougy

B. Les modifications apportées au règlement écrit

- d. Dans le règlement écrit : fixer des règles adaptées en secteur AI en termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, pour les constructions à sous-destination d'équipements sportifs

CHAPITRE II de la zone A – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Extraits du règlement modifié

II-D L'emprise au sol maximale des constructions

II-D 2 Règles particulières

- **En secteur AI**

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H et des nouvelles constructions est limitée à 100 m² maximum de surface de plancher. Cette surface maximale peut être réalisée en une ou plusieurs fois.

II-E La Hauteur maximale des constructions

II-E 2 Règles particulières

- **En secteurs Aa, Ah, As et AI**

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes au point le plus haut à la date d'approbation du PLUi-H

Justification :

La constructibilité en secteur AI est fortement limitée à 100 m² maximum soit en extension des constructions existantes soit en nouvelle construction afin de préserver les sites dédiés à des activités sportives de plein air. Par ailleurs, afin de préserver le paysage, la hauteur est limitée à celle des constructions existantes. Celles-ci sont assez basses sur le secteur AI.