

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CŒUR DE BEAUCE



Cœur de Beauce
communauté de communes

Révision allégée n°1 du PLUi
Études Loi Barnier

NOTICE DE PRÉSENTATION

Prescription du PLUi le 29 janvier 2018
Arrêt du PLUi le 24 février 2020
PLUi approuvé le 9 mai 2022

Révision allégée n°1 du PLUi prescrite le 18 décembre 2023
Révision allégée n°1 du PLUi arrêtée le 15 décembre 2025
Révision allégée n°1 du PLUi approuvée le 15 juin 2026

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
15 juin 2026
approuvant la révision allégée
n°1 du PLUi de la communauté
de communes Cœur de Beauce

Le Président,
Benoît Pellegrin

Date : **20 avril 2026**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1a**

4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 CHARTRES
02 37 91 08 08
contact@b-oya.fr
www.b-oya.fr



Coopaname
3/7 Rue Albert Marquet 75020 Paris
coop@coopaname.coop

coopaname
FAIRE SOCIÉTÉ

SOMMAIRE

1. Éléments de contexte	3
1.1. Historique du PLUi	4
1.2. La procédure de révision allégée	4
1.3. Objets de l'étude	6
1.4. Réglementation de l'étude «Loi Barnier»	7
2. Correction erreur matérielle	8
2.1. Modification du règlement écrit	9
2.2. Modification du règlement graphique	9
3. Secteur Poupry - ZA Artenay/Poupry	10
3.1. Localisation du secteur	11
3.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi	11
3.3. Étude Loi Barnier (article L111-8 du C.U.)	13
3.4. Évolutions proposées au PLUi	15
4. Secteur Toury - Ecoparc	17
4.1. Localisation du secteur	18
4.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi	18
4.3. Étude Loi Barnier (article L111-8 du C.U.)	19
4.4. Évolutions proposées au PLUi	21
5. Secteur Toury - ZA de la Haute Borne	23
5.1. Localisation du secteur	24
5.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi	24
5.3. Étude Loi Barnier (article L111-8 du C.U.)	25
5.4. Évolutions proposées au PLUi	26
6. Secteur Toury - Lotissement de la Vallée de Maupertuis	28
6.1. Localisation du secteur	29
6.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi	29
6.3. Étude Loi Barnier (article L111-8 du C.U.)	30
6.4. Évolutions proposées au PLUi	32
7. Secteur Janville-en-Beauce - ZA du Puiset	33
7.1. Localisation du secteur	34
7.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi	34
7.3. Étude Loi Barnier (L.111-8 du C.U.)	35
7.4. Évolutions proposées au PLUi	39
8. Incidences des évolutions du PLUi sur l'environnement	41
8.1. Conclusion	42
8.2. Auto-évaluation	43

2. Éléments de contexte

2.1. Historique du PLUi

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce (CCCB) a été prescrit en date du 29 janvier 2018. Le PLUi a été soumis à enquête publique du 18 mai au 29 juin 2021.

Le PLUi a été approuvé par délibération communautaire n°2022-05-101 en date du 9 mai 2022.

Le PLUi a fait ensuite l'objet d'une procédure de modification simplifiée (n°1) pour répondre favorablement à des recours gracieux, corriger un certain nombre d'erreurs matérielles et d'ajuster le document dans la limite du champ d'application de la procédure de modification simplifiée. La modification simplifiée n°1 du PLUi de la CCCB a été approuvée en conseil communautaire le 16 septembre 2023.

Par délibération du 18 décembre 2023, le Conseil communautaire de la CCCB a prescrit la révision allégée n°1 du PLUi.

2.2. La procédure de révision allégée

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLUi de la CCCB à l'occasion de sa révision allégée n°1, conformément aux dispositions de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

Article L153-34 du Code de l'urbanisme

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme intercommunal, le projet de révision arrêté fait 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 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- **2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance**, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35 du Code de l'urbanisme

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34 peuvent être menées conjointement.

Article R153-12 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

Article R.104-11 du Code de l'urbanisme

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration ;
 - 2° De leur révision :
- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du

Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

- 1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;
- 2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Article L104-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

- 1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- 2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- 3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article L104-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Justification du recours à la procédure de révision allégée

En l'occurrence, le choix de faire évoluer le PLUi de la CCCB se justifie par la volonté de « réduire une protection édictée en raisons des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels » conformément à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

L'étude dite « Loi Barnier » (voir « 2.4. Réglementation de l'étude «Loi Barnier» », page 7) vise à déroger partiellement à l'interdiction de construire dans la bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation sur des secteurs situés en dehors des espaces urbanisés (Article L111-6) et donc par la même de « réduire une protection édictée en raisons des risques de nuisance » (Article L153-34).

En conséquence, la révision allégée vise à fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6, en justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages inhérentes à chacun des sites visés. (Article L111-8 du Code de l'urbanisme).

2.3. Objets de l'étude

La présente étude a pour objets :

De corriger l'erreur matérielle...

... d'oubli de **report de la marge de recul inconstructible applicable de part et d'autre de l'autoroute A10 et des routes classées à grande circulation** suivant le décret de classement n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

ROUTE	ROUTE de début de section	COMMUNE de début de section	ROUTE de fin de section	COMMUNE de fin de section
A 10		PARIS		BORDEAUX
D 927	N 154	ALLAINES-MERVILLIERS	D 955	CHÂTEAUDUN
D 954	N 154	ALLAINES-MERVILLIERS	Limite département 28/45	ARTENAY
D 2020	Limite département 28/45	DAMBRON	Limite département 28/91	ROUVRAY-SAINT-DENIS
D 927	N 254	LE PUISET	Limite département 28/45	TOURY
D 3.18	D 927	TOURY	N 20	TOURY
D 838	Limite département 28/91	OYSONVILLE	Limite département 28/91	OYSONVILLE
D 838	Limite département 28/91	GOMMERVILLE	Limite département 28/91	GOMMERVILLE
D 838	Limite département 28/91	GOMMERVILLE	Limite département 28/91	GOMMERVILLE

Sont concernées 25 communes sur les 46 adhérentes au territoire de la CCCB :

Baigneaux ; Baudreville ; Bazoches-en-Dunois ; Bazoches-les-Hautes ; Cormainville ; Courbehaye ; Dambron ; Fontenay-sur-Conie ; Fresnay-l'Évêque ; Gommerville ; Janville-en-Beauce ; Levesville-la-Chenard ; Loigny-la-Bataille ; Neuville-Saint-Denis ; Nottonville ; Oinville-Saint-Liphard ; Orgères-en-Beauce ; Oysonville ; Poinville ; Poupry ; Santilly ; Tillay-le-Peneux ; Toury ; Trancrainville ; Varize.

De plus, **les articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'urbanisme**, relatifs à l'amendement Dupont (cités page suivante), **seront ajoutés aux dispositions générales** du règlement écrit du PLUi.

De procéder à une étude de réduction de la marge de recul de certains secteurs en application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

L'article L.111-8 prévoit que « Le plan local d'urbanisme, [...], peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 ». La procédure vise à réduire la marge de recul de :

- 50 mètres à **25 mètres** le long de la bretelle d'accès au péage de l'autoroute A10 (**zone Ux du PLUi**), au droit du terrain destiné à recevoir une activité de services sur la zone d'Artenay-Poupry sur la commune de **Poupry**.
- 75 mètres à **30 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RD 2020, au droit de la zone d'activités de la Haute Borne (**zone Ux du PLUi**), sur la commune de **Toury**. 75 mètres à **50 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RD 927, au droit de la zone d'activités Ecoparc (**zone 1AUx du PLUi**), sur la commune de **Toury**.
- 75 mètres à **50 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RD 2020 au droit du lotissement de la Vallée Maupertuis (**zone 1AU du PLUi**) sur la commune de **Toury**.
- 75 mètres à **50 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RN 254 au droit de la zone à urbaniser de la ZA du Puiset (**zone 1AUx du PLUi**) sur la commune de **Janville-en-Beauce**.

2.4. Réglementation de l'étude «Loi Barnier»

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis à vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité de zones est le suivant :

- La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier ».
- La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article 52 de la loi n°95-101 créant un nouvel article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (avant réécriture du code de l'urbanisme).
- Les articles L111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme relatif à l'amendement Dupont.

L'amendement Dupont

L'amendement Dupont a pour objet d'inciter les communes à engager une réflexion préalable sur l'aménagement futur des abords des voies qu'il vise, afin d'améliorer la qualité de l'urbanisme.

La loi vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes et invite les communes à édicter des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Les dispositions des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie, longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation.

Article L111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Article L111-7 du Code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8 du Code de l'urbanisme

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec **la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.***

Ainsi, l'objectif recherché vise la maîtrise de la qualité des entrées de ville aux abords de voies à fort trafic routier. Le présent dossier Loi Barnier, vise les sections situées :

- **À Poupry – Zone d'activités Artenay/Poupry - par rapport à la bretelle d'accès au péage**
- **À Toury – Zone d'activités de la Haute Borne - par rapport à la RD 2020**
- **À Toury – Écoparc (zone 1AUx) - par rapport à la RD 927**
- **À Toury – Lotissement de la Vallée de Maupertuis - par rapport à la RD 2020**
- **À Janville-en-Beauce – Zone d'activités du Puiset - par rapport à la RN 254**

Marge de retraits en vigueur

Au regard de l'article L111-8, la possibilité est donnée, via des mesures garantissant la qualité de l'entrée de ville, de réduire la marge d'inconstructibilité aujourd'hui fixée :

- à 75 mètres à compter de l'axe de la Route Nationale 254 et des RD 2020 et 927,
- à 50 mètres à compter de l'axe de la bretelle d'accès au péage de l'A10

Le présent dossier vise à lever l'interdiction et à adapter les marges de retrait des secteurs visés au regard de la prise en compte de cinq critères d'analyse cités préalablement dans l'énoncé de l'article.

La suite de la notice explicative présente les éléments de réflexion conditionnant la modification des marges de recul sur ces secteurs permettant soit l'implantation de bâtiments d'activités (Janville-en-Beauce, Toury, Poupry), soit l'implantation de constructions à vocation résidentielle (Toury).

La méthodologie se développe en une analyse des différents projet et de leur impact au regard des cinq critères retenus : nuisances, sécurité, qualité architecturale, urbanisme et paysage.

3. Correction erreur matérielle

Note : les ajouts au règlement sont inscrits en rouge, les retraits sont inscrits en rouge-rayé

3.1. Modification du règlement écrit

Dans les dispositions générales du règlement du PLUi, il n'est pas fait mention de l'amendement Dupont. En conséquence il est proposé d'insérer les articles suivants dans les « DISPOSITIONS GÉNÉRALES – 4. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS – LES DISPOSITIONS IMPÉRATIVES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ».

- **Article L111-6 du Code de l'urbanisme**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

- **Article L111-7 du Code de l'urbanisme**

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Article L111-8 du Code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

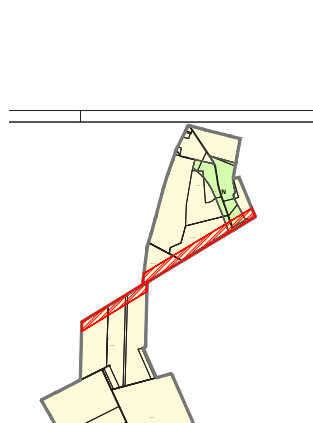
3.2. Modification du règlement graphique

Les marges de recul liées aux dispositions de l'article L.111-6 à L.111-10 sont affichées dans les plans de zonage concernés avec la légende suivante.

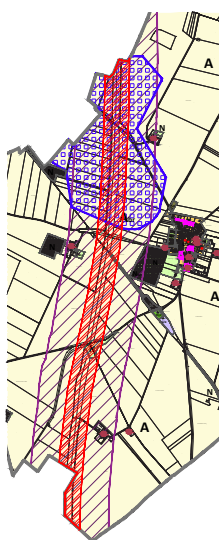


Application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme

Extraits de zonage ci-dessous :



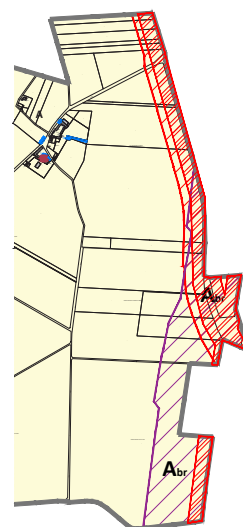
Loigny-la-Bataille



Trancrainville



Rouvray-Saint-Denis



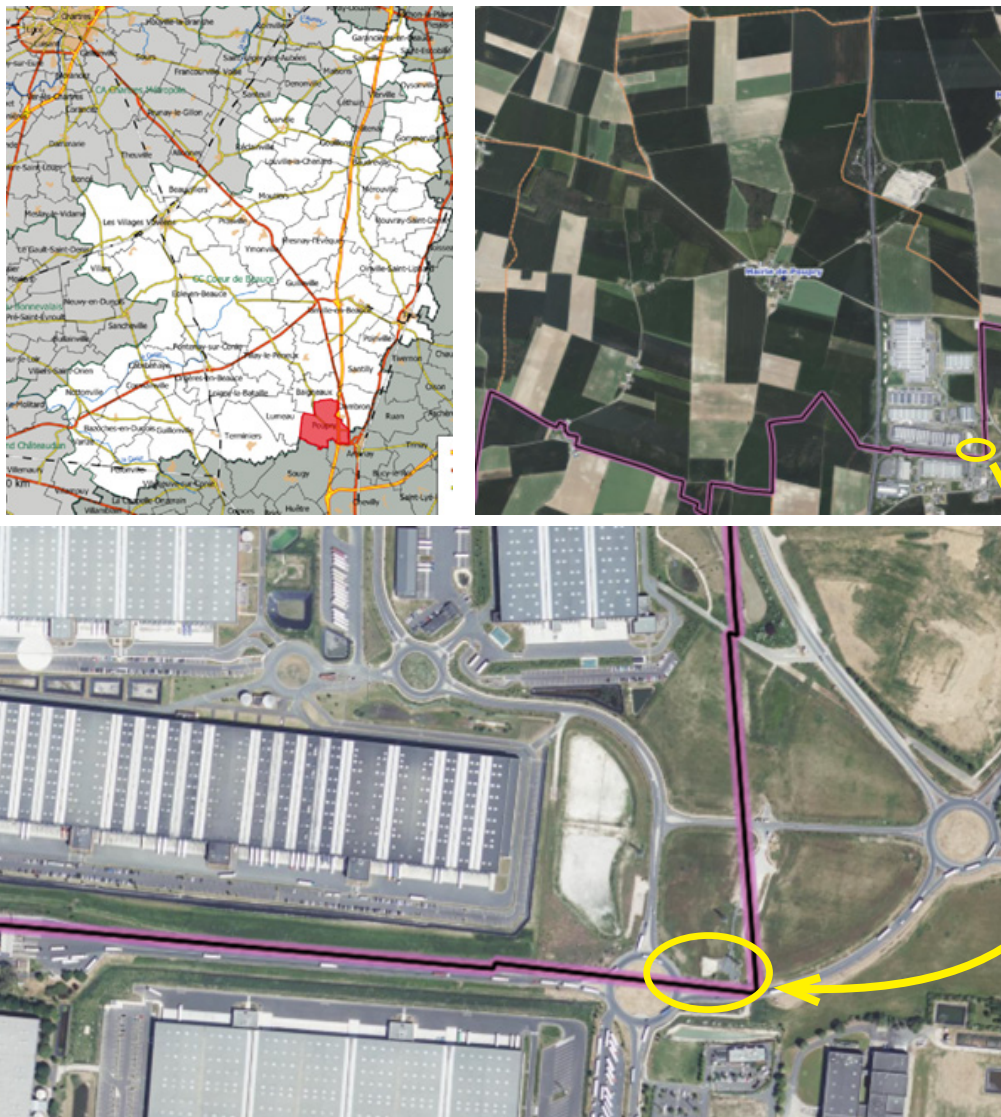
Baigneaux



Orgères-en-Beauce

4. Secteur Poupry - ZA Artenay/Poupry

4.1. Localisation du secteur



4.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi

Règlement

Le secteur d'étude est inscrit en zone Ux : zone urbaine : activités

Recul autorisé : 50 m de l'axe de la bretelle d'autoroute avec une orientation préférentielle des bâtiments parallèlement à l'axe de la bretelle.

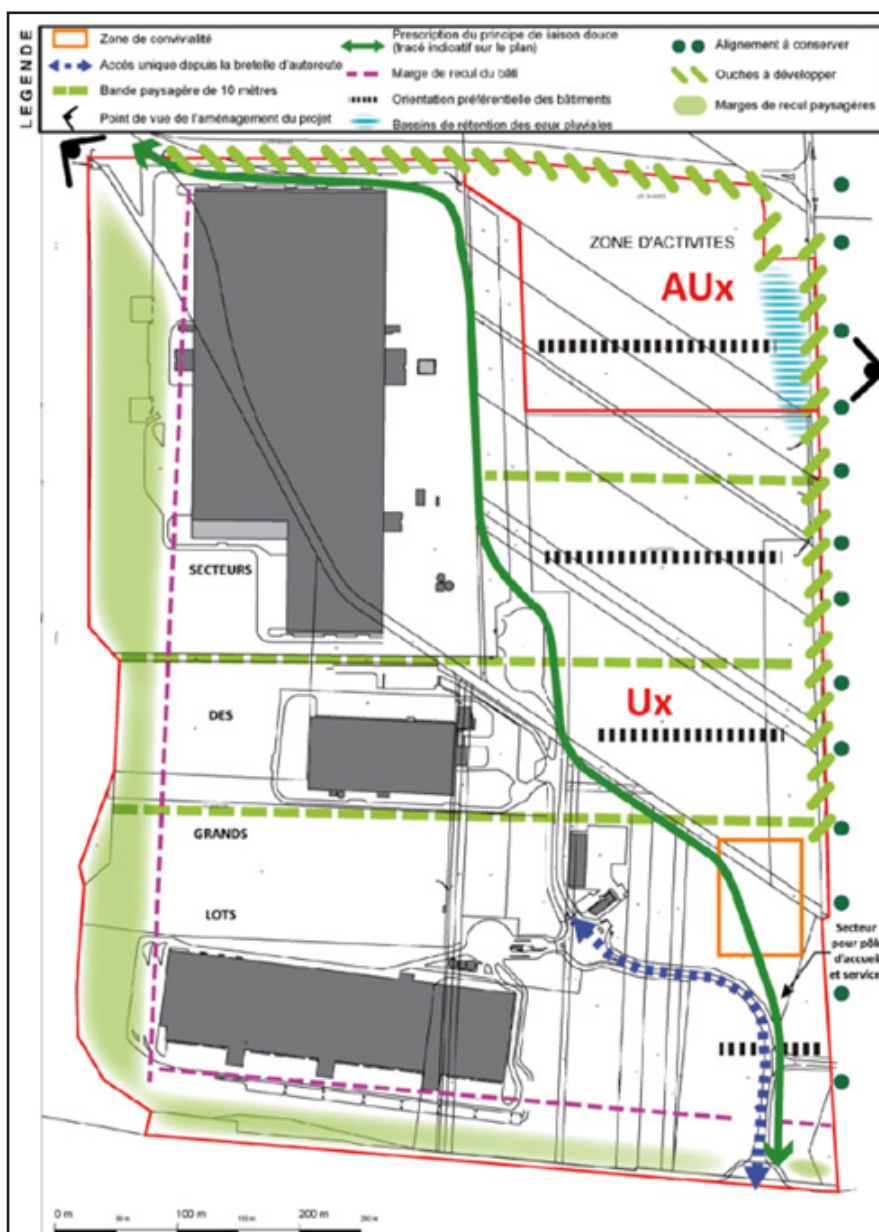
Hauteur des bâtiments : 16 m pouvant être dépassés sur 10% de l'emprise du bâtiment.

Par ailleurs, le règlement autorise dans les marges de recul :

- aménagements paysagers,
- dispositifs de gestion des eaux pluviales s'ils sont végétalisés,
- cheminements doux s'ils ont réalisés en partie avec des matériaux perméables,
- chaussées d'une largeur inférieure ou égale à 7 m si des mouvements de terre aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vu de l'autoroute ou de la RD954,
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement si elles sont destinées aux véhicules légers et si des mouvements de terre aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vu de l'autoroute ou de la RD954,
- les aires de stockage ou d'exposition à condition d'être en rapport avec l'activité principale de l'entreprise et accompagnées d'un aménagement paysager afin de la soustraire à la vue depuis les espaces publics.



Orientation d'aménagement et de programmation



Nb : Ne sont repris que les textes concernant de près ou de loin les terrains le long de la bretelle rejoignant l'autoroute.

- Une seule entrée est possible depuis la bretelle d'autoroute.
- Les terrains délaissés seront minimisés et gérés.
- Les projets seront représentés dans leur site à partir de points de vues fixés, notamment au droit de la RD954. Aucun point de vue n'est fixé depuis la bretelle d'autoroute.
- Les vues le long de la bretelle seront maintenues par des aménagements paysagers et participer à la mise en valeur de l'entrée de la zone
- Une implantation préférentielle des bâtiments parallèlement à la bretelle

De par sa situation la ZA d'Artenay Poupry se déploie sur deux EPCI (Cœur de Beauce et Beauce Loirétaine) avec des documents d'urbanisme distincts (PLUi).

Ainsi le terrain concerné se situe tout au sud de la zone d'activités, sur les terrains résiduels non encore construits, riverains d'Artenay, en contrebas d'un mètre en moyenne de la bretelle.

Règlement du PLUi Beauce Loirétaine (Artenay)

Artenay fait partie de la communauté de communes de la Beauce Loirétaine. Le PLUi de la Beauce Loirétaine prévoit pour la zone AUE voisine immédiate de notre secteur d'étude avec en règlement :

- un recul des bâtiments de 10 m par rapport à la limite entre la propriété et la voie de circulation. Compte tenu de la largeur de la chaussée : 3,50 m et plus avec la présence du giratoire, de l'accotement de 2 m et du talus permettant le raccordement entre le terrain encaissé et la bretelle, le recul, bien que plus réduit, reste de l'ordre de grandeur des 25 m demandés sur la commune de Poupry.
- la hauteur des bâtiments pourra atteindre 25 m de haut. Cette hauteur est bien supérieure aux 16 m autorisés par le PLUi de la Communauté Cœur de Beauce.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n'ajoute pas de critère qualitatif.

4.3. Étude Loi Barnier (article L111-8 du C.U.)

Évolution souhaitée

Les reculs imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme avaient déjà été modulés lors de la révision allégée du PLU de Poupry approuvée le 29 juillet 2016. Le PLU de Poupry prescrivait ainsi une marge de recul de 50 mètres de part et d'autre de la bretelle d'accès à l'autoroute A10, cette disposition a été reprise dans le PLUi de Cœur de Beauce.

L'étude justifie la réduction de cette marge de recul de 50 à 25 mètres, sur un linéaire de 80-90 mètres, à l'est du giratoire d'entrée vers le péage.

Prise en compte des nuisances

Les constructions attendues ne sont pas destinées à des activités logistiques mais à des activités artisanales, commerciales, sans nuisances avérées.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la sécurité

Les entrées et sorties sont limitées à une seule aujourd'hui. Ce nombre restreint et cette règle cadrent la sécurité routière. Les accès privés à chaque lot s'effectueront par une «raquette», elle-même raccordée par la rue de l'Ouche.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.



Prise en compte de la qualité architecturale

Le PLUi détaille les conditions d'implantation, le rapport au sol des constructions, les façades, les toitures.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et paysage

Précisons d'emblée que la programmation vers des activités artisanales et de services permet de diversifier les fonctions de la zone d'activités et par voie de conséquence, les volumes des bâtiments projetés dans ce secteur. Cette volonté de la collectivité permet indirectement d'améliorer la qualité de l'urbanisme et du paysage par diversification.

Au fond, le clocher de l'église d'Artenay est très réduit. Seule la sucrerie avec ses silos massifs, sombres et sa cheminée rouge et blanche s'impose.



Les distances remarquées sur les bâtiments voisins et les règles en vigueur sont reportées sur la photo prise depuis le giratoire d'entrée sur la zone d'activités.

Des hauteurs sont également reportées :

- 16 m qui représente la hauteur autorisée aujourd'hui. Cette hauteur potentielle, notamment sur des bâtiments à 25 m de l'axe de la bretelle peut « écraser » le site et former une « barre » très prégnante.
- 8 m qui représente la hauteur du bâtiment Mc Donald's en face et qui correspond à un maximum classique pour des activités de services et artisanales.

Par exemple, la hauteur de bâtiments pour de telles activités à Bazoches-en-Dunois, Orgères-en-Beauce, Terminiers, Fresnay-l'Évêque, Louville-la-Chenard, Les Villages Vovéens, Poinville et Ymonville est fonction des hauteurs voisines et à Janville-en-Beauce la hauteur est limitée à 6 m à l'égout du toit (donc proche de 8 m au faîtage ou à l'acrotère).

Enfin, les derniers lots de la zone d'Artenay/Poupriy sont fléchés pour accueillir des petites entreprises artisanales et de services et ainsi diversifier le tissu d'entreprises accueillies. Cette programmation permet d'envisager aisément des hauteurs de bâtiments plus contenues.



Cette photo correspond réellement à ce que percevra un automobiliste juste avant le giratoire d'entrée de la zone d'activités : la vision est proche de celle d'une coupe.

Au-delà du rond-point, l'automobiliste passera trop vite le long des 80 mètres de la zone d'activités sur le territoire de Cœur de Beauce.

L'attention est attirée par les panneaux de signalisation qui voilent même le clocher d'Artenay, les bâtiments à gauche ne constituent qu'un fond de hauteur homogène.

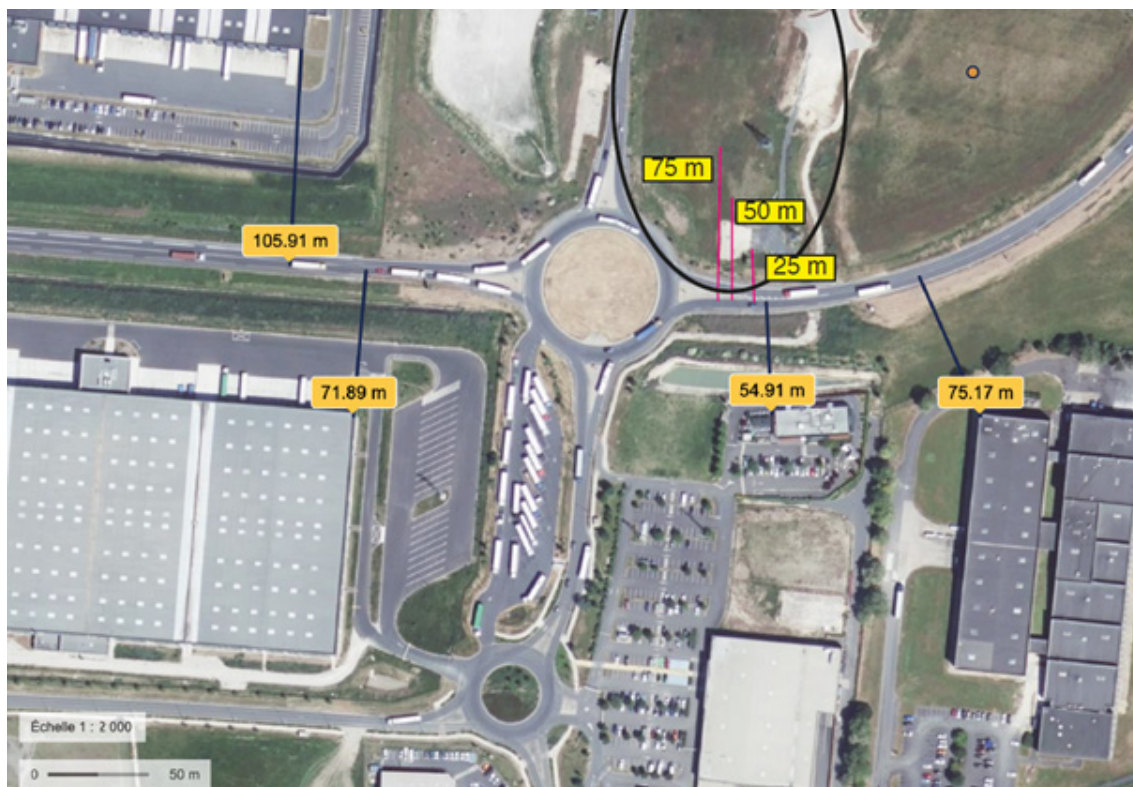
Le gabarit maximal de 16 m à 25 m de l'axe de la route fermerait complètement la fenêtre sur le village.

8 m serait plus en rapport avec les bâtiments en arrière-plan, tant qu'Artenay n'autorise pas de nouvelles constructions entre le bourg et le secteur d'étude.

À titre de comparaison les bâtiments voisins GXO et AREFIM ont des hauteurs similaires de 16m, Mc Donald's: 8 m environ.

Sur la carte ci-dessous sont reportées également pour le secteur d'étude les distances

- 75 m, standard, le long des routes à grande circulation
- 50 m, distance figurant dans le PLUi actuel
- 25 m, distance demandée

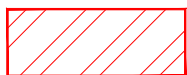


NB : fond et mesures surlignées en orange issus du site Géoportail

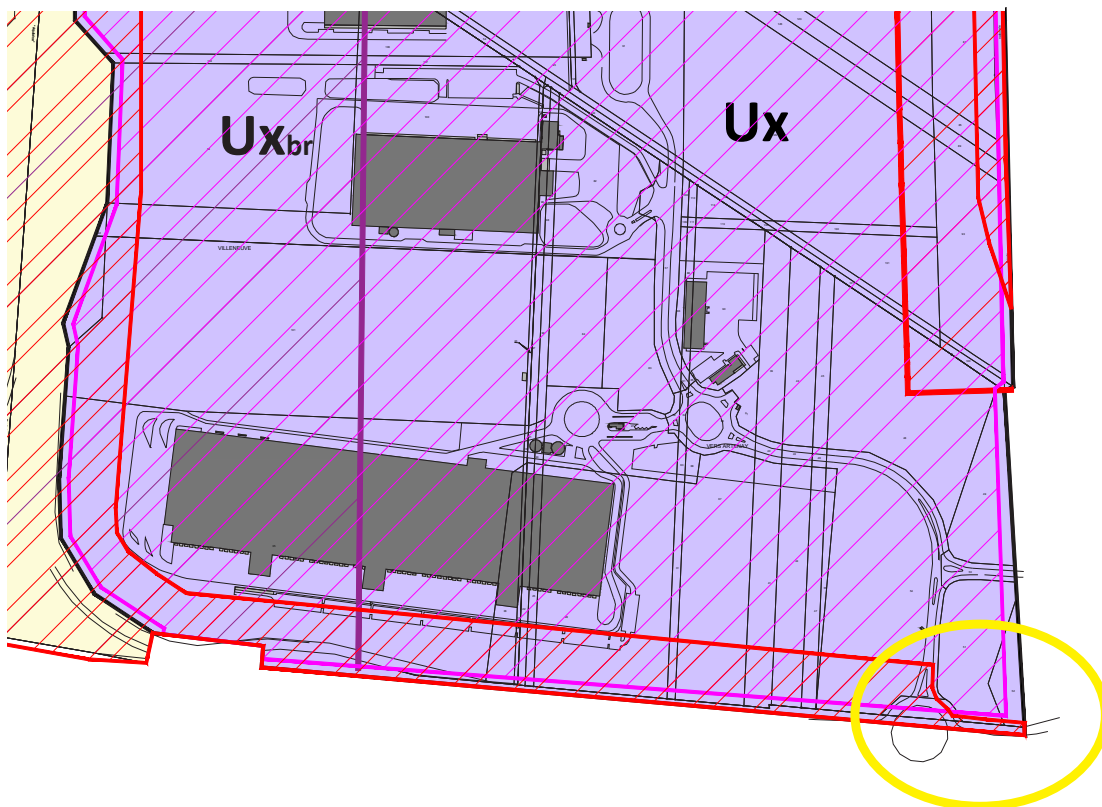
La largeur le long de la bretelle d'autoroute est d'à peine 90 m. Le paysage est très plat, avec une végétation très discrète, extrêmement banal et constitué essentiellement de mobilier technique : panneaux d'information et de signalisation, pylônes électriques et leurs lignes électriques à haute tension, candélabres.

4.4. Évolutions proposées au PLUi

Au règlement graphique



Application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme



Au règlement écrit

Note : les ajouts au règlement sont inscrits en rouge, les retraits sont inscrits en rouge rayé

Ux ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions pour le groupe 7 (Poupry) :

Dans les marges de recul par rapport à l'autoroute A10, ~~à la bretelle d'accès à l'autoroute~~ et à la Rd 954, sont seuls autorisés :

- les aménagements paysagers,
- les dispositifs de gestion des eaux pluviales s'ils sont végétalisés,
- les cheminements doux s'ils sont réalisés en partie en matériaux perméables,
- les chaussées d'une largeur inférieure ou égale à 7 m si des mouvements de terrain aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vues de l'autoroute ou de la Rd 954,
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les aires de stationnement si elles sont destinées aux véhicules légers et si des mouvements de terrain aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vues de l'autoroute ou de la Rd 954
- les aires de stockage ou d'exposition à condition d'être en rapport avec l'activité principale de l'entreprise et accompagnées d'un aménagement paysager afin de les soustraire à la vue depuis les espaces publics.

Dans les marges de recul par rapport à la bretelle d'accès à l'autoroute :

- de l'axe de la bretelle à 25 m sont autorisés :
 - » les dispositifs de gestion des eaux pluviales s'ils sont végétalisés,
 - » les cheminements doux s'ils sont réalisés en partie avec des matériaux perméables,
 - » les chaussées d'une largeur inférieure ou égale à 7 m si des mouvements de terre aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vues de l'autoroute ou de la RD954,
 - » les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - » les aires de stationnements si elles sont destinées aux véhicules légers et si des mouvements de terre aux pentes douces les dissimulent ou les intègrent vu de l'autoroute ou de la RD954,
 - » les aires de stockage ou d'exposition à condition d'être en rapport avec l'activité principale de l'entreprise et accompagnées d'un aménagement paysager afin de la soustraire à la vue depuis les espaces publics.
- entre 25 m et 50 m les bâtiments sont autorisés suivant les dispositions de l'article UX2 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.
- au-delà de 50 m, les bâtiments sont autorisés suivant les dispositions de l'article UX2 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Ux ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières

Poupry :

- Le long de l'autoroute A10, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 100 mètres à partir de l'axe de la voie. De plus, toute construction devra être orientée perpendiculairement à la voie ; toutefois d'autres dispositions sont possibles si la volumétrie du bâtiment par rapport aux dimensions du terrain le permet.
- Le long de la bretelle d'accès de l'autoroute A10, toute construction devra être implantée avec un recul minimum ~~de 50-~~ **mètres de 25 mètres ou 50 mètres conformément à l'empreinte précisée au plan de zonage**, à partir de l'axe de la voie et être orientée de préférence parallèlement à la voie.
- Le long de la Rd 954, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 30 mètres à partir de l'axe de la voie et être orientée de préférence perpendiculairement à la voie.
- Le long des autres voies, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement et de 10 mètres à partir de l'axe de la voie. Les constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs... doivent être implantées à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public de même que les cas d'adaptation, de changement de destination voire de réfection de constructions existantes doivent être implantés à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

Poupry, Toury

La hauteur des constructions mesurée entre le point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limitée à 16 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment sous réserve des respects des règles édictées à l'article 3.

Les ouvrages techniques de faible emprise, cheminées, dispositifs de captage d'énergie renouvelables et autres superstructures, peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le reste de la construction et compatible avec la préservation du paysage.

Poupry - bretelle d'accès à l'autoroute dérogeant partiellement à l'application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme :

Entre 25 m et 50 m, les bâtiments sont autorisés avec une hauteur maximale de 8m.

5. Secteur Toury - Ecoparc

5.1. Localisation du secteur



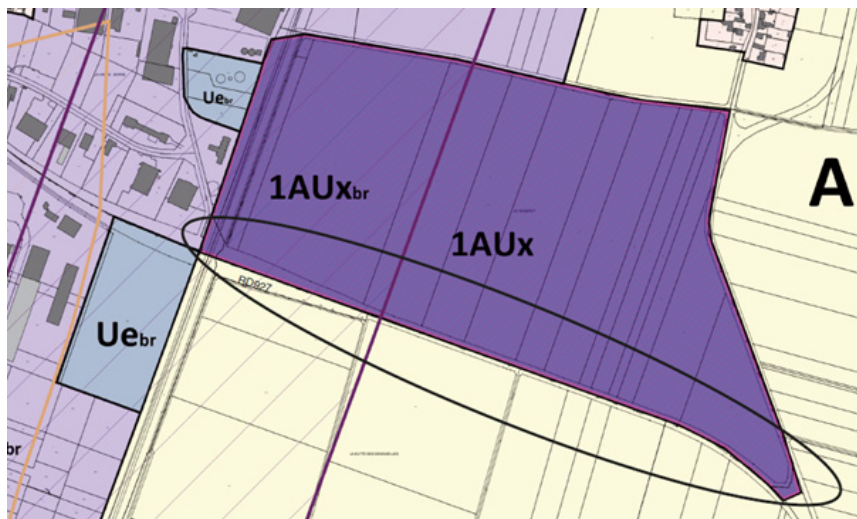
5.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi

Règlement

Le secteur d'étude est inscrit en zones 1AUx (zone à urbaniser à vocation d'activité) et 1AUxbr zone à urbaniser à vocation d'activité) assujettie au classement des infrastructures de transport terrestre – zone de bruit.

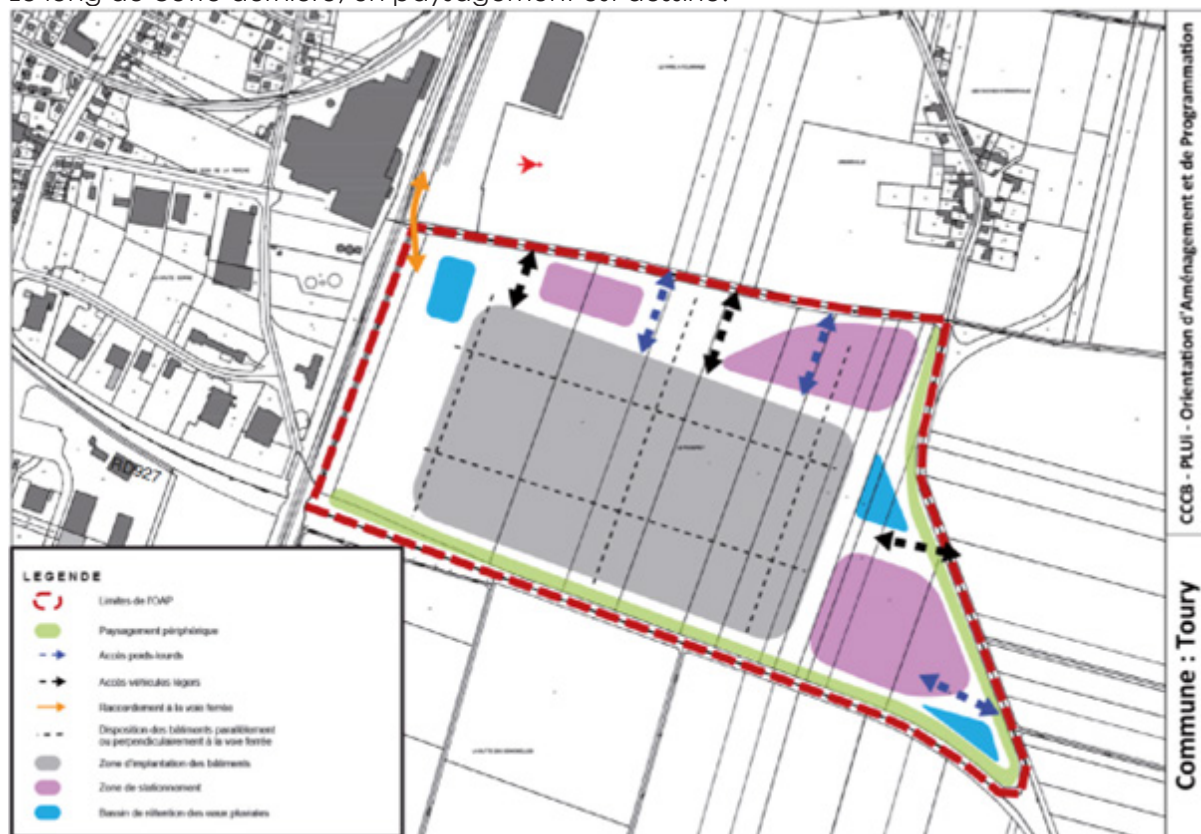
Hauteur autorisée : 16 m pouvant être dépassés sur 10% de l'emprise du bâtiment.

Recul autorisé : implantation en recul supérieur ou égal à 5 mètres et dans le secteur de commerces d'artisanat et de services, recul minimum de 20mètres de l'axe de la voie.



Orientation d'aménagement et de programmation

Le secteur est prévu pour l'accueil de logistique. 2 entrées indépendantes sont fléchées mais aucune sur la RD927. Les façades des bâtiments seront parallèles ou perpendiculaires à la voie ferrée et donc à la RD927. Le long de cette dernière, un paysagement est dessiné.



5.3. Étude Loi Barnier (article L111-8 du C.U.)

Évolution souhaitée

Aujourd'hui, il est prévu une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD927. L'étude justifie la réduction de cette marge de recul de 75 à 50 mètres, le long de la zone 1AUX de l'Ecoparc.

Prise en compte des nuisances

Les constructions attendues sont séparées de la ville de Toury, du hameau d'Armonville ou du hameau d'Ondreville. Les activités attendues sont de la logistique peu nuisante, à moins d'un classement Seveso. À ce titre, une étude spécifique liée aux installations classées sera nécessaire pour situer les risques sanitaires. Pour les personnes qui travailleront sur le site, la réduction des reculs par rapport à la RD927 n'aura aucun impact compte tenu des flux routiers connus.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la sécurité

Aucune entrée ou sortie n'est prévue sur la route départementale 927. Il y aura une modification du trafic routier, notamment en direction de la RD2020 et de l'autoroute A10 mais les véhicules devront entrer ou sortir de la zone d'activités par la route d'Armonville ou par une voie interne débouchant sur la route d'Armonville. A priori, la sécurité sur la RD927 qui est de capacité à absorber ce trafic supplémentaire ne sera pas modifiée. La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la qualité architecturale

Le PLUi détaille simplement la qualité des formes, des couleurs ou l'usage des matériaux sur la commune de Toury.

- Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux pour les constructions principales, les annexes et les clôtures.
- Toitures plates ou en pentes.
- Clôtures en treillis métalliques de 2 mètres dans les tons neutres (nuances de gris ou vert sombre), ainsi que le portail.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et paysage

Le terrain est un champ très vaste séparé de la ville par le chemin de fer. La RD 927 longe le champ et s'élève par un remblai pour franchir cette ligne.

Les seules constructions sont au-delà de la voie ferrée : un premier bâtiment industriel, le grand silo mais aussi une antenne téléphonique. Tous sont très en retrait de la route.

La courbure de la route départementale met en valeur la façade du terrain. L'antenne téléphonique à gauche du silo donne une mesure, à peu près, d'un recul de 75 m de l'axe de la route.

Les futures constructions vont constituer potentiellement une réelle opacité sur toute la longueur du champ bien dégagée par la forme de la route.



NB : fond et mesures surlignées en orange issus du site Géoportail

Il n'existe pas de vis à vis sur le côté gauche de la route, la vocation reste agricole. Le seul repère tangible de recul et de hauteur sur le terrain pour fixer un recul et un gabarit aux futures constructions, est celui du silo ou de l'antenne mais ces équipements sont au-delà du recul légal et d'une hauteur bien supérieure aux 16 m du gabarit donné par le PLUi.



Vue depuis la route de Bazoches



Vue depuis le carrefour RD927 - route d'Armonville

Compte tenu de la configuration des lieux puisque le site est abordé non pas de profil, en coupe comme habituellement mais de face à cause de la sinuosité de la route, ce sont les façades en arrière-plan qui s'imposeront du haut de leur 16 m. D'éventuelles hauteurs en premier plan s'effaceront. Dans ce secteur, les dispositions prises au travers du PLUi doivent également permettre d'améliorer la qualité de cette frange urbaine en atténuant les vues sur les bâtiments industriels tels que le silo.

Il y a donc lieu de reprendre ce recul de 75 m pour les bâtiments hauts (16 m) à venir et de n'autoriser dans la bande entre les constructions et la route que les installations au sol : clôture, stationnements, bassins de rétentions, aires de manœuvres qui formeront un premier plan.

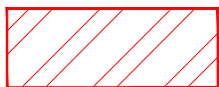
En revanche, des bâtiments plus bas de 8 mètres au maximum peuvent venir jusqu'à 50 m de l'axe de la route (à l'image de ce qui existe de l'autre côté du pont). Un premier plan construit sera ainsi créé. De loin, au-delà des virages, ils s'effaceront devant les grands bâtiments. De près, au-delà du carrefour avec la route d'Armonville, ils formeront un premier plan construit.

À contrario avec ce recul maintenu, le pied de remblai de la route sera dégagé, le seul évènement topographique sera mis en évidence comme aujourd'hui.

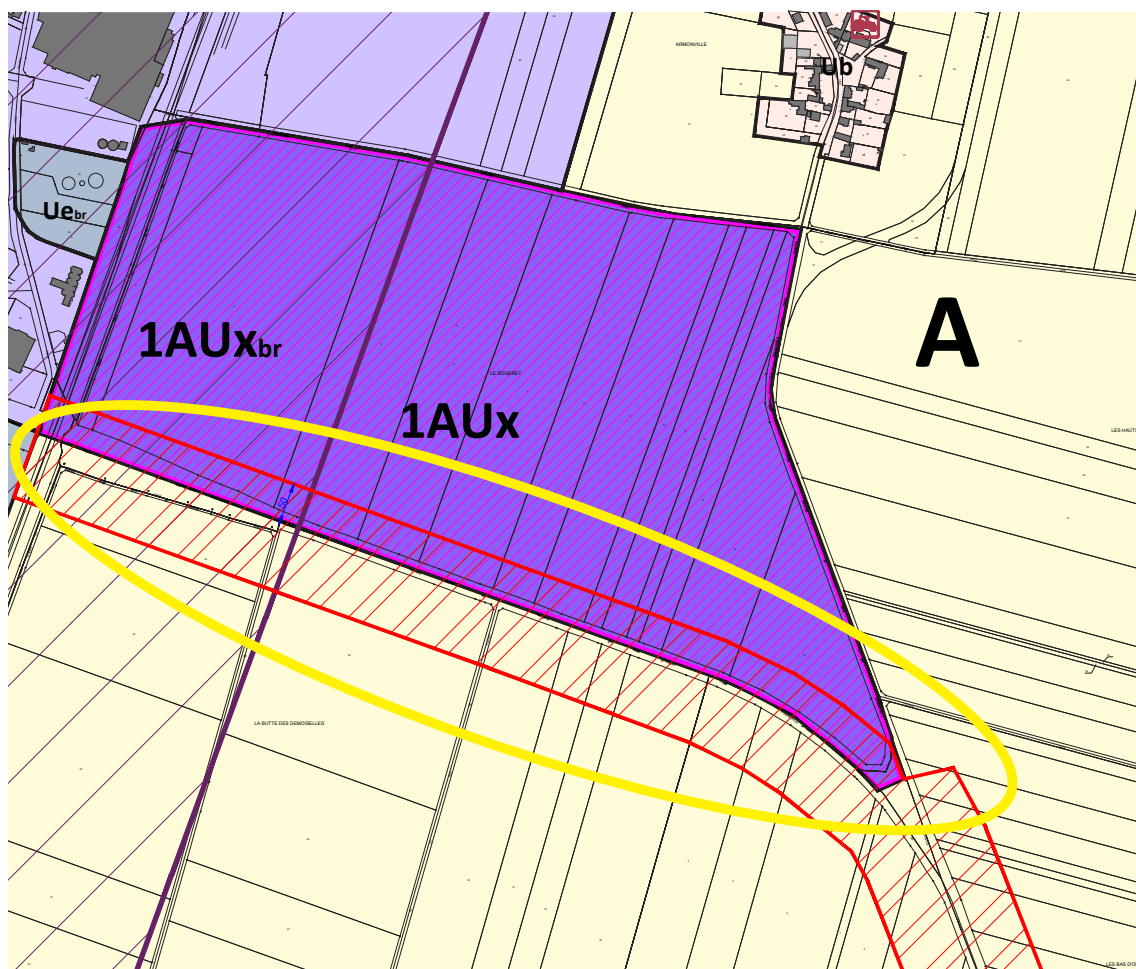
Ce recul reste conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur ce secteur qui prévoit un paysagement périphérique le long de la RD927.

5.4. Évolutions proposées au PLUi

Au règlement graphique



Application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme



Au règlement écrit

Note : les ajouts au règlement sont inscrits en rouge, les retraits sont inscrits en rouge-rayé

1AUX ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce, Toury :

Les constructions doivent être implantées en recul des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées, Celui-ci devra être supérieur ou égal à 5 mètres.

Pour Toury, dans le secteur de commerces d'artisanat et de services : les constructions devront s'implanter en recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie.

Pour Toury, le long de la RD927 dérogeant partiellement à l'application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme :

- de l'axe de la RD927 à 50m : seuls sont autorisés les clôtures, aménagements paysagers, aires d'évolutions stationnements et bassins de rétentions d'eau.
- entre 50 m et 75 m les bâtiments sont autorisés suivant les dispositions de l'article 1AUX2 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.
- au-delà de 75 m, les bâtiments sont autorisés suivant les dispositions de l'article 1AUX2 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

[...]

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce, Poupry, Toury :

La hauteur des constructions mesurée entre le point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limité à 16 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment sous réserve des respects des règles édictées à l'article 3.

Les ouvrages techniques de faible emprise, cheminées, dispositifs de captage d'énergie renouvelables et autres superstructures, peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le reste de la construction et compatible avec la préservation du paysage.

Pour Toury, le long de la RD927 dérogeant partiellement à l'application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme :

Entre 50 m et 75 m, les bâtiments sont autorisés avec une hauteur maximale de 8m.

6. Secteur Toury - ZA de la Haute Borne

6.1. Localisation du secteur



6.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi

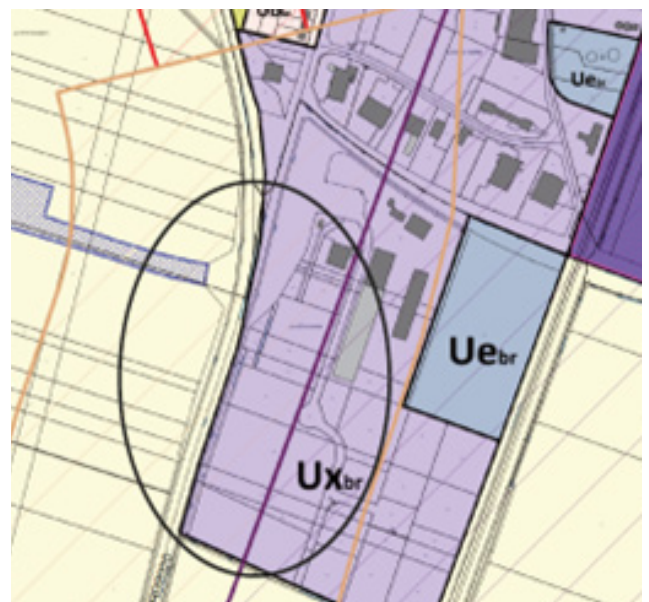
Règlement

Le secteur d'étude est inscrit en zone Uxbr : zone urbaine activités (assujettie au classement des infrastructures de transport terrestre – zone de bruit).

Hauteur autorisée : 16 m pouvant être dépassés sur 10% de l'emprise du bâtiment.

Recul autorisé : 20 m de l'axe de la voie. En pratique, l'aménagement déjà réalisé repousse cette distance à au moins 27 m (largeur du chemin + plantations).

Il n'existe pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur.



6.3. Étude Loi Barnier (article L111-8 du C.U.)

Évolution souhaitée

Aujourd'hui, il est prévu une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD2020.

L'étude justifie la réduction de la marge de recul de 75 à 30 mètres par rapport à l'axe la RD2020, le long de la zone Ux.

Prise en compte des nuisances

La Haute Borne est séparée du reste de la ville de Toury. Aucune activité spécialement nuisante n'est attendue. Si une installation classée est susceptible de s'installer, elle fera l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation selon les textes en vigueur.

De plus, cette zone a vocation à accueillir des activités et non de l'habitat. Les potentielles nuisances provenant de la RD2020 n'impacteront pas l'activité.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la sécurité

Aucune entrée ou sortie n'est prévue sur la route départementale 2020. La zone de la Haute Borne a son propre réseau de circulation qui ne débouche pas directement sur la route classée à grande circulation mais sur le carrefour à giratoire avec la RD 927.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la qualité architecturale

Le PLUi détaille simplement la qualité des formes, des couleurs ou l'usage des matériaux sur la commune de Toury.

- Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux pour les constructions principales, les annexes et les clôtures
- Toitures plates ou en pentes
- Clôtures en treillis métalliques de 2 mètres dans les tons neutres (nuances de gris ou vert sombre), ainsi que le portail.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et paysage

En laissant quelques mètres pour permettre une croissance normale de la végétation le recul de 30 m paraît raisonnable : le premier plan existe déjà et est en train de se constituer. (photo ci-dessous)



Il n'y a pas de vis à vis de l'autre côté de la RD2020, l'effet « couloir » n'existera pas.



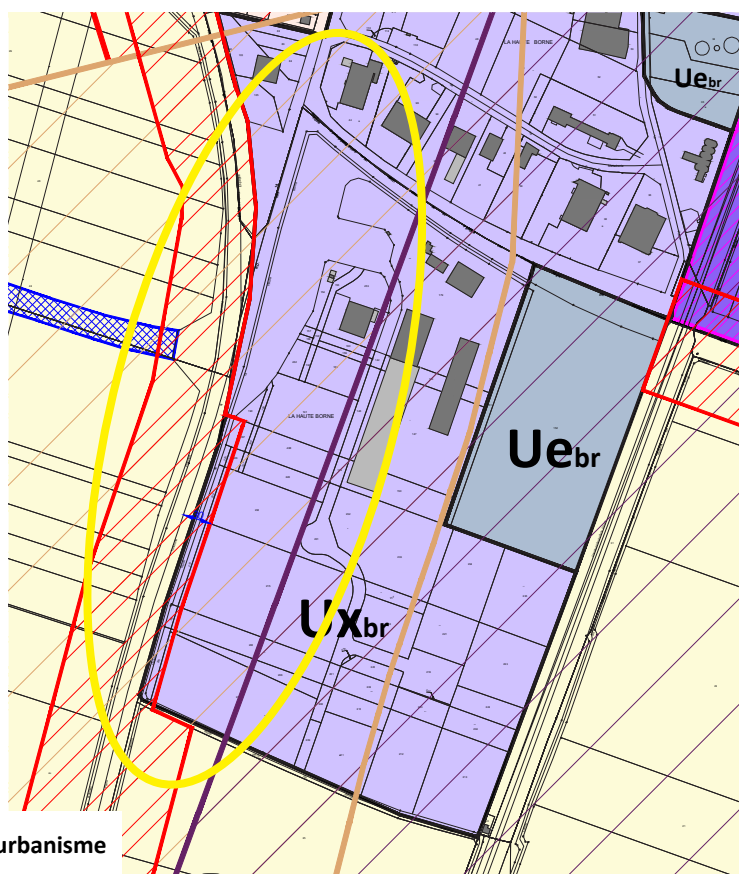
NB : fond et mesures surlignées en orange issus du site Géoportail



La vue vers la ville au loin n'est pas qualitative, elle ne permet pas de désigner de point de repère ni d'ordonnement singulier du bâti.

6.4. Évolutions proposées au PLUi

Au règlement graphique



Application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme

Au règlement écrit

Ux ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières

[...]

Janville-en-Beauce, Toury :

Les constructions doivent être implantées en recul des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées, Celui-ci devra être supérieur ou égal à 5 mètres.

Pour Toury, dans le secteur de commerces d'artisanat et de services : les constructions devront s'implanter en recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie.

Pour Toury, le long de la RD 2020 dérogeant partiellement à l'application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme :

De l'axe de la RD2020 à 30m : seuls sont autorisés les clôtures, aménagements paysagers et bassins de rétentions d'eau.

Pour Janville-en-Beauce, dans le secteur de commerces d'artisanat et de services : les constructions devront s'implanter en recul minimum de 10 mètres de l'axe de la voie.

7. Secteur Toury - Lotissement de la Vallée de Maupertuis

7.1. Localisation du secteur



7.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi

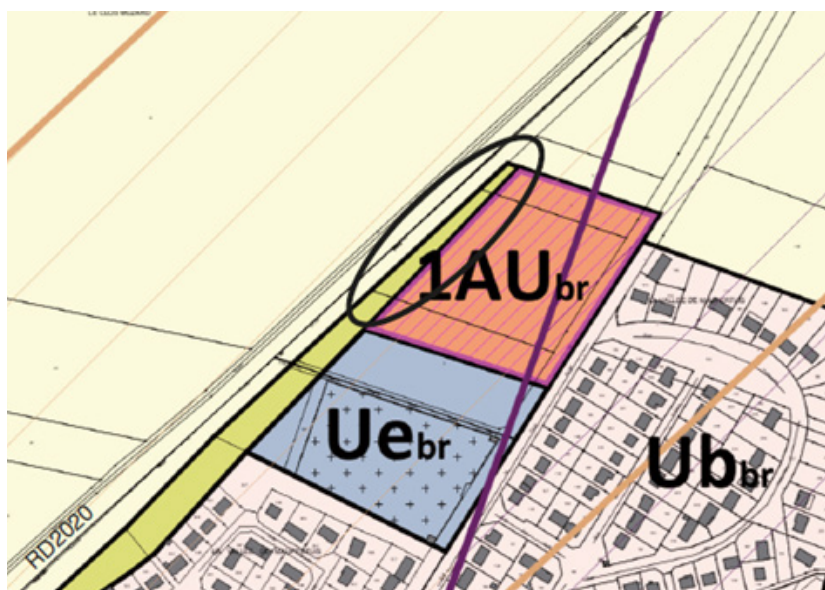
Règlement

Le secteur d'étude est inscrit en zone 1AU_{br} (zone à urbaniser à vocation résidentielle) assujettie au classement des infrastructures de transport terrestre – zone de bruit.

Sauf pour l'isolation phonique des constructions, le règlement est celui de la zone 1AU.

Hauteur autorisée : 7 m à l'égout du toit.

Recul autorisé par rapport aux voies publiques : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. En cas de recul, celui-ci sera supérieur ou égal à 5 mètres.



Orientation d'aménagement et de programmation

Le secteur prévoit 25 logements sur cette dernière parcelle tout au nord de Toury, au-delà du cimetière. Les entrées et sorties automobile existent depuis la rue de la Croix Auger. Un paysagement le long de la route à grande circulation est prévue dans le prolongement du merlon existant un peu plus au sud.



7.3. Étude Loi Barnier (article L111-8 du C.U.)

Évolution souhaitée

Aujourd'hui, il est prévu une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD2020. L'étude justifie la réduction de la marge de recul de 75 à 50 mètres de la RD2020, le long de la zone 1AUbr pour l'opération de la Vallée de Maupertuis.

Prise en compte des nuisances

Le talus planté en 2023 dans le cadre de l'opération Vallée de Maupertuis permet d'améliorer le confort des habitants des rues des Rosiers, des Hortensias...



Les constructions déjà bâties et en cours restent similaires à celles des quartiers alentour : la vocation est celle d'un habitat et d'activités de commerces, activités compatibles.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la sécurité

Aucune entrée ou sortie n'est prévue sur la route départementale 2020. La rue de la Croix Auger ne débouche pas au nord sur la RD2020. Les conditions de sécurité restent similaires aux conditions actuelles.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la qualité architecturale

Le PLUi détaille simplement la qualité des formes, des couleurs ou l'usage des matériaux sur la commune de Toury.

- Toitures : autorisation des terrasses sans installations techniques visibles - Toitures plates ou en pentes
- Clôtures en treillis métalliques de 2 mètres dans les tons neutres (nuances de gris ou vert sombre), ainsi que le portail.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et **paysage**



La première phase du lotissement a été commercialisée et est partiellement construite. Les constructions sont dans le même esprit que les quartiers pavillonnaires alentours.

Les constructions sont restées à une cinquantaine de mètres de l'axe de la voie, même le mur du cimetière reprend peu ou prou ce gabarit.

Il n'y a pas de confrontation entre le bâti et la route : le bourg ne s'impose pas et reste discret.

NB : fond et mesures surlignées en orange issus du site Géoportail

Il y a donc lieu de reprendre cette marge de 50 mètres qui correspond à un gabarit tangible dans le secteur.

Ce gabarit permettra de créer un écran antibruit et un aménagement paysager, comme prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

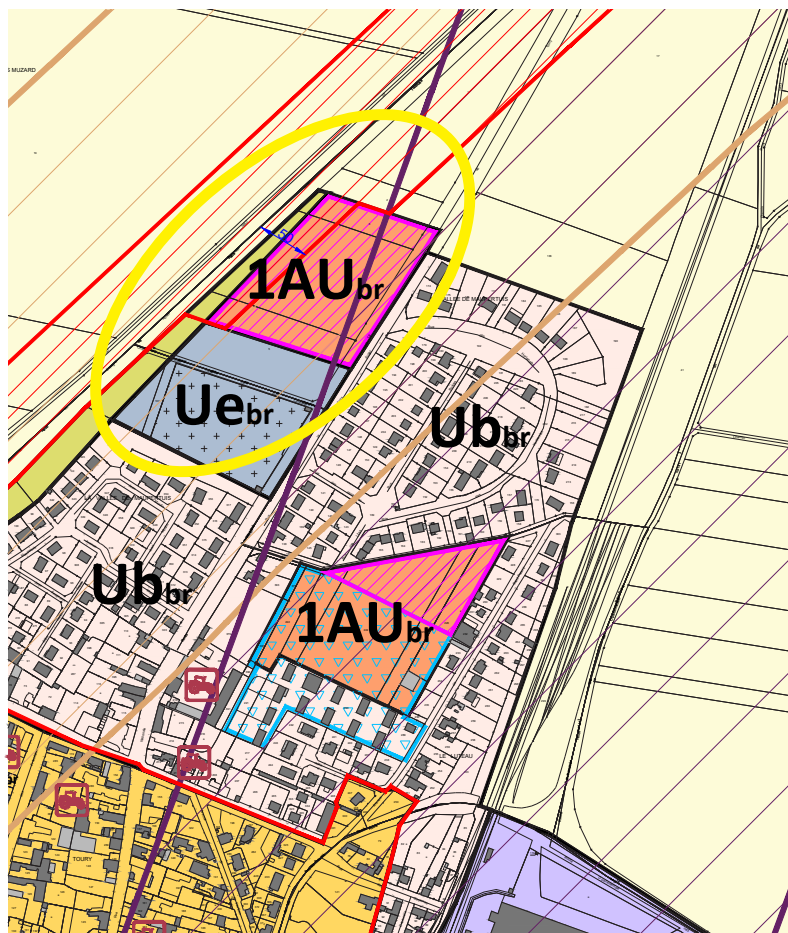


7.4. Évolutions proposées au PLUi

Au règlement graphique



Application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme



Au règlement écrit

1AU ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières

Gouillons, Les Villages Vovéens, Toury :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou en recul. En cas de recul, celui-ci sera supérieur ou égal à 5 mètres.

Pour Toury, le long de la RD2020 dérogeant partiellement à l'application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme :

- de l'axe de la RD2020 à 50m : seuls sont autorisés les clôtures, aménagements paysagers, aires d'évolutions stationnements et bassins de rétentions d'eau.
- au-delà de 50 m, les bâtiments sont autorisés suivant les dispositions de l'article 1AU2 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS *(règle inchangée)*

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières

[...]

Bazoches-en-Dunois, Beauvilliers, Dambron, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Guilleville, Les Villages Vovéens, Loigny-la-Bataille, Neuvy-en-Beauce, Orgères-en-Beauce, Poupry, Terminiers, Toury, Villars :

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux est limitée à un maximum de 7 mètres à l'égout du toit.

[...]

8. Secteur Janville-en-Beauce - ZA du Puiset

8.1. Localisation du secteur

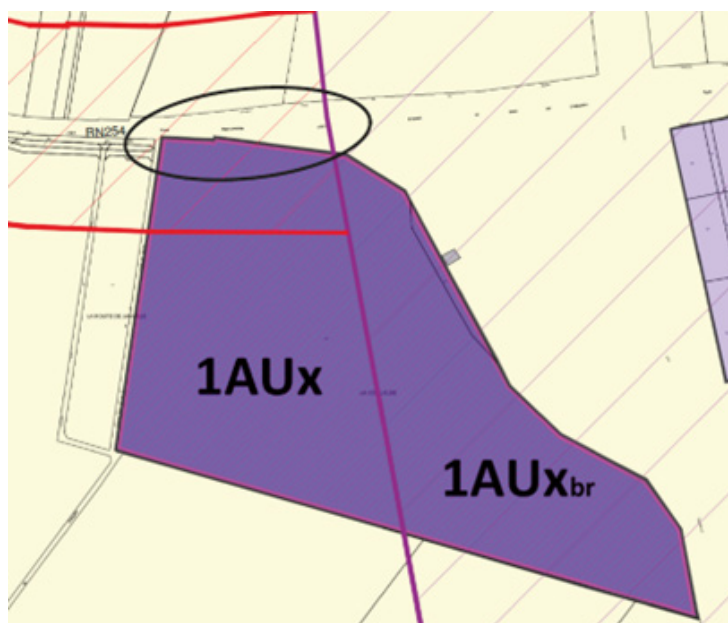


8.2. Contexte réglementaire actuel du PLUi

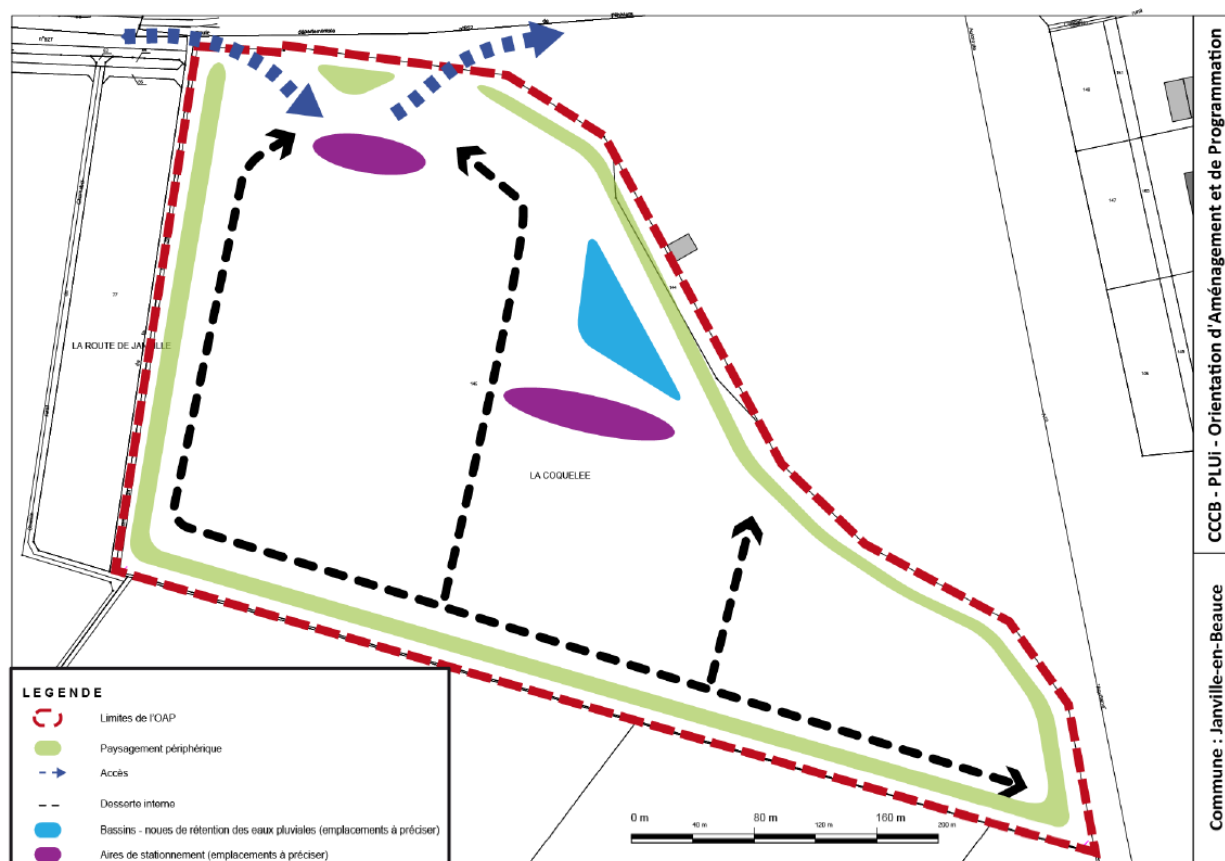
Règlement

Le secteur d'étude est inscrit en zones 1AUx (zone à urbaniser à vocation d'activité) et 1AUxbr zone à urbaniser à vocation d'activité) assujettie au classement des infrastructures de transport terrestre – zone de bruit.

Hauteur autorisée : 16 mètres pouvant être dépassés sur 10% de l'emprise du bâtiment.
Recul par rapport à la RN 254 : aucune règle fixée, le recul des 75 m s'applique d'office.



Orientation d'aménagement et de programmation



Le secteur est prévu pour l'accueil de logistique. Deux entrées indépendantes sont fléchées : un accès principal et un accès sécurité. L'impératif est de n'avoir aucun véhicule en attente sur le RN254.

Le paysagement périmétral doit atténuer l'impact de l'aménagement.

Le terrain est concerné par l'OAP sur les entrées de ville qui demande que le permis de construire soit représenté depuis l'amont et l'aval du giratoire RN154 / RN254 à Allaines pour pouvoir apprécier son insertion.

Précision pour ce secteur : une étude de compensation agricole a déjà été menée pour anticiper la phase opérationnelle et intégrer au mieux ces compensations.
L'étude figure en annexe du dossier.

8.3. Étude Loi Barnier (L.111-8 du C.U.)

Évolutions souhaitées

Aujourd'hui, il est prévu une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de la RN254.

L'étude justifie la réduction de la marge de recul de 75 à 50 mètres de la RN254, le long de la zone 1AUxbr.

L'OAP est précisée pour améliorer l'intégration paysagère du projet, en compatibilité avec l'objectif de l'OAP «entrée de ville» et les points de vue à préserver qui y sont inscrits.

Prise en compte des nuisances

Les constructions à attendre sont séparées de Janville, du bourg du Puiset ou d'Allaines. Les activités attendues sont de la logistique peu nuisante, à moins d'un classement Seveso. À ce titre, une étude spécifique liée aux installations classées sera nécessaire pour situer les risques sanitaires.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi

Prise en compte de la sécurité

Les entrées et sorties sont limitées à 2 au maximum avec l'impératif de ne pas gêner la circulation sur la RN254 : un accès principal et un accès sécurité. Ce nombre restreint et cette règle cadrent la sécurité routière.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.

Prise en compte de la qualité architecturale

Le PLUi détaille les couleurs de façade dans le règlement, appuyé par la représentation demandée du projet dans son site.

La présente étude n'apporte pas de modification ou d'élément nouveau au PLUi.



Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et paysage

Les vues sont peu qualitatives en arrivant depuis la RN254 sur la gare de péage et les dépôts de matériaux situés en arrière-plan. Compte tenu de l'important flux routier transitant sur ce secteur et des enjeux de qualité des entrées de ville, les élus souhaitent améliorer ce paysage.

Le terrain est aujourd'hui un grand champ cultivé très peu pentu entre le bassin de rétention et l'entrée d'autoroute. Aucun cadrage sur le terrain ne permet d'apprécier sa profondeur, la longueur de sa façade.

*NB : fond et mesures surlignées en orange
issus du site Géoportail*

Les seuls repères sur place sont les éléments de mobilier



La visibilité est maximale depuis l'axe de la RN 254 avant le bassin de rétention, à la sortie d'Allaines...



...et depuis le pont au-dessus de l'autoroute



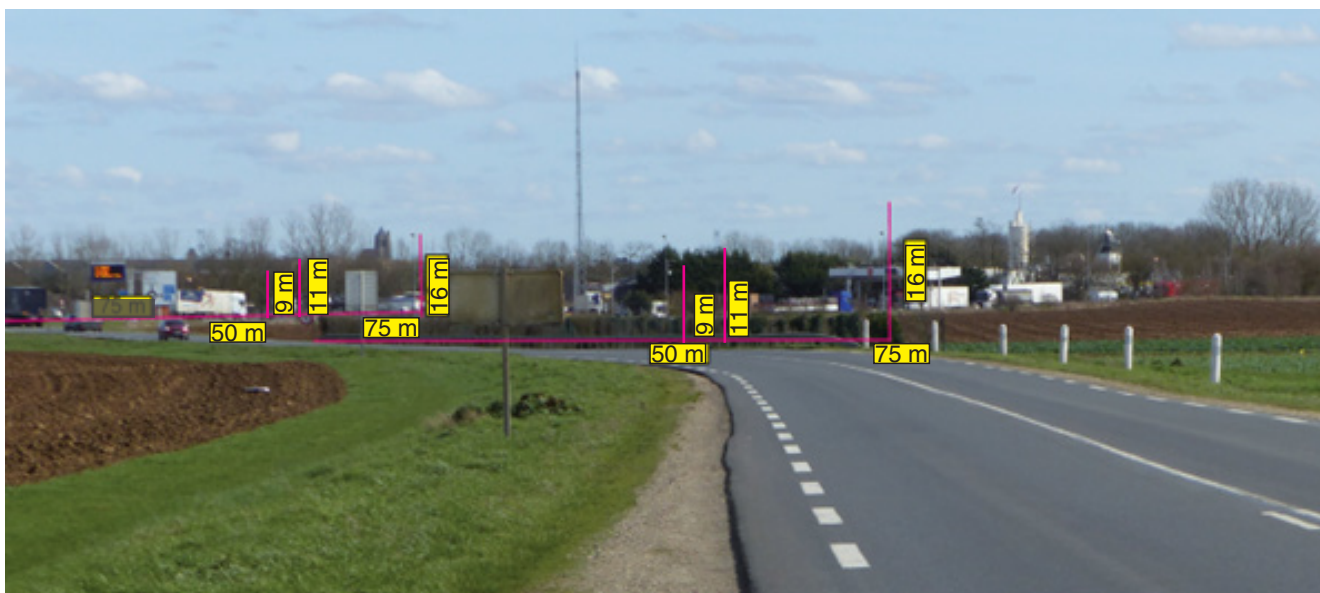
Le projet de bâtiment attendu par le porteur de projet est présenté ci-après. En tout état de cause le bâtiment principal est en dehors de la bande de 50 m depuis l'axe de la RN254.

Plan masse projet final



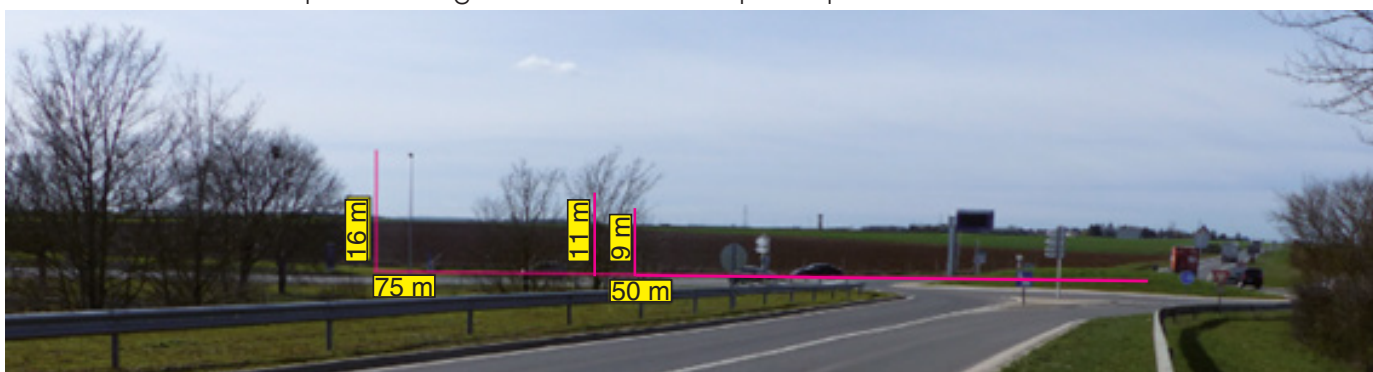
En prenant le recul de 50 m et en autorisant, dans la bande de 50 à 75m par rapport à l'axe de la RN254, une hauteur de 9m pour les constructions et de 11m pour les installations (au lieu de 16m), le poste de garde et les cuves sprinkler seront à l'écart des vues. Le bâtiment principal étant en recul de plus de 75 m, il sera moins prégnant depuis la RN254. Le bâtiment cachera l'entrée de l'autoroute, le péage, mais le clocher de Janville restera visible.

Par rapport à l'autoroute A10, dans la bande des 100 mètres par rapport à son axe, seuls sont autorisés les bassins de rétention, ouvrages à l'impact paysager très faible.



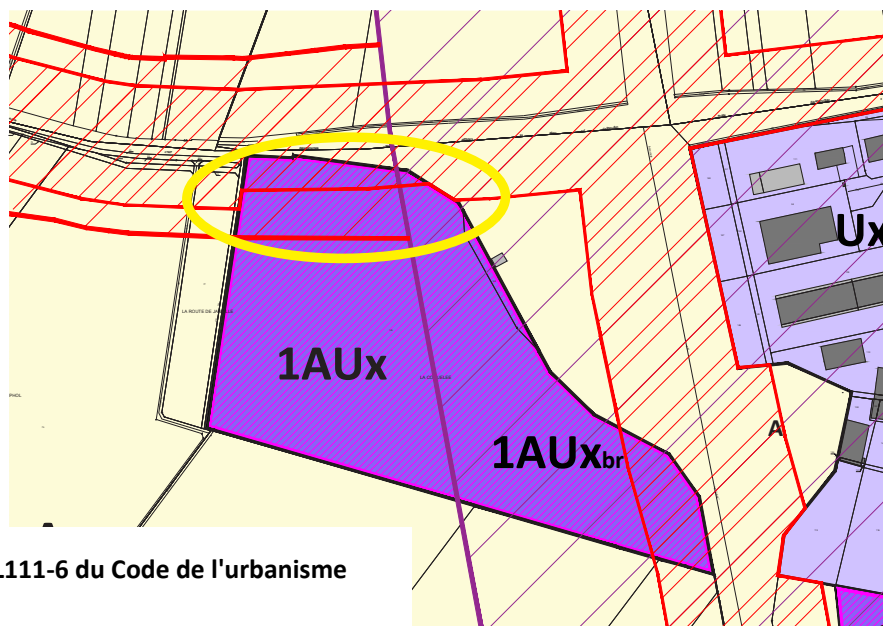
Vue aérienne de l'insertion paysagère du projet - illustration à titre indicatif du porteur de projet

Cette atténuation d'impact sera également efficace depuis le pont au-dessous de l'autoroute.



8.4. Évolutions proposées au PLUi

Au règlement graphique



Au règlement écrit :

1AUx ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce, Toury :

Les constructions doivent être implantées en recul des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées, Celui-ci devra être supérieur ou égal à 5 mètres.

Pour Toury, dans le secteur de commerces d'artisanat et de services : les constructions devront s'implanter en recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie.

[...]

Pour Janville-en-Beauce, le long de la RN254 dérogeant partiellement à l'application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme :

- de l'axe de la RN254 à 50 m : seuls sont autorisés les clôtures, aménagements paysagers, aires d'évolutions stationnements et bassins de rétention d'eau.
- entre 50 et 75m, les bâtiments sont autorisés suivant les dispositions de l'article 1AUX2 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.
- au-delà de 75 m, les bâtiments sont autorisés suivant les dispositions de l'article 1AUX2 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Pour Janville-en-Beauce, le long de l'autoroute A10 dérogeant partiellement à l'application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme :

- de l'axe de l'A10 à 100 m : seuls sont autorisés l'aménagement de bassins de gestion des eaux pluviales.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce, Poupry, Toury :

La hauteur des constructions mesurée entre le point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limité à 16 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment sous réserve des respects des règles édictées à l'article 3.

Les ouvrages techniques de faible emprise, cheminées, dispositifs de captage d'énergie renouvelables et autres superstructures, peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le reste de la construction et compatible avec la préservation du paysage.

[...]

Pour Janville-en-Beauce, le long de la RN254 dérogeant partiellement à l'application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme : Entre 50 et 75m, les constructions sont autorisées avec une hauteur maximale de 9m ; et les installations sont autorisées avec une hauteur maximale de 11m.

[...]

Dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle

Des prescriptions plus précises sur les aménagements paysagers sont apportées à l'OAP :

Janville-en-Beauce : zone 1AUx au Puiset : Parc d'activités

Cette OAP concerne la création d'un parc d'activités à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10. Essentiellement orienté vers la logistique, ce parc sera desservi par une voirie entrée / sortie sur site (voies d'insertion sur la parcelle).

Par ailleurs, 2 entrées sorties indépendantes sont à prévoir pour les véhicules de secours.

L'aménagement sera fait de telle manière qu'aucun véhicule ne soit en attente sur les voies de la zone et encore moins sur la RN254. **Le stationnement des poids lourds en attente de chargement/déchargement devra être assuré avant barriérage sur des espaces accessibles en permanence.**

La gestion des eaux pluviales sera pleinement intégrée à l'aménagement global du secteur à urbaniser par le biais de noues et/ou de bassins de rétention : le site ne dispose pas d'exutoire naturel il est nécessaire de prévoir les infiltrations en conséquence.

L'attention portera en particulier sur la proximité de l'autoroute située en contrebas.

Un paysagement des limites périmétrales du site doit limiter l'impact visuel des bâtiments dans un environnement proche et lointain. **Il s'agira d'aménagements paysagers avec un gradient de hauteur croissant en direction du projet constitué d'essences de type noisetier, érable champêtre... dont les hauteurs seraient à l'échelle du projet et des bâtiments sans créer de front planté.**

Dans la bande des 50 m, l'intégration paysagère des occupations et utilisations des sols autorisées devra être assurée notamment pour les aires de stationnement.

Ce terrain est également concerné par l'OAP « entrée de ville ».

9. Incidences des évolutions du PLUi sur l'environnement

9.1. Conclusion

Au regard des choix retenus, il n'est pas attendu d'incidences négatives tant sur l'environnement au sens large que pour la santé humaine. A l'inverse les choix d'implantation, les hauteurs, les occupations autorisées visent à améliorer l'insertion paysagère des futures constructions sur les zones visées, mais également à optimiser l'occupation de ces mêmes zones dans une logique de limitation de la consommation de la ressource foncière.

Après un examen au cas par cas dit «ad hoc», l'avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n° 2024-4855 en date du 29 novembre 2024 a estimé que «la révision allégée du Plan local d'urbanisme de la communauté de communes Cœur de Beauce (28) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.» Par conséquent, la MRAe Centre-Val de Loire a décidé de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale.

L'auto-évaluation jointe pour l'examen au cas par cas «ad hoc» est présenté dans les pages suivantes.

9.2. Auto-évaluation

1	Préalable.....	3
2	Éléments de l'état actuel de l'environnement.....	3
2.1	Milieus remarquables et d'intérêt	3
2.2	Mares et zones humides	3
2.3	Trame Verte et Bleue	3
2.4	Eaux superficielles	3
2.5	Eaux souterraines / eau potable	4
2.6	Eaux usées et eaux pluviales	4
2.7	Sobriété énergétique / Énergies renouvelables.....	4
2.8	Déplacements.....	4
2.9	Risques et nuisances.....	4
3	Incidences de la révision allégée	5
4	Conclusion	8

1 Préalable

Il est patent que la présente révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce ne peut avoir qu'une incidence négligeable sur l'environnement au sens large.

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Cœur de Beauce fait l'objet d'un examen au cas par cas d'ad hoc.

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

2 Éléments de l'état actuel de l'environnement

2.1 Milieux remarquables et d'intérêt

- Présence de 2 sites Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale « Beauce et vallée de La Conie » + Zone Spéciale de Conservation « Vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun ».
- Présence de 19 ZNIEFF de type 1 et de 7 ZNIEFF de type 2.
- Présence sur le territoire de boisements et pelouses calcaires d'intérêt.
- De nombreuses espèces et habitats d'espèces sont protégés : oiseaux de plaines agricoles, chauve-souris, amphibiens, libellules, pelouses calcicoles, marais calcaires, boisements alluviaux ...

2.2 Mares et zones humides

- Présence de zones humides au niveau des vallées de La Conie et plus ponctuellement au niveau de secteurs au sol marneux/argileux.
- Le plan mares réalisé à l'échelle du département recense de nombreuses mares à l'échelle du territoire, réparties de manière relativement homogène.

2.3 Trame Verte et Bleue

- Présence sur le territoire de boisements constituant pour les plus importants des réservoirs de biodiversité et pour ceux de taille inférieure plutôt des corridors de type « pas japonais ».
- Présence de pelouses sèches sur sols calcaires constituant des réservoirs ou des corridors écologiques.

2.4 Eaux superficielles

- Présence de La Conie et de son ruisseau, de manière singulière et intermittente selon les secteurs.
- SDAGE Loire-Bretagne et Seine-Normandie + SAGE Loir et Nappe de Beauce.

- Masse d'eau « La Conie et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Loir ». État : Bon. Objectif atteint.

2.5 Eaux souterraines / eau potable

- Masse d'eau « Calcaires tertiaires libres de Beauce ». État chimique : médiocre, état quantitatif : mauvais. Objectif de bon état quantitatif : 2021, objectif de bon état chimique : 2027. Objectif de bon état global : 2027.
- Ensemble du territoire en zone vulnérable aux nitrates. 30% des unités de distribution sont non conformes notamment au regard du paramètre nitrate.
- 2 captages prioritaires sur le territoire avec aire d'alimentation de captage (AAC).

2.6 Eaux usées et eaux pluviales

- Assainissement collectif dans 8 communes du territoire grâce à 8 stations d'épuration, pour un total d'environ 15 000 EH (4 150 EH pour la plus importante, traitant la ville de Toury). Pas de station en surcharge. Le reste du territoire est en assainissement individuel.
- Aucune commune ne dispose de réseau séparatif. L'infiltration des eaux pluviales se fait sur place.

2.7 Sobriété énergétique / Énergies renouvelables

- Potentiel relativement important pour l'énergie éolienne.
- Potentiel en énergie photovoltaïque.
- Potentiel en énergie de type biogaz

2.8 Déplacements

- Le principal pôle consommateur d'énergie sur le territoire est le transport routier.
- 60% des actifs résidents quittent chaque jour le territoire pour travailler.

2.9 Risques et nuisances

- Aucun Plan de Prévention des Risques Naturels.
- Risque d'inondation par débordement de La Conie, saturation des réseaux d'assainissement et remontées de nappes selon les endroits.
- Risque lié aux mouvements de terrains.
- 93 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dont 1 classée SEVESO seuil haut (XPO Logistic). Un Plan de Prévention des Risques Technologiques est en place.
- Risques liés aux transports de matières dangereuses essentiellement au droit des axes routiers et ferroviaires.
- Plusieurs infrastructures de transports impliquent un isolement acoustique plus ou moins important, parmi elles on retrouve l'A10 et les lignes LGV Paris-Bordeaux et Paris-Monts.

3 Incidences de la révision allégée

L'ensemble des points modifiés par la présente procédure revêtent différentes spécificités et des degrés d'évolution divers. A ce titre, il est proposé d'évaluer point par point les objets de la présente révision allégée au regard de plusieurs thématiques. Pour une meilleure compréhension, il est proposé de préciser les points assujettis à la présente procédure.

- **POINT 1** : Correction de l'erreur matérielle (report de la marge de recul inconstructible applicable de part et d'autre de l'autoroute A10 et des routes classées à grande circulation suivant le décret de classement n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation)
- **POINT 2** : réduction de la marge de recul de 50 mètres à 25 mètres le long de la bretelle d'accès au péage de l'autoroute A10 (zone Ux du PLUi) sur la commune de Poupry.
- **POINT 3** : réduction de la marge de recul de 75 mètres à 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2020 et de 75 mètres à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 927, au droit de la zone d'activités de la Haute Borne (zones Ux et 1AUx du PLUi), sur la commune de Toury.
- **POINT 4** : réduction de la marge de recul de 75 mètres à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2020 au droit du lotissement de la Vallée Maupertuis (zone 1AU du PLUi) sur la commune de Toury.
- **POINT 5** : Maintien de la marge de recul à 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 254 au droit de la zone 1AUx du PLUi de la zone d'activités du Puiset sur la commune de Janville-en-Beauce, mais au sein de la marge de recul d'autoriser les aménagements paysagers, le stationnement.

THÉMATIQUES	POINTS NOTICE	IMPACT	MESURES
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	Point 1	NUL	Il s'agit d'un état de fait. Le report de la marge de recul sur les plans de zonage n'a que pour seul et unique objectif d'informer le pétitionnaire de l'existence de cette disposition réglementaire.
	Point 2	NUL	Aucune, considérant le caractère déjà urbanisé de la ZA
	Point 3	NUL	Aucune, considérant le caractère déjà urbanisé de la ZA
	Point 4	NUL	Aucune, considérant le caractère déjà urbanisé du lotissement en cours de réalisation
	Point 5	NUL	Le PLUi faisait déjà valoir la nécessité de prévoir haies/bandes enherbées pour avoir une transition douce entre aménagement urbain et zone agricole périphérique
CONSOMMATION D' ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	Point 1	NUL	Dito thématique « ressources naturelles et biodiversité »
	Point 2	POSITIF	Recherche d'une optimisation foncière limitant la consommation d'espace
	Point 3	POSITIF	Recherche d'une optimisation foncière limitant la consommation d'espace
	Point 4	POSITIF	Recherche d'une optimisation foncière limitant la consommation d'espace
	Point 5	POSITIF	Recherche d'une optimisation foncière limitant la consommation d'espace
RESSOURCE EN EAU ET RÉSEAU	Point 1	NUL	Dito thématique « ressources naturelles et biodiversité »
	Point 2	NUL	Dito thématique « ressources naturelles et biodiversité »
	Point 3	NUL	Dito thématique « ressources naturelles et biodiversité »
	Point 4	NUL	Dito thématique « ressources naturelles et biodiversité »
	Point 5	NUL	Zone 1AUX déjà formalisée dans le PLUi
ZONES HUMIDES	Point 1	NUL	Le terrain visé n'est pas concerné par la présence de zones humides.
	Point 2	NUL	Les terrains visés ne sont pas concernés par la présence de zones humides.
	Point 3	NUL	Les terrains visés ne sont pas concernés par la présence de zones humides.
	Point 4	NUL	Les terrains visés ne sont pas concernés par la présence de zones humides.
	Point 5	NUL	Les terrains visés ne sont pas concernés par la présence de zones humides.

CADRE DE VIE, PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Point 1	NUL	Dito thématique « ressources naturelles et biodiversité »
	Point 2	POSITIF	La diminution de la marge de recul dans la zone d'activités peut garantir l'organisation urbaine et la tenue d'un front urbain.
	Point 3	POSITIF	La diminution de la marge de recul dans la zone d'activités peut garantir l'organisation urbaine et la tenue d'un front urbain.
	Point 4	NUL	Dito thématique « ressources naturelles et biodiversité »
	Point 5	FAIBLE	L'effet masse des constructions peu gager les perspectives visuelles aux abords de l'échangeur autoroutier
RISQUES ET NUISANCES	Point 1	NUL	Dito thématique « ressources naturelles et biodiversité »
	Point 2	FAIBLE	Nuisance sonore peu impactante sur un terrain dévolu à une activité économique
	Point 3	FAIBLE	Nuisance sonore peu impactante sur un terrain dévolu à une activité économique
	Point 4	MODÉRÉ	Nuisance sonore relativement impactante sur un secteur habité
	Point 5	FAIBLE	Nuisance sonore peu impactante sur un terrain dévolu à une activité économique
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L' AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	Point 1	NUL	Absence d'enjeu lié à cette thématique
	Point 2	NUL	Absence d'enjeu lié à cette thématique
	Point 3	NUL	Absence d'enjeu lié à cette thématique
	Point 4	NUL	Absence d'enjeu lié à cette thématique
	Point 5	NUL	Absence d'enjeu lié à cette thématique

4 Conclusion

La révision allégée n'aura aucun impact sur les objectifs d'urbanisation porté par le PADD du PLUi approuvé en 2020. Elle n'induit ni étalement urbain, ni consommation d'espace.

Les mesures envisagées par cette procédure sont proportionnées au caractère déjà urbanisé des secteurs visés (points 2 à 5) et ne sont pas à même de nuire à la qualité du cadre de vie, à la place de la nature ou encore à la préservation des espaces naturels et agricoles, objectifs déjà poursuivis lors de l'élaboration du document.