



Le réseau
de transport
d'électricité

RESTRUCTURATION DU RÉSEAU ÉLECTRIQUE ENTRE LES COMMUNES DE CHAINGY (45) ET DE DAMBRON (28)

Dossier de mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal de Cœur de Beauce

OCTOBRE 2025



REGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Départements de l'Eure-et-Loir (28) et du Loiret (45)

Sommaire

1.1	Présentation générale du projet	10
1.2	L'utilité du projet dans le contexte électrique général	12
1.2.1	L'évolution du mix électrique national.....	12
1.2.2	Une nécessité confirmée par les politiques publiques.....	13
1.3	Exposé des motifs des changements apportés au PLUi	14
2.1	Règlement écrit en vigueur	17
2.1.1	Partie I : Dispositions applicables à toutes les zones	17
2.1.2	Partie V : Dispositions applicables aux zones naturelles	20
2.2	Règlement écrit modifié	22
2.2.1	Partie I : Dispositions applicables à toutes les zones	22
2.2.2	Partie V : Dispositions applicables aux zones naturelles	24

Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte du projet de restructuration du réseau électrique entre Chaingy et Dambron par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Cœur de Beauce dans le département du Loiret.

Ce projet est porté par RTE dans le cadre du développement du réseau électrique pour renforcer l'axe électrique Chaingy - Dambron.

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLUi approuvé de la communauté de communes Cœur de Beauce ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent être mises en compatibilité avec le projet.

Présentation générale de la procédure de mise en compatibilité d'un PLU

Lorsqu'un projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU prévue aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme et R.153-13 à R.153-14 du même code et qui relève de la compétence du préfet ou du ministre chargé de l'énergie selon la tension des ouvrages d'électricité faisant l'objet de la DUP.

Composition d'un PLU

Le PLU est un document de planification, prospectif et réglementaire, qui définit l'avenir du territoire. Il fixe pour les années à venir les objectifs de développement du territoire en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacements. Il fixe également des règles de construction applicables dans toute la commune en déterminant ce qui peut être construit ou modifié et de quelle(s) façon(s) procéder. Le PLU se compose notamment des éléments suivants :

- **Un rapport de présentation** : Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.
- **Un PADD** : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestières, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **Des OAP** : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs. Elles permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.
- **Le règlement écrit et le règlement graphique** : En cohérence avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.
- **Les annexes** : Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Déroulement de la procédure de mise en compatibilité (MEC)

Les grandes étapes jalonnant cette procédure sont les suivantes :

1 - Engagement de la procédure

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au préfet (ou au ministre lorsque la DUP ne relève pas de la compétence du préfet) qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par le maître d'ouvrage, appréciera si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU. En cas d'incompatibilité, le préfet (ou le ministre) propose les mesures et modifications qu'il estime à même d'assurer la mise en compatibilité du document.

2 - Concertation préalable

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme : « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

3 - Évaluation environnementale

Depuis le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une DUP peut relever du champ de l'évaluation environnementale. Les articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme précisent dans quels cas la mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

L'article R. 104-13 du code de l'environnement précise que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale systématique à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

L'article L. 153-31 du code de l'environnement précise qu'un plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification proposée a pour objet d'extraire la liaison aérienne électrique de 400 000 volts du projet Chaingy-Dambon de la règle de hauteur maximale de 15 mètres fixée dans la PLUi Cœur de Beauce pour l'ensemble des zones.

La mise en compatibilité envisagée dans le cadre de la DUP du projet Chaingy-Dambon n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article R. 104-13 du code de l'environnement.

A défaut d'évaluation environnementale systématique, l'article R. 104-14 soumet la mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre d'une DUP à un examen au cas par cas.

Compte tenu des contraintes de planning auxquelles est soumis RTE et afin d'optimiser l'instruction du dossier de demande de DUP du projet Chaingy-Dambon, le choix a été fait de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de l'intégrer au sein de l'étude d'impact du projet.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUi Cœur de Beauce porte sur les incidences des modifications apportées au document d'urbanisme.

Par ailleurs, l'article R. 122-27 du code de l'environnement dispose qu'une procédure d'évaluation environnementale commune peut être mise en œuvre dès lors que le projet est subordonné à une déclaration d'utilité publique impliquant une mise en compatibilité et que le contenu de l'étude d'impact du projet contient les éléments mentionnés à l'article R. 122-20 du code de l'environnement.

Conformément à l'article R. 104-38 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend également l'ensemble des éléments constitutifs du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale.

L'article R. 151-3 du code de l'urbanisme définit ces éléments, repris dans le tableau ci-dessous.

Article R.151-3 du code de l'urbanisme	Parties correspondantes au sein de l'étude d'impact
Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	Étude d'impact – Partie 3 « Les incidences notables du projet sur l'environnement »
Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document	Étude d'impact – Partie 2 « La description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement et de leur évolution avec le projet »
Une analyse exposant : > Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; > Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement ;	Étude d'impact - Partie 3 « Les incidences notables du projet sur l'environnement » Étude d'impact – Partie 3 « Les incidences notables du projet sur l'environnement », Chapitre 3.3.8 « Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 »
L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document	Étude d'impact – Partie 1 « Description du projet »

Article R.151-3 du code de l'urbanisme	Parties correspondantes au sein de l'étude d'impact
La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement	Étude d'impact – Partie 6 « Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et leurs modalités de suivi – Incidences résiduelles »
La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées	Étude d'impact – Partie 6 « Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et leurs modalités de suivi – Incidences résiduelles »
Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée	Étude d'impact – Partie 3 « Résumé Non Technique »

4 - Réunion d'examen conjoint

Au titre de l'article L.153-54-2° du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU feront l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération sera invité à participer à cet examen conjoint.

5 - L'enquête publique unique

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, ouverte et organisée par le préfet (articles L.153-55 du code de l'urbanisme et L.122-14 du code de l'environnement qui prévoit la procédure d'EE commune et donc l'enquête publique commune). Dans le dossier d'enquête publique, un sous-dossier porte plus particulièrement sur la mise en compatibilité du PLU.

6 - Consultation pour avis simple de la commune ou de l'EPCI compétent

Au terme de l'enquête publique, le préfet transmet, à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune, le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié au vu des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

L'organe délibérant dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans ce délai (articles L.153-57 1° et R.153-14 du code de l'urbanisme).

7 - Approbation de la mise en compatibilité du PLU

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée par la déclaration d'utilité publique.

La décision prononçant la déclaration d'utilité publique est soumise aux modalités de publicité définies à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme impliquant :

- un affichage pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie ;
- l'insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- une publication au recueil des actes administratifs de l'État lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ou au Journal officiel de la République française quand il s'agit d'un arrêté ministériel.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Contenu du dossier de mise en compatibilité du PLU

Il comprend les parties suivantes :

1 - Une notice explicative de présentation, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU. Cette pièce complète le Rapport de Présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui sera annexée.

2 - Si nécessaire, deux extraits du document graphique du règlement (plan de zonage) concerné par le projet dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.

3 - Les extraits du règlement d'urbanisme portant sur les zones concernées par le projet dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur le territoire communal ou de l'EPCI, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.

4 - Les extraits du rapport de présentation (justification, évaluation environnementale) abordant les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents chapitres du document.

Conformément à l'article L.122-14 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est intégrée à l'étude d'impact du projet de restructuration du réseau électrique entre Chaingy et Dambron (évaluation environnementale commune).

Notice explicative du projet et exposé des motifs de la mise en compatibilité du PLUi de Cœur de Beauce

1.1 Présentation générale du projet

Le projet se situe en région Centre-Val de Loire, sur les départements du Loiret (45) et de l'Eure-et-Loir (28) et concerne dix communes :

- communes de l'Eure-et-Loir : Dambron et Poupry ;
- communes du Loiret : Artenay, Chaingy, Chevilly, Gidy, Huêtre, Ingré, Ormes et Sougy.

Le projet consiste à renforcer le réseau en restructurant le réseau de grand transport d'électricité entre les postes existants de CHAINGY (45) et de DAMBRON (28), grâce à la création d'une nouvelle ligne aérienne à 400 000 volts permettant de soulager la ligne DAMBRON-VERGER aujourd'hui saturée.

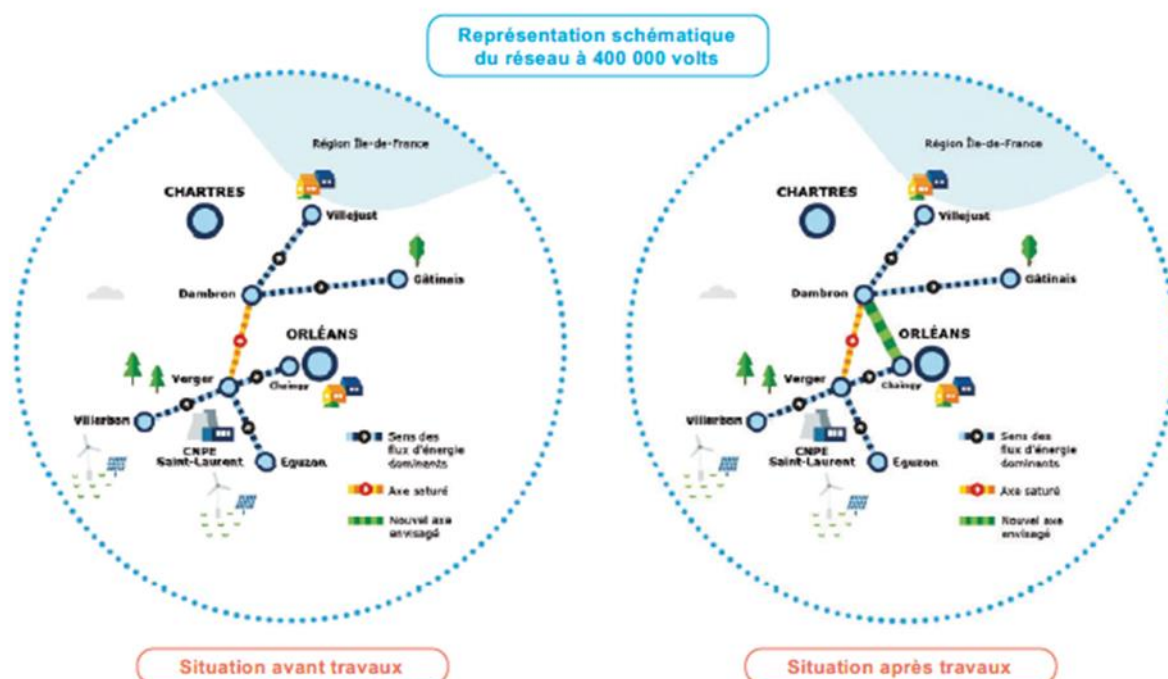


Figure 1 : Présentation du projet de restructuration du réseau électrique entre les communes de Chaingy et de Dambron (RTE, 2023)

La création de cette nouvelle ligne rend possible la dépose de deux des trois lignes à 225 000 volts présentes entre les postes de CHAINGY et DAMBRON. Ce projet permet d'augmenter d'environ 2 300 MW la capacité de transit sur le réseau électrique entre les communes de Chaingy et Dambron, répondant ainsi aux besoins identifiés par RTE. Ainsi, la création de cette nouvelle ligne permet de répondre durablement au besoin de transport d'électricité sur ce secteur.

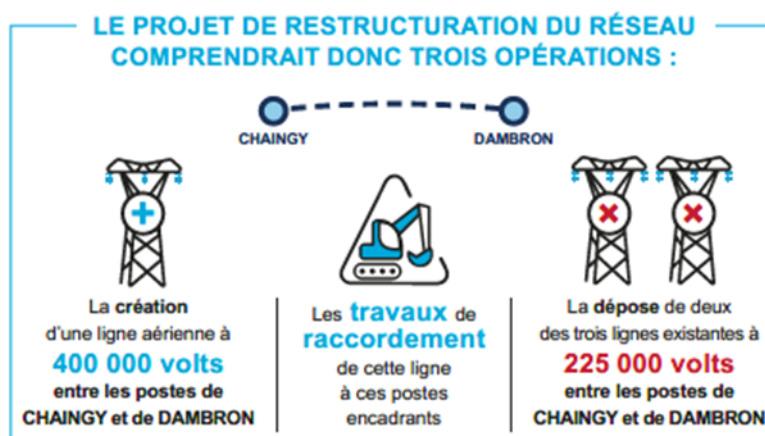


Figure 3 : Présentation du projet de restructuration du réseau électrique entre les communes de Chaingy et de Dambron

Le projet se compose ainsi des opérations suivantes :

- la **création d'une nouvelle ligne aérienne à 400 000 volts**, qui s'étendra sur 26 km et se compose :
 - d'environ 65 supports, constitués de pylônes de hauteur variant entre 20 et 65 m,
 - de 2 câbles de garde,
 - des câbles conducteurs,
 - des chaînes d'isolateurs, assurant l'isolation électrique entre le pylône et les câbles conducteurs ;
- la **suppression de deux des trois circuits à 225 000 volts existants** entre les postes de CHAINGY et de DAMBRON, d'une longueur de 26 km, constituées d'environ 145 pylônes, d'une hauteur de l'ordre de 30 à 40 mètres ;
- les **travaux** dans les **postes encadrants de CHAINGY et DAMBRON** afin d'y raccorder la nouvelle ligne. Aucune extension de l'emprise des postes RTE ne sera nécessaire.

1.2 L'utilité du projet dans le contexte électrique général

1.2.1 L'évolution du mix électrique national

Le Code de l'énergie, en son article L.321-6, prévoit que RTE produise des rapports prospectifs destinés à éclairer l'action publique. À ce titre, le Schéma Décennal de Développement du Réseau (SDDR) constitue le plan d'orientations stratégiques de RTE. Il est élaboré sur la base des objectifs fixés par la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) et soumis à l'examen de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE).

L'objectif de ce schéma est d'identifier les besoins en termes d'évolution du réseau électrique de transport. La dernière version du SDDR, publiée en 2019, identifie une zone de fragilité du réseau de grand transport d'électricité dans la région Centre – Val-de-Loire. Cette zone de fragilité est réaffirmée dans le projet de SDDR portant sur l'horizon 2025-2040 (à noter que ce SDDR n'est pas encore adopté ; il s'agit à ce jour seulement du projet qui est soumis à débat public relevant de la Commission nationale du débat public (CNDP)). Plusieurs scénarios d'évolutions possibles de la consommation et de la production d'électricité ont été évalués dans le SDDR, conformément aux ambitions de la PPE. Tous les scénarios étudiés traduisent, en parallèle des efforts de sobriété ou d'efficacité énergétique, une augmentation de la consommation d'électricité du fait notamment de l'arrêt du recours aux énergies fossiles et de la décarbonation des consommations industrielles.

En outre, RTE a publié en 2021, un rapport prospectif intitulé « Futurs Énergétiques 2050 » à la demande de l'État, complété en 2022. Ce rapport avait pour objectif d'analyser l'impact sur le réseau de différents scénarios de consommation et de production d'électricité à l'horizon 2050, dans le cadre d'une trajectoire d'atteinte de la neutralité carbone à cet horizon. Quels que soient les scénarios de production et de consommation d'électricité retenus par les pouvoirs publics, l'étude « Futurs Énergétiques 2050 » montre une augmentation de la consommation d'électricité au Nord-Est d'un axe Rouen-Paris-Lyon et une augmentation significative de la production d'électricité d'origine renouvelable sur la façade Ouest / Sud-Ouest de celui-ci.

Tous les scénarios conduisent à renforcer significativement les flux d'énergie sur le réseau 400 000 volts, particulièrement en région Centre – Val-de-Loire.

Sur la zone géographique du projet, le réseau de grand transport d'électricité est particulièrement touché par la croissance structurelle des flux d'énergie entre, d'une part, le Nord de la France faisant face à une consommation d'électricité en croissance, portée notamment par les zones industrialoportuaires du Havre et de Dunkerque, et d'autre part, le Grand Ouest de la France porté par la croissance des productions d'énergies renouvelables.

Au-delà des enjeux nationaux, les enjeux sur le réseau régional constituent également des éléments structurants du besoin d'adaptation du réseau RTE, pour :

- Permettre l'accueil des énergies renouvelables, en cohérence avec les ambitions portées par la région Centre – Val-de-Loire ;
- Garantir la sécurité du territoire, en évitant de saturer les réseaux régionaux par des flux de grand transport ;
- Servir le développement économique régional en créant des capacités d'accueil favorables au développement industriel.

Pour conclure, le réseau de transport d'électricité doit aussi assurer l'accompagnement des dynamiques industrielles et des perspectives de développement des différentes filières de production de la région. À ce titre, la restructuration du réseau de très haute tension est liée aux enjeux régionaux de l'énergie.

1.2.2 Une nécessité confirmée par les politiques publiques

Le besoin identifié dans les différents scénarios prospectifs d'évolution du système énergétique et électrique s'est avéré confirmé (risque de saturation, cf Figure 2), au regard des choix récents de politiques publiques liés, soit à un souhait d'accélération des leviers de transition énergétique, soit à des propositions de relance économique post-COVID. Trois éléments majeurs ont été confirmés :

- Le **développement rapide des énergies renouvelables** est particulièrement constaté sur la façade Ouest et au sein du territoire Sud-Ouest. D'ailleurs, les nouvelles ambitions européennes inscrites au sein du paquet européen « Fit for 55 » confirment cette accélération, avec notamment le doublement de la part des énergies renouvelables ou l'arrêt de la vente des véhicules thermiques neufs en 2035. La Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables devrait, en l'occurrence, accélérer la dynamique constatée ces dernières années.
- La **volonté de prolonger la durée d'exploitation des groupes nucléaires**. Alors qu'en 2019, certains scénarios du mix énergétique envisageaient la fermeture progressive du parc nucléaire, l'orientation prise au plus haut niveau de l'État, début 2022, retient un scénario de prolongation de l'exploitation du parc au-delà de 50 ans.
- Le plan de relance, mis en place post-COVID, flèche les financements publics vers des **transformations favorables à la transition écologique et à la réindustrialisation du pays**. Aujourd'hui, de nombreuses industries cherchent à décarboner leurs process industriels et souhaitent s'engager dans la transition énergétique et la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC).

Localisation des principaux centres de consommation et de production actuels et futurs

Principales évolutions des flux sur le réseau de transport d'électricité à l'horizon 2040

Congestions en 2040 en cas d'absence totale de renforcement de la structure du réseau

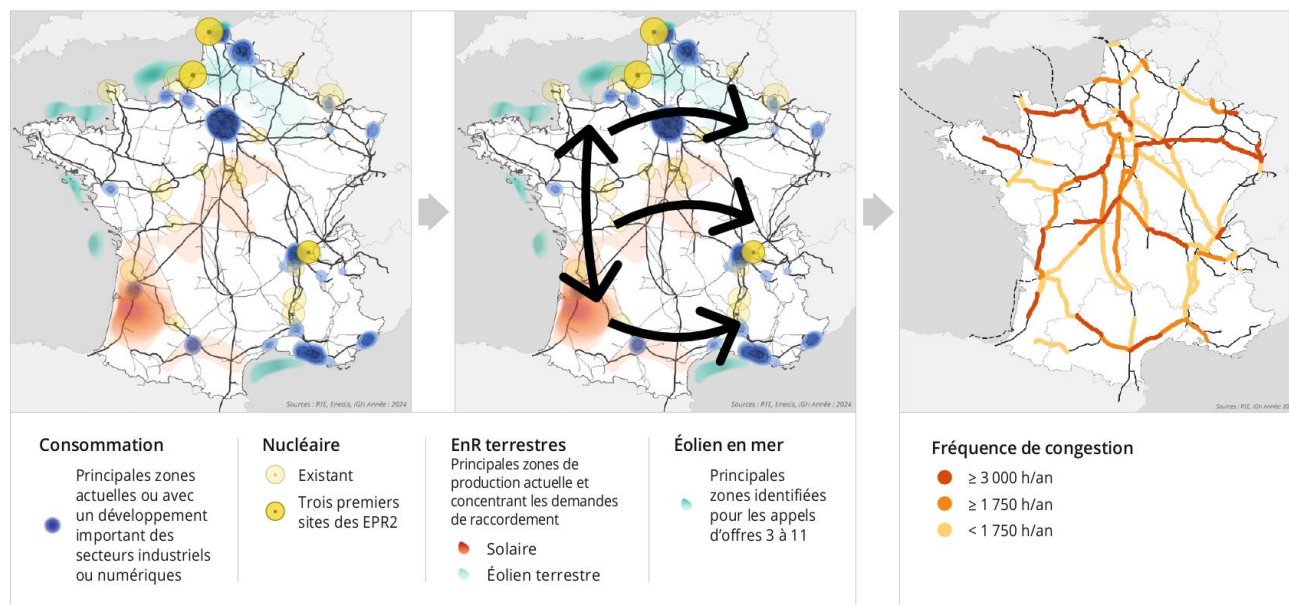


Figure 2 : Carte des moyens de production, des flux sur le réseau et des congestions qu'ils engendrent (RTE, SDDR – Edition 2025)

1.3 Exposé des motifs des changements apportés au PLUi

Le PLUi Cœur de Beauce, dont la dernière évolution apportée a fait l'objet d'une approbation le 2 juin 2025, concerne pour le présent projet les communes de Dambron et Poupry.

Le PLUi est modifié afin de permettre la réalisation du projet de restructuration du réseau électrique entre Chaingy et Dambron.



Figure 3 : Localisation de la bande DUP sur les communes de Dambron et Poupry

Le PLUi en vigueur se compose de plusieurs pièces qui peuvent être impactées par la réalisation du projet. Ainsi, les pièces du PLU ont été analysées afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec la réalisation du projet.

Pièces du PLU analysées	Nécessité de le mettre en compatibilité
Rapport de présentation	Non
PADD	Non
Règlement écrit	Oui
Règlement graphique	Non
Annexes	Non
Orientations aménagement	Non

Exposé des motifs des changements apportés

Règlement écrit

Le règlement écrit prévoit qu'en zone « N », la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres. Cette disposition n'est pas conciliable avec les dimensions du projet de nouvelle ligne 400 000 volts de transport d'électricité entre Chaingy et Dambron.

Le projet de liaison aérienne électrique de 400 000 volts entre les communes de Chaingy et Dambron est un **« Équipements d'intérêt collectif et services publics »**.

Pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet, il est apporté les mentions spéciales ci-dessous dans :

La partie I du règlement présentant les dispositions applicables à toutes les zones dans le paragraphe F. Hauteur des constructions :

"Les installations nécessaires à l'installation de la liaison aérienne électrique de 400 000 volts (LA 400 kV) reliant le poste électrique de Chaingy et le poste électrique de Dambron pourront faire l'objet d'une dérogation aux règles de hauteur des secteurs impactés."

La partie V du règlement présentant les dispositions applicables aux zones naturelles, dans l'article 2 - Volumétrie et implantation des constructions, au paragraphe E. La hauteur des constructions, suite au dernier alinéa :

« La règle fixant la hauteur maximale de 15 mètres ne s'applique pas à la liaison aérienne électrique de 400 000 volts (LA 400 kV) reliant le poste électrique de Chaingy et le poste électrique de Dambron. »

Mise en compatibilité des documents du PLUi de Cœur de Beauce

2.1 Règlement écrit en vigueur

2.1.1 Partie I : Dispositions applicables à toutes les zones

1.	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	22
1.1	VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	22
A.	IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE	
B.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CRÉER	
C.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
D.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	
E.	EMPRISE AU SOL	
F.	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
G.	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES	

Paragraphe F. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faitage.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A. IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels sauf mention contraire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CRÉER

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en recul.

Le recul des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du fossé ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

D. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

E. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions particulières. Elle est définie par un pourcentage (%) ou une surface maximale (m²) appliqué à la surface de l'unité foncière.

En l'absence de précisions dans les dispositions particulières, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

F. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

G. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

2.1.2 Partie V : Dispositions applicables aux zones naturelles

PARTIE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	120
1. LA ZONE N.....	120
N ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	121
N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ	122
N ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	123
N ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	124
N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	124
N ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	124
N ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	124

Paragraphe E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Construction de bâtiments d'exploitation forestière : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 10 mètres au faitage.

Abris pour animaux, construction annexe, les bâtiments nécessaires à l'observation et à la préservation des milieux naturels : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 3,50 mètres à l'égout de toit.

Équipements d'intérêt public : La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 15 mètres.

N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ**A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES****Dispositions générales**

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Dispositions générales**

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**Dispositions générales**

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
<u>Dispositions générales</u>	<u>Dispositions générales</u>
Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables	Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables
<u>Annexes et extensions</u> : L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 40m ²	<u>Annexes et extensions</u> : L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions est fixée à 40m ²

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dispositions générales**

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Construction de bâtiments d'exploitation forestière : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 10 mètres au faitage.

Abris pour animaux, construction annexe, les bâtiments nécessaires à l'observation et à la préservation des milieux naturels : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 3,50 mètres à l'égout de toit.

Équipements d'intérêt public : La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 15 mètres.

2.2 Règlement écrit modifié

2.2.1 Partie I : Dispositions applicables à toutes les zones

1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
- 1.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- A. IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE
- B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU À CREER
- C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- D. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
- E. EMPRISE AU SOL
- F. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- G. DISPOSITIONS PARTICULIERES OU ALTERNATIVES

Paragraphe F. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faitage.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Une mention spéciale est ajoutée dans la partie F. Hauteur des constructions :

"Les installations nécessaires à l'installation de la liaison aérienne électrique de 400 000 volts (LA 400 kV) reliant le poste électrique de Chaingy et le poste électrique de Dambron pourront faire l'objet d'une dérogation aux règles de hauteur des secteurs impactés."

Modification des dispositions générales - Modification tel que prévu de la disposition 1.1.F du règlement (p.24)
--

Ajouter une disposition type :

<i>"Les installations nécessaires à l'installation de la liaison aérienne électrique de 400 000 volts (LA 400 kV) reliant le poste électrique de Chaingy et le poste électrique de Dambron pourront faire l'objet d'une dérogation aux règles de hauteur des secteurs impactés."</i>
--

E. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions particulières. Elle est définie par un pourcentage (%) ou une surface maximale (m²) appliqué à la surface de l'unité foncière.

En l'absence de précisions dans les dispositions particulières, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

F. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

"Les installations nécessaires à l'installation de la liaison électrique de 400 000 volts (LA 400 kV) reliant le poste électrique de Chaingy et le poste électrique de Dambron pourront faire l'objet d'une dérogation aux règles de hauteur des secteurs impactés."

G. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

2.2.2 Partie V : Dispositions applicables aux zones naturelles

PARTIE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	120
1. LA ZONE N.....	120
N ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	121
N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ	122
N ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	123
N ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	124
N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	124
N ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	124
N ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	124

Paragraphe E. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

Construction de bâtiments d'exploitation forestière : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 10 mètres au faitage.

Abris pour animaux, construction annexe, les bâtiments nécessaires à l'observation et à la préservation des milieux naturels : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 3,50 mètres à l'égout de toit.

Équipements d'intérêt public : La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 15 mètres.

Une mention spéciale est ajoutée dans la partie E. Hauteur des constructions, à la suite du dernier alinéa :

« La règle fixant la hauteur maximale de 15 mètres ne s'applique pas à la liaison aérienne électrique de 400 000 volts (LA 400 kV) reliant le poste électrique de Chaingy et le poste électrique de Dambron. »

Modification du règlement de la zone N	
p.110 du règlement actuel : "Équipements d'intérêt public : La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 15 mètres"	p.110 modifié : "Équipements d'intérêt public : La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 15 mètres, la règle fixant la hauteur maximale de 15 mètres ne s'applique pas à la liaison aérienne électrique de 400 000 volts (LA 400 kV) reliant le poste électrique de Chaingy et le poste électrique de Dambron "

N ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MODIFIÉ

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

RÉDACTION PLUI APPROUVÉ LE 9 MAI 2022	RÉDACTION MODIFIÉE PLUI
D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Annexes et extensions</u> : L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 40m²	D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u> Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables <u>Annexes et extensions</u> : L'emprise au sol maximale des annexes et des extensions est fixée à 40m²

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables

Construction de bâtiments d'exploitation forestière : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 10 mètres au faitage.

Abris pour animaux, construction annexe, les bâtiments nécessaires à l'observation et à la préservation des milieux naturels : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 3,50 mètres à l'égout de toit.

Équipements d'intérêt public : La hauteur des constructions est limitée à un maximum de 15 mètres.]

La règle fixant la hauteur maximale de 15 mètres ne s'applique pas à la liaison aérienne électrique de 400 000 volts (LA 400 kV) reliant le poste électrique de Chaingy et le poste électrique de Dambron.