

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

| |
|---|
| <p>DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT D'UNE INSTALLATION CLASSEE</p> <p>Projet de construction d'une plateforme logistique</p> <p>SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE</p> <p><i>Version 2 – Juillet 2023</i></p> |
|---|

Sur la commune de Garancières-en-Beauce (28)

| |
|---|
| <p>Étape 3 :</p> <p>DESCRIPTION DU PROJET</p> <p>Pièce jointe n°4 : compatibilité des activités projetées avec les documents d'urbanisme</p> |
|---|

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

1. Le projet

Le projet se trouve dans le département d'Eure-et-Loir (28), sur la commune de Garancières-en-Beauce (28 700), au sein de la zone d'activités de Diepe.

Une faible partie du site, au Sud-Ouest, est localisée sur la commune d'Allainville-aux-Bois, dans le département des Yvelines (78).

L'extrait de la carte IGN au 1/25 000^{ème} en **Pièce jointe n°18 – Etape 8** rappelle l'implantation du site.

L'emprise du projet, d'une superficie totale de 24 030 m², sera aménagée sur les parcelles cadastrales suivantes :

| Commune | Section | N° de parcelle | Superficie (m ²) |
|-----------------------|---------|----------------|------------------------------|
| Garancières-en-Beauce | ZA | 57 | 21 955 |
| Allainville-aux-Bois | ZH | 32 | 2 075 |
| Total | | | 24 030 m² |

Les coordonnées géographiques du site d'implantation du projet (projection Lambert 93, au portail principal d'accès au site) sont les suivantes :

- X : 620534,16 m
- Y : 6817285,25 m

L'environnement immédiat du site est représenté sur la **Pièce jointe n°19 – Etape 8**.

L'habitation isolée la plus proche est située à environ 1,1 km au Sud du site.

Le site sera implanté au sein de la zone d'activités de Diepe.

Le premier Etablissement Recevant du Public (ERP) est une école primaire qui se trouve à environ 2,4 km à l'Est du site.

Dans le cadre de la consultation du public, les communes comprises dans un rayon d'un kilomètre autour du site devront fournir leur avis. Il s'agit des communes de Garancières-en-Beauce (28), Allainville-aux-Bois (78), Chatignonville (91) et Authon-la-Plaine (91).

| | | |
|---|--|---|
| <p align="center">SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE</p> | <p align="center">DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i></p> | <p align="center">Commune de Garancières-en- Beauce (28)</p> |
|---|--|---|

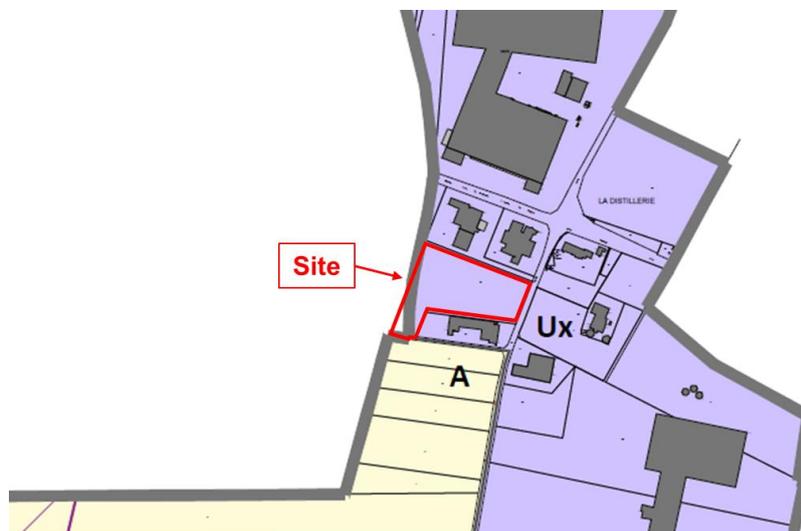
2. Plan Local d'Urbanisme

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune de Garancières-en-Beauce fait partie de la Communauté de Communes Cœur de Beauce, qui résulte de la fusion des communautés de communes de Janville, de la Beauce d'Orgères et de la Beauce Vovéenne.

La Communauté de Communes Cœur de Beauce dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvé par délibération le 9 mai 2022.

Ce PLUi constitue le document d'urbanisme applicable au droit du site.

Au regard du plan de zonage du PLUi (cf. figure suivante), le site du projet est inscrit en zone Ux, concernant des secteurs accueillant des activités économiques diverses d'intérêt local ou intercommunal, qu'elles soient de natures artisanales, industrielles ou commerciales.



Extrait du Plan de Zonage du PLUi de la Communauté de communes du Cœur de Beauce

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées au droit de la zone.

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

Le tableau ci-après reprend les principales prescriptions du règlement de la **zone Ux** du PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Beauce (**cf. Annexe 1**) :

| Règles du PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Beauce | Compatibilité du projet |
|---|--|
| Ux Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités | |
| <p>Occupations et utilisations du sol</p> <p>Occupations et utilisations du sol interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole, - Exploitation forestière, - Logement, - Hébergement, - Equipements sportifs. <p>Occupations et utilisations du sol autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail, - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier, - Cinéma, - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salle d'art et de spectacles, - Autres équipements recevant du public, - Industrie, - Entrepôts, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition. |  Aucune activité interdite n'est prévue dans le cadre du projet. |
| Ux Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions | |
| <p>A. L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Dispositions générales</u> Les constructions nouvelles ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en recul. Le recul des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives. Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.</p> <p><u>Dispositions particulières</u> Le long de la RD191, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m comptés par rapport à l'axe de la voie.</p> |  L'implantation du bâtiment sera conforme à l'arrêté ICPE 1510. Le bâtiment sera implanté à plus de 75 m de la RD191 et à plus de 15 m de la RD17. <i>Traité dans le cadre du permis de construire</i> |

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Le long de la RD17, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m de l'alignement. Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m à l'alignement.</p> | |
| <p>B. L'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Dispositions générales</u> Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du fossé ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte. Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.</p> <p><u>Dispositions particulières</u> Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.</p> |  <p>La hauteur au faîtage du bâtiment sera de 14,6 m.</p> <p>Le bâtiment sera implanté à plus de 7 m des limites séparatives.</p> |
| <p>C. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres</p> <p><u>Dispositions générales</u> Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.</p> | <p>Non concerné</p> <p>L'emprise foncière sera aménagée d'une seule construction.</p> |
| <p>D. L'emprise au sol des constructions</p> <p><u>Dispositions générales :</u> L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions particulières. Elle est définie par un pourcentage (%) ou une surface maximale (m²) appliqué à la surface de l'unité foncière. En l'absence de précisions dans les dispositions particulières, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p> | <p>Non concerné</p> <p>Emprise au sol non réglementée</p> |
| <p>E. La hauteur des constructions</p> <p><u>Dispositions générales</u> De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur des constructions est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage. Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas être réalisé à plus de 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages</p> |  <p>La hauteur au faîtage du bâtiment sera de 14,6 m.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.</p> <p><u>Dispositions particulières</u> La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction depuis le terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 17 m. Un dépassement de hauteur limité à 5 m 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.</p> | |
| Ux Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | |
| <p><u>Dispositions générales</u> Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural. De manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings). Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions...).A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour les intérêts paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>A. Les façades</p> <p>Des teintes neutres, plutôt sombres sont préconisées pour les façades.</p> <p>B. Les toitures</p> <p>Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres 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...</p> <p>C. Les clôtures</p> <p>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</p> |  <p>Le projet respectera les prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.</p> <p><i>Ces éléments seront traités dans le cadre du permis de construire.</i></p> <p>Les images de l'insertion paysagère du site sont présentées en Annexe 2 de cette pièce jointe.</p> |

| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en-Beauce (28) |
|--|--|--|
| <p>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.</p> | | |
| Ux Article 4 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions | | |
| <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Plantations Concernant les espaces à planter ou végétaliser au sein des aménagements, il est important de privilégier dans ce cadre un assortiment d'essences locales feuillues.</p> <p>Gestion des déchets Les voies créées ou modifiées doivent permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts liés aux constructions et l'enlèvement des ordures ménagères. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.</p> | |  Ces dispositions générales seront prises en compte dans le permis de construire du projet et dans l'intégration paysagère du projet, présentée en Annexe 2 à la présente pièce jointe. |
| <p>B. Les éléments de paysage</p> <p>Un accompagnement paysager et des clôtures végétales sont préconisés.</p> | | |
| Ux Article 5 : Stationnement | | |
| <p><u>Dispositions générales</u> Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p><u>Dispositions particulières</u> Un stationnement doit être prévu sur les parcelles en dehors des clôtures pour les poids lourds en attente.</p> | |  Des zones de stationnement dédiées aux véhicules légers et aux poids lourds seront prévues dans l'emprise du projet. Les véhicules dont la présence est liée à l'exploitation de l'installation stationneront sans occasionner de gêne pour l'accessibilité des engins des services d'incendie et de secours depuis la voie de circulation externe au site, même en dehors des heures d'exploitation et d'ouverture de l'installation. |
| <p>A. Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publiques ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.</p> | | |
| Ux Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées | | |
| <p>A. Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publiques ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.</p> | |  Le site sera implanté le long de la route départementale D17. L'accès au site s'effectuera depuis cette voie. |

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès ; ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p> <p>La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.</p> <p>B. Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles ne doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).</p> <p>Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs d'infiltration et de rétention des polluants routiers.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> | <p>Les manœuvres, chargements et déchargement des véhicules et les parkings seront réalisés sur le site, il n'y aura pas de gêne sur l'emprise publique.</p> <p>La voie interne de desserte du site sera conforme à l'arrêté ministériel relatif à la rubrique 1510 de la nomenclature ICPE et aux exigences de défense incendie.</p> |
| Ux Article 7 : Desserte par les réseaux | |
| <p>A. Adduction d'eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur.</p> | <p style="text-align: center;"></p> <p>Le site sera alimenté en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes. Il n'y aura pas de forage.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

| | |
|--|--|
| <p>Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.</p> | |
| <p>B. Assainissement des eaux usées</p> <p>Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur notamment le règlement sanitaire départemental.</p> <p>En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non traitées dans l'environnement ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire et de la commune.</p> |  <p>Les eaux usées du site seront d'ordre sanitaire uniquement. Il n'y aura pas d'eaux usées industrielles.</p> <p>Les eaux usées sanitaires seront traitées via un assainissement autonome type filtre compact.</p> <p>Il n'y aura aucun rejet d'eau usées non traitées dans l'environnement, ou dans le réseau d'eaux pluviales.</p> |
| <p>C. Assainissement des eaux pluviales</p> <p>Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires garantissant leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.</p> <p>Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations.</p> |  <p>Les eaux pluviales du site transiteront dans le bassin de rétention des eaux incendie avant de rejoindre le bassin d'infiltration.</p> <p>Ce bassin se vidangera par infiltration dans le sol, tout en respectant un temps de vidange de moins de 48 heures.</p> <p>Les eaux pluviales de ruissellement susceptibles d'être polluées seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant d'être rejetées dans le bassin.</p> <p>Le bassin de rétention des eaux incendie, situé en amont du bassin d'infiltration, sera étanche et muni d'une pompe de relevage asservie pour assurer le confinement des eaux d'extinction incendie et des pollutions accidentelles.</p> <p>Nota : le site est hors de tout périmètre de protection de captages d'eau potable.</p> |
| <p>D. Réseaux d'énergie</p> |  <p><i>Traité dans le cadre du permis de construire.</i></p> |

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire. Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.</p> | |
| <p>E. Communications numériques</p> <p>Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.</p> |  <i>Traité dans le cadre du permis de construire.</i> |

La compatibilité du site projet avec le PLUi sera traitée dans le cadre du permis de construire.

Commune d'Allainville-aux-Bois

Une faible partie du site, au Sud-Ouest, est localisée sur la commune d'Allainville-aux-Bois.

Allainville-aux-Bois dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 5 décembre 2018.

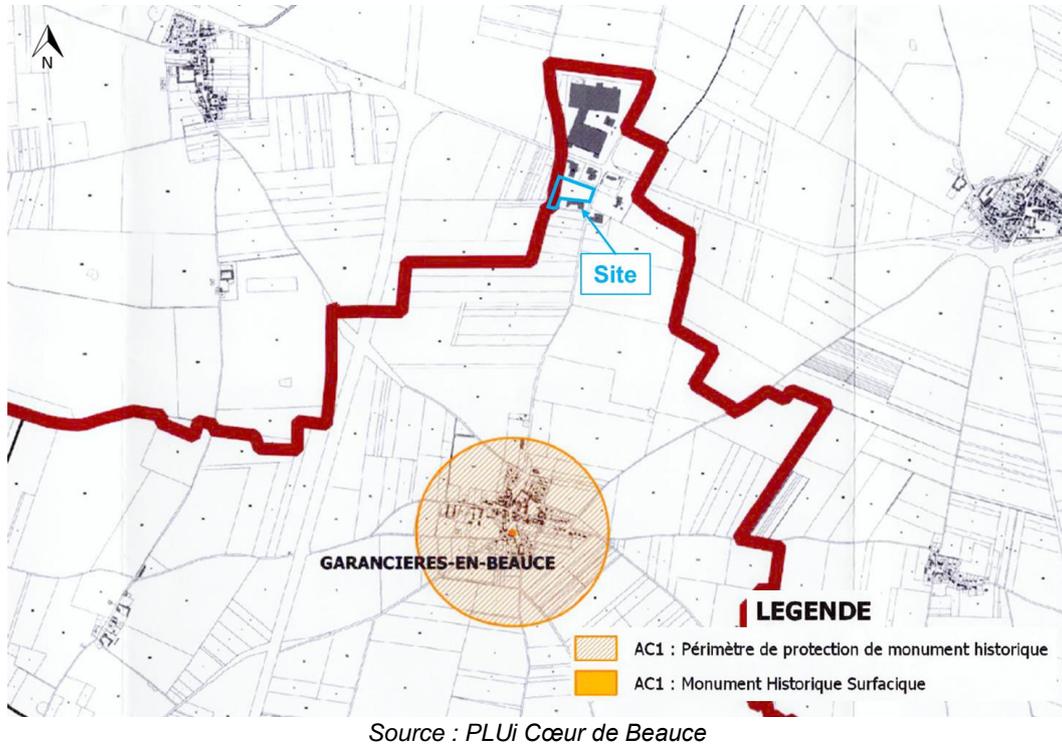
Au regard du plan de zonage du PLU (cf. figure suivante), la faible partie du projet située sur cette commune est inscrite en zone Ap, correspondant à une zone agricole protégée, et de ce fait inconstructible.

Le projet prévoit d'aménager sur cette zone un bassin de rétention des eaux d'extinction incendie, ainsi qu'un bassin d'infiltration des eaux pluviales. La mairie d'Allainville-aux-Bois a délivré un certificat d'urbanisme autorisant la réalisation de cette opération, présenté en **Annexe 3**.

| | | |
|--|---|--|
| <p>SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE</p> | <p>DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i></p> | <p>Commune de Garancières-en- Beauce (28)</p> |
|--|---|--|

3. Servitudes d'Utilité Publique

D'après le plan des servitudes d'urbanisme issu du PLUi Cœur de Beauce, le site n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique.



| | | |
|---|--|---|
| <p align="center">SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE</p> | <p align="center">DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i></p> | <p align="center">Commune de Garancières-en- Beauce (28)</p> |
|---|--|---|

4. Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)

La commune de Garancières-en-Beauce n'est pas concernée par un plan de prévention du risque inondation.

Le site est donc situé en dehors de tout périmètre de zone inondable.

5. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Garancières-en-Beauce est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Pays de Beauce, approuvé le 30 septembre 2019.

Le SCoT est issu de la loi SRU (« Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000) qui fixe le cadre législatif de l'aménagement du territoire. Il s'agit donc d'un outil de planification qui va déterminer pour les 10 à 15 années à venir les orientations d'aménagement du territoire Pays de Beauce.

Le SCoT est constitué de 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui est opposable aux PLU et aux opérations d'aménagement (ZAD, ZAC...).

L'objectif central du SCoT est de tenir compte de la spécificité du territoire, puisqu'il s'agit d'un territoire rural, non centralisé autour d'une agglomération mais au contraire articulé autour de plusieurs pôles.

5.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs pour les politiques locales dans de nombreux domaines (urbanisme, développement économique, culturel et touristique, cadre de vie, patrimoine naturel et agricole, etc.) afin de déterminer des orientations pour le développement du territoire.

L'objectif est d'organiser, unifier et développer le territoire à part entière, en valorisant une identité spécifique et la proximité de grandes agglomérations.

Pour ce faire, il faut :

- développer l'emploi et l'activité économique,
- affirmer une identité fédératrice,
- améliorer l'offre de services,
- organiser le territoire pour rapprocher la population de l'emploi et des services.

Les objectifs du PADD sont divisés en trois parcours afin de répondre aux enjeux du territoire :

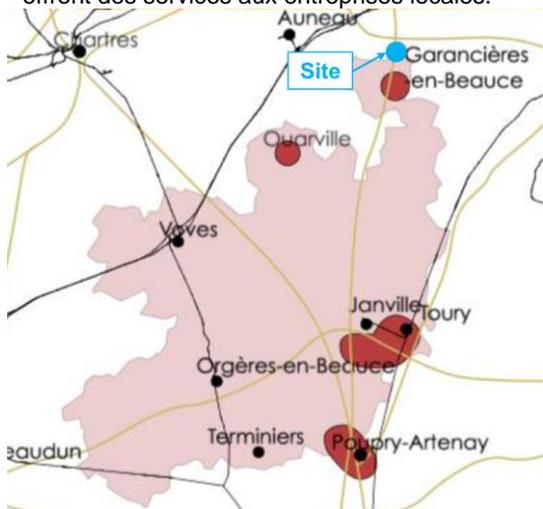
- Parcours entrepreneurial : assurer le parcours de développement des entreprises et renforcer l'attractivité du territoire ;
- Parcours résidentiel : répondre aux besoins des ménages du territoire et offrir une solution adaptée aux différentes étapes de la vie ;
- Parcours territorial : faire de la communauté de communes Cœur de Beauce un territoire à part entière.

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

5.2. Document d'Orientations et d'Objectifs

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est la partie « réglementaire » du SCoT. Il permet de traduire les objectifs du PADD en orientations qui devront être respectées par les documents d'urbanisme.

Les principaux axes du DOO du SCoT Pays de Beauce, applicables au projet, sont :

| Axes du DOO du SCoT Pays de Beauce | Compatibilité du projet |
|---|---|
| Le parcours entrepreneurial <i>Pour assurer le parcours de développement des entreprises et renforcer l'attractivité du territoire</i> | |
| <p>Cibler des zones de développement spécifiques</p> | <p>Actuellement, les secteurs de Garancières-en-Beauce, Janville-Toury-Le Puiset et Poupry-Artenay sont essentiellement dédiés aux activités liées à la logistique.</p> <p>Dans les secteurs en rouge foncé sur la carte ci-dessous, il est préconisé que les activités accueillies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorisent la desserte routière de qualité, - permettent de regrouper des compétences complémentaires, - offrent des services aux entreprises locales.  |
| Le parcours territorial <i>Pour définir la stratégie d'aménagement du territoire</i> | |
| <p>Affirmer l'identité beauceronne</p> | <p>Respecter et valoriser le paysage.</p> <p>Traiter les secteurs dédiés à l'activité non pas comme des zones mais comme des quartiers.</p> |
| <p>Adapter le territoire aux évolutions pressenties</p> | <p>Prévenir les risques (inondations et risque industriel).</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p align="center">SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE</p> | <p align="center">DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i></p> | <p align="center">Commune de Garancières-en- Beauce (28)</p> |
| <p>Valoriser les trames verte et bleue</p> | <p>Le SCoT fait ressortir des enjeux pour le Pays de Beauce :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la trame bleue au Sud-Ouest du territoire et au Nord, - les pelouses et ourlets calcicoles, - le site Natura 2000 Oiseaux « Beauce et vallée de la Conie » et Habitats « Vallée du Loir et affluents ». | <p align="center"></p> <p>Le site projeté n'est pas concerné par les trames vertes et bleues du secteur, il n'aura donc pas d'impact sur les enjeux du Pays de Beauce.</p> |

Le projet sera compatible avec les objectifs et orientations du SCoT Pays de Beauce.

| | | |
|---|--|---|
| <p align="center">SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE</p> | <p align="center">DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i></p> | <p align="center">Commune de Garancières-en- Beauce (28)</p> |
|---|--|---|

5. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

La Loi NOTRe (loi n°2015-991 du 7 août 2015) crée l'obligation pour les régions de produire un nouveau schéma de planification, dénommé SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui fusionnera plusieurs schémas existants (notamment SRCE, SRCAE, ...).

Le SRADDET est une démarche qui se veut participative et qui doit trouver un relais opérationnel auprès des acteurs du territoire, des porteurs de projet et d'actions de planification.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire a été adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional et approuvé par le préfet de région le 4 février 2020.

Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire est un document de référence pour l'aménagement du territoire régional, il fixe les orientations relatives à l'équilibre du territoire régional, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets.

En Centre-Val de Loire, ce schéma porte une vision partagée à 360° permettant de développer davantage de coopérations, de construire collectivement l'avenir et de donner corps à une stratégie d'aménagement cohérente.

Pour relever les défis de l'équilibre, de l'attractivité et de la durabilité, la Région 360° propose 4 orientations stratégiques, 20 objectifs et 47 règles générales qui, à travers leur mise en œuvre, traduisent une stratégie d'aménagement ambitieuse pour une région accueillante, rayonnante et responsable. Cette stratégie propose un écosystème de territoires solidaires qui portent une volonté commune d'équilibre du développement de la région. Ce projet d'aménagement passe par :

- Le renforcement d'une armature territoriale régionale, originale, facteur de dynamisme ;
- Des spécificités et des atouts locaux à promouvoir par une synergie renforcée entre les territoires ;
- Un dialogue et des coopérations avec les régions et les territoires qui les entourent.

Le SRADDET Centre-Val de Loire se décline en objectifs et règles générales, qui sont les suivantes :

- Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée,
- Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise,
- Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant les atouts au service d'une attractivité renforcée,
- Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable.

Les différents objectifs applicables au projet sont les suivants :

| | | |
|---|---|---|
| SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE | DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i> | Commune de Garancières-en- Beauce (28) |
|---|---|---|

| Objectifs | Situation du projet |
|---|--|
| Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise | |
| Objectif n°5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers - Diviser par deux la consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025 |  Le projet s'implante en zone Ux, secteurs accueillant des activités économiques diverses d'intérêt local ou intercommunal, qu'elles soient de natures artisanales, industrielles ou commerciales, d'après le PLUi de la Communauté de Communes Cœur de Beauce. |
| Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée | |
| Objectif n°13 : Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux - Réduire la consommation énergétique finale du territoire régional de 43% en 2050 par rapport à 2014, [...] conformément à l'objectif d'atteindre 100% de la consommation d'énergies couverte par la production régionale d'énergies renouvelables et de récupération en 2050. |  Des panneaux photovoltaïques seront implantés en toiture du bâtiment. Dans le cadre du projet, l'exploitant sensibilisera son personnel au covoiturage. |
| Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable | |
| Objectif n°16 : Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergie - Maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques - Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES |  Des panneaux photovoltaïques seront implantés en toiture du bâtiment. Afin de limiter la quantité de gaz d'échappement émis dans l'atmosphère, les camions auront pour consigne d'arrêter leur moteur lors des opérations de chargement/déchargement, les chauffeurs seront formés à une conduite éco-responsable et la vitesse sera limitée sur le site. Dans le cadre du projet, l'exploitant sensibilisera son personnel au covoiturage. |
| Objectif n°17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver - Atteindre le bon état écologique en 2021 pour 62 % des masses d'eau de surface sur le bassin Seine Normandie (45 % en 2015) [...] - Atteindre le bon état chimique en 2021 pour 28 % des masses d'eau souterraines sur le bassin Seine Normandie (28 % en 2015) [...] - Préserver les écosystèmes aquatiques (cours d'eau, zones humides, réseaux de mares) et leurs fonctionnalités, notamment la valorisation des zones humides, [...] |  Le site est localisé en dehors de tout zonage Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, parcs naturels, ou autres. Le site est hors de toute zone présentant des enjeux culturels ou paysagers : monuments historiques, sites classés ou inscrits, sites patrimoniaux remarquables. L'alimentation en eau du site se fera depuis le réseau AEP public. La consommation sera d'ordre sanitaire uniquement. Absence d'eau industrielle. |
| Objectif n°18 : La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive - Devenir une région à biodiversité positive d'ici 2030 | Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur la biodiversité. |

| | | |
|---|--|---|
| <p align="center">SCCV ADLOG GARANCIERES DIEPE</p> | <p align="center">DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT <i>PJ n°4 – Compatibilité des activités projetées avec les prescriptions d'urbanisme en vigueur</i></p> | <p align="center">Commune de Garancières-en- Beauce (28)</p> |
|---|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>- Préserver la fonctionnalité écologique du territoire, la restaurer dans les secteurs dégradés</p> | <p>D'après le pré-diagnostic faune/flore/milieus naturels réalisé sur le site en juillet et octobre 2022, le site du projet présente un potentiel d'accueil relativement faible pour la biodiversité, notamment pour les espèces d'intérêt patrimonial et/ou protégées.</p> <p>La gestion des déchets sera réalisée conformément aux réglementations en vigueur.</p> |
| <p>Objectif n°19 : Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibiliser et améliorer la connaissance - Prévenir et réduire la production de déchets - Améliorer et adapter la gestion des déchets | |

Le projet sera compatible avec le SRADDET de la région Centre-Val de Loire.

Pièce jointe n°4

ANNEXE 1

Extrait du règlement du PLUi de la communauté de
communes Cœur de Beauce et du PLU d'Allainville-aux-
Bois

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

| Arrêt | Enquête publique | Approbation |
|--|--|---|
| Vu pour être annexé à la délibération du 24 février 2020 | Dossier mis à l'enquête publique du 18 mai au 29 juin 2021 | Vu pour être annexé à la délibération du 9 mai 2022 |

Règlement

4a



PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

A. IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

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

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

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

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

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

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

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

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

D. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

E. EMPRISE AU SOL

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

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

F. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

G. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

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

1.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est rappelé à toutes fins utiles, l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

A. ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

De manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings).

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions, ...).

À l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

B. TOITURES

La conservation et la restauration de lucarnes ou cheminées peuvent être imposées. Dans le cas de création de lucarnes ou cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres et des vérandas.

Une diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction architecturale intéressante, dans le cas de recherche de rétention d'eau pluviale, dans le cas de recherche de performance énergétique, dans le cas d'une construction à usage d'équipement collectif.

C. FAÇADES

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. Les différents murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

D. CLOTURES

Les murs de clôtures existants en matériaux traditionnels doivent être conservés.

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire. Néanmoins, dans les secteurs concernés par le principe d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, en cas d'implantation en recul des constructions et annexes, l'édification d'une clôture pourra être exigée afin de respecter la continuité de l'ordonnement bâti sur voie.

Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toile et film plastique, parpaings apparents, tôle ondulée sont interdits.

Toute clôture doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures existantes, la hauteur maximale de la clôture nouvelle pourra atteindre la hauteur de la clôture préexistante.

Les clôtures constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales

E. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée.

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et position des ouvertures, proportions, etc. La Loi Energie Climat sur l'implantation des capteurs solaires, et plus particulièrement son article 47 fixe les obligations, en particulier pour les bâtiments d'activités.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Toute construction présentant une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la notion d'îlot de chaleur et d'assurer une intégration à son contexte d'implantation.

Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations voisines.

1.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le règlement peut déterminer, sous forme d'un pourcentage ou d'un coefficient, la surface minimale d'espaces libres à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction ou d'aménagement. Cette surface minimale est déterminée par rapport à la totalité de l'unité foncière.

B. PLANTATIONS

La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable ou une espèce protégée doit être préservée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la biodiversité et/ou la trame verte et bleue.

Concernant les espaces à planter ou végétaliser au sein des aménagements, il est important de privilégier dans ce cadre un assortiment d'essences locales feuillues.

C. GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées doivent permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts liés aux constructions et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

1.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dimensionnement suffisant des places de stationnement

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur. Une place de stationnement classique doit être d'une surface de 25 m² y compris les accès.

Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements). Les aires de stationnements réalisées au sein des zones à vocation d'activités économiques devront notamment tenir compte des orientations définies dans le cadre de l'OAP.

Réaffectation et évolution de constructions existantes

Dans le cas d'une extension, réhabilitation ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

1.5 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**A. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès ; ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

B. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et l'enlèvement des ordures ménagères.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1.6 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. Adduction d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

B. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur notamment le règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans l'environnement ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire et de la commune.

C. Assainissement des eaux pluviales

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires garantissant leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations.

D. Réseaux d'énergie

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

E. Communications numériques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

6. LA ZONE Ux

La zone **Ux** définit un secteur destiné à recevoir des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

Le secteur **Ux^a** vise des terrains non urbanisés, d'entreprises voisines. Ces terrains sont exclusivement dédiés à l'extension de ces entreprises au regard de leurs besoins de développement.

Les dispositions réglementaires de la zone Ux pour les communes de **Beauvilliers, Janville-en-Beauce, Orgères-en-Beauce et Rouvray-Saint-Denis** s'appliquent pour le secteur **Ux^a**. En l'absence de dispositions particulières, il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables.

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

| | <u>Groupe 1</u> | <u>Groupe 2</u> | <u>Groupe 3</u> | <u>Groupe 4</u> | <u>Groupe 5</u> | <u>Groupe 6</u> | <u>Groupe 7</u> |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Groupe 1 : Baudreville ; Bazoches-en-Dunois ; Beauvilliers ; Éole-en-Beauce ; Gommerville ; Levesville-la-Chenard ; Nottonville, Trancrainville, Ymonville Groupe 2 : Fresnay-l'Évêque ; Poinville, Varize Groupe 3 : Bazoches-les-Hautes ; Courbehaye ; Orgères-en-Beauce ; Rouvray-Saint-Denis Groupe 4 : Janville-en-Beauce ; Garancières-en-Beauce ; Sainville, Toury Groupe 5 : Louville-la-Chenard ; Ouarville Groupe 6 : Guillonville ; Les Villages Vovéens ; Péronville ; Terminiers Groupe 7 : Poupry | | | | | | | |
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | | | | | | | |
| Exploitation agricole | X | V | X | X | V | X | X |
| Exploitation forestière | X | V | X | X | V | X | X |
| HABITATION | | | | | | | |
| Logement | X | X | X | X | X | X | X |
| Hébergement | X | X | X | X | X | X | X |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE | | | | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | V | V | V | V | V | V | V* |
| <u>Conditions :</u> Groupe 7 : 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 | V | V | V* |
| <u>Conditions :</u> Groupe 1 : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage Groupe 7 : si liées aux activités de la zone | | | | | | | |
| Commerce de gros | V | V | V | V | V | V | V* |
| <u>Conditions :</u> Groupe 7 : 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 | V | V | V* |
| Groupe 7 : si liées aux activités de la zone | | | | | | | |
| Hébergement hôtelier | X | V | V | V | V | V | V |
| Cinéma | X | X | V | V | V | V | X |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | | | | | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V | V | V | V | V | V | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V | V | V | V | V | V | V |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | V | X | V | V | X | X | V* |
| <u>Conditions :</u> Groupe 7 : si liées aux activités de la zone | | | | | | | |
| Salle d'art et de spectacles | X | X | V | V | X | V* | X |
| <u>Conditions :</u> Groupe 6 : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage | | | | | | | |
| Équipements sportifs | V* | X | X | X | X | V* | V* |
| <u>Conditions :</u> Groupe 1 et Groupe 6 : si compatibles avec le caractère de la zone et le voisinage Groupe 7 : si liées aux activités de la zone | | | | | | | |
| Autres équipements recevant du public | X | | V | V | V | V | X |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | | | | | | | |
| Industrie | V | V | V | V | V | V | V* |
| <u>Conditions :</u> Groupe 7 : 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 | V | V | V* |
| <u>Conditions :</u> Groupe 7 : 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 | V | V | V* |
| <u>Conditions :</u> Groupe 7 : 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 | X | V | X | V | X |

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.

Ux ARTICLE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Louville-la-Chenard, Orgères-en-Beauce, Sainville :

Les constructions doivent être implantées en recul des voies ; celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres ou correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.

Poinville :

Les constructions doivent être implantées en recul des voies ; celui-ci devra être supérieur ou égal à 5 mètres afin de permettre le maintien d'un espace suffisant pour le stationnement des véhicules entre la voie publique et la construction.

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Ymonville :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en recul ; celui-ci sera déterminé en fonction de la volumétrie de la construction afin de ne pas écraser la perception depuis la voie publique.

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, 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.

Garancières-en-Beauce :

Le long de la Rd 191, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m comptés par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la Rd 17, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m 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 3 m à l'alignement.

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 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.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Ymonville :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait : celui-ci sera déterminé en fonction de la volumétrie de la construction afin de ne pas écraser la perception depuis la voie publique.

Janville-en-Beauce, Toury :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres. En limite de zones urbaines ou à urbaniser autres que destinées aux activités économiques, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres.

Bazoches-en-Dunois, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Sainville :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol.

Péronville :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 mètres.

Poinville :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait doivent garantir l'accès aux bâtiments.

Poupry :

[Les constructions peuvent être implantées :](#)

Sur une limite séparative au plus, sous réserve que cette implantation n'impose pas de recul de sécurité aux parcelles voisines ;

Ou en retrait ; dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Orgères-en-Beauce, Poupry, Toury :

[Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être implantés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.](#)

D. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Bazoches-en-Dunois, Poinville, Terminiers :

[L'emprise au sol des constructions sera induite par les règles de stationnement et la gestion des eaux pluviales.](#)

Janville-en-Beauce :

[Dans le secteur de commerces d'artisanat et de services :](#) l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie des terrains.

Orgères-en-Beauce, Poupry, Toury :

Rappel : Arrêté inter préfectoral loi sur l'eau.

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie des terrains.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Janville-en-Beauce :

[Dans le secteur de commerces d'artisanat et de services](#) la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout

Bazoches-en-Dunois, Orgères-en-Beauce, Terminiers :

[La hauteur des constructions sera fonction des hauteurs environnantes exception faite des silos.](#)

Fresnay-l'Évêque, Louville-la-Chenard, Les Villages Vovéens, Poinville, Ymonville :

La hauteur des constructions sera fonction des hauteurs environnantes.

Garancières-en-Beauce

La hauteur maximum mesurée en tout point de la construction depuis le terrain naturel avant travaux doit être inférieure ou égale à 17 m.

Un dépassement de hauteur limité à 5 m 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.

Poupry, Toury :

La hauteur des constructions mesurée entre le point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage 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.

Ux ARTICLE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Bazoches-en-Dunois, Éole-en-Beauce, Janville-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Orgères-en-Beauce, Ouarville, Péronville, Poinville, Sainville, Terminiers, Toury :

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

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

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

Bazoches-les-Hautes :

Des teintes claires sont préconisées de préférence pour les façades.

Éole-en-Beauce, Louville-la-Chenard, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Péronville, Poinville :

Les façades devront respecter l'ambiance créée par les constructions environnantes.

Les couleurs vives sont interdites.

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens, Garancières-en-Beauce, Ymonville :

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

Janville-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

Bazoches-en-Dunois, Bazoches-les-Hautes, Louville-la-Chenard, Orgères-en-Beauce, Poinville, Terminiers :

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

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

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres 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...

Poupry, Toury :

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.

C. LES CLÔTURES**Bazoches-en-Dunois, Louville-la-Chenard, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Poinville :**

Les clôtures devront être traitées en fonction de l'usage et de la sécurité attendus. Les clôtures autorisées seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les grillages en treillis soudé doublés d'une haie végétale sont autorisés. Les plaques béton préfabriquées (avec ou sans soubassement) sont interdites.

Bazoches-les-Hautes, Péronville :

Les clôtures autorisées seront d'une hauteur maximum de 2,50 mètres. Le long de la voie publique, les plaques de béton sont déconseillées.

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.

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens :

Les clôtures autorisées seront des mailles métalliques en treillis soudé de 2 mètres de hauteur maximum. Sauf pour les activités réglementées, il y aura possibilité d'une hauteur de 3 mètres.

Garancières-en-Beauce, Poupry, Sainville :

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 maximum 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.)

Toury :

Les clôtures devront être réalisées en treillis soudé métallique d'une hauteur maximale de 2 mètres et rester dans des teintes neutres (nuance de gris, de vert sombre).

Les portails devront être traités dans la même couleur.

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

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

A. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Janville-en-Beauce :

Dans le secteur de commerces d'artisanat et de services 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.

Bazoches-les-Hautes, Sainville :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière.

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.

B. LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Bazoches-les-Hautes, Éole-en-Beauce, Fresnay-l'Évêque, Garancières-en-Beauce, Les Villages Vovéens, Louville-la-Chenard, Nottonville, Orgères-en-Beauce, Ouarville, Péronville, Poinville, Sainville, Terminiers, Ymonville :

Un accompagnement paysager et des clôtures végétales sont préconisés.

Poupry, 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.

Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Dispositions particulières :

Janville-en-Beauce, Toury :

Le stationnement 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(s) lourd(s) 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.

Constructions à destination d'entrepôts : il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 200 m² de surface de plancher ; ces exigences pourront être réduites en fonction de la densité d'occupation des locaux à construire ou de l'organisation des postes de travail en équipes.

Autres établissements : des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Au moins le quart de la superficie des aires de stationnement de 8 emplacements et plus sera réalisé en matériau perméable.

Fresnay-l'Évêque, Les Villages Vovéens :

La norme de stationnement sera adaptée aux besoins de la construction.

Garancières-en-Beauce, Sainville :

Un stationnement doit être prévu sur les parcelles en dehors des clôtures pour les poids lourds en attente.

Poupry :

Le stationnement des véhicules (voitures, poids lourds, deux-roues...) correspondant aux besoins des constructions et installations ou qui concerne les véhicules de service et de livraison, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par une plantation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus assimilables.

Le stationnement est défini en fonction de la destination de la construction et en appliquant la règle la moins contraignante :

Constructions à destination industrielle

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'entrepôts

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Constructions à destination hôtelière

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre.

Constructions à destination de restauration

Il sera aménagé une place de stationnement pour 7m² de surface de salle de restauration.

Constructions à destination de bureaux

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi et par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

En dehors des besoins de stationnement précédents, une aire réservée aux véhicules poids lourds est à prévoir, avec une capacité suffisante, pour le stationnement en attendant l'ouverture du bâtiment et des installations, ou après leur fermeture. Cette aire ne sera pas barriérée.

Ux ARTICLE 6 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Dispositions générales :**

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

Dispositions particulières :**Bazoches-les-Hautes :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent correspondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès et voies des terrains doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

Janville-en-Beauce :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent correspondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès et voies des terrains doivent présenter une largeur minimale de 4,50 mètres.

Orgères-en-Beauce :

Les accès et voies des terrains doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Ouarville, Terminiers :

Toute construction doit être desservie par une voie publique.

Poupry, Toury :

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc....)

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux parcelles se feront à partir des voies principales et secondaires de desserte interne de la zone. Aucun accès direct des constructions et installations n'est autorisé sur la RD 954, l'autoroute A 10 et sa bretelle ainsi que sur la RD 10 à l'exception pour la RD 10 des accès de service (secours et incendie). Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ux ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Poupry :

Assainissement des eaux usées

- Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur mais aussi suivant les indications des gestionnaires concernés.

- Eaux usées industrielles

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement après traitement préalable et sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

À défaut de branchement possible sur le réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

Rejet des eaux pluviales

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers des dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration et des débits de fuite limités seront exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs, est soumise à un pré traitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%.

Électricité

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Terminiers, Toury :

Eaux usées et eaux pluviales gérées à la parcelle en fonction des zones d'assainissement non collectif.

Commune de

Allainville aux Bois

Département des Yvelines

4 rue Michel Chartier - 78660 Allainville aux Bois - Tél : 01 30 59 00 03 - Courriel : mairie-dallainville2@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 12 décembre 2014
- ▶ Arrêt du projet le 7 mars 2018
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 10 septembre au 12 octobre 2018
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 décembre 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
5 décembre 2018

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune d'Allainville-aux-Bois
Le Maire,

PHASE :

Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com



V. LA ZONE AGRICOLE (A)

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Extrait du rapport de présentation : « La zone Agricole (A) a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. La zone A comprend un secteur Ap qui est protégé et de ce fait inconstructible et un secteur Ae destiné au parc éolien »

Article A1 – Destinations et sous-destinations

Les règles ci-dessous s'appliquent à la nouvelle unité foncière en cas de division de terrain.

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits en zone A :

- Les nouvelles constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole
- Les constructions pour l'hébergement
- Les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail
- Les constructions de commerce de gros sans lien avec l'activité agricole
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'arts et spectacles
- Les équipements sportifs
- Les activités industrielles
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- Toute forme d'occupation et d'utilisation des sols sur l'emprise des zones potentiellement humides identifiées sur le plan de zonage

Est interdit en secteur Ap : Toute forme de construction

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions en zone A :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricoles,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris l'activité ferroviaire) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sous réserves de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas dépasser une surface totale de plancher de 200 m²
- La création d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et implantées à une distance maximale de 20 mètres des constructions principales.
- Sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.

Sont autorisées sous conditions en secteur Ae :

- Les éoliennes ou aérogénérateurs et les constructions, installations et travaux liés à leur fonctionnement, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En ce sens, tout projet d'éolienne doit tenir compte des perspectives lointaines depuis les monuments et espaces protégés vers le projet et depuis le projet vers ceux-ci, de manière à ne pas altérer leur cadre de présentation.

Article A2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone A, l'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage ou au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions agricoles n'est pas limitée.

La hauteur maximale pour les autres constructions est limitée à :

- 8 mètres pour les constructions principales et leurs extensions destinées à l'habitation
- 5 mètres pour les annexes destinées à l'habitation

Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédentes, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à un recul minimum de :

- 100 mètres des autoroutes
- 30 mètres des grands itinéraires
- 20 mètres des routes nationales
- 10 mètres des routes départementales
- 6 mètres des autres voies.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 6 mètres d'une limite séparative.

Article A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturale des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage.

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

D'une manière générale, une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.

Les enduits de teintes vives sont déconseillées, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige ou beige.

3- Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente doit être en moyenne de 40°; les limites admises étant à 35° et 50°. Le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente doit être en moyenne de 30°. Le toit à deux pentes est exigé

Pour les extensions, les vérandas et les verrières, les pentes de toit seront de 10° minimum

Sont interdits pour tout type de construction le bac-acier et/ou la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique, carton ou similaire.

4- Aménagement des abords

Les murs de clôture en pierres implantés à l'alignement de la voie publique seront conservés lorsque leur état le permet et restaurés à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf impératif de sécurité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

Article A5– Traitement environnemental

Les constructions et aménagements veilleront à favoriser le maintien ou le remplacement des plantations existantes.

Afin de garantir la protection des espaces en eaux, les cinq mesures suivantes doivent être retenues :

- 1) Instaurer un périmètre de sécurité sous forme de bande de 5 mètres de largeur, entourant les plans d'eau et mares, enherbés et boisés non fertilisés, pour limiter le ruissellement,
- 2) Y autoriser seulement les travaux d'entretien et de restauration,
- 3) Y interdire les affouillements et les exhaussements de sol,
- 4) Y interdire les remblaiements,
- 5) Y interdire les clôtures avec soubassements.

Article A6 – Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions et en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article A7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

2- Voirie

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite..

Article A8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

En compatibilité avec les orientations du SAGE, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être priorisée. Sont ainsi autorisés et encouragés, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Assainissement

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Pièce jointe n°4

ANNEXE 2

Insertion paysagère du projet



apside
ARCHITECTURE

17 rue Honoré Balzac
26000 Valence

www.apside-architecture.com

tél. 04 78 57 68 19

Inscription
Ordre des Architectes
Rhône-Alpes : n° 596
N° Siret : 448 090 936 00031



Projet :
**CREATION D'UN BÂTIMENT
D'ACTIVITE ET DE BUREAUX**
Z.A. de Diepe
28 700 GARANCIERES-EN-BEAUCE

Maître d'ouvrage:
**SCCV ADLOG
GARANCIERES DIEPE**
8 rue Henri Rochefort
75 017 PARIS

Developpement:
 **axdev**
membre d'axtom

Architecte:
apside
ARCHITECTURE
Valence Paris
17 rue Honoré Balzac 48 avenue Ledru-Rollin

Phase :
ESQ PRO CON LIEB JOE
PRE-PC
par :
Marianne Billon, Manon Nevado
www.apside-architecture.com

Plan : 11
Date : 14/03/2023
Indice : M
Echelle(s) : 1:1, 1:0,91, 1:1,67

Titre :
PC6. DOCUMENT GRAPHIQUE
D'INSERTION

Pièce jointe n°4

ANNEXE 3

Certificat d'urbanisme de la commune d'Allainville-aux-Bois

DOSSIER N° CU 078 009 22 C0014

DEPARTEMENT DES YVELINES

ARRONDISSEMENT DE RAMBOUILLET

CANTON DE
RAMBOUILLET

COMMUNE
D'ALLAINVILLE-AUX-BOIS

Le Maire, à

**SASU AX TOM PROMOTION
8 Rue Henri Rochefort**

75017 PARIS

**Objet : Votre demande de certificat d'urbanisme
N° DE DOSSIER : CU 078 009 22 C0014**

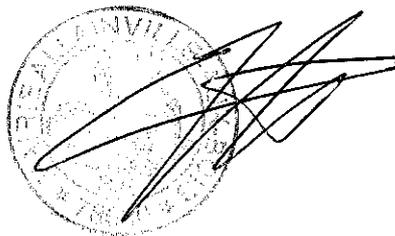
Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, le certificat d'urbanisme concernant la demande enregistrée sous le numéro CU 078 009 22 C0014.

Votre attention est attirée sur le fait que la décision ci-jointe est l'acte original, par conséquent, il vous appartient d'en assurer la conservation et la duplication éventuelle.

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à ALLAINVILLE-AUX-BOIS, le 23/12/2022.



COMMUNE
D'ALLAINVILLE-AUX-BOIS

CERTIFICAT D'URBANISME
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPÉRATION RÉALISABLE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 30/09/2022

Référence dossier

CU 078 009 22 C0014

| | |
|-----------------------|--|
| Par : | SASU AXTOM PROMOTION |
| Demeurant à : | 8 Rue Henri Rochefort 75017 PARIS |
| Représenté par : | Fontaine Cyrille |
| Sur un terrain sis : | LA HAUTE EPINE |
| Parcelles : | ZH0032 |
| Objet de la demande : | Création d'un bassin de rétention des EP et des eaux d'extinction incendie |

Le Maire de ALLAINVILLE-AUX-BOIS,

Vu la demande susvisée,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 05/12/2018, et notamment le règlement de la zone Ap,

Vu l'avis assorti d'observations de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des Yvelines du 30/11/2022,

Vu le retour sans avis de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours d'Eure-et-Loir du 30/11/2022,

Vu l'avis du cycle de l'eau de Rambouillet Territoires en date du 03/11/2022,

CERTIFIE

ARTICLE 1

L'opération décrite dans la demande susvisée est réalisable sur le terrain désigné ci-dessus.

ARTICLE 2 - Les règles applicables au terrain sont les suivantes :

- *NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN:*

Zone(s) : Ap - **Coefficient(s) d'Emprise au Sol :** Non réglementé

DROIT DE PREEMPTION :

Sans objet (Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

ARTICLE 3 - La nature des servitudes applicables au terrain est la suivante :

Servitude d'utilité publique

Sans objet

Servitude Autre

Zones de bruit, soumises au respect de l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit du 10 octobre 2000,

Aléa retrait - gonflement des argiles.

ARTICLE 4 - Taxes et contributions :

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement
- Redevance d'archéologie préventive
- Redevance pour bureaux

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 5 - La situation des équipements est la suivante :

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Équipement | Terrain desservi | Capacité suffisante | Observations |
|--------------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| Eau potable | NON | | voir avis ci-joint |
| Électricité | NON | | voir avis ci-joint |
| Assainissement collectif | NON | | voir avis ci-joint |
| Voirie | NON | | |

FORMALITES ADMINISTRATIVES

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Accord du ministre ou de son délégué chargé des monuments historiques
- Demande de permis de construire
- Demande de permis de construire maison individuelle
- Demande de permis de démolir
- Demande de permis d'aménager
- Déclaration préalable

Fait à ALLAINVILLE-AUX-BOIS, le 23/02/22



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les DEUX MOIS qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux, lequel peut être formulé par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.