

# 3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## OAP ZONES D'ACTIVITÉS

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS**

**MODIFICATION  
DE DROIT COMMUN N°1**



**DOCUMENT APPROUVÉ**

EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE 23 SEPTEMBRE 2025

**MODIFICATION  
SIMPPLIFIÉE N°1**

Albert FEVRIER  
Président



**DOCUMENT APPROUVÉ**

EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE 20 FÉVRIER 2024

**APPROBATION**

Albert FEVRIER  
Président



**DOCUMENT APPROUVÉ**

EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE 11 AVRIL 2023



Communauté de Communes  
Canaux et Forêts en Gâtinais

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
155 RUE DES ÉRABLES • 45 260 LORRIS

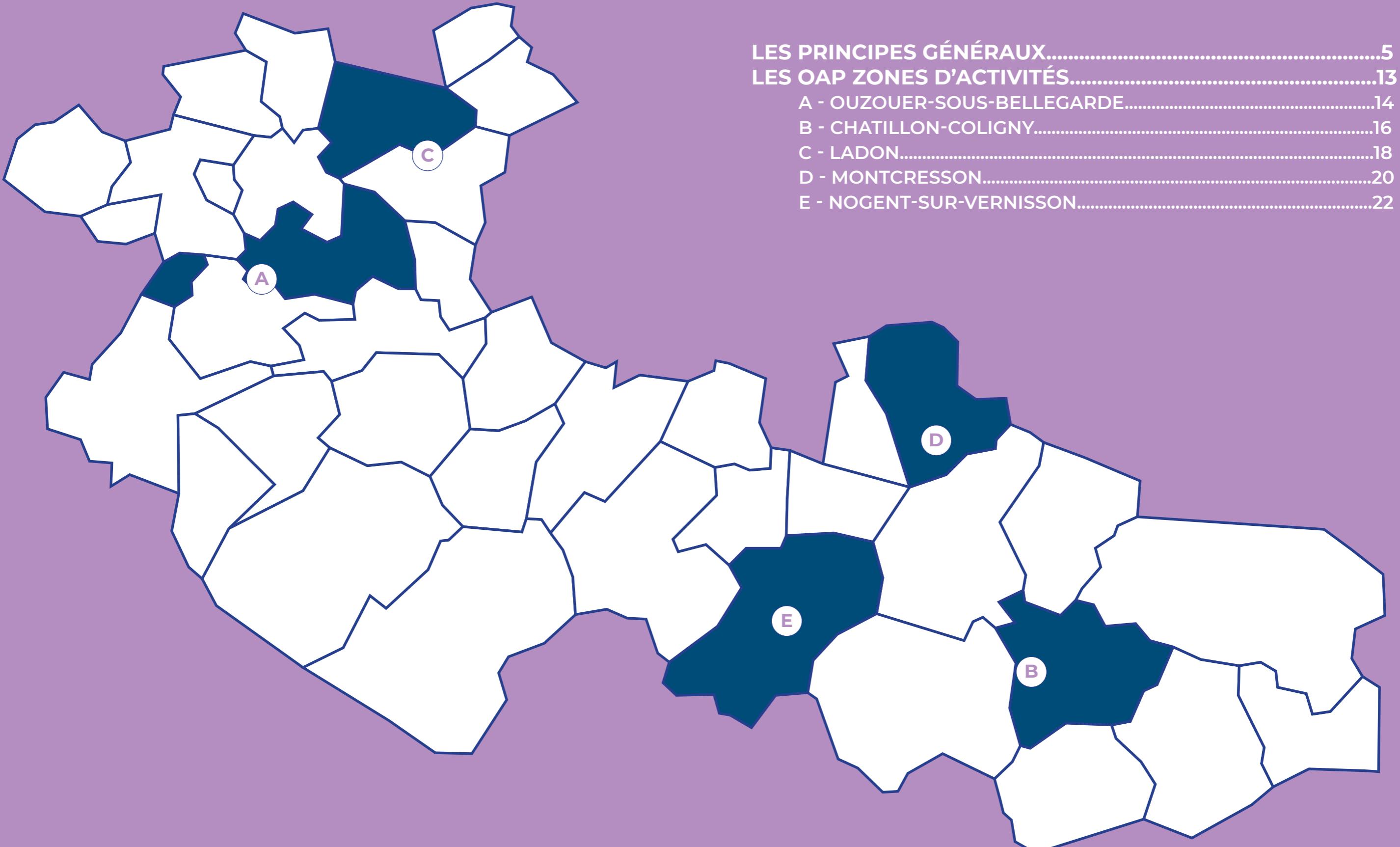
# OAP

## ZONES D'ACTIVITÉS





# SOMMAIRE



5 OAP SECTORIELLES À VOCATION ÉCONOMIQUE



# LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

# OAP ZONES D'ACTIVITÉS : PRINCIPES GÉNÉRAUX

## 1. INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

### Mettre en valeur les qualités du site

Au même titre qu'un milieu urbain traditionnel, la zone d'activités doit pouvoir répondre à des exigences de qualité paysagère. Bien que la fonctionnalité de ces territoires économiques induise des contraintes urbaines spécifiques, la structure du paysage doit tout de même y trouver sa place, et guider les aménagements des espaces publics.

Ainsi, la recherche d'un cadre de vie attractif passera notamment par l'intégration de la zone d'activités dans le territoire et par la mise en place d'une trame verte ambitieuse et de qualité.

**Dans ce cadre, les espaces restés libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager, favorisant l'intégration des constructions, assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.**

### Favoriser les corridors de biodiversité

La mise en place d'une trame verte repose sur des enjeux d'ordres paysager et écologique. Son objectif est donc double : intégrer la zone d'activités dans le paysage existant (tout en rendant ses faces internes agréables) et protéger, conforter et enrichir la vie écologique des lieux.

Des aménagements d'agrément compléteront cette ossature sous forme d'espaces verts moins structurants à l'échelle de l'entité paysagère. Principalement implantés le long des voiries, ces aménagements apporteront une présence végétale à l'intérieur de la zone d'activités.

La trame verte pourra ainsi se décliner sous forme de bandes boisées, bosquets et alignements d'arbres, haies libres et espaces verts d'accompagnement de type haies taillées, massifs arbustifs, prairie de fauche, engazonnement, etc. La variété des types de végétation et des essences qui la composeront assurera un étagement progressif de la palette paysagère et de la biodiversité du site. Ces aménagements ont pour objectif de développer de véritables continuités fonctionnelles, permettant aux différentes espèces présentes de se déplacer au sein du territoire.

### Souligner la ligne d'horizon et les points de vue

Quel que soit l'endroit où l'on se trouve au sein de la zone d'activités, le relief boisé avoisinant forme la ligne d'horizon. Son omniprésence qualifie l'insertion paysagère de cet espace. Pour conserver cette ligne d'horizon, l'implantation du bâti au sein de la zone d'activités doit venir, dans la mesure du possible, s'inscrire sous celle-ci pour en souligner la spécificité. La zone d'activités doit ainsi éviter de s'imposer ni « prendre le dessus » afin de respecter l'identité du paysage local et le profil topographique actuel. Pour intégrer les futurs projets, le nouveau profil devra ainsi associer et imbriquer les masses bâties et les masses végétales.

Par ailleurs, la réalisation de percées visuelles à travers la zone d'activités contribuera à inscrire le site dans son territoire : le végétal et le bâti permettent de cadrer les vues vers le grand paysage afin de ne pas enclaver le quartier.

La préservation de ces points de vue existants constitue une priorité à respecter dans le cadre de toute opération de construction/rénovation/réhabilitation.

**Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la manière dont celui-ci s'appuie sur les masses boisées et s'intègre dans son environnement sans porter atteinte au paysage et en limitant l'impact dans le lointain.**

### Limiter l'imperméabilisation des sols

Les zones d'activités sont souvent caractérisées par le développement de grandes infrastructures routières. Les infrastructures de déplacement y sont généralement dimensionnées afin de permettre une desserte optimale de chacune des parcelles par des véhicules de tous gabarits.

Les infrastructures de stationnement sont elles aussi souvent sur-dimensionnées et/ou rarement occupées à temps plein. À ces caractéristiques peut s'ajouter la présence d'une voie ferrée, autrefois utilisée pour le transport de marchandise, créant une véritable coupure urbaine et paysagère.

Les exigences du développement durable invitent à limiter cette imperméabilisation pour favoriser l'infiltration gravitaire des eaux de pluie.

Dans ce cadre, les projets devront veiller à :

- Conserver un maximum de surfaces de sol de pleine terre ;
- Concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues ;
- Favoriser, au regard des besoins, un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, etc. ;
- Anticiper la gestion et l'entretien des espaces ouverts dès la phase de conception.

### Penser l'écoulement des eaux de pluie

Les axes de ruissellement se révèlent être des secteurs particulièrement sensibles à l'aléa inondation. Afin d'éviter d'aggraver les risques, les axes de ruissellement identifiés doivent donc être laissés libres de tout aménagement susceptible de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou de constituer un obstacle aux écoulements.

La récupération/gestion des eaux pluviales devra faire partie des solutions envisagées en accompagnement d'autres actions de limitation des ruissellements : micros dispositifs, citernes, parkings drainant, toitures végétalisées, fossés, noues, tranchées et puits d'infiltration, structures réservoirs, bassin de retenue et d'infiltration, etc.

**Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de sa gestion des eaux de ruissellement, à l'échelle de la parcelle et avec un rejet limité au sein de l'espace public.**

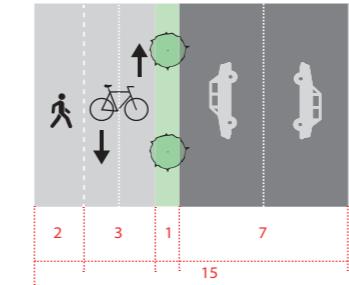
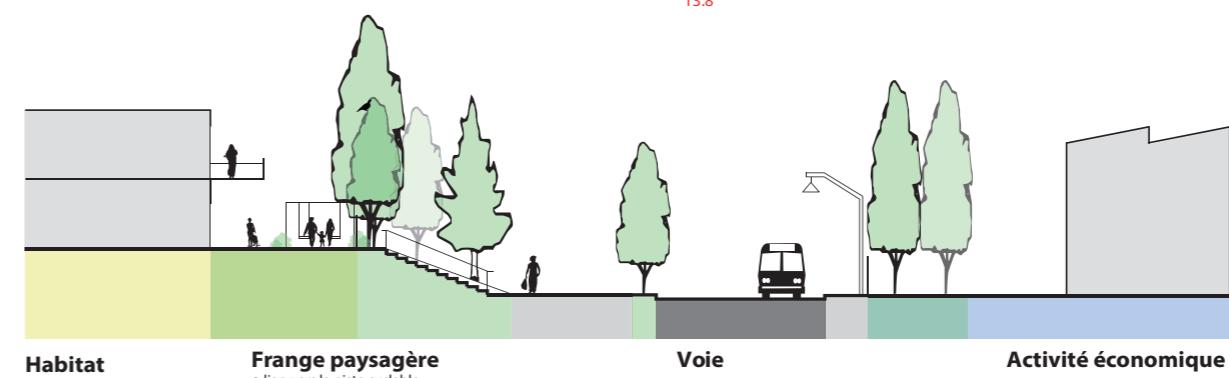
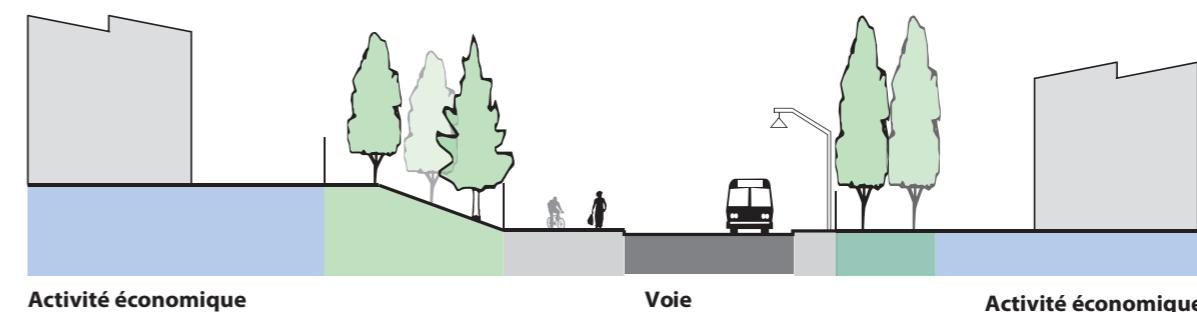
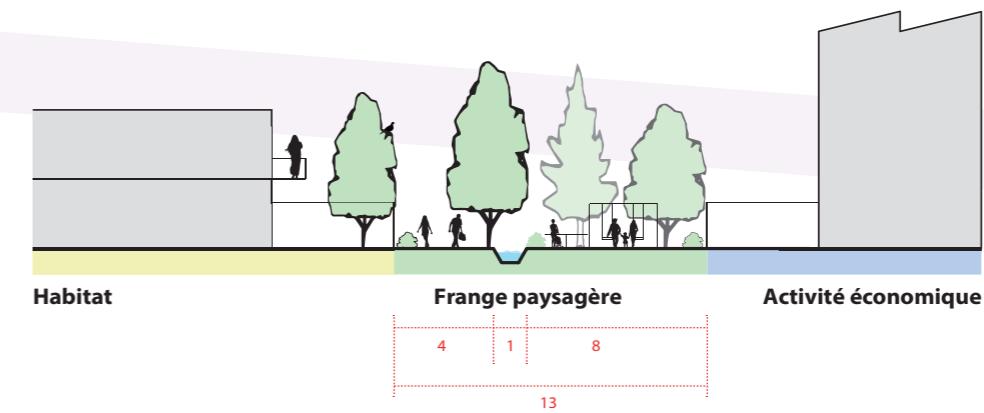
## Prendre en compte les interfaces

Les zones d'activités s'intègrent selon les cas dans un contexte bâti, habité et pratiqué, en contact avec les espaces naturels ou en interface avec de vastes terrains agricoles.

Ces différentes interfaces ne peuvent être traitées de la même manière et méritent des aménagement spécifiques :

- **La lisière naturelle** pourra ainsi se caractériser par la mise en œuvre d'une trame verte élaborée prenant le parti de ponctuer le site de masses végétales d'importance variable et prévoyant des percées sur le paysage alentour tout en facilitant le passage de la faune.
- **La lisière agricole** peut se définir comme une lisière productive. Elle confronte en effet souvent activités de production agricole et industrielle. De grandes emprises foncières peuvent cohabiter sans que des liens ne soient faits entre elles. L'ouverture de ces sites permettrait une plus grande porosité, créant des continuités dans les déplacements.
- **La lisière urbaine** se caractérise par une interface entre activités économiques et tissus résidentiels. Cette interface est selon les contextes, clairement définie, ou plus floue, où certaines activités économiques empruntent leurs formes bâties au tissu résidentiel environnant.

**Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de son agrafe paysagère avec l'existant et maintenir une continuité avec les paysagements futurs.**



PRINCIPE DE GESTION DES FRANGES ET DES INTERFACES

## 1. INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE



### SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES PRINCIPES D'INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

## 2. COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les zones d'activités, par leurs volumes et leurs gabarits bâtis, forment bien souvent les portes d'entrée des centres-bourgs et en constituent l'un des événements paysagers emblématiques et évocateurs. Elles composent ainsi un repère, un signal urbain, qui annonce le territoire et son positionnement dans son environnement élargi.

Les zones d'activités sont aujourd'hui composées d'objets architecturaux peu qualitatifs et très souvent juxtaposés les uns à côté des autres sans cohérence d'ensemble.

Or, la mise en valeur du cadre de vie sur une zone d'activités est un facteur d'attractivité et constitue l'un des points fondamentaux de l'aménagement. L'aspect visuel est un des principaux critères d'appréciation de la gestion d'un territoire dans son environnement.

### Travailler l'identité architecturale

L'architecture de chaque bâtiment exprime l'identité et l'image de l'entreprise. Des architectures industrielles aux volumes imposants et totalement fermés des structures commerciales, des petits immeubles de bureaux, aux « boîtes » des entreprises artisanales, les codes institués pour l'architecture de l'entreprise restent trop souvent stéréotypés.

Dans ce cadre, il sera demandé une cohérence entre le vocabulaire architectural et l'usage des bâtiments. Cela permettra de faciliter l'identification immédiate de l'activité : industries, entrepôts, artisanat, tertiaire ou services.

Cette adéquation, couplée à une cohérence des volumes, des matériaux, des implantations, des limites, sera propice à l'expression d'une architecture de qualité.

Les volumes des entreprises pourront ainsi jouer avec les alignements et s'adapter aux différents usages. La cohérence des projets devra s'exprimer par des lignes fortes, des rythmes, des alignements, sans être homogène ou systématique.

Dans ce cadre, outre le respect du principe d'étagement, les hauteurs maximales, devront être définies de façon cohérente avec les types d'activités et permettre également de soigner l'articulation des formes urbaines et architecturales, et l'insertion

générale du site : les transitions entre les nouvelles constructions et celles existantes devront être travaillées, en matière de formes urbaines et architecturales d'une part, en matière de traitement de l'interface paysagère d'autre part.

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures, etc.) sont le plus souvent peu valorisants et leur intégration dans le projet architectural global devra participer à la construction d'une image qualitative de l'ensemble de la zone. Néanmoins, ces espaces ne pourront être totalement occultés. Une visibilité partielle sur ces espaces devra être maintenue, notamment par la réalisation de percées visuelles.

**Dans tous les cas, l'organisation des volumes et l'utilisation des matériaux devront s'adapter aux différents usages, dans un souci de confort et de diversité d'espaces.**

### Améliorer la perception du bâti depuis l'espace public

La relation entre le bâtiment et l'espace public traduit le rapport que l'entreprise souhaite instaurer avec le public (choix des matériaux, mise en valeur de la façade, espaces plantés, etc.). La façade perçue depuis l'espace public est l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise : elle doit être traitée avec la plus grande attention. La constitution d'un front bâti en alignement sur la voirie publique pourra permettre de créer un effet de rue et participer à véhiculer une image positive de la zone d'activités.

**Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de sa composition globale et valoriser son rapport à l'espace public, que ce soit à travers sa composition urbaine ou sa perception depuis l'espace public.**

### Penser l'orientation des constructions

Une attention particulière sera portée à l'orientation des constructions pour organiser les locaux de travail, les ateliers, les bureaux, les espaces de stockage et favoriser le confort thermique,

l'ensoleillement et l'insertion visuelle des bâtiments.

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle devra être étudiée avec soin en prenant en compte l'ensemble de ses composantes :

- L'environnement, la topographie du site et le paysage des abords ;
- L'articulation de la parcelle (orientation, voies d'accès...) ;
- La visibilité au regard de l'activité ;
- Les usages et le programme fonctionnel liés à l'activité ;
- Le développement de l'activité dans le temps ;
- Le traitement des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra respecter un principe d'étagement en respectant les courbes de niveau.

**Dans tous les cas, tout projet devra justifier l'orientation de l'ensemble des constructions et démontrer la prise en compte du principe d'étagement des constructions**

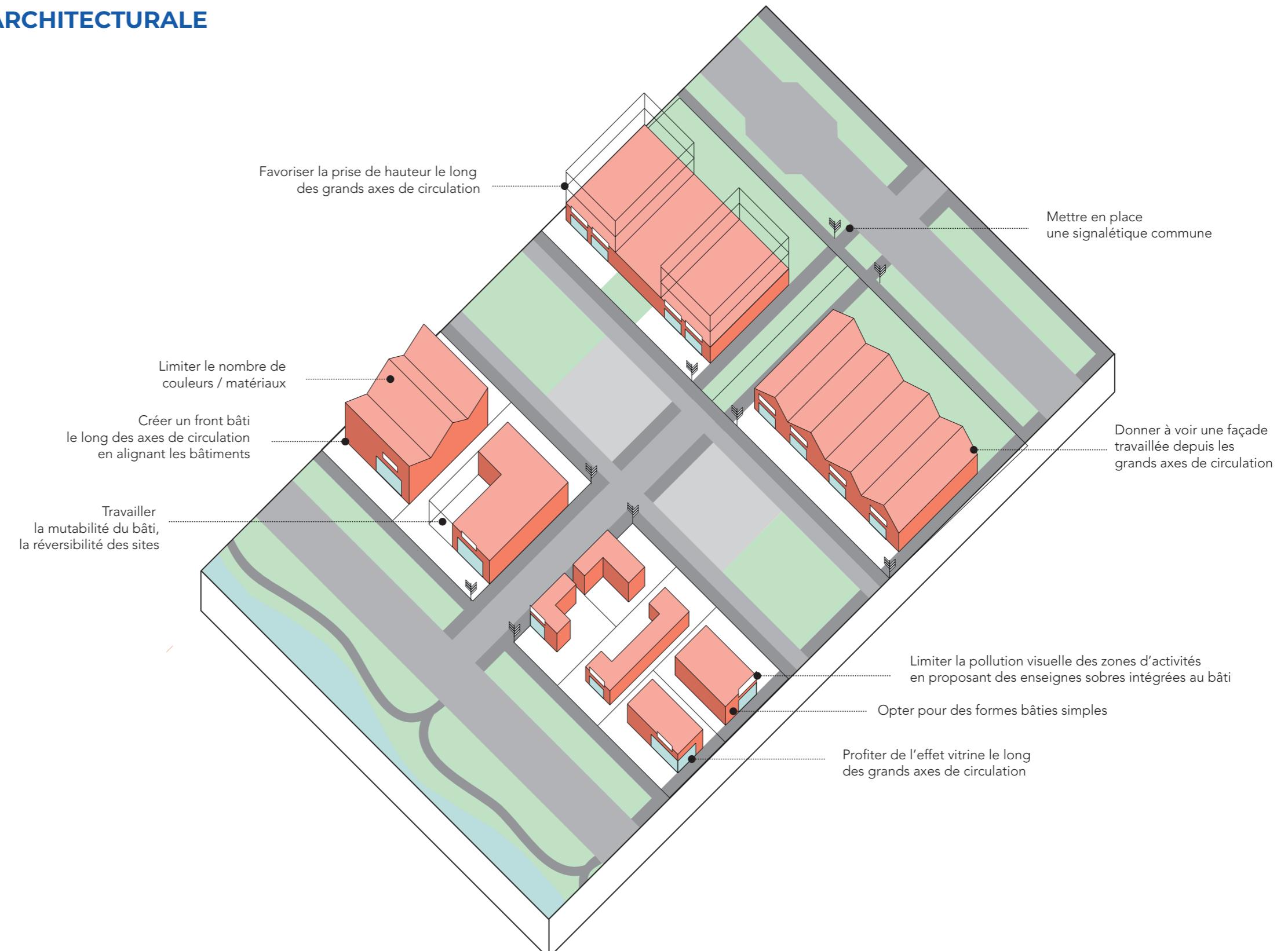
### Limiter la pollution visuelle

Complétant l'attention portée à la qualité de l'insertion paysagère, dans le cadre des économies d'énergie et des nuisances aux proches habitations : il sera impératif de veiller à un nombre et une puissance des enseignes lumineuses des locaux d'activités adaptés.

De même, la valeur des teintes (du clair au sombre) est aussi importante que la couleur. Un bâtiment clair se voyant beaucoup dans le paysage, il conviendra donc d'utiliser une valeur moyenne pour la tonalité choisie, en accord avec l'environnement du bâtiment et sa position. Il conviendra par ailleurs de traiter les couvertures en harmonie avec les murs dans une composition d'ensemble.

**Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de son insertion en limitant les pollutions visuelles et en favorisant l'utilisation (pour les façades et toitures) de couleurs adaptées et harmonieuses.**

## 2. COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE



### SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 3. DESERTE ET RÉSEAUX

Les infrastructures de desserte, souvent à l'origine de la localisation des zones d'activités économiques restent cependant l'un des éléments clés de l'attractivité de ces sites spécifiques.

C'est pourquoi des orientations thématiques en matière de déplacements, s'appuyant sur des échelles de réflexion et d'enjeux à la fois locales et plus larges, sont indispensables pour repenser l'aménagement de la zone dans l'ensemble de ses composantes : la desserte interne mais aussi la connexion au réseau routier rapide.

#### Hiérarchiser la voirie et organiser la desserte du site

Les gabarits des voies sont souvent surestimés au sein des zones d'activités, et de ce fait très consommateurs d'espace.

La générosité de ces espaces permet des déplacements facilités pour tous les modes de transports, y compris pour les poids lourds, amenés à s'y rendre.

Cependant, l'ensemble des voies des zones d'activités présente généralement un profil entièrement dédié à la desserte routière et très peu aménagé. Or, la mutation des activités économiques entraîne une remise en question de la pertinence de ces aménagements.

Une hiérarchisation des voies est ainsi envisagée :

- Voies de desserte majeure : sont généralement les routes départementales qui desservent les zones d'activités. Les intersections avec ces infrastructures majeures irriguent les zones d'activités mais ne doivent pas nécessairement se multiplier, au risque de congestionner le trafic qui s'y écoule chaque jour.
- Voies de transit : ces voies traversent les zones d'activité. Elles permettent à la fois de desservir certaines entreprises et de connecter le territoire économique à son environnement proche. Elles sont ainsi le support de différents trajets, et doivent s'adapter à cette multitude d'usages de l'espace public.
- Voies de desserte interne : ces axes fonctionnent comme une épine dorsale pour les zones d'activités et supportent généralement une ligne de transports en commun, et

desservent ainsi par différents modes de transport de nombreuses parcelles. Des connexions viaires secondaires peuvent s'y raccorder. Aussi, la transition de ces voies devra être envisagée vers un profil plus urbain, intégrant les différents modes de transports en facilitant leur cohabitation par un aménagement spécifique.

- Voies d'accès secondaires : ces voies desservent spécifiquement les parcelles des zones d'activités et les entreprises qui y sont installées. Elles se raccordent directement aux voies de desserte interne et supportent un trafic moins dense, spécifiques aux quelques entreprises desservies. Elles doivent pouvoir permettre aux véhicules de manœuvrer tout en garantissant la sécurité de tous les usagers de l'espace publics, y compris piétons et cyclistes.

**Dans tous les cas, le projet devra démontrer la manière dont Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder au réseau existant.**

#### Optimiser les espaces de stationnement

Les aires de stationnement devront être pensées à l'échelle du site, dans un jeu d'alternance avec les espaces dédiés aux constructions, et devront être suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des salariés de l'entreprise et ceux des visiteurs.

Pour limiter les surfaces aménagées sur chacune des parcelles, les aires de stationnement du personnel et des visiteurs seront situées à proximité du bâtiment principal.

Pour la réalisation des espaces de stationnement, d'autres matériaux que l'enrobé seront à privilégier, notamment hors des zones à fortes sollicitations (stabilisé, mélange terre-pierre...), et ce afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans ce cadre, le revêtement des places de stationnement pourra être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazon, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bi-composante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

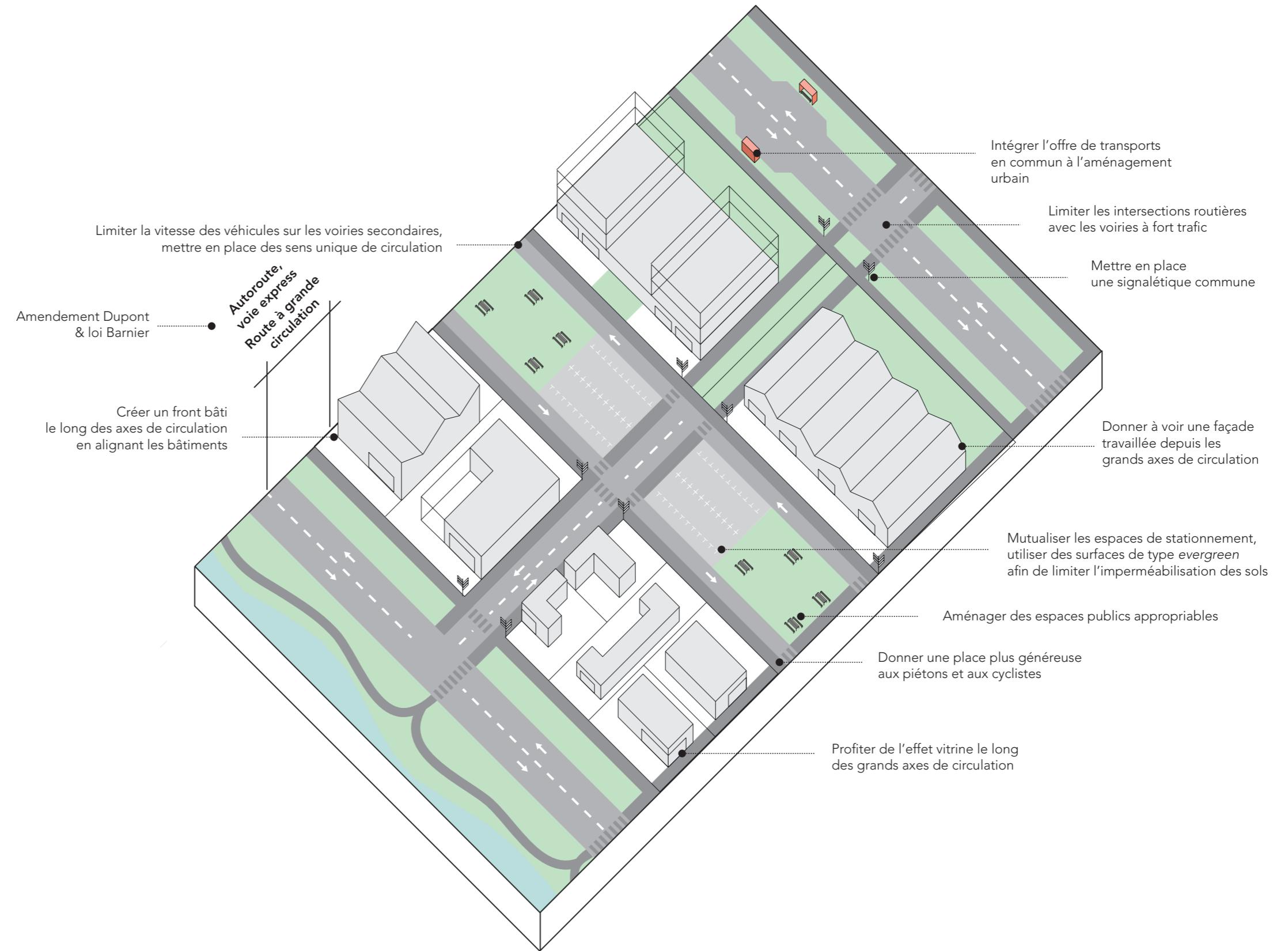
- Penser la logistique : Le stationnement, même temporaire

(livraison, attente de chargement, etc.), des poids lourds, véhicules utilitaires, véhicules de livraison ou tout autre véhicule lié à l'activité, devra se faire en dehors des voies de circulation. Des espaces spécifiques de livraisons devront être pensés dans le cadre de tout projet de construction/réhabilitation/rénovation au sein de la zone d'activité.

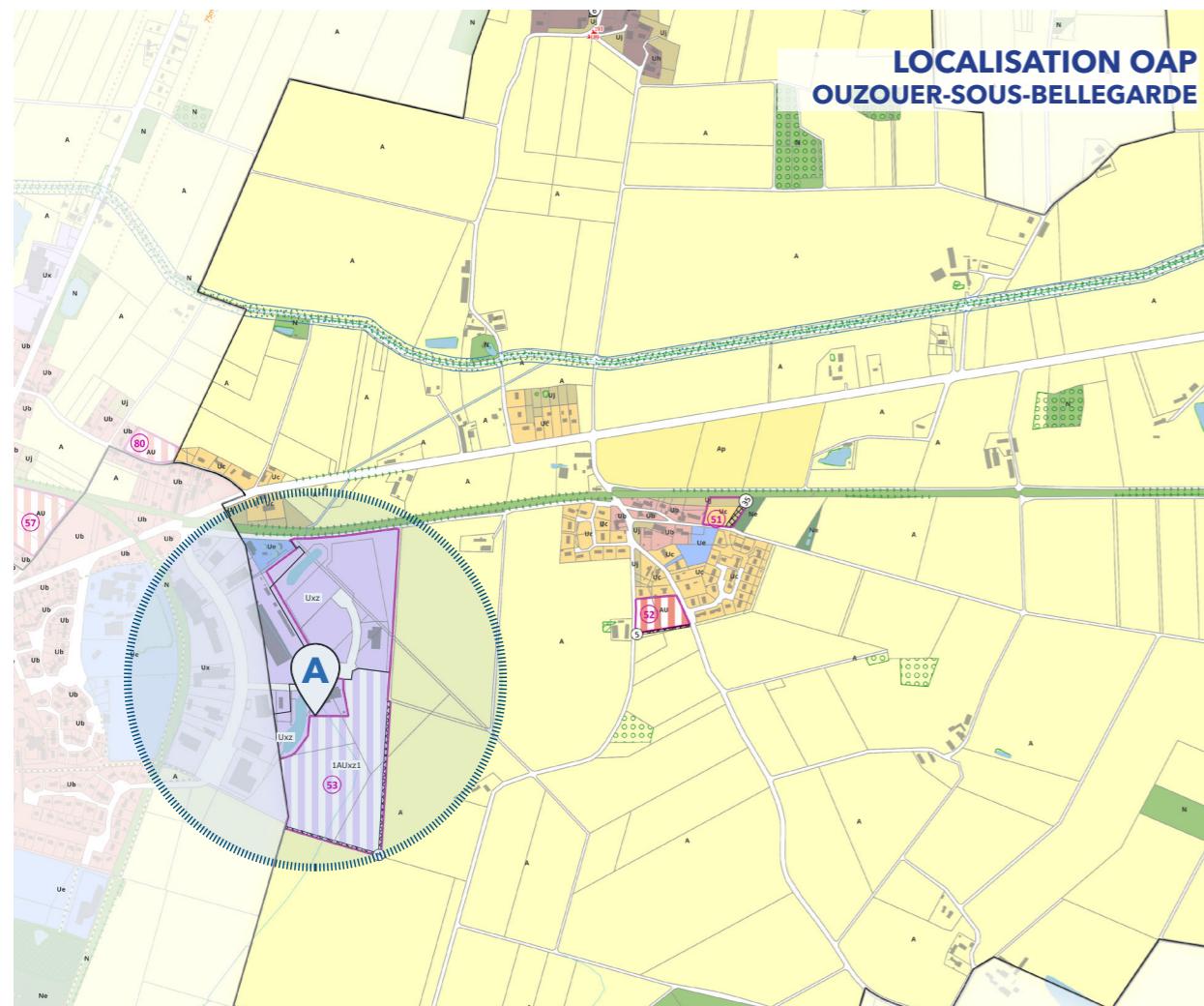
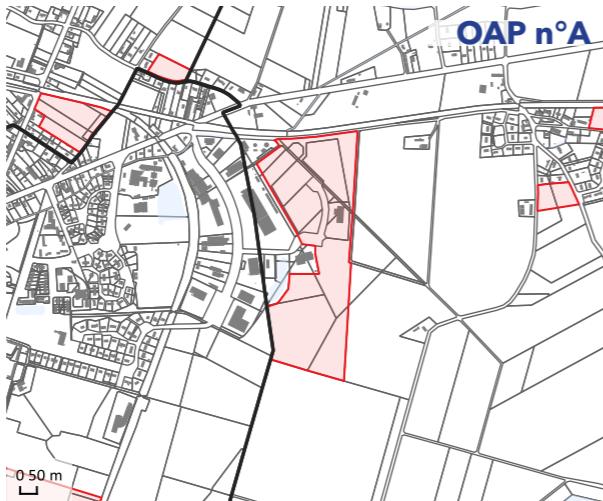
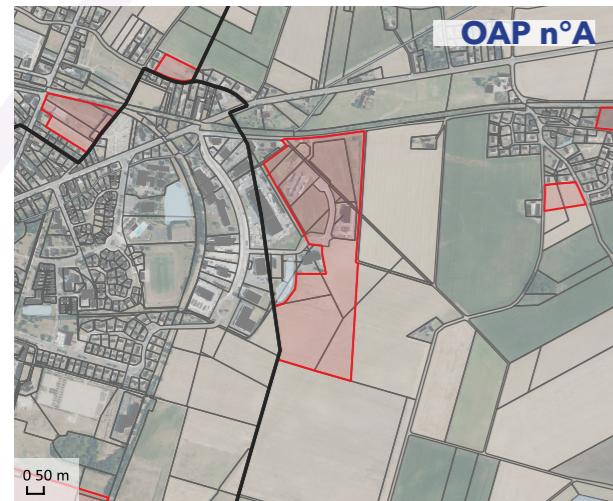
- Mutualiser les espaces de stationnement : les stratégies actuelles de développement des entreprises, et plus spécifiquement des grandes surfaces commerciales consistent à installer un maximum de places de stationnement dédiées à la clientèle sur leur parcelle. Or les temporalités d'usages et d'affluence de chacun des acteurs ne sont pas les mêmes. Il est ainsi possible de penser, dans le cadre de projets de construction/réhabilitation/rénovation, la mutualisation de certains espaces de stationnement, pouvant profiter à plusieurs entreprises, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols liée à la création de places de stationnement.
- Aménager des espaces pour tous les moyens de transport : Afin de favoriser et sécuriser la pratique du vélo, les espaces de stationnement devront être en partie consacrés aux vélos, tant pour les employés que pour les visiteurs. L'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos et autres moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle peut notamment être envisagé dans le cadre d'une rénovation/reconfiguration d'une parcelle bâtie et participer à l'intégration architecturale et urbaine de l'entreprise dans son environnement.

**Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la manière dont les espaces de stationnement sont pensés et dimensionnés pour répondre au type d'activité concerné (véhicules lourds, véhicules légers et cycles).**

### 3. DESERTE ET RÉSEAUX



## LES OAP ZONES D'ACTIVITÉS



## PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 144 958 m<sup>2</sup>. Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le site est situé en entrée de ville, en bordure de la zone urbanisée de la commune de Bellegarde. En effet, cette OAP est composée d'un secteur appartenant à la zone déjà urbanisée, et d'un second secteur visant à développer cette zone économique, située à cheval sur les territoires de Bellegarde et d'Ouzouer-sous-Bellegarde.

Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant.

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiée aux activités économiques.

## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### Structure végétale et paysagère

Outre le maintien des éléments végétaux existants afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra prévoir un traitement paysager et urbain qualitatif en bordure des zones agricoles.

En complément l'alignement d'arbres et d'arbustes situés le long du Chemin de Bellegarde devra être préservé pour qualifier l'entrée de ville de Bellegarde.

De plus, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté le long de la voirie à créer, au cœur de l'opération.

## Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. L'étang situé à proximité devra à minima être préservé afin de ne pas impacter la dynamique hydrographique du réseau hydrographique. L'axe de ruissellement traversant le secteur devra être préservé dans son état naturel. Ainsi les constructions devront s'implanter de manière à ne pas obstruer l'écoulement de cet axe. La zone est traversée par un fossé qui devra être pris en compte dans l'aménagement afin de pallier aux risques d'inondation-ruisseau liés.

## Energie et confort climatique

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

## ACCÈS ET DESSERTE

L'accès à la partie sud du secteur se fera directement depuis la Rue de l'Energie et son accroche sera réalisée de manière sécurisée.

Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE | OAP (A)

**Superficie totale OAP : 144 958 m<sup>2</sup>**

## Périmètre et phasage

## Périmètre de l'OAP



Accès depuis les voiries existantes ou à créer



### Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)

## **Mixité fonctionnelle et sociale**



## Secteur à vocation première économique



### Secteur d'activité économique à maintenir / développer

## Insertion architecturale et urbaine



## Traitement des franges paysagères



## Traitement qualitatif de l'entrée de ville

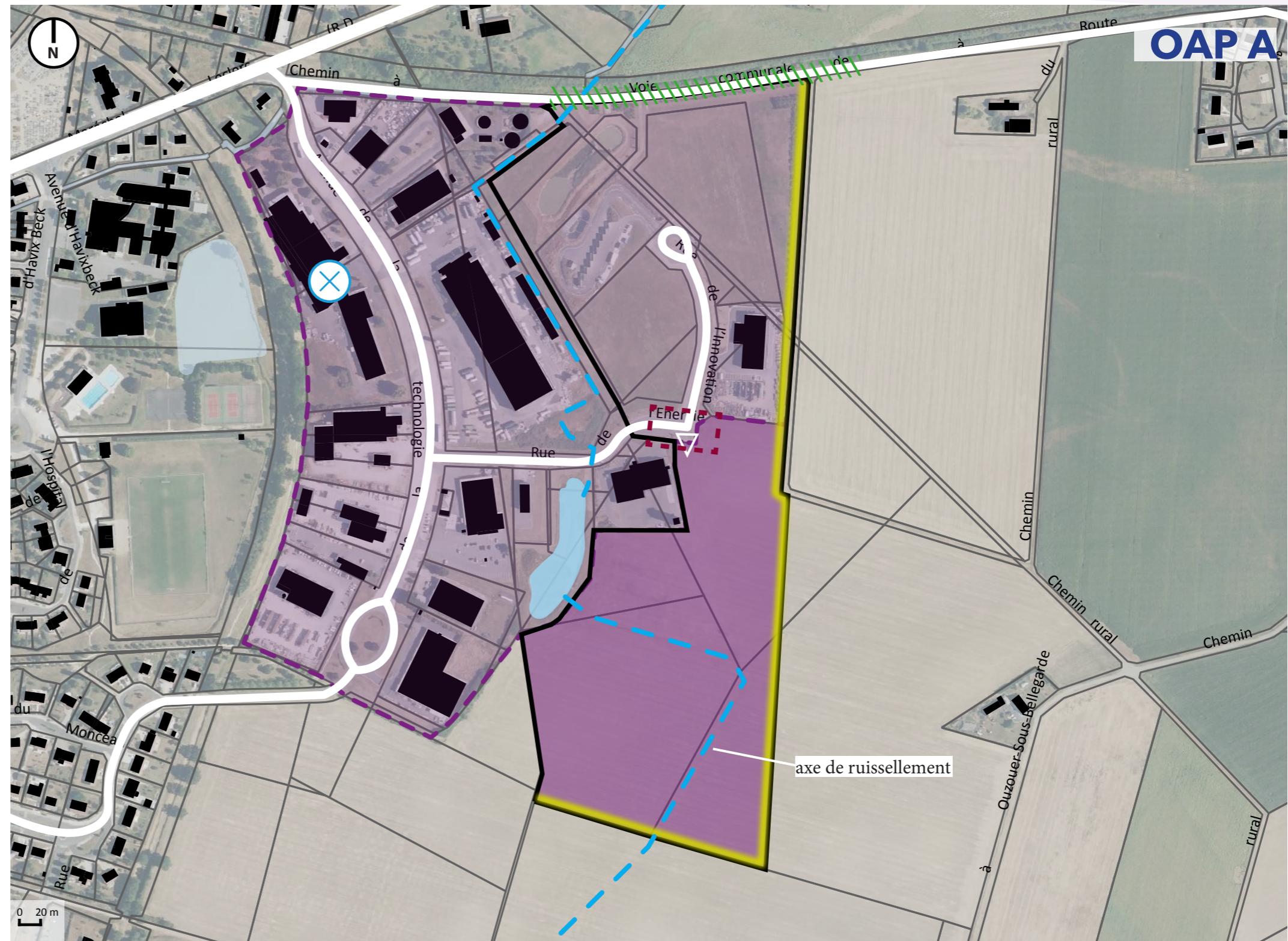
## Qualité environnementale et prévention des risques

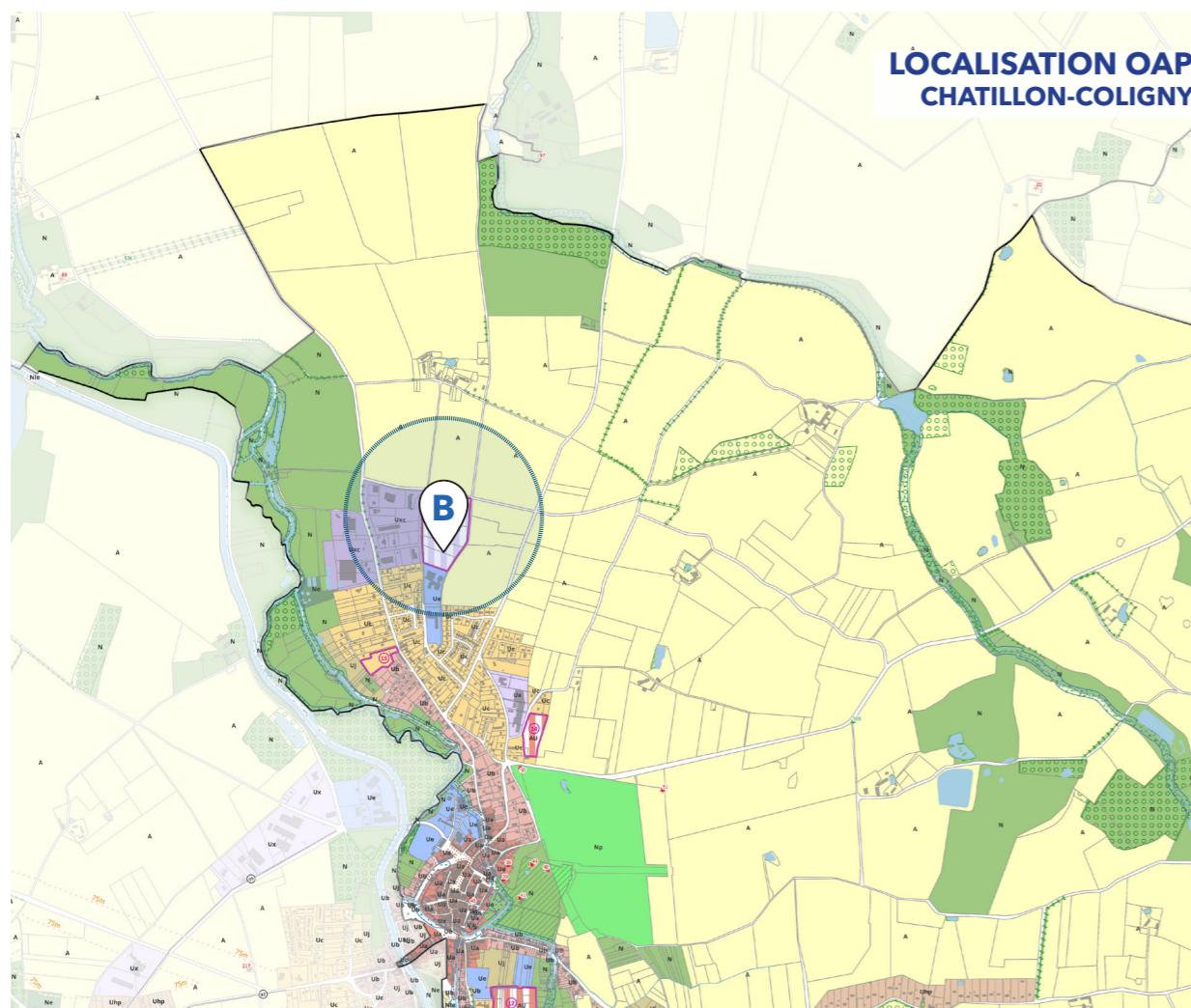
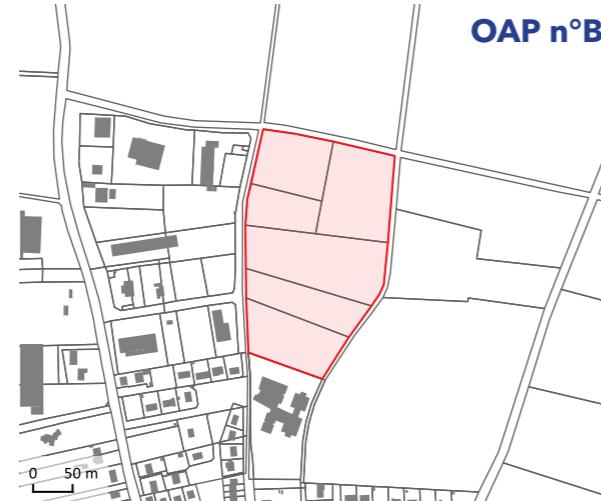
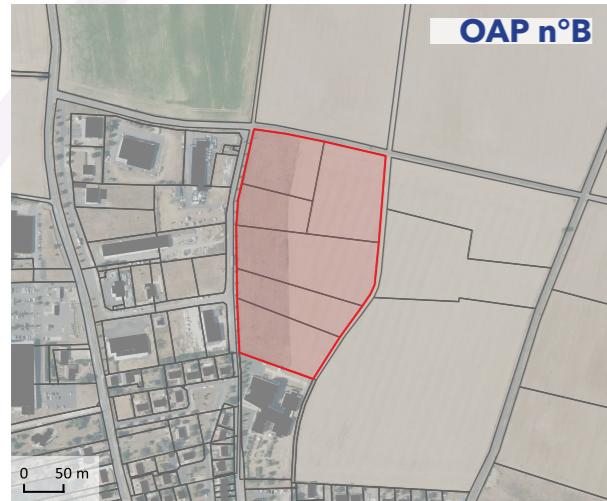


## Prise en compte du réseau hydrographique



## Récupération /gestion des eaux





## PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 46 982 m<sup>2</sup>.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le site est situé en entrée de ville, permettant de développer la zone économique existante au nord de la commune de Chatillon-Coligny.

Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant.

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités économiques.

## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### Structure végétale et paysagère

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra prévoir un traitement paysager et urbain qualitatif en bordure des zones agricoles.

L'alignement d'arbre existant le long du secteur, sur le chemin de la messe est à préserver.

En complément, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté le long des voiries existantes et

nouvelles, ainsi qu'en bordure du secteur sud. En effet, un masque végétal est à créer entre ce secteur et la maison de retraite située au sud de l'opération.

## Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

## Energie et confort climatique

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

## ACCÈS ET DESSERTE

Une voie d'accès traversante sera à créer pour desservir le cœur du secteur. L'accès se fera depuis le chemin de la messe et la voie communale située au nord du secteur. Son accroche depuis le chemin de la messe sera réalisée de manière sécurisée.

Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 46 982 m<sup>2</sup>

## Périmètre et phasage

 Périmètre de l'OAP

## Accès et desserte

 Voie principale à aménager

 Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)

## Mixité fonctionnelle et sociale

 Secteur à vocation première économique

 Secteur d'activité économique à maintenir / développer

## Insertion architecturale et urbaine

 Alignement d'arbres, haies existants

 Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

 Traitement des franges paysagères

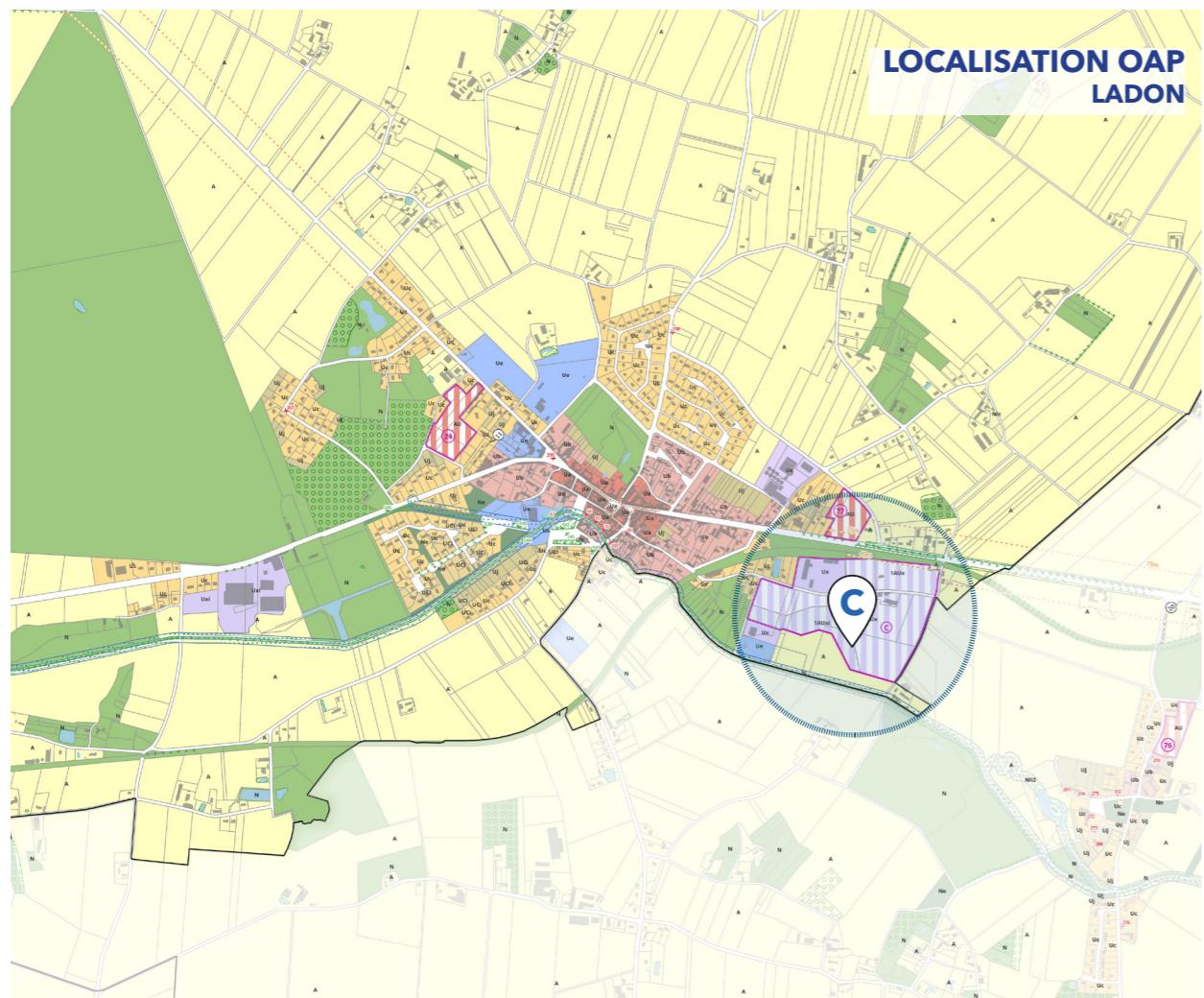
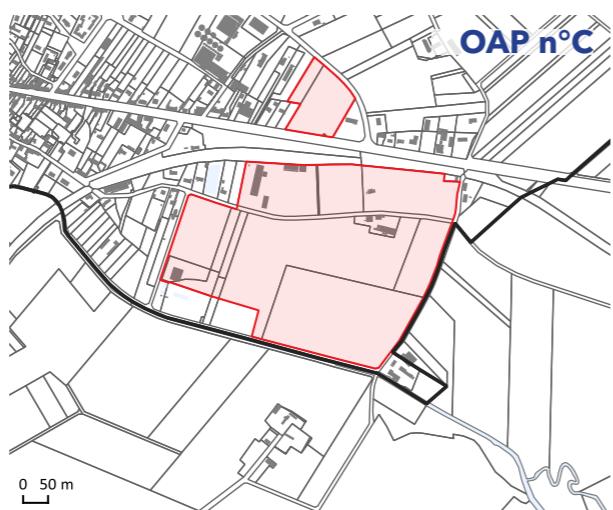
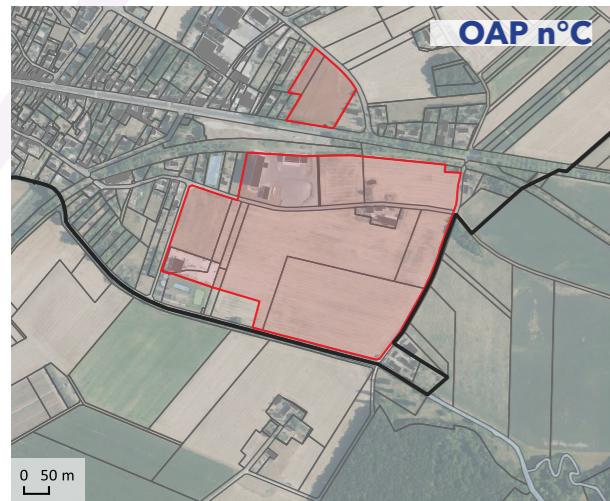
 Traitement qualitatif de l'entrée de ville

 Principe d'aménagement d'espaces paysagers

## Qualité environnementale et prévention des risques

 Prise en compte du réseau hydrographique





## PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 133 149 m<sup>2</sup>. Le secteur comprend déjà au sein de son périmètre des constructions d'activités économiques à maintenir. Il accueillera également de nouvelles activités.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le site est situé en entrée de ville, et permettra de développer la zone économique existante au nord de la commune de Ladon.

Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant.

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités économiques.

## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### Structure végétale et paysagère

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra prévoir un traitement paysager et urbain qualitatif sur la frange Est. En complément, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté le long de la Rue de Paturange et dans son prolongement.

## Cycle de l'eau

Comme annoncé précédemment, la rivière de la Bezonde située au sud du secteur devra être préservée afin de ne pas impacter la dynamique hydrographique du cours d'eau. De manière générale, l'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. Le sous-secteur 1AUxi comprend un risque inondation. Dans ce cadre, les aménagements futurs de la zone devront pleinement considérer ce risque et tenir compte de la réglementation spécifiquement définie dans ce sous-secteur.

## Energie et confort climatique

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

## ACCÈS ET DESSERTE

Des accès directs depuis la rue de Chantereine, ainsi que du chemin du Cabaret pourront être créés pour desservir les différents lots du secteur. Une voie d'accès sera à créer pour desservir le cœur du secteur. L'accès se fera depuis la rue de Chantereine.

Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 133 149 m<sup>2</sup>

**Périmètre et phasage**

■ Périmètre de l'OAP

**Accès et desserte**

→ Voie principale à aménager

► Accès depuis les voiries existantes ou à créer

■ Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)

**Mixité fonctionnelle et sociale**

■ Secteur à vocation première économique

■ Secteur d'activité économique à maintenir / développer

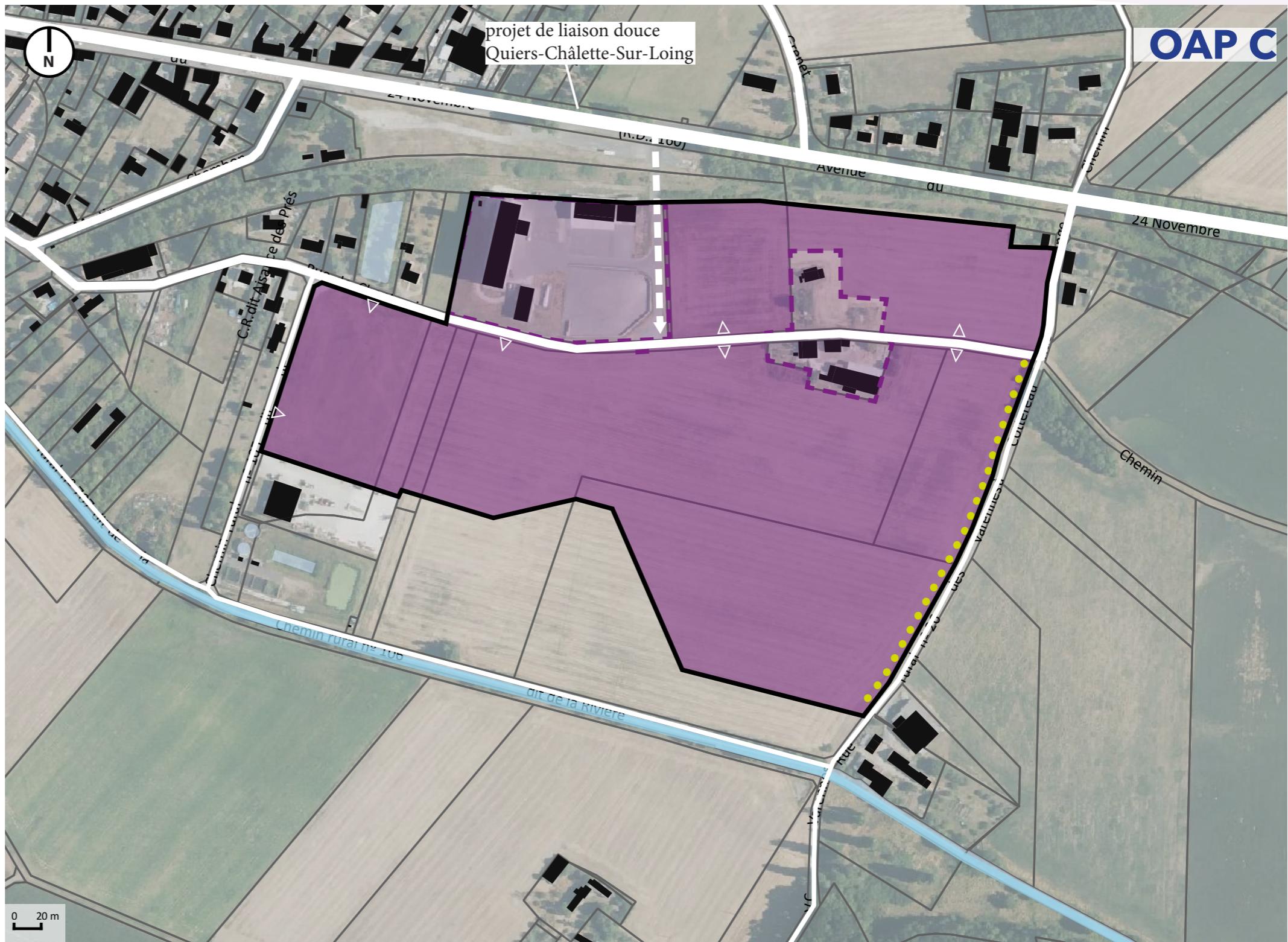
**Insertion architecturale et urbaine**

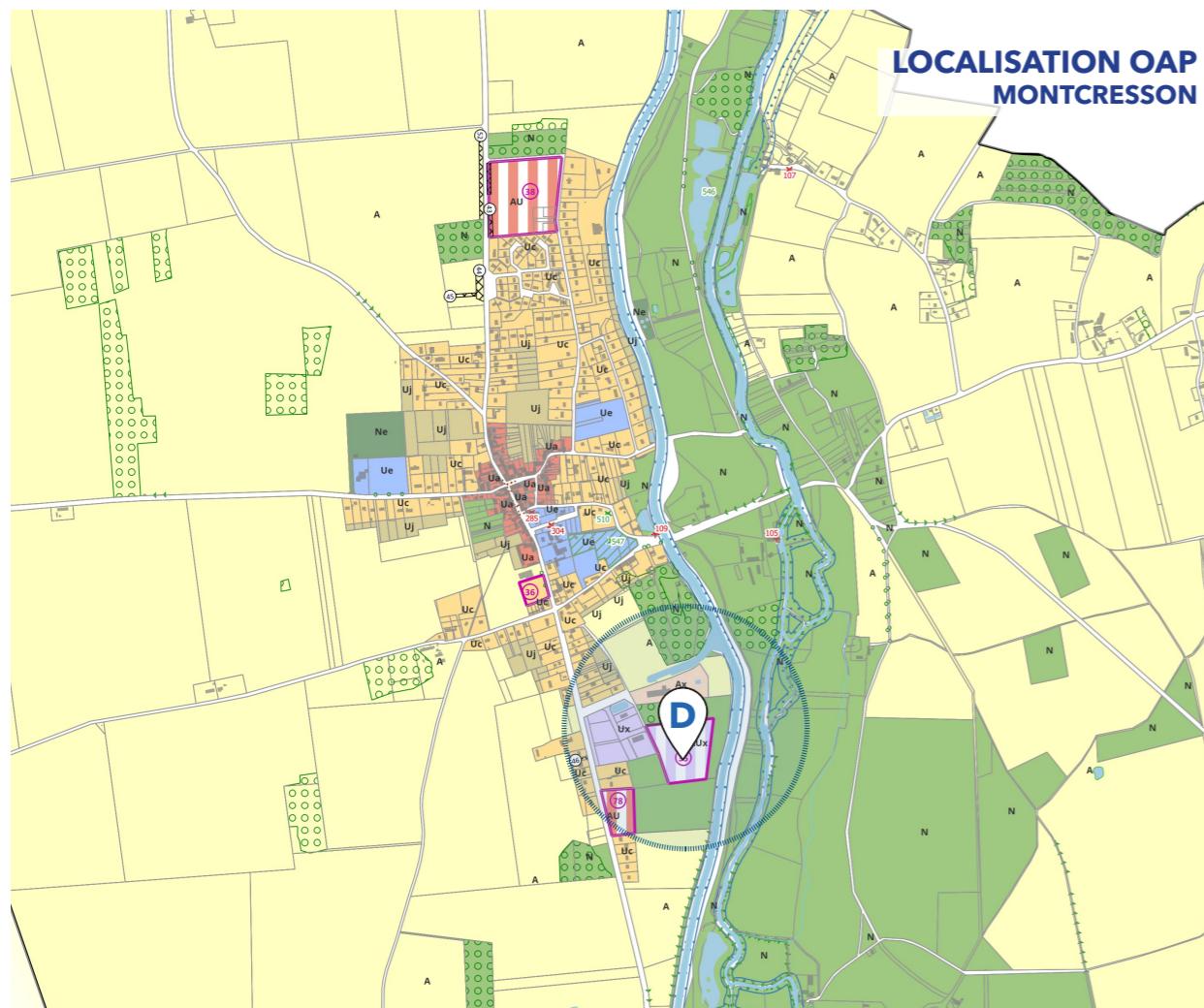
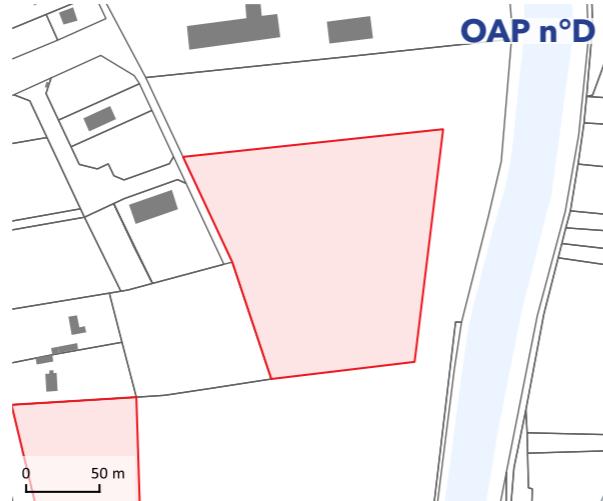
●●● Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

**Qualité environnementale et prévention des risques**

■ Prise en compte du réseau hydrographique

■ Récupération /gestion des eaux





## PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 21 267 m<sup>2</sup>.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le site est une friche située à proximité d'espaces naturels, permettant de développer la zone économique existante au sud de la commune de Montcresson.

Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant.

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités économiques.

## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### Structure végétale et paysagère

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra prévoir un traitement paysager et urbain qualitatif en bordure des espaces naturels. En effet, un masque végétal est à créer entre ce secteur et les espaces boisés limitrophes.

En complément, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté le long de la voirie nouvelle.

## Cycle de l'eau

Le Canal de Briare située à l'est du secteur devra être préservé afin de ne pas impacter la dynamique hydrographique du canal.

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

## Energie et confort climatique

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

## ACCÈS ET DESSERTE

Une voie d'accès centrale sera à créer pour desservir le cœur du secteur. L'accès se fera depuis le chemin des Haies de Châtillon.

Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 21 267 m<sup>2</sup>

Périmètre et phasage

■ Périmètre de l'OAP

Accès et desserte

➡ Voie principale à aménager

Mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur à vocation première économique

■ Secteur à vocation première économique

Insertion architecturale et urbaine

●●● Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

■ Traitement des franges paysagères

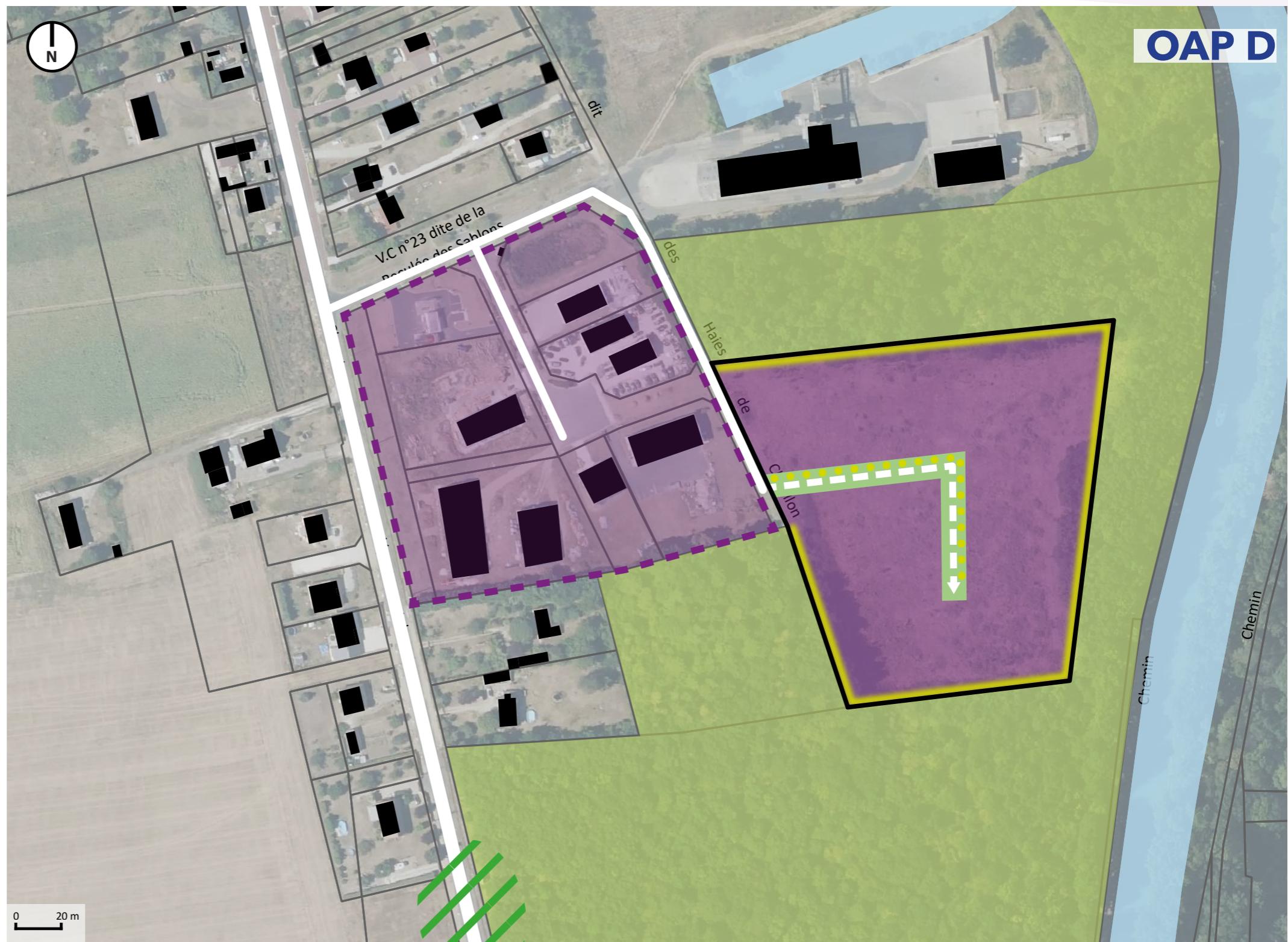
■ Traitement qualitatif de l'entrée de ville

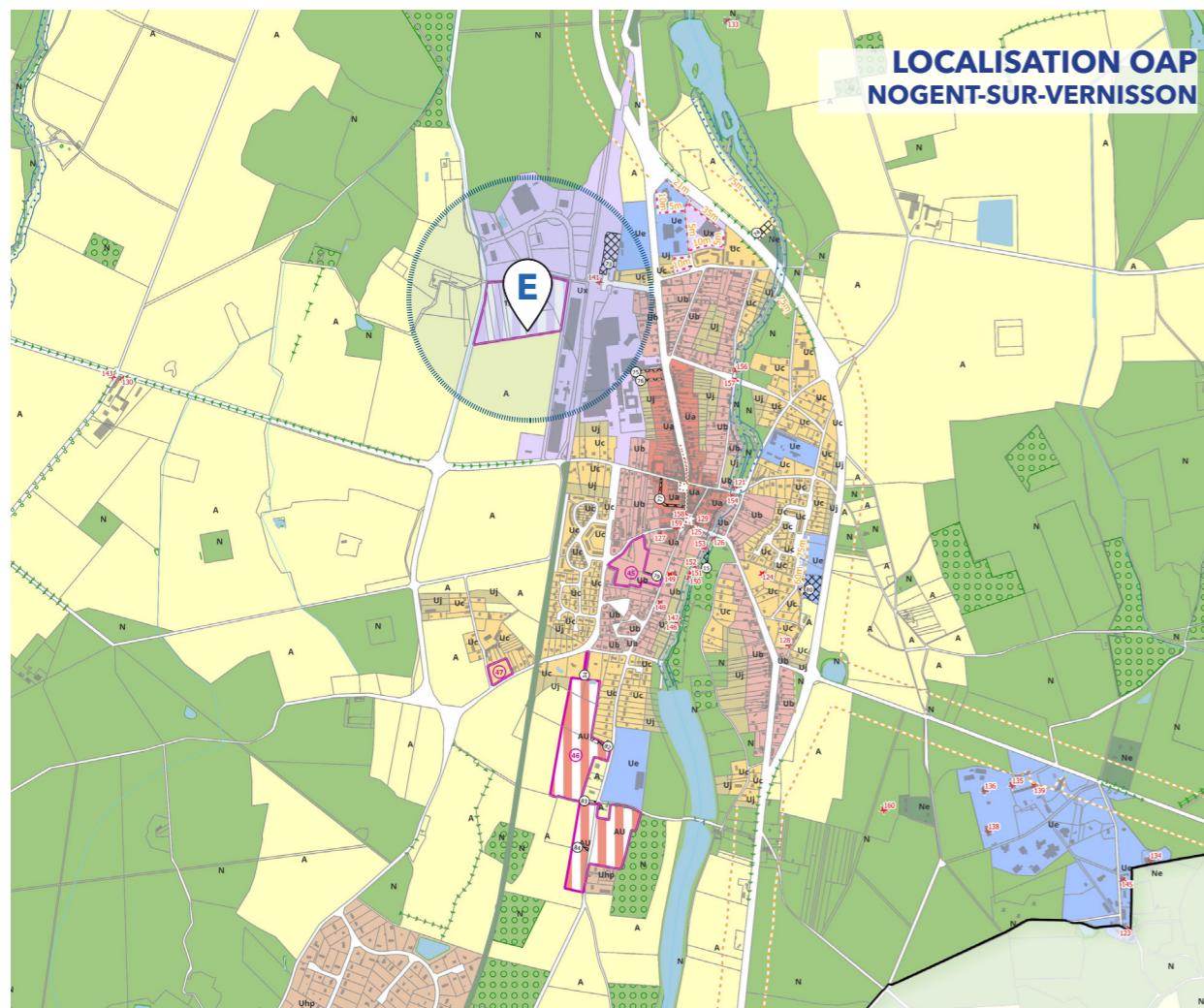
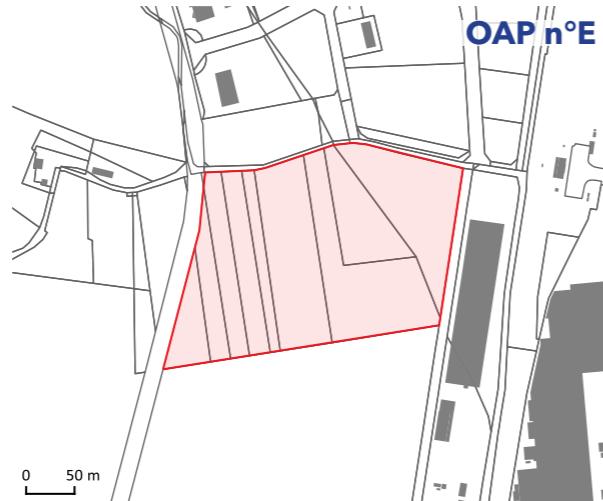
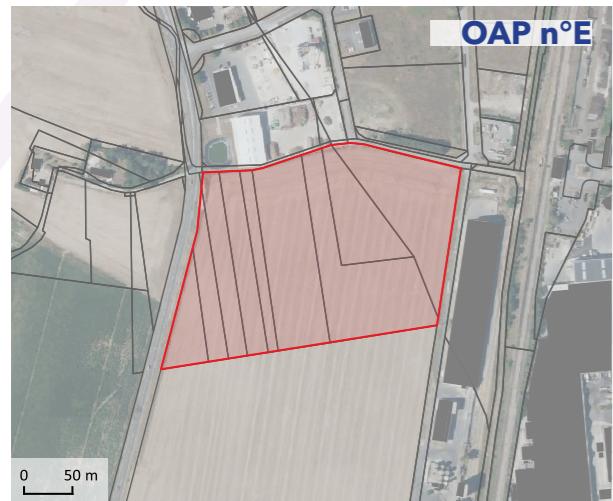
■ Principe d'aménagement d'espaces paysagers

Qualité environnementale et prévention des risques

■ Prise en compte du réseau hydrographique

■ Espace boisé ou naturel à préserver





## PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 52 303 m<sup>2</sup>.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le site est situé en entrée de ville, permettant de développer la zone économique existante au nord de la commune de Nogent-sur-Vernisson. Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant. Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiée aux activités économiques.

## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### Structure végétale et paysagère

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra prévoir un traitement paysager et urbain qualitatif en bordure des zones agricoles. En effet, un masque végétal est à créer entre ce secteur et les espaces agricoles limitrophes. Pour cela les franges paysagères devront être traitées de manière qualitatives, et un alignement d'arbres ou de haies devra être créé. Un traitement paysager devra également être réalisé le long de la voirie à créer.

## Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. L'axe de ruissellement (fossé souterrain) traversant le secteur devra être préservé dans son état naturel. Ainsi les constructions devront s'implanter de manière à ne pas obstruer l'écoulement de cet axe.

## Energie et confort climatique

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

## Gestion des risques

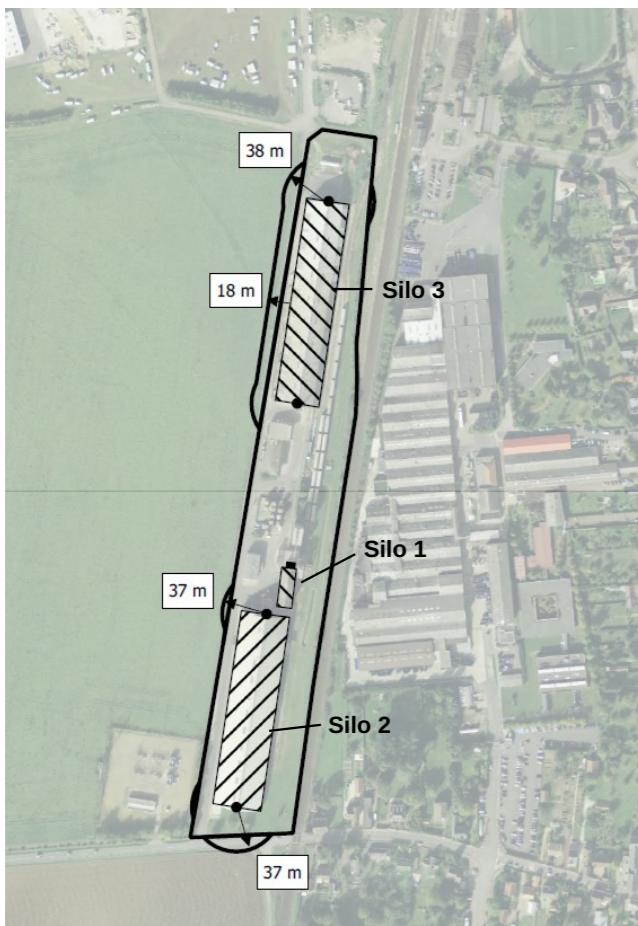
L'aménagement de la zone devra tenir compte des préconisations établies dans le cadre du rapport de l'inspection des installations classées portant sur les deux silos de la C.A.PRO. La Meunière sur le lieu-dit «Les Fiettes». Une partie du secteur est rendue inconstructible, une autre (périmètre 160 m) impose à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression (voir rapport).

## ACCÈS ET DESSERTE

Une voie d'accès traversante sera à créer pour desservir le cœur du secteur. L'accès se fera depuis la route située au nord du secteur. Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

## ANNEXE 2

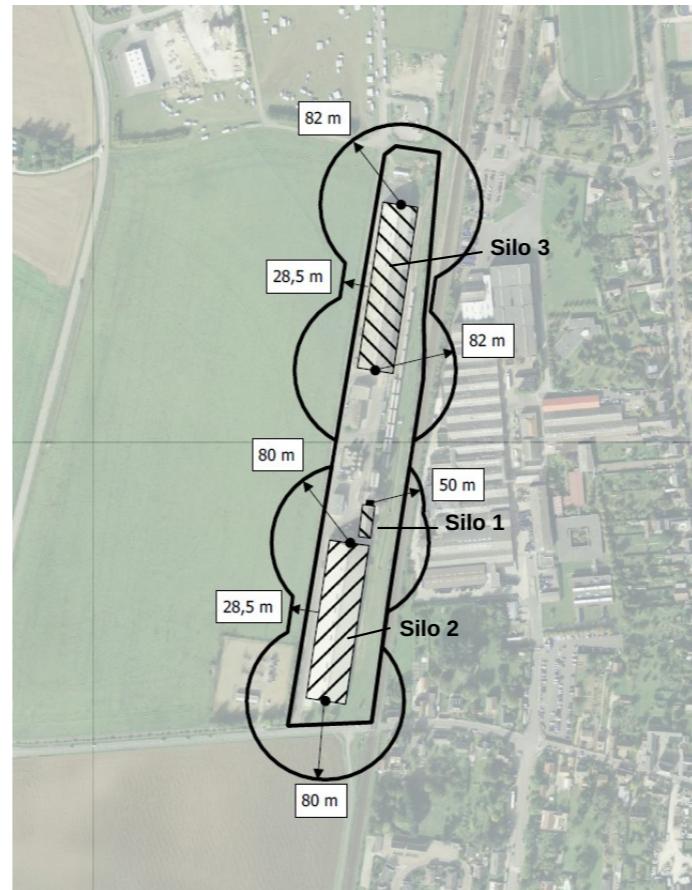
Cartographie de la zone enveloppe relative aux effets d'ensevelissement et létaux ainsi qu'aux distances forfaitaires d'éloignement autour des silos



Zones exposées à des effets létaux, aux effets d'ensevelissement et dans les 25 m autour des silos verticaux, dans lesquelles l'aménagement ou l'extension de constructions existantes ainsi que l'autorisation de nouvelles constructions sont interdits à l'exception d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones. Il convient d'interdire également la construction de voie de communication avec un débit supérieur à 2000 véhicules par jour, ainsi que de voie ferrée avec un trafic de plus de 30 trains de voyageurs par jour. L'aménagement ou l'extension de voies de communication routières ou ferroviaires existantes est possible, sous réserve d'éviter le dépassement des seuils de fréquentation précédents. Les aménagements de voies de communication routières dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, susceptibles de favoriser une augmentation du trafic, sont interdits.

## ANNEXE 3

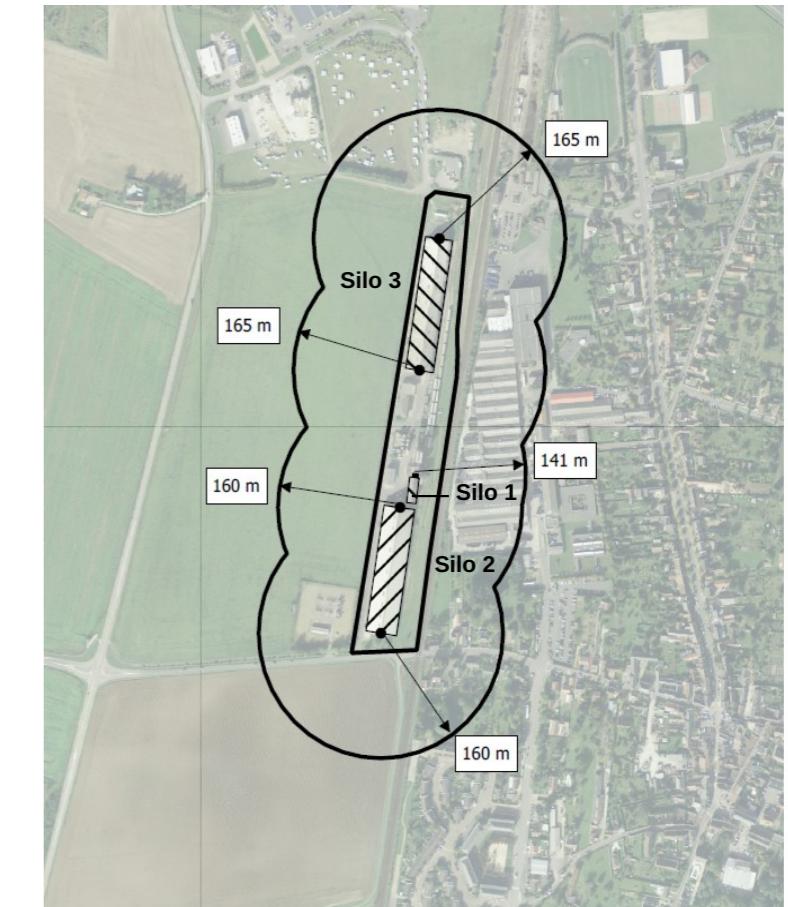
Cartographie de la zone enveloppe relative aux effets irréversibles et aux distances forfaitaires d'éloignement autour des silos



Zones exposées à des effets irréversibles et situées dans les distances d'éloignement forfaitaires, dans lesquelles l'aménagement ou l'extension de constructions existantes ainsi que l'autorisation de nouvelles constructions sont interdits à l'exception d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones. Il convient d'interdire également la construction de voie de communication avec un débit supérieur à 2000 véhicules par jour, ainsi que de voie ferrée avec un trafic de plus de 30 trains de voyageurs par jour. L'aménagement ou l'extension de voies de communication routières ou ferroviaires existantes est possible, sous réserve d'éviter le dépassement des seuils de fréquentation précédents. Les aménagements de voies de communication routières dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, susceptibles de favoriser une augmentation du trafic, sont interdits.

## ANNEXE 4

Cartographie de la zone relative aux effets indirects



Zones exposées à des effets indirects, pour lesquelles il convient d'introduire dans les documents d'urbanisme des dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression.

Extrait du rapport de l'inspection des installations classées portant sur les deux silos de la C.A.PRO. La Meunière sur le lieu-dit «Les Fiettes» (2014) - annexe PAC\_CAPROGA\_Nogent-sur-Vernisson\_2014-07-02

Superficie totale OAP : 52 303 m<sup>2</sup>

## Périmètre et phasage

■ Périmètre de l'OAP

## Accès et desserte

➡ Voie principale à aménager

## Mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur à vocation première économique

■ Secteur à vocation première économique

## Insertion architecturale et urbaine

●●● Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

■ Traitement des franges paysagères

■ Traitement qualitatif de l'entrée de ville

■ Principe d'aménagement d'espaces paysagers

## Qualité environnementale et prévention des risques

■ Périphérie d'inconstructibilité - enveloppe relative aux effets d'ensevelissement et létaux, aux effets irréversibles ainsi qu'aux distances forfaitaires d'éloignement autour des silos





Communauté de Communes  
Canaux et Forêts en Gâtinais

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
155 RUE DES ERABLES • 45 260 LORRIS