

EFY INVEST

Lieu-dit Terres de la Queue – ZI Terre de Flein
45 450 DONNERY

PROJET DE CREATION D'UN ENTREPOT DE
STOCKAGE AUTOMATISE

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ANNEXE 4

Compatibilité du projet avec l'affectation des sols



37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75 008 PARIS
Tél : 01-44-94-94-50 - Fax : 01-44-94-94-51
R.C.S 2009 B22 756
www.groupeidec.com

Affaire suivie par Emilie CHANTRE

Décembre 2021 – Indice A (Avril 2022)

SOMMAIRE

<u>1. ETAT ACTUEL DU TERRAIN</u>	<u>2</u>
1.1. BIODIVERSITE	2
1.2. TOPOGRAPHIE	11
1.3. VOISINAGE ET ENVIRONNEMENT	12
<u>2. PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT</u>	<u>17</u>
<u>3. OAP – DEVELOPPEMENT DU SITE DE FLEIN.....</u>	<u>31</u>
<u>4. SCOT DU PETR FORET D'ORLEANS LOIRE SOLOGNE</u>	<u>31</u>
<u>5. SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES</u>	<u>36</u>

1. ETAT ACTUEL DU TERRAIN

1.1. Biodiversité

L'analyse détaillée de l'état initial, des effets du projet et des mesures Eviter Réduire retenues est présentée en PJ24. Ne sont repris ici que les éléments synthétiques. Le secteur d'étude a fait l'objet de campagnes de terrain par un écologue THEMA ENVIRONNEMENT en Juillet 2019 et Juin 2020.

Le terrain du projet est actuellement libre de toute construction. Il est largement composé d'espaces agricoles comprenant exclusivement des terres cultivées de manière intensive ou laissées en jachère suivant la rotation des cultures. On retrouve également un espace boisé sub-spontané de Robiniers faux-acacias au Nord. Ce boisement a fait l'objet d'une coupe partielle entre 2019 et 2020 ; et d'un entretien en 2021.

Il a été relevé la présence d'espèces exotiques envahissantes, lors des passages de l'écologue en 2019 et 2020 : le robinier faux acacia constituant le boisement.

Aucun des habitats identifiés ne se rattache aux habitats d'intérêt communautaire des zones Natura 2000. Aucun enjeu fort n'a donc été attribué au regard de la relative banalité des milieux observés.

Aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'a été observée lors des campagnes de terrain. Un enjeu faible à très faible a été défini d'un point de vue floristique.

Il n'est plus relevé d'usage agricole sur l'emprise en 2021.



Occupation du sol sur l'emprise du projet – THEMA Environnement – Printemps 2020

L'intérêt faunistique de l'aire d'étude immédiate, globalement faible, repose essentiellement sur le boisement et sur ses lisières. Cependant, celui-ci étant composé de robiniers relativement jeunes, et ayant fait l'objet en 2020 d'une coupe forestière, il présente de ce fait des potentialités très limitées pour la faune. Deux espèces de passereaux menacés en France sont susceptibles d'y nicher : le Verdier d'Europe et le Chardonneret élégant. Les espèces d'oiseaux forestières, nichant par exemple en cavités, sont peu susceptibles d'y trouver des arbres favorables.

Les lisières enherbées sont fréquentées par des espèces d'insectes communes et ne présentant pas d'enjeu particulier au droit du projet. Aucune espèce de reptile ou d'amphibien n'a été observée.

La parcelle qui était cultivée en maïs en 2019 présentait de ce fait un enjeu très faible pour la faune. Toutefois, son abandon en friche, tel qu'observé lors des investigations de 2020, est de nature à favoriser certaines espèces de faune comme par exemple l'entomofaune et des oiseaux nichant au sol comme l'Alouette des champs. Elle présente donc un enjeu écologique faible.

D'une manière générale, les enjeux écologiques de l'aire d'étude immédiate se concentrent au niveau du boisement mais, comme évoqué précédemment, il ne présente finalement qu'un enjeu faible pour la faune et la flore. Aucun enjeu majeur n'a été mis en évidence au niveau de l'aire d'étude. De plus, aucune zone humide n'a été identifiée sur l'aire d'étude.

De manière détaillée, les éléments justifiant les enjeux retenus au niveau de l'aire d'étude immédiate, se basant sur les habitats et les espèces observées lors des investigations de terrain, sont présentés dans le tableau suivant.

Niveau d'enjeu	Habitats recensés	Éléments justificatifs
Faible	Bois de Robinier CCB : 83.324 EUNIS : G1.C3	Aucun enjeu floristique particulier. Ce milieu constitue un habitat de nidification pour plusieurs espèces d'oiseaux patrimoniales dont 2 espèces à enjeu modéré [Chardonneret élégant (VU France) et le Verdier d'Europe (VU France)].
Faible	Friches post-culturales CCB : 82.11 EUNIS : 11.1	Grande diversité floristique. Ce milieu constitue un habitat de nidification pour une espèce d'oiseau patrimoniale dont 1 espèce à enjeu faible mais non protégée, l'Alouette des champs (NT France).



Enjeux écologiques – THEMA Environnement – Décembre 2021

59 espèces animales, dont 19 protégées au niveau national, ont été identifiées sur le site. Pour la plupart, il s'agit d'espèces communes ne présentant pas d'enjeux de conservation importants. Seules deux espèces de passereaux protégés, considérées comme vulnérables en France, sont susceptibles d'exploiter le boisement de robiniers pour nicher : le Verdier d'Europe et le Chardonneret élégant. L'Alouette des champs est susceptible de nicher dans la parcelle en friche. Le Pic épeichette, autre espèce d'oiseau patrimoniale, n'est présent que de manière ponctuelle en 2019 pour l'alimentation.

L'impact du projet sur la faune, la flore et les habitats reste ainsi globalement faible, au regard des surfaces concernées par des destructions d'habitats, de la représentativité des habitats dans le secteur où s'inscrit le site et de la patrimonialité des espèces qui y ont été contactées.

Les mesures d'évitement et de réduction proposées (MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales), permettent de définir les impacts résiduels comme faibles à très faibles.

Au regard des impacts du projet évalués comme étant très faible concernant la biodiversité et notamment l'avifaune, le présent projet d'aménagement nécessite pas la demande de dérogation pour les espèces protégées.

Thème	Enjeux	Nature	Intensité	Mesures prévues en phase d'exploitation	Impact résiduel
				Mesures d'évitement et réduction	
Flore et habitats	Faible à très faible	Destruction d'habitat et/ou de spécimens d'espèces végétales	Faible	/	Très faible
		Dissémination d'espèce végétale invasive	Faible	- MR2 : Gestion des espèces exotiques envahissantes	Très faible
Invertébrés	Très faible	Destruction d'habitats favorables Destruction d'individus	Faible	- MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales	Très faible à négligeable
Amphibiens	Négligeable	/	Négligeable	/	Négligeable
Reptiles	Très faible	Destruction d'habitats favorables Destruction d'individus	Très faible	/	Très faible à négligeable
Oiseaux	Modéré à très faible	Destruction/altération d'habitats de reproduction et de repos Destruction d'individus (nichées) Dérangement	Faible	- MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales	Très faible
Mammifères	Très faible	Destruction/altération de zones de chasse et de transit d'habitats favorables Destruction d'individus Dérangement	Très faible	/	Négligeable

Synthèse des enjeux, impacts bruts, impacts résiduels et Mesures ER

Les Mesures ERC prévues sur le projet seront donc les suivantes :

- **Mesure de Réduction MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales observées.**
 - o Le respect du planning d'intervention ci-dessous, couplé au suivi par un écologue du chantier en phase critique et la réalisation en période diurne des travaux assureront la réduction des impacts sur les espèces en phase Travaux.

Périodes d'intervention préconisées pour les différentes phases des travaux préparatoires

		Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept	Oct.	Nov.	Déc.
Déboisement	Oiseaux												
Terrassement	Insectes												

	Période d'intervention conseillée
	Période d'intervention possible mais déconseillée (passage d'un écologue nécessaire au préalable)
	Période d'intervention prohibée

- **Mesure de Réduction MR2 : Gestion des espèces exotiques envahissantes (Robinier faux-acacia).**
 - o La mise en place de procédures particulières lors de l'abattage, dessouchage et l'évacuation des robiniers permettra de lutter contre sa dissémination ; sous le contrôle de l'écologue.
- **Mesure de Réduction MR3 : Création d'espaces verts**
 - o Une gestion des différentes zones de pelouses sera intégrée, avec gestion différenciée et variation des hauteurs de tonte et mise en œuvre sur les zones de prairies de fauche écologique.
 - o Les espaces verts à créer présenteront différentes strates végétales allant de l'espace ouvert, au milieu buissonnant puis au milieu arboré. L'écologue sera consulté sur le choix de végétaux.

- **Mesure d'Accompagnement MA1 : Détection et éradication d'espèces invasives**
 - Un passage ultérieur après mise en exploitation sera programmé avec l'écologue pour vérifier l'absence de reprise des robiniers faux-acacias et envisager leur arrachage si nécessaire.
- **Mesure d'Accompagnement MA2 : Mise en place d'hôtels à insectes**
 - Il est prévu à minima 2 stations d'hôtels à insectes sur le projet ; orientés Sud ou Sud Est.
- **Mesure d'accompagnement MA3 : Mise en place de nichoirs à Oiseaux**
 - Il est prévu à minima 5 nichoirs sur le projet



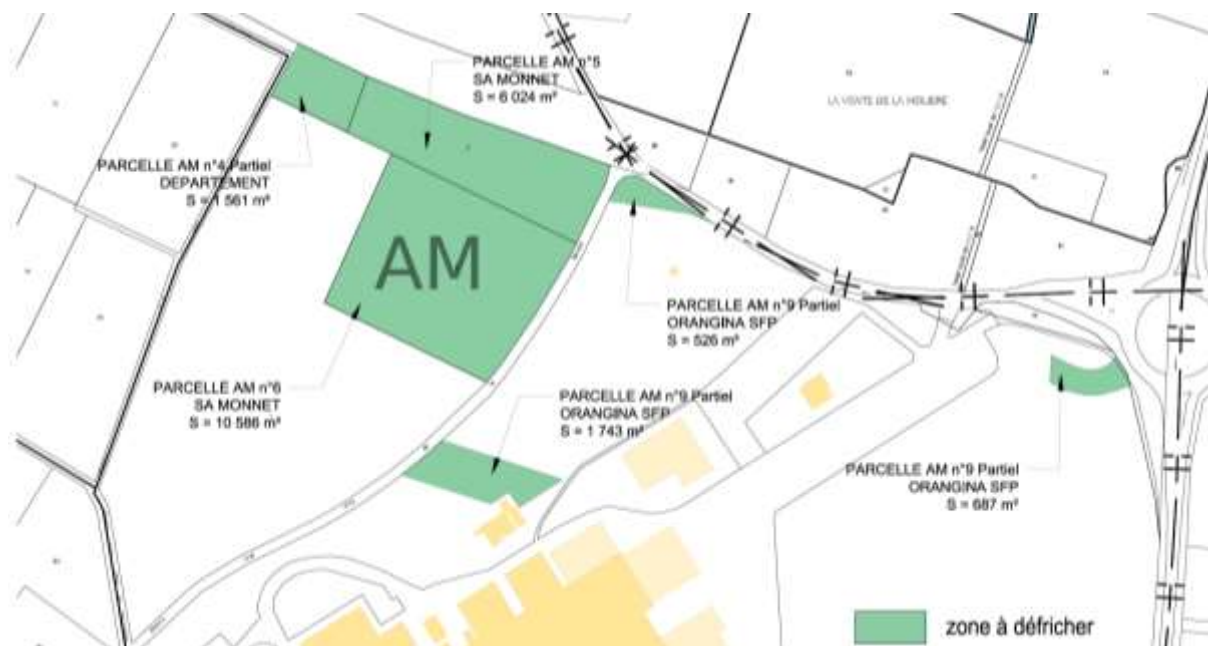
Mesures MA2 et MA3 – THEMA ENVIRONNEMENT – Décembre 2021

Comme précisé dans les rapports THEMA de 2019 et 2020, le site n'est pas une zone humide tant d'un point de vue végétation que pédologie.

Le projet nécessitera la réalisation d'un défrichement, qui sera soumis à Autorisation de défrichement, déposée en parallèle du présent dossier. Toutefois, et comme cela est également le cas du Permis de Construire, l'autorisation de défrichement portera sur un périmètre élargi en incluant les besoins en défrichement liés à la création de la galerie de liaison sur des terrains propriété de SUNTORY et à la création de la future voie d'accès sur des terrains actuellement propriété de SUNTORY mais qui seront ensuite vendus à EFY INVEST.

Le périmètre du défrichage sera le suivant (les indications données sur les plans concernent les propriétaires actuels des terrains) :

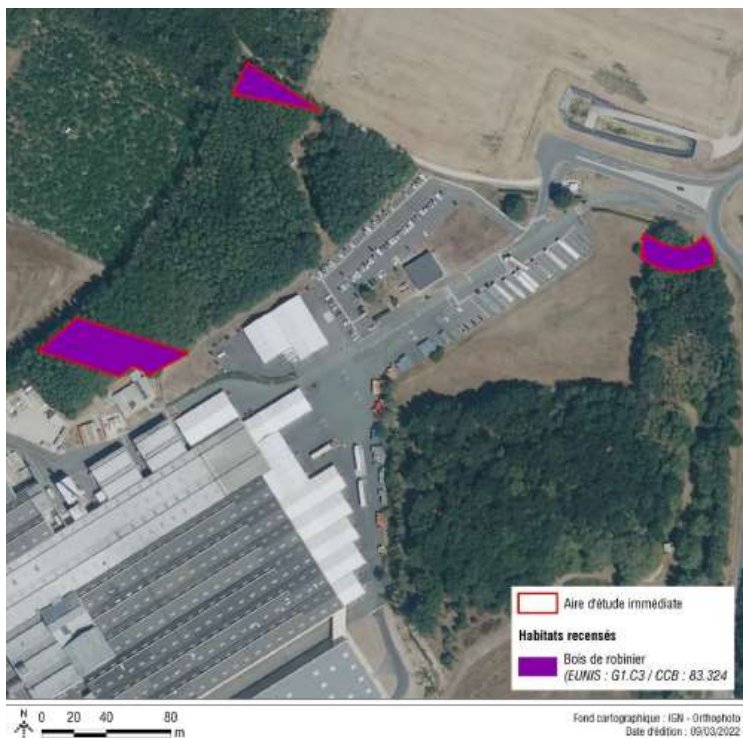
Parcelle	Surface à défricher	Usage futur
AM4	1 561 m ²	Site ICPE logistique
AM5	6 024 m ²	Site ICPE logistique
AM6	10 586 m ²	Site ICPE logistique
AM9	1 743 m ²	Galerie aérienne
	526 m ²	Voie d'accès EFY INVEST
	687 m ²	Voie d'accès commune SUNTORY/EFY INVEST



Localisation des surfaces à défricher

Le Bureau d'Etude THEMA a été missionné pour prospecter sur les terrains à défricher en dehors de l'emprise du site ICPE. Cette étude complémentaire est présentée en PJ24. La campagne a été menée le 17 Février 2022.

Les zones à défricher sont intégralement composées d'un boisement spontané de Robiniers faux-acacia.



Occupation du sol sur l'emprise des terrains à déboiser hors emprise ICPE – THEMA Environnement – Février 2022

D'une manière générale, les enjeux écologiques de l'aire d'étude immédiate se concentrent au niveau du boisement mais, comme évoqué précédemment, il ne présente finalement qu'un enjeu faible pour la flore. Concernant la faune, une seule espèce à enjeu est considérée comme nicheuse potentielle : Le Chardonneret élégant considéré vulnérable à l'échelle nationale et présentant de ce fait un enjeu de conservation modéré. L'ensemble des autres espèces animales identifiées ne présente aucun enjeu de conservation particulier.

Aucun enjeu majeur n'a été mis en évidence au niveau de l'aire d'étude. De plus, aucune zone humide n'a été identifiée sur l'aire d'étude.

De manière détaillée, les éléments justifiant les enjeux retenus au niveau de l'aire d'étude immédiate, se basant sur les habitats et les espèces observées lors des investigations de terrain, sont présentés dans le tableau suivant.

Niveau d'enjeu	Habitats recensés	Éléments justificatifs
Modéré	Bois de Robinier CCB : 83.324 EUNIS : G1.C3	Aucun enjeu floristique particulier. Ce milieu constitue un habitat de nidification pour plusieurs espèces d'oiseaux patrimoniales dont 1 espèce à enjeu modéré [Chardonneret élégant (VU France)].



Enjeux écologiques – THEMA Environnement – Mars 2022

A noter que le boisement est ici considéré avec un niveau Modéré et non Faible comme sur la partie de terrain du bâtiment logistique. En effet, les terrains liés à la galerie et la voie d'accès correspondent à la notion de lisières des boisements. Autant les boisements ne présentent pas d'intérêt, autant les lisières peuvent être plus sensibles. Les mesures proposées seront donc en ce sens plus contraignantes sur ces espaces que sur le terrain principal.

L'impact du projet sur la faune, la flore et les habitats reste ainsi globalement faible, au regard des surfaces concernées par des destructions d'habitats, de la représentativité des habitats dans le secteur où s'inscrit le site et de la patrimonialité des espèces qui y ont été contactées.

Les mesures d'évitement et de réduction proposées (MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales), permettent de définir les impacts résiduels comme faibles à très faibles.

Au regard des impacts du projet hors site EFY INVEST évalués comme étant faibles à négligeables concernant la biodiversité et notamment l'avifaune, le présent projet d'aménagement de galerie de liaison et voie routière ne nécessite pas la demande de dérogation pour les espèces protégées.

Thème	Enjeux	Nature	Intensité	Mesures d'évitement et réduction	Impact résiduel
Flore et habitats	Très faible	Destruction d'habitat et/ou de spécimens d'espèces végétales	Faible	/	Très faible
		Dissémination d'espèce végétale invasive	Faible	- MR2 : Gestion des espèces exotiques envahissantes	Négligeable
Invertébrés	Très faible	Destruction d'habitats favorables Destruction d'individus	Faible	MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales	Très faible à négligeable
Amphibiens	Négligeable	/	Négligeable	/	Négligeable
Reptiles	Très faible	Destruction d'habitats favorables Destruction d'individus	Très faible	MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales	Très faible à négligeable
Oiseaux	Modéré à très faible	Destruction/altération d'habitats de reproduction et de repos Destruction d'individus (nichées) Dérangement	Faible	MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales	Faible
Mammifères	Très faible	Destruction/altération de zones de chasse et de transit d'habitats favorables Destruction d'individus Dérangement	Très faible	/	Négligeable

Synthèse des enjeux, impacts bruts, impacts résiduels et Mesures ER

Les Mesures ERC prévues pour la réalisation du défrichement des espaces situés hors site ICPE d'EFY INVEST seront donc les suivantes :

- **Mesure d'Évitement ME1 et de Réduction MR1 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales**
 - o Le respect du planning d'intervention ci-dessous, couplé au suivi par un écologue du chantier en phase critique et la réalisation en période diurne des travaux assureront la réduction des impacts sur les espèces en phase Travaux.

Périodes d'intervention préconisées pour les différentes phases des travaux préparatoires

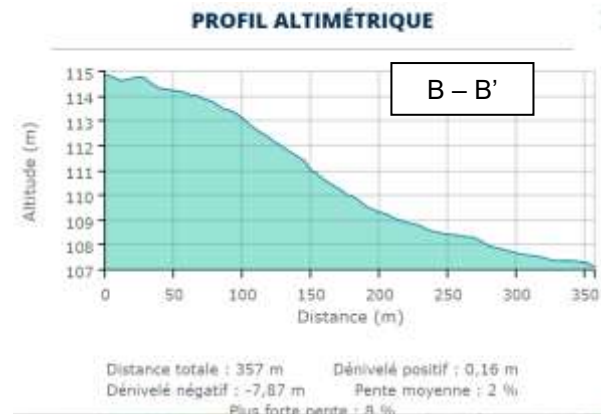
		Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dé.
Travaux de décapage	Oiseaux												
	insectes												
	Reptiles												

- **Mesure de Réduction MR2 : Gestion des espèces exotiques envahissantes (Robinier faux-acacia).**
 - o La mise en place de procédures particulières lors de l'abattage, dessouchage et l'évacuation des robiniers permettra de lutter contre sa dissémination ; sous le contrôle de l'écologue.
- **Mesure d'Accompagnement MA1 : Détection et éradication d'espèces invasives**
 - o Un passage ultérieur après mise en exploitation sera programmé avec l'écologue pour vérifier l'absence de reprise des robiniers faux-acacias et envisager leur arrachage si nécessaire.

1.2. Topographie

Le terrain du projet présente un dénivelé de l'ordre de 7 à 8 m orienté Nord Est / Sud Ouest oscillant ainsi dans une déclivité régulière de 114.8 m NGF à 107.29 m NGF. Son altitude moyenne est de l'ordre de 111 m NGF.

A terme, après aménagements, le niveau +0.00 du bâtiment (intérieur dallage) sera calé à 110 m NGF, proche du niveau du terrain naturel actuel afin d'optimiser les déblais/remblais de la construction ; mais aussi pour respecter la pente maximale admissible par le process au niveau de la galerie de liaison entre le site du projet et le site industriel voisin SUNTORY.



Profils altimétriques de l'aire d'étude – Géoportail

1.3. Voisinage et environnement

Le terrain du projet s'inscrit au Nord de la ZI Terre de Flein qui accueille le site industriel SUNTORY. Le projet de déviation de Fay aux Loges bordera le terrain du projet au Nord.

La façade Nord du terrain est composée par une zone actuellement boisée, sur laquelle est projetée l'axe de déviation de Fay-aux-Loges. Au-delà, on trouve d'autres boisements dont certains en espaces boisés classés ; puis des terrains agricoles.

La façade Ouest du terrain est composée de l'emprise du chemin rural 24 de la Courtembai, puis d'emprises agricoles. La pointe Sud Ouest présente pour sa part au-delà du chemin rural, des espaces agricoles sous forme d'espaces boisés classés.

Les façades Sud et Est sont composées des terrains du site industriel SUNTORY, comprenant des espaces boisés, des voiries internes et des bâtiments industriels. On notera que le chemin rural 24 de la Saltière formant la limite Sud Est entre EFY INVEST et SUNTORY a fait l'objet d'un déclassement en 2020 et sera donc dorénavant intégré au périmètre du site EFY INVEST.

On notera également la localisation de la voie de desserte du terrain EFY INVEST créée dans la continuité de la voie de desserte SUNTORY en façade Nord Est.

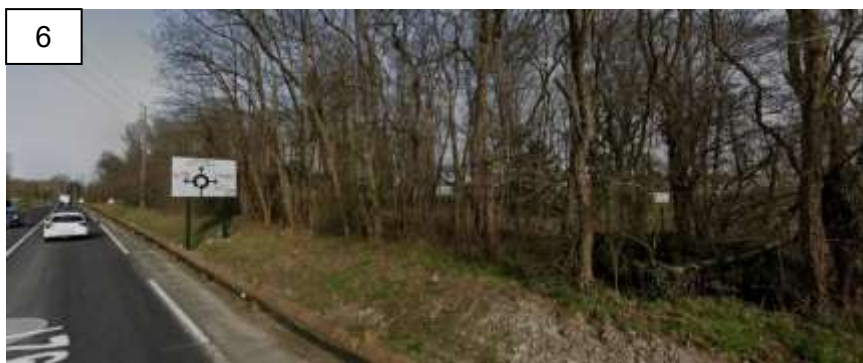
Voici en pages suivantes, quelques prises de vues du terrain dans son état actuel et son environnement.



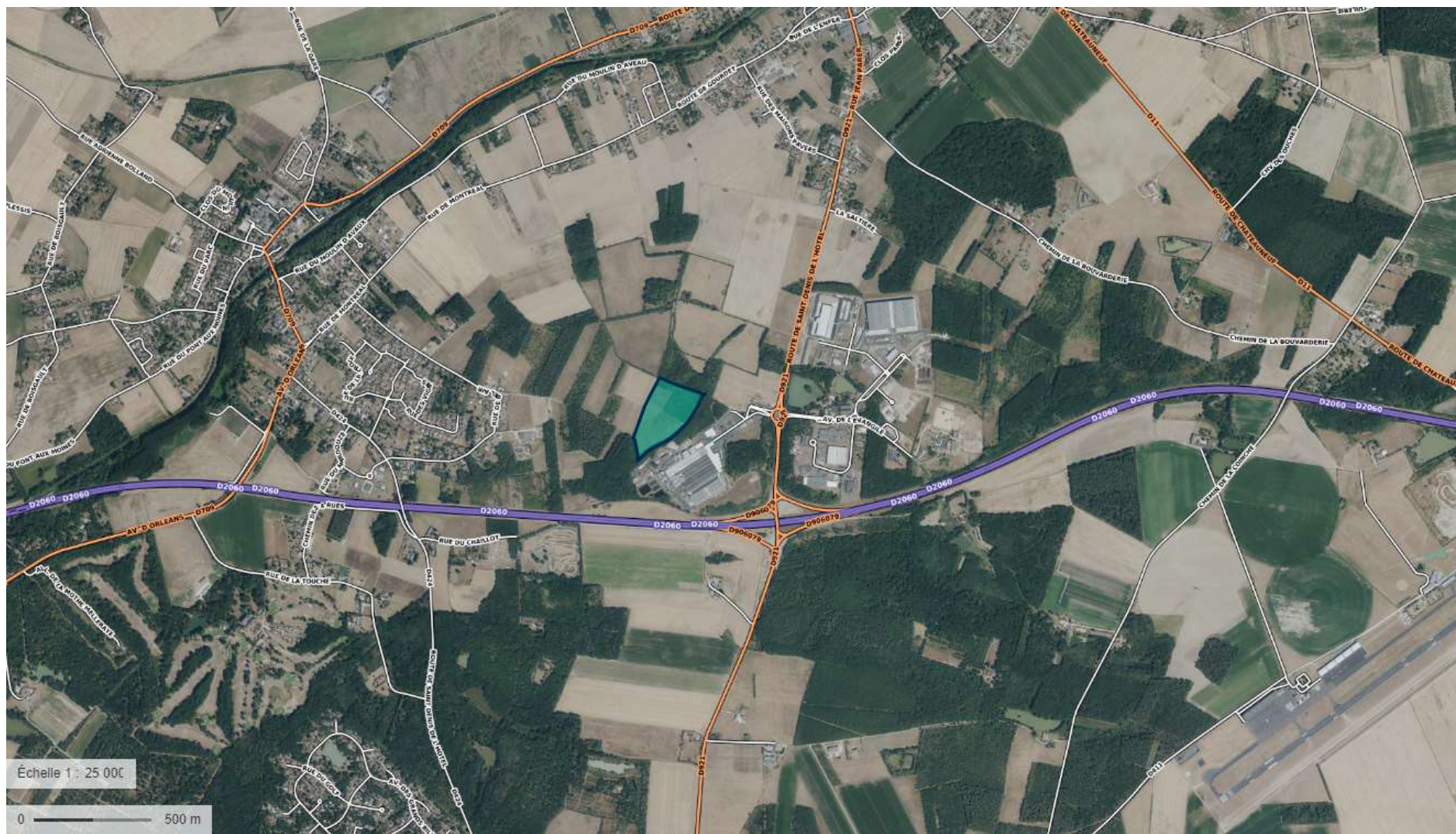
Localisation des prises de vues – Géoportail (05/08/2020)



Prises de vue – Street View – 03/2021



Prise de vue – Street View – 03/2021



Localisation du site sur vue aérienne éloignée - Géoportail

2. PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

La commune de Donnery sur laquelle s'implante le projet EFY INVEST, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 Janvier 2018 et dernièrement modifié le 23 Janvier 2020.

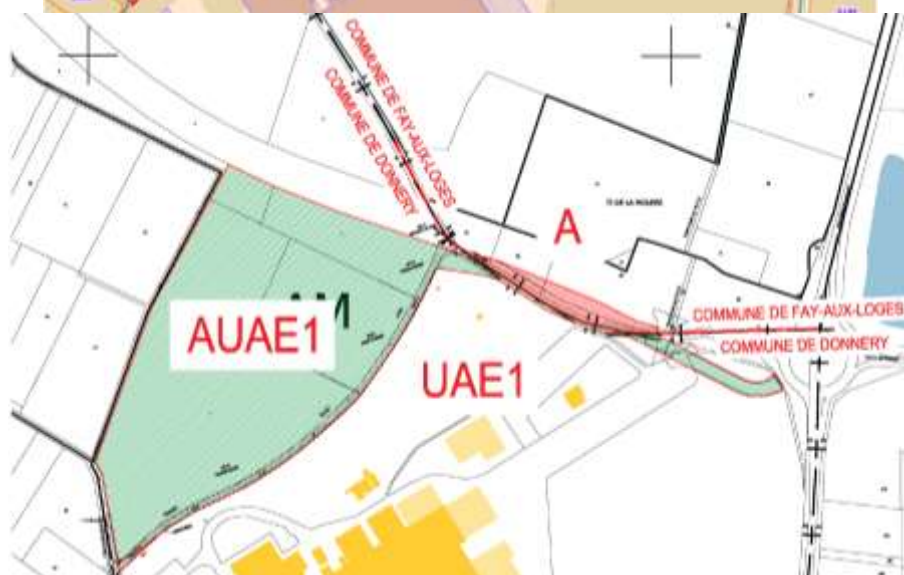
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Donnery classe le terrain du projet en zone AUAE1. Il s'agit d'un secteur destiné à l'extension de la zone d'activités économique de l'usine d'embouteillage et à tout projet logistique lié à cette usine.

Le projet EFY INVEST répond à cette définition en tant qu'entrepôt logistique destiné à accueillir les produits issus de l'usine d'embouteillage SUNTORY voisine.

L'implantation du projet est compatible avec la réglementation de la zone sur laquelle il souhaite s'implanter.

Les Installations Classées n'y sont pas interdites.

Un dossier de demande de permis de construire est déposé en parallèle du présent dossier Installation Classée (voir attestation de dépôt en PJ10). On notera que le permis de construire présente un périmètre plus élargi avec la création d'une voie d'accès au site (hors périmètre du site ICPE) et porte sur deux communes (La commune de Fay-aux-Loges n'est concernée que par la voie d'accès).



Emprise générale du Permis de Construire

Ne sont donc repris ici que les éléments relatifs à l'emprise du site ICPE.

Les propositions architecturales et paysagères du présent projet sont étudiées en application du PLU, ainsi que des réglementations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, au Code du Travail et à l'accessibilité des personnes handicapées.

A. Article AUAE1

<u>Usage des sols, destination des constructions et nature d'activités, mixité sociale et fonctionnelle</u>
Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination, selon l'usage auxquels ils sont destinés : - Interdits : <ul style="list-style-type: none">▪ hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, centre de congrès et d'exposition, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salles d'art et spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, exploitation agricole, exploitation forestière ; - Autorisés sans conditions particulières <ul style="list-style-type: none">▪ industrie, entrepôt, bureau, locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; - ou autorisés sous certaines conditions, les autres sous-destinations non conditionnées sont interdites (conformément aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les dépôts de tout type, les affouillements et exhaussement de sols non liés à l'acte de construire, sont interdits) <ul style="list-style-type: none">▪ Logement strictement limité à un logement de fonction, ou de gardien lié et nécessaires à des activités économiques implantées dans la zone à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment principal.

Le projet tel que présenté ne comprend aucun des éléments interdits dans cet article. Il entre dans la catégorie des constructions autorisées sans conditions particulière en sa qualité d'entrepôt.

B. Article AUAE2.1

<u>Volumétrie et implantation des constructions</u>
<u>Emprise au sol des constructions</u>
L'emprise au sol maximum est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.
<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ouvertes à la circulation automobile</u>
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 8m.
<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 8 mètres minimum. Toutefois, afin d'assurer des transitions paysagères avec la zone agricole, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives avec la zone A.
<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>
Il n'est pas fixé de règle.
<u>Hauteur des constructions</u>
La hauteur maximale des constructions est fixée à 30m au point le plus haut.

L'emprise au sol du projet sur la parcelle sera de 18 218 m² soit environ 34.2 %.

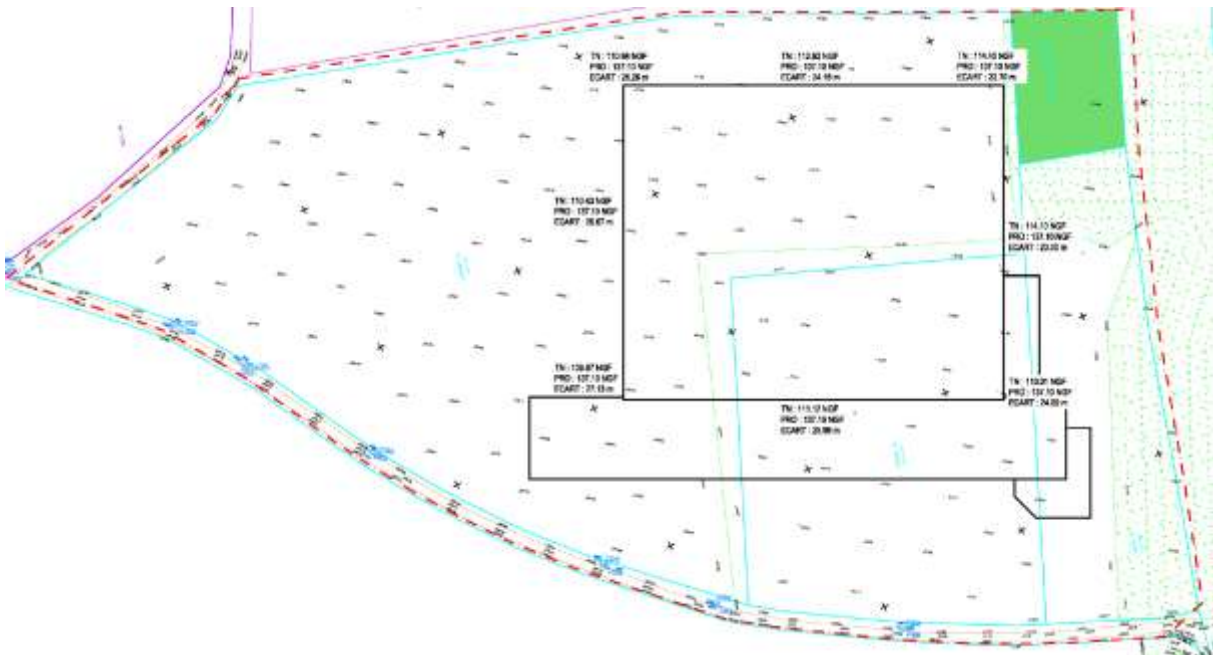
Le bâtiment sera implanté à plus de 14m minimum des emprises publiques actuelles ou futures ; répondant donc nécessairement en tout point au retrait de 8m vis-à-vis des emprises publiques.

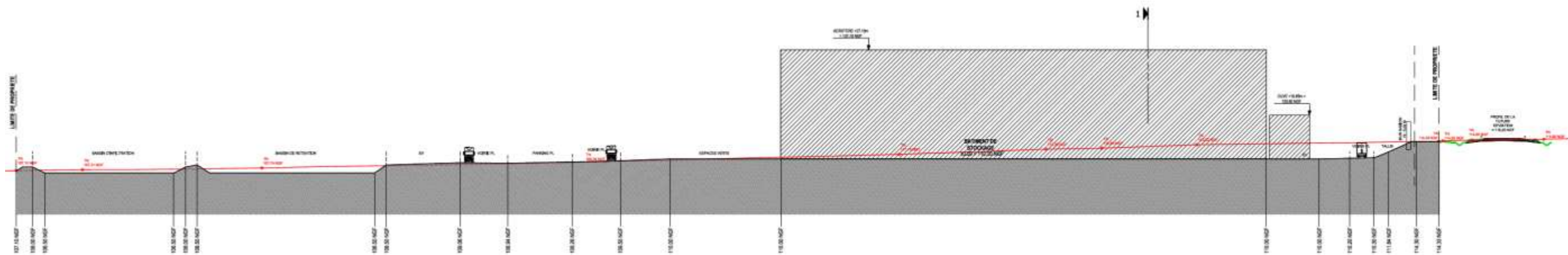
Le terrain est bordé sur les façades Nord, Ouest et Sud Ouest par des zones A au PLU. Comme indiqué précédemment, l'implantation du bâti à plus de 14m des limites du site permettra de garantir en tout point le retrait de 8m vis-à-vis des limites et des limites séparatives avec des zones A.

Le projet présentera une hauteur de 27.10m au point le plus haut (acrotère) vis-à-vis du niveau fini calé à 110 m NGF, soit 137.10 m NGF. Cette hauteur mise en perspective par rapport au TN avant travaux au droit de la construction aboutie à une hauteur de 27.13m maximum par rapport au terrain naturel avant travaux au droit de l'emprise bâtie.

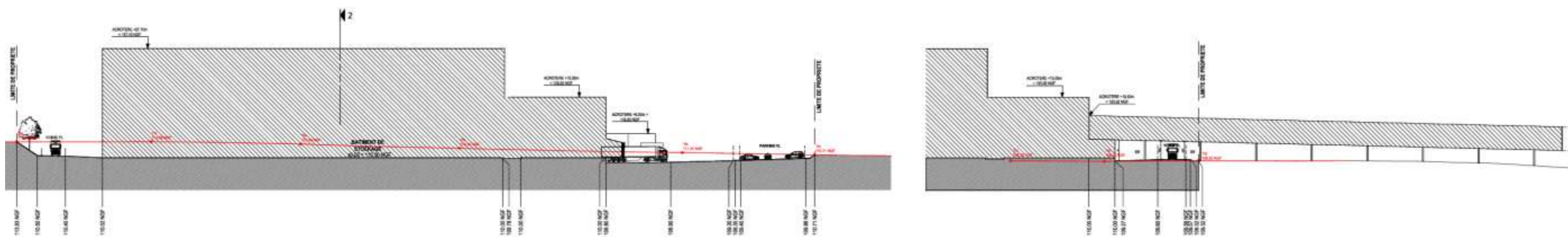
Le schéma suivant présente trois indications de niveau :

- Le TN au droit du bâtiment en NGF
- PRO représente la hauteur à l'acrotère du projet en NGF
- ECART informe sur l'écart entre TN et PRO pour ainsi connaître la hauteur du bâtiment.



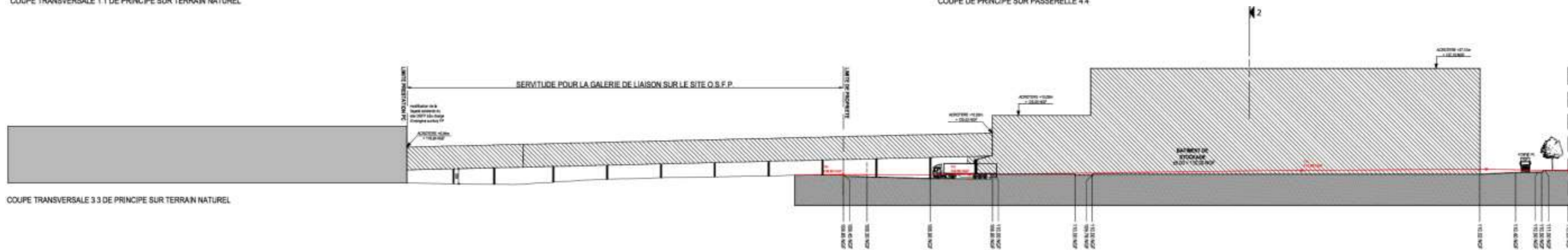


COUPE LONGITUDINALE 2.2 DE PRINCIPE SUR TERRAIN NATUREL



COUPE TRANSVERSALE 1.1 DE PRINCIPE SUR TERRAIN NATUREL

COUPE DE PRINCIPE SUR PASSERELLE 4.4



COUPE TRANSVERSALE 3.3 DE PRINCIPE SUR TERRAIN NATUREL

Coupes du projet sur terrain naturel - Permis de Construire – Décembre 2021

C. Article AUAE2.2

<i>Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions, qualité paysagère des espaces extérieur qualité environnementale</i>
<i>Qualité architecturale</i>
En application de l'article R 111-27 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. Les teintes et aspect des matériaux doivent être mis en œuvre de manière qualitative afin de réduire l'impact visuel dans le paysage.
<i>Qualité environnementale</i>
Il n'est pas fixé de règle particulière, les prescriptions applicables sont celles qui sont fixées par la réglementation technique issue du code de la construction et de l'habitation.
<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes de qualité. Les espaces libres doivent être paysagers en espaces verts de pleine terre sur un minimum 20 % de leur superficie.

Le projet présentera des teintes de gris foncé et gris moyen avec des touches d'orange.

Le projet se compose d'une construction d'une emprise au sol brute de 18 980 m² dont 761 m² en servitude sur le site industriel voisin SUNTORY. L'accord de ce dernier a été obtenu pour le dépôt du Permis de Construire (voir PJ25).

Le terrain est délimité en limite de propriété, par une clôture composée de panneaux rigides grillagés à maille rectangulaire 200x50 mm, plastifiée de couleur vert sur une hauteur de 2 mètres. Un portail coulissant à barreaudages verticaux de teinte vert foncé fermera l'accès au site aux PL/VL de hauteur égale à 2.00 mètres. Le portail sera équipé d'un moteur débrayable pour l'utilisation des pompiers en cas d'intervention. Un portillon de 1.50 m de large et de hauteur 2.00 mètres, à proximité du portail d'accès, permettra un accès sécurisé aux piétons et vélos.

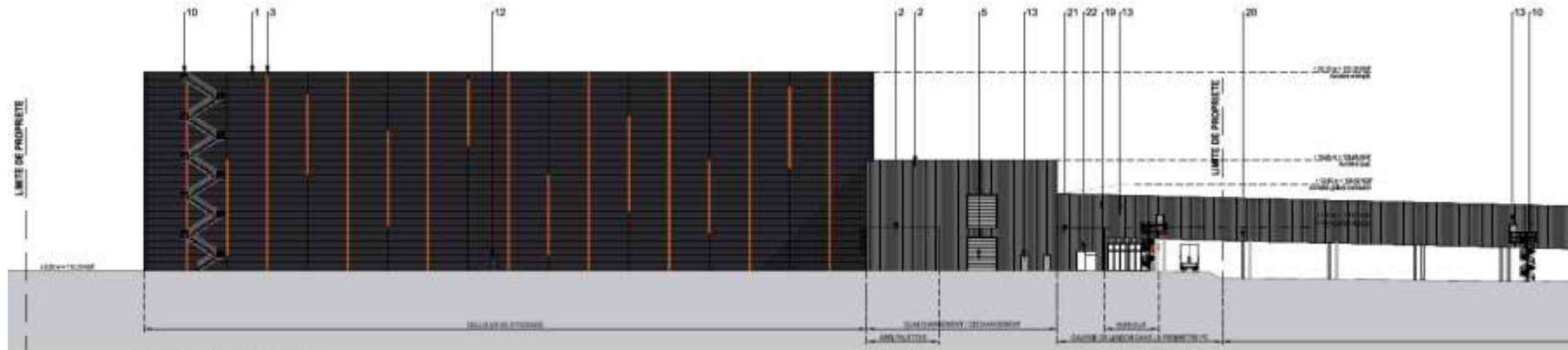
Le bâtiment sera composé de 7 volumes de hauteurs différentes :

- Le 1^{er} volume comprenant les cellules de stockage, sera développé sur une longueur de 121.08m, une largeur de 99.88m et une hauteur de 27.10m à l'acrotère par rapport au niveau 0 du bâtiment (110.00 NGF environ). Ce volume reposera sur une longrine ou un soubassement béton teinte naturelle sur lequel reposeront des panneaux sandwich de hauteur un mètre en pose horizontale de teinte Gris foncé RAL 7022. Les joints des panneaux seront de teinte orange sur toute hauteur ½ et partiels ½ afin de dynamiser ce grand volume. Les portes d'issues de secours et les portes d'amenées d'air frais seront métalliques et de teinte Gris foncé RAL 7022. En façade Nord-Est, l'enseigne du futur utilisateur (GXO) sera positionnée en hauteur avec seules les lettres en orange.
- Le 2nd volume plus bas au Sud Est en appendice le long des cellules sera dédié aux quais, et développé sur une largeur de 26.08m, 170.78m de longueur et une hauteur à l'acrotère de 15.05m. Ce volume reposera sur une longrine ou un soubassement béton teinte naturelle sur lequel reposeront :
 - o Pour les façades Sud-Est et Nord-Est, des panneaux sandwich de hauteur 1m en pose horizontale de teinte Gris foncé RAL 7022 puis en partie haute par un bardage métallique type Trapéza en pose verticale de teinte Gris moyen RAL 9006. Les joints des panneaux sandwich en façade Sud-Est seront de longueur variable en orange. Les portes d'issues de secours seront métalliques et de

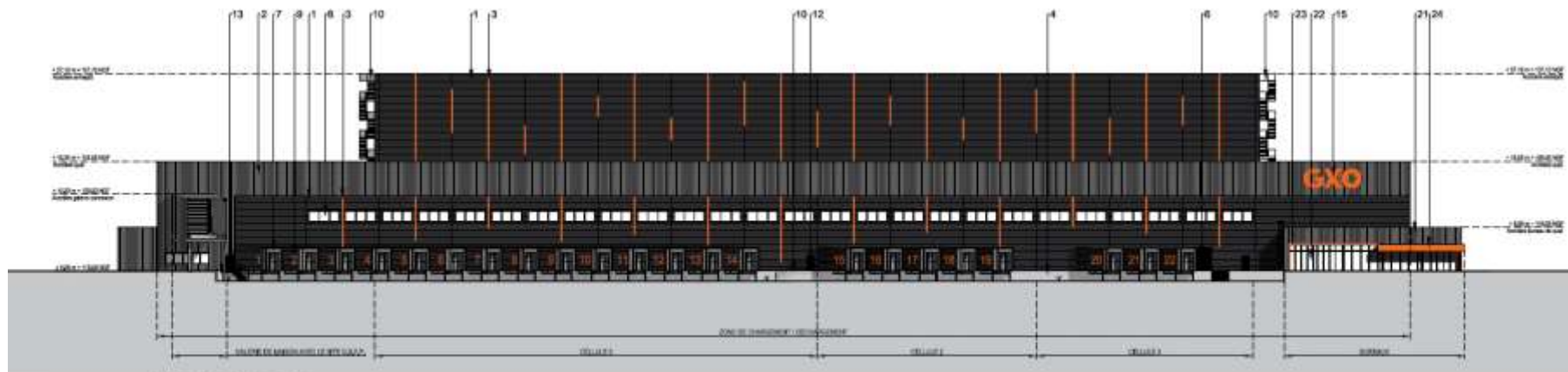
teinte Gris foncé RAL 7022. Les autodocks disposés à 45° seront habillés d'un bardage métallique en pose verticale de teinte Gris foncé RAL 7022 avec un sas d'étanchéité de teinte noir et composés d'une porte sectionnelle dans le fond avec une section vitrée de teinte Gris foncé RAL 7022. Sur chaque autodock, le numéro de quai sera en orange afin que les chauffeurs puissent rapidement les identifier. De plus, pour l'apport de la lumière naturelle au R+1 pour le copacking, plusieurs modules de trois châssis sont disposés en linéaire au-dessus des autodocks.

- Pour les façades Sud-Ouest, Nord-Ouest et partiellement en façade Sud-Est, par un bardage métallique type Trapéza en pose verticale de teinte Gris moyen RAL 9006. Les portes d'issues de secours et les portes sectionnelles seront métalliques et de teinte Gris moyen RAL 9006.
- Le 3^{ème} volume au Nord-Est le long du pignon de la cellule 1 pour abriter les locaux techniques et le local de charge, avec une largeur courante de 11.40m, 38.45m de longueur et une hauteur à l'acrotère de 7m ; sera habillé par un bardage métallique en pose verticale de teinte Gris foncé RAL 7022 et de portes de teinte identique.
- Le 4^{ème} volume au Nord-Est le long du pignon de la cellule 1 pour abriter le local moto-pompe du sprinklage et de la réserve d'eau incendie, avec une largeur courante de 11.4m, 10.73m de longueur et une hauteur à l'acrotère de 7m ; sera habillé par un bardage métallique en pose verticale de teinte Gris foncé RAL 7022 et de portes de teinte identique. Les cuves Sprinkler et de réserve incendie seront prévues thermolaquées de teinte Gris foncé.
- Le 5^{ème} volume pour abriter les bureaux/locaux sociaux à l'Est des quais, avec une hauteur de 6m à l'acrotère. Ce volume en L aura une largeur de 7.4m, 28.71m de longueur en façade Nord-Est et une largeur de 12.37m, 24.2m de longueur en façade Sud-Est. Il sera habillé par de larges murs rideau avec encadrement métallique de teinte orange puis partiellement couvert par un large auvent de teinte orange. Le bardage qui couvrira les bureaux sera métallique type Trapéza en pose verticale de teinte Gris moyen RAL 9006. La seule exception dans la teinte du bardage est à l'angle Est, ce dernier sera de teinte Gris foncé RAL 7022.
- Le 6^{ème} volume pour abriter les palettes bois vides, avec une largeur courante de 5.44 m, 10m de longueur et une hauteur à l'acrotère de 6m. Il sera habillé par un bardage métallique en pose verticale de teinte Gris moyen RAL 9006.
- Un 7^{ème} volume pour abriter le bureau de quai et la passerelle de liaison entre le projet et le site SUNTORY voisin. Ce volume aura une largeur courante de 5.53m, 121.96m de longueur et de 119.13m de longueur selon la façade avant la cassure puis d'une largeur de 6.7m et de 34.97m de longueur après la cassure pour une hauteur variable à l'acrotère de 10.52m en connexion avec le projet avec une pente descendante de 2% vers le site existant de SUNTORY. Trois escaliers permettront l'évacuation de la galerie en façade Sud-Ouest. Il sera habillé par un bardage métallique en pose verticale de teinte Gris moyen RAL 9006 et de portes de teinte identique. Les escaliers hélicoïdaux métallique permettant l'évacuation de la galerie seront en acier galvanisé. Un mur rideau et des châssis sur allège seront en vitrage clair pour le bureau de quai.

Un abri vélo de 9 places, en ossature en tube acier peint de teinte gris foncé RAL 7022, couvert par une tôle Hacierio et habillé sur trois côtés en panneaux de verre sera également mis en œuvre.



FACADE SUD-OUEST

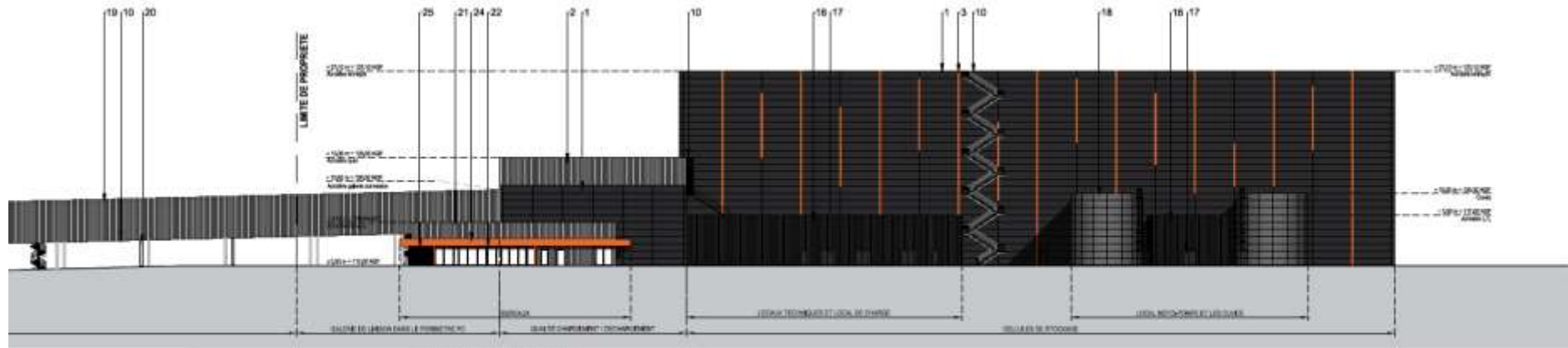


FACADE SUD-EST

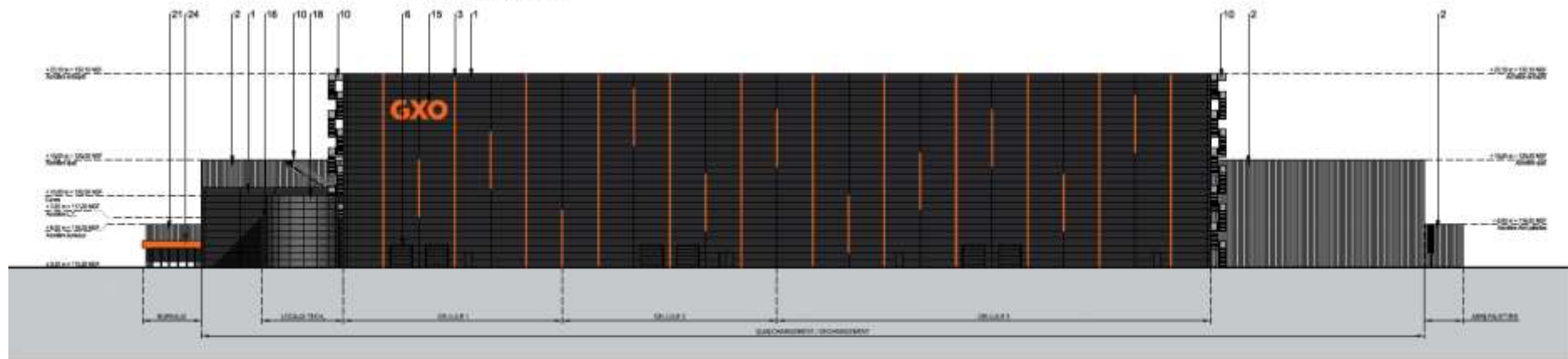
- 1 - Panneaux sandwich pose horizontale - teinte Gris foncé RAL 7021
- 2 - Bardage métallique type Trapéza 6 175 25B, pose verticale - teinte Gris moyen RAL 9006
- 3 - Joints des panneaux sandwichs en orange ou en gris foncé RAL 7022 pour créer une façade dynamique
- 4 - Soubassement béton naturel
- 5 - Porte sectionnelle métallique de plain-pied - teinte gris moyen RAL 9006
- 6 - Porte sectionnelle métallique de plain-pied - teinte gris foncé RAL 7022
- 7 - Accumulation d'autodocks en bardage métallique en pose verticale (Gris foncé RAL 7022) + Sas d'étanchéité noir + Porte sectionnelle métallique avec section vitrée, teinte gris foncé RAL 7022

- 8 - Bande filante en vitrage isolant clair, menuiserie aluminium de teinte gris foncé RAL 7022 ; Ht: 1.50m
- 9 - Numéro de quai - teinte Orange ; Hauteur 1.20 m
- 10 - Echelle à crinoLINE ou escalier IS en acier galvanisé
- 11 - Garde-corps industriel en acier galvanisé
- 12 - Porte piétonne métallique - teinte gris foncé RAL 7022
- 13 - Porte piétonne métallique - teinte gris moyen RAL 9006
- 14 - Equipement technique en toiture
- 15 - Enseigne
- 16 - Bardage métallique type Trapéza 6 175 25B, pose verticale - teinte gris foncé RAL 7022
- 17 - Porte piétonne métallique - teinte gris foncé RAL 7022
- 18 - Cuves de Sprinklage thermolaquées - teinte gris foncé

- 19 - Bardage métallique type Trapéza 6 175 25B, pose verticale - teinte gris moyen RAL 9006
- 20 - Poteau métallique galvanisé
- 21 - Bardage métallique type Trapéza 6 175 25B, pose verticale - teinte gris moyen RAL 9006
- 22 - Mur rideau et châssis pontuels en façade des bureaux en vitrage isolant clair semi-réfléchissant, menuiserie aluminium - teinte Gris moyen RAL 9006
- 23 - Encadrement métallique du mur rideau en orange RAL 2003
- 24 - Auvent en bardage plan teinte orange RAL 2003
- 25 - Bardage métallique type Trapéza 6 175 25B, pose verticale - teinte Gris foncé RAL 7022



FACADE NORD-EST



FACADE NORD-OUEST

Façades – Permis de Construire – Décembre 2021 – Indice A



Vue depuis l'entrée du site



Vue aérienne depuis l'angle Nord-Ouest

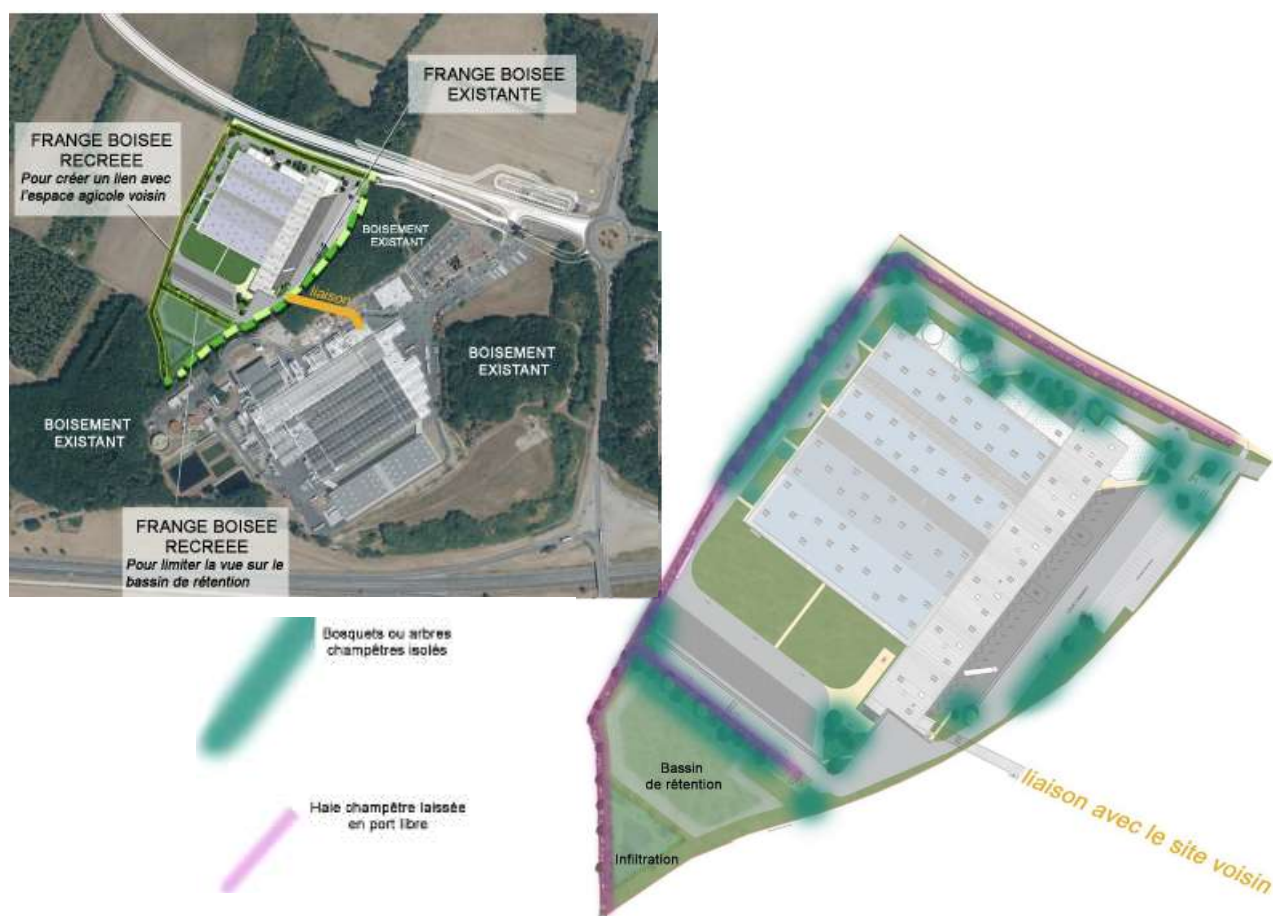


Vue aérienne depuis l'entrée du site

Le projet vise l'obtention d'une certification environnementale de type BREEAM ; et des dispositifs photovoltaïques seront prévus en couverture.

Les espaces libres seront paysagers et présenteront un minimum de 29.2 % compris le bassin d'infiltration enherbé, soit environ 15 616 m².

Le site vient s'intégrer dans une clairière au nord du site industriel existant SUNTORY. Il bénéficie des franges boisées existantes entre les 2 sites (au sud du projet). Une bande boisée composée d'arbustes et d'arbres champêtres sera recréée au Nord et à l'Ouest du projet pour créer une transition champêtre avec l'espace agricole. Toutes les zones libres seront semées de gazon rustique.



Plantations

Les 73 arbres plantés créent un écran paysager tout autour du site. Ces arbres permettent de créer un filtre visuel depuis l'extérieur, confèrent un esprit verdoyant depuis l'intérieur et créent une transition avec l'espace agricole voisin. Les essences sont d'origine champêtres, elles sont adaptées au climat et au terrain de Donnery. Une haie champêtre de 655 ml est associée à cet écran.



Haie au Nord du projet en limite avec l'espace agricole

En application de l'OAP, une haie champêtre en transition avec l'espace agricole sera créée. Au milieu du linéaire de cette bande champêtre ; un alignement de sorbiers émergera de celle-ci. Cet alignement d'arbres viendra renforcer le caractère écologique de la bande champêtre et créera un masque visuel plus haut en pignon du bâtiment.

La haie sera paillée au pied sur 7 cm de broyat de souches (type BRF). 655 ml de haie sont créées sur le site.

Bande champêtre à l'Ouest entre le bâtiment et les bassins

Cette bande champêtre laissée en port libre à terme est composée d'une haie champêtre doublée d'arbres tiges. Comme pour le reste des haies, celle-ci est paillée au sol. Derrière le linéaire de cette bande champêtre, un alignement d'arbres champêtres vient renforcer le caractère écologique de la bande champêtre et créer un masque visuel plus haut en pignon du bâtiment.

Derrière la bande boisée (haie et alignement d'arbres) à l'ouest, le bassin de rétention en premier plan sera bâché, le second, le plus à l'ouest est infiltrant, il est engazonné.

L'entrée des bureaux

L'entrée des bureaux est marquée par un massif de vivaces fleuries et faciles d'entretien. Une petite bande de plantation de vivaces est également faite en pourtour de la terrasse.

Elles sont associées à un paillage de plus de 7 cm d'épaisseur pour limiter l'entretien et l'évapotranspiration l'été.

D. Article AUAE3.1

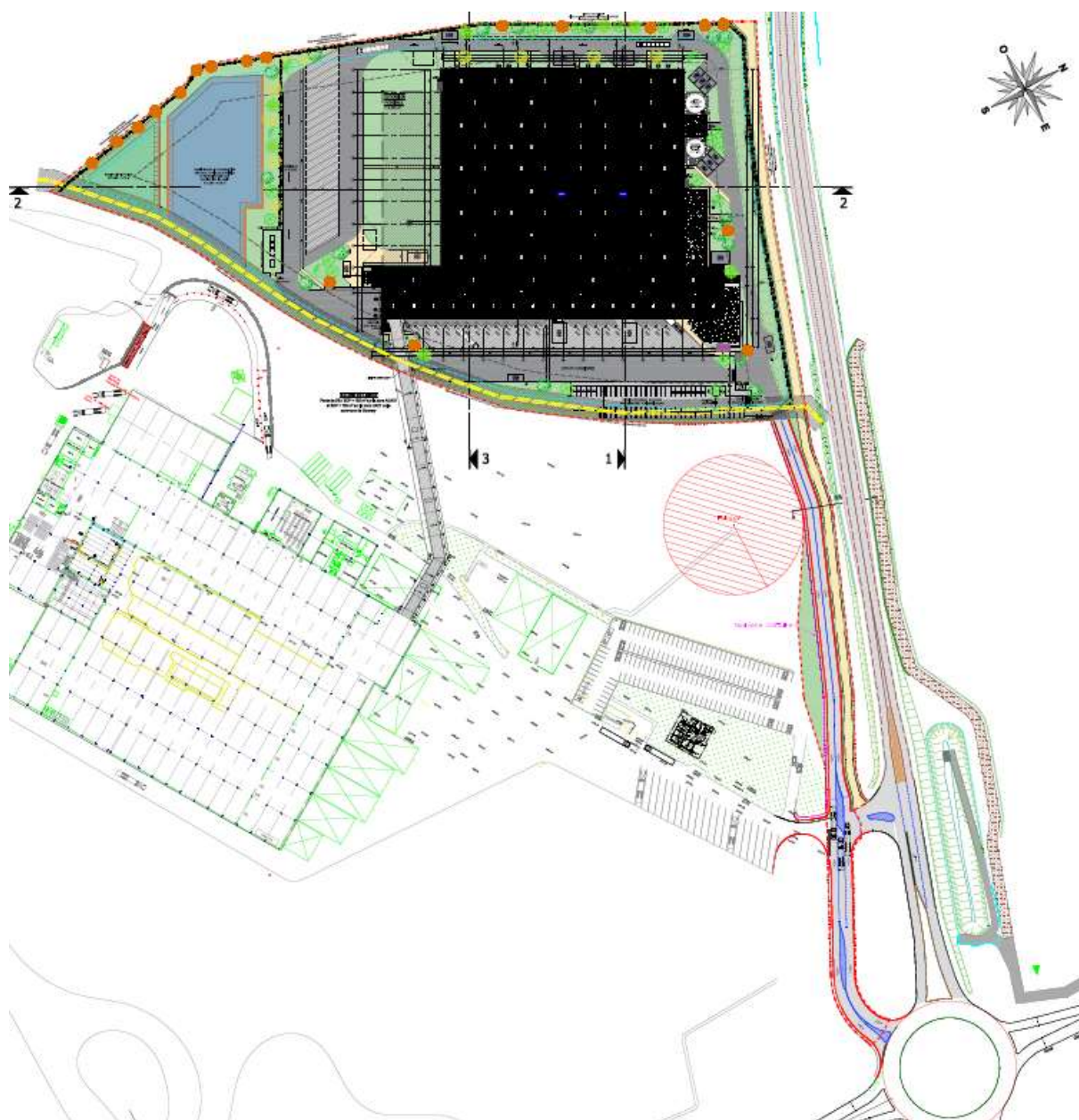
<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures</i>
Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
<i>Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet</i>
Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées.
<i>L'accès sur la parcelle</i>
Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 mètres. La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque : - leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation - il est possible de regrouper plusieurs accès.
<i>Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings</i>
Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies : Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ; Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation. Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le terrain du projet sera desservi par une voie privée créée également par EFY INVEST. Cet ensemble est présenté dans le Permis de Construire. Le site ICPE n'englobe pas en revanche la voie d'accès.

La voie d'accès privée présentera une largeur minimale permettant le passage des services de secours. Cette voie, qui permettra également de conserver la desserte du site industriel voisin, sera raccordée au rond-point existant de la RD921.

La desserte interne du site présentera des voies d'une largeur minimale de 4m en tout point ; largeur portée à 6m dans le cas des voies à destination des services de secours.

Sur le plan en page suivante, le tracé de la future RD921 (déviation de Fay-aux-Loges) a été présenté. Aucun accès direct du projet à la RD n'est autorisé.



Plan masse général compris voie accès

E. Article AUAE3.2

Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Le site disposera de plusieurs aires de stationnement, adaptées aux besoins de l'opération. On recensera notamment : un parking pour les véhicules légers de 56 places, un parking d'attente pour les poids lourds de 23 places et un abri vélos pour 9 emplacements.

F. Article AUAE3.3

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Eau et assainissement

Le secteur est soumis à la servitude relative à la protection des eaux souterraines du captage d'eau potable faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 27 décembre 1994. Une réglementation spécifique est définie à l'intérieur des périmètres de protections prédéfinis. (Cf. annexes servitudes)

Réseaux d'eaux

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. Pour les eaux pluviales, est préconisée une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », sans rejet dans le réseau, s'il existe, ni sur l'espace public ou dans le milieu naturel, selon les solutions suivantes : l'utilisation de matériaux perméables ; le stockage aérien ou en cuve ou réservoir enterré (espaces extérieurs submersibles, noues) et la réutilisation pour des usages domestiques ;

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, les ouvrages de régulation et de rejet seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, dans le respect des prescriptions du SAGE Nappe de Beauce.

Concernant le volet Protection des eaux souterraines, il existe une distorsion entre les périmètres présentés au PLU et ceux fournis par l'ARS. Ces éléments sont détaillés en PJ12. Le périmètre du PLU est erroné au regard du périmètre de l'ARS. Ainsi, le site du projet n'est pas inclus dans un périmètre de protection au sens de l'ARS.

En tout état de cause, le projet est compatible avec le périmètre de protection éloigné dans lequel il se trouverait au sens du PLU.

Le site sera alimenté par le réseau AEP public de Fay-aux-Loges desservant le secteur (prolongement des réseaux AEP existants publics sous la voie de desserte à créer). Un dispositif de disconnexion sera mis en place.

Les moyens de défense incendie du site de type poteaux incendie seront alimentés par une réserve incendie dédiée supprimée.

Les rejets du site seront assimilables à des eaux dites sanitaires et comprendront le rejet des eaux vannes issues des sanitaires. Il n'existe pas de réseau EU public à proximité immédiate permettant un raccordement vers une unité d'épuration collective. De ce fait, le site fera l'objet d'un assainissement autonome, avec rejet des eaux épurées dans la canalisation de rejet en Loire de la station collective longeant le site. Ces éléments sont détaillés en PJ12.

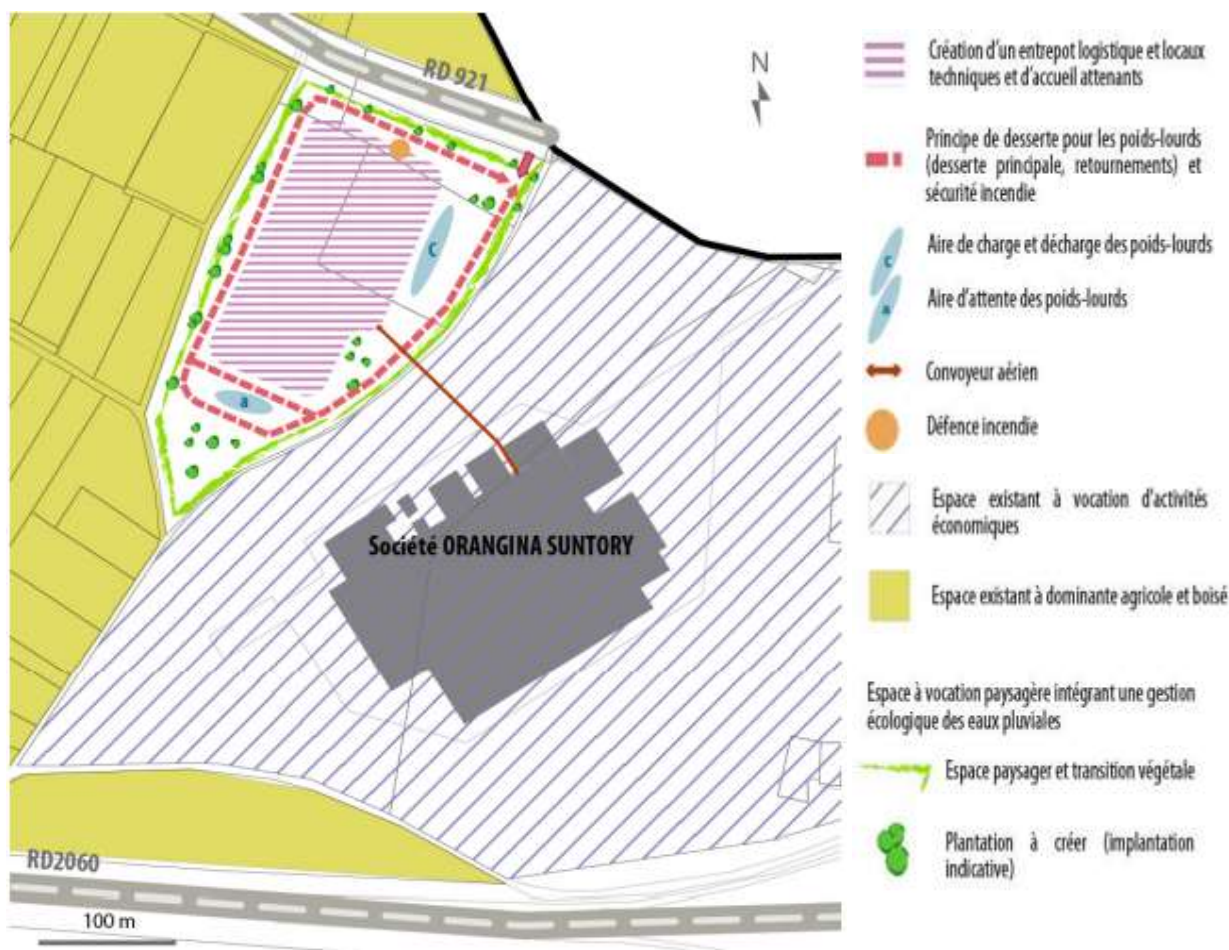
Les eaux pluviales du site feront l'objet d'une gestion à la parcelle, avec infiltration de l'ensemble des eaux de toitures et de voiries, dimensionné pour une pluie de retour de 100 ans. Ces éléments sont détaillés en PJ12.

Des séparateurs hydrocarbures seront mis en œuvre sur le réseau EPv en amont du bassin de tamponnement du site.

Le projet présenté par EFY INVEST, est donc compatible avec le PLU actuellement en vigueur sur le secteur.

3. OAP – DEVELOPPEMENT DU SITE DE FLEIN

Le terrain du projet est situé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de Flein.



OAP – Site de Flein - Donnery

Le projet présenté correspond en tout point au schéma de l'OAP présentée au PLU, à l'exception du point d'accès au site qui ne peut être réalisé directement sur la future RD921, dans la mesure où celle-ci n'existe pas encore et que cela poserait des problématiques de sécurité. Il a donc été retenu une desserte du terrain par le biais d'une voie privée connectée au rond-point existant à l'Est et longeant le nord du site SUNTORY.

4. SCOT DU PETR FORET D'ORLEANS LOIRE SOLOGNE

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) sont des documents d'urbanisme et de planification créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) pour remplacer les anciens Schémas directeurs. C'est un outil de planification qui coordonne les différentes politiques publiques composant la vie d'un territoire : habitats, déplacements, développement commercial, environnement, ..., autour d'orientations communes. Cet outil de conception et de mise en œuvre permet aux communes d'un même territoire la mise en cohérence de tous leurs documents de planification.

La commune de Donnery est concernée par le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne par le biais de la communauté de communes des Loges, approuvé le 12 Mars 2020 et rendu exécutoire le 24 Août 2020.



Périmètre du SCoT PETR Forêt d'Orléans – Loire Sologne

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un projet politique visant à organiser dans l'intérêt de tous, les rapports entre une population et son territoire. Il se décline en 5 axes générant eux-mêmes des objectifs :

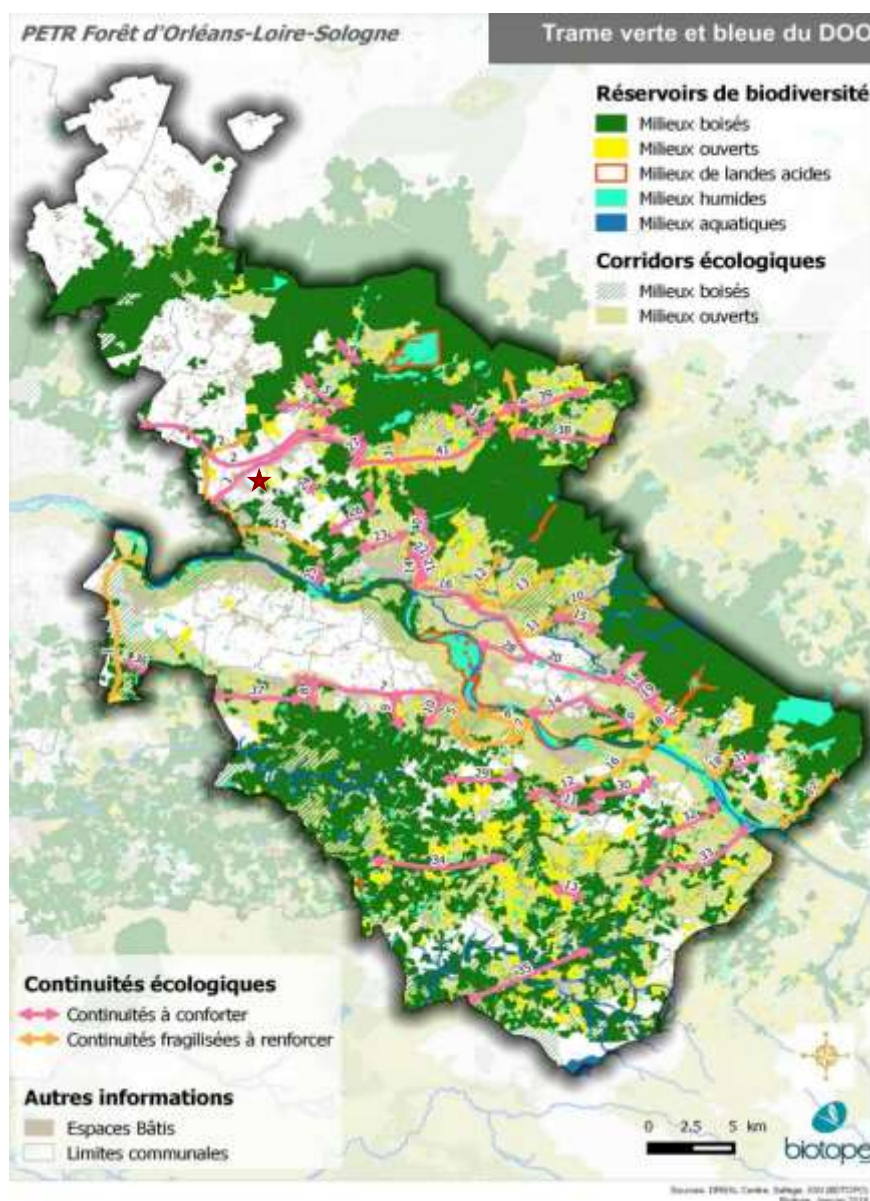
- Relier son territoire
 - o Valoriser la connexion avec Orléans Métropole et l'Île de France
 - o Maitriser l'interface avec Orléans Métropole et limiter la dépendance au pôle métropolitain par une offre urbaine renforcée sur le PETR
 - o Accroître les interactions et les complémentarités avec les territoires voisins
- Découvrir son territoire
 - o S'appuyer sur les voies vertes et voies d'eau, supports d'identité touristique
 - o Conforter l'offre touristique et valoriser les patrimoines locaux (naturels et bâtis)
 - o Préserver la trame Verte et Bleue (TVB)
 - o Valoriser l'axe ligérien et préserver la valeur patrimoniale de la Loire (patrimoine mondial de l'UNESCO)
- Développer son territoire
 - o Conforter la vocation agricole du territoire et développer sa proximité
 - o Porter l'ambition d'un territoire à énergie positive
 - o Organiser et valoriser l'armature économique du territoire

- Vivre son territoire
 - Développer le territoire en prenant appui sur ses pôles
 - Poursuivre l'accueil de populations nouvelles
 - Répondre aux besoins en matière d'habitat (logements, équipements)
 - Concevoir un développement résidentiel économe en espace
 - Prendre en compte les risques
 - Préserver les ressources en eau
- Parcourir son territoire
 - Diversifier l'offre de mobilité
 - Développer une mobilité de proximité

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans les différents domaines. Il est la traduction concrète du projet de territoire écrit dans le PADD, et constitue le règlement du SCOT. Le DOO est le seul document du SCOT qui est opposable aux autres documents réglementaires. Il s'organise autour de 5 parties chapitres, toutes déclinés en objectifs puis en prescriptions et/ou recommandations.

Il est proposé ci-dessous le détail des prescriptions et recommandations en lien possible avec le projet EFY INVEST.

- Garantir le bon fonctionnement écologique et valoriser les qualités paysagères du territoire
 - Objectif 1 : Préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue
 - Prescription 9 : Continuités écologiques à conforter
Le secteur de Donnery et Fay aux loges présentent plusieurs tracés de continuités écologiques à conforter. Le projet porté par EFY INVEST n'est pas inscrit dans les secteurs de ces continuités ; qui se trouvent plutôt en secteur Nord et Sud Ouest de la commune, en lien en général avec la Loire.
 - Prescription 10 : Continuités écologiques à renforcer
Le secteur de Donnery et Fay aux loges présentent plusieurs tracés de continuités écologiques à renforcer. Le projet porté par EFY INVEST n'est pas inscrit dans les secteurs de ces continuités ; qui se trouvent plutôt en secteur Nord et Sud-Ouest de la commune, en lien en général avec la Loire.
 - Prescriptions 11 à 13 : Zones Humides
Une étude Zone Humide a été réalisé sur le périmètre du projet EFY INVEST. Il n'a pas été relevé de flore caractéristique des zones humides ; de même que les sondages pédologiques réalisés n'ont pas montré de caractéristiques des zones humides. Le site n'est donc pas une zone humide au sens réglementaire.



- Objectif 2 : Améliorer la préservation de la biodiversité en milieu urbain et agricole
 - Prescription 18 : Gestion des eaux pluviales
Le projet prévoit une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle, avec intégration d'un ouvrage d'infiltration dimensionné pour une pluie de retour 100 ans.
 - Prescription 19 : Espèces exotiques envahissantes
Le projet d'aménagement paysager de la parcelle prévoit l'intégration d'essences locales avec interdiction d'espèces exotiques envahissantes.
- Objectif 3 : Préserver et valoriser les identités paysagères du territoire
 - Prescription 20 : Préserver et animer les vues et co-visibilités aux abords de la Loire
Le secteur d'étude n'est pas compris dans le périmètre UNESCO du Val de Loire, ni-même dans sa zone tampon.



- Prendre appui sur une armature urbaine solidaire et équilibrée pour organiser le développement urbain et les mobilités
 - o Objectif 1 : Affirmer les pôles urbains et structurer l'espace rural et péri-urbain
 - Prescription 27 : le secteur de Donnery est retenu comme une polarité secondaire (relais). Le projet vise à pérenniser l'activité industrielle existante.
 - o Objectif 2 : Organiser l'offre de mobilité en cohérence avec l'armature urbaine
 - Prescription 40 : L'implantation du projet tient compte de la future déviation de Fay-aux-Loges (RD921).
 - Recommandation 21 : Le projet intégrera des places de parking VL dotées de bornes de recharges électriques.

- Favoriser l'attractivité économique et résidentielle du territoire
 - o Objectif 1 : Poursuivre une stratégie économique ambitieuse, des filières locales à l'économie de proximité en préservant son agriculture
 - Prescriptions 44 et 45 : le projet vise à pérenniser l'activité industrielle existante sur la ZI Terre de Flein.

- Réduire les impacts des projets de développement sur la consommation foncière
 - o Objectif 1 : Optimiser les enveloppes urbaines existantes
 - Prescription 60 : le terrain du projet est concerné par l'OAP Terre de Flein prévue au PLU lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
 - o Objectif 3 : Organiser un développement économique économe en foncier
 - Prescription 68 : le terrain du projet est situé dans une ZI existante dont le périmètre a été préalablement étendu pour permettre la poursuite du développement du site industriel voisin auquel le projet est lié.
 - Prescription 71 : le règlement d'urbanisme permettant une hauteur de construction de 30m permet de proposer une densification de la construction et une compacité. C'est donc de l'emprise au sol qui est préservée.

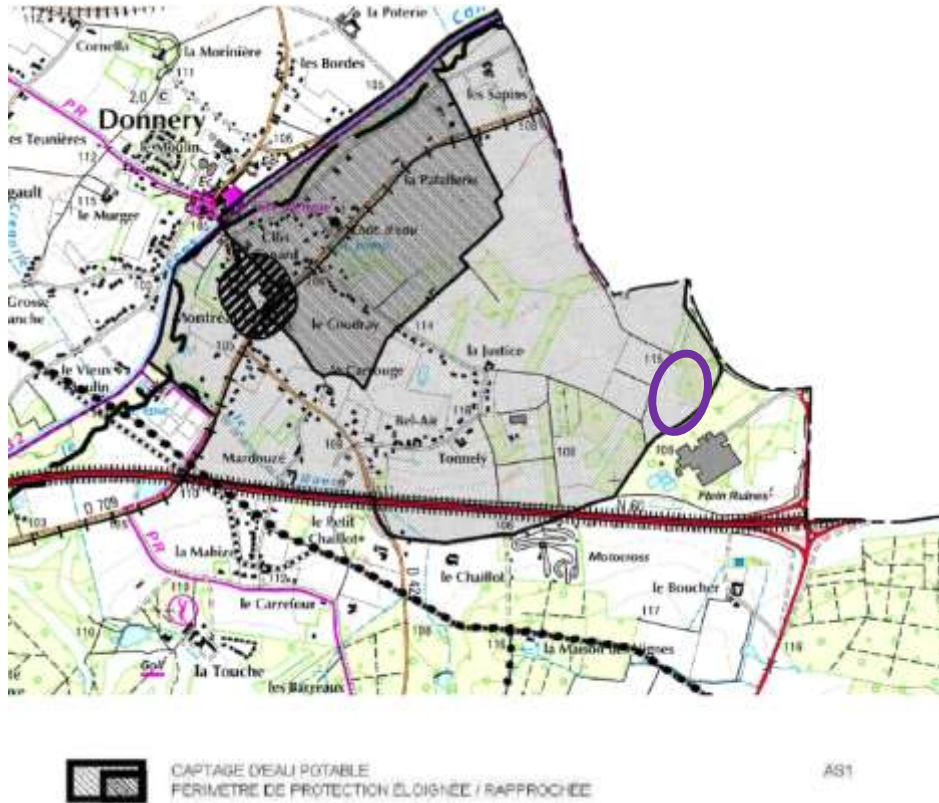
- Mettre en place un projet durable intégrant les enjeux environnementaux
 - Objectif 1 : Préserver les ressources en eau
 - Prescription 73 : le terrain du projet ne sera pas raccordé au réseau public d'assainissement, celui-ci n'étant pas situé à proximité immédiate. Un raccordement ultérieur pourra être envisagé en cas de déploiement du réseau public EU. En l'état, le projet disposera d'un système d'assainissement autonome à la parcelle pour gérer les eaux vannes, avec rejet des eaux épurées dans la canalisation de rejet en Loire de l'ouvrage collectif d'assainissement.
 - Prescription 74 : les eaux pluviales du projet seront gérées à la parcelle, avec une infiltration totale par bassin dédié.
 - Objectif 2 : Favoriser la transition énergétique
 - Prescription 75 : le projet intégrera la mise en œuvre de panneaux photovoltaïque en couverture des deux cellules de stockage.
 - Objectif 3 : Maitriser les risques et gérer les nuisances
 - Prescription 77 : le terrain du projet n'est pas concerné par un aléa inondation ou son PPRI associé. La commune est concernée par un aléa de cavités souterraines/mouvements de terrain. On recense à proximité un affaissement répertorié (doline). Le terrain du projet est concerné par un aléa fort relatif au retrait/gonflement des argiles. Ces données seront prises en compte dans le cadre de la réalisation des études géotechniques du projet.
 - Prescription 81 : le projet sera une ICPE dont l'implantation au sein d'une zone d'activités éloignée des habitations est favorisée.
 - Prescription 84 : l'impact de la future RD921 de déviation de Fay-aux-Loges et bien intégré au projet, avec l'observation d'un recul, la mise en œuvre d'un merlon paysager et le respect des prescriptions sonores au droit des bureaux.

Le projet présenté par EFY INVEST est donc compatible avec le SCoT actuellement en vigueur sur le secteur.

5. SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

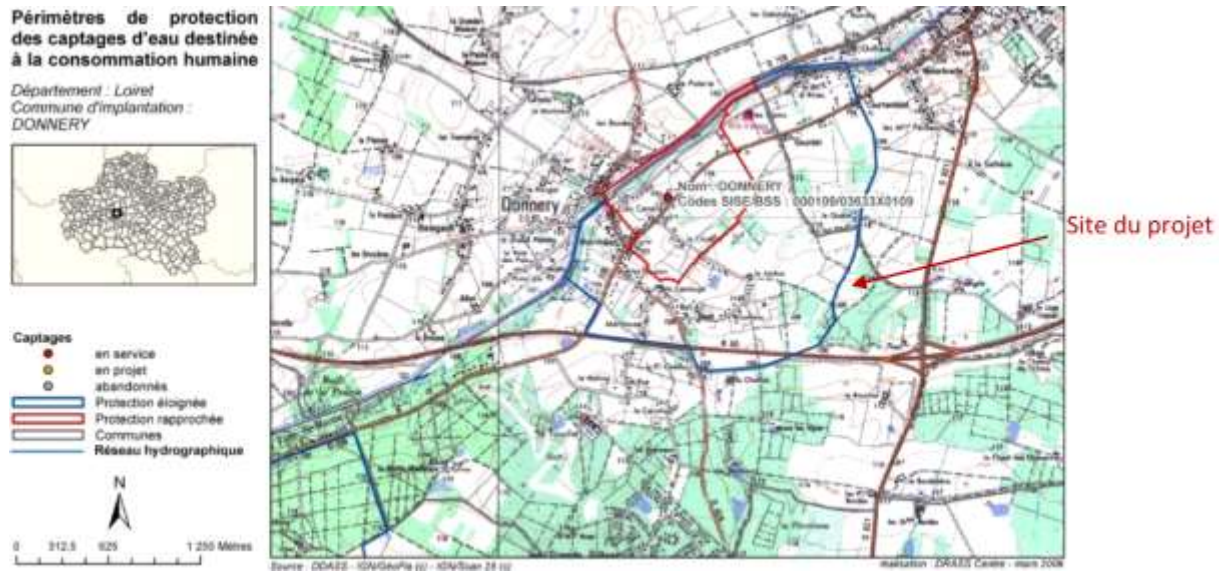
Le terrain du projet EFY INVEST est visé par une Servitude d'Utilité Publique d'après le plan de zonage du PLU :

- Servitude AS1 : Captage d'Eau Potable
 - D'après le plan de zonage du PLU, le terrain est concerné par le périmètre de protection éloigné du captage AEP de Donnery – Forage Le Clos Canard (arrêté DUP 27/12/1994), situé à environ 1300m à l'Ouest.
 - Ce périmètre ne porte pas de contraintes particulières relatives à l'urbanisation.



Extrait plan SUP

Toutefois, on notera que les données fournies par l'ARS présentent une légère différence de tracé des périmètres de protection du captage AEP. En effet, sur cette cartographie, le terrain du projet n'est finalement pas compris dans le périmètre de protection.



Périmètres captage AEP - ARS