



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CŒUR DE BEAUCE

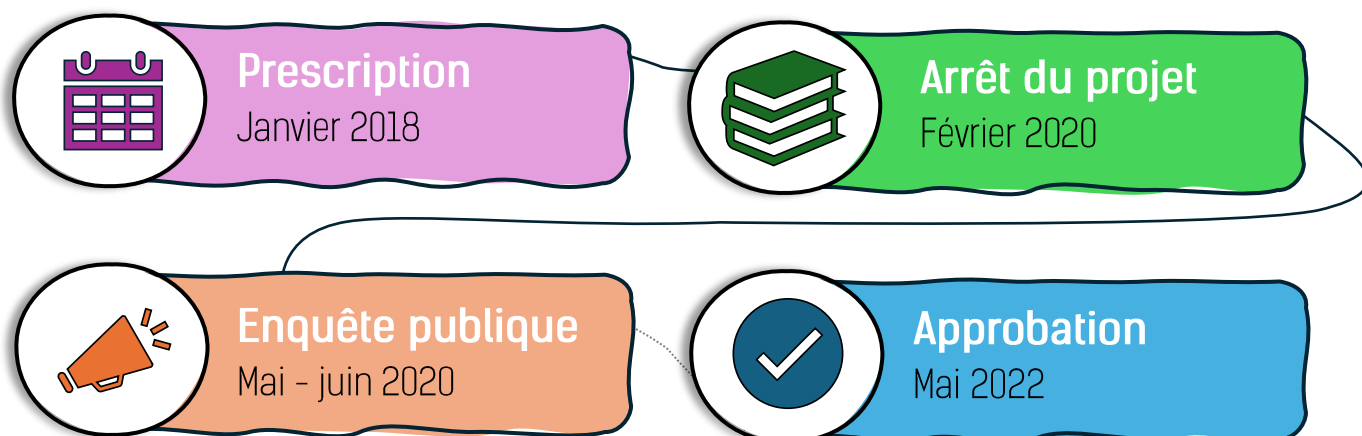
NOTICE EXPLICATIVE

PLUi approuvé le 09 mai 2022 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 16 septembre 2024 2^{ème} modification simplifiée approuvée le 02 juin 2025 3^{ème} modification simplifiée prescrite le 08 janvier 2026 1^{ère} modification de droit commun prescrite le 03 juillet 2025 2^{ème} modification de droit commun prescrite le 02 février 2026 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 4^{ème} révision allégée prescrite le 02 février 2026		Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du XXXXX
Date : Mars 2026	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 contexte territorial	4
2.1	Communauté de Communes Cœur de Beauce :	4
2.2	La commune des Villages Vovéens :	5
3.	Cadre juridique de la procédure	6
4.	Exposé des motifs de la procédure	7
4.1	Objet de la procédure :	7
4.2	Analyse des éventuelles incidences du projet sur le PADD	11
4.3	Analyse des effets sur l'activité agricole	12
4.4	Analyse du projet de révision allégée sous l'angle de la trajectoire ZAN	13
5.	Évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	16
5.1	Évolution du règlement graphique	16
5.2	Évolution et représentation des surfaces du PLUi par type de zone	18
5.3	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle	18
6.	Accessibilité des sites et flux de circulation	22

1. Historique du document d'urbanisme



Le PLUi a fait depuis l'objet de différentes procédures d'évolutions approuvées ou toujours en cours dont la liste est la suivante :

1^{ère} modification simplifiée approuvée le 16 septembre 2024

OBJET : 18 points d'adaptation du règlement graphique et écrit

2^{ème} modification simplifiée approuvée le 02 juin 2025

OBJET : 2 points d'adaptation du règlement graphique et écrit

3^{ème} modification simplifiée prescrite le 08 janvier 2026

OBJET : correction du règlement graphique pour une carrière autorisée par arrêté préfectoral

1^{ère} révision allégée prescrite le 18 décembre 2023

OBJET : Étude loi Barnier – adaptation des marges de reculs aux routes classées à grande circulation pour les communes de Poupry, Toury et Janville-en-Beauce

2^{ème} révision allégée prescrite le 03 mars 2025

OBJET : évolution du règlement graphique pour les besoins d'extension de l'entreprise SODICLAIR sur la commune de Nottonville

3^{ème} révision allégée prescrite le 03 juillet 2025

OBJET : évolution du règlement graphique pour les besoins d'extension de l'entreprise BAYER sur la commune de Toury

1^{ère} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le 30 septembre 2024

OBJET : une mise en compatibilité évolution du règlement sur la commune d'Éole-en-Beauce pour l'entreprise RECYCLEO

2^{ème} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le 10 février 2025

OBJET : (SMBP) une mise en compatibilité évolution du règlement graphique sur la commune de Prasville pour l'entreprise SMBP

3^{ème} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi prescrite le 26 septembre 2022

OBJET : une mise en compatibilité évolution du règlement graphique et écrit sur la commune d'Orgères-en-Beauce pour l'entreprise Lecureur Semences (groupe SCAEL)

4^{ème} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le 07 avril 2025

OBJET : une mise en compatibilité évolution du règlement graphique sur la commune de Prasville pour l'entreprise URBASOLAR

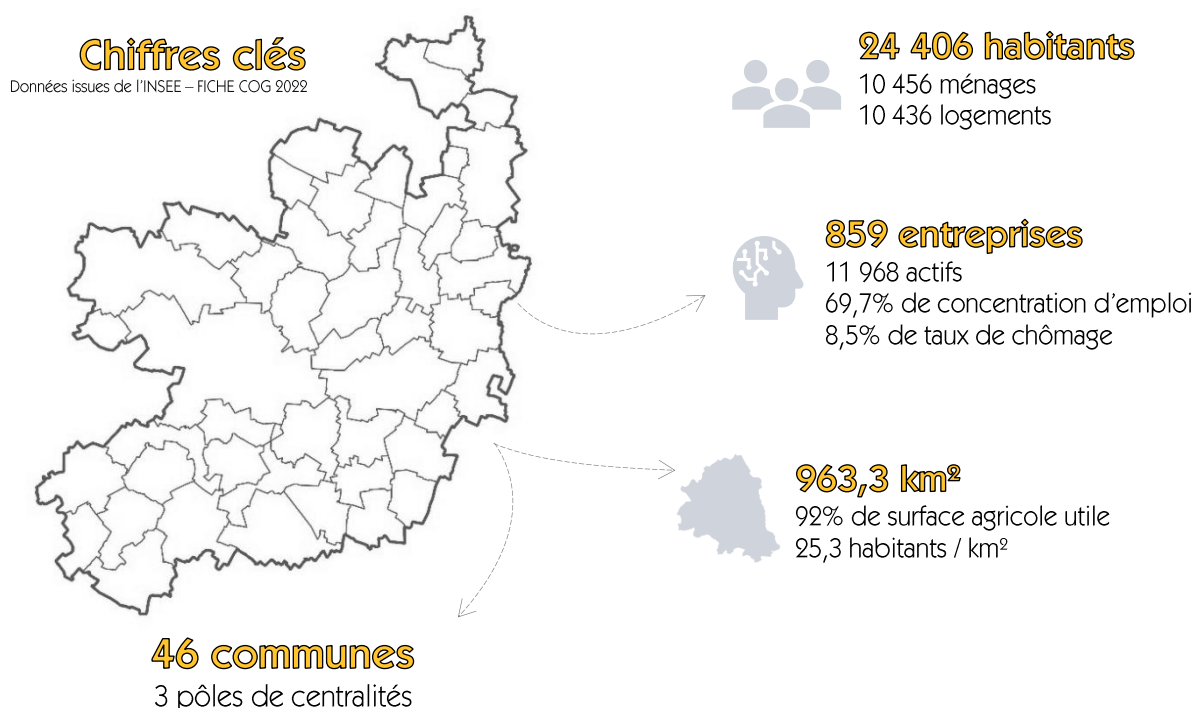
5^{ème} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le 02 février 2026

OBJET : une mise en compatibilité évolution du règlement écrit et graphique sur la commune de Garancières-en-Beauce pour l'entreprise STONEHEDGE

2. Présentation du contexte territorial

2.1 Communauté de Communes Cœur de Beauce :

La Communauté de Communes Cœur de Beauce regroupe 46 communes et environ 24 300 habitants. Elle est issue de la fusion en 2017, de 3 communautés de communes, puis a connu en 2018, le départ de 4 communes et l'arrivée de 4 autres. 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 Cœur de Beauce offre un cadre de vie paisible et agréable où les habitants bénéficient de nombreux services et équipements.

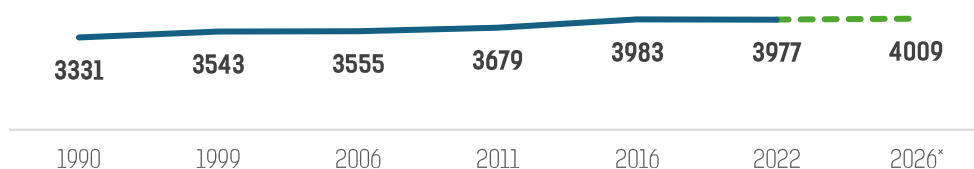
2.2 La commune des Villages Vovéens :

Au niveau démographique :

La commune des Villages Vovéens est située dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. Créée au 1er janvier 2016, elle est issue du regroupement des anciennes communes de Voves, Montainville, Rouvray-Saint-Florentin et Villeneuve-Saint-Nicolas.

D'une superficie d'environ 63 km², le territoire s'inscrit comme un des pôles de centralité défini par le Schéma de Cohérence Territoriale de Cœur de Beauce. Il appartient à l'aire d'attraction de Chartres, ce qui traduit des liens fonctionnels importants avec le pôle chartrain, notamment en matière d'emploi et de services. Le territoire présente une morphologie rurale caractérisée par un tissu urbain concentré autour du bourg principal de Voves et des espaces agricoles très largement dominants.

Population en historique depuis 1990



* Populations de référence des communes en vigueur à compter du 1er janvier 2026 - date de référence statistique : 1er janvier 2023

La commune compte près de 4 000 habitants. La population est globalement stable sur les dernières années, avec une légère évolution depuis 2011. Le solde naturel apparaît défavorable (davantage de décès que de naissances), traduisant un vieillissement progressif de la population. La structure par âge montre une part significative de ménages familiaux, une présence importante de personnes âgées ainsi qu'une proportion modérée de jeunes adultes.

Au niveau économique :

La commune des Villages Vovéens recense une cent-cinquantaines d'entreprises en 2023 accompagnée d'une bonne dynamique de création d'entreprises depuis 2017. La commune se caractérise par une concentration importante d'établissements de commerce, de transports et services divers ainsi qu'un nombre non négligeable d'établissements industriels (environ 20% des établissements de la CCCB)

Effectif BRIAND MÉTAL

6,7% du volume total d'emploi de la commune
53% du volume d'emploi industriel sur la commune
Dans le top 20 des plus grosses entreprises de la CCCB

147 entreprises

1 671 actifs
75,4% de concentration d'emploi
11% de taux de chômage

3. Cadre juridique de la procédure

Ce document présente les changements apportés au **PLUi de la CCCB** dans le cadre de la **révision allégée n°4**, conformément à l'**article L153-34 du Code de l'urbanisme**.

Qu'est-ce qu'une révision allégée du PLUi ?

Selon l'article L153-34 du Code de l'urbanisme, une révision allégée est possible lorsque la modification :

- **réduit une zone agricole, naturelle ou boisée protégée,**
- diminue une protection liée à l'environnement, aux paysages ou aux nuisances,
- crée des orientations d'aménagement (par exemple pour une zone d'aménagement concerté),
- ou est susceptible d'entraîner des nuisances importantes,

➡ sans modifier les grandes orientations du projet de territoire (PADD).

Qui est associé à la procédure ?

Conformément à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme, le projet est examiné conjointement par :

- l'État,
- l'intercommunalité compétente,
- les personnes publiques associées (articles L132-7 et L132-9),
- et le maire des communes concernées, qui est invité à participer.

Organisation et enchaînement des procédures

L'article L153-35 du Code de l'urbanisme prévoit que plusieurs procédures (révisions allégées, modifications ou mises en compatibilité du PLUi) peuvent être engagées en parallèle entre la décision de révision et son approbation.

Étapes de la révision allégée

Selon l'article R153-12 du Code de l'urbanisme :

1. L'organe délibérant fixe les objectifs de la révision et les modalités de concertation (article L103-3).
2. La concertation avec le public est menée, puis son bilan peut être tiré lors de l'arrêt du projet (article L103-6).
3. Un examen conjoint avec les personnes publiques associées est organisé.
4. Le projet est ensuite soumis à une enquête publique avant approbation.

Évaluation environnementale

Conformément à l'article R104-11 :

- Une évaluation environnementale est obligatoire si la révision :
 - a un impact significatif sur un site Natura 2000,
 - modifie les orientations du PADD,
 - ou relève d'une révision complète (article L153-31).
- **Pour les révisions de faible ampleur, une évaluation peut être réalisée au cas par cas, lorsque la surface concernée est très limitée :**
 - jusqu'à 5 hectares maximum,
 - et dans les seuils fixés par l'article R104-11 II.

Contenu du rapport de présentation

Selon les articles L104-4 et L104-5, le rapport de présentation doit :

- décrire les effets du projet sur l'environnement,
- présenter les mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs,
- expliquer les choix retenus, notamment au regard de la protection de l'environnement,
- contenir des informations proportionnées à l'importance du projet et aux connaissances disponibles.

4. Exposé des motifs de la procédure

4.1 Objet de la procédure :

La procédure de révision allégée vise à :

1. Rendre constructible en zone 1Aux les parcelles YZ372 et YZ 381 actuellement classées en zone agricole,
2. Déclasser la parcelle YZ 314, aujourd'hui classée en zone à urbaniser destinée à recevoir de l'habitat, en zone agricole
3. Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1Aux



Relevé de propriété :

Parcelle	Propriétaire	Contenance
YZ 372	Commune des Villages Vovéens	25 300 m ²
YZ 381	Ets Briand	4 601 m ²
YZ 314	SCI Inter Location	28 000 m ²

4.1.1 Classement d'une zone A en zone 1Aux

Le Groupe BRIAND Métal est un acteur majeur de la construction métallique, bois et béton, spécialiste des structures et enveloppes. Nous réalisons des bâtiments industriels, commerciaux, parkings ainsi que des ouvrages d'art. Le groupe représente 2500 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de 550 M€. Anciennement entreprise Gérard, celle-ci a intégré le Groupe Briand en 2001 et a changé de nom en 2025 pour devenir Briand Métal Chartres. L'entreprise a aujourd'hui une capacité de production de 5000 t/an sur une surface de production de 11 000 m².



Site Briand Métal Chartres à Voves – Source : Briand Métal



70 collaborateurs

34 personnes à la production
22 ingénieurs et techniciens bureau d'études
11 collaborateurs sur chantier



Réalisations

Le Colisée – Chartres (28)
SCI LG IMMO – Mainvilliers (28)
LECLERC – Saint Cyr sur Loire (37)

Aujourd'hui l'entreprise porte un projet de développement de son site qui vise à :

- Construire un bâtiment pour une activité de peinture
- Moderniser et automatisation de l'outil de production
- Augmenter les volumes de production à moyen terme
- Préparer la mise en conformité de l'activité de peinture vis-à-vis des nouvelles normes
- Améliorer les flux de circulation et le flux de production sur le site

En réorganisant le site, les besoins estimés en surface au sol à long terme sont de 3 à 3,5 hectares de surface alors que le site actuellement n'offre qu'une surface de 2 hectares.

Bâtiment de peinture	3 000 m ²	Bâtiment de production	5 000 à 10 000 m ²
Stationnement PL / VL	4 500 m ²	Espace de circulation	10 000 à 15 000 m ²



Plan d'évolution général - source / Cadastre 2026 – CCCB & BRIAND METAL CHARTRES



Site Briand Métal Chartres

26 000 m² de site existant

20 000 m² non construits



Site SFE 28

12 300 m² de site existant



Propriété Briand Métal

29 900 m² de surface à classer en zone constructible



Proposition de délocalisation de SFE 28

29 900 m² de surface à classer en zone constructible



Agrandissement envisagé du site Briand (12 300 m²)

Au regard de l'argumentaire exposé ci-dessus, on comprend que l'entreprise BRIAND METAL CHARTRES souhaite développer son site de production afin d'augmenter ses capacités et d'améliorer la fluidité du site (défense incendie, gestion des flux de circulation).

Confrontée à un manque de place, l'entreprise dispose d'un terrain situé de l'autre côté de la départementale.

Toutefois, la création de deux sites distincts de part et d'autre de cet axe routier n'est pas envisageable. L'opportunité consiste donc à rendre ce terrain constructible, à le viabiliser et à y aménager une plateforme adaptée à l'activité voisine.

Une opération d'échange foncier permettrait ainsi d'agrandir le site existant et d'assurer un développement serein et cohérent de l'outil de production.

A noter que les parcelles représentées en vert étaient classées en zones constructibles vocation d'activités économiques et artisanales dans l'ancien PLU de 2009

4.1.2 Déclassement d'une zone 1AU en zone A

Eu égard aux différentes évolutions législatives, notamment les lois SRU et Climat et Résilience, et dans la perspective d'une éventuelle promulgation de la loi TRACE, il est désormais nécessaire pour les territoires de s'emparer pleinement de la question de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et, à terme, de tendre autant que possible vers la limitation de l'artificialisation des sols.

Dans l'attente de la déclinaison des objectifs nationaux dans le document régional et de la clarification du cadre législatif, le territoire s'est engagé, en lien avec les services de l'État, à compenser, **dans la mesure du possible**, les nouvelles ouvertures à l'urbanisation par le déclassement de zones précédemment classées constructibles au sein du PLUi.

La commune déléguée de Voves, qui a connu de nombreux programmes de lotissements, a ainsi généré environ 37 hectares de consommation d'espaces au cours de la décennie 2011-2021. Afin de permettre le développement de l'entreprise BRIAND MÉTAL, il est proposé de déclasser une zone 1AU en zone A. Cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager, délivré en date du 19/11/2019, suivi du dépôt d'une déclaration d'ouverture de chantier en date du 27/05/2022. Toutefois, à la date du 21/01/2026, il a été constaté qu'aucun démarrage des travaux n'a eu lieu sur ladite parcelle. En conséquence, et conformément à la réglementation en vigueur, le permis d'aménager est caduc.

Historiquement, cette parcelle est classée en zone 1AU dans l'ancien PLU communal (2009).



Parcelle 1AU

2,8 hectares

37 logements initialement
prévues

Plan de situation du terrain à déclasser - source / Cadastre 2026 - CCCB

Aujourd'hui, le terrain n'est plus cultivé depuis au moins 2007 et s'est couvert d'une friche composée d'une mosaïque de prairies et de fourrés offrant abris, refuges et sites de reproduction pour la faune sauvage. C'est le cas ici pour la Linotte mélodieuse (un individu nicheur probable), passereau protégé et quasi menacé en région centre (catégorie NT sur la Liste Rouge) : espèce en déclin à cause de la disparition des haies et de la diminution des surfaces de jachères.

L'espèce avait été recensée sur site lors de l'élaboration du PLUi en 2019-2020, avait fait l'objet d'une observation en 2021 à moins de 2 km de la parcelle par Eure-et-Loir Nature par l'intermédiaire de M. DOUBLET et a fait l'objet d'une nouvelle observation fin 2025 sur la commune des Villages Vovéens.

Si la destination de la parcelle était amenée à évoluer en activité agricole par exemple, il est préconisé dans l'évaluation environnementale du PLUi, de conserver une bande en friche ou de planter une haie en bordure nord de cette parcelle pour ne pas déstabiliser l'habitat de cette espèce.

4.2 Analyse des éventuelles incidences du projet sur le PADD

La procédure de révision allégée est analysée sous les différents effets qu'elle peut induire sur le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi.

OBJECTIFS AFFICHÉS DANS LE PADD		Justification
ÉCONOMIE	- Développer l'activité économique - Assurer le développement des entreprises - Favoriser l'emploi sur le territoire et minimiser les déplacements - Renforcer l'attractivité du territoire	Maintenir l'entreprise sur le territoire qui a eu des contacts avec d'autres territoires voisins. Une entreprise qui embauche énormément en local avec un réel attachement au bassin de vie local. 90% du personnel de production réside sur la commune des Villages Vovéens soit 31 personnes sur les 70 salariés. Modernisation et investissement sur l'outil de production induisant un volume final de 10 000 tonnes produites (aujourd'hui 5000 tonnes) pour arriver à terme à un effectif de 100 salariés sur le site.

OBJECTIFS AFFICHÉS DANS LE PADD		Justification
CONSUMMATION D'ESPACE	- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels - Optimiser et mobiliser le potentiel de renouvellement urbain	Le projet d'extension d'une activité économique est ici compensé en termes de surface avec la suppression d'une zone IAU pour compenser l'ouverture d'une zone IAUx. L'objectif ici est de ne pas déséquilibrer la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF du PLUi vis-à-vis des autres procédures que le territoire a pu engager notamment. Indirectement, en diminuant les capacités d'accueil de nouvelles populations en extension de l'urbanisation, la commune devra réfléchir à mobiliser le potentiel de renouvellement de son tissu bâti.

OBJECTIFS AFFICHÉS DANS LE PADD		Justification
LOGEMENTS	- Accompagner la croissance démographique et l'adapter aux potentialités d'accueil du territoire et aux capacités des villages et des bourgs - Renforcer la structure urbaine du territoire	En supprimant la zone IAU, la commune voit sa capacité d'accueil diminuée de 37 logements ce qui représente -18% sur le volume total de logements et -26% sur le volume de logements en extension urbaine. La jurisprudence apprécie la cohérence entre le règlement du PLUi et le PADD à l'échelle globale du territoire, et non disposition par disposition. Au niveau du territoire cela représente -1,8% sur le volume total de logements et -5,2% sur le volume de logements en extension urbaine. On peut donc considérer que l'incidence sur le PADD reste quand même marginale.
OBJECTIFS AFFICHÉS DANS LE PADD		Justification

DÉMOGRAPHIE	- Permettre à la population de croître et rester sur le territoire	En prenant la taille moyenne des ménages de 2,35 habitants prise dans le PADD, on estime que la suppression de la zone 1AU représente environ 80 habitants. Le projet démographique du PLUi passe de 2130 à 2050 habitants soit une évolution de +0,79% sur 10 ans contre +0,82% sur le PADD.
--------------------	--	--

Au regard de l'analyse sur ces quatre thématiques, on peut conclure qu'il n'y a pas d'incidences majeures sur l'économie générale du PADD.

En résumé :

	Variation	Analyse
Logements	-1,8% sur le volume de logements possibles	Négligeable sur la dynamique démographique
Emplois	+43% d'effectifs sur l'entreprise	Augmentation de l'emploi qualifié sur le territoire
Population	-3,7% d'évolution sur le projet démographique	Faible impact compte-tenu de la dynamique démographique du territoire

L'analyse des incidences montre que la suppression de la zone 1AU au profit d'une zone 1AUx destinée à l'extension d'une activité économique n'entraîne pas de remise en cause des orientations du PADD. Si elle réduit ponctuellement le potentiel de production de logements, l'impact reste marginal à l'échelle du territoire (-1,8 % du volume total de logements). En revanche, le projet contribue au renforcement de l'activité économique et de l'emploi local tout en maintenant une trajectoire maîtrisée de consommation d'espaces. La modification demeure ainsi globalement cohérente avec les objectifs du PADD.

4.3 Analyse des effets sur l'activité agricole

À partir du registre parcellaire graphique (RPG), il est analysé l'utilisation du sol sur les 3 parcelles concernées par le projet de révision allégée sur les 3 dernières années.

Parcelles	Surface	2022	2023	2024
YZ 381	25 300 m²	Orge d'hiver	Colza d'hiver	Blé tendre
YZ 372	4 601 m²			
YZ 314	28 000 m²	Non cultivée		

Les parcelles YZ 381 et 372, propriété de l'entreprise Briand Métal Chartres, les met à disposition d'un agriculteur exploitant via un accord tacite, historique depuis plus de 30 ans. L'agriculteur cesse son activité en février 2027. L'entreprise BRIAND s'est engagée avec le repreneur à lui laisser la récolte de 2027 avant de commencer les travaux de la plateforme.

Au regard de la reprise de l'activité agricole ; il pourrait être envisagé un rachat de la parcelle YZ 314, par une collectivité ou l'entreprise, pour la reconvertir en terre agricole et les repropose à l'exploitant évincé des terrains de BRIAND MÉTAL.

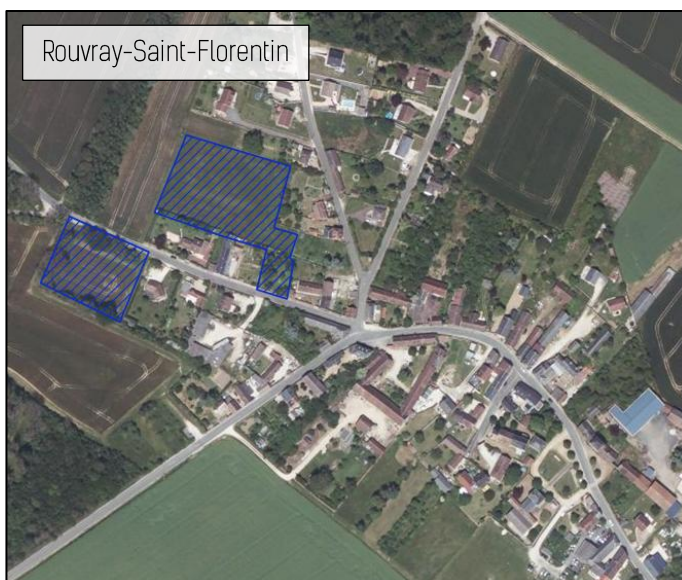
4.4 Analyse du projet de révision allégée sous l'angle de la trajectoire ZAN

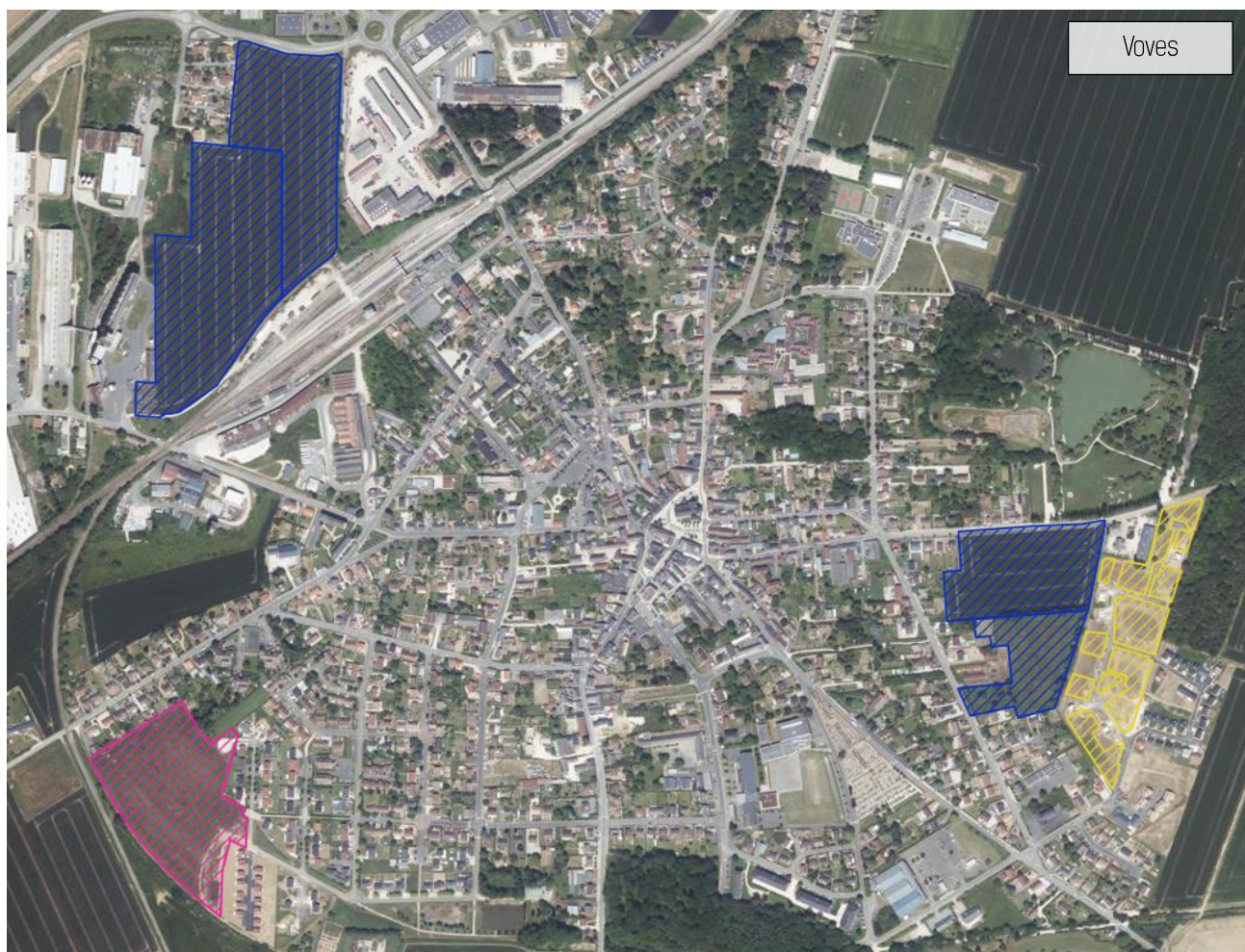
Le territoire a réalisé un rapport de suivi de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2021-2026, rapport rendu obligatoire par la loi Climat & Résilience. Il est fait état d'une analyse des surfaces sur la commune des Villages Vovéens et de la CCCB entre 2021 et 2026.

Communes	Estimation du rythme de la consommation d'ENAF du territoire (en ha)						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Après 2027
Les Villages Vovéens	4,5	0,1	1,6	3,5	3,7	1,5	14
CCCB	21,2	9,7	8,4	38,9	12,6	48,5	137,9

*Estimation d'après les analyses territoriales et croisement avec le PLUi

Extrait du rapport de suivi de la consommation d'ENAF 2021-2026 de la CCCB – Édition novembre 2025





35 000 m²

Consommation à prévoir sur 2024



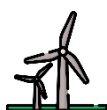
37 000 m²

Consommation à prévoir sur 2025



5 000 m²

Consommation à prévoir sur 2026



5 éoliennes

10 000 m² supplémentaires



140 000 m²

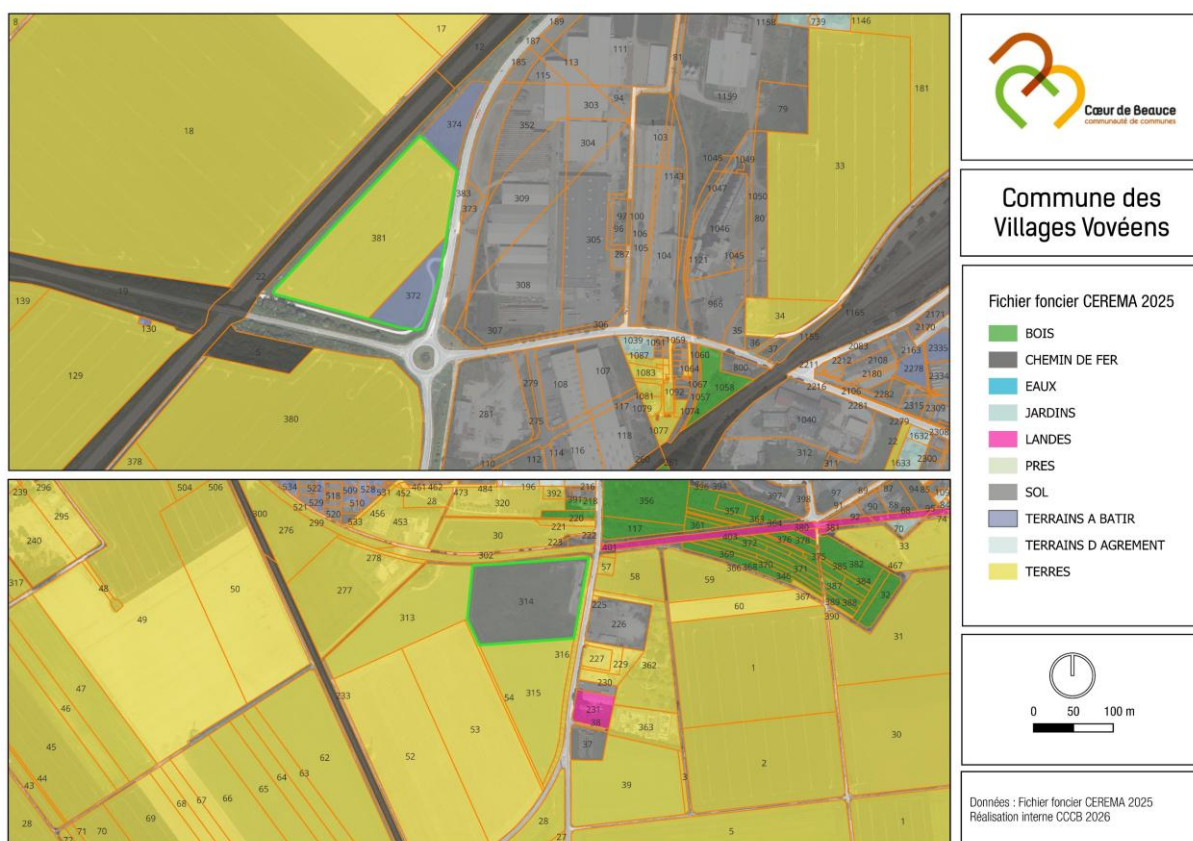
Consommation possible par le PLUi



62 000 m²

Consommés entre 2021 et 2023
d'après la CCCB

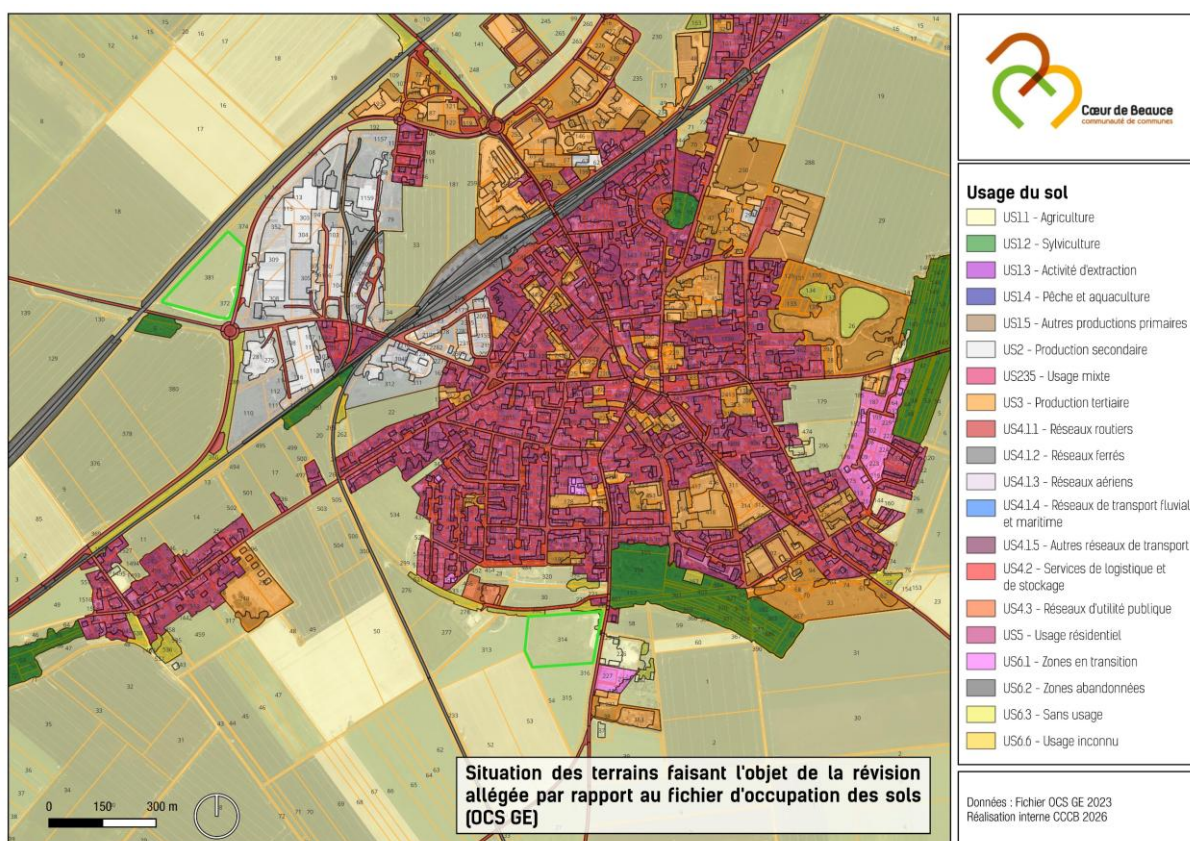
Vis-à-vis de la projection de consommation d'ENAF de la commune, le projet n'a pas d'incidence directe car la zone 1AU est déjà considérée comme artificialisée. A noter que pour les 5 éoliennes mentionnées, leur consommation foncière est estimée sur la période 2026.



Pour ne pas alourdir la trajectoire d'ENAF, l'intégralité de la zone 1AU déclassée en zone A est considérée comme déjà artificialisée dans le fichier foncier. Au niveau de la zone 1AUx qui est créée, une seule parcelle engendrera de la consommation dans la comptabilisation de la trajectoire ZAN. **Le déclasserement de la parcelle YZ314 vient donc bien compenser cette opération.** La compensation proposée est relativement satisfaisante.

Après avoir présenté l'impact de l'évolution de ce zonage sur le fichier foncier, il convient maintenant de présenter l'impact du projet sur le fichier d'occupation du sol (OCS GE) qui sera quant à lui utilisé sur la période post 2031. Sur cet outil, le territoire comptabilise une artificialisation de 107 ha (2020-2023) sur 4 ans contre 68,1 ha au fichier foncier. Les typologies de consommations prises en compte n'étant pas les mêmes (panneaux photovoltaïques par exemple), il ne peut être fait un rapprochement entre les deux. Il sera juste fait état de l'impact du classement 1AUx sur cet outil. Le déclasserement de la zone 1AU n'ayant aucune incidence sur l'outil.

L'ensemble des parcelles étant caractérisées ici en usage agricole (voir carte ci-dessous), le classement constructible des parcelles engendrera une augmentation de 29 901 m² de surface artificialisée dans le bilan.



Résumé de l'impact du projet de révision allégée sur la consommation d'ENAF vis-à-vis des différents outils :

Parcelles	PLUi – Zone U	Fichier OCS GE	Fichier Foncier
YZ 381	+ 25 300 m ²	+ 25 300 m ²	+25 300 m ²
YZ 372	+ 4 601 m ²	+ 4 601 m ²	0 m ²
YZ 314	- 28 000 m ²	0 m ²	- 28 000 m ²
	+ 1 906 m² de zone AU au PLUi	+ 29 901 m² de surface artificialisée	- 2 700 m² de surface artificialisée

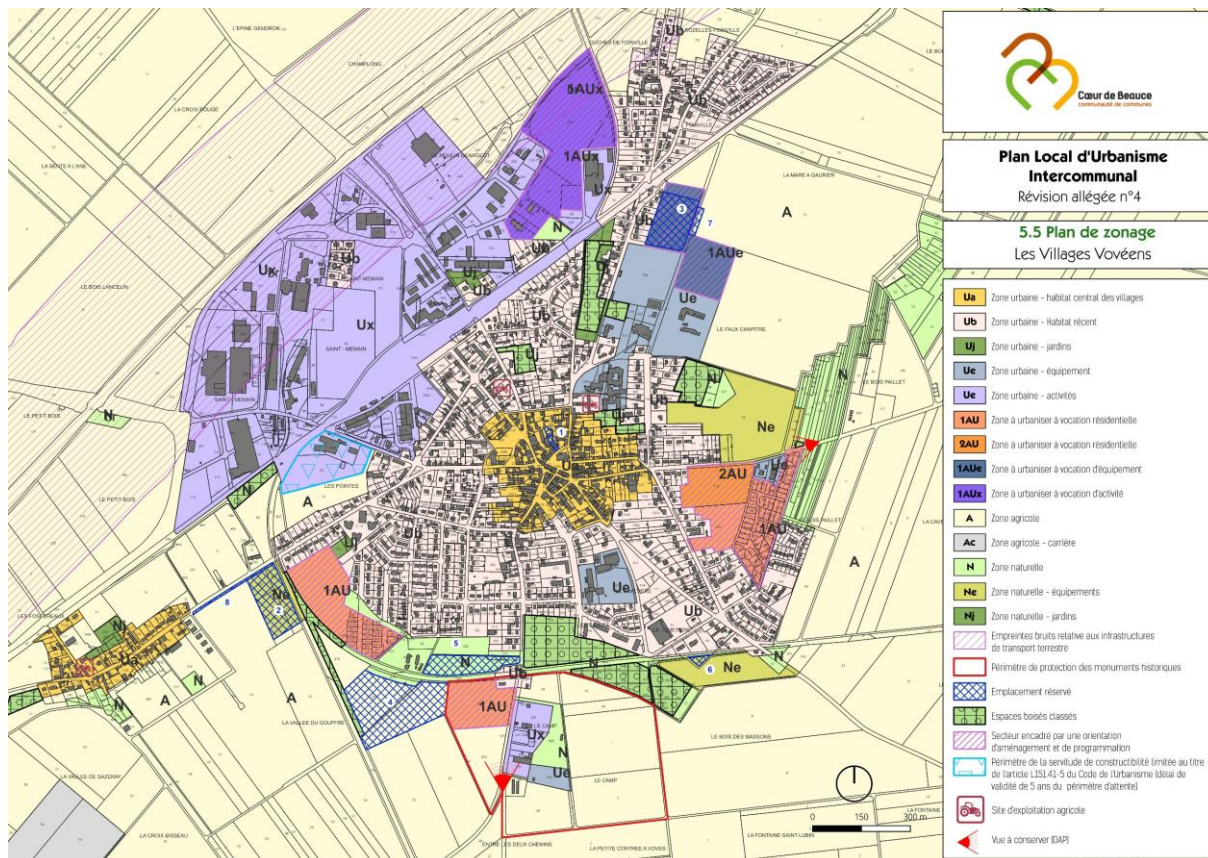
5. Évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5.1 Évolution du règlement graphique

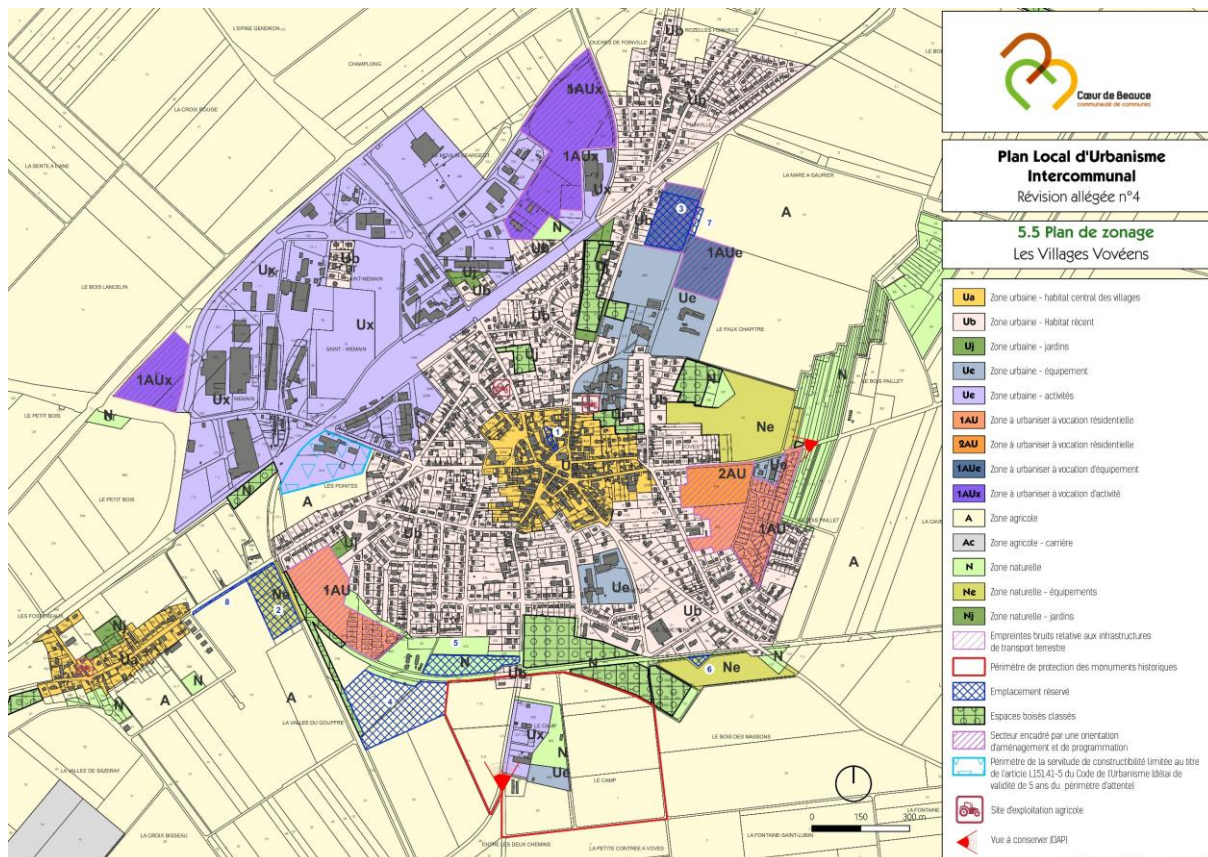
La procédure de révision allégée vise donc à faire évoluer le règlement graphique de la commune des Villages Vovéens en :

- Classant une surface de 29 901 m² de zone A en zone 1AUx
- Déclassant une surface de 28 000 m² de zone 1AU en zone A

PLUi initial :



PLUi révisé



5.2 Évolution et représentation des surfaces du PLUi par type de zone

Zone	PLUi révisé (en ha)	Surface de la CCCB (%)	Évolution
ZONE AGRICOLE			
A	88148,5	90,585	-0,19 ha
Ab	1,6	0,002	
Ac	1311,0	1,347	
Anc	805,1	0,827	
Ap	214	0,220	
As	59,6	0,061	
At	6,6	0,007	
Total zone agricole	90546,4	93,049	
ZONE URBAINE			
Ua	955,8	0,982	
Ub	300,3	0,309	
Uc	31,5	0,032	
Ue	46,2	0,047	
Uj	23,2	0,024	
Ux	641,2	0,659	
Uxa	5	0,005	
Total zone urbaine	2007,2	2,063	
ZONE À URBANISER			
1AU	58,1	0,060	- 2,8 ha
2AU	7,5	0,008	
1AUx	96,1	0,099	+ 2,91 ha
1AUe	10,2	0,010	
Total zone à urbaniser	171,9	0,177	
ZONE NATURELLE			
N	3558,7	3,657	
N2000	659,1	0,677	
Ne	111,5	0,115	
Nj	178,4	0,183	
Njp	39,5	0,041	
Nph	37,8	0,039	
Total zone urbaine	4585,1	4,712	

5.3 Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle

Bien que le site s'inscrive dans un environnement déjà en partie marqué par l'activité anthropique, l'aménagement de ce secteur constitue un enjeu important en matière de paysage. L'orientation d'aménagement et de programmation joue ainsi un rôle essentiel pour garantir une bonne intégration paysagère du projet.

Les points de vue présentés ci-après mettent en évidence un espace caractérisé par de larges perspectives visuelles et une faible densité bâtie. Dans ce contexte ouvert, l'implantation d'une activité économique, bien que cohérente avec les caractéristiques du secteur, nécessite une attention particulière quant à la perception du projet dans le paysage, aussi bien à proximité immédiate que dans les vues plus lointaines.

Représentation des points de vue sur le projet de zone 1AUX



Point de vue n°1 : depuis le pont de la D137 en venant de Lhopiteau – SOURCE : Google Maps



Point de vue n°2 : D17 direction Rouvray Saint Florentin – SOURCE : Google Maps



Point de vue n°3 : depuis le giratoire à la sortie de Voves – SOURCE Google Maps

L'implantation de constructions de part et d'autre de la D17 est susceptible de modifier la morphologie paysagère du contournement de Voves. À terme, les principaux enjeux résident dans la possible perte de la perception d'un espace ouvert, ainsi que dans un risque de saturation visuelle lié à la proximité des bâtiments avec la route.

Malgré la présence de la voie ferrée et la proximité de la zone d'activités, ce secteur conserve une silhouette paysagère relativement horizontale et ponctuée de structures végétales. La construction de bâtiments, ainsi que la présence potentielle d'amas de ferrailles en attente de traitement, devront donc faire l'objet d'un accompagnement paysager adapté.

L'activité de l'entreprise étant déjà implantée sur la commune, l'enjeu consiste ici à accompagner son installation sur un nouveau site tout en veillant à limiter son impact visuel dans le paysage environnant.



Vue de l'entreprise SF28 depuis le giratoire direction Lhopiteau – source : Google Maps



Vue de l'entreprise SFE 28 depuis la rue Pasteur – St Memain – source : Google Maps

L'orientation d'aménagement et de programmation proposée concerne donc les parcelles YZ 381 et 372 pour la création d'une plateforme de traitement pour une activité de récupération de matières métalliques recyclables, dont l'activité est déjà présente sur la commune.

Ces parcelles sont enclavées entre la voie SNCF et les départementales D17 et D137.

L'accès du site se fera uniquement depuis la D17. **Si des aménagements sont à prévoir comme une voie de décélération ou d'insertion, ils seront réalisés sur le terrain propre à l'opération.**

Un accès SNCF est présent le long de la D137 et sur la parcelle 372, concernée par l'OAP. Le chemin devra être conservé et soumis à l'avis du département.

Cet accès pourra également servir pour un accès pompier si nécessaire.

L'ensemble des aménagements devront faire l'objet d'une concertation en amont avec les services du département d'Eure-et-Loir

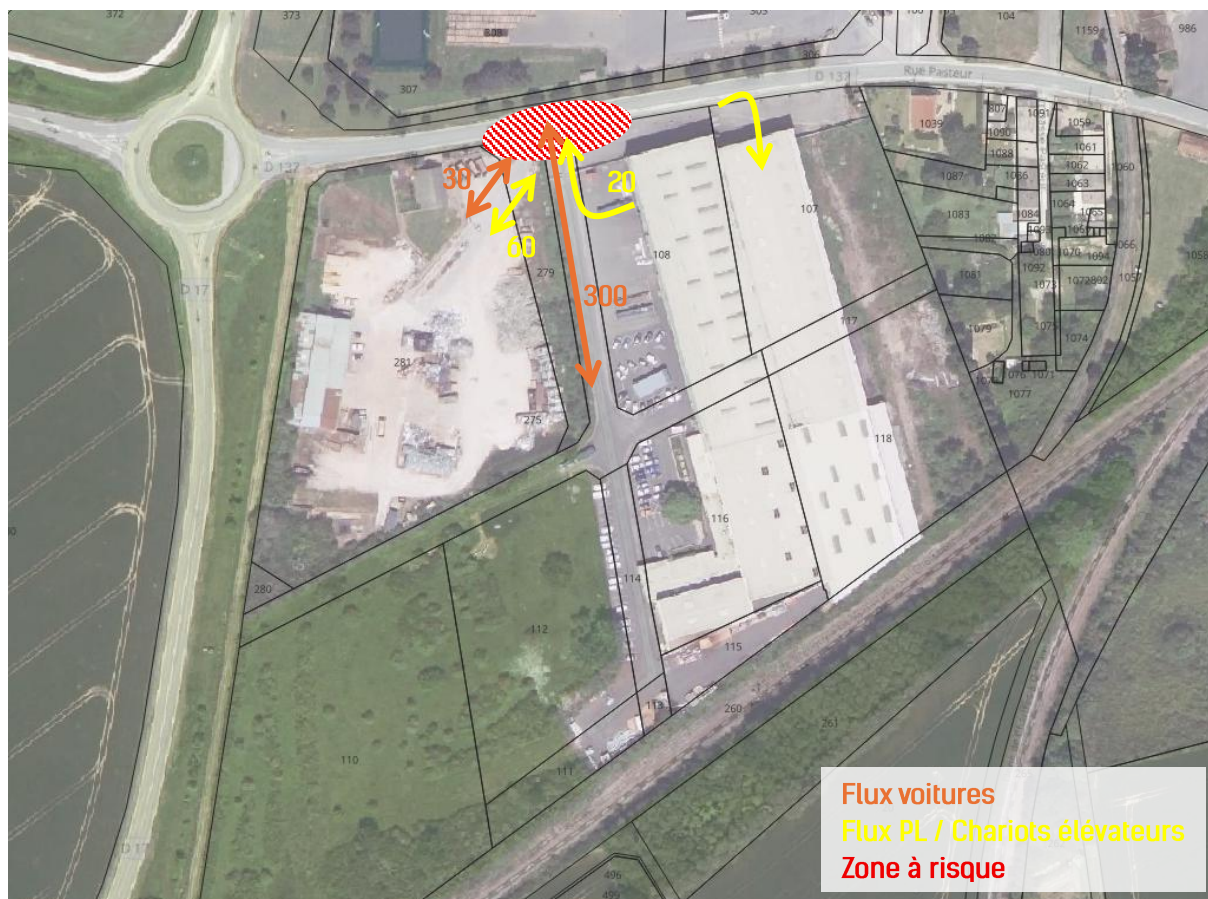
Une attention particulière est souhaitée sur un aménagement paysager au niveau de la D17 en venant du Nord-Est ainsi qu'à l'angle de la parcelle au niveau du giratoire. Il est également préconisé une plantation d'arbres à haute tige au niveau de l'angle de la parcelle 381 pour masquer la vue depuis le pont de la D137. Au regard la topologie du terrain, un assainissement individuel devra être prévu sur la parcelle.



6. Accessibilité des sites et flux de circulation

Aujourd'hui les entreprises BRIAND Métal et SFE 28 sont voisines et ont des entrées mitoyennes avec des orientations différentes. Ce positionnement entraîne aujourd'hui des risques sur un croisement de flux qui est représenté sur le schéma suivant. Le déménagement du site SFE 28 va permettre à l'entreprise BRIAND de pouvoir améliorer la gestion de ses flux internes mais également d'avoir des entrées distinctes permettant d'éviter les contraintes que l'on retrouve aujourd'hui.

Représentation des flux journaliers des entreprises



Le déménagement du site de SFE 28 n'entraînera pas une augmentation de flux. Pour ce qui concerne le site de BRIAND MÉTAL, on peut partir sur l'hypothèse suivante :

- 30 salariés en plus à termes = 30 VL
- Doublement de la production à terme = entre 5 et 10 PL de plus par jour

L'extension du site permettra de sécuriser les flux interne à l'entreprise et en améliorer la sécurité. Les flux pourront facilement être différenciés sue le site. Les entreprises SFE 28 et Briand bénéficient de la proximité immédiate de la déviation des Villages Vovéens.