

# NEUVILLE-AUX-BOIS

## Dossier de Permis d'Aménager

ZA Le Point du Jour II  
45 170 NEUVILLE-AUX-BOIS

### Pièce PA.2. NOTICE



Maître d'ouvrage :

BATILOGISTIC  
Z.I. rue de l'Europe  
57 370 PHALSBOURG

Architecte :

THIArchitecture  
22 rue de Provence  
54 500 VANDOEUVRE lès NANCY

PA  
28/07/2023



Philippe Thiaville Architecte DPLG

THIARCHITECTURE EURL au capital de 200 000 € - SIRET 814 094 025 00040 - APE 7111z  
24 Rue de Saint-Lambert x 54000 NANCY - 07 86 05 91 65 - thiaville@me.com  
Ordre National des Architectes n° S17699

# DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

## ZA Le Point du Jour II – 45 170 NEUVILLE-AUX-BOIS

### PA.2. Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu

Suivant l'article R. 441-3 du code de l'urbanisme, la notice doit préciser :

1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;
- c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;
- d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;
- e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

#### **1° - Etat initial du terrain et de ses abords**

Le présent dossier a pour objet la demande d'un permis de d'aménager pour le projet de la Zone d'Activités « Le point du Jour II », situé dans la commune de NEUVILLE-AUX-BOIS, dans le département du Loiret.

La ZA sera située au Nord-Est de la commune et sera desservie par la Route Départementale n°11, qui relie Tigy à Toury, et qui passe à l'Est de NEUVILLE-AUX-BOIS.

La zone aménagée s'inscrit dans une superficie de 216 245 m<sup>2</sup> issue des parcelles 42, 39, 38, 132, 43, 37, 35, 36 et 135 section YI, située en zone 1AU<sub>i</sub> du PLU de la commune de NEUVILLE-AUX-BOIS.

#### Etat initial du terrain

Le terrain, emprise de la future ZA, est actuellement constitué d'un champ (herbage). Il présente une légère déclivité : côte 122.50 NGF dans sa partie Nord-Est et côte 126.50 NGF dans sa partie Sud-Ouest, soit une pente maximum de 0.6 % environ.

Il ne présente aucune construction, ni plantation d'arbres.

#### Ses abords



La route RD 11 (A) marque la délimitation entre la zone urbaine de Neuville-aux-Bois et la zone agricole (C, D, E et F).

Il existe un bassin d'orage (G), destinée à la zone artisanale située à proximité.

La future ZA sera desservie par un rond point existant (B).

De l'autre coté de la RD 11 (A), il existe la première ZAE « le Point du Jour », occupée en grande partie par la plateforme logistique FM France Neuville 1 (H)

Le terrain n'est pas clôturé, il est longé au Nord-Ouest et au Sud par des chemins (I et J) et à l'Est par un cours d'eau « La Laye du Nord » (K)

## **1° - Le projet**

### **a) À l'aménagement du terrain**

La zone sera aménagée en 3 zones :

- ilot 1 : une zone logistique (lot O), sur 104 000 m<sup>2</sup> environ
- îlot 2 : une zone PME – PMI constituées par des lots de différentes surfaces :
  - un lot de surface importante (lot J), de 19 600 m<sup>2</sup> environ
  - 13 lots de surface petite (lots A à I et K à N), de 2 000 et 3 500 m<sup>2</sup> environ
- ilot 3 : une zone naturelle réservée, sur 33 900 m<sup>2</sup> environ

L'aménagement respecte le règlement de la zone 1AUI du PLU de la commune de NEUVILLE-AUX-BOIS. Il est prévu un projet de règlement (pièce PA10) pour apporter des compléments au PLU et notamment préciser les surfaces constructibles sur chaque lot.

*b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules*

L'ensemble des chaussées seront à double sens de circulation et permettront l'accès de tous les lots aux véhicules de déménagement, secours incendie et d'entretien des réseaux.

Les chaussées seront bordées par des cheminements piétonniers et des voies cyclables, ceux-ci seront séparés de la chaussée par un espace végétalisé de 1.50 m. de large. Les chaussées, les cheminements piétonniers et les voies cyclables seront traités en enrobé.

Le stationnement des véhicules s'effectuera sur les lots.

La zone sera largement végétalisée : voir étude paysagère jointe au dossier

*c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet*

L'accès à la zone d'activités se fera par le rond-point existant situé sur la D11.

*d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet*

Les altitudes du terrain naturel seront conservées, en limite du projet, afin de préserver les chemins et le ruisseau existant.

*e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets*

Assainissement eaux pluviales : la gestion des EP sera faite à la parcelle avec en cas de surplus un rejet dans le bassin de la ZA. Le bassin servira en priorité aux EP des espaces communs. Voir détail sur Programme des travaux (pièces PA8)

Assainissement eaux usées : les eaux usées seront raccordées sur le collecteur existant au bout de la D11 en direction de rue Montigny. Chaque lot sera équipé d'un regard de branchement. Voir détail sur Programme des travaux (pièces PA8)

Alimentation eau potable : l'alimentation en eau potable s'effectuera depuis le réseau existant situé rue Montigny. Chaque lot sera équipé par une amorce de branchement. Voir détail sur Programme des travaux (pièces PA8)

Electricité : Le réseau d'électricité sera raccordé au réseau existant qui se situe dans la RD11. Un nouveau poste de transformation sera mis en place à l'entrée de la zone aménagée. Un coffret de raccordement sera placé en limite de propriété permettra le raccordement de chaque lot. Voir détail sur Programme des travaux (pièces PA8)

Desserte téléphonique et haut débit : la zone aménagée sera pourvu d'un réseau de distribution téléphonique souterrain et d'un réseau haut débit, qui seront raccordés au réseau existant situé le long du ruisseau « La laye du Nord ». Chaque lot sera équipé d'un regard de branchement. Voir détail sur Programme des travaux (pièces PA8)

Eclairage public: l'éclairage public sera assuré par 27 foyers lumineux. Les luminaires et les mâts seront de type agréé par la commune avec orientation du flux lumineux vers la chaussée.

Gaz: sans objet

Sécurité incendie: l'aménageur prévoit l'implantation de 2 citernes souples en limite Sud du terrain, ainsi qu'une voie d'accès pompiers en plus de la voirie de la ZA au sud du terrain

Ordures ménagères : il n'est pas prévu d'installation collective, chaque preneur de lot devra traiter ses propres déchets. Pour faciliter l'évacuation des déchets, un espace commun de stockage des poubelles sera néanmoins mis en place à l'entrée de la ZA.

=====