

ETUDE DE COMPATIBILITE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

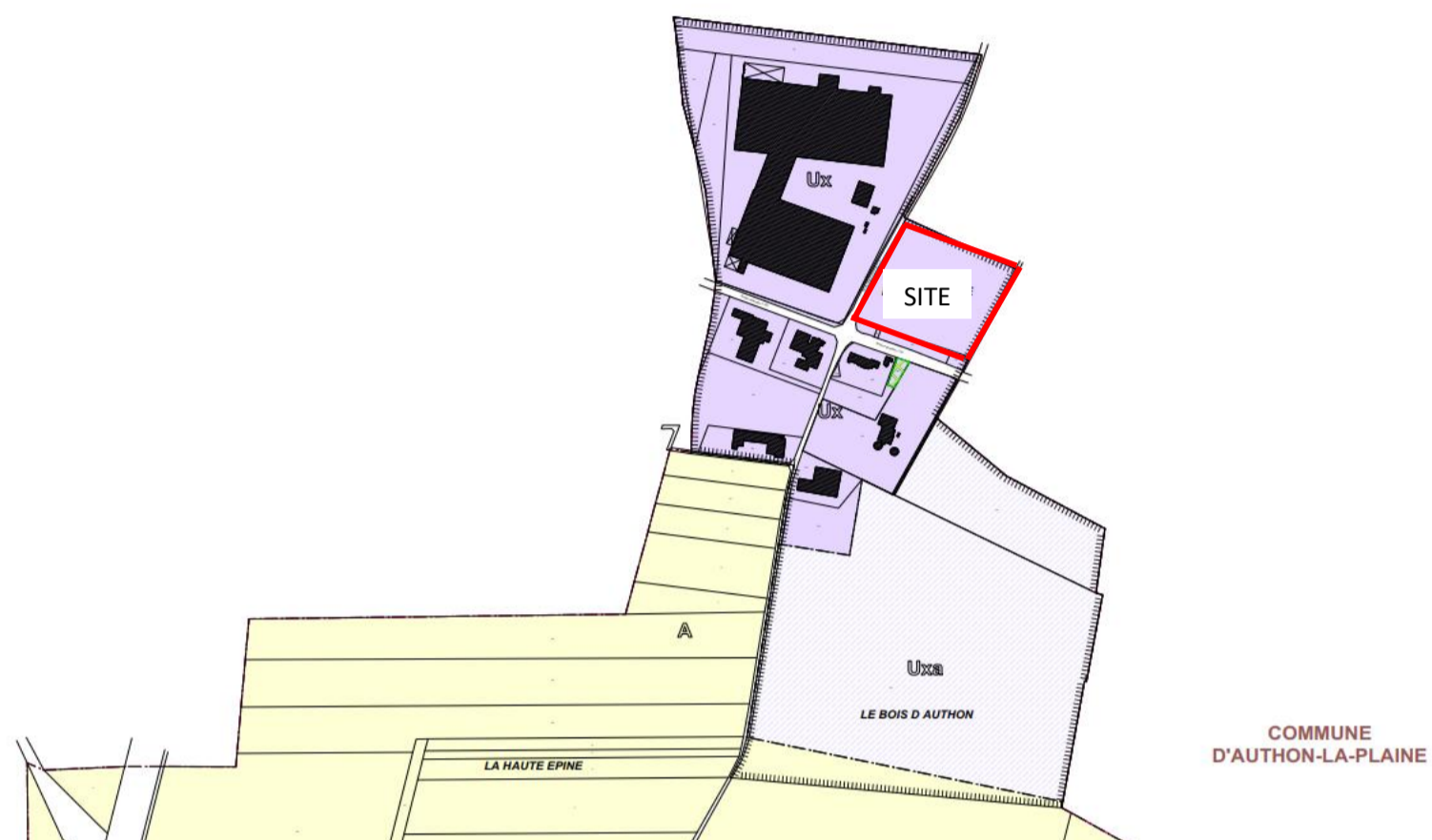
La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a remplacé les anciens Plan d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).
Le PLU fixe à la fois les règles d'utilisation et d'occupation des sols, et comprend un projet global d'urbanisme et d'aménagement.

La commune de Garancières-en-Beauce dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Le PLU a été prescrit le 29 mars 2010. La dernière mise à jour a été approuvée le 20 décembre 2016.

Le projet d'entrepôt est compatible avec le PLU de la commune.

Comme le montre la figure suivante, la future installation logistique est localisée en zone Ux. Cette zone correspond à :
- zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles et artisanales.

— Limite de propriété
du projet soumis à
Enregistrement



On trouvera ci-après les dispositions du règlement de cette zone.

Dispositions du PLU

Dispositions prises

ZONE Ux : ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES, INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination d'habitation, leurs annexes et extensions,
- Le stationnement des caravanes (sur parcelles non bâties),
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et exploitation de carrières,
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à destination d'abri pour animaux.

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Article non réglementé.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Voir les dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Tout accès direct est interdit sur la Rd 191.

Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

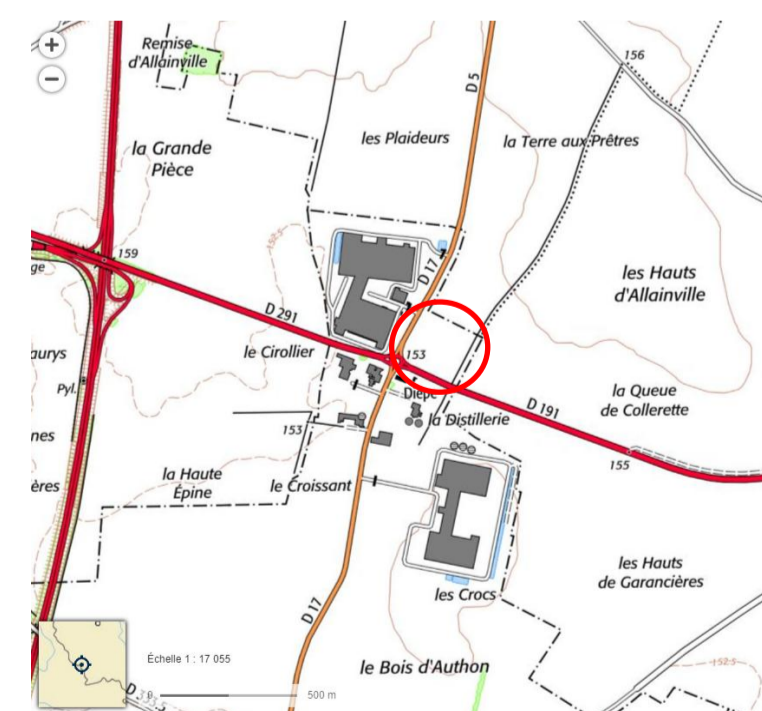
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Le projet prévoit la construction d'un entrepôt logistique.

L'occupation du sol prévue est donc autorisée par le PLU de la commune et ne fait pas partie de la liste des aménagements interdits.

L'accès au site se fait par la D5 (prolongement de la D17 au Nord du carrefour giratoire)

Le terrain se situe en façade de la D17. Il n'est pas enclavé.



Le site sera soumis à enregistrement relativement à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Conformément aux arrêtés ministériels qui lui sont applicables il doit disposer de 2 accès. Le plus au Sud, réservée en fonctionnement normal aux VL fait environ 8 m de large. Le plus au Nord, réservée aux PL, fait environ 18 m de large.

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir les dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dispositions générales concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Electricité et téléphone

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être maintenues à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif - s'il existe - dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtement d'aires de stationnement perméables...).

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la route départementale n°191

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75m comptés par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la route départementale n°17

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15m comptés par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3m comptés par rapport à l'alignement.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 5m à l'égout du toit

Elles peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3m.

Constructions d'une hauteur supérieure à 5m mesurés à l'égout du toit

Elles doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieur à 3m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux seront implantés soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 1m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Le projet n'est pas concerné par cette disposition.

Eau potable

Le site sera raccordé au réseau public d'eau potable. Une convention avec le gestionnaire du réseau sera établie.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Eaux pluviales

Les eaux de pluie de toiture (non souillées) et de voiries (souillées) seront collectées séparativement.

- Les eaux pluviales de toitures : étant donné l'activité de l'entrepôt, elles ne devraient pas subir de dégradation particulière en ruisselant sur les toitures du bâtiment. Elles seront collectées et dirigées vers un bassin d'infiltration de 1 700 m³.

- Les eaux de ruissellement venant des voies d'accès, des zones de quais et des zones de stationnement des véhicules, qui présentent, sans mesures compensatoires, un potentiel polluant. En effet, la création de parkings et de voiries génère des risques de pollutions liées à la circulation des véhicules. Il s'agit notamment de la pollution chronique lessivée par la pluie (usures des pneus, émission de substances hydrocarbonées gazeuses ou non, dépôts de métaux lourds, corrosion de certains équipements routiers métalliques, etc.). Ces eaux sont chargées en Matières En Suspension (MES), en hydrocarbures (traces laissées par les véhicules à moteur) et, dans une moindre mesure, en métaux. Les MES sont par ailleurs d'excellents supports de pollution car une grande partie des polluants s'adsorbent à leur surface. Ces eaux sont donc considérées comme potentiellement polluées.

Compte tenu du risque potentiel de pollution des eaux de ruissellement, deux séparateurs d'hydrocarbures seront installés en amont du bassin d'infiltration de 1 700m³ (un pour les voiries et parking VL et un pour les voies PL).

Le projet est concerné par les dispositions concernant la route départementale n°191 et des autres voies en emprises publiques pour la D5 (appelé D17 dans le PLU).

Concernant la Rd191, l'entrepôt sera situé à 75m de l'axe de cette route.

Concernant la D5, conformément à l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 qui régit le site soumis à enregistrement selon la réglementation ICPE, l'entrepôt sera situé à au moins 20m de cet axe.



La hauteur de l'entrepôt est de 12,7m au faitage. Celui-ci sera éloigné d'au moins 20m des limites du site à l'Ouest, à l'Est et au Nord et de 75m au Sud.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux seront implantés en contiguïté des limites séparatives.

<p>Article Ux 9 Emprise au sol des constructions Article non réglementé.</p> <p>Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction depuis le terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 15m. Un dépassement de la hauteur limité à 5m supplémentaires pourra être admis pour les ouvrages techniques tels que cheminées, local machinerie, installation de production d'énergie, etc. de même que pour des silos. Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants de même qu'en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p> <p>Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords <i>Prescriptions générales</i> <i>Voir les dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords .</i></p> <p>Sauf pour les clôtures, toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</p> <p><u>Façades</u> Les matériaux de façade et de couverture seront de teinte sombre et mate.</p> <p><u>Clôtures</u> Les seules clôtures autorisées sont : - les grillages et treillages en métal de teinte sombre et mate, doublés ou non de haies végétales composées d'essences locales décrites à l'article 13, - les murs de teinte sombre et mate.</p> <p>Dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagement de leurs abords Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan de masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.</p> <p>Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement <i>Voir les dispositions générales en matière d'aire de stationnement</i></p> <p>Dispositions générales en matière d'aires de stationnement Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le stationnement des deux-roues.</p> <p>Stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite</p> <p>Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieures.</p> <p>Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.</p> <p>Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations <u>Haies le long des voies ouvertes à la circulation</u> Seules les essences indigènes sont autorisées : par exemple le charme (Carpinus betulus), le houx (Ilex aquifolium), l'aubépine (Crataegus oxyacantha), l'if (Taxus baccata), le buis (Buxus sempervirens), le troène (Ligustrum vulgare), le cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (Thuja), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les "Leylandi" (X Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus), les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les pleupliers d'Italie (Populus nigra "Italica").</p> <p>Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol</p> <p>Article Ux 14 Supprimé</p> <p>Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière e performances énergétiques et environnementales Article non réglementé.</p> <p>Article Ux 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.</p>	<p>La hauteur de l'entrepôt à l'acrotère est de 12,7 m.</p> <p>Le traitement des façades du bâtiment s'inscrit dans les préconisations du PLU :</p> <p>Le volume de l'entrepôt présente un revêtement en bardage nervuré vertical de couleur sombre, proche du RAL 7012 – Gris Basalte. Des crayons verticaux de couleur plus claire, proche RAL 1015 – Ivoire Clair, sont disposés sur les façades et pignons de façon « aléatoire » sur toute leur hauteur. Une bande de polycarbonate horizontale surplombe les zones de quai en façade Nord. Les volumes de bureaux & locaux sociaux sont traités en lames de bardage métallique de la gamme EDYXO 50 d'Arcelor-Mittal, arborant la texture imitation bois dite « Betula ». Les façades Nord de ces volumes sont revêtues de cassettes de bardage de teinte grise claire, proche RAL 7035.</p> <p>L'ensemble des menuiseries sont de couleur noire, Les abris de quai sont de teinte noire,</p> <p>Le contraste entre la teinte dominante sombre et les teintes plus claires s'approchant des nuances de la nature environnante du projet, propose une transition douce entre la plaine agricole située au Nord et la zone bâtie industrielle située au Sud et à l'Ouest.</p> <p>Un traitement paysager qualitatif sur l'emprise du projet accentuera cette intégration visuelle.</p> <p>Les clôtures du site sont réalisées en panneaux de grillage rigide soudés de teinte verte foncée proche RAL 6005. Elles seront doublées d'une haie vive d'essences indigènes le long des limites de propriété Nord et Est.</p> <p>L'ensemble du projet fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif limitant la perception des espaces de stockage extérieurs depuis l'espace public.</p> <p>Il ne s'agit pas de stationnement public mais uniquement lié à l'activité du site. Le parking VL d'une quarantaine de places est située dans l'enceinte de l'installation. Les PL stationneront au niveau des portes de quais de l'entrepôt prévues pour le chargement/déchargement.</p> <p>Ces disposition ne sont pas applicables à l'installation. Il ne s'agit pas d'un ERP ni de stationnement sur le domaine public.</p> <p>Conformément à l'OAP de la commune, les limites Nord et Est seront traitées par des haies vives. A ce stade, il n'est pas prévu de plantation sur les limites Ouest et Sud, qui sont le long des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Le projet concernant une plateforme logistique. Il ne s'agit pas d'une construction destinée à l'urbanisation.</p>
---	---