

**Ardelles**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Notice de présentation des  
modifications apportées et  
justifications**

Agglo

Approuvé le :

59 28103 Dreux Cedex [www.dreux-agglomeration.fr](http://www.dreux-agglomeration.fr)

Mairie d'Ardelles  
Rue de l'Eglise  
28170 Ardelles  
Tel: 02 37 29 08 14  
[mairiardelles@wanadoo.fr](mailto:mairiardelles@wanadoo.fr)





## TABLE DES MATIERES

<b>OBJET DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>5</b>
<b>JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>7</b>
<b>LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC.....</b>	<b>7</b>
<b>LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU D'ARDELLES .....</b>	<b>8</b>
1. EVOLUTIONS DU ZONAGE .....	8
1.1.EVOLUTIONS DU ZONAGE « FERME DE LA COUDRAYE ».....	8
2. EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT SUITE A SES 9 ANS D'APPLICATION.....	9
2.1.AJOUT DE LA MENTION DE L'ARTICLE L.151-11 DANS L'ARTICLE A2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES » .....	9
2.2.MODIFICATION DE L'ARTICLE A 11.7 « ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS, LES ÉNERGIES RENOUVELABLES » .....	10
2.3.MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 11.9 « ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS, LES ÉNERGIES RENOUVELABLES » .....	11



## OBJET DE LA PROCEDURE

La commune d'Ardelles dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06.06.2016.

Les documents de planification sont des pièces réglementaires qui évoluent au fur et à mesure de la vie du document. Pour la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction, il est parfois nécessaire de mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec le projet.

C'est le sens de l'arrêté pris par le maire de la commune d'Ardelles en date du 19 mai 2025.

La modification simplifiée est la seule procédure exempte d'enquête publique. Ses objets potentiels sont définis de la manière suivante au code de l'urbanisme (L 153-45) :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Conformément à l'arrêté pris par le maire de la commune d'Ardelles la présente procédure porte sur les objets suivants :

- La modification du règlement écrit avec de façon à faire évoluer en zone agricole l'article 11.7 selon lequel « Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visible depuis l'espace public sont interdites ».
- La modification du règlement graphique, permettant l'identification de bâtiments classés en zone agricole (A) ou naturelle (N), qui sont susceptible de changement de destination.
- Le toilettage du règlement écrit du PLU, visant à clarifier la rédaction de certaines règles pour en améliorer la compréhension, l'interprétation et l'application.



## JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement écrit et du règlement graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas 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

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153- 38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

## LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 et L. 132.9 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

# LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU D'ARDELLES

## 1. EVOLUTIONS DU ZONAGE

Le règlement graphique du PLU nécessite plusieurs ajustements afin de mieux refléter la réalité du territoire et de répondre aux attentes de la commune.

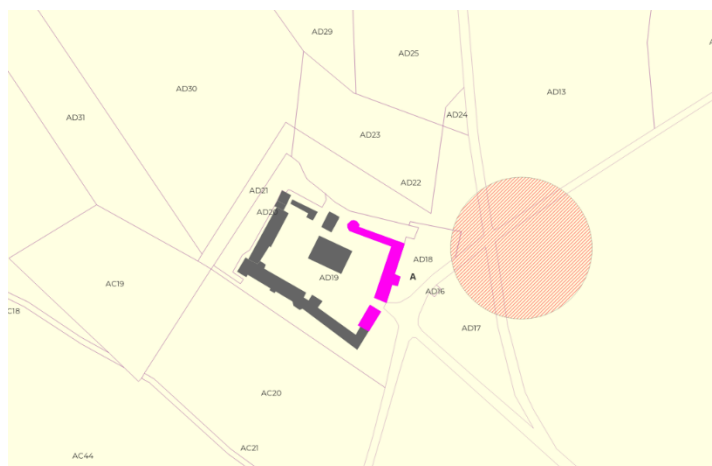
Dans ce cadre, le choix a été fait d'identifier, sur le plan de zonage, certains bâtiments existants comme pouvant changer de destination, conformément aux dispositions de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

Cette démarche vise à encadrer et faciliter la réutilisation de bâtiments existants situés en zone agricole ou naturelle, dans une logique de préservation du patrimoine bâti et de limitation de l'artificialisation des sols.

### 1.1.EVOLUTIONS DU ZONAGE « FERME DE LA COUDRAYE »



Extrait du plan de zonage approuvé le 6 juin 2016



Extrait du plan de zonage issue de la modification simplifiée n°1

Sur l'extrait de gauche du document actuel, la ferme de la Coudraye est située en zone agricole, mais aucun bâtiment n'y est identifié comme pouvant changer de destination.

En revanche, sur l'extrait du plan de zonage issu de la modification simplifiée, plusieurs bâtiments apparaissent désormais en violet, signalant qu'ils sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination conformément à la nouvelle réglementation graphique.

Cette démarche d'identifier des bâtiments pouvant changer de destination vise à mieux refléter la réalité du territoire et à répondre aux attentes de la commune en matière de

valorisation du bâti existant, sans pour autant remettre en cause la vocation agricole du secteur.

Les bâtiments concernés présentent des caractéristiques physiques favorables à une reconversion maîtrisée : ils sont existants, clos, couverts et dans un état structurel compatible avec une nouvelle destination. Leur identification permet ainsi d'anticiper leur possible évolution, dans une logique de préservation du patrimoine rural bâti et de lutte contre le phénomène de dégradation ou d'abandon. Ce classement s'inscrit également dans les objectifs de sobriété foncière et de gestion économe de l'espace, en cohérence avec les orientations nationales de limitation de l'artificialisation des sols.

Bien que la ferme de Coudraye accueille toujours une activité agricole, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sont distincts des bâtiments d'exploitation actifs. Leur situation, leur nature et leur usage actuel permettent d'envisager une réaffectation sans générer de conflit d'usage avec l'activité agricole encore en place. En tout état de cause, tout projet de changement de destination restera soumis à une autorisation d'urbanisme, ce qui offrira à la commune un levier de contrôle pour s'assurer de la compatibilité entre la nouvelle destination et l'environnement agricole immédiat, et pour imposer, le cas échéant, des prescriptions spécifiques.

Il convient enfin de rappeler que cette identification ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation ni une remise en cause du classement en zone agricole. Elle permet uniquement d'acter, sur le plan réglementaire, la possibilité d'une évolution encadrée de certains bâtiments, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables, et en cohérence avec les enjeux de développement territorial de la commune.

## **2. EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT SUITE A SES 9 ANS D'APPLICATION**

Des ajustements doivent être apportés au règlement écrit du PLU d'Ardelles afin de l'adapter aux besoins actuels du territoire et d'en faciliter la mise en œuvre. Certaines dispositions en vigueur freinent aujourd'hui le développement de l'agrivoltaïsme, une activité en pleine expansion sur la commune. Par ailleurs, certaines règles présentent des formulations ambiguës qui méritent d'être clarifiées afin d'éviter les risques d'interprétation divergente. Afin de permettre une lecture aisée des évolutions proposées, un code couleur a été utilisé : les passages surlignés en bleu correspondent aux éléments supprimés ou modifiés, tandis que les surlignages en jaune indiquent les nouvelles règles introduites.

### **2.1. Ajout de la mention de l'article L.151-11 dans l'article A2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »**

Les changements de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L.151-11) en vue de l'accueil à la ferme, de logement, de l'hébergement temporaire

de courte et moyenne durée, de l'agro-tourisme, de l'artisanat, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'équipement d'intérêt collectif et des bureaux :

- S'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique.

L'introduction de cette règle vise à encadrer les changements de destination des constructions existantes en zone agricole, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dans une logique de valorisation du bâti existant et de limitation de l'artificialisation des sols. Elle permet, sous conditions, d'autoriser des destinations compatibles avec le contexte rural telles que l'accueil à la ferme, l'agro-tourisme, l'hébergement temporaire, l'artisanat, les bureaux ou encore les activités de services recevant une clientèle, contribuant ainsi à la diversification des activités économiques locales. Afin de garantir un développement maîtrisé, cette possibilité est strictement limitée aux bâtiments ou parties de bâtiments expressément repérés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette approche permet de cibler des constructions présentant un potentiel réel de reconversion, sans porter atteinte à l'activité agricole voisine ni au cadre paysager. Elle offre ainsi un outil souple et encadré au service de la vitalité du territoire.

## 2.2.Modification de l'article A 11.7 « Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords, les énergies renouvelables »

Les installations de production l'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire implantées au sol sont autorisées, y compris si elles sont visibles depuis l'espace public, à condition :

- qu'elles soient situées à une distance minimale de 150 mètres de toute construction à usage d'habitation (à l'exception de celles liées à l'exploitation agricole) ;
- qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en tenant compte de la topographie, de la végétation existante et des vues depuis les voies et espaces publics ;
- et qu'elles s'inscrivent dans une démarche cohérente de valorisation agricole, notamment dans le cadre d'un projet d'agrivoltaïsme
- et qu'un traitement paysager soit prévu, incluant notamment la création ou le renforcement d'écrans végétaux (haies bocagères, plantations arbustives ou arborées) en périphérie de l'installation, afin d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces publics et d'assurer une bonne intégration dans le site.

La modification de la règle initiale, qui interdisait les installations de production d'électricité solaire au sol dès lors qu'elles étaient visibles depuis l'espace public, vise à permettre le développement encadré de projets agrivoltaïques sur le territoire communal. En effet, cette interdiction stricte constituait un frein à l'implantation de ce type d'installation, pourtant compatible avec les objectifs de transition énergétique, de diversification des revenus

agricoles et de préservation des espaces agricoles en activité. La nouvelle rédaction autorise ces installations sous réserve de conditions précises : éloignement d'au moins 150 mètres des constructions à usage d'habitation (hors habitation agricole), intégration paysagère soignée tenant compte de la topographie et des vues depuis l'espace public, et inscription dans une démarche de valorisation agricole. Cette évolution permet ainsi de concilier l'essor des énergies renouvelables avec la protection des paysages et du cadre de vie, tout en garantissant la compatibilité des projets avec le maintien d'une activité agricole sur les parcelles concernées.

### 2.3.Modification de l'article UA 11.9 « Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords, les énergies renouvelables »

« Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie,
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement, »

« Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.

Dans tous les cas, les panneaux solaires respectent les prescriptions suivantes :

- Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.
- Sur un même toit (à pente ou sur toiture terrasse), ils sont tous du même type.
- Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, antiréfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.
- Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.
- Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.

- En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux. »

Le passage à une règle plus détaillée sur l'intégration des panneaux solaires vise à clarifier les prescriptions et à garantir une meilleure qualité architecturale et paysagère. Alors que l'ancienne rédaction restait générale, la nouvelle s'appuie sur le guide régional d'insertion architecturale et paysagère afin de définir des critères précis (uniformité, teinte sombre, intégration en nappe, cohérence avec les châssis de toit). Elle permet ainsi de concilier le développement des énergies renouvelables avec la préservation du cadre bâti et des paysages.

