Département du Loiret

COMMUNE DE NEUVILLE-AUX-BOIS

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
(pages 48 à 58)

2.2

Date	Modifications / Observations
13 juin 2022	Dossier approuvé par le Conseil Municipal

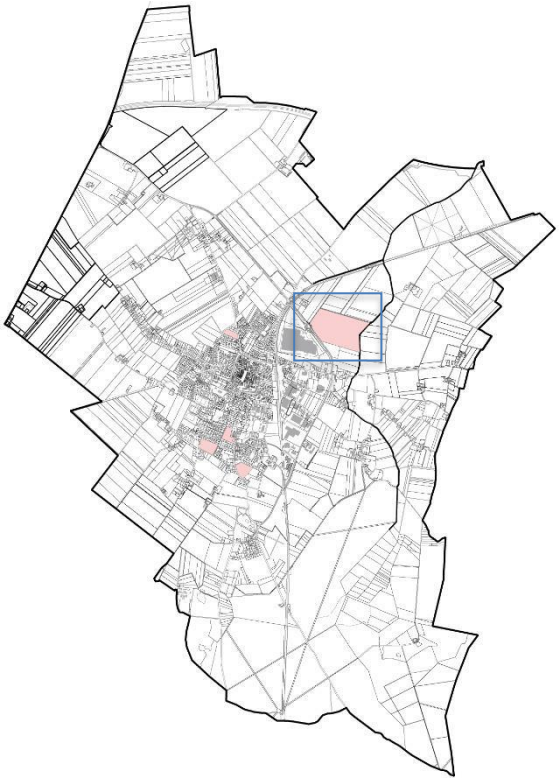
ecmo

1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E06816

V. LA ZONE INDUSTRIELLE – POINT DU JOUR 2

ETAT INITIAL DU SITE



Le site a fait l'objet d'une étude d'aménagement réalisé par ecmo. Cette étude est en partie, insérée au présent document.

Ce site est d'une superficie de 21 ha.

La commune, dans le cadre des compétences de la Communauté de communes de la Forêt entend préserver les extensions futures de la zone industrielle de façon à conserver les possibilités de développement économique.

Ce secteur d'extension est inscrit dans les capacités d'extension du SCoT du Pays Forêt d'Orléans Val de Loire pour une surface de 21 ha comme étant une zone constituant un levier préférentiel de la stratégique foncière du Pays.

- **Enjeux liés au secteur**

Les enjeux majeurs sont :

- L'accueil d'activités productives, en lien avec le tissu du parc industriel de Neuville-aux-Bois.
- Conforter le pôle nord du Pays Forêt d'Orléans Val de Loire.

Les objectifs de développement sont :

- Développer l'extension « Point du Jour 2 » sur une temporalité courte, avec un phasage flexible pour favoriser la compétitivité.

- **Localisation et organisation viaire**

- Le site se trouve en proximité immédiate de la ZI du Point du Jour. Il est accessible depuis le rond-point de la rue du Point du Jour (D11), voie située à l'Ouest. Le site est ainsi raccordé à l'ensemble du réseau viaire de la commune.
- La présence de chemins d'exploitations en périphérie du site permet de maintenir un accès aisé aux parcelles agricoles limitrophes.

- **Contexte topographique, géologique, milieux naturels**

Topographie

Le terrain présente une topographie relativement plane avec une faible pente Ouest / Est orientée vers le ruisseau de la Laye.

La D11 est légèrement surélevée et domine le paysage environnant.

A l'échelle du site, la pente générale s'incline vers la Laye du Nord avec des pourcentages variant de moins de 1,5 % à moins de 0,5 % pour la partie basse.

Cette inclinaison devra être prise en compte pour la gestion des eaux pluviales.

Source : étude d'aménagement ecmo

<u>Géologie</u> *(Données ecmo)*

La zone d'étude repose sur différentes formations. On observe d'Ouest en Est :

- Une formation de sables et argiles de Sologne (m1b) sur la majeure partie du site.
- Une formation de marnes de Blamont (m1a3).
- Une formation de calcaire de Beauce (m1a2).

Des alluvions récentes (FCy) composées de dépôt argilo-limoneux au niveau du ru de la Laye.

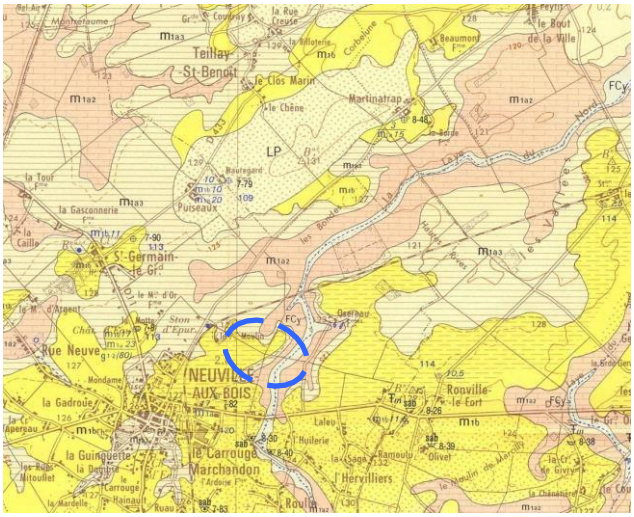
Des études de sol seront nécessaires avant tout aménagement. Elles permettront de définir :

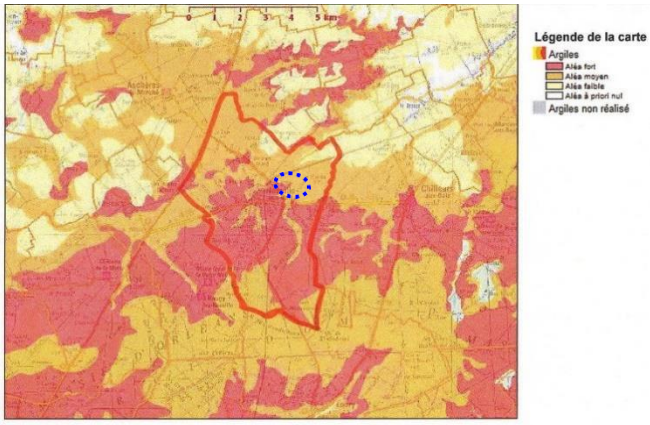
- La capacité d'infiltration du site.
- Les mesures à mettre en œuvre afin de limiter le risque de désordre aux constructions et infrastructures projetées.

<u>Retrait et gonflement des sols argileux</u> *(Données ecmo)*

Les sols argileux présentent des phases de gonflement suite à des épisodes pluvieux conséquents et des phases de retrait en périodes sèches.

La « carte d'Aléas retrait gonflement » signale ainsi : un « aléa moyen » (couleur orange), pour la majorité du site et un « aléa fort » sur la partie Ouest.





Source : étude d'aménagement ecmo

- **Formes urbaines**

Les formes urbaines alentour sont celles des entreprises de proximité, notamment de bâtiments logistiques. Les toitures terrasse sont favorisées, ainsi que des bardages clairs.
Les volumétries sont simples afin d'optimiser les surfaces des bâtiments.

- **Contexte paysager**

Le site actuellement cultivé de céréales est bordé par le ruisseau de la Laye à l'Est, ponctué lui-même de haies. Il récupère les eaux de ruissellement des champs environnants.

Au Nord, au-delà des cultures, la ligne ferroviaire (Orléans/Pithiviers) traverse le paysage juste avant l'autoroute A 19. Au Nord-Ouest, la ferme du Petit Moulin domine le site.

La D11 et un fossé bordent la parcelle à l'Ouest, séparant la parcelle de l'activité industriel de FM Logistic, avec la présence d'un carrefour giratoire pour desservir la future zone.

Au Sud, on retrouve des champs et une zone accueillant un bassin de rétention.

Les principales vues vers le site seront depuis la D11, à l'Ouest, la D5 à l'Est, et depuis la ligne SNCF au Nord.

Des franges paysagères devront entourer le site pour atténuer l'impact visuel des installations importantes et souvent massives.

- **Réseaux et assainissement**

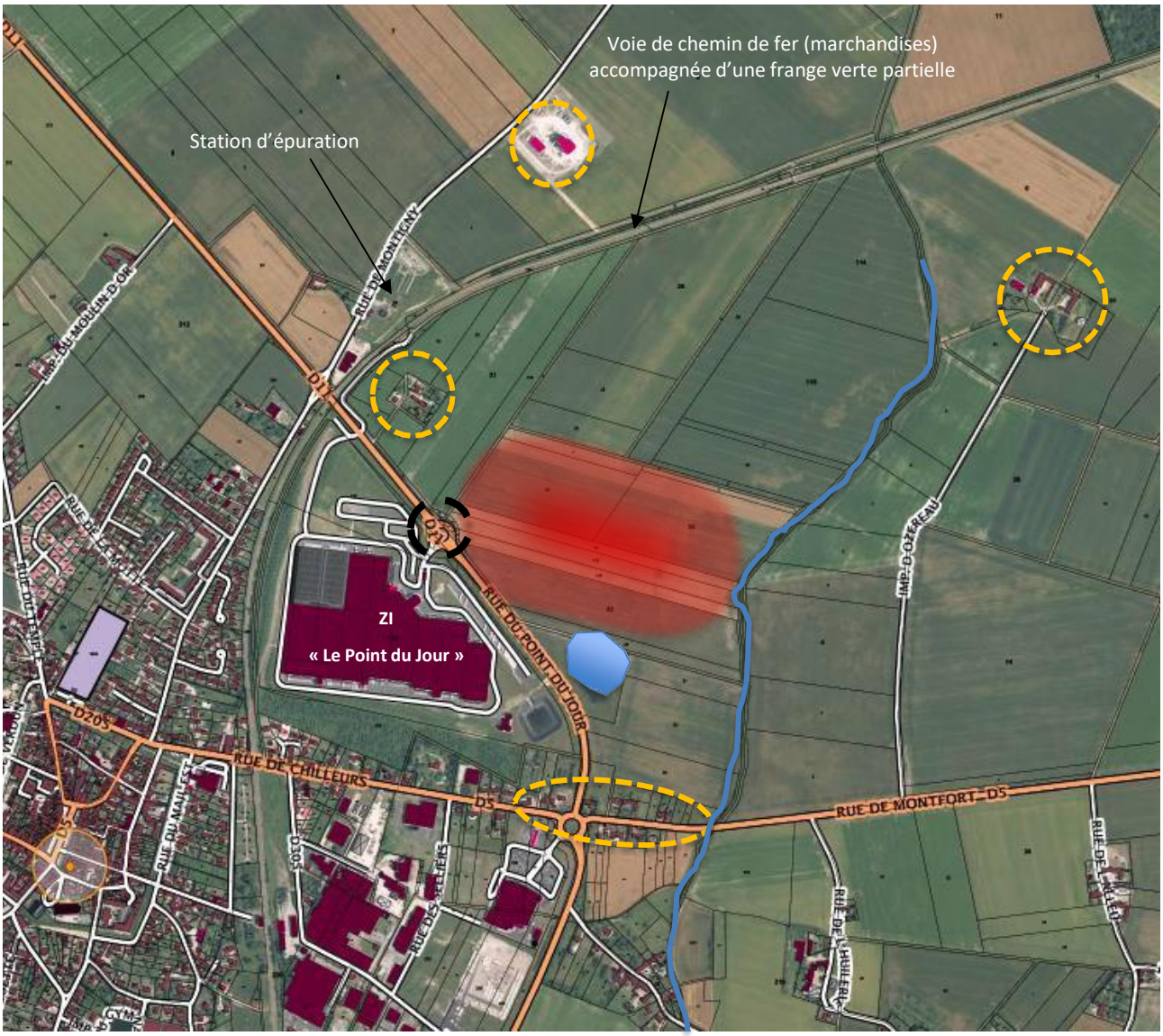
Le parc d'activités « Le Point du Jour » situé face au projet est alimenté par un réseau d'eau potable. L'extension du réseau permettra de desservir le site.

La défense incendie devra être assurée par la pose de poteaux incendie ou de réserves incendie (en fonction des caractéristiques du réseau qui desservira le site).

Actuellement un réseau d'eaux usées existe au niveau de la R.D.11 (au Nord/Ouest du site). Il sera prolongé sur le site pour permettre d'acheminer les eaux usées vers la station d'épuration située à proximité.

Les réseaux électricité et télécommunication existent au niveau du parc d'activités « Le Point du Jour ». Ils seront prolongés pour desservir le site.

- **Cartographie de l'état initial du secteur**



Secteur d'OAP

Bassin de rétention

Ensemble de bâti existant

La Laye du Nord

Accès existant

- **Représentation photographique du site**

Bâtiments logistiques situés à proximité de la réserve foncière du Point du Jour 2

Vue depuis le rond-point de la rue du Point du Jour *Photographies parenthesesURBaineS*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

  - La présence d'activités majeures doit être affirmée en confortant les entreprises présentes et en offrant des opportunités pour de nouvelles entreprises.
  - Les formes architecturales proposées seront cohérentes avec les typologies industrielles existantes.
  - Les constructions et installations seront limitées à une hauteur maximale de 18 mètres au point le plus haut, dispositifs techniques compris, pour réduire l'impact visuel sur le grand paysage.
  - La toiture sera traitée en terrasse pour limiter l'impact volumétrique de la construction. Les éventuelles installations techniques en toiture devront être masquées par un écran.
  - Des bosquets seront composés en conservant le principe de sujets d'essences locales variées. Ils seront implantés dans la zone, par groupes discontinus pour ménager des vues sur les entreprises, et préférablement le long des voies de desserte.
  - Une transition végétale sera assurée entre le site et le milieu naturel pour limiter l'impact du projet dans l'environnement.
  - En matière d'enseigne, la hauteur de l'enseigne ne devra pas dépasser celle du bâtiment. Les éléments d'enseigne (totem, ...) ne devront pas masquer les perspectives, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.
  - L'éclairage des espaces extérieurs devra être conçu pour ne produire aucun éblouissement depuis la rue du Point du Jour.

- **La mixité fonctionnelle et sociale :**

  - Ce secteur pourra accueillir des entreprises.
  - Aucune répartition en termes de surface n'est envisagée.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques :**

  - La mise en valeur de la Laye du Nord imposera des précautions nécessaires : accompagnement paysager, marge de recul imposée, traitement qualitatif des abords de la Laye du Nord, ...
  - Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
  - Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques.
  - Les entreprises implantées ne devront pas générer de pollution (hormis celle liées au déplacement de véhicules).

- **Les besoins en matière de stationnements**

  - Les stationnements visiteurs et salariés seront implantés sur le foncier de l'entreprise. Une attention particulière sera appliquée pour intégrer les zones de stationnements à l'environnement global du site : plantations, systèmes de pergolas, ...
  - Les besoins seront calibrés en fonction de l'activité.
  - Des stationnements pour les vélos pourront être proposés ; ils seront facilement accessibles et visibles puis situés au plus proche de l'entrée des bâtiments (accueil, entrée salariés, entrée de service, ...).

- **La desserte par les transports en commun**

  - Aucune desserte en transport en commun n'est prévue actuellement sur la rue du Point du Jour.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux :**

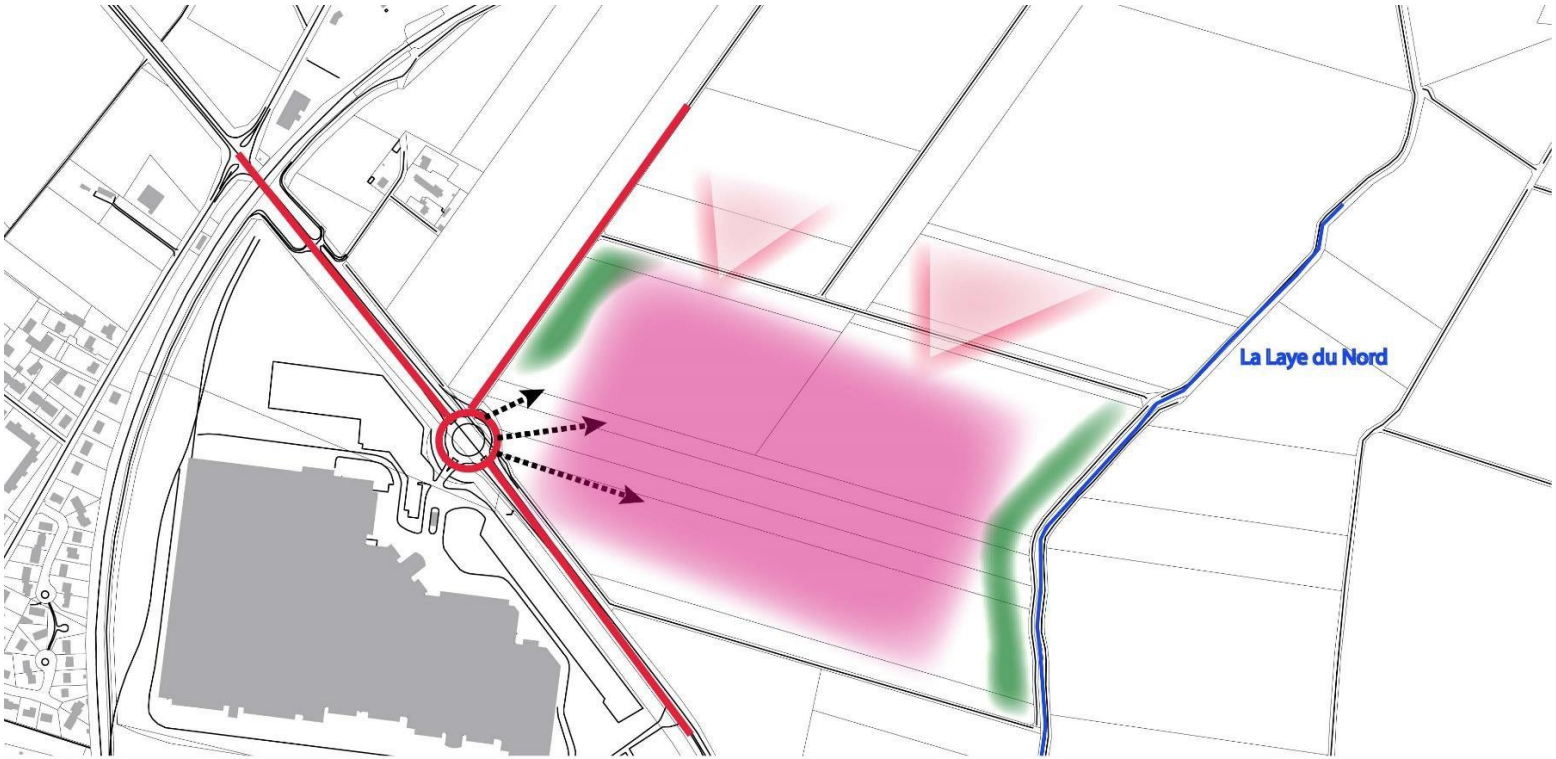
  Voirie :
  - Un principe de desserte intérieure de la zone pourra s'effectuer en fonction des entreprises s'installant sur le site.
  - Les voies seront suffisamment larges pour garantir le trafic de véhicules motorisés (VL et PL). Elles seront doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements et assurer la sécurité des piétons.
  - Les voies seront aménagées de telle sorte à ralentir les véhicules motorisés (vitesse inférieure à 30km/h) à l'intérieur de la zone.

  La gestion des eaux pluviales :
  - Les conditions de traitement des eaux pluviales devront être définies dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau. La gestion des eaux pluviales sera assurée par l'implantation d'un bassin au point bas avec rejet d'un débit de fuite vers la Laye du Nord.
  - La gestion des eaux pluviales s'inscrit dans une réflexion globale ; elle devra être conduite en préalable de tout projet d'aménagement.
  - Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
  - Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...

- **Les principes de gestion des déchets :**

  - Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les entreprises que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit un positionnement des points de collecte en entrée de site.
  - De bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées.
  - Une bonne intégration paysagère des points de collecte sera réalisée.
  - Il sera recherché, selon les possibilités, une mutualisation des dispositifs et lieux de collecte entre les entreprises.

Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «secteur de la ZI»

ELEMENTS EXISTANTS

maillage viaire

PRESCRIPTIONS

Eléments de paysage et espaces publics.

espace paysager à créer

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

principe de secteur d'orientation constructible

principe de préservation des espaces agricols

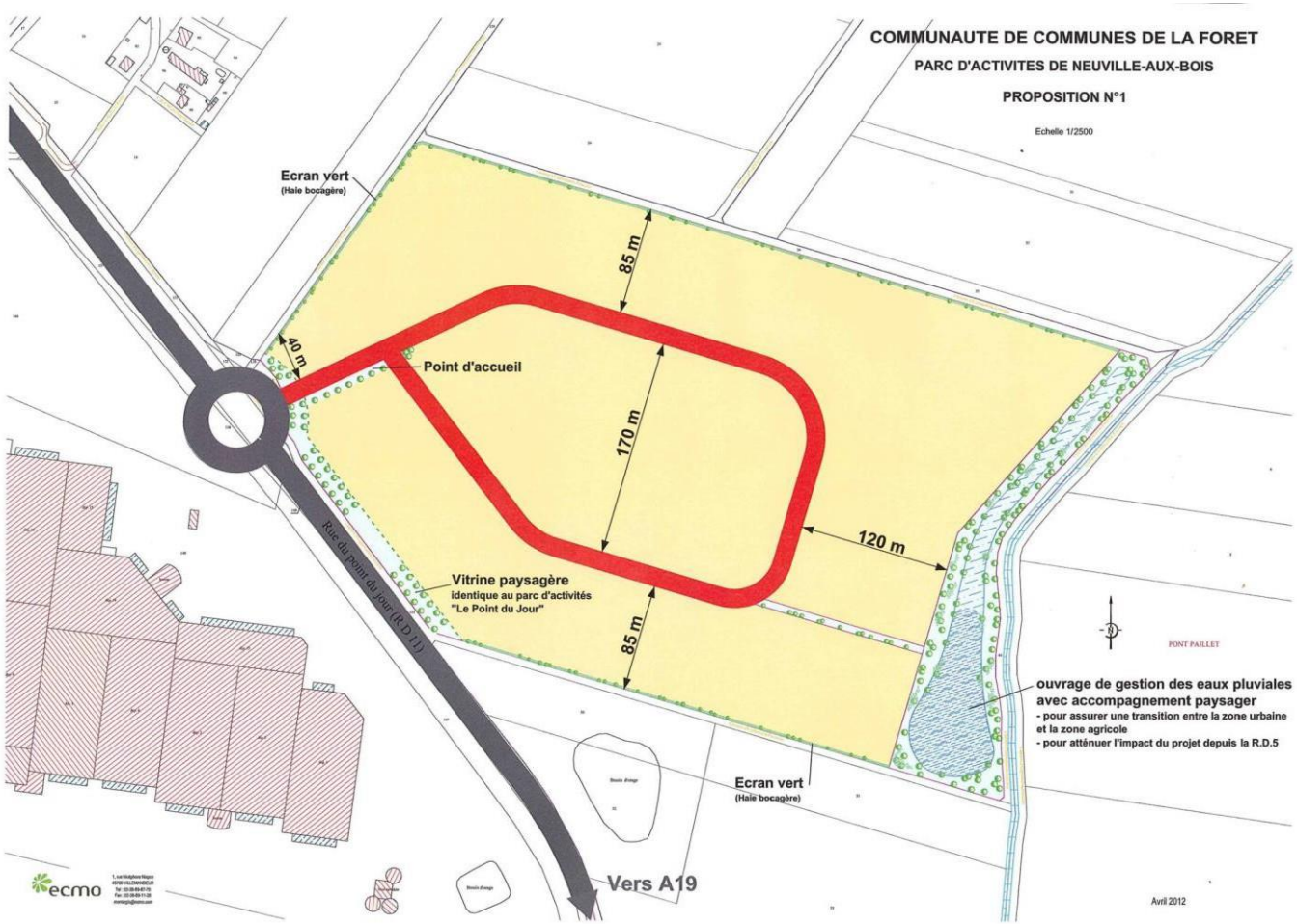
Maillage viaire.

principe d'entrées

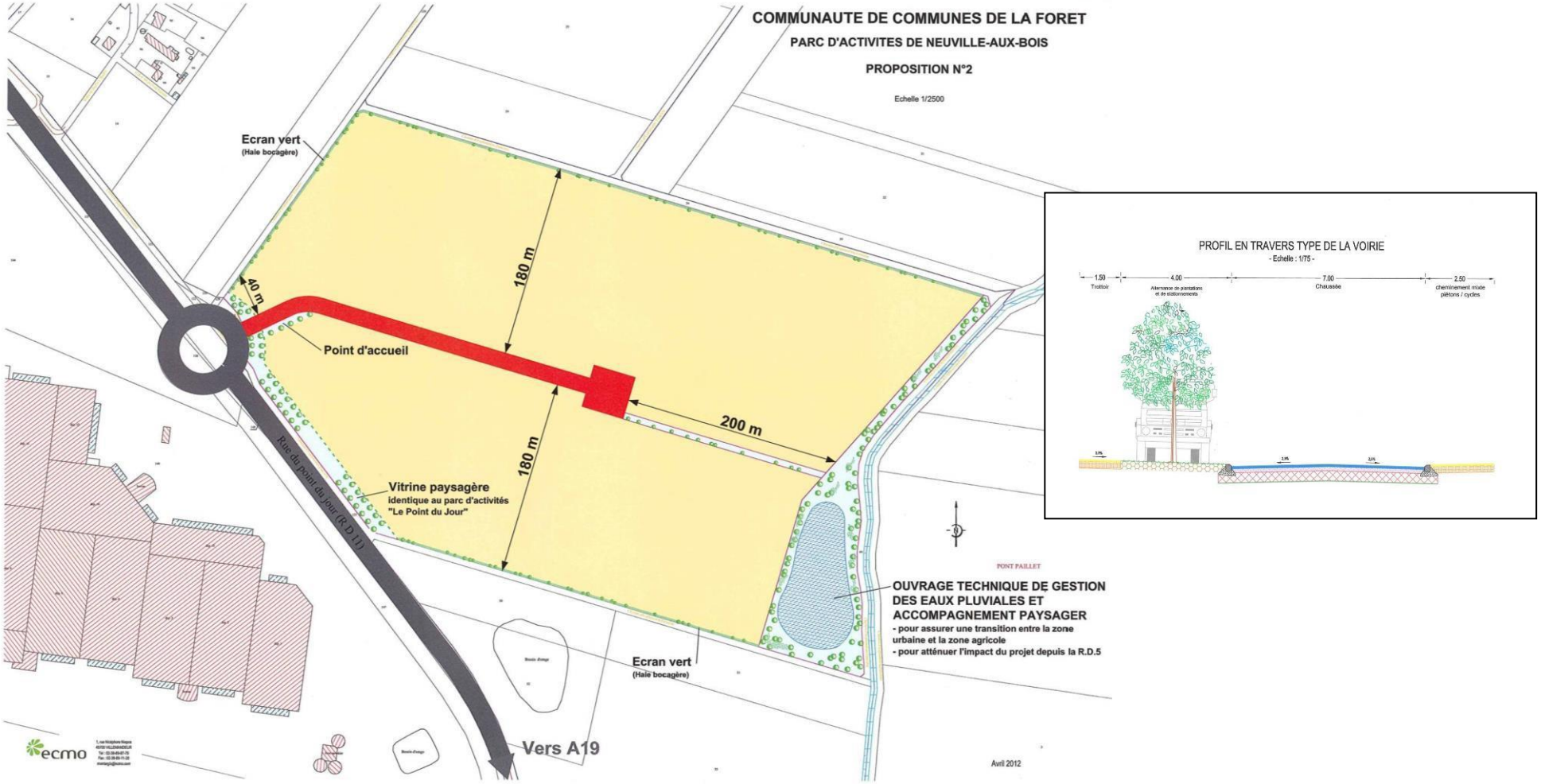
conception parenthesesURBaineS - jan. 2016. HE

Exemples de principes d'aménagement *(source : étude ecmo)*

exemple 1



exemple 2


COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA FORET
PARC D'ACTIVITES DE NEUVILLE-AUX-BOIS
PROPOSITION N°2
Echelle 1/2500
Ecran vert
(Haie bocagère)
40 m
180 m
180 m
200 m
Point d'accueil
Vitrine paysagère
identique au parc d'activités
"Le Point du Jour"
Rue du point du jour (R.D 11)
PONT PAILLET
OUVRAGE TECHNIQUE DE GESTION
DES EAUX PLUVIALES ET
ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER
- pour assurer une transition entre la zone
urbaine et la zone agricole
- pour atténuer l'impact du projet depuis la R.D.5
Ecran vert
(Haie bocagère)
Vers A19
Avril 2012
ecmo
PROFIL EN TRAVERS TYPE DE LA VOIRIE
- Echelle : 1/75 -
1.50
Trottoir
4.00
Alternance de plantations
et de stationnements
7.00
Chaussée
2.50
cheminement mixte
piétons / cycles