

**Zone d'aménagement commerciale**

**Parc d'Activités « LA POTERIE »**

**Route d'Orléans**

**JOUY-LE-POTIER (45370)**

---

**NOTE DE PRÉSENTATION**

DOSSIER :  
633059

17/03/2020	C	Mise à jour de la circulation
04/03/2020	B	Mise à jour suite à la réunion du 28/02/2020
18/02/2020	A	Édition initiale

## TITRE 1. Présentation du site

### 1.1. Localisation géographique

Le projet de zone d'aménagement se tient sur la commune de JOUY-LE-POTIER. Cette commune se trouve dans le quadrant sud-ouest du département du Loiret.

Cette commune d'environ 1353 habitants est au sud d'Orléans.

Le terrain se situe au nord de la commune, au carrefour giratoire passant par la rue d'Orléans et la rue Ardon. Cette position permettra aux futurs acquéreurs et locataires une bonne visibilité vis-à-vis des potentiels clients, c'est une zone commerciale de proximité pour les habitants de JOUY-LE-POTIER et des alentours. Il y a une trentaine de minutes de trajet entre la ZAC et le centre d'Orléans.



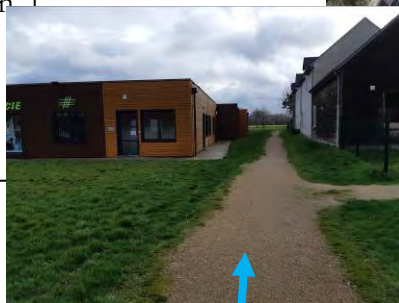
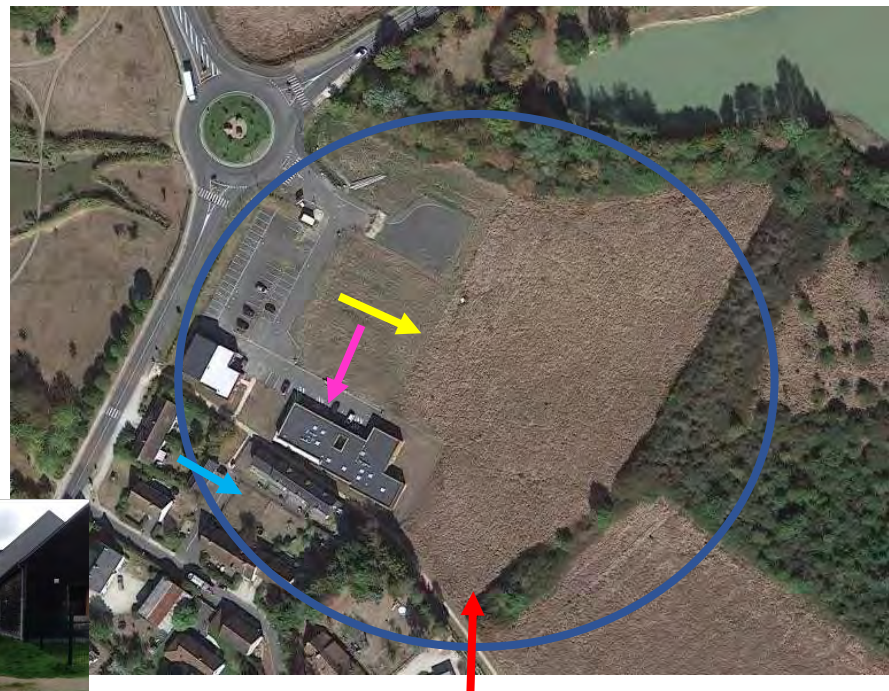


## 1.2. Site et Paysages environnants

Le site est constitué d'une partie de la tranche I du Parc d'activités qui a été aménagé, en 2009, (Le PA de 2009 est caduc), et d'un terrain en friche.

Les bâtiments situés au sud du projet sont à usage de maison médicale et d'activités.

Le terrain se situe sur un secteur d'activité en expansion à la limite entre un secteur rural et un secteur urbanisé au sud.



### 1.3. Contraintes Administratives

La commune possède actuellement un PLU, le terrain se situe en zone UIb (zone urbaine). L'analyse du règlement de cette zone a permis de ressortir des points importants :

- ✓ L'accès principal doit avoir une voie supérieure ou égale à 6m de largeur d'emprise.
- ✓ Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies.
- ✓ En bordure de la route d'Orléans, les constructions seront implantées à 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- ✓ La hauteur des constructions est limitée à 10m à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de la construction.
- ✓ Les façades doivent être traitées d'une manière générale dans les teintes foncées, le blanc pur étant interdit.
- ✓ Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de parking par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ✓ 10% de la surface du terrain devra être laissé en pleine terre.
- ✓ Sont interdit : Les constructions comportant une cave et/ou un sous-sol

## TITRE 2. L'aménagement

### 2.1. Choix de l'aménagement

#### 2.1.1. Parcellaire

Le parcellaire est composé de 7 lots ou ilots destinés à l'accueil d'activités commerciales et de services.

Les carrefours situés à l'ouest de l'ILOT 3 permettent le demi-tour des véhicules, de plus une servitude de passage permettra au camion OM de circuler sur l'ensemble du lotissement sans faire demi-tour

La voirie sera rétrocédée à la commune, conformément à la délibération jointe à la demande.

#### 2.1.2. Développement durable

Le projet poursuit l'aménagement commercial à l'entrée de Jouy le Potier, venant renforcer les activités existantes et proposer des services de proximité aux habitants de Jouy le Potier.

### 2.2. Les réseaux

L'ensemble des réseaux seront raccordés sur ceux réalisés lors de la première tranche.

Un poteau incendie sera installé au cœur du projet.

*Fait à Orléans, le 17 juillet 2020*