

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES  
**PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE**

1<sup>ère</sup> révision déclaration de projet  
entraînant mise en compatibilité du PLU

## NOTICE DE PRÉSENTATION

Prescription du PLU le 28 mars 2003  
1<sup>er</sup> arrêt le 21 octobre 2005, 2<sup>e</sup> arrêt le 8 juin 2006  
PLU approuvé le 20 avril 2007

1<sup>ère</sup> modification approuvée le 19 septembre 2008  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 27 septembre 2015

**1<sup>ère</sup> déclaration de projet entraînant mise en compatibilité  
du PLU approuvée le 26 janvier 2023**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du  
26 janvier 2023  
approuvant la 1<sup>ère</sup> déclaration  
de projet PLU de la commune  
de Béville-le-Comte

Le Président,  
Stéphane Lemoine

Date : **5 janvier 2023**  
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1.2**

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage

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



## Avant-propos

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

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

La CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France fait aujourd'hui appel à cette procédure afin de permettre l'extension d'une importante entreprise au sud du bourg.

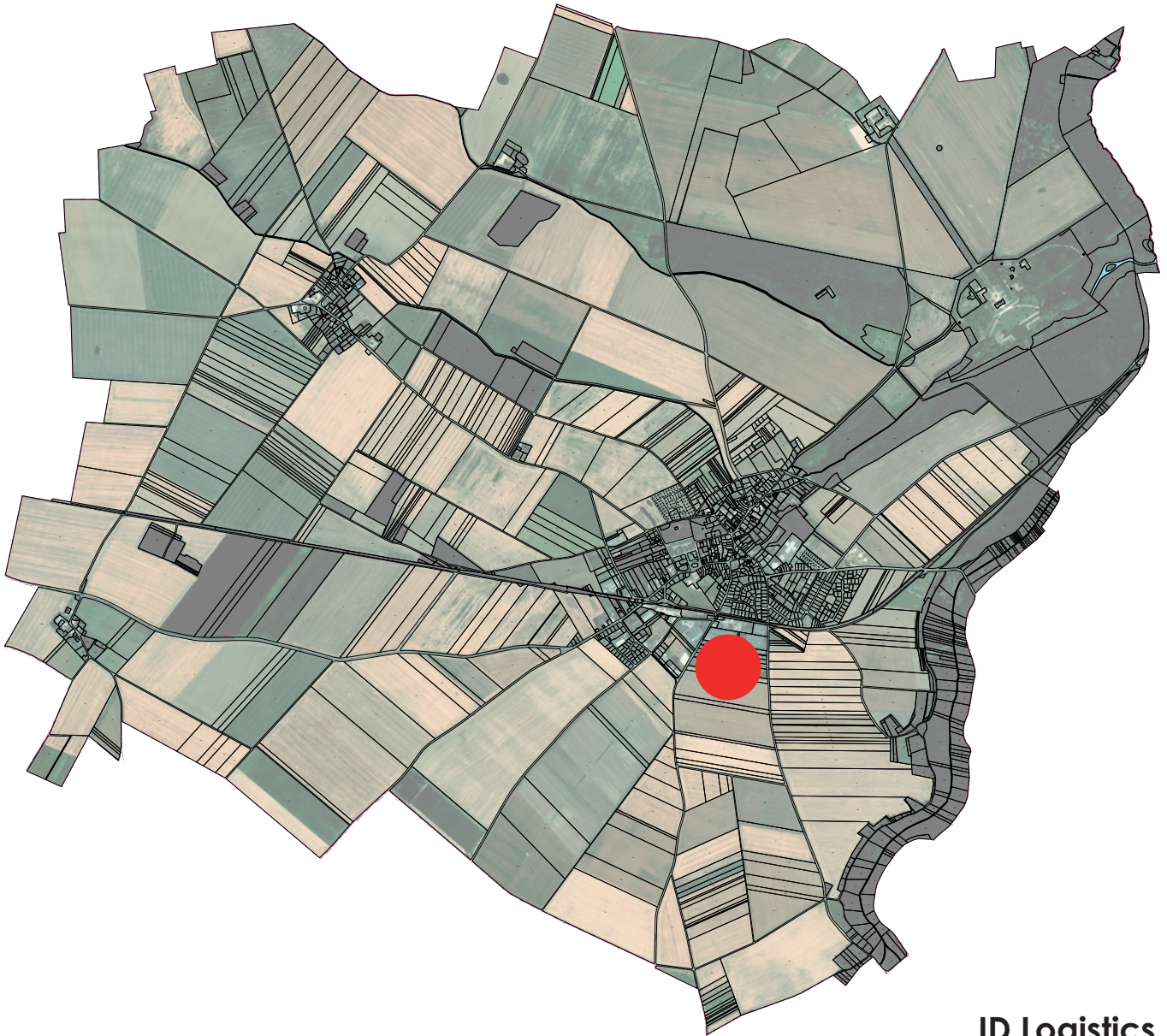
---

## Table des matières

<b>1/ Contexte et présentation du projet</b>	<b>3</b>
<b>2/ Justification de l'intérêt général du projet</b>	<b>10</b>
<b>3/ Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme</b>	<b>11</b>
<b>4/ Compatibilité avec le SCoT des PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>14</b>
<b>5/ incidence du projet sur l'environnement</b>	<b>16</b>

---

# 1/ CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET



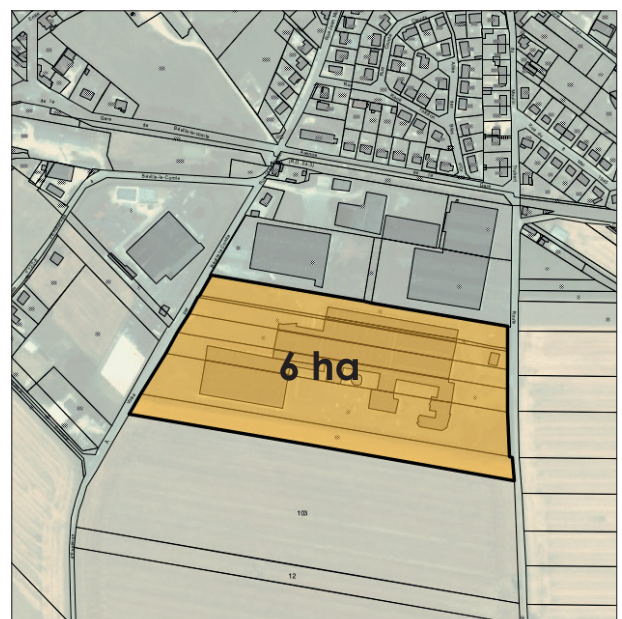
## ID Logistics

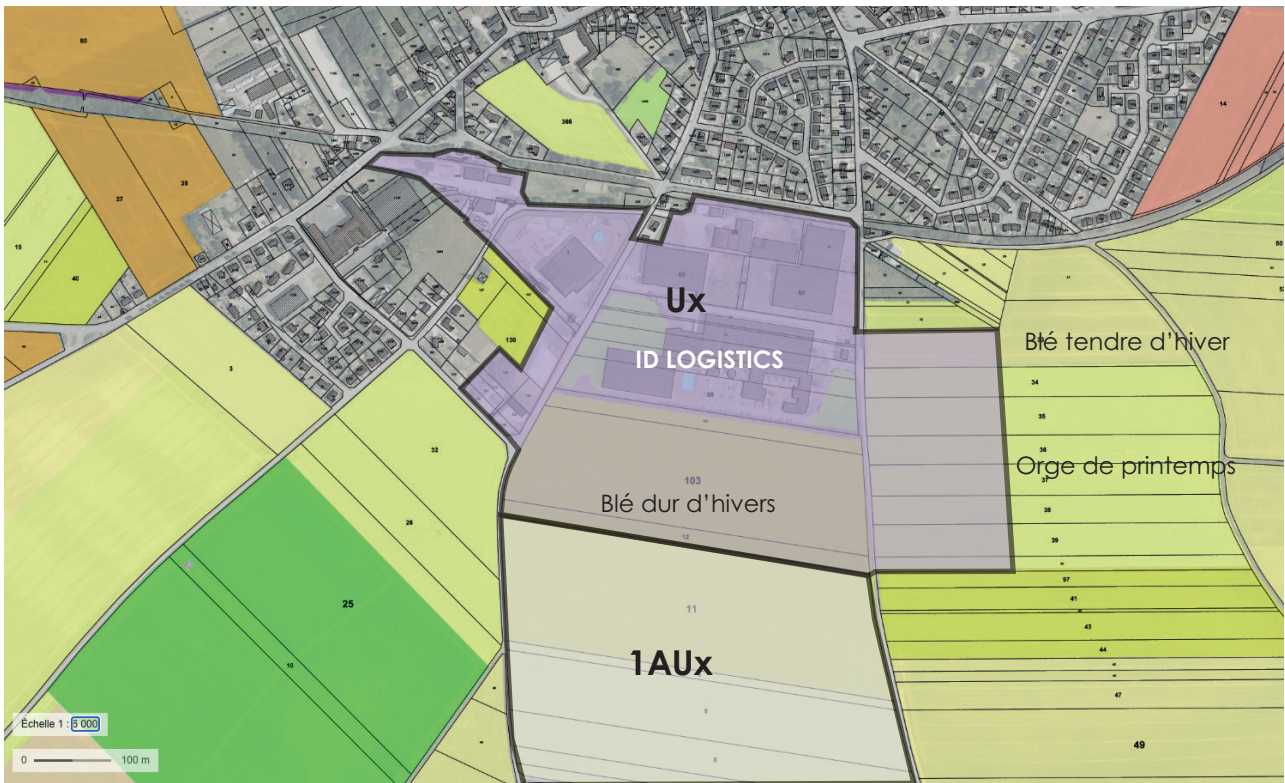
### Localisation du site

La société ID Logistics employait, jusqu'en juin 2021, 70 à 80 personnes sur son site de Béville-le-Comte. Cette entreprise « historique » est acceptée par la population, plusieurs bévillois y travaillent ou y ont travaillé.

Cette zone située au sud de bourg est accessible par la rue Jean Moulin et la rue du Moulin Trubert. Elle était autrefois desservie par la voie ferrée Chartres / Auneau / Étampes.

ID Logistics dont l'emprise du site s'étend sur env. 6 ha est installée sur les parcelles ZK 73, 76, 79, 82, 85, 88 et 105.





RPG 2019 / Source : Géoportail

**Un cadre rural mais des règles d'urbanisme propices au développement des activités économiques**

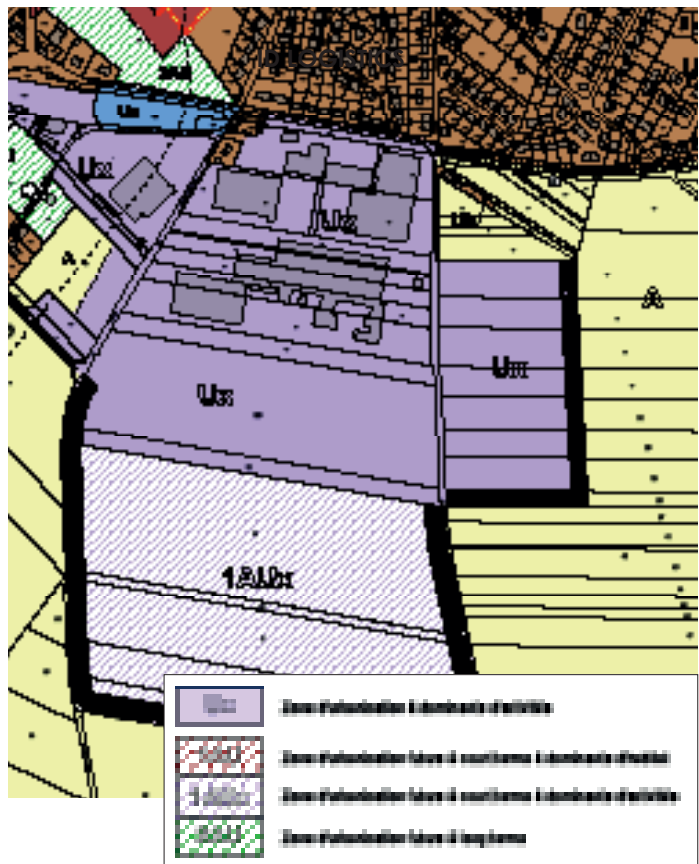
La partie sud du bourg de Béville-le-Comte est principalement dédiée aux activités économiques et est définie comme zone de proximité au schéma d'accueil des entreprises de la CCPEIF.

Le site d'ID Logistics en limite urbaine, jouxte des cultures recensées au Registre Parcellaire Graphique (RPG).

Le PLU de Béville avait anticipé les besoins en développement de la zone d'activité. Etaient ainsi prévus en extension du tissu existant :

- 13,7 ha de zone Ux ;
- 17,3 ha de zone 1AUx.

La zone 1AUx correspond aux extensions à usage d'activités économiques. Le zonage indique également des bandes de plantation à réaliser afin de garantir l'intégration des futurs sites d'activités.



Zonage actuel du PLU

## Un schéma d'accueil des entreprises en faveur du développement de la ZA des Longs Réages

Analyse de l'offre - Fiches des ZAE (2018)



## Vocation et potentiel foncier des ZAE des Portes Euréliennes d'Île-de-France

Classe	ZAE	Score d'attractivité	Vocation constatée	Disponible commercialisable en ha	Potentiel de redéveloppement dans l'existant (friches, dents creuses...) en ha	Potentiel en extension de zone en ha
1	ZAE d'Auneau	28,5	Logistique / industrielle	0	17	35,4
	PA du Val de Drouette	27	Mixte	6,1	19,3	44
2	ZAE du Pays Ainois	22	Commerce / services	1,1	2	0
	ZAE de Pierres	20	Mixte / PME	0	4,8	9,6
	ZAE du Poirier	19,5	Mixte	0	3,4	21,4
	ZAE Saint-Mathieu	16	Industrie / PME	0	5	9,6
	<b>ZAE des Longs Réages</b>	<b>13,5</b>	<b>Mixte</b>	<b>0</b>	<b>1,7</b>	<b>36,4</b>
3	ZAE Bailleau Armenonville	12,5	Mixte	0	4,5	0
	ZAE Faubourg Bretonnière	10	Mixte / TPE	0	0,6	0
	ZAE des Réservoirs	9,5	Mixte	0	2,6	0
	ZAE de Dionval	8,5	Tertiaire / TPE	0	0,2	0
	ZAE Croix Brisée	8	Mixte	0	2,3	0
	ZAE du Quai	6,5	Tertiaire / artisanat	0	0,7	0
4	ZA des Bouleaux	6	Mixte	0	2,6	0
	ZAE de Mormoulines	5	Artisanat	0	2,1	0
	<b>Total</b>			<b>7,2</b>	<b>68,8</b>	<b>156,4</b>

Source : Schéma d'accueil des entreprises de la CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France, début 2019

## Forces et faiblesses du site

Forces	Faiblesses
<b>Un potentiel de redéveloppement important (dents creuses / parcelles densifiables) + capacités d'extensions éloignées des habitations</b>  <b>Proximité de la RD910</b>	<b>Traversée nécessaire du centre - bourg pour accéder aux axes autoroutiers</b>  <b>Sentiment de délaissé pour certains bâtiment (vacance immobilière importante, friche)</b>

Source : Schéma d'accueil des entreprises de la CC des Portes Euréliennes d'Île-de-France

Le schéma d'accueil des entreprises identifie 4 catégories de ZAE. La ZAE des Longs Réages à Béville-le-Comte est considérée aux côtés de 5 autres zones comme une zone d'activité de « proximité ». Les deux éléments à retenir par le schéma sont les suivants :

Le plus faible taux d'occupation des ZAE du territoire

Existence de deux friches, l'une d'1ha (à l'intérieur du périmètre), et l'autre d'1,5 ha environ à l'extérieur du périmètre de la ZAE

L'analyse de l'offre ci-dessus montre un potentiel de friches et de dents creuses non négligeable. Cependant, la capacité en extension commercialisable reste la potentialité de développement la plus conséquente. Le schéma d'accueil des entreprises souligne l'éloignement des habitations propice à l'installation de nouvelles entreprises et activités. En conséquent, la ZAE des Longs Réages est la seule zone d'activité de sa catégorie à disposer d'un potentiel de développement en extension. Elle offre par ailleurs la 2<sup>e</sup> plus grande capacité d'extension derrière le PA du Val de Drouette.

Il faut souligner la problématique d'accessibilité entre la zone d'activité et les grands axes autoroutiers.



Vue sur le site depuis la rue Jean Moulin



Entrée sur le site

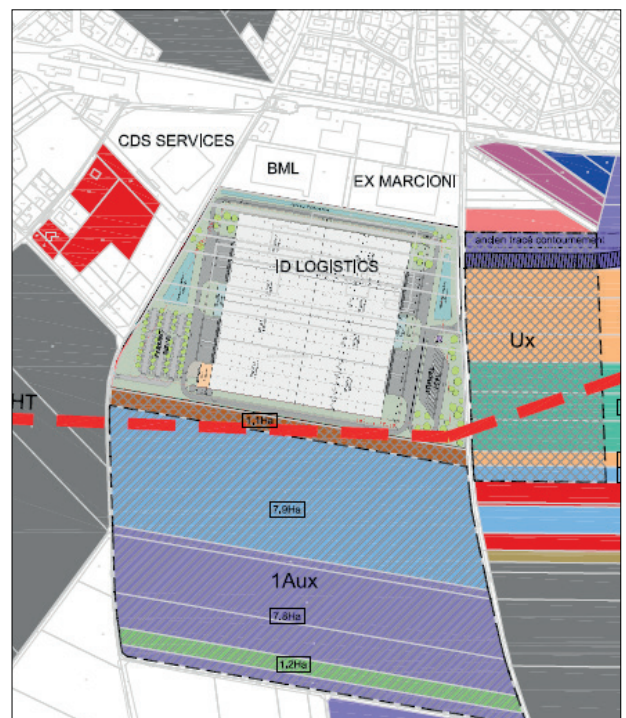
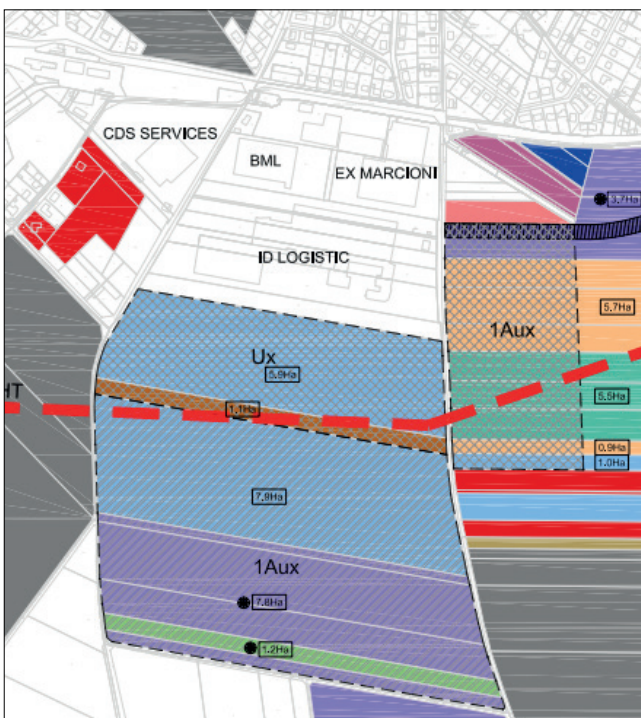


Vue sur le site depuis la D. 119.3 (Rue du Moulin Trubert)

### Le projet de développement

Début 2019, la société ID Logistics a fait part de ses projets d'évolution. Depuis lors, la société a délocalisé sa production à Garancières-en-Beauce suite à la construction d'un nouveau bâtiment de 20 000 m<sup>2</sup>. Ce départ a des conséquences immédiates sur l'économie locale (perte d'emplois, perte de recettes pour les collectivités, perte de flux faisant vivre les commerces de proximité, etc.) sans compter la friche industrielle induite dont la reconversion n'est pas certaine.

Après discussion avec la collectivité, la réhabilitation du site de Béville semble être validée. Le projet nécessiterait la démolition du hangar actuel (18 000m<sup>2</sup>) au profit d'une construction neuve pour une surface totale de 84 000 m<sup>2</sup>, dont les toitures seraient couvertes de panneaux photovoltaïques (environ 60 à 65 000 m<sup>2</sup>).



Site actuel et site futur d'ID Logistics

La société employait entre 70 et 80 personnes jusqu'en juin 2021. Elle pourra ainsi accueillir jusqu'à 250 emplois, voire davantage. Le projet d'extension induira également la création d'une bretelle de contournement permettant de dégager le bourg du trafic des poids-lourds et ainsi de préserver la tranquillité des riverains.

Au niveau du foncier les parcelles au sud constituent une emprise de 7 ha immédiatement mobilisables puisque tramées en zone Ux au PLU. Un consensus a d'ores et déjà été trouvé entre l'entreprise et le propriétaire exploitant.

L'entreprise souhaite anticiper sur l'avenir en ouvrant à l'urbanisation la parcelle ZK11 d'une superficie d'environ 8 ha. Actuellement en 1AUx, son passage en Ux permettrait d'envisager sereinement le développement à court et moyen termes de l'activité. Il est important de préciser que le porteur de projet conditionne la revitalisation de son site au passage en zone Ux de cette parcelle.

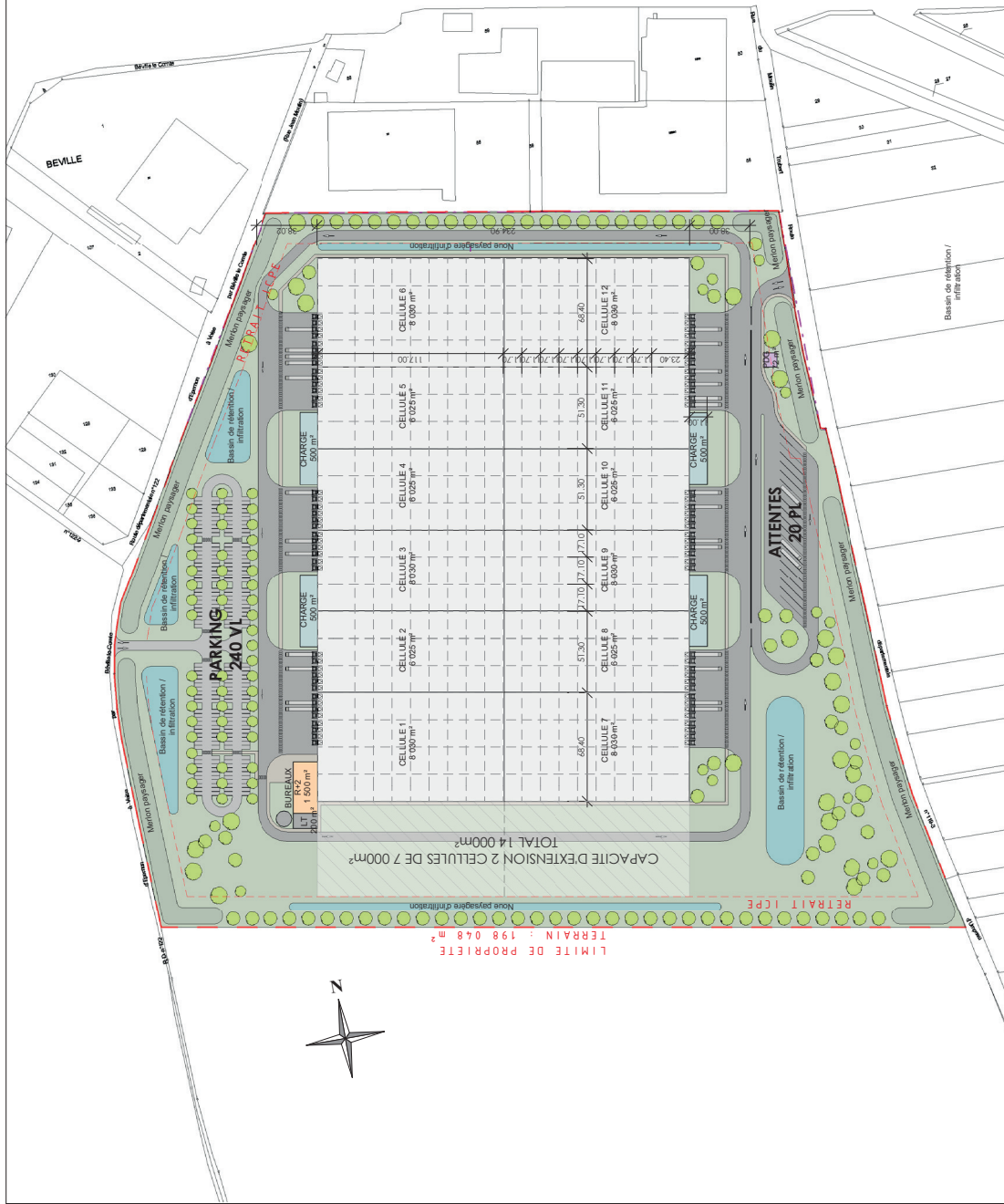
La moitié du projet de contournement nécessitera la mobilisation de parcelles agricoles l'autre moitié du contournement suivra l'ancienne voie ferrée de propriété communale.



TABLEAU DE SURFACES (SHO)	
EMPRISE TERRAIN	198 048 m <sup>2</sup>
SURFACES CONSTRUITES	84 092 m <sup>2</sup>
SURFACES VOIRIES	34 261 m <sup>2</sup>
SURFACES ESPACES VERTS	79 695 m <sup>2</sup>
HALLE (12 CELLULES)	80 320 m <sup>2</sup>
LOCAUX SOCIAUX & TERTIAIRES	1 500 m <sup>2</sup>
LOCAUX DE CHARGE	2 000 m <sup>2</sup>
LOCAUX TECHNIQUES & SPK	200 m <sup>2</sup>
POSTE DE GARDE	72 m <sup>2</sup>
CAPACITE D'EXTENSION	14 000 m <sup>2</sup>
VOIRIES PL	25 919 m <sup>2</sup>
VOIRIES VL	6 130 m <sup>2</sup>
VOIRIES PIETONS	2 212 m <sup>2</sup>
ESPACES VERTS	79 695 m <sup>2</sup>
DONT BASSINS	8 000 m <sup>2</sup>
% DESPACES VERTS	40,24 %
% D'ESPACES VERTS AVEC EXT.	33,17 %

Plan de masse du projet  
à titre indicatif

AFA ARCHITECTES est l'auteur de ce document et joint conformément à l'article L111-1 du CP, du droit de propriété incorporée exclu



MAITRE D'OUVRAGE: <b>ID LOGISTICS</b>	ID BEVILLE LE COMTE	AFA ARCHITECTES <small>17 Avenue de la rue 91688 Chilly le Duc Téléphone : 03 20 20 20 20</small>	PLAN DE MASSE		Dossier 5504140	Echelle 1 : 2500	Date NOV 21	Plan n° 01	Inc. E

## 2/ JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Localement le redéploiement d'une telle activité pour la collectivité contribuera au rayonnement économique du territoire au sein de la communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France et du département.

En portant le nombre d'emplois à court terme de 70/80 employés à 250, le développement de la société ID Logistics contribuera à la richesse du territoire à petite et à grande échelle. L'expansion de l'activité s'inscrit tout à fait dans les nouveaux modes de consommation et l'essor des achats en ligne. Elle permettra de créer des emplois pérennes.

Cette création d'emplois induira des flux routiers plus importants à considérer comme une opportunité pour le commerce de proximité. En effet, Béville-le-Comte propose une diversité de commerces locaux (boulangerie, pharmacie, café/presse, etc.) dont le fonctionnement dépend également des chalands de passage captés lors des trajets domicile-travail. L'augmentation des flux de poids-lourds, impactant la qualité de vie des habitants, sera quant à lui géré par une voie de contournement dont l'étude de faisabilité est avancée. La collectivité a déposé une demande d'examen d'une étude au cas par cas, le 17 novembre 2021.

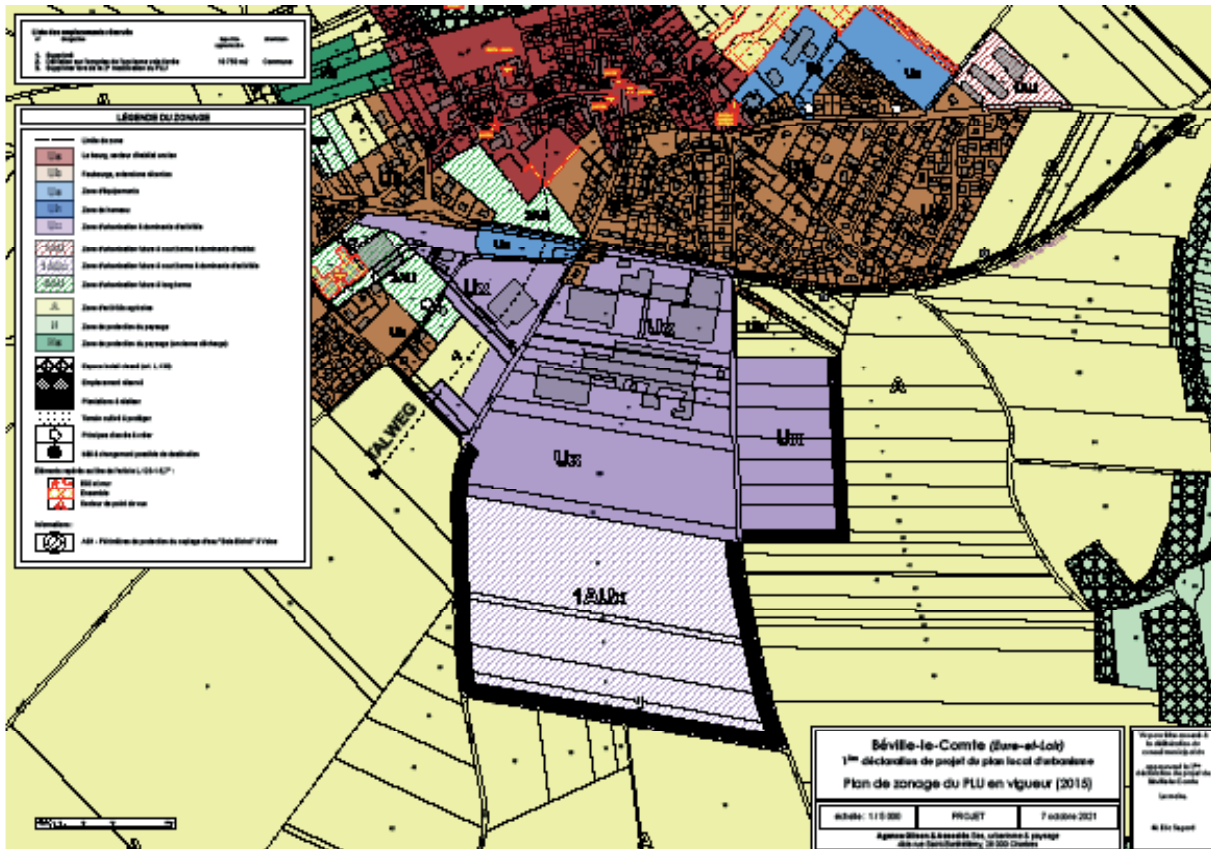
L'extension du site d'ID-Logistics et notamment la démolition/reconstruction offrira à la commune de nouvelles perspectives financières pour engager et multiplier d'autres programmes comme la reconfiguration des cheminements ou le développement de projets immobiliers locatifs aidés. La commune pourra alors mener des projets d'aménagement et d'embellissement du bourg et des hameaux.

Cette extension d'une activité économique rentre dans le cadre réglementaire du PLU et du SCoT (précisé dans les pages suivantes). Elle empiétera cependant sur des espaces agricoles cultivés. La collectivité a veillé à ce que le propriétaire-exploitant soit compensé en retrouvant des surfaces cultivables identiques à celles vendues à ID-Logistics.

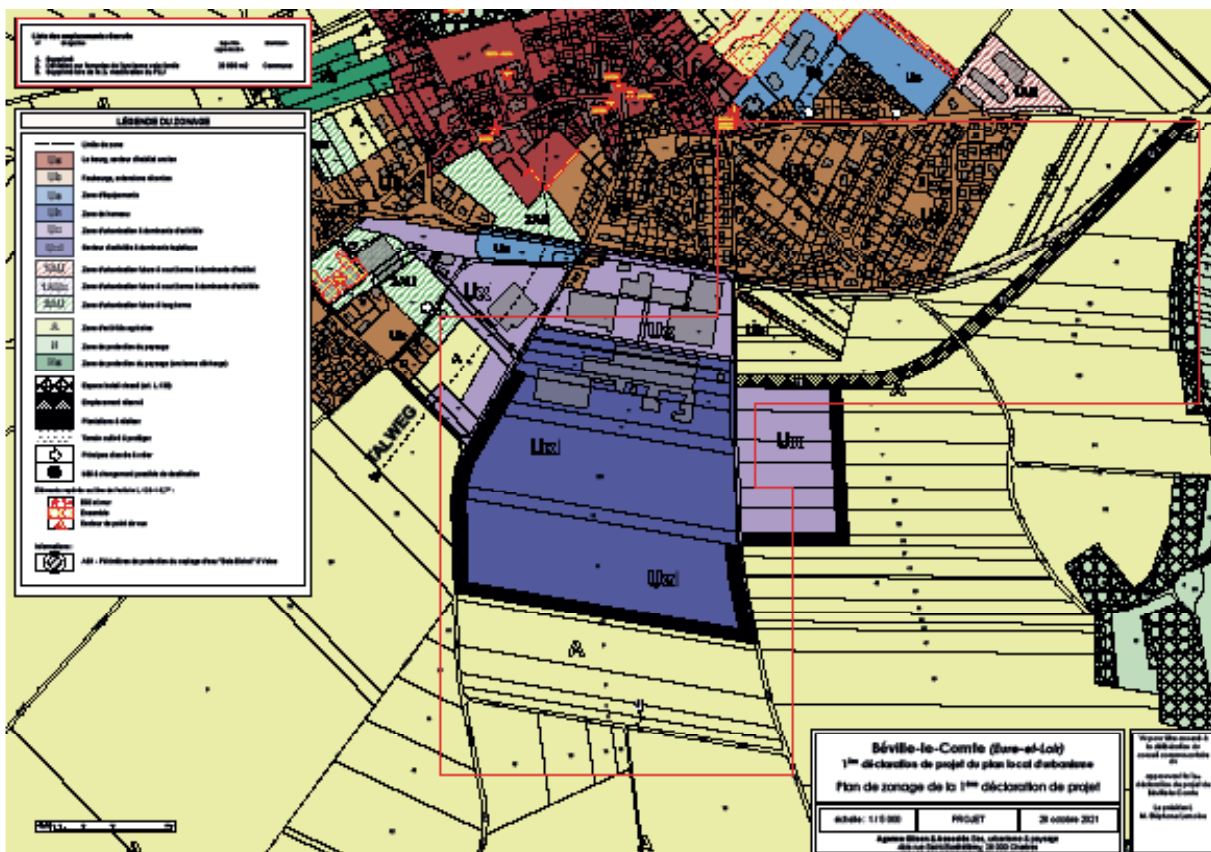
Enfin, le projet s'inscrira également dans une démarche environnementale responsable grâce à l'aménagement en toiture de 60 à 65 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques et une transformation progressive de la flotte de transport aux carburants renouvelables. Le surplus d'énergie dégagé par les panneaux solaires pourrait alimenter l'éclairage public du bourg de Béville.

# 3/ MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Plan de zonage avant la mise en compatibilité



## Plan de zonage suite à la mise en compatibilité



## ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

### 1/ **Modification de l'emplacement réservé n°2**

La 1<sup>ère</sup> évolution consiste à proposer un nouveau tracé pour l'emplacement réservé n°2. Ce nouveau tracé permettra de créer une voie de contournement propre aux flux de véhicules lourds dégageant le centre-bourg et maintenant ainsi le cadre de vie et la tranquillité des habitants.

Des études ont été diligentées pour mesurer la faisabilité de cette bretelle de contournement. Celle-ci serait située, pour environ la moitié, sur l'emprise d'une ancienne voie ferrée. Laquelle voie ferrée est identifiée pour cet usage au PLU de Béville qui en est propriétaire. L'emprise de l'emplacement réservé n°2 passera de 1 ha à 2 ha.

### 2/ **Création du secteur Uxl permettant le passage de Ux à Uxl des parcelles ZK 73, 76, 79, 82, 85, 88, 105, 103 et 12 et de 1AUx à Uxl de la parcelle ZK 11 au sud du secteur**

La 2<sup>ème</sup> évolution majeure proposée dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU est le passage de la zone Ux accueillant l'entreprise ID Logistics et le passage d'une parcelle 1AUx en secteur Uxl créé dans le cadre de la déclaration de projet et dédiée au développement des activités logistiques.

- Les parcelles accueillant actuellement ID Logistics anciennement en Ux représentent une superficie d'env. **13 ha**.
- La parcelle ZK 11 anciennement en 1AUx représente une superficie d'env. **8 ha**.

### 3/ **Passage de 1AUx à A des parcelles ZK 10, 9, 8, 7 et 6**

Le reste de la zone 1AUx au sud de la zone d'activité économique des Longs Réages en 1AUx passe en A sur une superficie totale d'env. **9,3 ha**.

### 4/ **Passage de Ux à A de la parcelle ZK 33**

La parcelle ZK 33 dont une partie était en Ux sur **env. 0,8 ha** repasse intégralement A.

### 5/ **Ajustement de la trame de plantation**

La bande de plantation entourant la zone d'activité Ux et 1AUx a été ajustée afin de correspondre au nouveau tracé de la zone Ux et du secteur Uxl.

## JUSTIFICATION

Ces modifications de zonage sont motivées par le souhait pour la collectivité de maintenir voire développer l'entreprise ID Logistics sur le territoire communal pour les enjeux économiques qu'elle induit. Le porteur de projet a explicitement évoqué le souhait de revoir le tracé du contournement routier et l'agrandissement de la zone Ux sur la zone 1AUx.

Ce second point est la garantie pour le porteur de projet de pouvoir s'étendre une seconde fois au gré des opportunités.

Ainsi un **secteur Uxl** a été créé afin de conditionner l'évolution du PLU au seul projet d'extension de l'entreprise ID Logistics. Le règlement sera ajusté en conséquence.

Le passage en A d'une partie de la zone 1AUx au sud et Ux à l'est rend possible la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France. En effet, le SCoT accorde 19 ha d'extension sur la ZA du Longs Réage. En maintenant la partie Est en Ux ainsi que la superficie dédiée à l'extension d'ID Logistics (Uxl), l'extension de la zone d'activité de Béville s'élève à 20 ha. En conséquence, le reste de la zone d'activité vouée à pouvoir accueillir des entreprises en extension repasse en zone A.

Le contournement répond à la problématique d'accessibilité entre le centre-bourg et les grands axes autoroutiers souligné par le schéma d'accueil des entreprises.

Il faut noter que la société a par ailleurs conditionné le maintien de son activité à Beville-le-Comte à ces deux évolutions de zonage.

Le PADD du PLU approuvé 2007 exprime clairement une volonté de pérenniser l'activité économique sur le territoire. Il indique notamment que la zone d'activité pourra être étendue « avec mesure ». La zone 1AUx avait par ailleurs été prévue à cet effet. Il s'agit aujourd'hui de mettre en application ce grand objectif afin de développer l'emploi et maintenir une économie favorable sur le territoire de Béville-le-Comte.

## ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

### 1/ **Modification du chapeau de zone en Ux**

Le chapeau de zone intègre dorénavant la création du secteur Uxl dédié au développement des activités logistiques.

#### JUSTIFICATION

Le secteur Uxl est bien un sous-secteur de la zone Ux. En effet, la plupart des règles de la zone Ux s'y appliquent. Cependant certains points particuliers propres au développement de l'activité de logistique nécessitent l'adaptation à la marge du règlement.

### 2/ **Modification de l'article 10 relatif aux hauteurs maximales des constructions (zone Ux)**

L'article 10 précise une règle particulière au secteur Uxl où les hauteurs peuvent être plus importantes. La règle est rédigée comme suit :

*"En secteur Uxl*

*La hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 25 m. En cas d'équipements techniques particuliers (cheminées, ascenseurs, sorties techniques...) ou d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques la hauteur hors-tout est portée à 28 m maximum."*

#### JUSTIFICATION

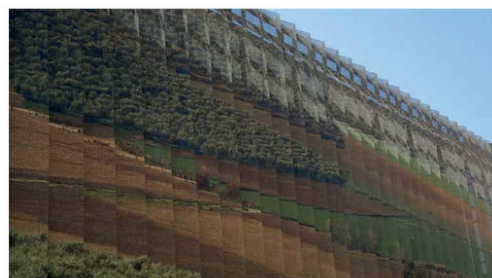
La hauteur maximum passe de 15 m (18 m pour les installations techniques) à 25 m (28 m pour les installations techniques). L'élévation de la hauteur est ici nécessaire pour répondre aux nouveaux modes de gestion de l'activité logistique. Il faut rappeler que l'installation de panneaux photovoltaïques sur une superficie d'environ 65 000m<sup>2</sup> alimentera l'équivalent de l'activité elle-même ainsi que l'ensemble de l'éclairage public du bourg de Béville.

### 3/ **Modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (zone Ux)**

L'article 11 apporte dorénavant une précision pour les façades en zone Uxl puisque *"sont en plus autorisés en Uxl, les bardages en tôle imprimée"*.

#### JUSTIFICATION

Cette précision garantit l'utilisation d'un matériau tout à fait particulier permettant d'intégrer des impressions sur mesure à un bardage en tôle. L'objectif serait ici de proposer des façades de bâtiments s'intégrant parfaitement dans l'environnement et ainsi compenser la hauteur importante mais nécessaire du futur site.



Exemple de bardages imprimés reprenant des motifs particuliers dont le but est d'intégrer le bâti à son environnement direct

Source : <https://www.archiexpo.fr/>

## 4/ COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Ci-dessous figurent les prescriptions concernant Béville-le-Comte et les justifications du PLU après mise en compatibilité.

Sur le plan économique, Béville-le-Comte ainsi que Bailleau, Nogent-le-Roi, Gallardon, Hanches et Saint-Piat font partie de la classe 3 correspondant aux zones dites de proximité.

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Scot

Le 1<sup>er</sup> volet du SCoT porte sur l'identité économique du territoire. Il prône notamment d'assurer le parcours de développement des entreprises et de renforcer les compétences industrielles du territoire.

### Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le DOO du SCoT est l'unique document à valeur réglementaire. Le PLU révisé devra ainsi être compatible avec les préconisations et recommandations du SCoT.

En matière de développement économique des zones d'activités, le SCoT reprend bien entendu les dispositions du schéma d'accueil des entreprises. La ZAE des Longs Réages est donc classifiée en zone dite de « proximité » de classe 3.

Les projets d'extension au coup par coup peuvent être acceptés à la condition qu'ils présentent un caractère général et qu'ils soient cohérents avec le projet et les objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par le SCoT.

Classe	ZAE	Commune	Périmètre total (ha)	Surfaces actuelles (ha)		Extensions presentées à horizon 2040 (ha)	
				Surface occupée	Potentiel d'intensification	Développement économique	ZACOM
1	ZAE d'Auneau	AB2S	117,5	100,5	17,0	35,4	
	PA du Val Drouette	Épernon-Droue-Hanches	131,5	112,2	19,3	39,0	18,0 *
2	ZAE du Pays Anélois	AB2S	25,7	24,7	1,0		
	ZAE du Poirier	Nogent-le-Roi	24,4	20,9	3,5	22,3	5,0
	ZAE de Pierres	Pierres	26,8	22,0	4,8	9,6	
	ZAE Saint-Mathieu	Gallardon	28,1	23,1	5,0	6,7	2,9
3	<b>ZAE des Longs Réages</b>	<b>Béville</b>	<b>13,6</b>	<b>12,9</b>	<b>0,7</b>	<b>19</b>	
	ZAE Bailleau Armenonville	Bailleau	12,6	8,1	4,5		
	ZAE des Réservoirs	Nogent-le-Roi	6,9	4,3	2,6		
	ZAE Faubourg Bretonnière	Gallardon	9,5	8,9	0,6		
	ZAE Croix Brisée	Hanches	4,3	2	2,3		
	ZAE de Dionval	Saint-Piat	2,4	2,2	0,2		
4	ZA des Bouleaux	Faverolles	8,3	5,7	2,6		
	ZAE du Quai	Nogent-le-Roi	4,4	3,7	0,7		
	ZAE de Mormoulins	Chaudon	9,3	4,9	4,4		
<b>Total</b>			<b>425,3</b>	<b>356,1</b>	<b>69,2</b>	<b>132,0</b>	<b>25,9</b>

Pour rappel le schéma d'accueil des entreprises accordait à la ZAE des Longs Réages des possibilités d'extension allant jusqu'à 36,4 ha. Afin de répondre aux enjeux de densification, le SCoT a réduit de moitié (47%) les possibilités d'extension de la zone de Béville en passant de 36,4 ha à 19 ha. Pour rappel, la ZAE de Béville est la seule de sa catégorie à pouvoir prétendre à un développement en extension. Les possibilités de développement ainsi que le document d'urbanisme en vigueur sont tous deux favorables à l'expansion de la zone.

En matière d'aménagement, le SCoT demande à ce que l'insertion environnementale et paysagères des futures constructions soit toujours recherchée :

« *Le traitement interne des quartiers dédiés à l'activité économique devrait :*  
- *induire une cohérence de traitement des espaces publics.*  
- *Assurer la cohérence des limites des clôtures donnant sur espace public.* »

Il recommande notamment un renforcement de cet objectif pour les parties visibles depuis l'espace public : plantation d'arbres, espace bâti qualitatif, prise en compte des vues lointaines, etc.

### **Justifications**

Le projet d'extension de l'entreprise ID Logistics et les évolutions du document d'urbanisme qu'il induit sont bien compatibles avec les grandes orientations relatives au développement économiques du DOO du SCot.

Le SCoT autorise l'extension au coup par coup des activités dès lors que ces dernières présentent un intérêt général. Le dictionnaire Larousse définit l'intérêt général comme la «*conception de ce qui est bénéfique à l'ensemble des membres d'une communauté*». Comme il l'a déjà été mentionné le développement du site ID Logistics sera moteur de la vie économique locale aussi bien au niveau de l'emploi que sur la richesse locale. Ce tremplin économique permettra de porter d'autres projets publics locaux dont les réflexions émergent seulement. Enfin, l'extension de la zone sera garante du rayonnement de la commune au sein de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

Entre le schéma d'accueil des entreprises et le SCoT, les possibilités d'extension de la ZAE des Longs Réages diminuent de 36,4 ha à 19 ha. La proposition de mise en compatibilité du PLU intègre cet objectif. En effet, il faut rappeler qu'en termes de fonciers mobilisables dédiés à de l'activité :

- Une zone Ux1 a été créée empiétant sur une partie du Ux et du 1AUx existant ;
- La zone Ux à l'est de la rue du Moulin Trubert est maintenue.

La superficie totale des secteurs non bâtis représente environ 20 ha de possibilité de construction en extension. À ce titre, les autres possibilités d'extension au sein de la zone d'activité ont été rendues à la zone agricole (zone 1AUx et parcelle ZK 33 de la zone Ux).

Ainsi la mise en compatibilité du PLU est à la fois compatible avec les objectifs du SCoT et du schéma d'accueil des entreprises des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

# 5/ INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

## LES SITES NATURA 2000



Le nord de la commune est traversée par la site Natura 2000 FR2400552 caractérisé par des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition. Elle est également composée de landes à Genévriers, de chênaies-charmaies riches en espèces printanières, de mégaphorbiaies, de forêts alluviales, de nombreuses mares et quelques cavités à Chirop-tères.

Au vu de l'éloignement géographique, le secteur ID Logistics n'aura aucun impact direct ou indirect sur ce site Natura 2000.

La commune est traversée par deux Znieff longeant la Voise :  
 - ZNIEFF I : Marais de Voise  
 - ZNIEFF II : Vallées de la Voise et de l'Aunay

## LES ZNIEFF



Cette dernière jouxte le site de projet à environ 800 mètres et est caractérisée par des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition. Elle est également composée de landes à Genévriers, de chênaies-charmaies riches en espèces printanières, de mégaphorbiaies, de forêts alluviales, de nombreuses mares et quelques cavités à Chirop-tères.

Si le projet d'extension de la zone d'activité est proche de la vallée de Voise, son impact sur la ZNIEFF sera négligeable sur la conservation du milieu. Le PLU conditionne les futures constructions au raccordement sur le réseau d'assainissement collectif et interdit le rejet des eau usées dans le milieu naturel.





Vallée de la Voise  
Source : StreetView

## LES TRAMES VERTES ET BLEUES

Le SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France cartographie les trames vertes et bleues en les scindant de la manière suivante :

- La trame verte, qui inclut la sous trame boisée et la sous trame des pelouses sèches
- La trame bleue, qui inclut la sous trame cours d'eau et la sous trame des milieux humides.

Pour les deux trames, la cartographie des réservoirs de biodiversité reprend tous les éléments suivants :

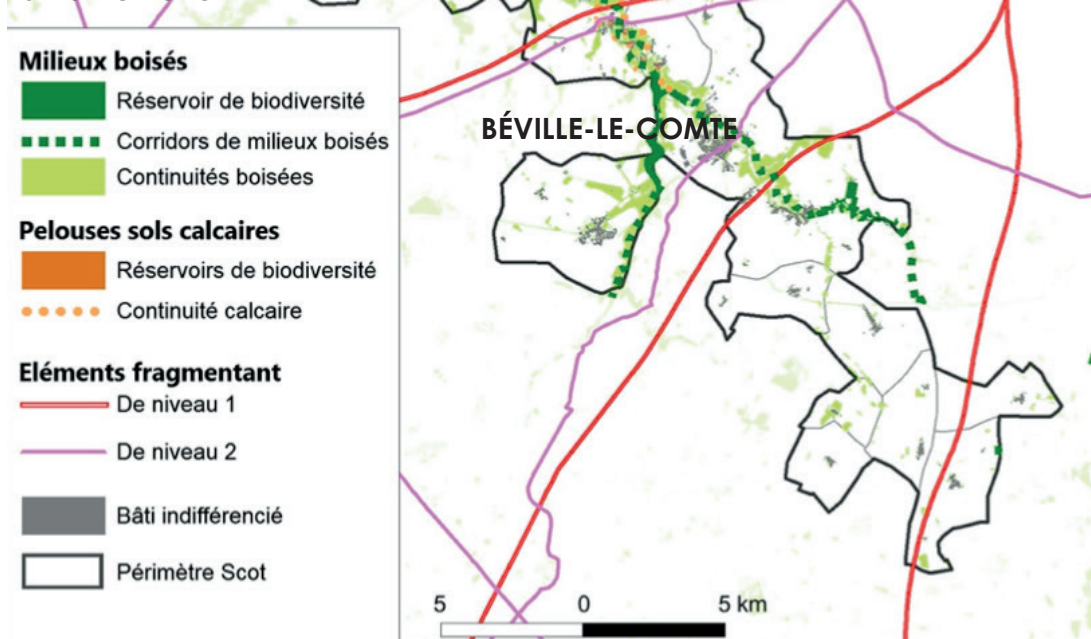
Toutes les entités de ZSC Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet

Toutes les ZNIEFF de type 1

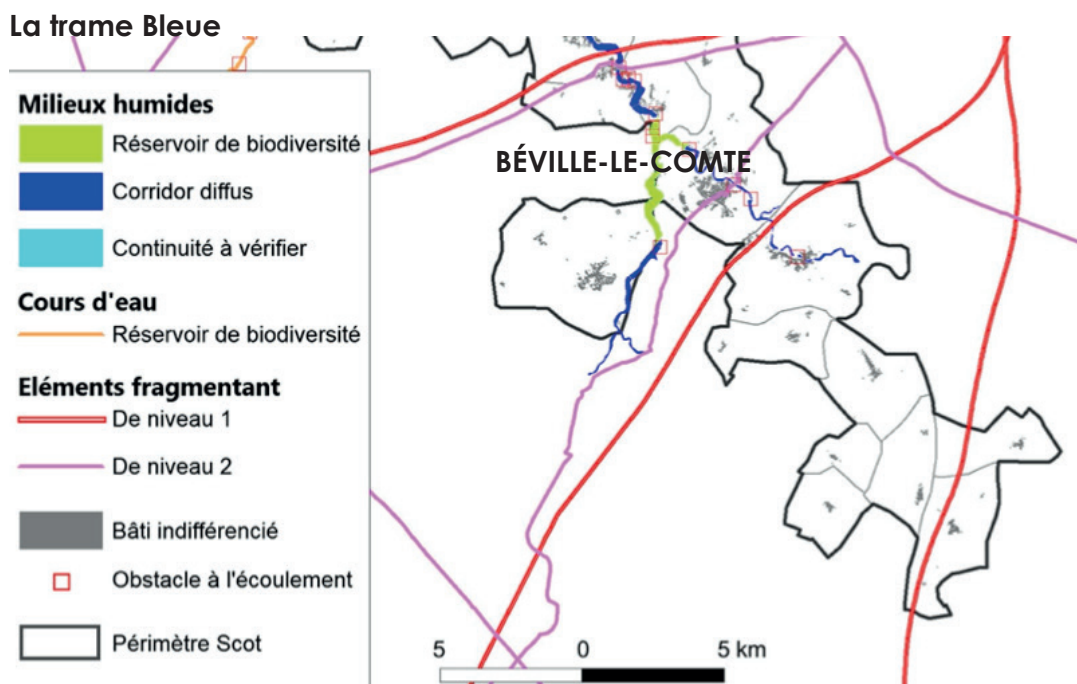
Tous les sites gérés par le Conservatoire des espaces naturels Centre Val de Loire

Tous les cours d'eau inscrits au SRCE (ruisseau de Vacheresses, Eure en amont de Maintenon, cours aval de la Maltorne sur environ 1 km)

### La trame Verte



Seuls les milieux boisés caractérisent la trame verte de Béville-le-Comte. En effet le territoire communal est parsemé de forêts et boisements essentiellement composés de feuillus. Le long de la Voise, à quelques 800 mètres du site ID Logistics, un corridor de milieux boisés correspondant notamment à la ZNIEFF des vallées de la Voise et de l'Aunay est identifié.



La trame bleue longe également et logiquement la Voise, où un corridor diffus est ici identifié. Les milieux humides et la flore alluviale ici repérés constituent des éléments remarquables du patrimoine écologique du territoire. Bien que proche géographiquement, des cultures agricoles et des axes de déplacement séparent le site de ce milieu remarquable. L'impact du projet d'extension sur ce milieu est donc peu probable. Le PLU veille à une gestion des eau usées en suffisance.

Dans le cadre des OAP, il est demandé la plantation d'une large bande végétale sur le secteur des Longs Réages. L'extension se conformera à cette demande en proposant des essences recommandées au règlement écrit : *les arbres fruitiers, les essences indigènes comme le charme (Carpinus betulus), le houx (Ilex aquifolium), l'aubépine (Crataegus oxyacantha), le noisetier (Corylus avellana), le troène (Ligustrum vulgare), le cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), etc.*

Le programme veillera à prendre en compte l'ensemble des prismes liés à la biodiversité : utilisation d'essences locales, déplacement des espèces animales, richesses des sols, etc. Le règlement écrit du PLU précise par ailleurs qu'en plus plus de la surface à consacrer aux « plantations à réaliser », il sera exigé une surface plantée et engazonnée représentant au minimum 15 % de la superficie de la parcelle ; elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

## LES RÉSEAUX

Le projet n'aura pas d'impact notable sur les réseaux existants. En effet, il est situé au sein d'une ZAE dont les réseaux sont d'ores et déjà dimensionnés pour accueillir ce type d'équipements.

Liste des ouvrages								
Liste des exploitants à contacter - 7 résultats								
Catégorie	Classe	Positionnement	Société, Agence	CP	Commune	Tél. Urgence	Fax. Urgence	Tel. Endom.
S	ELEC HORS TBT	-	ENEDIS-DRCEN-CENTRE CHEZ PROTYS P0103	27091	EVREUX CEDEX 9	0181624701		0176614701
S	ELEC HORS TBT	MIX	SDE28	69134	DARDILLY CEDEX	0675389803		0237841447
S	ELEC HORS TBT	AER	RTE GMR SOLOGNE CHEZ PROTYS P0175	27091	EVREUX CEDEX 9	0238722560		0238722560
NS	FIBRES & ELEC TBT	-	ORANGE - N2 CENTRE VAL DE LOIRE Service DICT	69134	DARDILLY CEDEX			0810300111
NS	EAU	SOU	CMEAU	69134	DARDILLY CEDEX			0234439022
NS	ASSAIN	-	VEOLIA EAU CENTRE OUEST CHEZ SOGEDATA Beauce Sologne Berry	69134	DARDILLY CEDEX	0969323529		0969323529
NS	EAU	-	VEOLIA EAU CENTRE OUEST CHEZ SOGEDATA Beauce Sologne Berry	69134	DARDILLY CEDEX	0969323529		0969323529

Source : [www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr)

Les données fournies par l'outil "construire sans détruire" d'Ineris permettent de constater que la périphérie du futur site est bien desservie par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et enfin, par la fibre.

Le règlement écrit préconise :

- Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.
- Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Concernant les eaux pluviales, elles devront être recueillies ou infiltrées à la parcelle. L'excédent pourra être absorbé par le réseau d'assainissement collectif dans la limite du Sdage et du Sage.

## LE PAYSAGE

Il faut noter que le secteur de projet n'est pas compris dans un périmètre de protection des monuments historiques.

L'entrée sud sur le bourg de Béville est caractérisée par la zone d'activité. Les plaines agricoles et le faible relief de cette entrée de bourg marque brutalement l'arrivée dans la ZAE qui manque aujourd'hui d'aménagement paysager. Les bâtiments d'ID Logisticis sont par ailleurs particulièrement prédominants dans ce paysage. Il sera demandé au porteur de projet de veiller à la bonne insertion du futur aménagement aussi bien sur la forme et l'aspect du futur bâtiment que sur le choix des plantations qui permettrait de créer un "effet vitrine".



Vue sur l'entrée sud de Béville depuis la D.122 et la D119.3  
Source : StreetView

Les règles de la zone Ux permettront de cadrer l'insertion du projet sur le plan paysager et architectural :

- La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis 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.
- En façade, seules les teintes neutres s'insérant en douceur dans le paysage sont autorisées, la zone Uxl autorise les bardages en tôle imprimée dont le but est justement d'intégrer le futur bâtiment à son environnement ;
- En couverture, les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ;
- Les clôtures sont précisées ;
- Des essences de haies, d'arbres de hautes tiges et de plantation à réaliser sont préconisées.

Ainsi, le traitement paysager tiendra en quelques points majeurs: insertion du site dans la zone, réflexion sur la transition entre activité et espace agricole, maintien et création de franges plantées et boisées, etc.

## LES CIRCULATIONS

L'expansion de l'activité entraînera un accroissement des flux routiers aussi bien des poids lourds que des véhicules légers. L'entrée actuelle se fait par la rue du Moulin Trubert, tous types de véhicules confondus.

Concernant les flux de véhicules légers, le passage du nombre de salariés de 80 à 250 entraînera une augmentation de 212% du nombre d'employés sur le site. Il est ainsi probable que les flux routiers triplent également. Les premières propositions d'aménagement scindent l'entrée des véhicules lourds et des véhicules légers. Ces derniers rentreront désormais sur site via la rue Jean Moulin où du stationnement sera prévu en suffisance.

- L'arrivée par le sud et notamment depuis Voise ou Francourville aura une faible incidence puisque ces axes amènent directement sur la future entrée du site ;
- L'arrivée depuis Saint-Léger-des-Aubées mériterait qu'un contournement sud soit créé afin d'éviter un détour par le bourg ;
- Enfin l'arrivée depuis les axes nord (Roinville, Oinville-sous-Auneau, Umpeau, etc.) nécessiteront une traversée du bourg. Si les nouveaux flux induits doivent être considérés

comme une opportunité au regard du développement commercial, le porteur de projet devra pouvoir démontrer que la sécurité et la qualité du cadre de vie des habitants ne seront pas impactés.

Concernant l'accès des poids lourds, l'entrée depuis la rue du Moulin Trubert est maintenue. Cependant et afin de gérer aux mieux les difficultés induites par l'augmentation de la circulation, le porteur de projet souhaite créer une voie de contournement qui permettra en rejoignant la D.24 à l'Est du bourg, de réduire significativement le flux de véhicules lourds dans le bourg.

# ANNEXES