

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

CŒUR DE BEAUCE

4^{ème} déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU

NOTICE DE PRÉSENTATION

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

**4^{ème} déclaration de projet entraînant mise en compatibilité
du PLUi prescrite le 25 septembre 2023**
**4^{ème} déclaration de projet entraînant mise en compatibilité
du PLUi approuvée le**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du

approuvant la 4^{ème} déclaration
de projet PLUi de la
communauté de communes
Cœur de Beauce

Le Président,
Benoît Pellegrin

Date : **27 septembre 2024**
Phase : **Etude**

N° de pièce : **1a**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



Avant-propos

L'ordonnance du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2013 relatifs aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme ont donné une place nouvelle à la procédure de **mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet**, laquelle peut être mise en œuvre pour la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général.

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme et par les articles L. 153-54 et suivants et R. 153-13 et suivants du même code, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme (procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme décrite en annexe).

La communauté de communes Cœur de Beauce fait aujourd'hui appel à cette procédure afin de permettre l'extension de la zone d'activités de Garancières-en-Beauce et ainsi accueillir un bâtiment logistique.

Contexte et présentation du projet

Le projet

Un projet d'intérêt général

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal

3

6

8

14

1/ Contexte et présentation du projet

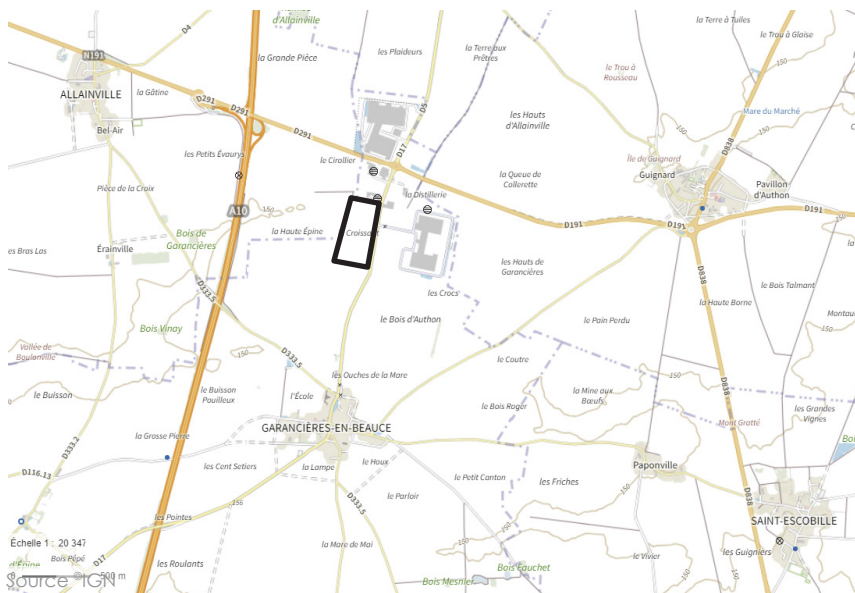
Le porteur de projet

La société SNC SH WOODSTONE souhaite construire un entrepôt logistique sur la commune de Garancières-en-Beauce.

SNC SH WOODSTONE, filiale du groupe « STONEHEDGE », est un développeur/investisseur spécialisé en immobilier d'entreprises qui conçoit et réalise actuellement plus de 700 000 de m² de bâtiments industriels et logistiques.

À travers la labellisation environnementale de ses programmes et l'utilisation de matériaux durables, SNC SH WOODSTONE poursuit l'élaboration de nouveaux standards autour de l'innovation et de l'efficacité énergétique. Cette transformation se concrétise aujourd'hui par la réalisation de multiples programmes de Parcs d'Activités et d'ensembles industriels mais aussi logistiques.

Localisation du site



Le site du projet est contigu à la zone d'activités (ZA) de Diepe, au nord de la commune de Garancières-en-Beauce. Plusieurs entrepôts logistiques y sont déjà installés : ITM 1, ITM 2, ainsi que ID Logistics.

Le terrain d'assiette du projet est situé sur le territoire de la commune de Garancières-en-Beauce. Il est composé des parcelles cadastrales section ZA n°7, 8, 9, 10, 11, 44p, 45p et 48p, d'une superficie totale de 12,2 hectares.

Dans le PLUi actuel, le terrain d'assiette du projet est situé sur la pointe nord de Garancières-en-Beauce, dans une zone A (agricole). Le terrain d'assiette jouxte la zone d'activités de Diepe qui est en zone "Ux" dans le PLUi. Cette zone intitulée « zone urbaine-activités » est décrite par le règlement écrit du PLUi comme étant un « secteur destiné à recevoir des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination ». Ce secteur "Ux" *"concerne des secteurs accueillant des activités économiques diverses d'intérêt local ou intercommunal, qu'elles soient de natures artisanales, industrielles ou commerciales."*





Source : Géoportail, RPG 2022

Les parcelles qui composent le terrain d'assiette du projet appartiennent actuellement à des propriétaires privés et sont cultivées par des agriculteurs, dont les cultures sont recensées au Registre Parcellaire Graphique (RPG).

Des cultures de colza et d'orge ont été déclarées sur les parcelles concernées par le projet au Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2022,

2/ Le projet

Superficie du terrain d'assiette du projet : 12,2 ha

Surface de plancher : 63600 m²

Hauteur : 15 mètres (identique à la base logistique Intermarché voisine)

L'opération consiste en la construction d'un bâtiment logistique pour un total d'environ 63 600 m² de surfaces de planchers composées de dix cellules, de deux plots de bureaux/sociaux en R+1, mais également de deux locaux de charge. L'emprise au sol du bâtiment s'élèvera à 59 755 m².

Cette programmation vise à accueillir un voire deux utilisateur(s) au sein du futur site. Les élus souhaitent que l'ensemble du bâtiment soit commercialisé avant sa construction. A ce stade de l'opération et au regard des opérateurs intéressés, il est probable que le projet soit réalisé pour un seul et même preneur.

Une demande déjà exprimée dans le cadre de l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le souhait de l'opérateur n'est pas nouveau. Dans le cadre de l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'opérateur avait formulé cette demande, il avait été répondu que ce projet serait pris en compte après approbation du PLUi



NB : EMPIRE DU BATIMENT SOUS RESERVES CONFORMITE PLU ET DOCUMENTS REGLEMENTAIRES, ETUDES SPECIFIQUES (GEOTECHNIQUE,VRD) ET RELEVÉ GEOMETRIQUE
Les représentations des lanternaux et des panneaux photovoltaïques sont à titre indicatif. Le nombre et l'emplacement exact sera donné dans une phase plus avancée après calcul.



L'ensemble du projet aura une architecture cohérente et uniforme, adaptée à l'échelle de chaque élément. "Ainsi, dans une logique esthétique, le bâtiment logistique, les plots de bureaux ainsi que les différents éléments techniques seront unis par un fil conducteur tout en étant traités différemment, suivant la vocation de chacun." Dans ses programmes, la société SNC SH WOODSTONE a la volonté de développer un standard répondant aux derniers critères d'exigences de qualité, de durabilité et d'écologie.





Dans une démarche environnementale, les toitures des bureaux mais aussi des équipements techniques seront végétalisées et le bâtiment principal accueillera des panneaux photovoltaïques destinés à l'autoconsommation majoritairement.

Le projet aura aussi potentiellement recours à la géothermie de surface pour chauffer ses locaux.

Le 2 décembre 2023, le conseil municipal de Garancières-en-Beauce a délibéré pour définir les zones d'accélération des énergies renouvelables dans la commune. L'emprise du projet est comprise dans les zones définies.

L'ensemble du projet (bâtiments et aménagements extérieurs) visera les certifications / labels environnementaux suivants :

- BREEAM, de niveau a minima "Very Good" (très bien) voire "Excellent". (détails page 8);
- BiodiverCity, démontrant que l'opération aura réussi à préserver et surtout à réintroduire le vivant sur le site.

La sécurité de la desserte du site (via la route départementale 17) est validée par le conseil départemental d'Eure-et-Loir.





La certification britannique BREEAM, ou Building Research Establishment Environmental Assessment Method, créée en 1990 est devenue le standard international pour évaluer l'impact environnemental d'un bâtiment pour une architecture plus écologique.

Les critères pris en compte pour l'analyse du bâtiment sont :

- la gestion de l'énergie ;
- le niveau de pollution des bâtiments ;
- la gestion de l'eau ;
- la valorisation des déchets ;
- l'utilisation de process innovants ;
- le management des personnes ;
- l'accès à des transports durables ;
- la santé et bien-être des occupants.

Par conséquent, la certification prend en compte l'aspect environnemental, mais aussi l'aspect humain.

L'analyse porte sur l'évaluation de ces critères lors de la conception du projet, et tient également compte de toute la durée de vie du bâtiment.

Cet organisme attribue un score à chaque bâtiment analysé en lui donnant des crédits en fonction de ses performances. Selon le score, une mention passable à remarquable est décernée au bâtiment.

Un référentiel spécifique a été mis en place pour chaque type de bâtiment. Ainsi, un hôpital n'est pas évalué de la même façon qu'un immeuble de bureaux ou qu'un centre commercial.

3/ Un projet d'intérêt général

Un projet en accord avec le SCoT Cœur de Beauce

Le projet de construction d'entrepôt logistique porté par le pétitionnaire se situe dans la zone d'activité de Diepe à Garancières-en-Beauce. La ZA est identifiée comme une partie du maillage de zones d'activités économiques dans la communauté de communes du Cœur de Beauce.

Cette ZA comme quelques autres (Janville-Toury, Pourpry-Artenay) sont ciblées pour accueillir des activités liées à l'agroalimentaire et à la logistique, notamment parce qu'elles peuvent accueillir des entreprises qui ont besoin de beaucoup de foncier. En effet, le secteur de projet se situe sur une zone d'activités établie, spécialisée dans la logistique. Trois entrepôts logistiques sont présents actuellement : ITM 1, ITM 2 et ID Logistics.

Un projet en accord avec le parti d'aménagement défini par le PLUi Cœur de Beauce

Le PADD du PLUi Cœur de Beauce définit une orientation n°2-5 intitulée « ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, COMMERCIALES ET ARTISANALES ». Les objectifs poursuivis sont ceux d'assurer le développement des entreprises, de favoriser l'emploi sur le territoire et minimiser les déplacements et de renforcer l'attractivité du territoire. Le PADD précise que l'installation d'activités doit être favorisée au sein de la hiérarchie d'accueil définie par le SCoT, au sein de laquelle figure la commune de Garancières-en-Beauce. Le projet s'inscrit donc parfaitement dans le cadre du parti d'aménagement défini par le PLUi Cœur de Beauce.

Rayonnement économique du territoire

Localement, pour la collectivité, le redéploiement d'une telle activité contribuera au rayonnement économique du territoire au sein de la communauté de communes Cœur de Beauce (CCCB) et, plus largement, du département d'Eure-et-Loir, voire en Île-de-France compte tenu de l'impossibilité d'implanter un tel équipement sur le périmètre francilien.

D'ailleurs, le schéma directeur de la région Île-de-France adopté en septembre 2024, prescrit dans l'orientation 114 de ses orientations réglementaires," La création de nouvelles zones logistiques exclusivement routières est à limiter. Elle doit prioritairement s'intégrer dans des sites d'activités économiques."

Depuis la fin de la pandémie, le développement du e-commerce a ralenti, et les consommateurs semblent revenir vers l'achat en physique. Dans le cadre de ce projet, l'opérateur cible des utilisateurs directs (« chargeurs ») ayant besoin de distribuer leurs produits sur la région Île-de-France et sur le centre de la France.

Retombées fiscales

En phase d'exploitation, le projet pourrait rapporter chaque année environ 200 000 € de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et environ 120 000 € de Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) ;

La taxe d'aménagement, et la redevance d'archéologie préventive liées à la création de ce projet pourraient rapporter entre 2 et 2,5 millions d'euros aux collectivités publiques concernées. Ces recettes contribueront nécessairement au développement du territoire.

Emploi

Selon les données de SNC SH WOODSTONE, le projet devrait générer "entre 200 et 300" salariés.

Document fourni par SNC SH WOODSTONE : Programmation et étude de flux routiers – Projet de plateforme logistrielle Garancières-en-Beauce (28)

		NOMBRE D'EMPLOIS POTENTIELS				
TAILLE DE L'ENTREPÔT		12 500	25 000	50 000	75 000	100 000
Forte mécanisation et faible part d'activités humaines (picking et manutention)	Estim. basse	13	25	50	75	100
	Estim. haute	38	75	150	225	300
Rapport équilibré entre mécanisation et activités humaines (picking et manutention)	Estim. basse	19	38	75	113	150
	Estim. haute	56	113	225	338	450
Activités humaines importantes (picking et manutention)	Estim. basse	25	50	100	150	200
	Estim. haute	75	150	300	450	600

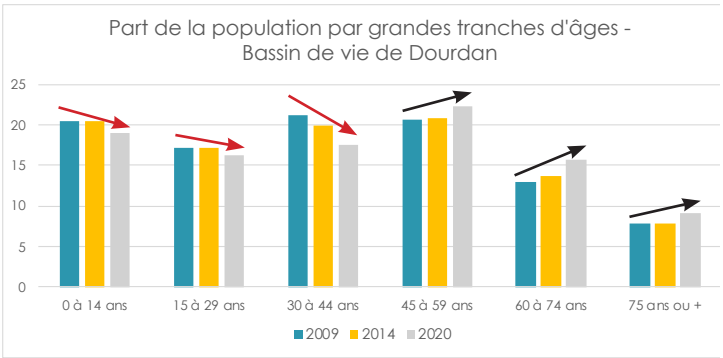
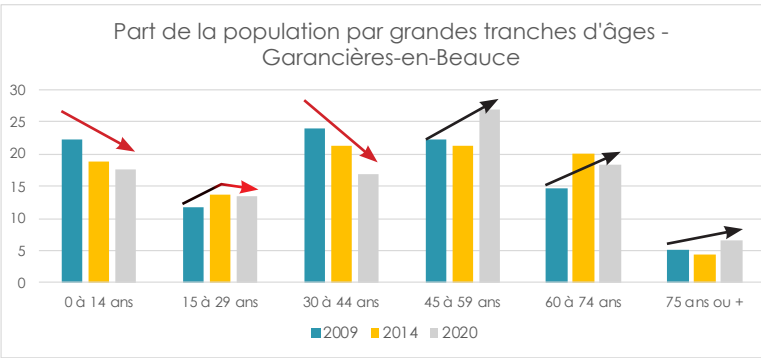
Une part des salariés actuels pourra décider de ne pas suivre le projet de relocalisation pour des raisons personnelles. Il y aura donc des créations d'emplois même si la majorité des salariés viendront d'autres sites existants.

D'autre part, les compétences locales disponibles correspondent aux besoins des activités logistiques, ce qui est moins le cas des activités industrielles. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles les opérateurs déterminent leurs implantations car il est essentiel que les futurs utilisateurs puissent satisfaire leurs besoins en main-d'œuvre.

Analyse socio-démographique du territoire

NB : La commune de Garancières-en-Beauce fait partie du bassin de vie de Dourdan d'après l'INSEE (2022). Ce territoire à cheval entre l'Eure-et-Loir, l'Essonne et les Yvelines compte 14 communes et 20216 habitants en 2020.

La population de Garancières-en-Beauce (+1 hab) et de son bassin de vie (+100 hab) stagne entre 2014 et 2020. En effet, le taux de croissance moyen annuel est de +0,1% sur ces territoires. Par conséquent, la population de ces territoires vieillit : il est visible sur ces graphiques que la part de la population âgée augmente et que celle des plus jeunes diminue.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

La tendance au vieillissement de la population est un des facteurs qui accentue la diminution de la taille des ménages sur le territoire.

	Taille des ménages		
	2009	2014	2020
Garancières-en-Beauce	2,67	2,49	2,37
Bassin de vie de Dourdan	2,49	2,46	2,33

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

L'indicateur de concentration d'emploi est très différent entre la commune de Garancières-en-Beauce et son bassin de vie.

A Garancières-en-Beauce, petite commune de 225 habitants, plus de 4 emplois sont disponibles pour un actif résidant dans la commune. Cet indice a augmenté car le nombre d'emplois a augmenté. Le développement de la ZA de Dlepe en est la cause : elle illustre sa capacité à générer une augmentation de l'offre d'emploi locale.

Quant à l'échelle du bassin de vie de Dourdan, soit 20000 habitants, un emploi est disponible seulement pour 7 actifs sur 10 actifs résidents dans la zone. En effet, le nombre d'emplois a diminué de 4 points entre 2014 et 2020. L'accueil d'activités économiques sur la zone d'activité permet de freiner cette baisse de l'offre d'emplois.

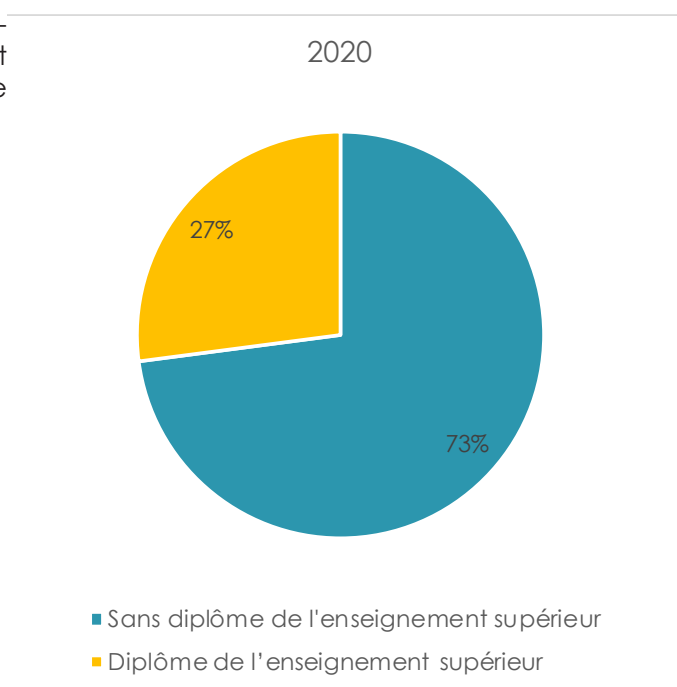
	2009		2014		2020	
	Garancières-en-Beauce	B. vie Dourdan	Garancières-en-Beauce	B. vie Dourdan	Garancières-en-Beauce	B. vie Dourdan
Nombre d'emplois	444	6387	461	6640	520	6353
Indicateur de concentration d'emploi	427,3	75,2	434,6	74,3	476,8	70,8

Dans le bassin de vie de Dourdan, le taux de chômage (au sens du recensement) est de 9% en 2020, contre 9,9% en 2014. Tout de même, le taux de chômage des jeunes actifs augmente (26,4% en 2020 contre 24,2% en 2014).

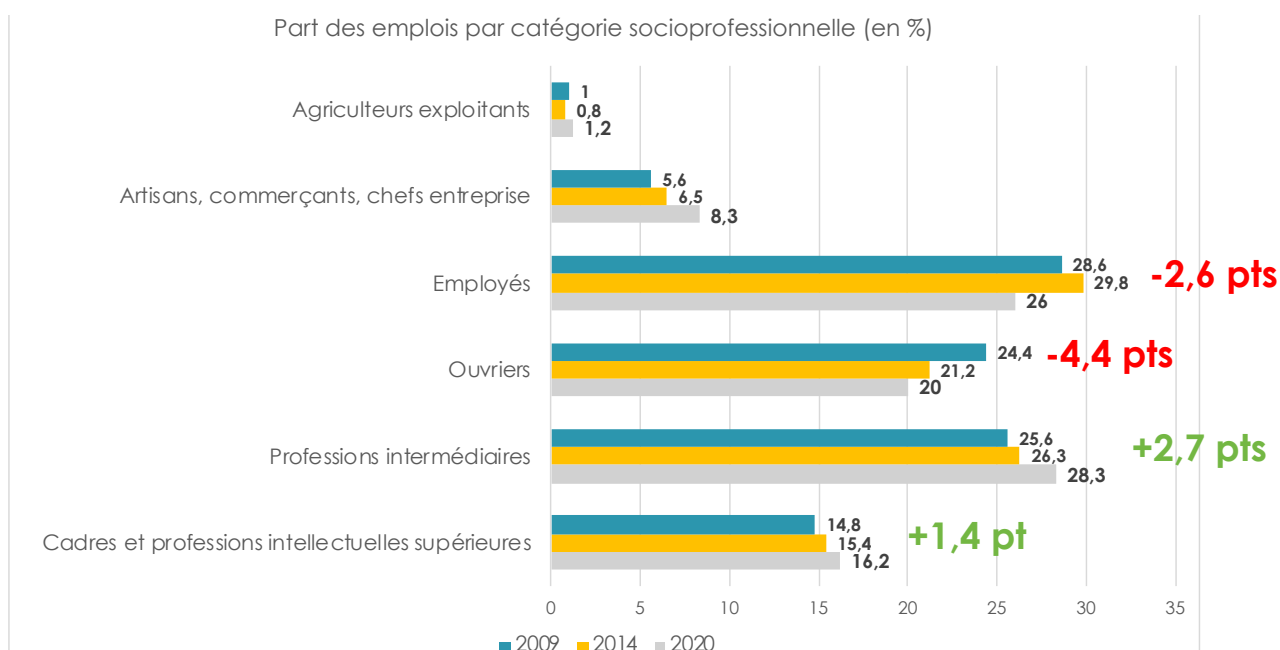
Une part plus importante des actifs les moins diplômés est au chômage (entre 10 et 15%), contrairement aux actifs les plus diplômés (6% ou moins).

	Taux de chômage en %
Aucun diplôme ou certificat d'études primaires	12,2
BEPC, brevet des collèges, DNB	15,8
CAP, BEP ou équivalent	10,2
Baccalauréat, brevet professionnel ou équivalent	11,7
Diplôme niveau bac+2	5,7
Diplôme niveau bac+3 ou bac+4	6,1
Diplôme niveau bac+5	4,9

La population active du bassin de vie de Dourdan disposant d'un diplôme de l'enseignement supérieur est très nettement inférieure à celle en disposant.



Sur le territoire la part des emplois les plus qualifiés (professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures) a augmenté entre 2009 et 2020, alors que celle des emplois nécessitant un diplôme moins élevé (employés, ouvriers) a fortement diminué.



Pertinence de l'implantation

Le long des axes ouvrant l'Île-de-France sur l'ensemble du Sud et l'Ouest de la France

L'implantation sur la zone d'activités de Diepe, déjà destinée principalement à la logistique est pertinente au regard de sa situation géographique stratégique. Ainsi, elle permettra à un ou plusieurs utilisateur(s) de mutualiser différents sites et d'optimiser/fluidifier les flux de marchandises concernés, notamment sur le quadrant Sud-Ouest. L'une des conséquences sera la réduction du nombre de poids-lourds sur les routes.

En effet, le site se trouve :

- à 1 km de l'accès à l'autoroute A10 (Allainville) desservant ensuite tout le Sud-Ouest de la France ;
- à 10 km de l'accès à l'autoroute A11 (Ablis) en direction de l'Ouest de la France ;
- à 10 km de la route nationale 10 (Ablis) desservant ensuite le Sud-Ouest de la France ;
- à 20 km de la route nationale 20 (Étampes) desservant ensuite le Sud-Ouest de la France ;



Les routes N191 et D191 (qui traverse la ZA de Garancières) font la liaison entre tous ces grands axes routiers. Ainsi la desserte du site est facilitée.

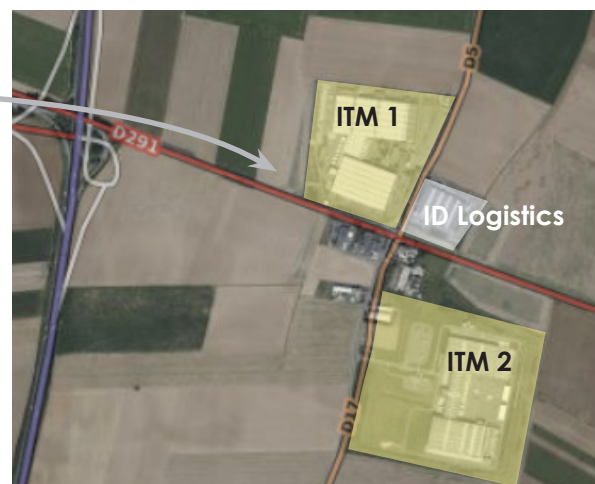
Secteur déjà fléché pour la logistique

Plusieurs entrepôts logistiques y sont déjà installés : ITM 1, ITM 2, ainsi que ID Logistics.

Un site existant, pas une implantation ex-nihilo

Pour limiter l'impact sur les terres agricoles, le projet serait implanté en continuité de la zone d'activité de Garancières-en-Beauce, déjà destinée principalement à la logistique. Ainsi, la consommation d'espace induite sera efficace puisqu'elle permettra :

- de mutualiser des moyens, notamment des axes de transports ;
- de continuer à valoriser le rond-point desservant la zone d'activité, dimensionné spécifiquement pour les poids-lourds ;
- de rationaliser les déplacements et donc moins de camions, moins de pollution.



Des disponibilités foncières inexistantes aux alentours

Le PADD a comme orientation 2-5 (p.10) de "favoriser l'installation d'activités au sein de la hiérarchie d'accueil définie par le SCoT : **Janville - Toury - Le Puiset, Poupri, Garancières**, Sainville, **Ouarville**, Voves, Orgères, Varize, Terminiers, Ymonville, Fresnay l'Evêque, Baudreville."

Le SCoT précise que plusieurs zones sont dédiées à accueillir des entreprises "nécessitant de grandes emprises" comme la logistique. Ces secteurs sont : Janville - Toury - Le Puiset, Poupri, **Garancières**, et Ouarville,

Lors de l'élaboration du PLUi de la CCCB, il a été fait état des disponibilités foncières encore mobilisables pour l'accueil de nouvelles entreprises au sein des 28 communes ayant des secteurs dédiés aux activités économiques (zones Ux et 1AUx).

Au regard du projet, les besoins fonciers nécessaires à sa réalisation sont estimés à environ 12,2 hectares. Or à la date d'approbation du PLUi de la CCCB, seules 2 communes faisaient état de disponibilités foncières suffisantes pour ce type de projet, à savoir : Janville-en-Beauce (Le Puiset) et Toury. Il s'avère que ce potentiel foncier était, lors de l'élaboration du PLUi, déjà dévolu, ou en passe de l'être, à d'autres projets :

- Janville-en-Beauce (Le Puiset) : la zone 1AUx de 17 hectares fait l'objet d'un permis d'aménager. La DDT demande une étude loi Barnier pour autoriser le projet.
- Toury : 14 ha en zone Ux appartiennent à la société Cristal Union, et les 36,5 hectares inscrits en zone 1AUx font déjà état d'un permis de construire déposé par la société VINCI pour un projet porté par la société EXIA pour la réalisation de bâtiments logistique.

Aujourd'hui, les potentiels fonciers permettant l'implantation de bases logistiques sont très rares en Île-de-France. Le dernier projet de plateforme logistique dans le sud-ouest de l'Île-de-France est réalisé par Lidl sur une emprise de 23 hectares. Le futur entrepôt de 87000 m² est situé sur la ZA d'Ablis-Nord, à Ablis (78), aux marges de l'Eure-et-Loir. Dans les départements voisins (CC Le Dourdannais en Eure-et-Loir / CA Rambouillet Territoires), il n'y a plus de terrains disponibles pour implanter des plateformes logistiques.

L'absence de protection environnementale ou patrimoniale spécifique du site

Le site de projet se situe sur des parcelles agricoles n'ayant pas d'intérêt écologique. De plus, il ne se situe pas sur une trame verte. Le site du projet n'est également pas concerné par une protection patrimoniale (repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, périmètre des abords d'un monument historique)

4/ Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal

Évolutions du règlement graphique

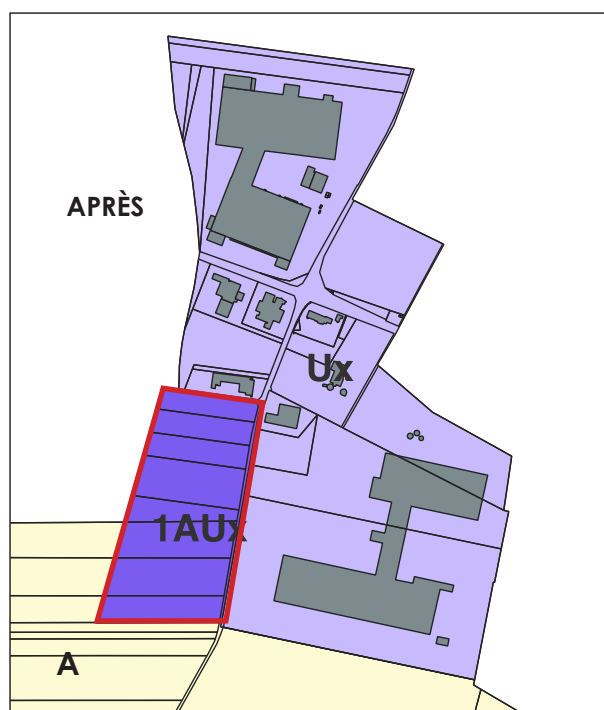
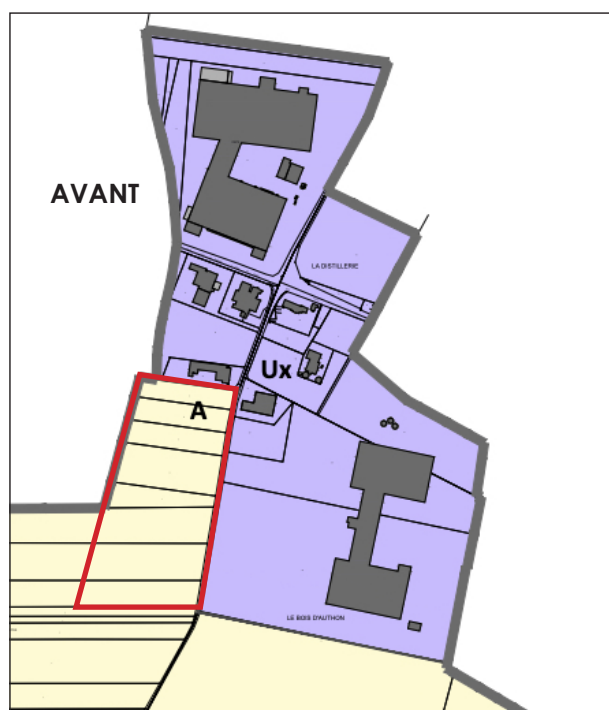
Passage de A à 1AUx des parcelles ZA 07,08, 09, 10, et 11 et d'une partie des parcelles ZA 44, 45 et 48.

Les parcelles ZA 07,08, 09, 10, et 11 qui étaient en A passent intégralement en 1AUx.

Environ 2 ha de la parcelle ZA 44 qui étaient en A passent en 1AUx.

Environ 2,2 ha de la parcelle ZA 45 qui étaient en A passent en 1AUx.

Environ 1,6 ha de la parcelle ZA 48 qui étaient en A passent en 1AUx.



Justifications :

Cette modification de zonage (de A vers 1AUx) est motivée par le souhait pour la collectivité d'étendre la zone d'activités de Diepe à Garancières en Beauce afin d'accueillir le projet de construction d'un entrepôt logistique par le pétitionnaire SNC SH WOODSTONE. Le zonage en 1AUx est un "secteur destiné à recevoir à court terme des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination."

L'opération s'inscrit parfaitement dans le cadre de l'orientation "2-5 ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, COMMERCIALES ET ARTISANALES" du PADD du PLUI de la communauté de communes Cœur de Beauce (CCCB). Cette orientation vise à favoriser l'installation d'activités au sein de la hiérarchie d'accueil définie par le SCoT au sein de laquelle figure la commune de Garancières-en-Beauce. Elle a pour objectifs d'assurer le développement des entreprises, favoriser l'emploi sur le territoire et minimiser les déplacements et à renforcer l'attractivité du territoire.

Il s'agit de parcelles qui ne sont concernées par aucune protection environnementale ou patrimoniale spécifiques, au titre du règlement du PLU. **En outre, s'agissant du zonage en zone agricole (A) du PLUI, les 12,2 ha du projet équivalent à 1,16% de la zone agricole sur Garancières-en-Beauce, et à seulement 0,013% des zones agricoles du territoire de la CCCB (cf. rapport de présentation PLUI, pp. 555, 559).**

Le PADD du PLUI fixe des objectifs de modération et de consommation de l'espace. Plus précisément, il prévoit une limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles à hauteur de 0,35% de la superficie totale du territoire communautaire, hors projet autoroutier (A154). Le territoire communautaire est d'une superficie totale de 971,5 km² (cf. rapport de présentation du PLUI, p.12). **Les 0,35% représentent un potentiel de 340 hectares d'espaces naturels et agricoles qui peuvent être consommés.**

Depuis l'approbation du PLUI en 2022, la communauté de communes a réalisé un bilan de la consommation d'espace. Dans un tableau joint à la présente notice, la CCCB recense la consommation d'espace calculée par le CEREMA en 2021 (avant approbation du PLUI) et en 2022, ainsi que les perspectives de consommation d'espace prévues par le PLUI. D'après le tableau fourni par la communauté de communes, cette dernière a consommé 11,4 ha en 2022, et prévoit de consommer 291,8 ha d'espaces naturels ou agricoles.

Le total est donc de 303,2 ha, ce qui est inférieur à l'enveloppe foncière fixée à 0,35% de la superficie totale du territoire communautaire par le PADD.

La réalisation du projet faisant l'objet de la procédure consomme 12,2 ha, ce qui n'entre pas en contradiction avec l'objectif du PADD.

Évolutions du règlement écrit

Le règlement de la zone 1AUX va être modifié afin d'inclure des dispositions spécifiques à la ZA de Diepe. **Figurent en rouge les évolutions intégrées.**

Groupe 1 : Loigny-la-Bataille ; Terminiers Groupe 2 : Éole-en-Beauce ; Garancières-en-Beauce ; Janville-en-Beauce ; Orgères-en-Beauce, Toury Groupe 3 : Les Villages Vovéens, Ouarville Groupe 4 : Poupry	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
HABITATION				
Logement	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 4 : sous réserve d'être liées au besoin des activités implantées dans la zone et aux services adressés aux entreprises et/ou aux employés de la zone et à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Restauration	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 4 : si liées aux activités de la zone				
Commerce de gros	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 4 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
Hébergement hôtelier	X	V	V	V
Cinéma	X	V	V	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	V*
Conditions : Groupe 4 : si liées aux activités				
Salle d'art et de spectacles	V	V	V	X
Équipements sportifs	V	X	V	V*
Conditions : Groupe 4 : si liées aux activités de la zone				
Autres équipements recevant du public	X	V	V	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 4 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Entrepôts	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 4 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Bureau	V	V	V	V*
Conditions : Groupe 4 : à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, les objectifs de qualité environnementale sans porter atteinte à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité ou salubrité publique et à la qualité du paysage.				
Centre de congrès et d'exposition	X	V	V	X

Terminiers :

L'emprise au sol maximale des constructions sera induite par les règles de stationnement et la gestion des eaux pluviales.

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

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

Dispositions particulières**Les Villages Vovéens :**

La hauteur des constructions sera fonction de l'usage et des hauteurs environnantes.

Terminiers :

La hauteur des constructions sera fonction des hauteurs environnantes exception faite des silos.

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.

Garancières-en-Beauce :

La hauteur des constructions mesurée entre le point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limité à 15 mètres.

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.

1AUx ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Dispositions générales**

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

Dispositions particulières**Poupry :**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Une attention devra être portée :

- À la composition des différents volumes de constructions.
- Au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements).
- À l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains.
- Au traitement soigné des espaces libres et des plantations entourant les constructions afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuses sur l'ensemble du parc d'activité interdépartemental.

Rapport au sol**Justifications :**

Cette hauteur correspond à celle des bâtiments voisins. Ainsi les futurs bâtiments seront complètement intégrés au paysage. D'autre part compte tenu de la longueur du bâtiment, cette hauteur induira une proportion très étirée des futurs bâtiments, ce qui participera également à faciliter l'intégration du bâtiment dans ce paysage aux lignes tendues.

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel.
Les merlons sont prohibés.

A. LES FACADES

Dispositions particulières

Éole-en-Beauce Les Villages Vovéens :

Les couleurs vives sont interdites.

Des teintes neutres, plutôt sombres sont préconisées pour les façades.

Janville-en-Beauce et Garancières-en-Beauce :

Les façades seront de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond... La couleur dominante peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où ces couleurs n'occupent qu'une surface de la façade limitée.

Poupry :

La différenciation volumétrique des bureaux, ateliers et des entrepôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette produit par la proximité des autres bâtiments.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que celle-ci, en particulier pour les parcelles ayant une double façade sur rue.

Couleurs

Les bâtiments devront être composés autour de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades du bâtiment. Les teintes claires et les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement sur de petites surfaces pour créer une animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Cependant, selon les impératifs de l'activité, il pourra être dérogé à ce principe d'usage ponctuel des teintes claires.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits.

Signalétique

Les enseignes des entreprises seront situées dans le tiers supérieur du bâtiment sans dépasser du volume général de celui-ci. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

Les bandeaux lumineux soulignant les formes bâties et les faisceaux lumineux sont interdits.

B. LES TOITURES

Poupry :

Les constructions seront couvertes soit par des toitures plates (terrasses ou non) soit par des couvertures en pentes (droite ou courbe). Les capteurs solaires sont autorisés.

Terminiers :

Les toitures devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les constructions environnantes. Les couleurs vives sont interdites.

Justifications :

Garancières-en-Beauce est intégrée aux prescriptions relatives à Janville-en-Beauce, ainsi les prescriptions relatives aux couleurs permettront de participer à l'intégration paysagère du bâtiment.

C. LES CLÔTURES

Éole-en-Beauce :

Les clôtures autorisées seront à claire-voie (mur bahut de 0,5 mètre à 1 mètre) + claire voie

Ouarville :

Les clôtures autorisées seront les dispositifs à claire-voie ou les murs bahut d'une hauteur de 1 mètre.

Poupry :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est réalisée, elle devra être traitée par une maille métallique discrète en treillis soudé (trame rectangulaire verticale) de hauteur limitée (treillis soudé laqué, hauteur maximale 2 mètres, sans soubassement). On pourra également l'enrichir d'une végétation grimpante d'agrément (lierre, vigne vierge, clématite, chèvrefeuille...) ou d'une haie champêtre.

Les clôtures doivent rester dans des teintes neutres : nuance de gris, de vert sombre.

Les portails devront être traités dans la même couleur. Les dispositifs opaques sont interdits. Un simple barreaudage vertical est préconisé.

Terminiers :

Les clôtures autorisées seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En façade, les plaques de béton brutes sont interdites (autorisation autres types de clôture y compris plaque béton en imitation bois, etc.)

Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Toury :

Les clôtures devront être traitées par une maille métallique discrète en treillis soudé d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent rester dans des teintes neutres : nuance de gris, de vert sombre.

Les portails devront être traités dans la même couleur.

1AUx ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 15% de la superficie de l'unité foncière. Dans ces 15 % pourront être compris les ouvrages hydrauliques s'ils sont végétalisés et les aires de stationnement si elles sont perméables.

Poupry, Toury :

Les surfaces semées ou plantées doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle et être aménagées (nivellement, traitement de surface...) de manière à faciliter l'absorption des eaux pluviales et à ne pas faire obstacle à leur écoulement vers les dispositifs d'évacuation ou d'infiltration prévus sur la parcelle ou en dehors.

Ces surfaces seront obligatoirement enherbées et plantées d'arbres de grand développement pour 150 m² de surface semée.

Justifications :

Garancières-en-Beauce est intégrée aux prescriptions relatives aux Villages-Vovéens et à Toury, ainsi les prescriptions relatives aux clôtures permettront de participer à l'intégration paysagère du projet en proposant des clôtures permettant de percevoir la végétation.

B. LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Eole-en-Beauce, Garancières-en-Beauce, Ouarville :

Une intégration du bâtiment dans son environnement avec des plantations sera recherchée.

Poupri, Toury :

Les cheminements vers les bureaux ou ateliers, espaces de présentation... se doivent d'être soignés : gazon avec grands arbres, massifs composés... On évitera l'excès de plantation qui pourrait conduire à une fermeture des espaces.

Les bassins de gestion des eaux pluviales et de défense incendie devront être aménagés en fonction du besoin d'étanchéité (respect du volume minimal requis). Ils devront s'inscrire dans une composition globale d'aménagement du site, être paysagés, si possible avec des plantes et s'insérer au mieux au terrain naturel.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de grand développement à raison de 2 arbres pour 8 places de stationnement.

Les aires de stationnement des poids lourds feront l'objet de plantations périphériques afin de masquer les vues à raison d'un arbre par place et selon une composition la plus naturelle possible (comme dans un bosquet), associant arbres et arbustes.

Les aires de stockage à l'air libre devront être accompagnées d'un aménagement paysager (haie, bosquet, plantes grimpantes sur grillage).

Les haies et les bosquets présenteront au minimum 3 essences en mélange choisies parmi les plantes rurales présentes alentour.

Les Villages Vovéens, Terminiers, Toury :

Un accompagnement planté est souhaité.

1AUx ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Garancières-en-Beauce, Janville-en-Beauce, Toury :

Le stationnement des véhicules automobiles (véhicules légers et poids lourds) correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. En cas d'impossibilité architecturale technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m² y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. De plus, il sera exigé qu'une aire d'attente de poids lourds soit aménagée sur le domaine privé pour éviter les attentes sur le domaine public.

Constructions à destination artisanale ou de bureau : une surface au moins égale à 60 % de l'emprise au sol de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à destination industrielle : il sera créé une place de stationnement pour 50 m² d'emprise au sol. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Justifications :

Concernant les éléments de paysage, Garancières-en-Beauce est intégrée aux prescriptions relatives à Eole-en-Beauce et Ouarville, cela permet d'imposer une intégration du bâtiment dans son environnement avec des plantations.

Concernant le stationnement, Garancières-en-Beauce est intégrée aux prescriptions des communes de Janvielle-en-Beauce et Toury, en effet les activités logistiques nécessitent de prévoir une place de stationnement par emploi, les salariés se déplaçant majoritairement en voiture.