

Communauté de communes de la Beauce Loirétaine

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLUi-H approuvé par délibération du Conseil Communautaire
en date du 25 mars 2021

**Modification n°1 du PLUi-H approuvée par délibération du
Conseil Communautaire en date du 30 mars 2023**



Le PADD se décline dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Elles viennent **préciser** les orientations du PADD

Elles sont **opposables** aux permis de construire

LES OAP THÉMATIQUES

Ces OAP ont pour objectif d'affiner les orientations du PADD sur des thématiques précises.

1. OAP Agriculture
2. OAP Mutation du bâti agricole de qualité
3. OAP Commerce et activités artisanales
4. OAP Zones d'activités économiques
5. OAP Trame verte et bleue
6. OAP Vulnérabilité
7. OAP Habitat

LES OAP SECTORIELLES

Ce type d'OAP permet de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projets.

La définition des OAP au sens du Code de l'Urbanisme

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » ;
- « 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » ;
- « 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » ;
- « 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Lorsque le PLUi tient lieu de PLH, le code de l'urbanisme indique les éléments obligatoires à l'article L.151-46 :

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Les OAP thématiques



Légende



Protéger le foncier agricole afin de pérenniser cette filière en encourageant l'innovation et la modernisation des exploitations.



Conforter les sièges d'exploitation agglomérés au tissu bâti en garantissant la circulation agricole et la bonne entente avec le voisinage. En permettant leur développement avec un règlement adapté.



Permettre la mutation de certaines constructions agricoles de qualité (caractère patrimonial) lors d'une cessation d'activité. Les conditions sont définies dans l'OAP mutation du bâti agricole de qualité.



Permettre la diversification des activités agricoles notamment la transformation des produits agroalimentaires, promouvoir les circuits alimentaires de proximité. La commercialisation de ce type de produit peut permettre aux cantines scolaires ou à la restauration collective de servir des produits locaux.



Porter attention aux points de blocage essentiellement situés dans les centres bourgs notamment à Artenay et Patay. Porter une vigilance particulière aux croisements avec la RD2020 à Artenay qui peuvent représenter une situation dangereuse. Plus généralement, prendre en compte le risque lié aux sorties sur des routes passantes ou dans des endroits à faible visibilité.



Garantir de bonnes conditions de circulation pour les engins nécessaires à l'activité agricole. Limiter les aménagements contraignants dans les bourgs et conforter les chemins de ceinture existants. Ils permettent de faciliter les circulations agricoles et de marquer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.



Utiliser de façon optimale le réseau ferré en favorisant l'exportation de produits agricoles.

Les exploitations agricoles sont concernées par deux règlements, le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en fonction de leur activité et de leur taille.

Favoriser le développement des entreprises issues de l'activité minoritaire (élevage) en respectant les espaces d'éloignement. L'enjeu est également à relier directement aux problématiques de transmissions, si le corps de ferme n'est pas en règle par rapport aux distances d'éloignement, il ne pourra pas être transmis.



RSD : respecter un recul de 50 mètres vis-à-vis des constructions habituellement occupés par des tiers

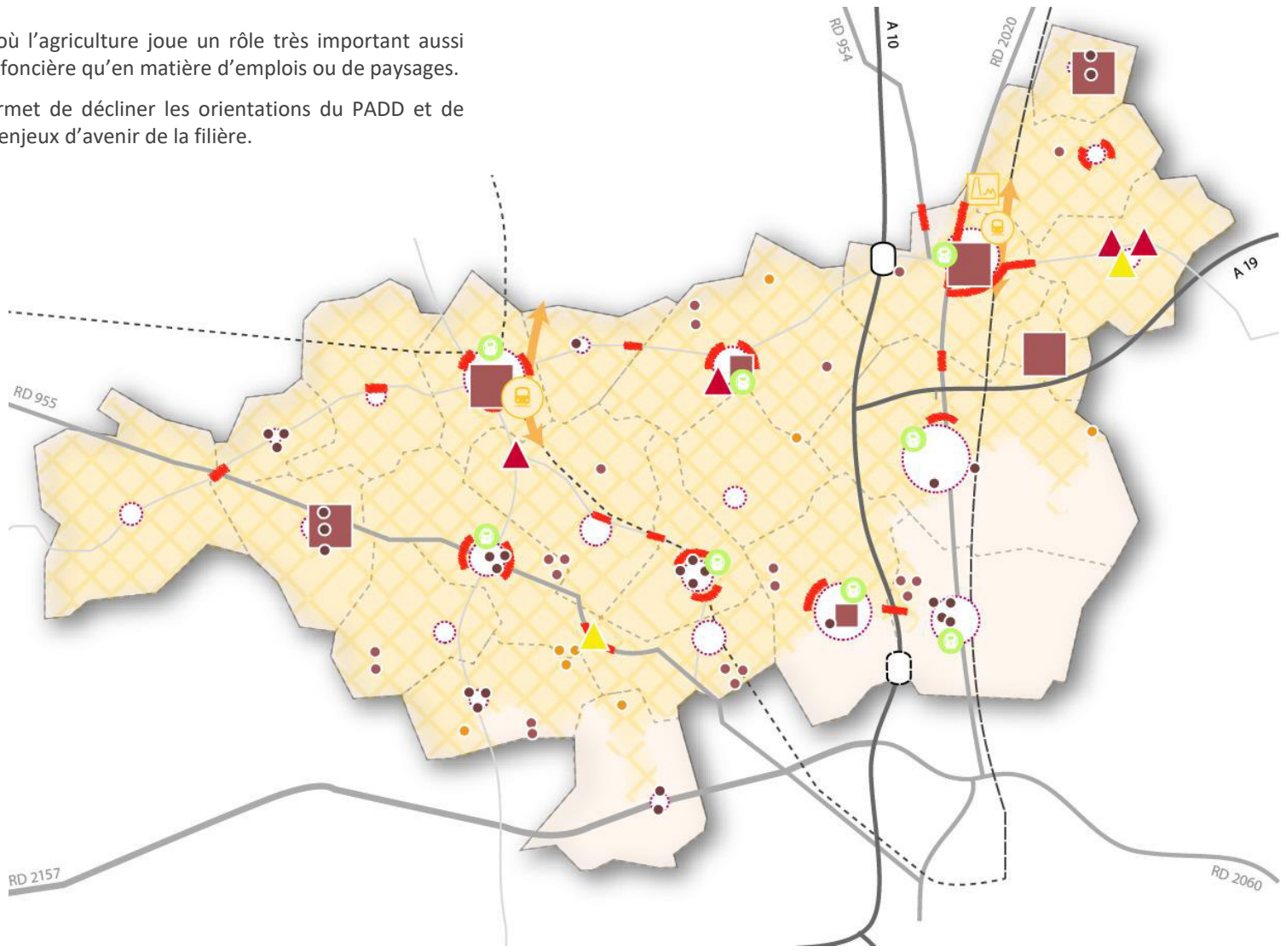


ICPE : respecter un recul de 100 mètres vis-à-vis notamment des constructions habituellement occupés par des tiers et des limites de zones d'urbanisation destinées à l'habitat, entre autre.

La CCBL est un territoire où l'agriculture joue un rôle très important aussi bien en matière d'emprise foncière qu'en matière d'emplois ou de paysages.

L'OAP sur l'agriculture permet de décliner les orientations du PADD et de préciser l'organisation, les enjeux d'avenir de la filière.

Légende de la carte p 6.



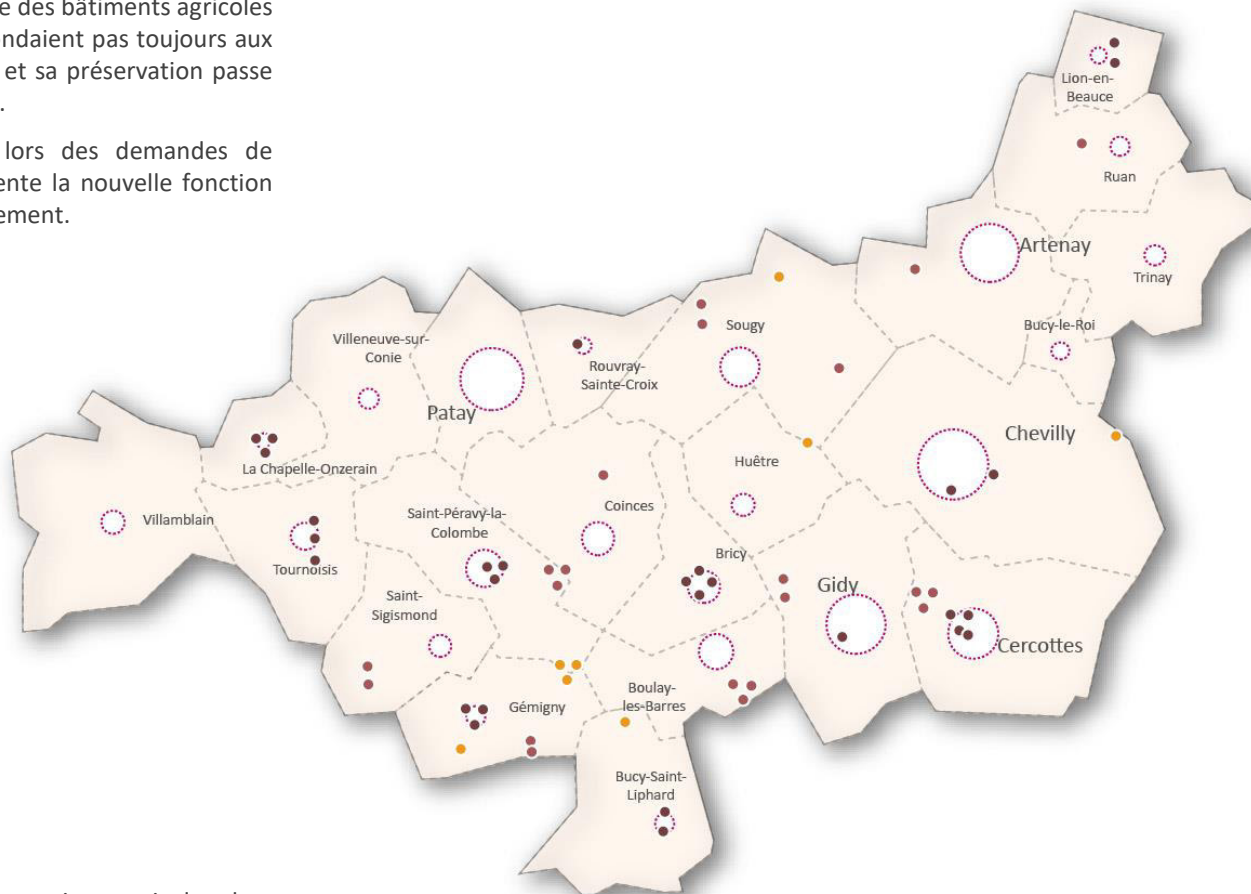
L'OAP Mutation du bâti agricole de qualité

La préservation de la fonction agricole des fermes et du bâti est prioritaire. Néanmoins, dans le cadre du diagnostic agricole (réalisé par la Chambre d'Agriculture du Loiret), il est apparu que le nombre des bâtiments agricoles anciens était important et que ceux-ci ne correspondaient pas toujours aux besoins des exploitants. La valorisation de ce bâti et sa préservation passe par la possibilité d'envisager une nouvelle vocation.

Cette OAP peut venir en aide à la décision lors des demandes de changement de destination afin de rendre cohérente la nouvelle fonction du bâti avec la réalité du territoire et son environnement.

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A (« agricole »), correspondant à la catégorie « Ancien bâti agricole de qualité isolé » sont détaillés dans la « Liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du projet de PLUi-H de la Communauté de communes de La Beauce Loirétaine », annexée au présent document.

Les bâtiments en cœur ou en accroche de bourg et dans un hameau, inscrit en zone U, ne font pas l'objet d'une fiche spécifique.



Légende

- Permettre la mutation de certaines constructions agricoles de qualité (caractère patrimonial) lors d'une cessation d'activité.
- Les conditions sont définies dans l'OAP mutation du bâti agricole de qualité.

Sur le territoire de la Beauce Loirétaine, les fermes sont établies dans des environnements différents qui induisent des potentiels de mutation spécifique en fonction de leur localisation :

- Dans les centres bourgs, la mutation du bâti agricole est possible vers de l'habitat, des équipements, des commerces et services, de petites activités artisanales...
- Dans les hameaux constitués, la mutation du bâti agricole est possible vers de l'habitat ou de petites activités artisanales
- Pour les fermes isolées, la mutation du bâti agricole de qualité (caractère patrimonial) est possible notamment pour la création d'activités touristiques et de loisirs (gîtes, salle de réception...) pouvant générer des nuisances sonores. En revanche, la mutation du bâti agricole vers de l'habitat ou de l'artisanat n'est pas privilégiée notamment pour des raisons de coûts liés aux accès, réseaux et transports. Par ailleurs, l'implantation de commerces et services qui ne sont pas liés à l'activité agricole est proscrite.

Le logement :

Dans le cas de réhabilitation vers du logement, la conservation de la structure du bâti devra être privilégiée notamment la composition autour de la cour.



Activités artisanales :

Les bâtiments d'exploitation agricole disposent de volumes importants, qui peuvent correspondre aux besoins d'entreprises artisanales dans le cas de cessation d'une activité agricole sans possibilité de reprise dans les centres bourgs ou les hameaux. Cependant, leur implantation doit se faire en suivant les règles déclinées dans la page suivante.



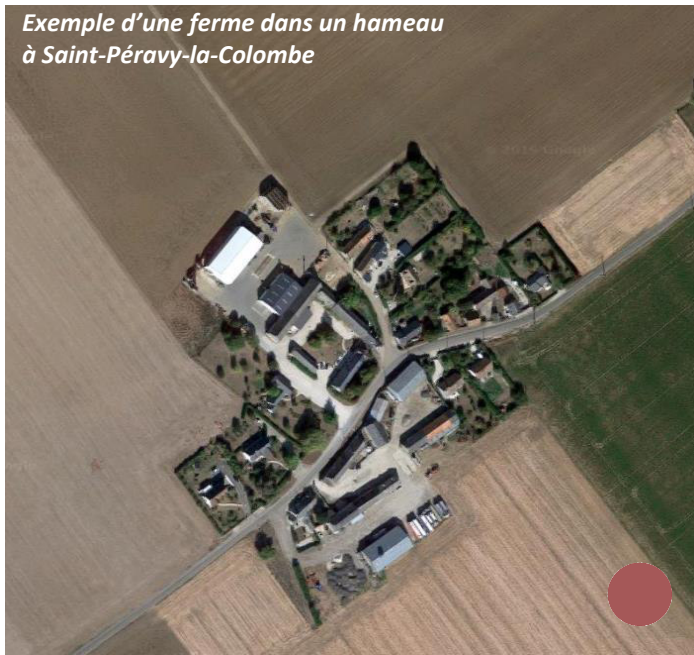
Activités commerciales et de transformation dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole :

Dans le cas de la création de locaux pour les activités commerciales et de transformation doivent être créés au sein des corps de ferme ou à leur proximité immédiate.

Les locaux destinés consacrés à la vente seront de manière privilégiée créés au sein des corps de ferme, par une réhabilitation du bâti, tandis que les locaux de transformation peuvent être créés en-dehors du corps de ferme.

L'OAP Mutation du bâti agricole de qualité

Exemple d'une ferme dans un hameau à Saint-Péravy-la-Colombe



Exemple d'une ferme isolée à Gémigny



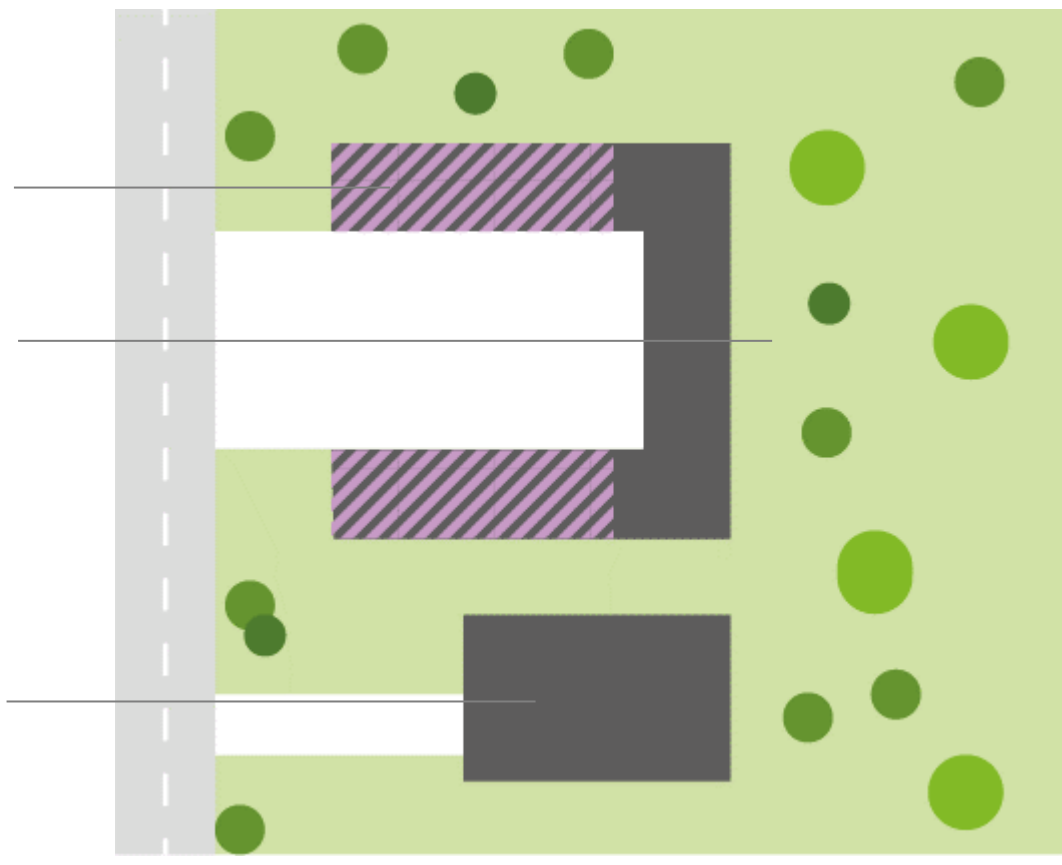
Exemple d'une ferme en accroche de Bourg à Bucy-St-Liphard

- **Ancien bâti agricole en cœur ou en accroche de bourg** : Il est admis une reconversion pour de l'habitat lorsque celui-ci est lié à d'autres habitations et que les réseaux soient suffisants. Possibilité de reconversion en activité artisanales, commerciales ou industrielles compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'insertion paysagère (maçonnerie, plomberie...).
- **Ancien bâti agricole dans un hameau** : l'autorisation de changement de destination pour de l'habitat est possible si celui-ci est lié à d'autres habitations et que les réseaux sont suffisants. Possibilité d'implanter des activités artisanales ou industrielles compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'insertion paysagère (maçonnerie, plomberie...).
- **Ancien bâti agricole de qualité isolé** : création de nouveaux logements limités. Mutation du bâti de qualité pour de l'hébergement hôtelier ou touristique encouragée, ainsi que des activités de loisir (gîtes, salle de réception...).

Implanter les locaux d'activités dans les anciens bâtiments d'exploitation, préférentiellement dans les bâtiments les plus proches de la route

Conserver, voire accroître la part des espaces de pleine terre végétalisés

Lorsqu'ils existent, utiliser les hangars récents et en-dehors de l'ancien corps de ferme comme espaces de stockage



L'OAP Commerces et activités artisanales

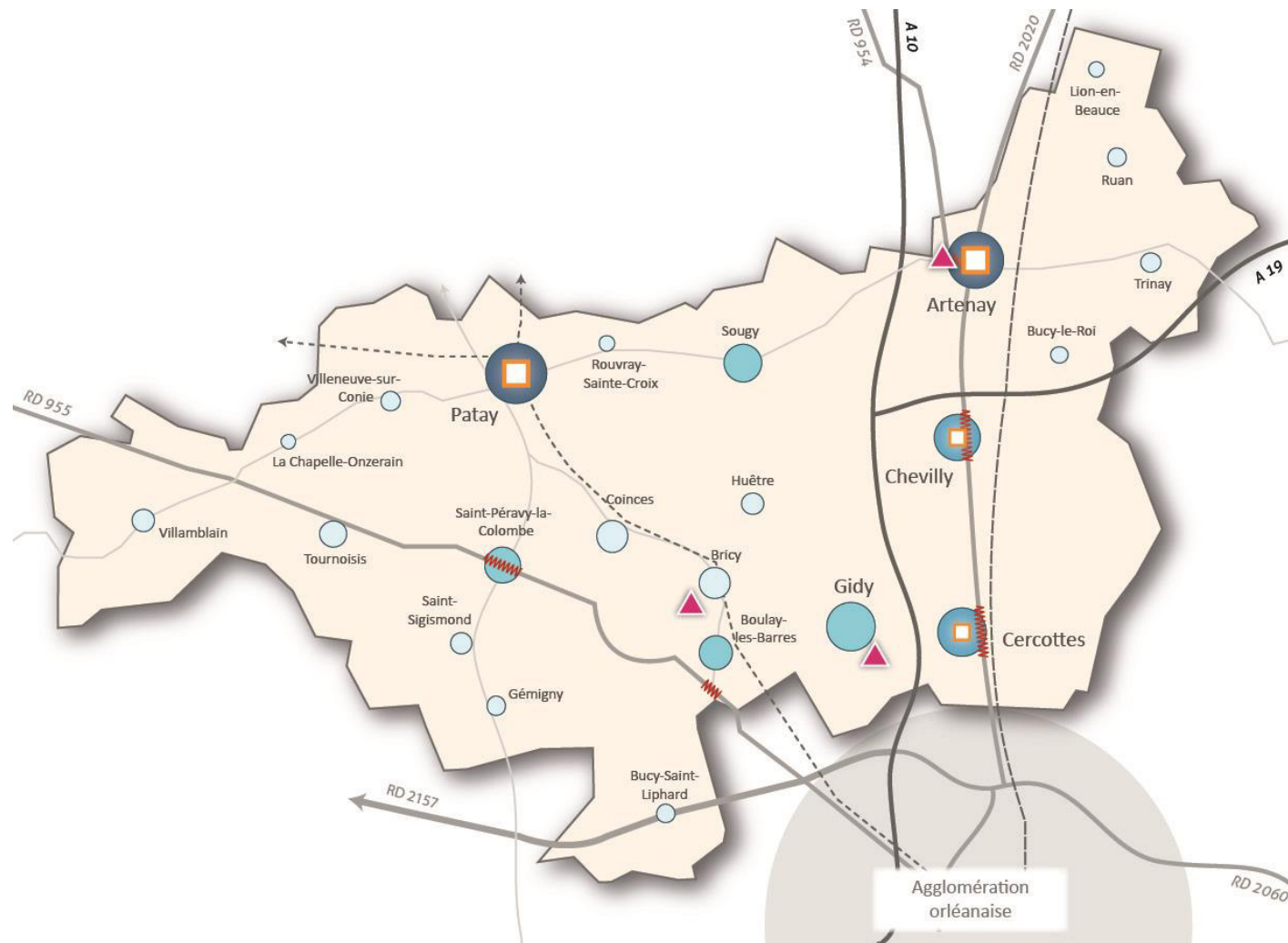
Lors de ces cinq dernières années, la vacance moyenne dans les centres de petites et moyennes villes a presque doublé. L'accroissement du volume des ventes sur internet fait évoluer le mode de consommation.

L'OAP sur le commerce et les activités artisanales vise à proposer une organisation générale du développement de l'appareil commercial et artisanal du territoire.

Cette structure doit permettre de conforter la complémentarité entre les différentes polarités du territoire et limiter des phénomènes de concurrence entre commerces du territoire.

Outre les orientations déclinées cartographiquement, l'OAP inscrit également les orientations suivantes, dont des exemples sont proposés :

- Favoriser la revitalisation des centres anciens en complémentarité des centres commerciaux situés en périphérie des bourgs et à proximité du territoire (notamment au sein de l'agglomération orléanaise),
- Encourager le développement d'activités commerciales et de transformation en lien avec les activités agricoles,
- Développer la signalétique pour les activités artisanales de proximité dans les communes.



L'OAP donne des préconisations pour le territoire de Beauce Loirétaine afin d'engager une revitalisation du commerce et des activités artisanales notamment dans les principales polarités. En général, 4 fonctions principales sont à prendre en compte :

- l'économie ;
- l'identité ;
- l'habitat ;
- les services.

En effet, le dynamisme commercial et artisanal est fortement dépendant de la notion d'attractivité territoriale (paysage, habitat, patrimoine etc.).

Il est préconisé de privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce et de l'artisanat (zones UA du plan zonage). Cependant, le prérequis de la revitalisation est un portage et non pas une opposition entre centre et périphérie.

De plus, la vacance des locaux commerciaux en centre-bourg est étroitement liée avec la problématique de l'habitat (cf OAP habitat). En effet, celle-ci nuit à l'attractivité territoriale et favorise la vacance de logements en centre bourg. Les zones de chalandise des commerces et activités artisanales doivent être adaptées. En ce sens, l'implantation de commerces isolés doit être limitée. De fait, l'intensification des fonctions urbaines en centre-bourg est préconisée.

Cette intensification peut être accompagnée d'une politique publique permettant de conforter le cadre de vie : requalification des places et des espaces publics, amélioration des circulations et du stationnement (places du village, espace vert...)

Ainsi, il est nécessaire de conforter les polarités de commerces, d'artisanats et de services dans les centres bourgs dans un objectif de complémentarité entre les différents pôles et au service des habitants.

Il est conseillé de mettre en œuvre des outils opérationnels mis à disposition des collectivités tels que les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) et le programme « petites villes de demain » afin d'apporter l'ingénierie et les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la revitalisation des centres anciens.

Légende



Conforter les deux polarités commerciales et de services principales du territoire en favorisant une complémentarité **entre les moyennes surfaces commerciales et les commerces de proximité**



Permettre le développement de commerces et services à rayonnement intercommunal et structurer le linéaire commercial présent le long de la RD 2020, notamment en assurant des possibilités de stationnement sécurisées



Favoriser la structuration de petits pôles commerciaux et de services de proximité dans les centres bourgs, servant de relais entre les pôles structurants et les communes polarisées



Permettre l'implantation de commerces et services de proximité, dans la mesure où ceux-ci complètent l'offre à l'échelle locale et ne remettent pas en cause la structuration de polarités dans les centres bourgs jouant un rôle de relais



Accompagner l'activité commerciale par une requalification de l'environnement urbain, notamment des façades, la confortation des linéaires commerciaux, des espaces publics et stationnements. Eviter le changement de destination des commerces situés dans les linéaires commerciaux pour de l'habitation



S'appuyer sur le développement des grandes zones d'activités du territoire pour développer l'activité commerciale d'accompagnement répondant aux besoins spécifiques des secteurs concernés



Encadrer la présence des commerces de passage le long des grands axes, en particulier la RD2020

Conforter les deux polarités commerciales et de services principales du territoire en favorisant une complémentarité entre les moyennes surfaces commerciales et les commerces de proximité

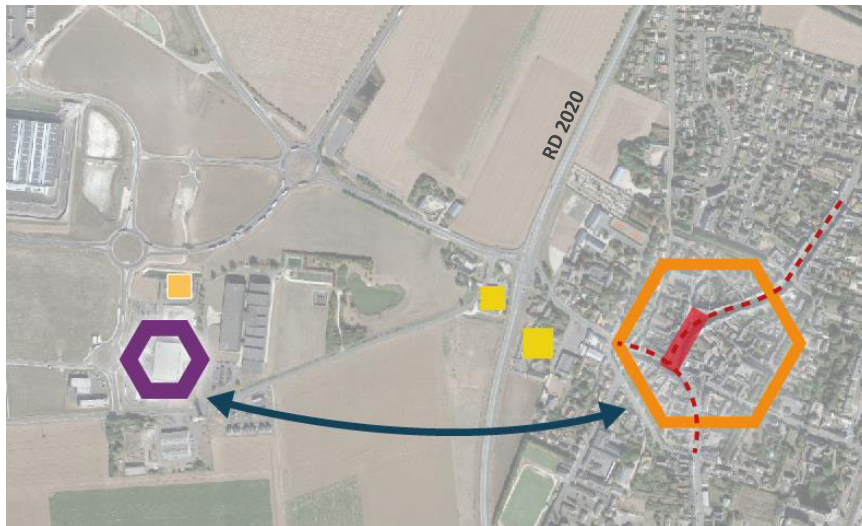
Pour les pôles d'Artenay et de Patay, les prescriptions s'appliquant sont les suivantes :

- Maintenir leur rôle d'attractivité en soutenant la diversité de l'offre commerciale et de services, en taille des cellules commerciales (du commerce de proximité de moins de 200 m² de surface de vente au supermarché de plus de 2000 m² de surface de vente), ainsi qu'en types de besoins auxquels ils répondent (des besoins du quotidien aux besoins occasionnels : commerce de bouche, services, restauration...),
- Conserver les continuités commerciales et linéaires actifs des centre-ville de ces pôles (zones UA1 du dispositif réglementaire) ; limiter autant que possible le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée vers une destination de logements et mettre en œuvre des mesures de lutte contre la vacance commerciale,
- Favoriser le développement des commerces de bouche et activités artisanales, ainsi que les petites unités généralistes de moins de 200 m² de surface de vente,
- Requalifier les espaces de stationnement en centre-bourg, à la fois pour une accessibilité rapide aux commerces en limitant un stationnement de longue durée,
- Accompagner la valorisation paysagère des centre-bourgs par une requalification de l'espace public,
- Valoriser les circulations douces dans les centres-villes d'Artenay et Patay, pour conforter l'attractivité des commerces et services,
- S'appuyer sur le programme « petites villes de demain » pour valoriser l'attractivité commerciale de Patay et permettre sa revitalisation, en particulier par la réhabilitation du bâti en centre-bourg et une valorisation de la structure artisanale et commerciale de la ville,
- Conforter la complémentarité entre les commerces et services du centre-bourg d'Artenay et le pôle commercial « Intermarché », notamment par une facilitation du lien entre ces deux polarités commerciales et de services,

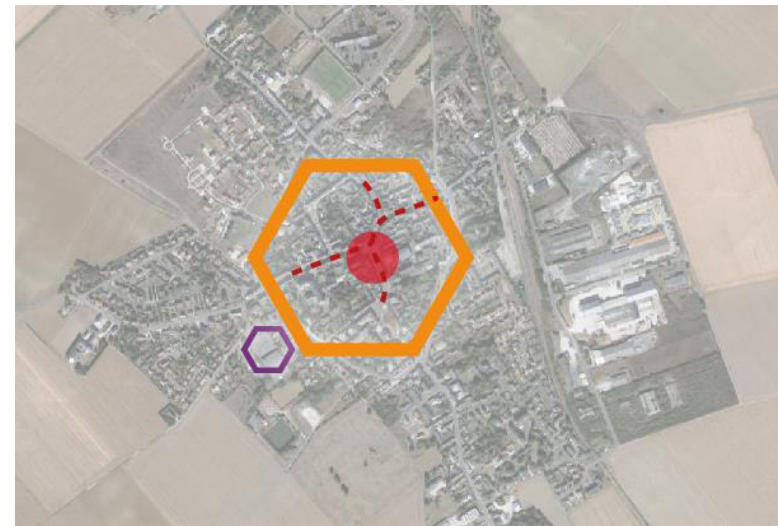
- A Artenay, limiter le développement des établissements de restauration de passage à celles existantes à proximité de la RD 2020 et à celles prévues au sein du centre-routier de la zone d'activités économiques Artenay-Poupry,
- Valoriser le rôle de polarité d'Artenay et de Patay par la confortation des marchés hebdomadaires, permettant de renforcer la diversité commerciale locale, l'animation des centre-bourgs et la vie sociale du territoire,
- Limiter le développement des galeries commerciales à celles existantes afin d'éviter autant que possible la concurrence de celles-ci avec les commerces de centre-bourg,
- Mettre en place des outils d'accompagnement des commerces de centre-ville (droit de préemption commercial, subventions publiques...), en lien notamment avec le programme « petites villes de demain » et dans la perspective d'une limitation de la vacance commerciale,
- Favoriser la mise en œuvre d'actions expérimentales (commerces éphémères, animation des vitrines de commerces vacants...),
- Encourager les interactions entre les commerces et les autres activités économiques, en particulier l'agriculture.




Principes d'implantation et de valorisation de l'appareil commercial et de services dans les deux polarités principales du territoire





Artenay



Patay



-  Les centres-villes : valoriser le paysage urbain et favoriser l'implantation des commerces de proximité (commerces de bouche, services, restauration...) dans l'intra-mail d'Artenay et de Patay
-  Redynamiser le cœur de bourg en confortant les commerces et services de proximité autour de la place centrale de la ville et son paysage urbain ; mettre en œuvre un stationnement adapté aux commerces et services
-  Conforter les linéaires commerciaux et favoriser l'implantation des commerces le long des axes historiques

-  Valoriser la complémentarité entre les moyennes et grandes surfaces commerciales et les commerces et services de centre-bourg. Limiter le développement de nouvelles galeries commerciales
-  Faciliter le lien entre le centre-ville d'Artenay et le supermarché « Intermarché » et sa polarité commerciale
-  Permettre l'évolution des activités d'hôtellerie et de restauration existantes
-  Prendre en compte la présence des activités de restauration rapide, potentiellement compléter l'offre en complémentarité avec le centre-bourg

L'OAP Commerces et activités artisanales

Permettre le développement de commerces et services à rayonnement intercommunal et structurer le linéaire commercial présent le long de la RD 2020, notamment en assurant des possibilités de stationnement sécurisées

Pour les pôles de Chevilly et Cercottes, la structuration autour de la RD 2020 doit être confortée grâce aux prescriptions suivantes :

- Favoriser le maintien et la confortation de la diversité de l'offre commerciale et de services, particulièrement en termes de types de besoins auxquels ils répondent,
- Développer une offre de commerces et services de proximité, complémentaire des pôles commerciaux alentours, en particulier « Cap Saran » (hors de la CCBL) et le supermarché d'Artenay,
- Favoriser le développement des commerces de bouche et activités artisanales, ainsi que les petites unités généralistes de moins de 200 m² de surface de vente (épiceries à l'exemple du magasin « Vival », à Cercottes),
- Limiter le développement de commerces de passage (sandwicheries et restauration rapide notamment) pour garantir une parfaite intégration urbaine des commerces et une réponse aux besoins des habitants ; interdire leur implantation en entrée de ville,
- Mettre en œuvre une sécurisation des espaces de stationnement par l'aménagement des espaces publics (à l'exemple de la place Lucien Paillet à Chevilly) et en encourageant, auprès des autorités gestionnaires, une réduction de la vitesse du trafic dans les bourgs,
- Valoriser le développement des commerces et services sur les espaces en retrait de la RD 2020, par exemple à la manière de la rue Louise Dubel, à Cercottes,
- Valoriser les circulations douces nord-sud le long de la RD 2020, favoriser des traversées sécurisées de la RD 2020 pour faciliter l'accessibilité des commerces de part et d'autre de la voie.

Favoriser la structuration de petits pôles commerciaux et de services de proximité dans les centres bourgs, servant de relais entre les pôles structurants et les communes polarisées

Pour les pôles de Gidy, Sougy, Boulay-les-Barres et Saint-Pérvy-la-Colombe, les prescriptions s'appliquant sont les suivantes :

- Valoriser le rôle de centralités de proximité de ces pôles, notamment pour les habitants des communes polarisées proches,
- Conforter les commerces présents et favoriser l'implantation de nouvelles unités commerciales et de services de proximité de moins de 200 m² de surface de plancher dédiée à la vente (commerces de bouche, restauration...) en centre-bourg (zones UA2 du dispositif réglementaire),
- S'appuyer sur les activités présentes à Boulay-les-Barres (base militaire aérienne de Bricy-Boulay-les-Barres) et Gidy pour favoriser les commerces des centre-bourgs,
- Permettre la création et le développement d'activités artisanales en centre-bourg, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité directe des espaces d'habitat,
- Favoriser la création d'espaces de stationnement sécurisés pour faciliter l'accessibilité aux commerces et services de proximité, notamment le long des voies passantes (en particulier la RD 5 à Sougy, RD 955 à Saint-Pérvy-la-Colombe) ; encourager, auprès des autorités gestionnaires, une réduction de la vitesse du trafic dans les bourgs,
- Favoriser l'implantation de commerces et services (dont les activités de restauration) au sein des centre-bourgs et les interdire en entrée de ville (en particulier à Gidy, Sougy et Saint-Pérvy-la-Colombe),
- Permettre l'implantation de commerces et services dans le hameau des Barres sous réserve d'une sécurisation des espaces de stationnement.



Permettre l'implantation de commerces et services de proximité, dans la mesure où ceux-ci complètent l'offre à l'échelle locale et ne remettent pas en cause la structuration de polarités dans les centres bourgs jouant un rôle de relais

Dans les centre-bourgs des communes polarisées, l'implantation de commerces et services pourra se faire en suivant les recommandations suivantes :

- Permettre l'implantation de commerces, services et activités artisanales en tant qu'elles permettent une confortation de l'offre commerciale et de services à l'échelle de la CCBL,
- Valoriser les activités commerciales et de services de proximité existantes,
- Permettre le développement d'activités artisanales de proximité afin de conforter l'offre à l'échelle de la CCBL, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité directe des espaces d'habitat,
- Valoriser le développement potentiel d'une offre de commerces ambulants, répondant aux besoins locaux de manière diversifiée, à la fois pour les besoins « du quotidien » (boulangerie, petite épicerie...) et les besoins plus exceptionnels (outillage, matériel de bricolage...).

Le développement de la signalétique pour les activités de commerces ou artisanales de proximité dans les communes :

La signalétique permet d'accompagner le repérage des artisans ou de locaux commerciaux dans les centres bourgs et les hameaux, et de conforter leur activité. Cependant, il convient d'encadrer celle-ci pour limiter l'impact sur le paysage urbain des centres bourgs et conforter une certaine harmonie à l'échelle du territoire.



Les devantures et enseignes discrètes sont à privilégier, notamment par la peinture et un jeu de lettrages adapté. La devanture doit rester séparée du 1er étage et s'inscrire à l'intérieur de la travée de chaque immeuble.

La surabondance d'enseignes nuit à la qualité du paysage urbain.

Les devantures commerciales pourront être marquées dans le paysage urbain par un traitement permettant de marquer un contraste au sein de la façade.

Limiter la signalétique en entrée de ville pour garantir une valorisation paysagère de ces espaces de transition.

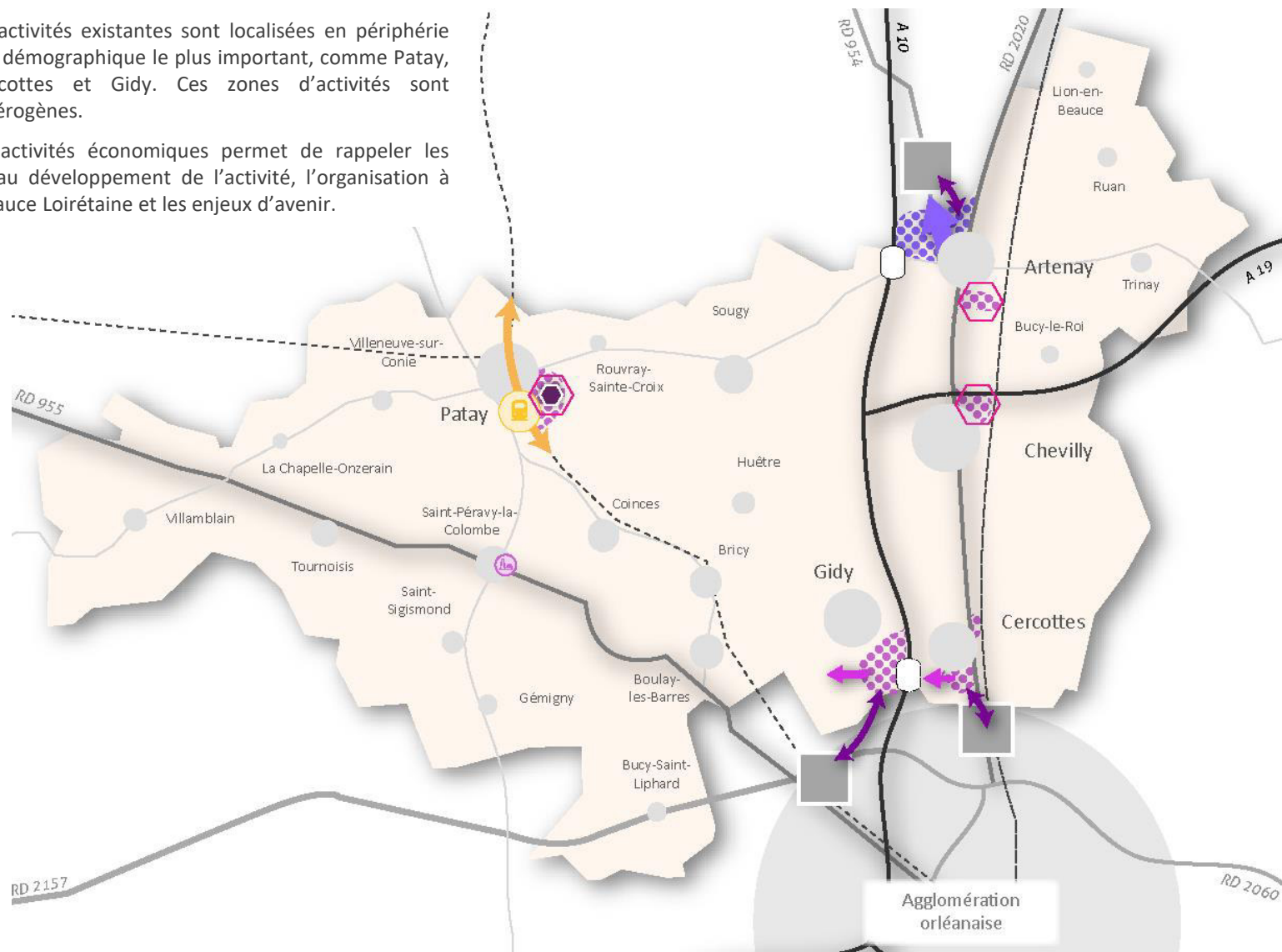
Les préenseignes scellées ou installées au sol sont interdites, conformément à l'article R. 538-31 du Code de l'environnement.

Ces dispositions sont intégrées à la présente OAP en attente d'un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi), document qui pourra préciser les attentes et objectifs en matière de réglementation de la signalétique et de la publicité sur le territoire de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.

L'OAP Zones d'activités économiques


Les principales zones d'activités existantes sont localisées en périphérie des communes de poids démographique le plus important, comme Patay, Artenay, Chevilly, Cercottes et Gidy. Ces zones d'activités sont qualitativement très hétérogènes.


L'OAP sur les zones d'activités économiques permet de rappeler les objectifs généraux liés au développement de l'activité, l'organisation à l'échelle du territoire Beauce Loirétaine et les enjeux d'avenir.





Légende


Le territoire de Beauce Loirétaine est un territoire actif et dynamique. Les zones d'activités jouent un rôle primordial dans l'économie à l'échelle de l'intercommunalité. Il est nécessaire de pérenniser ces activités et de pouvoir apporter une diversification dans les prochaines années, notamment par l'accueil d'artisans.

 Permettre le développement de la zone d'activité d'Artenay/Pourpry. Poursuivre le développement de la filière logistique dans ce secteur. Permettre l'accueil d'activités tertiaires et à forte valeur ajoutée.

 Permettre le développement des zones d'activités mixtes (artisanats, bureaux, agroalimentaires...) garantes d'une économie diversifiée sur l'ensemble du territoire.

 Requalifier certaines zones d'activités afin de les rendre plus attractives. La requalification des zones activités peut se traduire par une réorganisation de la zone, un traitement de l'espace public qualitatif, des aménagements paysagers etc.

 Requalifier la zone d'activité de Patay et favoriser l'accueil d'activités artisanales ou d'industries agroalimentaires. Permettre une adaptation de l'offre de locaux d'activités pour répondre aux besoins des activités artisanales

 Créer une petite zone d'activités dans la commune de de Saint Pérvy la Colombe permettant la création d'emplois dans le secteur ouest du territoire de Beauce Loirétaine.



Prendre en compte l'existant (hors CCBL) dans la stratégie de développement des zones d'activités du territoire



S'appuyer sur les infrastructures existantes pour le développement des zones d'activités, notamment le long de la RD2020. Traiter les espaces paysagés des zones d'activités en entrée de territoire afin de les rendre davantage attractifs.



Utiliser de façon optimale le réseau ferré en favorisant l'exportation de la production des zones d'activités.



Permettre le développement de liaisons en transports en commun entre l'agglomération orléanaise et la CCBL notamment pour les déplacements domicile-travail. Favoriser les liens et la cohérence de développement entre les différentes zones d'activité.



Rendre possible l'extension des principales zones d'activité pour permettre leur développement.

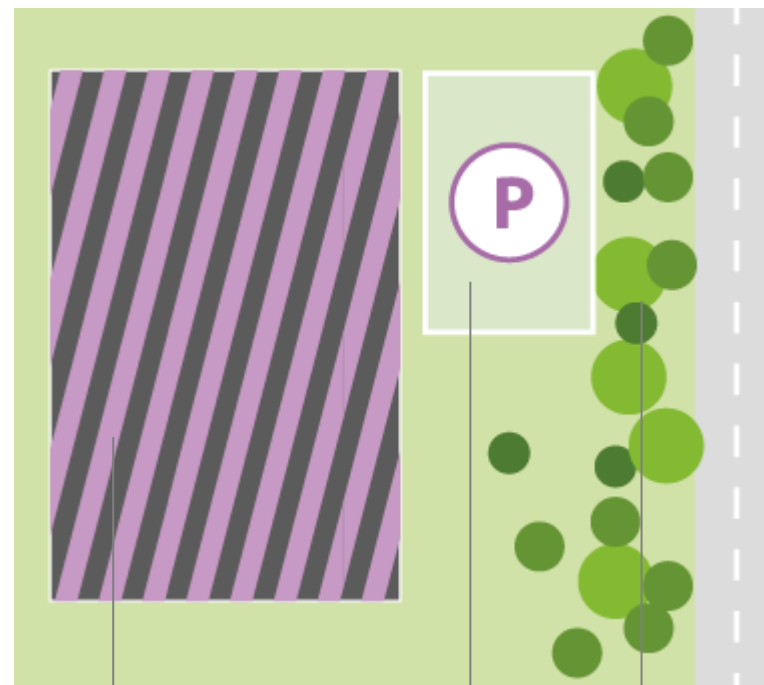
L'OAP Zones d'activités économiques

Le traitement paysager des zones d'activité le long des grands axes routiers :

Les zones d'activités ont un impact visuel très fort sur le paysage notamment en Beauce, au vu du peu de relief existant et de l'activité agricole dominante (création de vues panoramiques). Ainsi, pour atténuer l'impact visuel des grandes emprises des zones d'activité, notamment celles en accroche avec le bourg, il est préconisé de réaliser un traitement paysager pour marquer une transition douce.



À Chevilly, l'implantation d'arbres le long de la voie permet d'adoucir le contraste entre le terrain plat et les grandes emprises foncières.



Grande emprise foncière pour de l'activité économique

Espaces de stationnement

Traitement paysager entre les grandes emprises foncières, les espaces de stationnement et la voie.

Le développement de la signalétique pour les zones d'activités dans les communes :

La signalétique permet d'accompagner le repérage des artisans dans les centres bourgs et les hameaux, et de conforter leur activité. Cependant, il convient d'encadrer celle-ci pour limiter son impact sur le paysage urbain des centres bourgs et conforter une certaine harmonie à l'échelle du territoire.

Ces dispositions sont intégrées à la présente OAP en attente d'un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi), document qui pourra préciser les attentes et objectifs en matière de réglementation de la signalétique et de la publicité sur le territoire de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.



Une signalétique harmonisée et discrète est à privilégier, en particulier dans les centres bourgs.



Avant



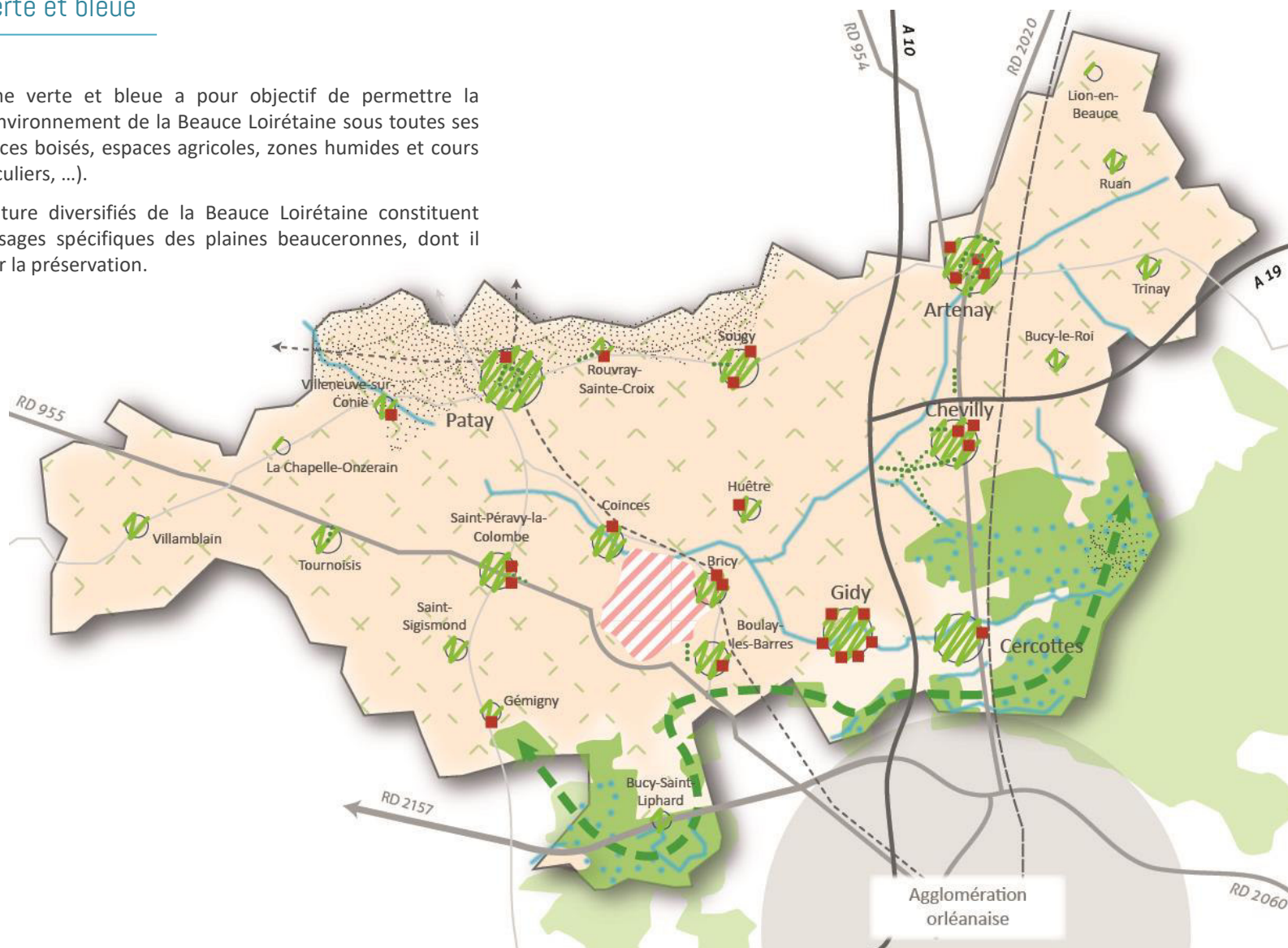
Après

La signalisation des commerces et artisans en entrée de ville, d'autant plus par une multiplication des panneaux, en dégrade la qualité paysagère. Leur retrait, lorsqu'ils existent, est vivement encouragé.









L'OAP Trame verte et bleue

L'OAP sur la Trame verte et bleue a pour objectif de permettre la préservation de l'environnement de la Beauce Loirétaine sous toutes ses composantes (espaces boisés, espaces agricoles, zones humides et cours d'eau, jardins particuliers, ...).



Les espaces de nature diversifiés de la Beauce Loirétaine constituent également les paysages spécifiques des plaines beauceronnes, dont il convient de garantir la préservation.



Légende

-  Protéger les espaces boisés du territoire
-  Valoriser des corridors écologiques au sud du territoire et en s'appuyant sur les espaces agricoles pour un développement de corridors en « pas japonais »
-  Protéger les haies et bosquets existants dans l'espace agricole pour favoriser le développement de la biodiversité en milieu agricole, notamment constituée par de la petite faune
-  S'appuyer sur les sites Natura 2000 pour le développement de la biodiversité sur l'ensemble du territoire, en particulier les oiseaux
-  Protéger les alignements d'arbres existants
-  Préserver les jardins dans les espaces urbanisés, supports d'une trame verte et notamment favorable à la culture potagère individuelle. Favoriser la diversité et la qualité végétale des plantations et lutter contre l'imperméabilisation des sols
-  Garantir une bonne intégration paysagère des nouveaux projets d'aménagement notamment en frange de l'espace agricole
-  Base aérienne d'Orléans-Bricy

Garantir la préservation et la valorisation des zones humides :

-  Protéger les cours d'eau et leurs abords dans leur diversité et en prenant en compte leur spécificités (cours d'eau pérennes ou non, présence de boisements à leurs abords, drain dans l'espace agricole, ...)
-  Protéger le réseau de mares, en particulier dans les espaces boisés, pour garantir la préservation de leur fonction de « tampon » limitant les ruissellements et écrêtant les crues

L'OAP Vulnérabilité

L'OAP sur les vulnérabilités du territoire a pour objectif de garantir une prise en compte des principaux risques du territoire, qu'ils soient d'origine naturelle ou technologique.

Le territoire est concerné par des captages d'eau potable. Ceux-ci font l'objet de servitudes d'utilité publique qu'il convient de prendre en compte.

Légende



S'appuyer sur l'expérience des crues de juin 2016 pour la mise en œuvre de dispositions visant une limitation de la constructibilité dans les secteurs touchés et/ou présentant un risque (surélévation du 1^{er} niveau habitable...)



Porter une attention particulière à l'écoulement des eaux de pluie et dans les nouvelles opérations, mettre en place une gestion harmonieuse des eaux de pluie (noues, bassins de rétention paysagers, ...)



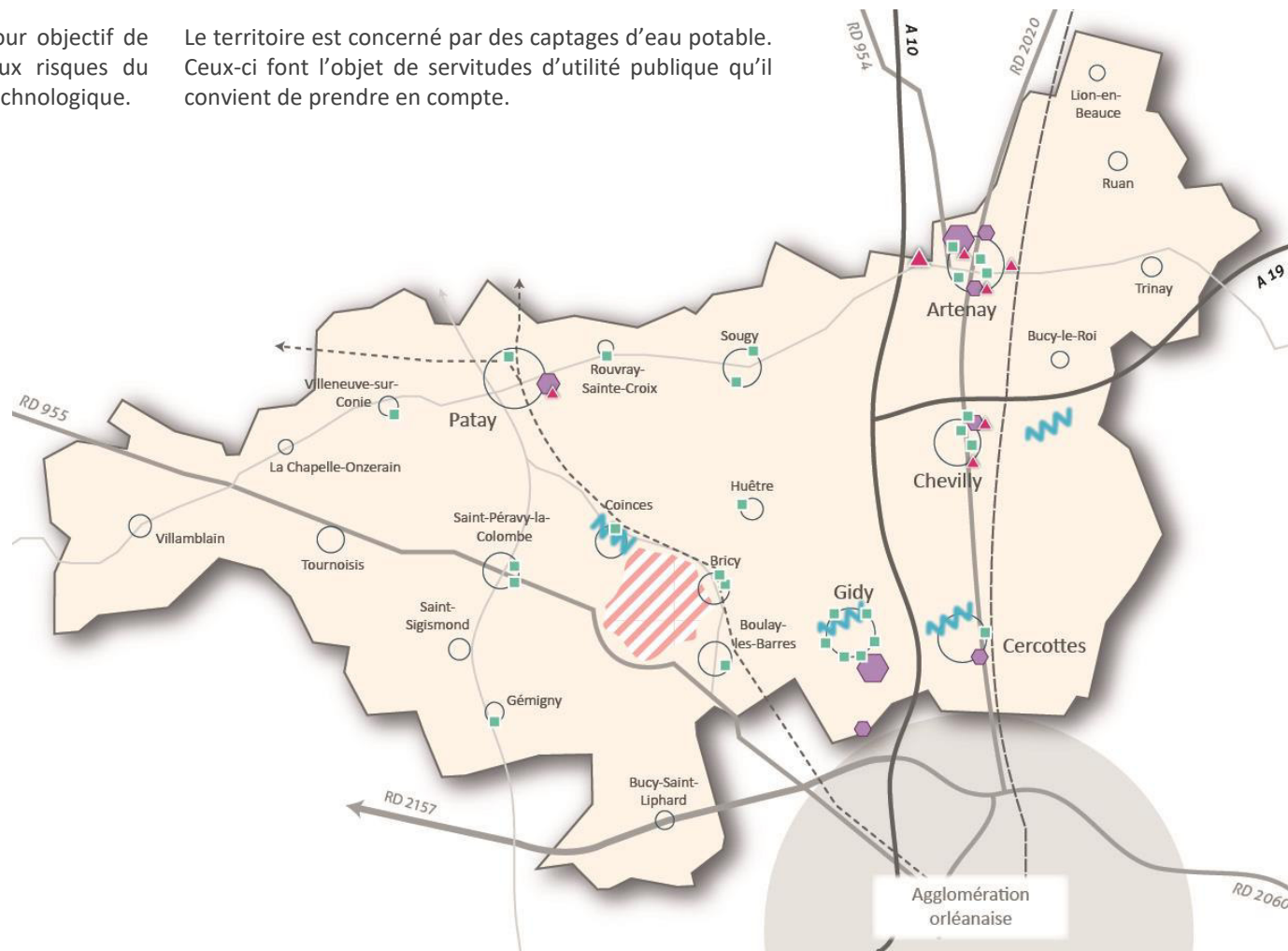
Eviter tout risque de pollution des milieux naturels et aquatiques lié aux eaux de ruissellement notamment, en particulier en provenance des zones d'activités



Porter une attention particulière aux sites pollués, potentiellement pollués et/ou présentant des risques technologiques afin de limiter l'exposition des habitants et usagers des sites (sites repérés : ICPE et sites repérés au sein de la base BASOL)



Prendre en compte les nuisances sonores induites par la présence de la base aérienne d'Orléans-Bricy dans l'aménagement du territoire



Rappel des orientations stratégiques et des actions du volet « Habitat » du PLUiH

1. Accompagner la **réhabilitation du parc ancien**, pour **lutter contre la vacance** et la vétusté, rendre le parc ancien plus économe en énergie, et l'adapter aux besoins liés à l'âge

Via la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

2. Développer une offre diversifiée d'une centaine de logements par an, en privilégiant les pôles structurants et émergents, pour accompagner le dynamisme démographique et les projets de développement économique

Conformément aux capacités constructives de logements, détaillées par communes page suivante

**OAP
Habitat
du PLUiH**

4. Se doter des moyens pour suivre la politique locale de l'habitat

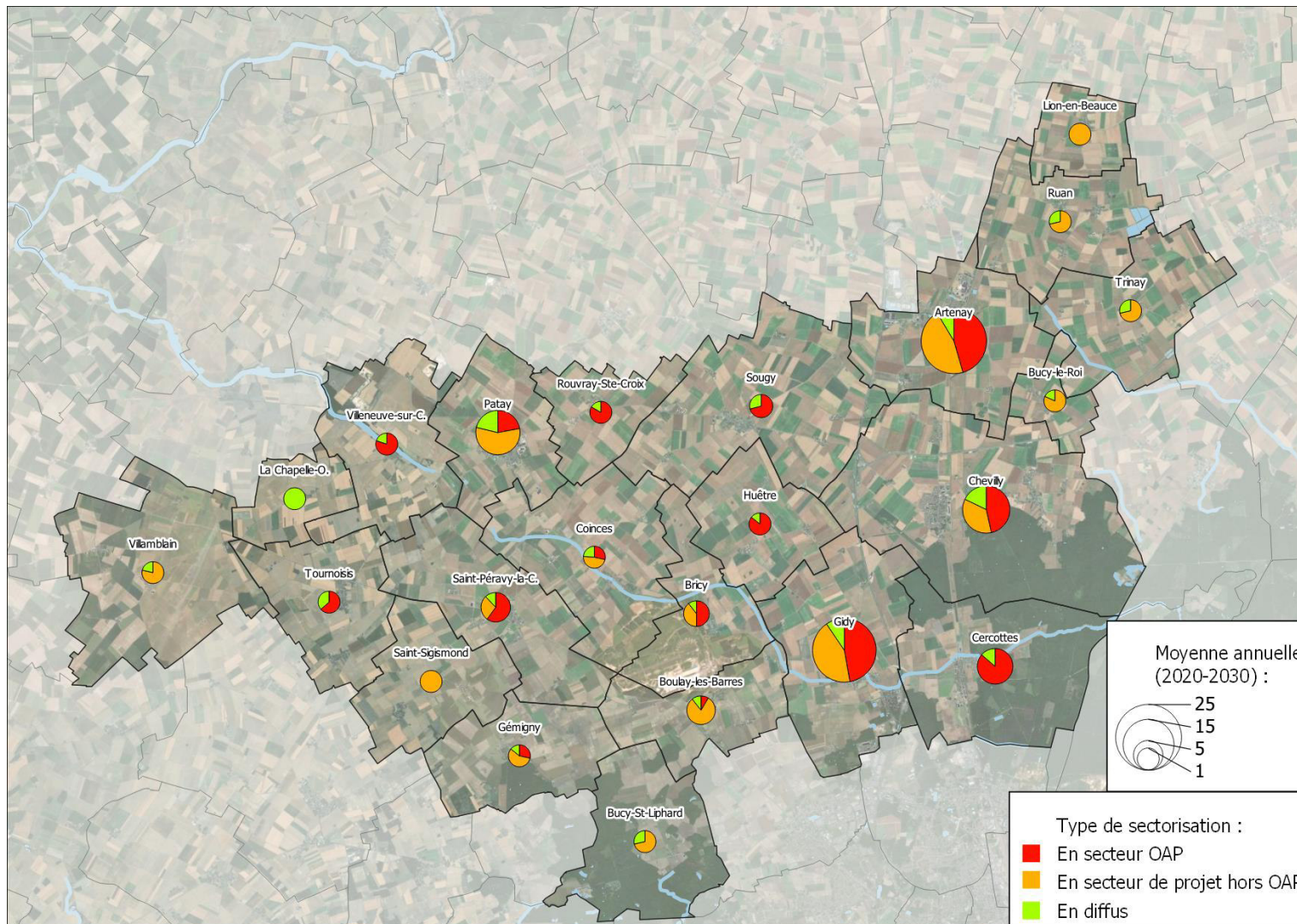
Via un référent « Habitat / Foncier » au sein de la CCBL, ainsi que la mise en place d'un observatoire de l'habitat en partenariat avec TOPOS (l'Agence d'urbanisme des Territoires de l'Orléanais)

3. Mieux permettre les **parcours résidentiels sur le territoire**, via une offre adaptée aux jeunes actifs et aux personnes âgées autonomes dans les centralités

En consacrant au moins 15 % de la production neuve au logement social dans les pôles structurants et émergents

Synthèse cartographique des capacités de construction de logements permises par le PLUiH avec pour objectif de produire progressivement une centaine de logements par an, dont en secteurs de projet

Capacités constructives en termes d'habitat du PLUiH 2020-2030 de la CCBL, En nombre moyen de logement par an dont secteurs de projet



Les OAP sectorielles



Présentation des OAP sectorielles

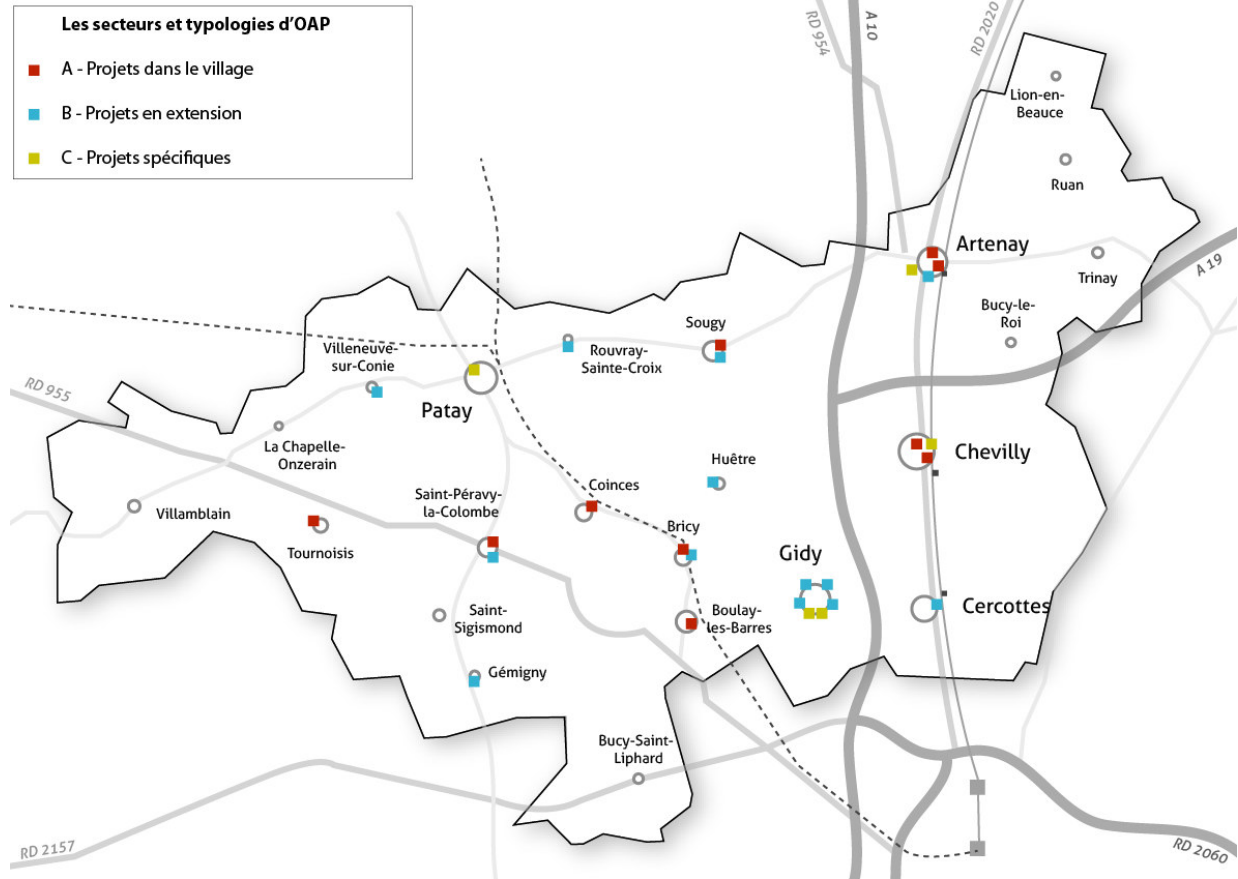
Les OAP sectorielles sont déclinées en **trois typologies** :

- **A-Projets dans le village** : projets avec une forte accroche urbaine dont la forme urbaine principale est la maison de village
- **B-Projets en extension** : projets de nouveaux quartiers en extension de l'urbanisation
- **C-Projets spécifiques** : projets à dominante d'équipements et/ou économique

Les densités brutes minimales des secteurs de projets en extension de l'urbanisation sont définies en fonction de l'armature urbaine de la CCBL :

- **18 logements** par hectare pour le pôle structurant d'Artenay et le pôle émergent de Gidy (hormis les projets lancés à 13 logements par hectare)
- **16 logements** par hectare pour le pôle structurant de Patay, les pôles émergents de Cercottes et Chevilly,
- **10 logements** par hectare pour les pôles relais de Sougy et Saint-Péravy-la-Colombe,
- **8 logements** par hectare pour les autres pôles de vie.

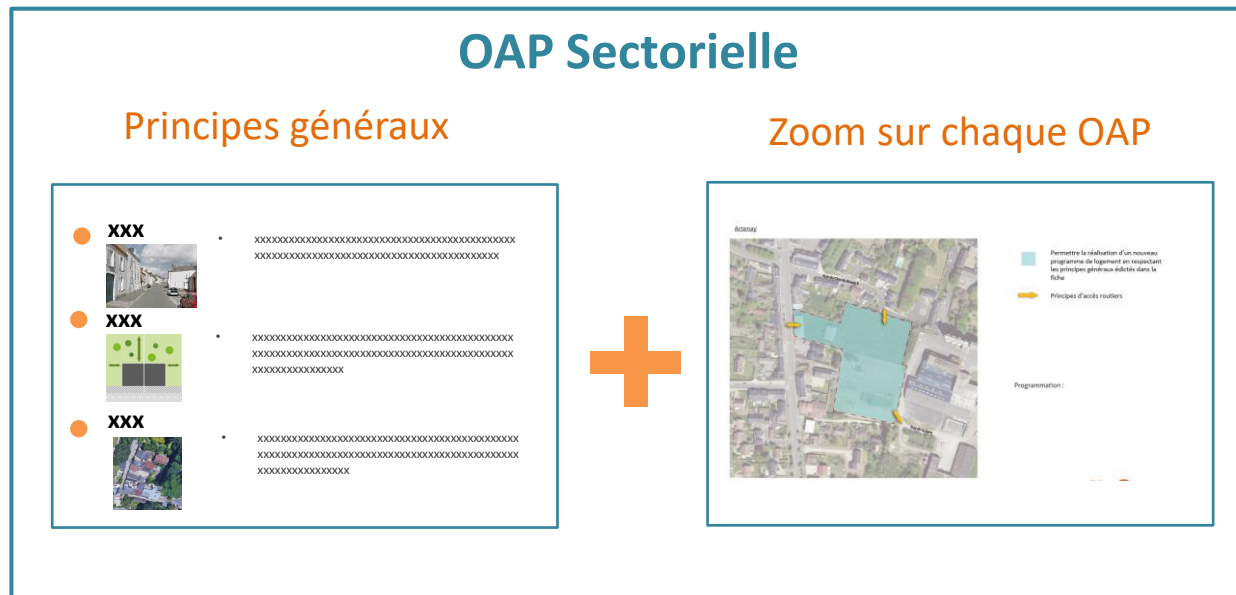
Localisation des secteurs de projet concernés



Chaque typologie comprend :

- **des principes d'aménagement généraux** à respecter portant sur l'implantation du bâti, les espaces extérieurs, le stationnement et l'accessibilité...
- **un zoom sur chaque site** indiquant la programmation envisagée et les principes d'accès.

Le zoom peut comprendre des orientations complémentaires (notamment en terme de stationnement, d'aménagements d'espaces publics ou de transitions paysagères) lorsque l'état d'avancement du projet le permet.



Principes d'aménagements concernant tous les secteurs d'OAP sectorielles

● Le bâti existant



A – Pour les projets dans le village

- Conserver autant que possible le bâti existant, le réhabiliter de manière qualitative si besoin.
- Préserver prioritairement la continuité urbaine existante (souvent par un bâti, une clôture, un porche à l'alignement de la rue).



B – Pour les projets en extension de l'urbanisation

- Mettre en œuvre une transition paysagère qualitative avec les maisons existantes à proximité directe du secteur de projet afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le cadre de vie et de préserver l'intimité entre les maisons

● L'accessibilité et la connexion avec le centre-bourg

- Garantir une bonne connexion avec le centre-bourg, notamment pour des mobilités douces.
- Privilégier l'accessibilité au site de projet par d'autres chemins que ceux longeant les espaces agricoles (notamment les chemins de ceinture).
- Lorsque cela est possible, privilégier la création d'une voie traversante plutôt que la création d'une voie en impasse.
- Rendre possible, dès lors que les conditions techniques le permettent, une accessibilité par le fond de la parcelle aux constructions existantes.

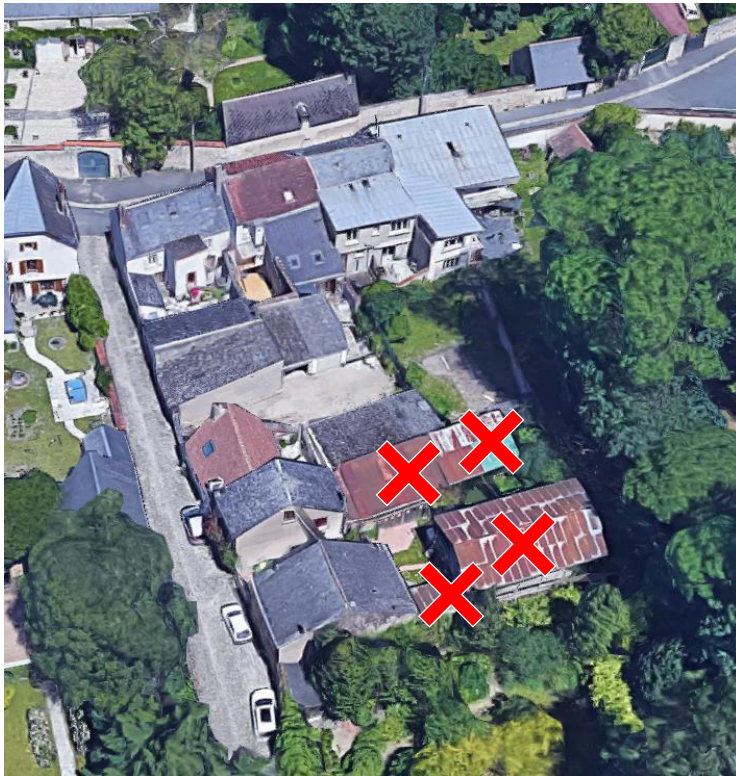


Espace public à Seine-Port (77) ; Source : CAUE Loiret



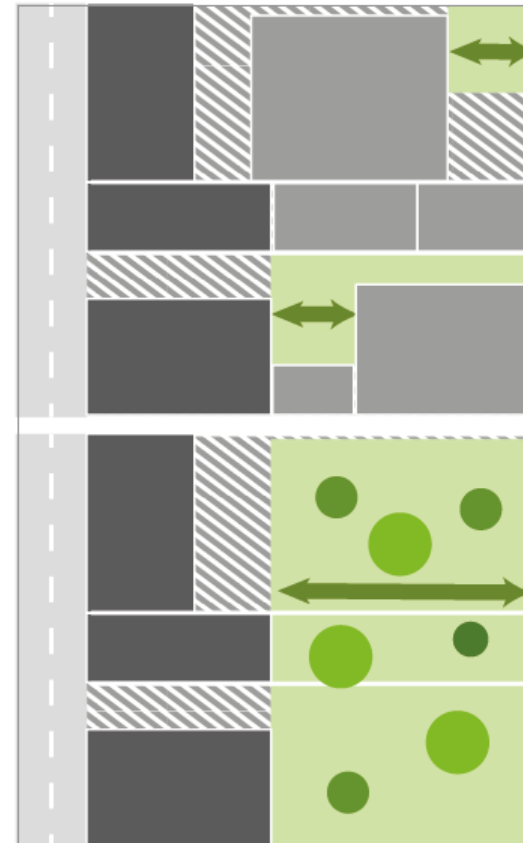
Liaison douce à Bazouges-sous-Hédé (35) ; Source : CAUE Loiret

● Les espaces de jardin existants



- Conserver une superficie suffisante d'espace de jardin, notamment dans la longueur.
- Préserver voire améliorer la perméabilité des espaces de jardin, en encourageant la démolition d'annexes ou d'appentis peu qualitatifs.

Redonner de l'importance aux espaces de pleine terre en centre-bourg



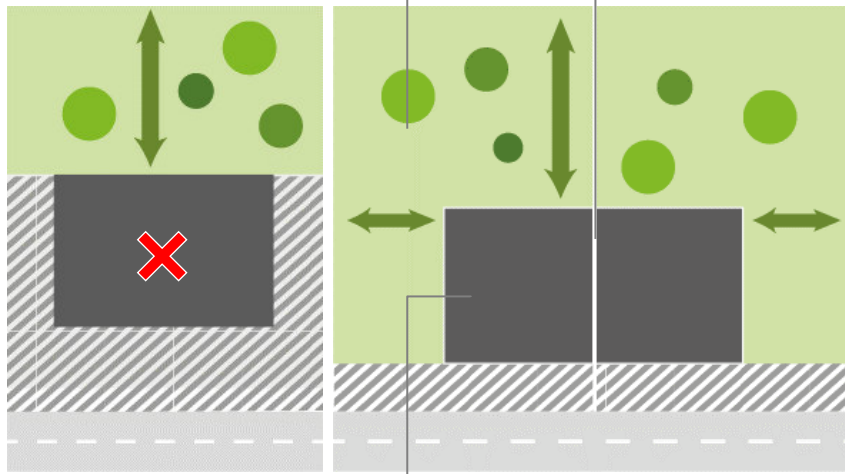
Certaines annexes peu qualitatives, participent à l'imperméabilisation des sols et empêchent d'avoir un espace de jardin utile.

Leur suppression permettrait de dégager de l'espace afin de recréer un espace vert qualitatif et perméable.

Principes d'aménagements concernant tous les secteurs d'OAP sectorielles

● L'implantation des nouvelles constructions

Implanter les nouvelles constructions de sorte à garantir la présence d'un « jardin utile » et paysager, qui sera d'une profondeur adaptée à la typologie des logements et à l'environnement urbain.



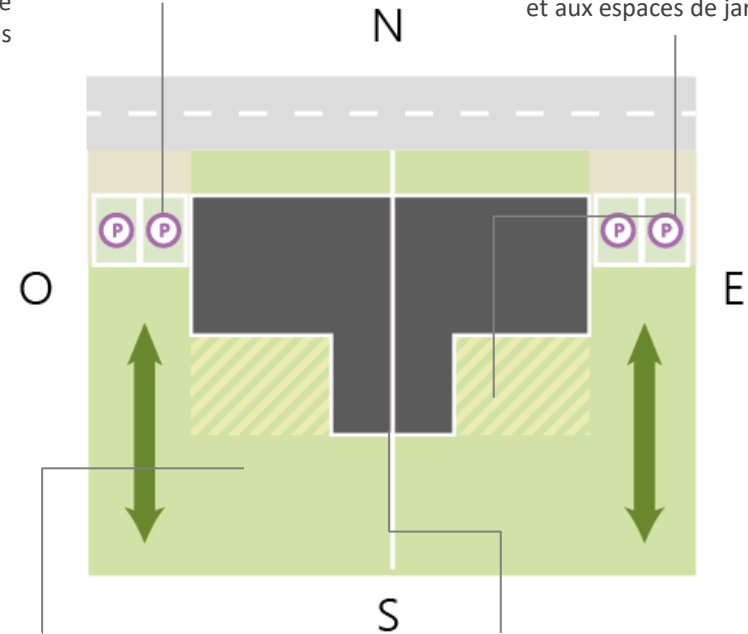
Implanter la maison de manière privilégiée en avant du terrain, surtout lorsque celui-ci est en frange de l'espace agricole.

Implanter la construction sur au moins une des limites séparatives latérales. Les maisons seront construites en mitoyenneté l'une de l'autre (en priorité par des pièces de vie) pour limiter les déperditions énergétiques.

Le jardin devra être imperméabilisé *a minima* par une limitation de l'emprise de la terrasse et/ou des annexes.

Réaliser au moins deux emplacements de stationnement non-clôturés par lot au sein de l'unité foncière (place du midi) ou clôturés par un portail électrique (une place dans le cas d'une mutualisation du stationnement).

Garantir une préservation de l'intimité suffisante à chacune des constructions créées, ainsi qu'aux constructions existantes et limiter les covisibilités par rapport aux pièces de vie et aux espaces de jardin.



Les nouvelles constructions seront implantées de manière privilégiée en fonction de la trajectoire du soleil pour garantir un bonne qualité d'ensoleillement et de lumière naturelle pour les pièces de vie, ainsi qu'une limitation de la consommation énergétique. Orienter de manière privilégiée les pièces de vie au Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest et limiter les ouvertures au Nord.

● Le traitement des espaces publics, la transition avec l'espace privé



- Traiter de manière qualitative les espaces publics, les végétaliser autant que possible.
- Les clôtures créées, d'une hauteur maximale de 1,70 m en excluant les piliers sur rue et 2 mètres en limite séparative, devront être préférentiellement végétalisées en vis-à-vis de l'espace public. Elles seront végétalisées en limite séparative latérale.
- Porter une attention particulière au traitement des transitions entre l'espace public et l'espace privé, avec une harmonie dans le traitement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut sont interdites dès lors qu'elles sont visibles depuis l'espace public.

● La gestion du stationnement



*Stationnement mutualisé à Langouët (35) ;
Source : Menguy architectes*

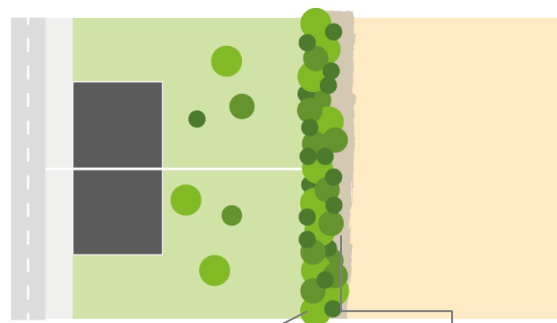
- Créer dans la mesure du possible un espace de stationnement mutualisé entre les différents lots, notamment par la création de places visiteurs
- Réaliser au moins deux emplacements de stationnement non-clôturés par lot au sein de l'unité foncière (place du midi) ou clôturés par un portail électrique (une place dans le cas d'une mutualisation du stationnement).

Principes d'aménagements concernant tous les secteurs d'OAP sectorielles

● La transition paysagère avec les espaces agricoles



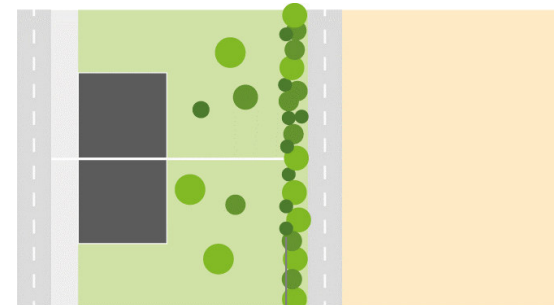
Absence de chemin de ceinture ou de route



Espace tampon en lisière de l'espace agricole

Création potentielle d'un chemin

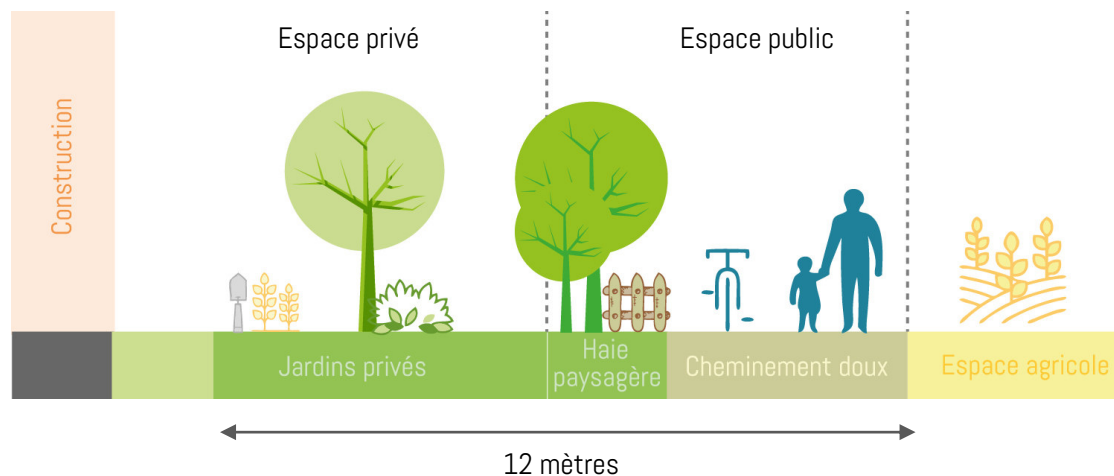
Présence d'un chemin de ceinture ou d'une route



Haie paysagère réalisée autant que possible sur l'espace public, et en cas d'impossibilité sur le terrain

- Traiter de la manière la plus qualitative possible la transition paysagère avec les espaces agricoles par des aménagements paysagers de transition.
 - Dans le cas d'une transition avec l'espace agricole concerné par une route ou un chemin agricole (et/ou de ceinture), la transition paysagère sera réalisée autant que possible sur l'espace public, et en cas d'impossibilité au sein du terrain.
 - Si la transition se fait directement avec l'espace agricole, un tampon paysager sera prévu. Il sera composé de haies et/ou d'arbustes et d'une profondeur minimale de 3 mètres. Il pourra comporter une liaison douce.
 - Une distance de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace agricole est obligatoire. Il permet de réaliser une transition paysagère.

Exemple de composition paysagère entre l'espace agricole et une construction



12 mètres

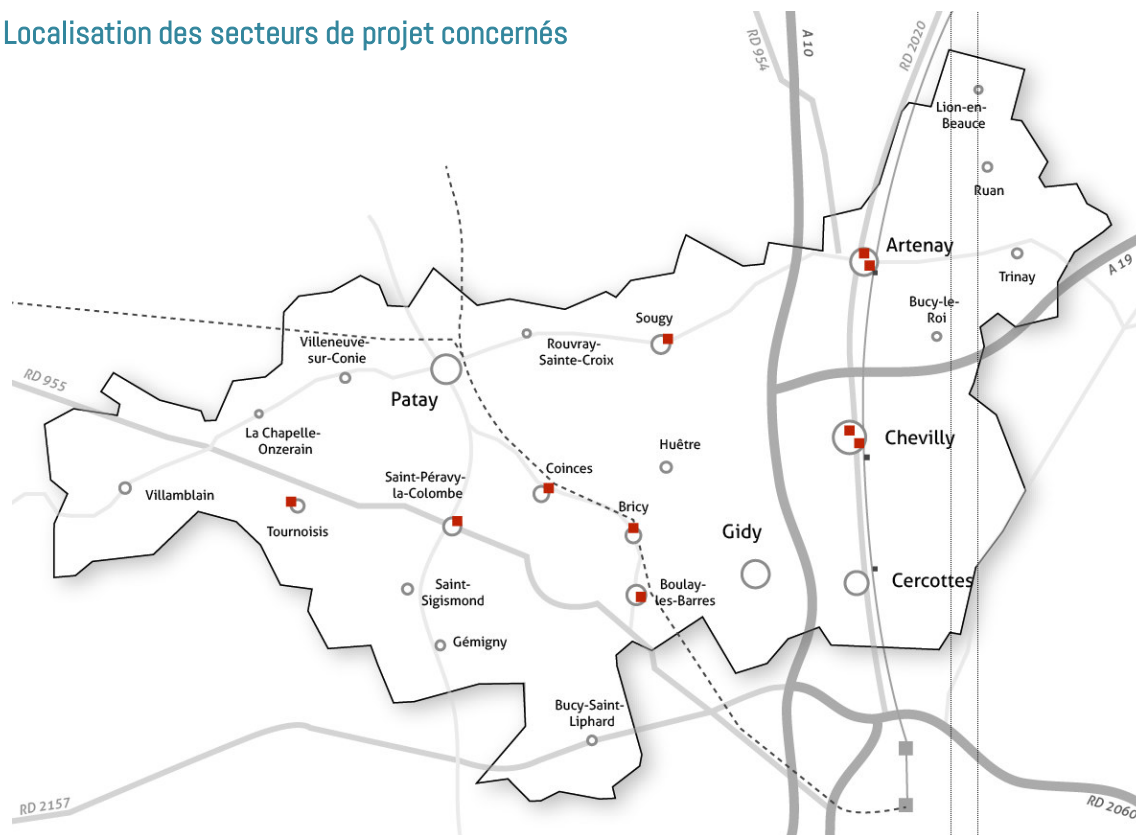
A – Projets dans le village

Cette OAP vise à garantir une accroche urbaine optimale, c'est-à-dire à former une **continuité avec le bâti ancien**, d'un point de vue paysager comme d'un point de vue fonctionnel. Ces sites sont définis essentiellement sur des dents creuses identifiées dans les centres bourgs, parfois sur les anciennes ouches, parfois dans des fonds de jardin.

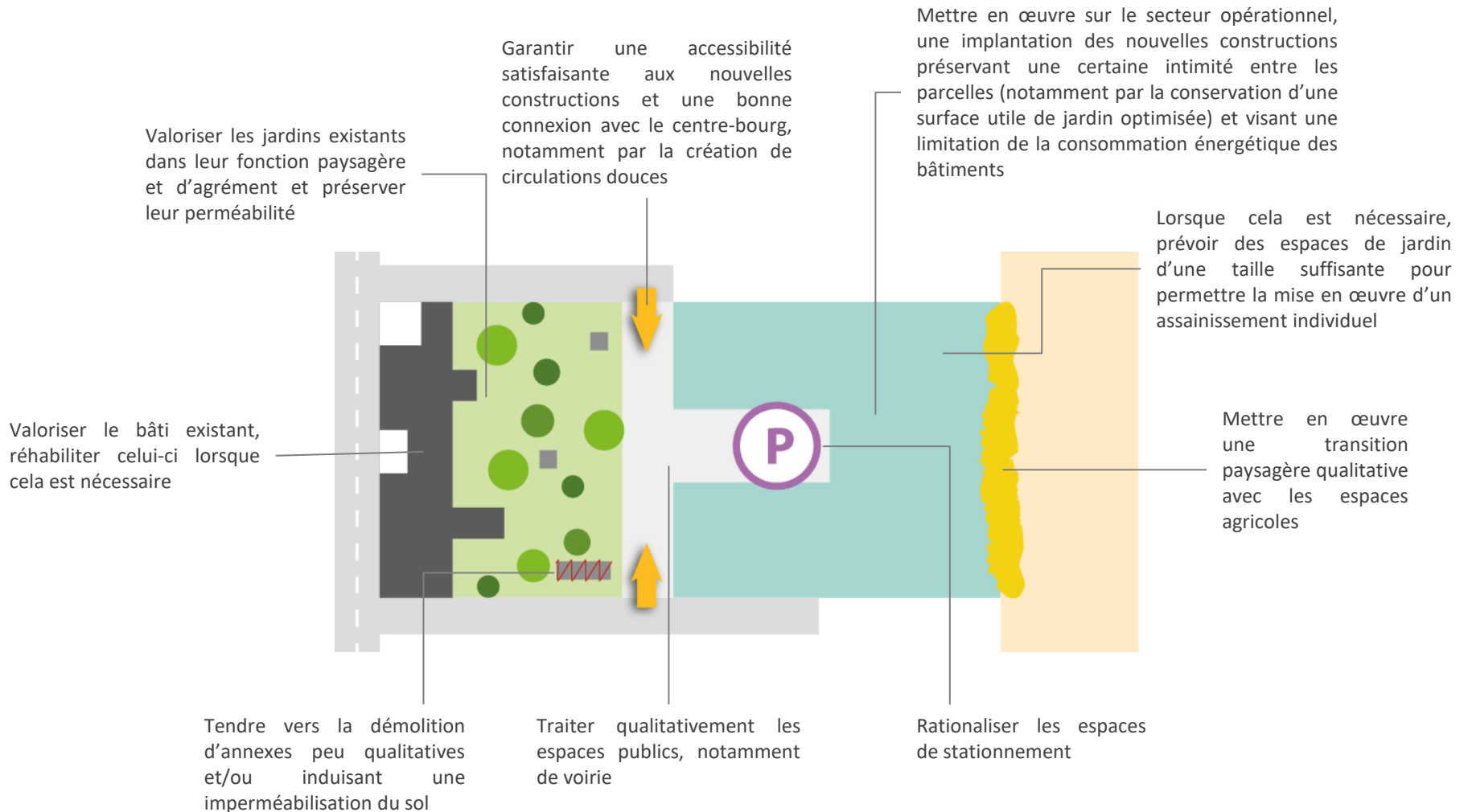
De ce fait, l'OAP sur ces secteurs permet de mettre en œuvre un **aménagement d'ensemble pour garantir une bonne intégration paysagère des constructions et une certaine optimisation de l'usage du foncier**. L'aménagement de ces secteurs sera effectué de manière privilégiée sous la forme de **maisons de village** (dans les pôles principaux les opérations pourront comporter des logements intermédiaires et/ou collectifs).

Enfin, le PLUiH a pour vocation d'assurer un développement urbain harmonieux sur l'ensemble du territoire intercommunal. Chaque projet encadré par une OAP sectorielle, présentées ci-après, doit nécessairement faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sur le site de projet, et doit être cohérent avec les principes d'aménagement généraux énoncés dans ce document.

Localisation des secteurs de projet concernés



Principes d'aménagement généraux spécifiques aux projets « dans le village »



A – Projets dans le village

Zooms

Artenay



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés



Principes d'accès routiers



Principe de mail piétonnier traversant



Création de stationnement destinés principalement au cabinet médical et à la salle des fêtes











Favoriser l'extension de l'équipement existant (cabinet médical...)

Programmation : Environ 12 logements

Artenay



-  Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés
-  Prévoir une extension du cimetière
-  Principe d'accès routiers
-  Conserver un espace paysager et la mare comme exutoire des eaux pluviales
-  Préserver une frange paysagère inconstructible entre l'extension du cimetière et les logements.
-  Pas d'obligation de conservation du bâti existant
-  Préserver une bande paysagère inconstructible à proximité de la RD2020 permettant, grâce à un aménagement spécifique, la limitation des nuisances sonores
-  Conserver une vue lointaine sur le clocher de l'église depuis la RD2020

Programmation : **Environ 25 logements**

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

- Protection au titre des abords de monuments historiques,
- Périmètre à proximité des cimetières,
- Télécommunications : protection contre les obstacles.

A – Projets dans le village

Zooms

Boulay-les-Barres



■ Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés

➔ Principe d'accès routiers

➡️ Continuité douce de la rue des Erables

Programmation : **Environ 4 logements**

Ce secteur est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique liées aux télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

Bricy



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés



Principe d'accès routier en sens unique avec une voirie mixte (4,5m de largeur de chaussée et un trottoir de chaque côté de l'axe de 1,5 m de largeur) et une bande de stationnement sur 2,5 m de largeur le long de cette voirie mixte.



Aménagement d'une liaison douce vers la Rue des Fauchettes

Programmation : **Environ 10 logements**

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

- Périmètre à proximité des cimetières,
- Servitudes de circulation aérienne,
- Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

A – Projets dans le village

Zooms

Chevilly



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés



Principe d'accès routiers. Afin d'en garantir la sécurité, la sortie sur la rue de Paris ne pourra se faire qu'en direction de Cercottes.



Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les constructions avoisinantes et conserver une bande inconstructible

Programmation : **Environ 40 logements**

Chevilly



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés



Principe d'accès routiers



Favoriser la réhabilitation du bâti existant et la reconversion du bâti existant en logements (ancien cabinet médical, ancienne ferme agricole)



Permettre la reconversion de l'ancien garage automobile en activités artisanales, commerces ou services, dans la mesure où celles-ci ne créent pas de nuisances sonores ou olfactives.

Programmation : **Environ 20 logements**

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

- Périmètre à proximité des cimetières,
- Servitudes de circulation aérienne.

A – Projets dans le village

Zooms

Coinces



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés



Principe d'accès routiers



Conserver une bande inconstructible avec un traitement paysager le long de voie ferrée dans la perspective d'une limitation des nuisances sonores

Programmation : **Entre 5 et 10 logements**

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

- Servitudes de circulation aérienne,
- Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

Saint-Péray-la-Colombe



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés



Principe d'accès routiers



Liaison douce à aménager entre l'église et le cimetière



Créer un parc de stationnement, notamment pour le cimetière

Programmation : **Environ 15 logements**

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

- Périmètre à proximité des cimetières,
- Servitudes de circulation aérienne,
- Télécommunications : protection contre les obstacles.

A – Projets dans le village

Zooms

Sougy



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logement en respectant les principes généraux édictés dans la fiche



Principes d'accès routiers



Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec la zone agricole, la rue d'Artenay, les constructions avoisinantes



Liaison douce à aménager

Programmation : **Environ 15 logements**

Tournaisis



■ Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements y compris logements spécifiques en respectant les principes généraux édictés

➡ Principe d'accès routiers

↔ Prévoir un ou plusieurs accès sur la parcelle arrière en prévision d'un nouveau projet potentiel

Programmation : **Entre 5 et 10 logements**

B – Projets en extension de l'urbanisation

Cette OAP vise à organiser l'aménagement des terrains qui ne sont pas directement en accroche avec le centre ancien.

La plupart de ces sites sont en extension urbaine, en prélèvement de terres agricoles, ce procédé doit ainsi rester marginal.

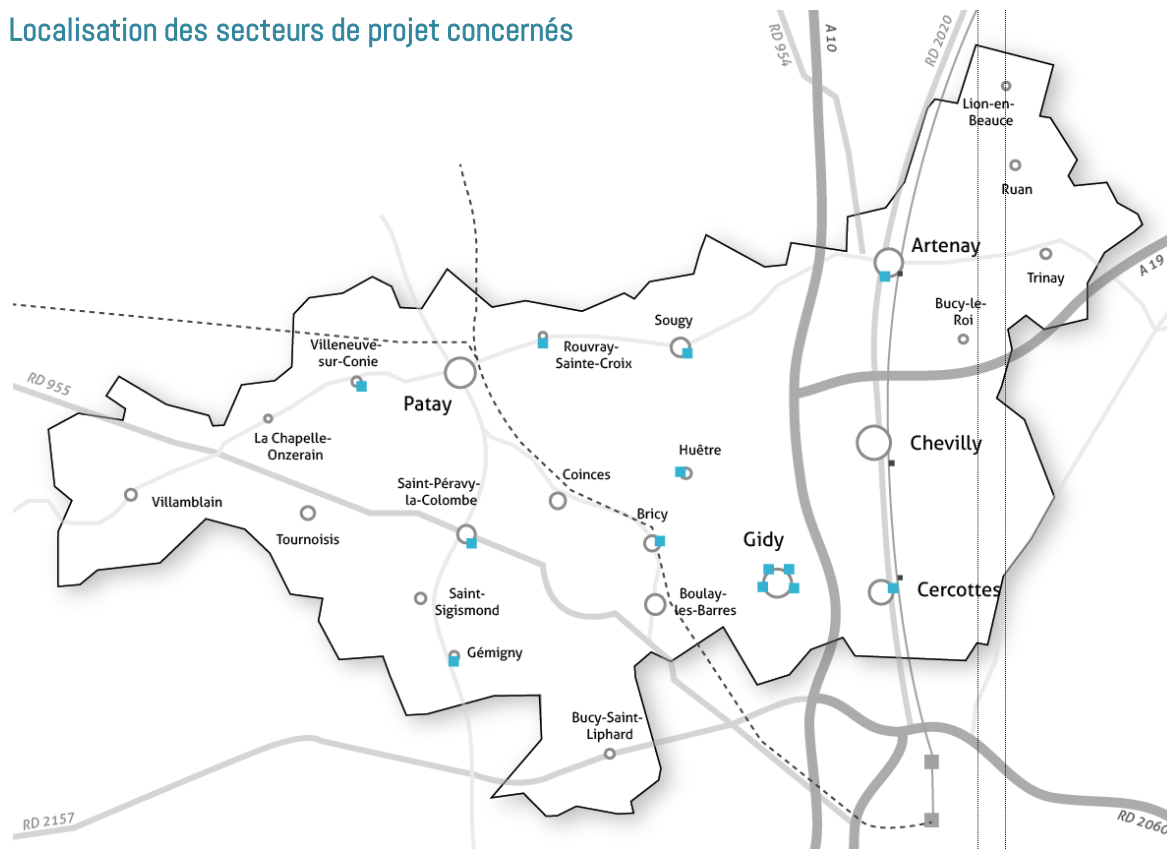
Un des objectifs est de pouvoir proposer **une offre de logements qualitative et attractive** tout en s'assurant que l'espace agricole utilisé soit optimisé et de garantir **une cohérence** entre ces nouveaux secteurs de logement et l'espace urbanisé existant.

De ce fait, l'OAP sur ces secteurs permet de mettre en œuvre **un aménagement d'ensemble pour garantir une bonne intégration paysagère des constructions et une certaine optimisation de l'usage du foncier.**

L'aménagement de ces secteurs sera effectué de manière privilégiée sous la forme **d'habitat organisé** (dans les pôles principaux, les opérations pourront comporter des logements intermédiaires et/ou collectifs).

Enfin, le PLUiH a pour vocation d'assurer un développement urbain harmonieux sur l'ensemble du territoire intercommunal. Chaque projet encadré par une OAP sectorielle, présentées ci-après, doit nécessairement faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble sur le site de projet, et doit être cohérent avec les principes d'aménagement généraux énoncés dans ce document.

Localisation des secteurs de projet concernés



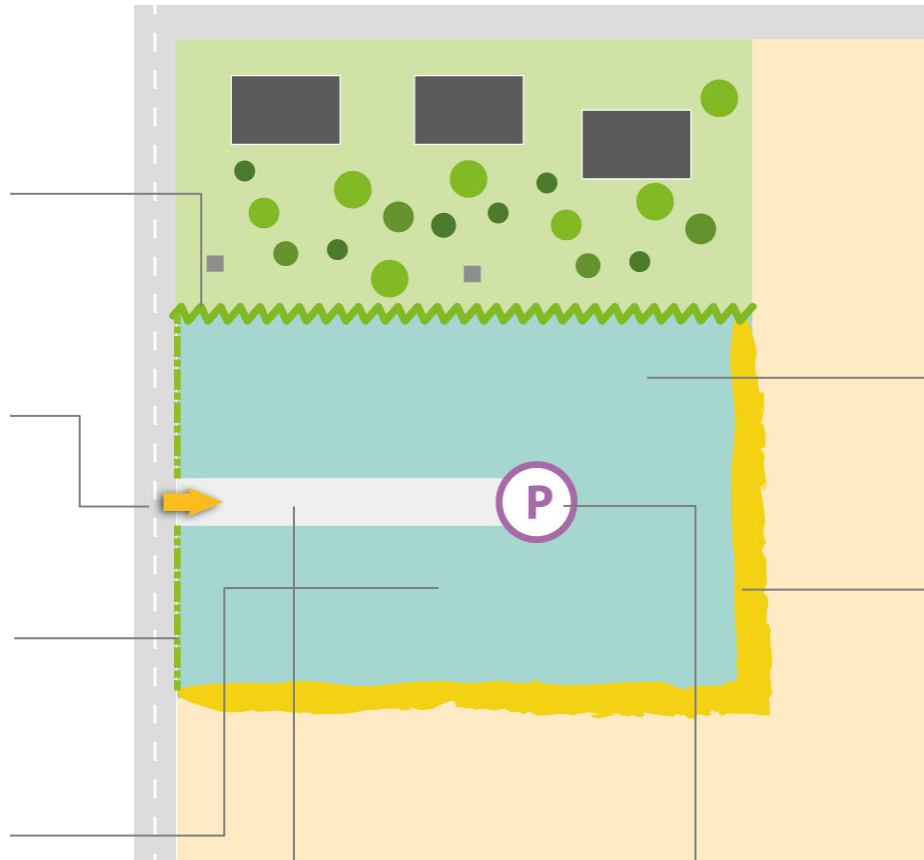
Principes d'aménagement généraux spécifiques aux projets « en extension de l'urbanisation »

Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les constructions existantes

Garantir une accessibilité satisfaisante aux nouvelles constructions et une bonne connexion avec le reste du quartier dans lequel elles s'insèrent, notamment par la création de circulations douces

Valoriser la transition avec la route principale par un traitement végétalisé des clôtures et de l'espace public

Lorsque cela est nécessaire, prévoir des espaces de jardin d'une taille suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un assainissement individuel



Traiter qualitativement les espaces publics, notamment de voirie

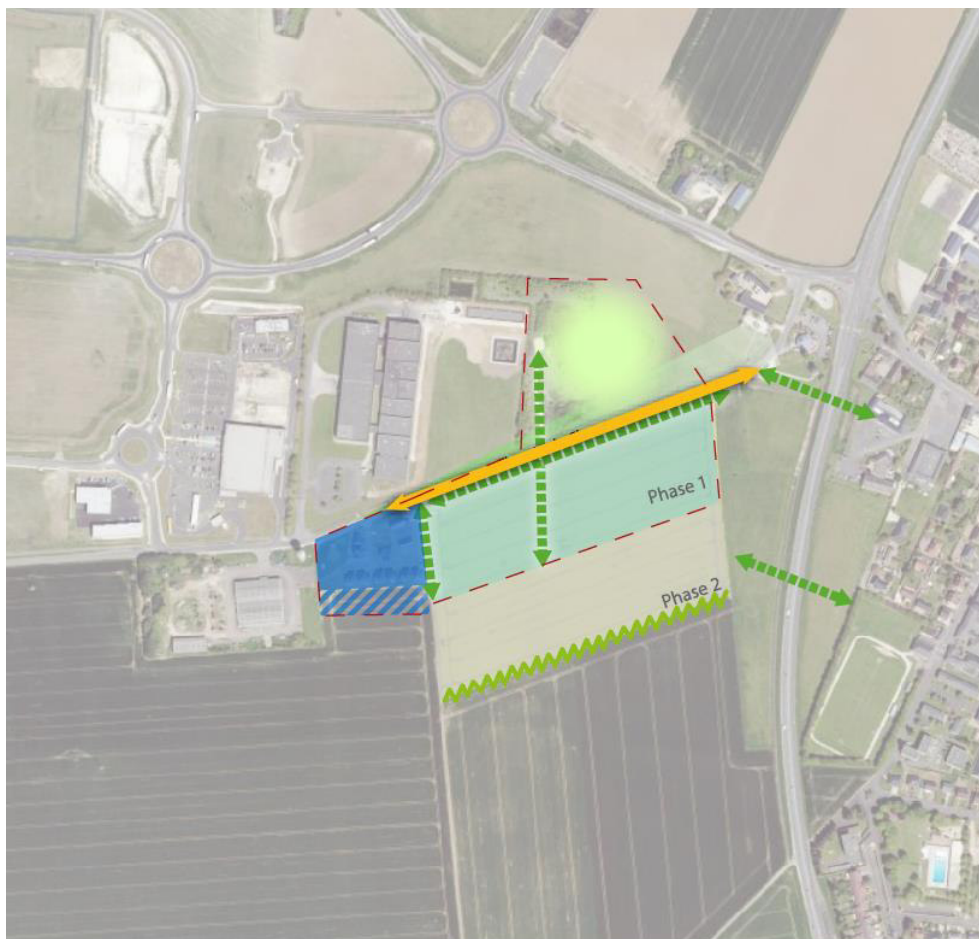
Rationaliser les espaces de stationnement









Mettre en œuvre sur le secteur de projet une implantation des constructions préservant une certaine intimité entre les parcelles (notamment par la conservation d'une surface utile de jardin optimisée) et visant une limitation de la consommation énergétique des bâtiments

Mettre en œuvre une transition paysagère qualitative avec les espaces agricoles, en particulier dans le cas d'extension formant une nouvelle entrée de village

B – Projets en extension de l'urbanisation

Artenay



-  Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés
-  Principe d'accès routiers, leurs abords seront végétalisés
-  Conforter et créer des liaisons douces sécurisées en direction du centre-bourg, des équipements et des espaces verts (localisation indicative)
-  Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les espaces agricoles
-  Conserver la vue vers le Moulin
-  Valoriser les étangs d'Artenay et le parc public
-  Logements dédiés pour la gendarmerie
-  Permettre une extension pour construire de nouveaux logements en faveur de la gendarmerie

Programmation : **Environ 75 logements sur la phase 1, dont 20% de logements locatifs sociaux**


L'aménagement en plusieurs tranches ne devra pas compromettre la faisabilité et l'aménagement de l'ensemble du périmètre de projet et notamment la phase 1 et la phase 2 (implantation des constructions, schéma de circulation, stationnement...).


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


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


Bricy




 Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés

 Principe d'accès routiers

 Envisager l'aménagement d'une liaison douce longeant la salle des fêtes

 Création de stationnement destinés principalement au cabinet médical et à la salle des fêtes

 Aménagement d'une petite place

Programmation : **Environ 10 logements**

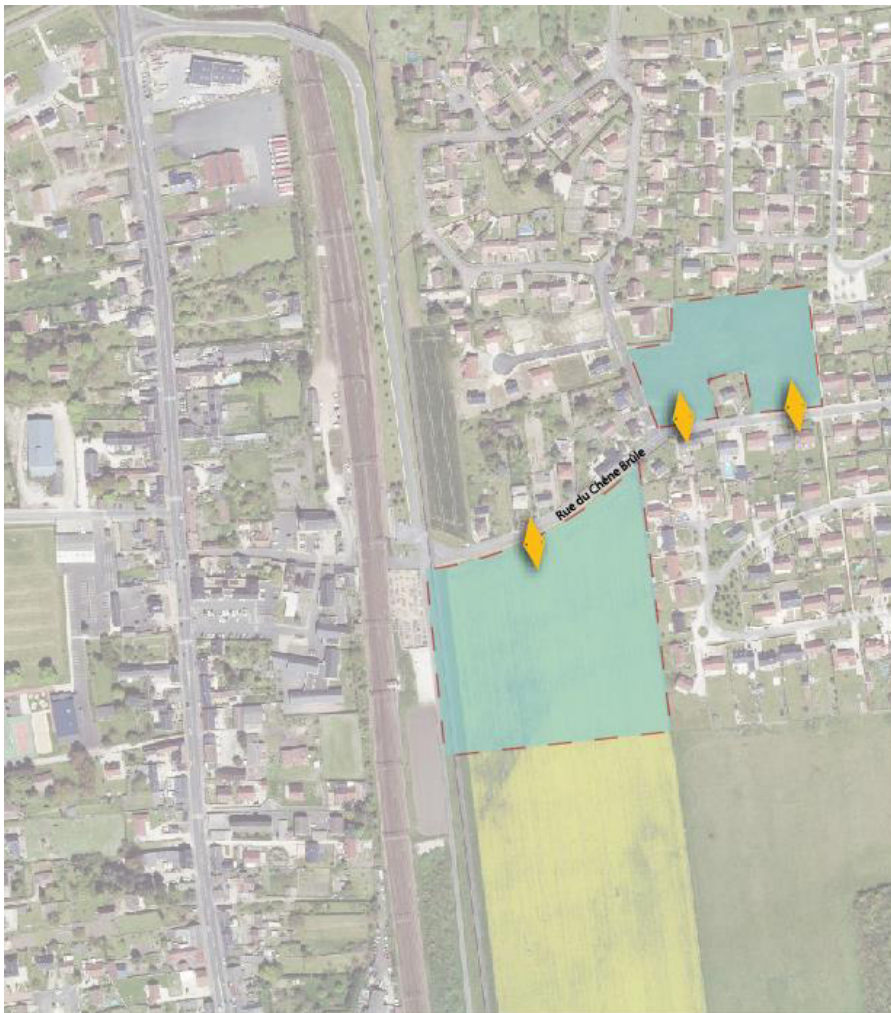
Ce secteur est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Servitudes de circulation aérienne,
- Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

B – Projets en extension de l'urbanisation

Zooms

Cercottes



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés

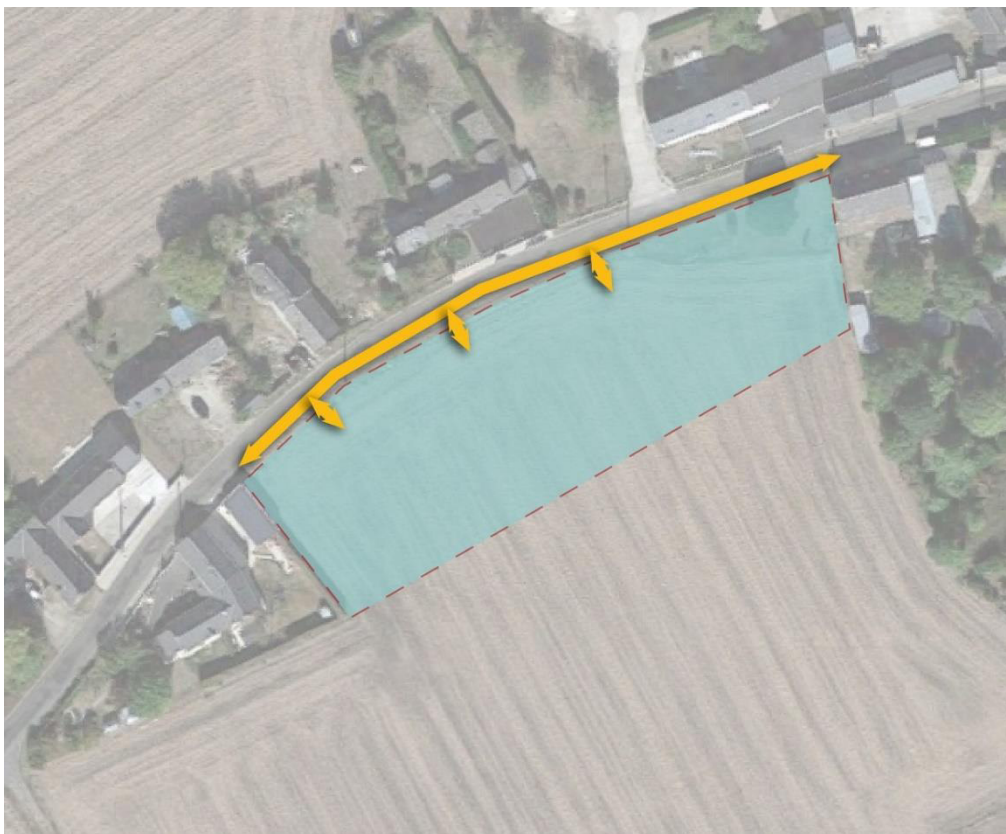




Principe d'accès routiers

Programmation : **Entre 60 et 65 logements**

Ce secteur est concerné par la servitude d'utilité publique de périmètre à proximité des cimetières.

Gémigny



-  Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés
-  Principe d'accès routiers

Programmation : **Environ 4 logements**

B – Projets en extension de l'urbanisation

Zooms

Gidy – Le Clos du Château



-  Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés
-  Principe d'accès routiers
-  Prévoir un principe d'accès vers le sud
-  Créer de nouvelles liaisons douces
-  Implanter des alignements d'arbres (emplacements indicatifs)
-  Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les constructions avoisinantes et conserver une bande inconstructible
-  Créer un espace vert aménagé
-  Créer un espace vert paysager permettant la rétention des eaux

Programmation : **Environ 55 logements**

Ce secteur est concerné par des servitudes d'utilité publiques liées aux télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

Gidy – Rue de Marmogne



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés



Principe d'accès routiers

Programmation : environ **55 logements**

Ce secteur est concerné par des servitudes d'utilité publiques liées aux télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

B – Projets en extension de l'urbanisation

Zooms

Huêtres



Programmation : **Environ 12 logements**

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

- Servitudes de circulation aérienne,
- Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

-  Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés
-  Créer une placette en cœur d'opération, pouvant intégrer des places de stationnement
-  Mettre en œuvre un aménagement permettant la valorisation de l'entrée de la salle polyvalente
-  Créer un jardin paysager qualitatif
-  Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les constructions avoisinantes
-  Préserver l'alignement d'arbre existant
-  Privilégier la création d'une clôture végétalisée
-  Créer une frange paysagère avec l'espace agricole
-  Favoriser la reconversion du bâti existant en équipement public
-  Principes d'accès routiers
-  Conforter les liaisons douces à travers le centre-bourg et créer un chemin de ceinture paysager
-  Créer un aménagement d'espace public permettant de marquer l'entrée du bourg et de limiter les vitesses automobiles
-  Créer un parc de stationnement partagé de centre-bourg, à destination de la salle polyvalente et des visiteurs du nouveau programme

Rouvray-Sainte-Croix



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés



Principe d'accès routiers


Programmation : **Environ 5 logements**

B – Projets en extension de l'urbanisation

Zooms

Saint-Pérvy-la-Colombe



 Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés

 Principe d'accès routiers






Programmation : **Entre 15 et 20 logements**

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

- Servitudes de circulation aérienne,
- Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques et protection contre les obstacles.

Sougy



-  Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés
-  Principe d'accès routiers
-  Conserver et valoriser les liaisons douces existantes
-  Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec la zone agricole et conserver une bande inconstructible
-  Assurer la sécurisation de l'entrée de ville et le carrefour entre la rue d'Artenay et la rue des Grandes Bordes

Programmation : **environ 5 logements**

Le projet pourra être réalisé en deux phases. Dans ce cas, l'aménagement d'une phase ne devra pas compromettre la faisabilité et l'aménagement de l'ensemble du périmètre de l'OAP (implantation des constructions, schéma de circulation, stationnement...).

B – Projets en extension de l'urbanisation

Zooms

Villeneuve-sur-Conie



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés.

La création de sous-sols est interdite pour les nouvelles constructions.



Principe d'accès routiers



Réaliser des aménagements compatibles avec les prescriptions du site Natura 2000



Mettre en œuvre un traitement paysager comme une haie vive pour permettre la constitution d'abris pour la petite faune et assurer une transition paysagère avec la zone agricole

Programmation : **Environ 8 logements**

C – Projets spécifiques

Ces OAP ciblent des aménagements et/ou programmes spécifiques à dominante d'équipement ou d'activités.

En effet, il est nécessaire d'accompagner la croissance démographique du territoire par l'accueil de nouvelles activités et par une évolution des équipements pour répondre aux besoins des habitants.

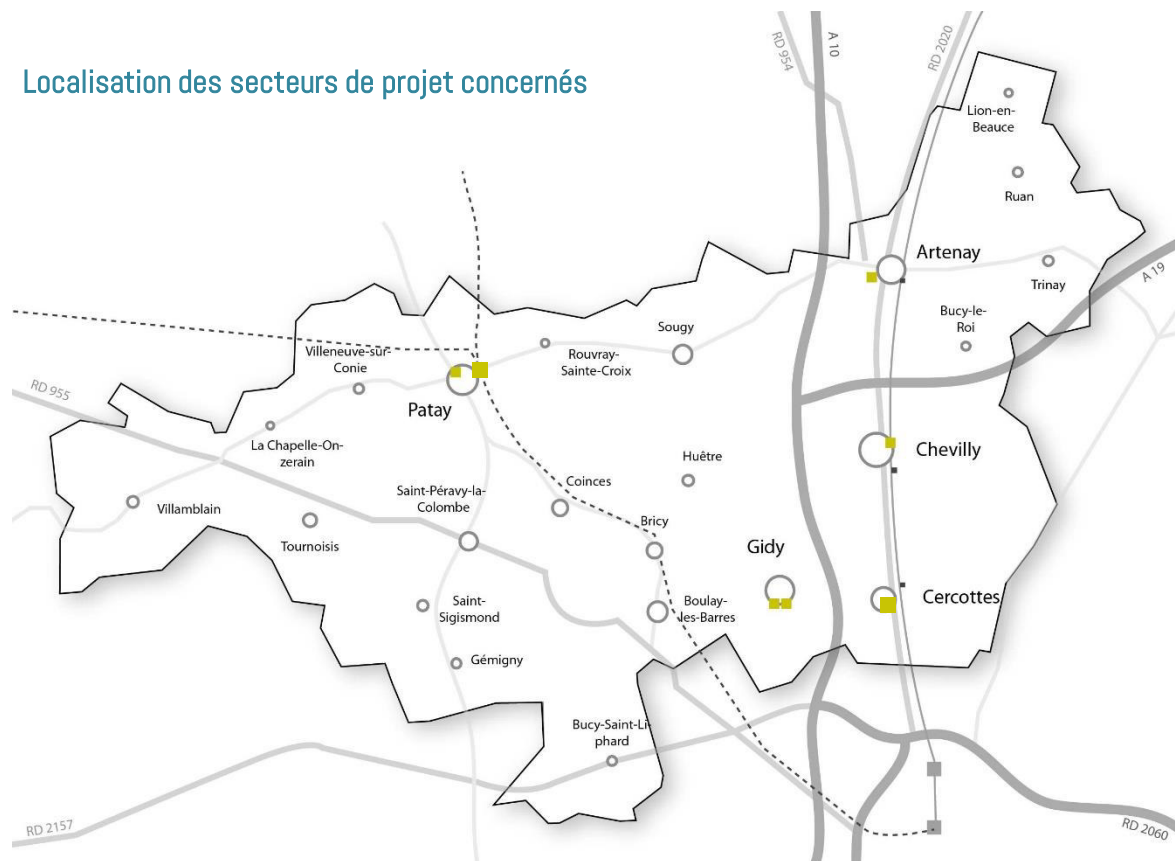
Un des objectifs est de garantir **une cohérence** d'ensemble dans l'évolution de ces infrastructures (emprise et traitement paysager) et dans l'accueil des nouvelles activités (développement économique basé sur les zones d'activités existantes).

Enfin, le PLUi-H a pour vocation d'assurer un développement urbain harmonieux sur l'ensemble du territoire intercommunal. Chaque projet encadré par une OAP sectorielle, présentées ci-après, doit nécessairement faire l'objet d'un plan d'aménagement.

De ce fait, l'OAP sur ces secteurs permet de mettre en œuvre **un aménagement d'ensemble pour garantir une bonne intégration paysagère des constructions et une certaine optimisation de l'usage du foncier.**

Les aménagements des nouveaux sites dédiés à l'activité, doivent respecter les principes énoncés dans l'OAP thématique Zones d'activités économiques.

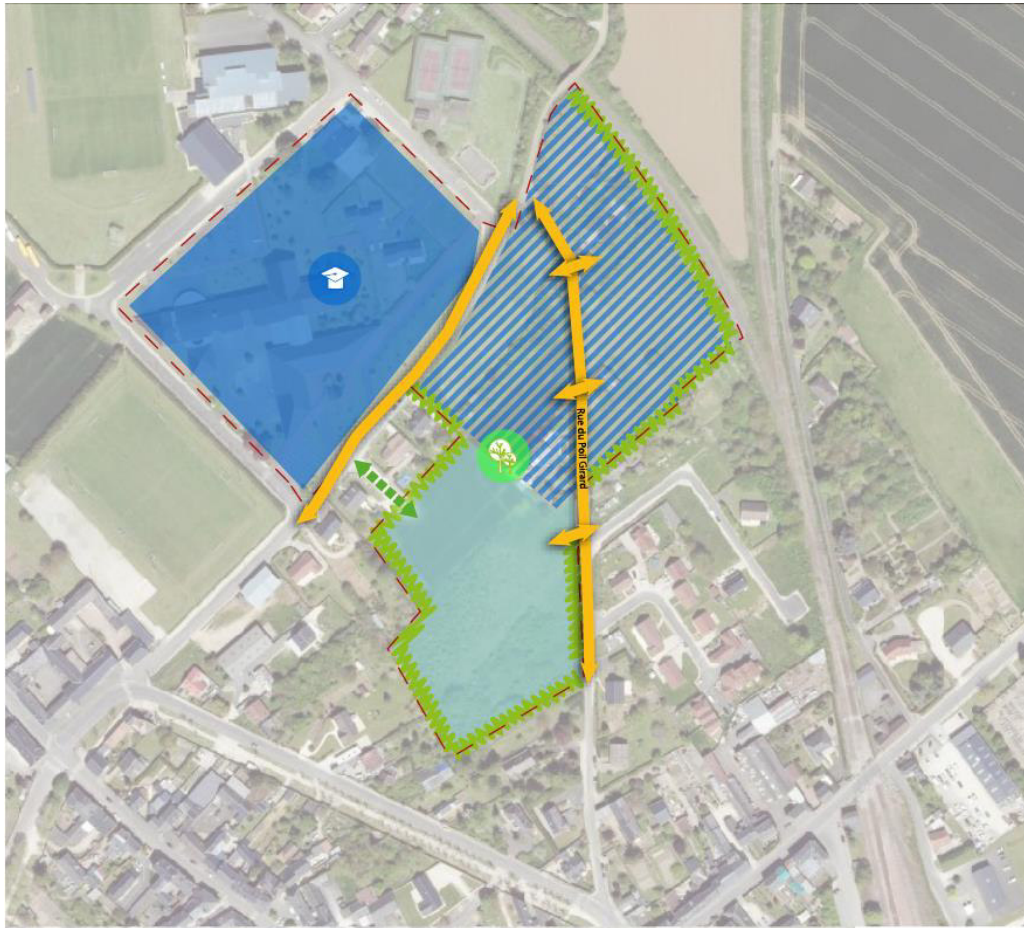
Localisation des secteurs de projet concernés



C – Projets spécifiques

Zooms

Patay



Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements en respectant les principes généraux édictés

Programmation : **environ 25 logements**



Principes d'accès routiers



Aménager une nouvelle liaison douce



Réaliser des aménagements compatibles avec les prescriptions du site Natura 2000



Conserver une bande inconstructible et mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les constructions avoisinantes comme une haie vive pour permettre la constitution d'abris pour la petite faune et assurer une transition paysagère



Permettre la réalisation d'un ou plusieurs équipements en fonction de l'évolution des besoins de la commune









Garantir une cohérence entre les nouveaux aménagements (programme de logements, accès, équipements communaux, ...) avec le collège

Zooms

Patay



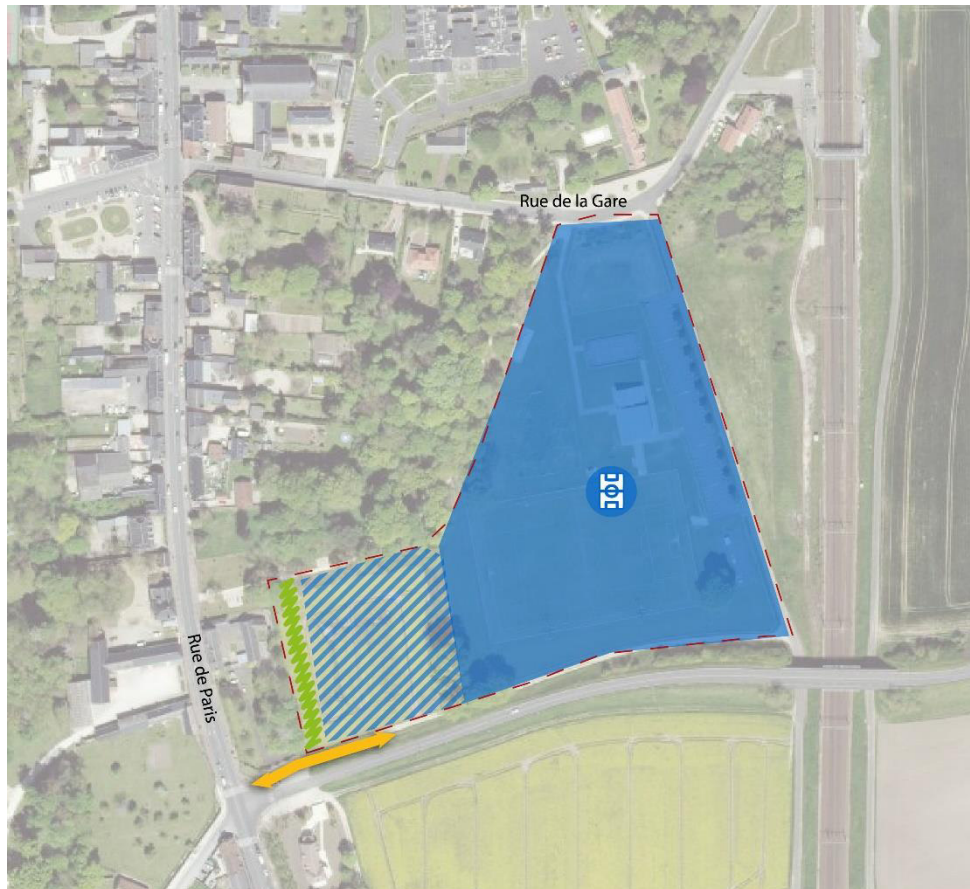
Légende





-  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

C – Projets spécifiques

Zooms

Chevilly



-  Principe d'accès routiers, leurs abords seront végétalisés
-  Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les constructions avoisinantes
-  Favoriser une extension des équipements sportifs
-  Garantir une cohérence entre les nouveaux aménagements et les équipements actuels

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

- Servitudes de circulation aérienne,
- Protection au titre des abords de monuments historiques.

C – Projets spécifiques

Zooms

Gidy



Principe d'accès et de circulation routiers



Aménager un cheminement piéton



Créer des places de stationnement avec deux espaces de parking



Mettre en œuvre un traitement paysager des franges avec les espaces boisés ainsi qu'une protection anti-bruit



Préserver le bois existant



Implanter une activité de logistique

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)

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.

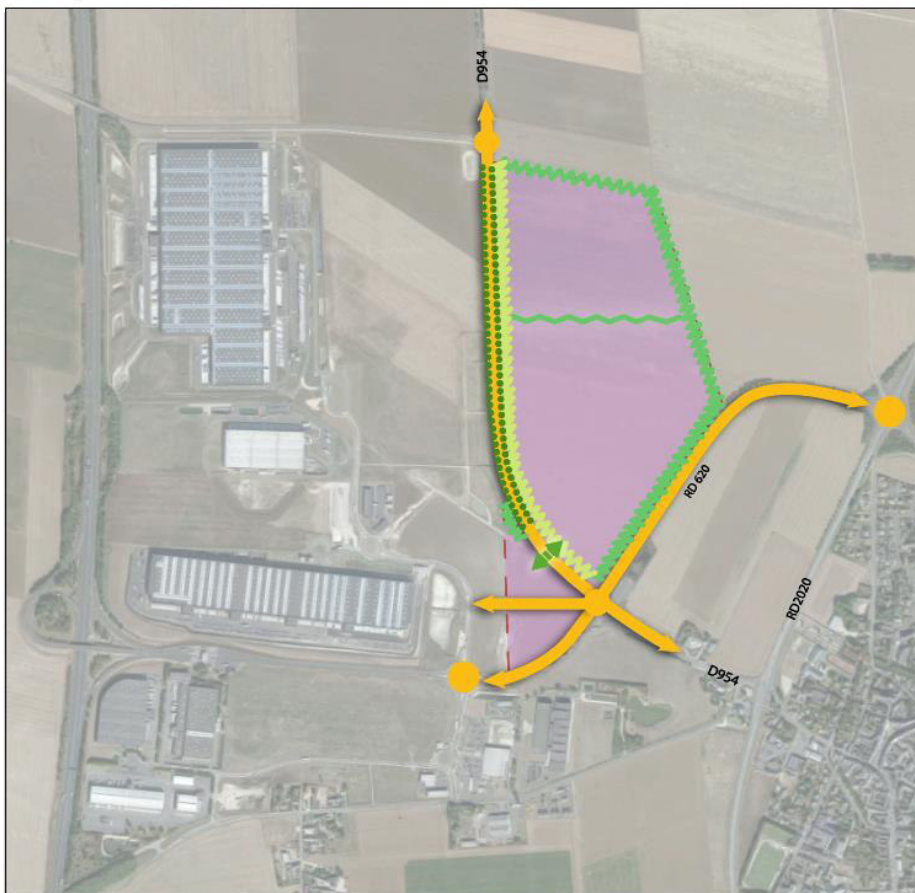
Ce secteur est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique :

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

C – Projets spécifiques

Zooms

Artenay



Routes et giratoires ; les aménagements devront être compatibles avec les déplacements des engins agricoles, tandis que les abords végétalisés des routes seront *a 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

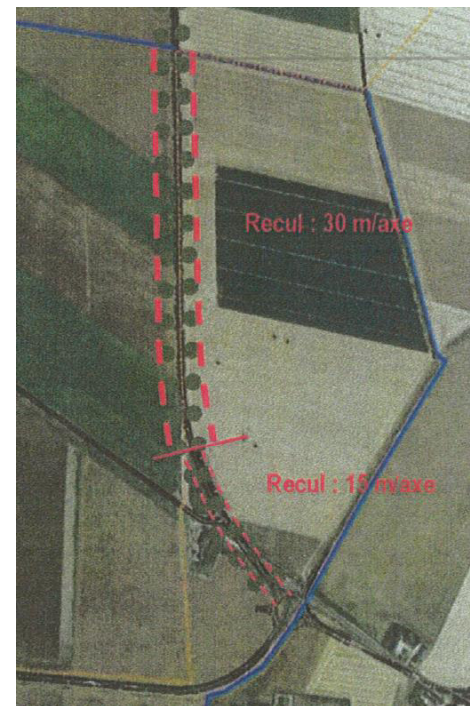
Les constructions à destination d'entrepôt seront implantées sur le terrain de manière parallèle, ou perpendiculaire aux voies.

● 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.



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

- **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.

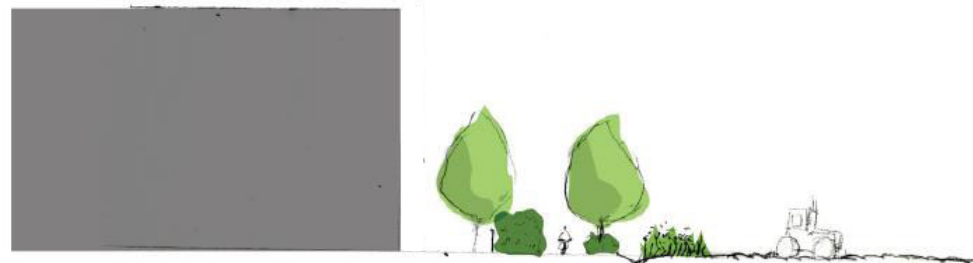
Dans la mesure du possible, la clôture devra être agrémentée d'une végétation grimpante tels que le lierre, la vigne vierge, la clématite, le chèvrefeuille ou d'une haie champêtre.

● 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

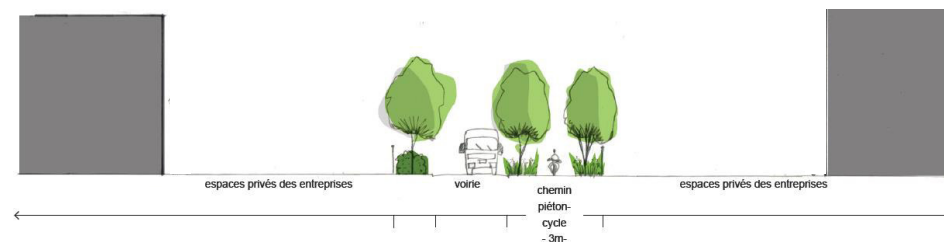


Source des schémas : Roumet Guitel-Omnibus, PLU de Poupry

● 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.





C – Projets spécifiques

Zooms

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)





Liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du projet de PLUi-H de la Communauté de communes de La Beauce Loirétaine.


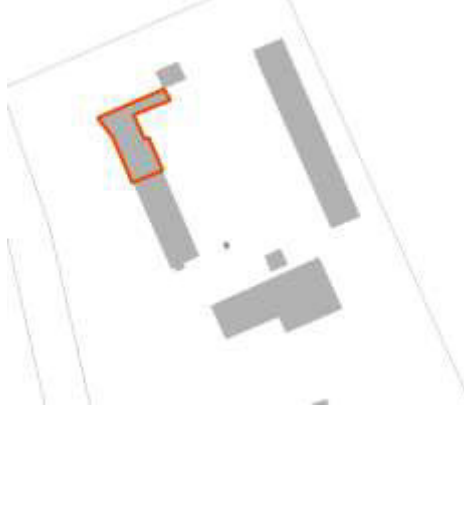
- 40 bâtiments sont reportés ci-après. Il s'agit uniquement des bâtiments de qualité pouvant changer de destination inscrits dans la zone agricole (A). Les changements de destination de bâtiment agricole ancien de qualité, inscrits dans les zones urbaines (UH, UB, UA) pouvant déjà changer de destination n'ont pas été reportés.

Communes	Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
Artenay	0
Boulay les Barres	4
Bricy	2
Bucy le Roi	1
Bucy Saint Liphard	1
Cercottes	4
Chevilly	2
Coinces	0
Gemigny	5
Gidy	4
Huetre	0
La Chapelle Onzerain	1
Lion en Beauce	0
Patay	0
Rouvray-Sainte-Croix	0
Ruan	0
Saint Peravy la Colombe	9
Saint Sigismond	0
Sougy	3
Tournoisis	0
Trinay	0
Villamblain	0
Villeneuve sur Conie	4

BOULAY LES BARRES	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
ZR 14 ZR 15	  <p>La pièce de Laleux</p>
ZI 88 ZI 61	  <p>Moulin de Boulay</p>

BRICY	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
D 388	  <p>L'Etang</p>


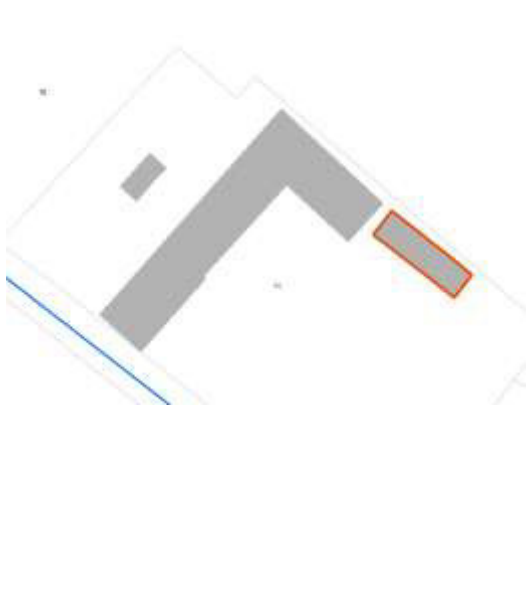

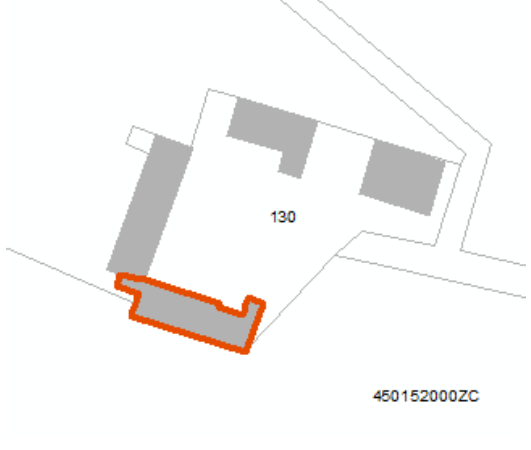

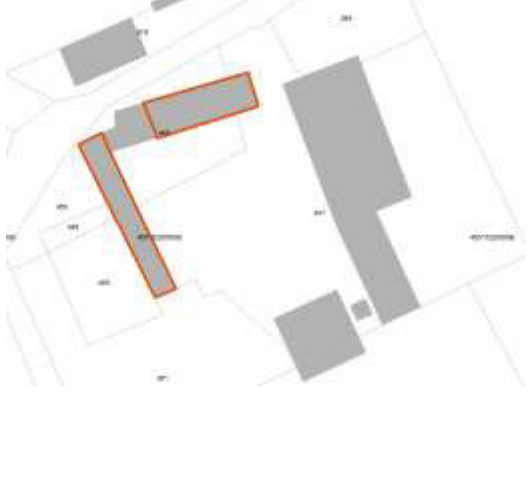
BUCY LE ROI	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
ZK 30	 <p>Le Moulin</p> 



BUCY SAINT LIPHARD	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
ZA 9	 <p>Gerilly</p> 


CERCOTTES	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
ZA 34	<p>Le Moulin</p>  

CERCOTTES	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
A 40	<p>La Borde</p>  



CHEVILLY	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
I 250	<p>Ezolles</p>  
M429	 <p>Monchene</p> 




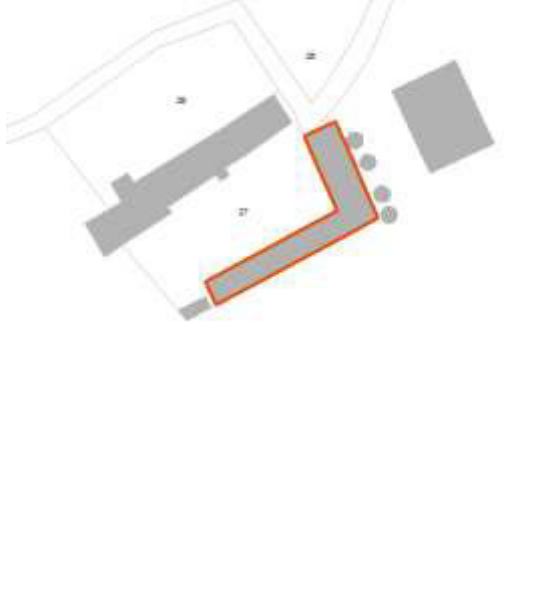
GEMIGNY	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
AA 11	  <p>Les Laaps</p>
ZC 130	  <p>La mouise</p>
B 446 et B450	  <p>La grande Malmusse</p>


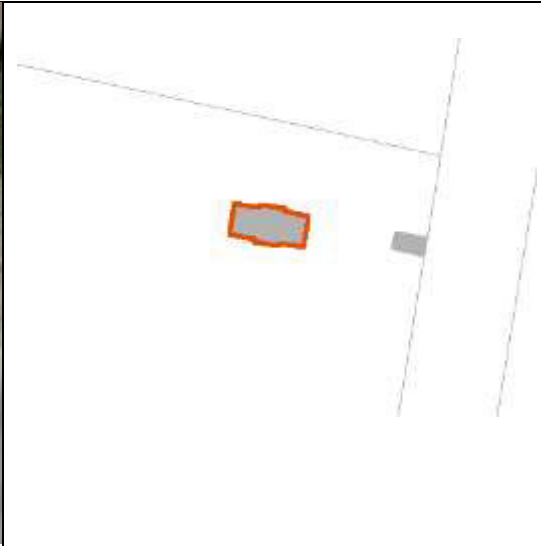

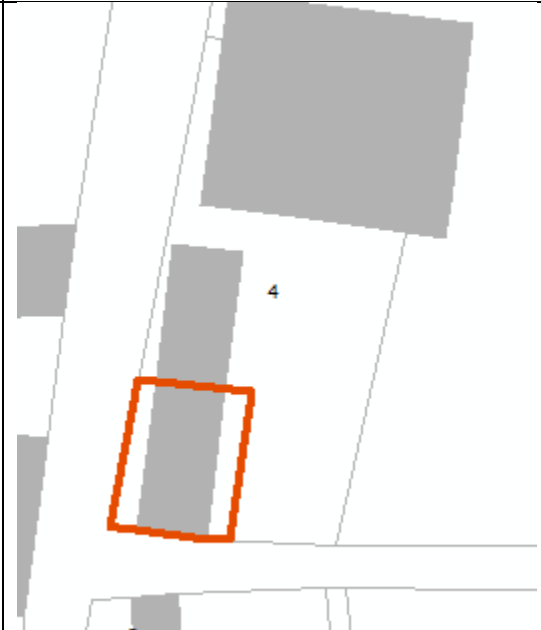
GEMIGNY	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
B439	<div data-bbox="371 327 794 640"></div> <p data-bbox="371 678 609 707">La petite Malmusse</p> <div data-bbox="826 293 1386 730"></div>





GIDY	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
ZR 26	  <p>Hunau</p>
L300 et L303	  <p>Rouilly</p>

GIDY	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
R 37	 
	Pommier

LA CHAPELLE ONZERAIN	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
ZI 25	 
	La mine à l'âne

SAINT PERAVY LA COLOMBE	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
YA 14, YA15, YA 16, YA17	  <p>Le mesnil</p>
ZS 27	  <p>La cour du bois</p>

SAINT PERAVY LA COLOMBE	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
AB 3	  <p>Le Bourg</p>
AD 4	  <p>Le Bourg - Rue de Chartres</p>

SOUGY	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
B10	  <p>Climat d'Ouvent</p>
C42 et C44	  <p>Pieces de Marville</p>

VILLENEUVE SUR CONIE	
N de parcelle	Repérage des bâtiments
D 297	 
C 184	 
	<p>Beauvoir</p> <p>La couture</p>

VILLENEUVE SUR CONIE

N de
parcelle

Repérage des bâtiments

B 237



La vallée

