

Communauté de communes de la Beauce  
Loirétaine

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet de modification n°1 du PLUi-H



### 3.1 Extraits des OAP modifiées

dossier enquête publique – juillet 2022



- A. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation d'Artenay (phase 3 de la ZAE interdépartementale)
- B. Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Cercottes (zone 1AUae3)
- C. Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Patay (zone 1AUae3)

## A. Modification d'une OAP sur la commune d'Artenay

---

## Artenay

Cette orientation d'aménagement et de programmation décline les principes pour accueillir la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry, sur la partie Loirétaine.

Elle entend permettre la réalisation de la tranche 3 de la zone d'aménagement, pour la partie située sur la commune d'Artenay.

La présente OAP vise ainsi à accompagner l'installation de nouvelles activités économiques mixtes (la part des activités de logistique ne devant pas représenter plus d'un maximum de 70 % des activités présentes au sein du secteur d'OAP) ~~et d'un centre routier. Celui-ci aura pour but de mettre en œuvre des services adaptés aux besoins des chauffeurs routiers fréquentant le secteur (stationnement, restauration, station-service...).~~

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à :

- la réalisation d'un schéma de circulations validé par l'ensemble des partenaires devra être réalisé à l'échelle de l'ensemble du secteur. Il devra intégrer le giratoire situé au nord de la zone à proximité de la RD 2020, à l'appui d'une étude de circulation justifiée intégrant le trafic actuel et le trafic futur générés par l'ensemble de l'aménagement de la zone y compris l'aménagement de la potentielle phase 4.
- un dimensionnement des infrastructures et des accès adaptés et sécurisés de manière appropriée aux besoins générés par l'opération,

Ces aménagements seront valorisés par des espaces paysagers adaptés et qualitatifs, s'appuyant sur les espaces existants (notamment par la valorisation de l'alignement d'arbres situé le long de la RD 954). Un bassin de rétention des eaux pluviales est également prévu au nord du site, sur la commune de Poupry. Le recueil des eaux se fera prioritairement en s'appuyant sur les espaces de transition paysagère.

Ce secteur est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Passage des lignes électriques HT,
- Protection au titre des abords de monuments historiques,
- Télécommunications : protection contre les obstacles.



 Routes et giratoires ; les aménagements devront être compatibles avec les déplacements des engins agricoles, tandis que les abords végétalisés des routes seront à minima conservés et renforcés (voir schéma indicatif ci-après). Des circulations douces à leurs abords seront prévues.  
 Les accès aux secteurs de projet ne sont pas encore définis. Ceux-ci devront être dimensionnés et adaptés aux activités accueillies.

 Accueillir des activités économiques mixtes (dont une part des activités de logistique au maximum de 70%), avec une hauteur maximale de 16 m. Une partie des constructions pourra dépasser cette hauteur dans une limite de 25 mètres maximum.

 Mettre en œuvre un cheminement piétonnier d'accès au centre routier d'équipements et services.

 Conserver une bande inconstructible végétalisée et mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les constructions et espaces agricoles avoisinants. (voir schéma indicatif ci-après). Ces espaces paysagers pourront être localement adaptés pour permettre un accès aux espaces construits.  
Un espace paysager permettant une gestion des eaux pluviales est prévu au nord du secteur de projet, sur la commune de Poupry. Les projets d'aménagement devront prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

 Conserver une bande inconstructible végétalisée et paysagère, prenant en compte la gestion des eaux pluviales. Le traitement paysager devra être compatible avec la servitude des réseaux électriques Haute Tension. Ces espaces paysagers pourront être localement adaptés pour permettre un accès aux espaces construits.

 Mettre en œuvre une coupure végétalisée et paysagère entre les constructions dans le cas où plusieurs constructions étaient réalisées.

 Conforter et compléter les alignements d'arbres existants

#### ● **Implantation des constructions**

Les constructions seront implantées avec une distance minimale correspondant aux principes d'aménagements retenus au sein de l'étude paysagère en application des articles L.111-6 à 8 du Code de l'urbanisme sur la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry :

- 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie sur la RD 954, porté à 15 m au niveau du pôle de services (centre routier) (*voir schéma ci-contre*)
- 15 m minimum par rapport à l'alignement de la voie sur la RD 620

Les constructions à destination d'entrepôt seront implantées sur le terrain de manière parallèle, ou perpendiculaire aux voies.

#### ● **Qualité architecturale des constructions**

L'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur doivent, dans la mesure du possible, respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée :

- A la composition des différents volumes des constructions ;
- Au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements) ;
- A l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains ;
- A une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse entre construction et espaces libres / plantations sur l'ensemble du Parc d'Activités Interdépartemental.

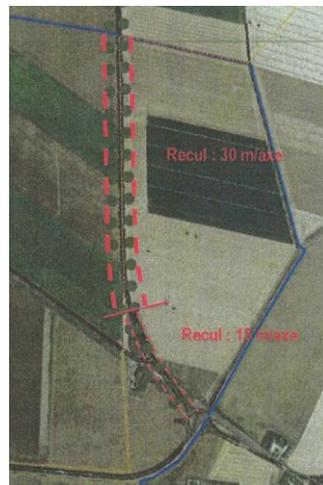
#### ● **Tonalités et matériaux**

Les bâtiments devront être composés autour de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades du bâtiment. Les teintes claires et les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement sur de petites surfaces pour créer une animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise. Cependant, selon les impératifs de l'activité, il pourra être dérogé à ce principe d'usage ponctuel des teintes claires. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) devront être enduits.

#### ● **Clôtures**

Si une clôture est réalisée, elle devra être soignée et s'intégrer dans l'environnement.

Dans la mesure du possible, la clôture devra être agrémentée d'une végétation grimpante tels que le lierre, la vigne vierge, la clématite, le chèvrefeuille ou d'une haie champêtre.



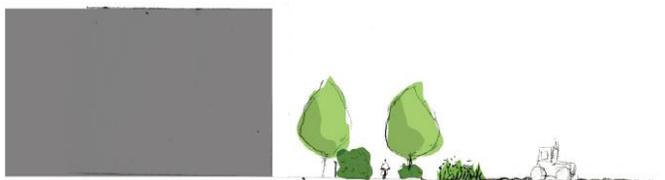
*Le recul obligatoire des constructions depuis l'axe de la RD 954.  
Source : Etude paysagère en application des articles L.111-6 à 8 du Code de l'urbanisme sur la zone d'activités interdépartementale d'Artenay-Poupry*

- **Transition paysagère par rapport aux espaces agricoles**

Les transitions paysagères par rapport aux espaces agricoles devront permettre une limitation de l'impact paysager des constructions grâce à leur végétalisation. Elles pourront éventuellement être le support d'une circulation douce de contournement des secteurs d'activités économiques. De plus, ces aménagements pourront comprendre également le réseau de circulation des eaux de surface (noues paysagères).

*Exemple d'aménagement paysager de transition avec les espaces agricoles*

*Exemple de transition paysagère par rapport aux espaces agricoles*

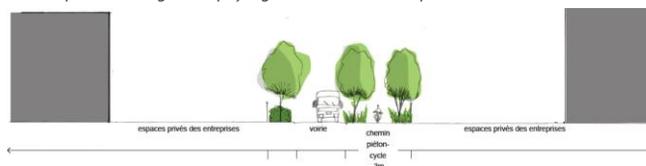


Source des schémas : Roumet Guitel-Omnibus, PLU de Poupry

- **Aménagement paysager des espaces de voirie**

Les routes devront comprendre des aménagements paysagers. L'alignement d'arbres le long de la RD 954 sera notamment complété et valorisé. Par ailleurs, des espaces permettant des circulations douces seront aménagés. Ceux-ci seront paysagés et végétalisés et permettront une gestion des eaux pluviales, par leur perméabilité et potentiellement grâce à la mise en œuvre de noues paysagères.

*Exemple d'aménagement paysager aux abords des espaces de voirie*



Source des schémas : Roumet Guitel-Omnibus, PLU de Poupry

- **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales sera assurée grâce à la création d'un bassin de rétention des eaux de pluie au nord du secteur de projet (situé sur la commune de Poupry). Les espaces de bandes inconstructibles végétalisées pourront accompagner la gestion des eaux pluviales grâce à des aménagements paysagers. De même, les aménagements paysagers aux abords des voies pourront permettre la gestion des eaux pluviales par la création de noues.



*Exemple d'aménagement paysager permettant une gestion des eaux pluviales, ainsi qu'une circulation douce aux abords de la voie.*

## B. Création d'une OAP sur la commune Cercottes

---



## Légende



Accueillir des activités économiques



Principe d'accès au site



Mettre en oeuvre un traitement paysager des franges (haies, merlon etc.)



Aménagement paysager (noues)

## C. Création d'une OAP sur la commune de Patay

---



## Légende

-  Accueillir des activités économiques
-  Principe d'accès au site
-  Mettre en oeuvre un traitement paysager des franges (haies, merlon etc.)
-  Conserver des transitions paysagères avec les constructions avoisinantes
-  Aménagement paysager (noues)
-  Aménager un stationnement