



**Portes Euréliennes
d'Île-de-France**
communauté de communes

Projet d'extension du Parc d'activités du Poirier A Nogent le Roi

NOTE DE PRESENTATION



CONTEXTE

Ne disposant plus de terrains libres sur l'actuel parc d'activités du POIRIER, la Communauté de Commune des Portes Euréliennes d'Ile de France (CdC PEIdF) souhaite mettre rapidement à disposition des entreprises de nouveaux terrains pour répondre à leurs attentes et permettre ainsi le maintien et le développement de l'activité économique sur le bassin de vie de Nogent-le-Roi.

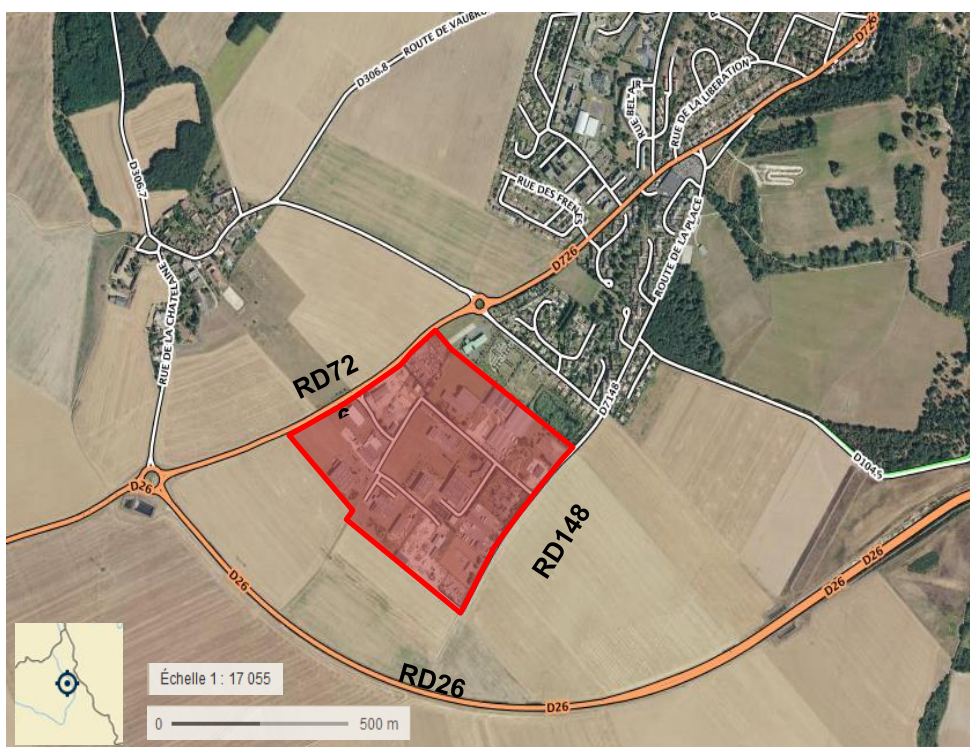
Le parc d'activités regroupe une trentaine d'entreprises dont des artisans et PME-PMI sur 25 ha.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le parc d'activités du Poirier se situe en entrée sud d'agglomération, à une trentaine de kilomètres au nord-est de l'agglomération Chartreuse accessible par la route nationale N154 (Axe Orléans-Chartres-Dreux-Evreux-Rouen) puis la route départementale RD726 à l'ouest, par la RD26 au sud et la RD148 à l'est.

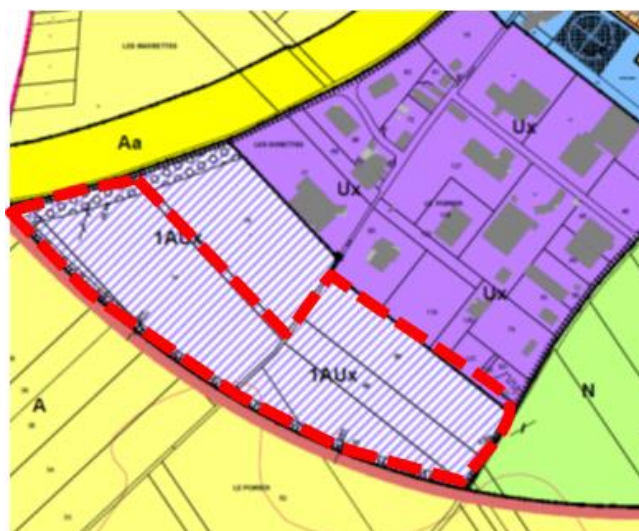
Il est délimité par :

- La route départementale RD26 au sud ;
- Les zones urbanisées de Nogent-le-Roi au nord ;
- L'ancienne route départementale D148 à l'est.



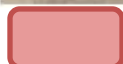
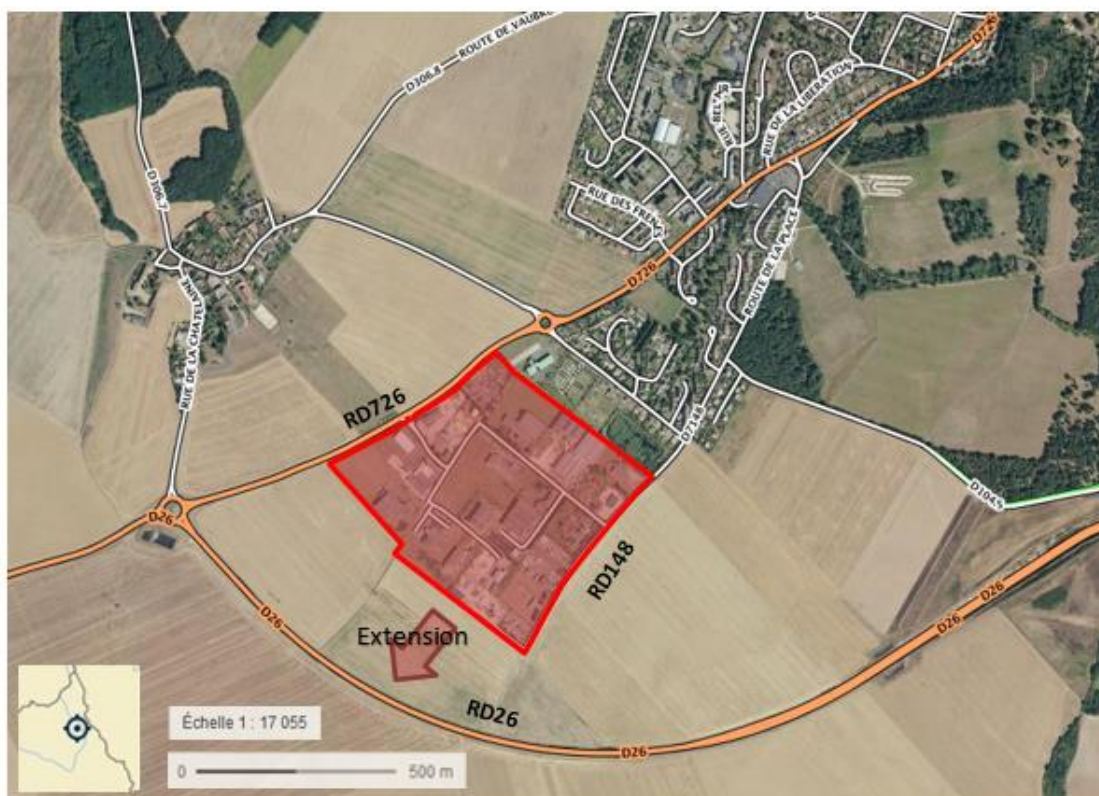
Parc d'activités du Poirier

La Communauté de Communes des Portes Eureliennes d'Ile de France est propriétaire de 15.5 ha, jouxtant le parc d'activités. Ces terrains sont situés en zone constructible 1 AUx au plan de zonage du PLU. Cette zone peut accueillir de nouvelles entreprises.



CdC PEIdF

L'idée est de retenir cette zone constructible pour le prolongement de l'actuel parc d'activités. Ce projet permet une maîtrise de l'étalement urbain tout en soutenant le développement de l'activité économique sur le bassin de vie de Nogent-le-Roi.



Parc d'activités du Poirier

Le site est affecté par une prescription de fouilles archéologiques préventives portant sur une emprise de 20 700 m².

Le terrain cédé à l'entreprise DIAS (présente sur le site et ayant pour projet de se développer au sud), intègre une partie du périmètre de prescription de fouilles représentant une surface de 6 500 m².



Propriété de la CdC PEIdF



Terrain cédé à l'entreprise DIAS

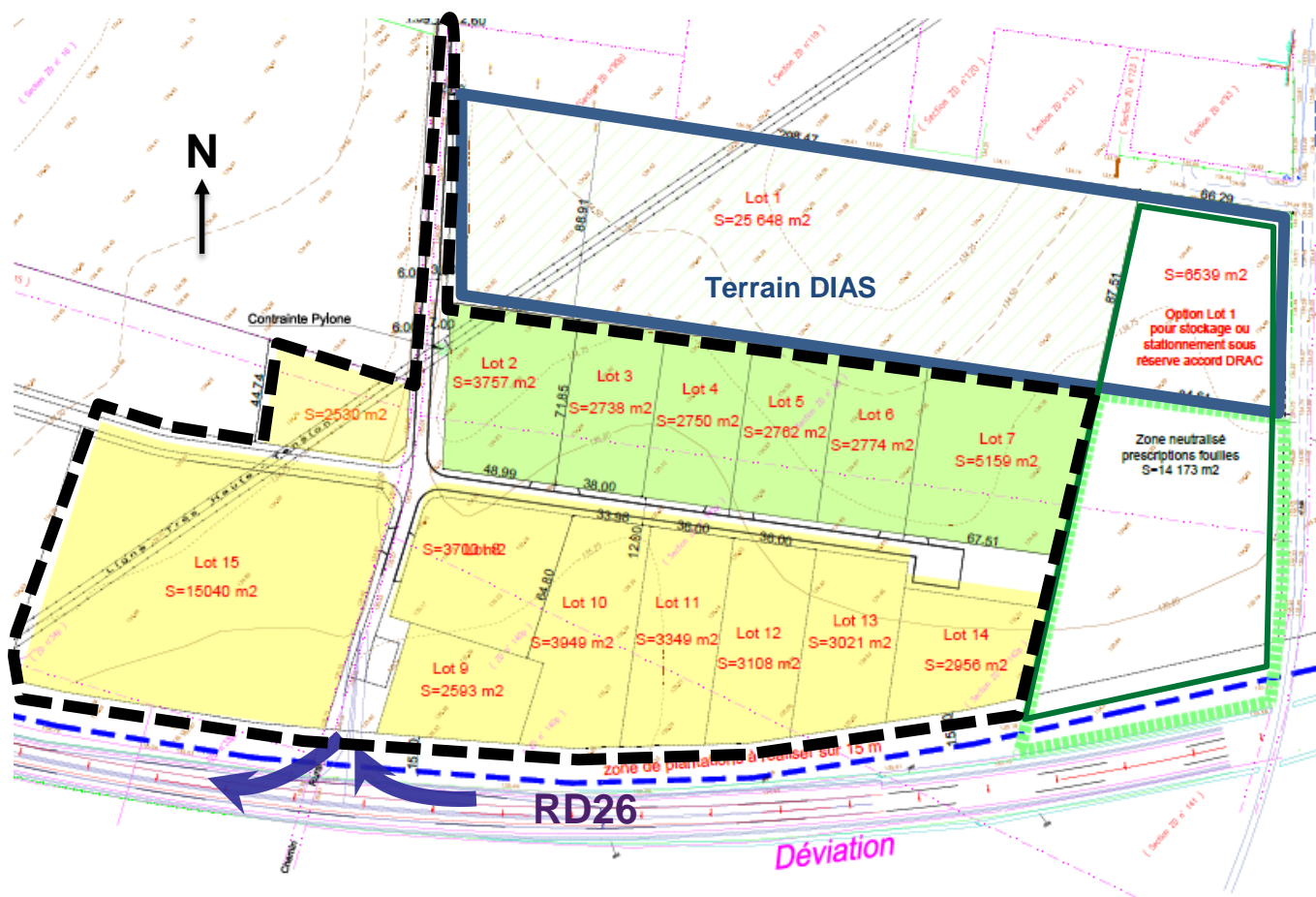


Prescription de fouilles archéologiques

LE PROGRAMME

L'opération consiste à aménager une zone d'activités sur une superficie de 6.5 ha. Cet espace prévoit :

- La création d'une quinzaine de lots 2 500 à 5 000 m² et une grande parcelle de 15 000 m². La surface et le nombre de lots peuvent s'adapter selon les besoins et les activités des entreprises.
- Une emprise au sol de 3.5 ha dédiée à l'implantation des entreprises.
- La voie de desserte projetée se raccorde sur la voie en attente, longe le terrain réservé à la société DIAS, puis se retourne parallèlement à la RD26 pour desservir les parcelles.
- Le plan parcellaire permettra également un raccordement ultérieur à la RD26 par la création de deux bretelles (entrée et sortie).



Projet de périmètre opérationnel de 6.5 ha



Périmètre de prescription de fouilles archéologiques



Bretelles de raccordement ultérieur à la RD26

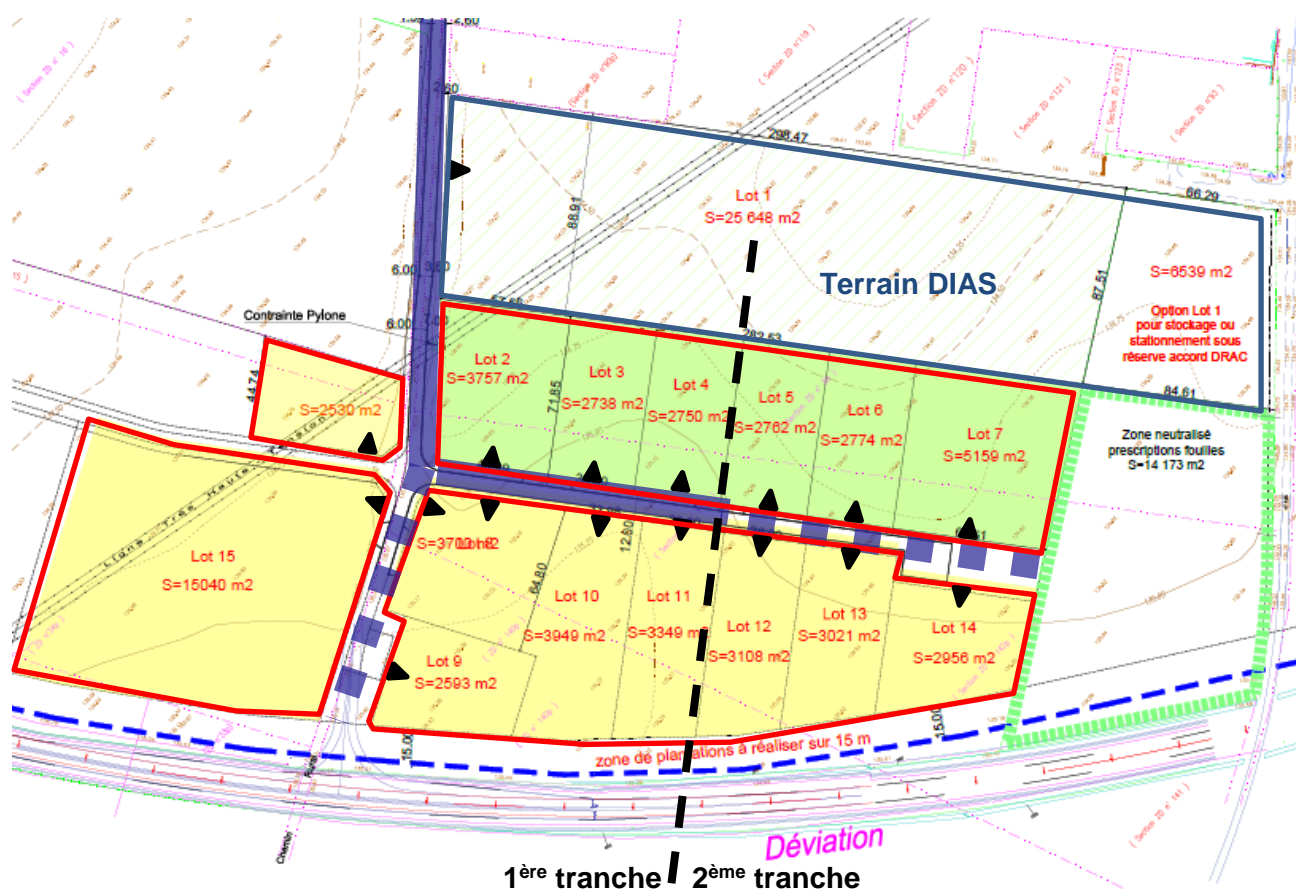
Le terrain est traversé en son milieu par un chemin rural situé dans le prolongement d'une voie en impasse laissée en attente et qui a été aménagée lors d'une récente implantation d'activités.

A l'extrémité de cette voie en attente sera construite lors de la 1^{ère} tranche une place principale d'où partiront deux voies en impasse comportant chacune une placette à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules. Ces deux impasses seront construites durant la 2^{ème} phase.

La voie de la 1^{ère} tranche desservira les lots 2, 3, 4, 8, 10, 11 et la surface à l'ouest d'une surface de 2 530 m² (visible sur le plan ci-après).

Les deux voies de la 2^{ème} tranche permettront de desservir les lots 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14 et 15.

A l'issue des 2 tranches, 3.5 ha d'emprise au sol seront destinées aux futures entreprises.



La voie principale comportera en phase 1, une chaussée de 5.70 m de large avec un accotement enherbé (noues) de 3.30 m de largeur.

En phase 2, l'accotement sera réalisé des bordures caniveaux et des trottoirs.

DESSERTE DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES

Le programme offre deux possibilités de desserte à la fois pour le « Poirier extension » et la zone d'activités actuelle :

- Soit depuis la route départementale RD26 par les bretelles de raccordement.
- Soit depuis la route départementale RD726 puis en en passant à travers les voies réalisées à l'issue de l'opération.

Ce programme contribue à une meilleure accessibilité aussi bien pour la zone d'activités actuelle et son extension.

AMENAGEMENT POUR LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

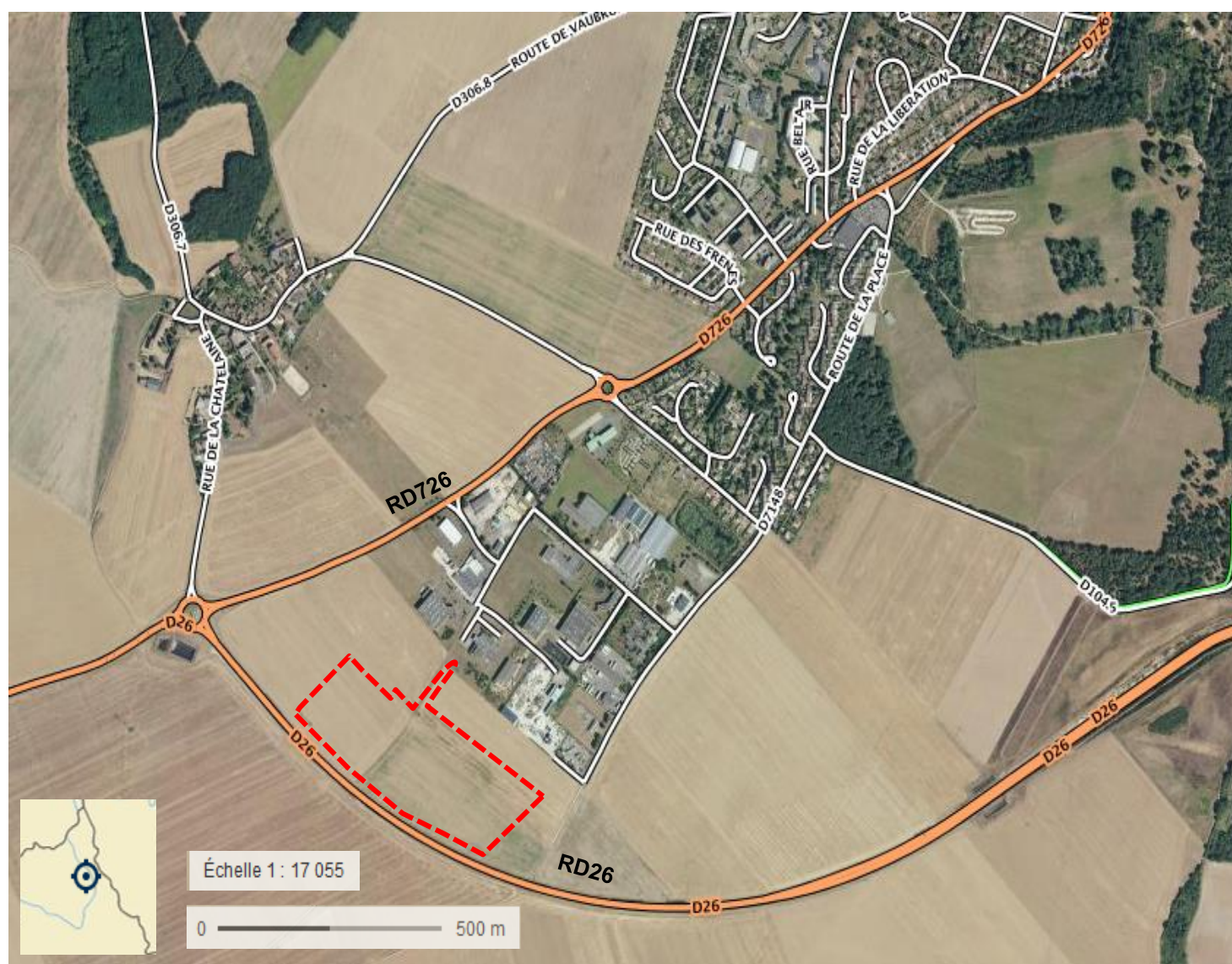
L'opération prévoit des noues de part et d'autre de la chaussée pour la gestion des eaux pluviales, un volet important dans le développement durable. S'ajoute à ce rôle de gestion des eaux pluviales, une fonction d'intégration paysagère. Quant aux surfaces imperméabilisées, il a été opté une gestion à la parcelle par infiltration. Ainsi, les espaces verts favoriseront l'absorption et le traitement naturel des éventuels résidus de pollution.

D'un point de vue paysager, un tel aménagement contribue à l'action réductrice de pollution visuelle qui peut s'avérer remarquable dans les zones d'activités. De plus, les règles d'urbanisme contribuent à lutter contre ce phénomène et favorisent l'insertion des bâtis en maintenant une certaine homogénéité et ambiance comme le témoigne le PLU dans lequel la zone urbanisable jouxte la zone d'activités actuelle du Poirier.

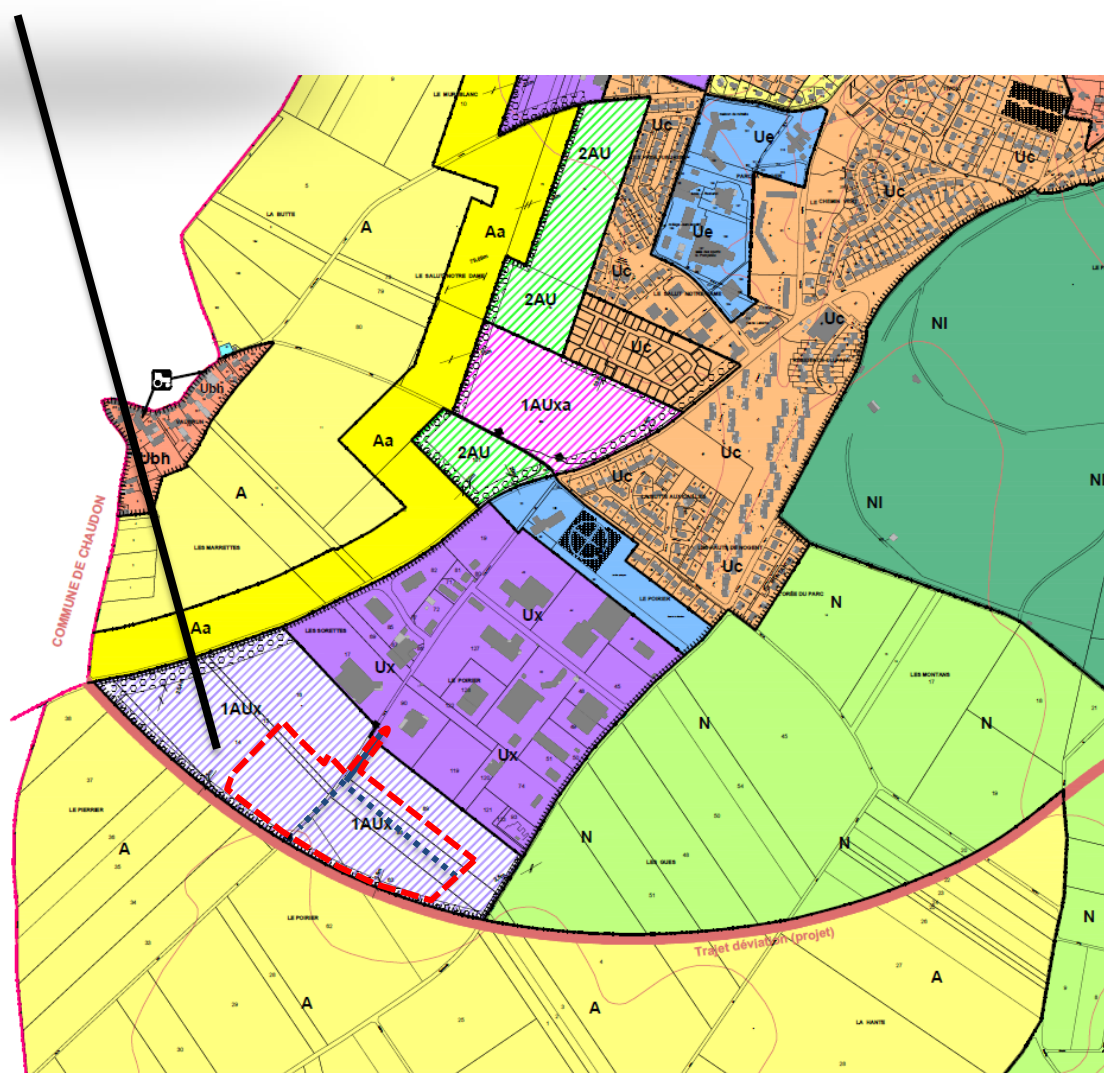
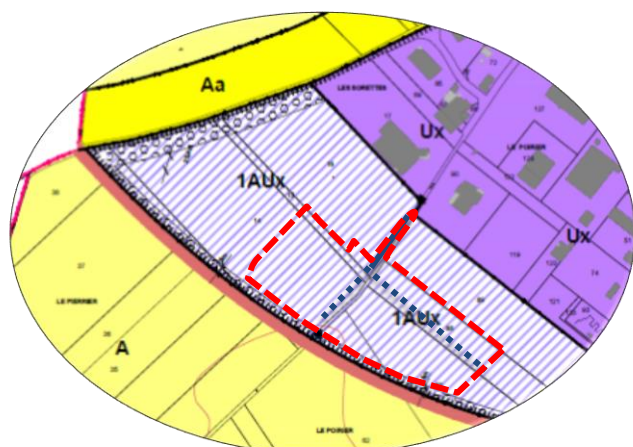
En termes d'impact sur la biodiversité, les études menées indiquent un faible intérêt de la faune et flore sur le terrain. En effet, les activités agricoles ont empêché la croissance des espèces remarquables, laissant place à des plantes nécessitant peu d'entretien et à croissance rapide.

Pour conclure, l'extension de la zone d'activités du « Poirier » engendrera peu d'impact sur l'environnement. Son implantation prévue sur des terres agricoles et donc aux abords de la commune de Nogent-le-Roi. Aussi, ce lotissement d'activités permet une maîtrise de l'étalement urbain par une concentration des entreprises tout en répondant à la demande actuelle de foncier pour les entreprises aux activités différentes.

ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION



ANNEXE 2 : EXTRAIT DU ZONAGE PLU

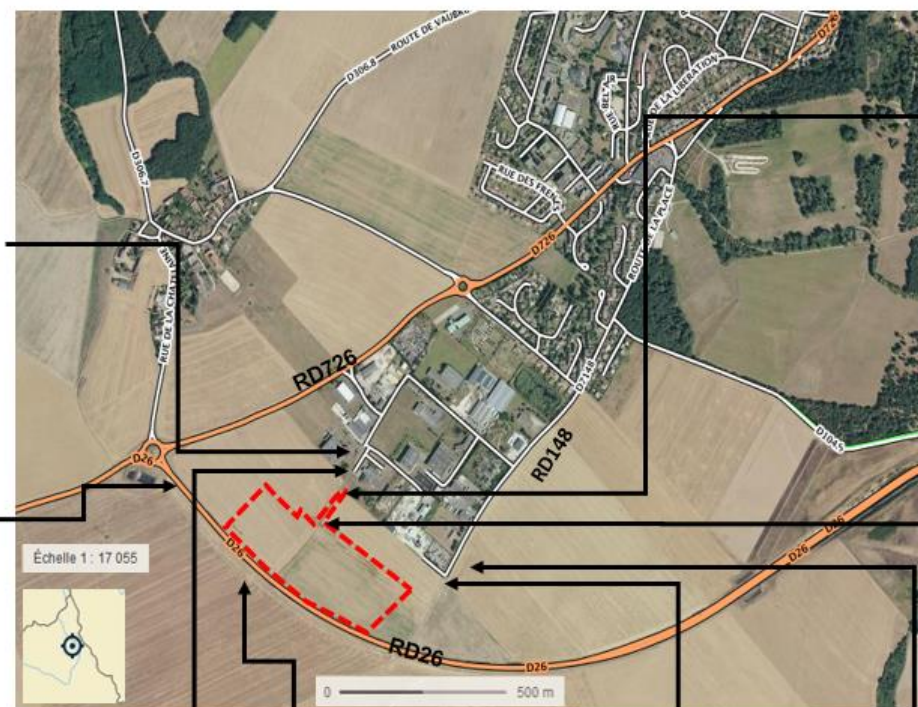


--- Périmètre de l'opération

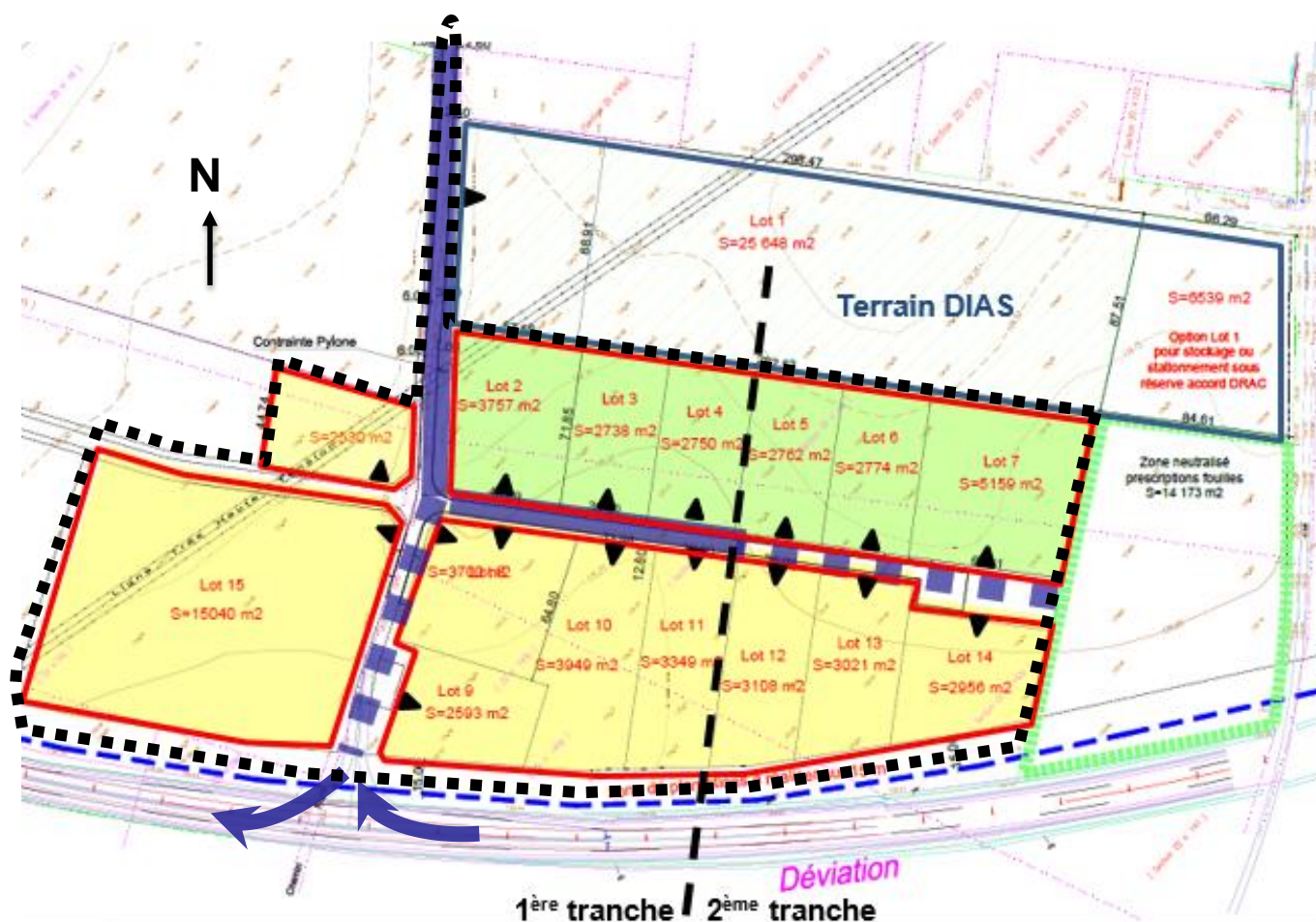
— Voirie 1^{ère} tranche

..... Voirie 2^{ème} tranche

ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'IMPLANTATION EN DATE DU 15/01/2018



ANNEXE 4 : PLANS DU PROJET



Projet de périmètre opérationnel de 6.5 ha



Voirie 1^{ère} tranche



Surfaces cessibles



Voirie 2nde tranche



Délimitation 1^{ère}/2nde tranche



Desserte de chaque lot (raccordements aux réseaux et accès)



Bretelles de raccordement ultérieur à la RD26