Saint-Pryvé-Saint-Mesmin

SECTEUR DES QUINZE PIERRES - CŒUR DE VILLE

ÉTUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise

Source des fonds aériens pour l'ensemble du document : *Orthophoto 2006* - © InterAtlas.
Crédit photo : AUAO

INTRODUCTION

La commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin est traversée par l'autoroute A71, ainsi que par l'avenue du Traité de Rome/Gaston Déffié classée bientôt « voie à grande circulation ». Ces voies, situées en entrée ouest de la commune, génèrent des espaces rendus inconstructibles par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. En effet, « l'amendement Dupont » du 2 février 1995 est un outil préventif destiné à assurer un aménagement de qualité des espaces non urbanisés situés en bordure de voies importantes.
Il interdit toute nouvelle construction en dehors des zones urbanisées autour des voies classées à grande circulation. Seule une étude paysagère spécifique justifiant un parti d'aménagement pour ce secteur peut permettre de lever cette interdiction.

En 2008, le SCoT a inscrit le site des « Quinze Pierres - Cœur de Ville » en « extension d'un pôle de commerces et de services ». Les prescriptions urbanistiques et paysagères inscrites dans le SCoT précisent que son « caractère inondable » doit être pris en considération.

En 2009, la mairie de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin souhaite lancer l'opération d'aménagement de ce secteur. C'est dans ce contexte que l'agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise a été sollicitée pour réaliser l'étude spécifique au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui permettra d'urbaniser sur le site.

table des matières

1. PRÉSENTATION ET ANALYSE
- Un accès au centre-bourg au contact de l'Autoroute 7
- Dans le Val, à proximité de la Loire 10
- Le site en images 15
- Le site aujourd'hui : des contraintes à prendre en compte.....22
- L'évolution du site et ses enjeux 32

2. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT ET PRESCRIPTIONS
- Plan d'aménagement 36
- Prescriptions architecturales et paysagères.....38

- Rappel des dispositions réglementaires à prendre en compte 43-
Synthèse des prescriptions urbanistiques 43

I • PRÉSENTATION ET ANALYSE

sommaire

1.1 - UN ACCÈS AU CENTRE-BOURG AU CONTACT DE L'AUTOROUTE 7
- A l'échelle de l'agglomération d'Orléans 7
- A l'échelle de la commune 9

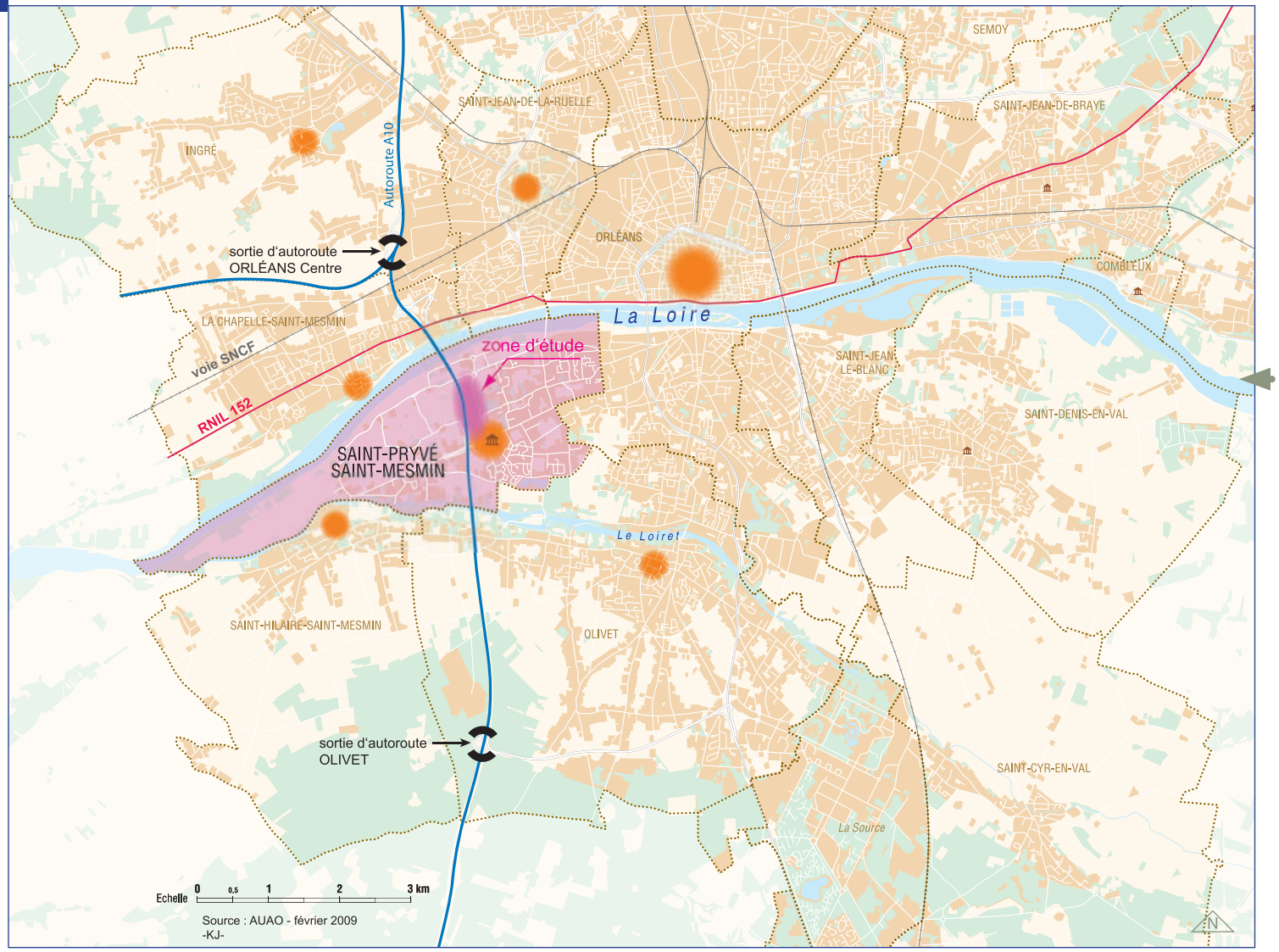
1.2 - DANS LE VAL, À PROXIMITÉ DE LA LOIRE 10
- Le contexte naturel 11
- Le contexte agricole 12
- Les boisements 13

1.3 - LE SITE EN IMAGES 15
- Depuis le nord 15
- Au centre du site 17
- Depuis le sud - nouveau rond-point 18
- Depuis l'autoroute 19

1.4 - LE SITE AUJOURD'HUI : DES CONTRAINTES À PRENDRE EN COMPTE 22
- Le PLU 22
- Les contraintes du site 24
- Périmètre de protection du cimetière 25
- Le risque inondation et le PPRI 26
- Les nuisances sonores 30

1.5 - L'ÉVOLUTION DU SITE ET SES ENJEUX 32
- La vocation du site 32
- Les acteurs du site 32
- L'échangeur prévu au Schéma Directeur de 1994 32

Carte du contexte à l'echelle de l'agglomération d'Orléans



Source : AUAO - février. 2009

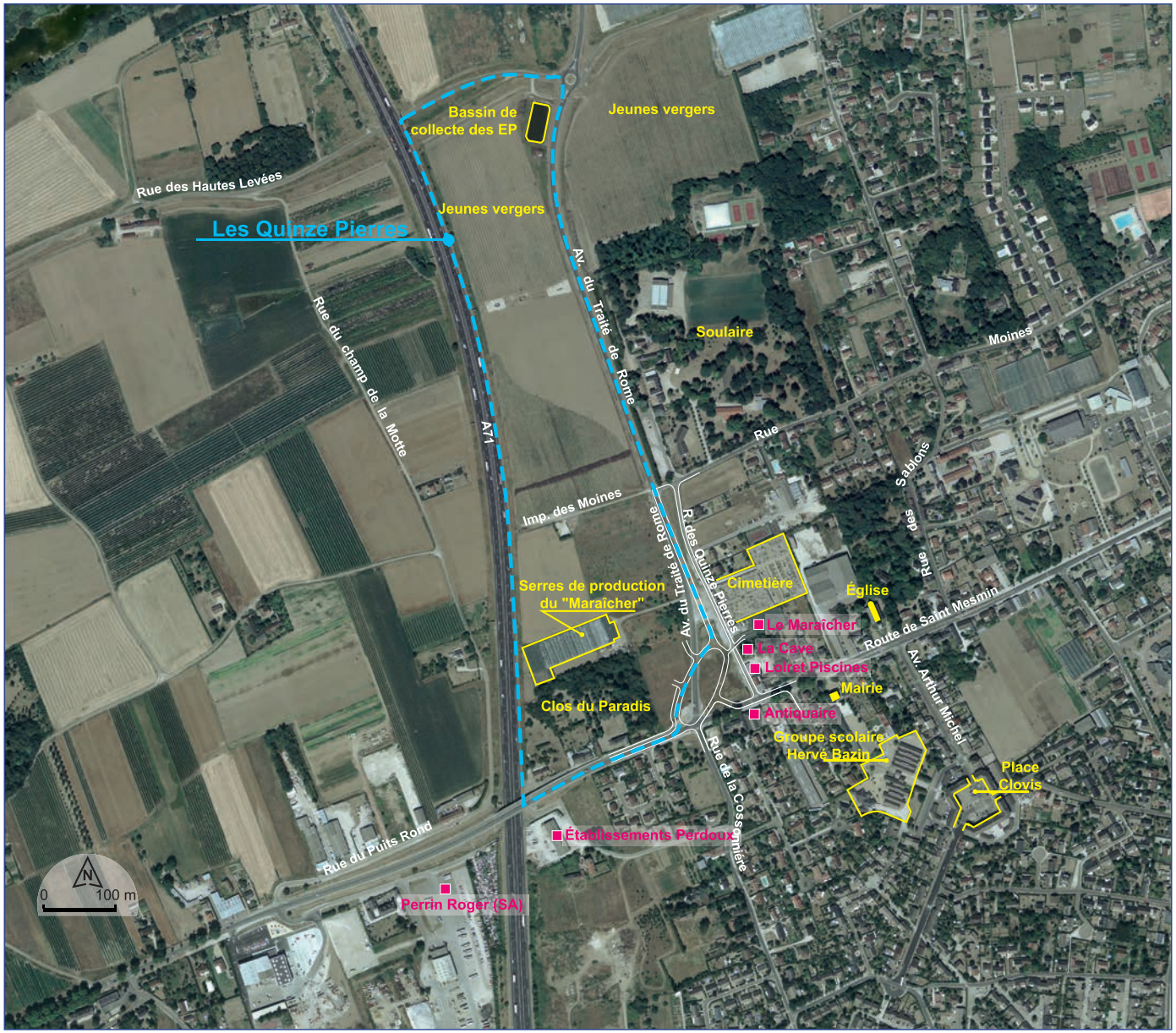
PRÉSENTATION ET ANALYSE

UN ACCÈS AU CENTRE-BOURG AU CONTACT DE L'AUTOROUTE

• À l'échelle de l'agglomération d'Orléans

Le secteur dit des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » est situé sur la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, dans l'agglomération orléanaise, au sud de la Loire.
Il s'agit de parcelles pour l'essentiel non bâties, occupées en partie par des vergers récemment replantés. Sa limite ouest est constituée par l'autoroute A71 qui longe toute la future zone commerciale projetée sur ces parcelles.
Cette autoroute comporte deux sorties sur l'agglomération ; une au nord de la Loire sur la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin, et une au sud sur la commune d'Olivet. Le site des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » se trouve entre ces deux sorties.
La limite nord du site est constituée par une levée de la Loire.
L'avenue de Traité de Rome constitue la limite est du site des « Quinze Pierres - Coeur de Ville ». Elle jouxte également le cimetière à l'est et donne accès au centre-ville.
Le fleuve est situé à environ 375 mètres de la partie nord du secteur d'étude des « Quinze Pierres - Coeur de Ville », qui se trouve donc dans le val inondable de la Loire.

Carte du contexte communal du site des «Quinze Pierres - Cœur de Ville»



Source : AUAO - février. 2009

Les commerces alimentaires existants

• À l'échelle de la commune

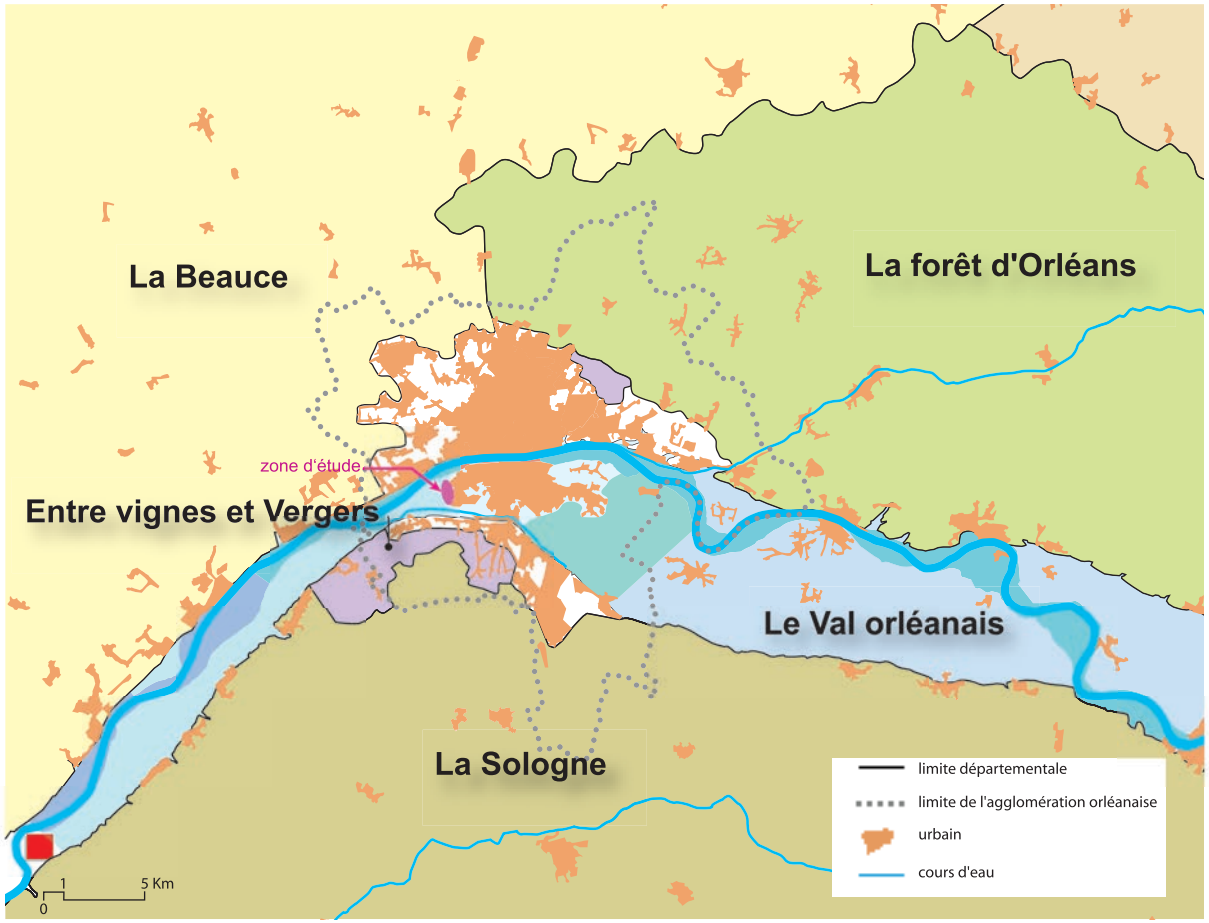
Le site des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » est géographiquement au centre de la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, et en bordure ouest du centre-bourg. La mairie se trouve à environ 240 mètres de l'extrémité sud de la future zone commerciale. L'église est à environ 350 mètres, et la place Clovis, où l'on trouve des commerces de proximité, est à environ 650 mètres.
Le cimetière communal fait face au secteur des « Quinze Pierres - Coeur de Ville », juste de l'autre côté de l'avenue du Traité de Rome.

Il existe déjà des commerces à proximité immédiate du site. À son extrémité nord, un producteur propose de la vente directe de légumes dans les serres de production. À l'extrémité sud, juste à côté de l'entrée du cimetière, un primeur propose fruits et légumes, ainsi qu'un rayon boucherie et poissonnerie. Il est voisin d'une cave à vin. Plus loin, autour du nouveau rond point aménagé en 2007, se trouvent deux commerces non alimentaires, un fabricant de piscines et un antiquaire.

Vue depuis le giratoire, en regardant vers le centre-bourg

DANS LE VAL, À PROXIMITÉ DE LA LOIRE

Carte des unités paysagères
Étude «Reflexions sur les paysages de la région orléanaise»
V. Tanguy-2004



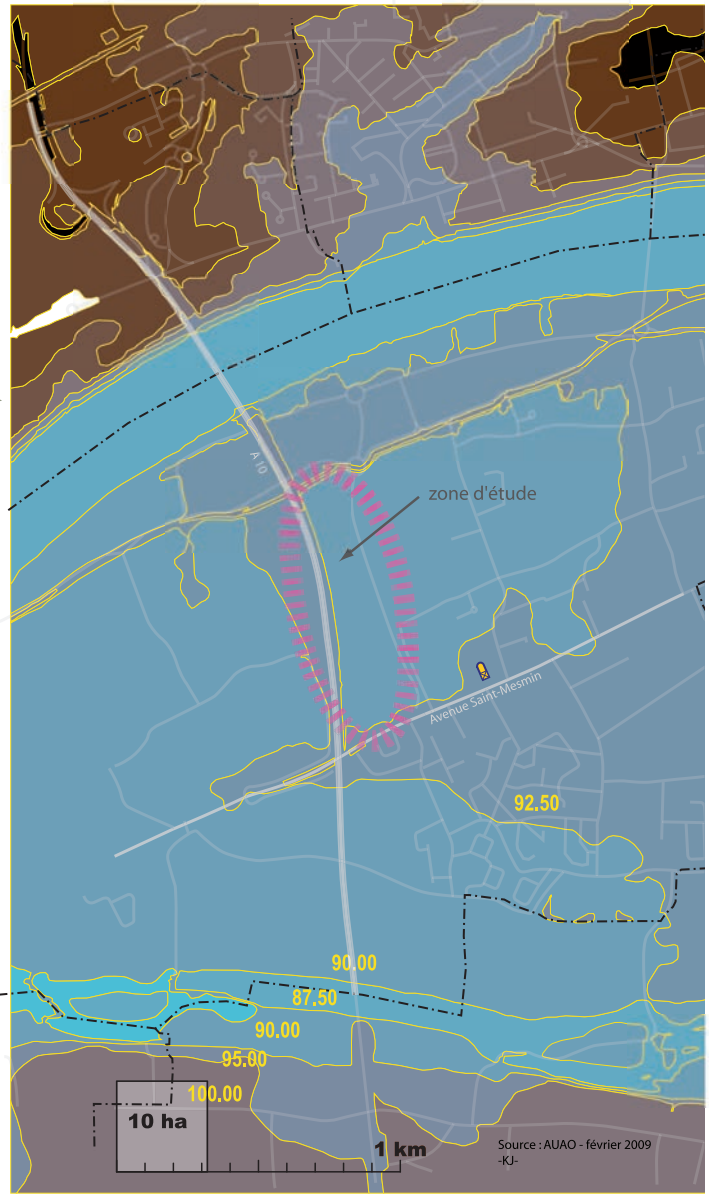
Source : AUAO -Vincent Tanguy (2004)

• Le contexte naturel

Le site des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » se trouve à l'intersection de plusieurs grands milieux naturels. Entre Sologne et Beauce, il appartient au « Val orléanais ». À Orléans, le lit de la Loire possède des dimensions particulièrement importantes par rapport au reste de son cours. Le site d'étude, à environ cinq kilomètres de la confluence entre Loire et Loiret, fait partie de la grande plaine alluviale dessinée par le lit majeur de la Loire.

La commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin est concernée par deux « Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique » localisées à la confluence entre Loire et Loiret ainsi que sur leurs rives, sur le site de la Pointe de Courpin et ses abords. Une île proche du pont de L'A71 bénéficie également d'une protection, elle est classée « Réserve naturelle nationale de Saint-Mesmin ». Ces milieux naturels protégés présentent des formations végétales alluviales de landes sèches, roselières, boisements de type saulaies, frênaies, peupleraies, chênaies sèches, ormaies et robinier. C'est donc la végétation spontanée que l'on retrouve aux abords du site des « Quinze Pierres - Coeur de Ville ».

Carte du relief



Source : AUAO -mai 2005

112.50 m
110.00 m
107.50 m
105.00 m
102.50 m
100.00 m
97.50 m
95.00 m
92.50 m
90.00 m
87.50 m
85.00 m
églises

Le relief du site d'étude est peu marqué puisque l'ensemble présente la même altitude de 90 mètres, soit juste 2,5 mètres au-dessus du niveau du lit mineur de la Loire. Les parcelles concernées sont en creux par rapport aux abords nord, sud et est qui présentent une altitude de 92,5 mètres. Cette différence de niveau est accentuée au nord par la présence de la levée, qui se trouve elle à 95 mètres, soit au total 5 mètres au-dessus du site.
L'autoroute présente elle aussi une altitude plus élevée que celle du site, la différence étant plus marquée en partie nord, là ou amorce sa montée pour traverser la Loire.

Carte géologique

Source : BRGM

Fz
Alluvions actuelles et subactuelles
Sables, limons, graviers, et galets

Fy
Alluvions récentes
Sables et cailloutis des "montilles"

g3
Aquitanien
Calcaire de Beauce

1 PRÉSENTATION ET ANALYSE

• Le contexte agricole

Le val de Loire est riche d'un patrimoine arboricole et horticole. En effet, la plaine alluviale est caractérisée par un sol riche en sédiments ; alluvions, limons, sables, graviers et galets déposés par le fleuve. Ces terrains très fertiles conviennent bien aux cultures maraîchères, aux vergers, pépinières et roseraies. De plus, de part son caractère inondable et en partie inconstructible, cette plaine est soumise à des pressions foncières moindres que sur le reste de l'agglomération, permettant ainsi la pérennité des activités agricoles dans ce secteur. La chambre d'agriculture a identifié des pôles agricoles à conforter dans et autour de l'agglomération orléanaise. Le sud-ouest de celle-ci constitue un pôle arboricole important à maintenir. Le site d'étude se trouve à la transition entre le secteur urbain et le secteur agricole. Une partie de la zone des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » est actuellement exploitée puisque de jeunes arbustes fruitiers ont été replantés au nord du site au cours des deux dernières années. Les souches des anciens sujets sont encore entassées sur le site.

Nouvelles plantations et souches des anciens vergers

Serres de production au nord du site

Vergers au nord du site

• Les boisements

• sur le site

Le site d'étude comprend, au sud, une propriété implantée juste en bordure de la RD951, appelée « Clos du Paradis ». Elle est constituée d'une grande demeure et ses dépendances, entourées d'un grand parc d'environ 1,7 ha, dont une partie de 0,9 ha est inscrite en « espace boisé classé » au POS de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin. Cette propriété appartient à l'agglomération orléanaise et l'association « Habitat et Humanisme » projette d'y aménager une « maison relais ».
Le parc présente une partie principale occupée par de grands arbres feuillus de type chêne ainsi que deux cèdres situés au centre du parc, non loin de la maison principale. Une allée de tilleuls part des dépendances pour aller vers le fond de la parcelle. Les arbres semblent être en assez bonne santé phytosanitaire pour l'essentiel.

D'autres boisements, beaucoup plus jeunes sont présents sur le site, à proximité des serres.
Il s'agit d'essences locales, plutôt caractéristiques de milieux humides ; frêne, saule, érable champêtre, bouleau, sureau, peuplier, charme, prunellier, genêt, ronce…

Les boisements du « Clos du Paradis », vus depuis l'avenue du Traité de Rome.

Le « Clos du Paradis »

Les grands sujets de la propriété du « Clos du Paradis »

• à proximité du site, la propriété Soulaire

À l'est du site d'étude, juste de l'autre côté de l'avenue du Traité de Rome, se trouve un autre « espace boisé classé » plus important, d'environ 4,4 ha.

Les boisements de la propriété Soulaire

LE SITE EN IMAGES

• Depuis le nord

En arrivant par le nord, depuis le pont de l'Europe, le promeneur suit la levée de la Loire autour de laquelle se sont développées des cultures maraîchères, en partie sous serres. Un petit rond-point accroché à la rue des hautes levées permet l'accès à la partie nord du site. Sur cette partie se trouvent les jeunes vergers, un bassin de collecte des eaux pluviales de l'avenue du Traité de Rome (qui date d'une dizaine d'années), ainsi que les souches dans anciens arbustes fruitiers entassés encore sur place. Il s'agit, au nord, d'une entrée marquée par un caractère agricole assez fort.

Juste au nord de la rue des Hautes Levées.

Depuis la levée, le bassin de collecte des eaux pluviales de la voirie, et les anciens fruitiers arrachés.

À l'extrémité nord ouest, au bord de l'autoroute.
On aperçoit à cet endroit la cathédrale d'Orléans au loin, dans l'axe de la rue des Hautes Levées

Le site, en contrebas par rapport à la levée de la Loire et l'autoroute

Une rangée de serres encore en activité au nord du Clos du Paradis

L'impasse des Moines, dans le prolongement de la rue des Moines

• Au centre du site

Toute la partie située au nord de l'impasse des Moines est plantée de fruitiers. Cette impasse donne accès à une aire de stockage de matériaux (gravats, sables…) qui semble temporaire. Un peu plus au sud se trouvent des serres encore en activité, en limite des boisements du Clos du Paradis.

Des dépôts temporaires de matériaux vers l'impasse des Moines

• Depuis le sud - nouveau rond-point

L'arrivée par le sud est caractérisée par un aménagement récent de rond-point allongé qui dessert le centre-bourg, l'avenue du Traité de Rome et une contre-allée desservant notamment le cimetière. C'est une entrée minérale et assez urbaine, qui pourra permettre l'accès à la future zone commerciale.

Entre le Clos du Paradis et le giratoire

Le nouveau rond-point qui marque l'entrée du bourg de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin.

• Depuis l'autoroute

L'autoroute ne constitue pas à l'heure actuelle une réelle entrée du site, mais elle permet d'en appréhender l'étendue et de percevoir le site dans sa globalité en quelques secondes, le replaçant dans son contexte paysager, entre Loire et Loiret. L'autoroute surplombe les « Quinze Pierres - Coeur de Ville » dans sa partie nord, et descend à niveau en partie sud.

L
J
1
I
2
3
H
4
5
6
F
E
D
C
B
A

1

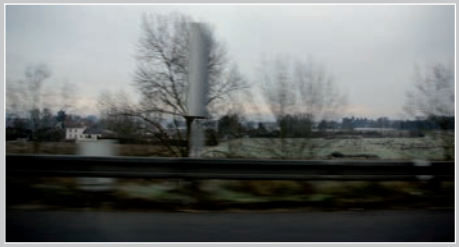
2

Clos du Paradis

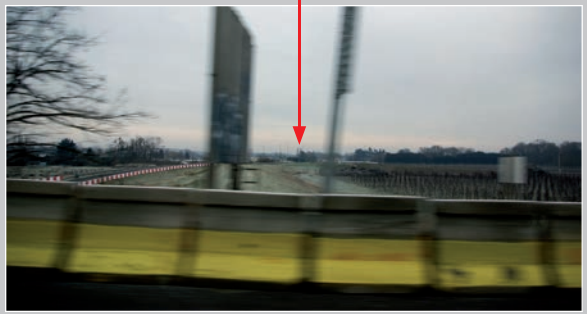
3

La Loire

L



J


La cathédrale

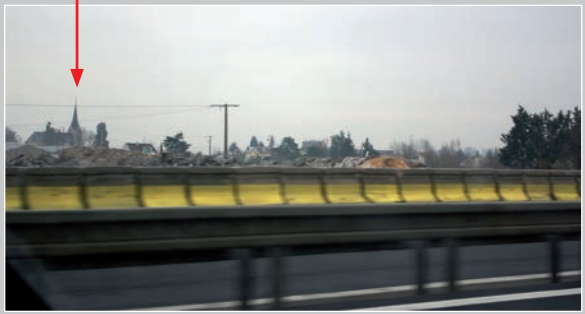
I

Soulaire
Dépôts de matériaux
Église

E

4

Église



5

Serres
en activités

Clos du paradis

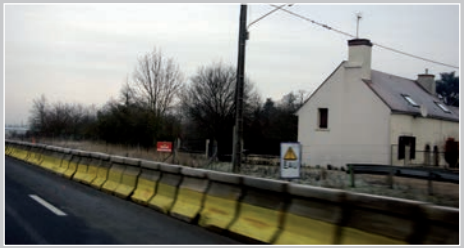
6

Vue dégagée vers Orléans

H

F

D



C

Le pont sur la RD951

B

A

LE SITE AUJOURD'HUI : DES CONTRAINTES À PRENDRE EN COMPTE

• Le PLU

L'essentiel du site d'étude est non bâti. Il s'agit de terrains agricoles en friche ou plantés de vergers. Une rangée de serres encore en activités est également encore présente en partie sud, en limite du boisement.

Ce secteur était classé en 2NA dans le POS de Saint-Pryvé approuvé en mai 2000.

Ces parcelles, sont inscrites en 1AUe dans le PLU de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, zone destinée à recevoir des activités économiques dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Quelques parcelles, au sud du site, sont classées en zone U. Il s'agit de la maison du « Clos du Paradis », ainsi que quelques parcelles qui l'entourent. Le parc boisé du Clos est inscrit en « espace boisé classé » au PLU.

Source : AUAO - novembre 2010

• Les contraintes du site

•L'amendement Dupont et l'application de l'article L.111-1-4

La zone des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » présente un contexte urbain qui justifie de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. En effet, il s'agit d'un secteur non bâti, situé compris entre l'autoroute A71 et l'avenue du Traité de Rome.
L'amendement du pont de 1995 stipule dans quel cas s'applique ainsi que les modalités permettant d'y déroger. Il est ainsi rédigé :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...).
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Les voies concernées par cet article sont l'autoroute A71 et l'avenue du Traité de Rome.
Une bande inconstructible de 100 mètres s'applique de part et d'autre de l'autoroute, et une bande de 75 mètres s'applique de part et d'autre de l'avenue du Traité de Rome, récemment classée à grande circulation.

Cette présente étude a pour objectif d'apporter les éléments permettant de lever ces contraintes d'inconstructibilité le long de l'A71 et de l'avenue du Traité de Rome. Ces éléments sont intégrés dans le règlement du PLU.

• Périmètre de protection du cimetière

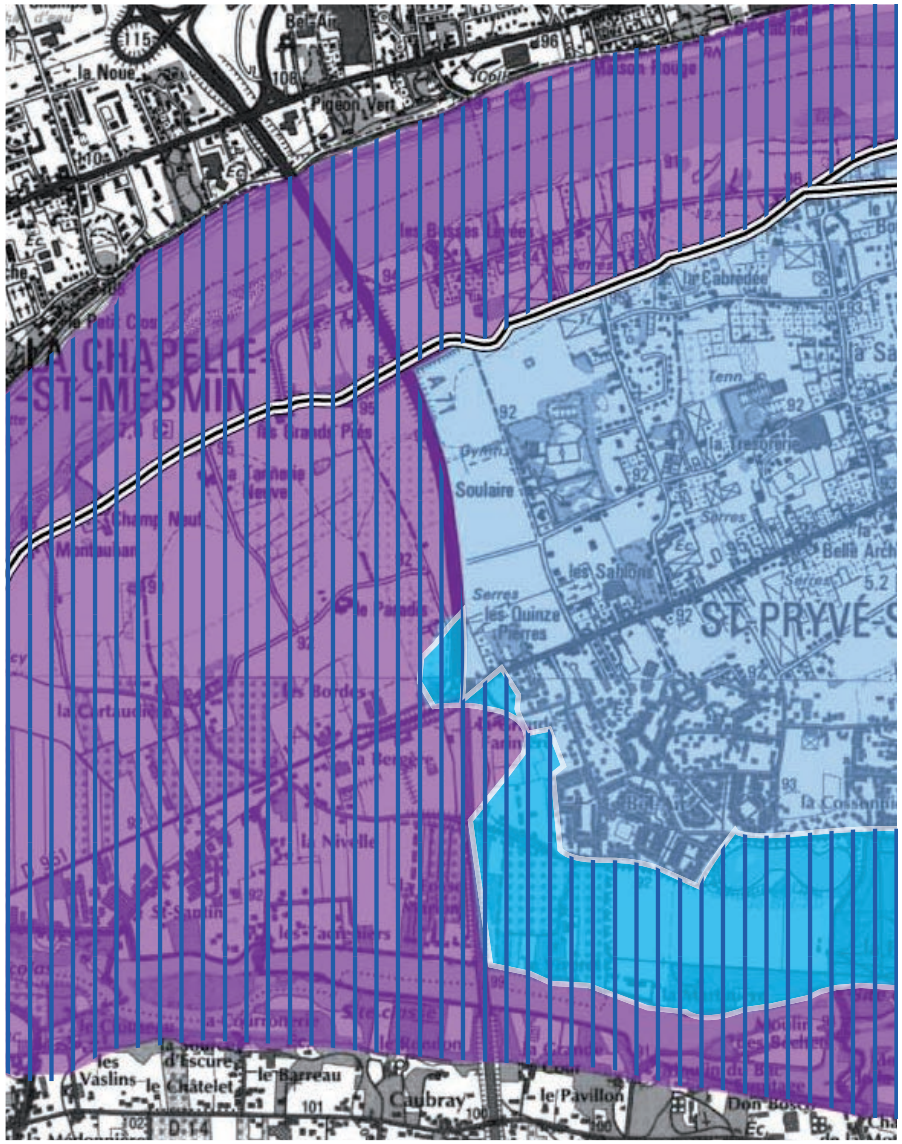
L'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales stipule que *« nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ou creuser un puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation. Les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par décision du préfet ».*

Toutefois, une autorisation levant l'une de ces servitudes peut être accordée par le conseil municipal. Les constructions sont donc assujetties à l'accord du maire.

Article R.425-13 du code de l'urbanisme : *« lorsque le projet porte sur une construction située à mois de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable, tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis ».*

• Le risque inondation et le PPRI

Carte des aléas d'inondation



levées importantes

aléa fort

aléa très fort

zone d'expansion des crues (à preserver de toute urbanisation nouvelle)

Source : DIREN Centre

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral du 02/02/2001, décrit la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin de la façon suivante :

« Toute la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin est située en zone inondable, car elle est à la confluence de la Loire et du Loiret. Elle est protégée par une levée qui s'interrompt 2,5 km en amont de la confluence et est renforcée par une seconde levée qui va des Grands Près jusqu'à l'île Arrault. Le secteur qui va de la confluence jusqu'à l'autoroute est en aléa très fort. Cela concerne une partie majoritairement agricole de la commune mais également un lotissement à usage d'activités ainsi que des habitations. A l'est de l'autoroute, l'aléa fort concerne toute l'agglomération et s'étend jusqu'aux abords du Loiret. ».

La zone des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » se trouve en zone B, aléa 3.

L'aléa 3 est dit aléa fort. Il est défini par une profondeur de submersion supérieure à 2 mètres avec vitesse nulle à faible ou profondeur comprise entre 1 et 2 mètres avec des vitesses moyennes à fortes.

La Zone A est définie comme *« à préserver de toute urbanisation nouvelle ».*

La Zone B constitue *le reste de la zone inondable pour laquelle, compte tenu de son caractère urbain marqué et des enjeux de sécurité, les objectifs sont :*

- la limitation de la densité de la population,

- la limitation des biens exposés,

- la réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.

Le projet d'aménagement du site des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » devra respecter le règlement du PPRI. Ci-dessous, les parties pouvant concerner le secteur et son projet d'aménagement, extraites du règlement :

Recommandations communes à toutes les zones :

*« **Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux** (pouvant résulter de la remontée de la nappe et d'une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues) et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.*
Dans les zones déjà urbanisées, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.
Afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être évitées ».

Dispositions applicables en aléa 3 de la zone inondable B :

« Sont interdits :

- Les sous-sol creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage exclusif de parkings collectifs.

- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

Les constructions ou opérations d'ensemble sont admises sous réserves de conditions particulières :

- Excepté pour les bâtiments publics ou concourant à un service public n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir ou de toute opération d'urbanisme incluse dans la zone B sera égale à :

	Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	*Constructions à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes*	*serres Secteur d'aléa 3*
	10%	*20%*	*30%*

Les collectivités locales compétentes en matière d'urbanisme doivent prendre en compte les règles du PPR dans leurs documents d'urbanisme et déterminer les conditions permettant de prévenir les risques d'inondation. En particulier, afin de limiter la densité de la population en zone inondable, les plans d'occupation des sols (POS) et les zones d'aménagement concerté (ZAC) ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, fixent des coefficients d'occupation des sols (COS) et des hauteurs maximales, ceux-ci ne doivent pas dépasser des valeurs maximales :

- en zones d'urbanisation future (zone NA) ou dans les ZAC ou de façon générale en absence de COS ou de hauteurs fixés à la date d'approbation du PPR, ces valeurs maximales ne devront pas dépasser les valeurs admises dans les zones urbaines voisines exposées au même aléa, par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune à la date du 30 juin 1994.*

** date de publication de l'arrêté préfectoral qualifiant de PIG le projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation applicable dans l'agglomération orléanaise.*

- Excepté pour les bâtiments publics, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 m et devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices…) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Ces règles s'appliquent également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages…

- Les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par :

- le stockage en récipients étanches arrimés ou le stockage situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,

- des orifices de remplissage étanches et débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

- l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres citernes.

- Les activités nouvelles entreposant en quantités importantes ou fabriquant des produits de ce type devront s'implanter dans les zones les moins exposées sinon hors des zones submersibles. ».

• Les nuisances sonores

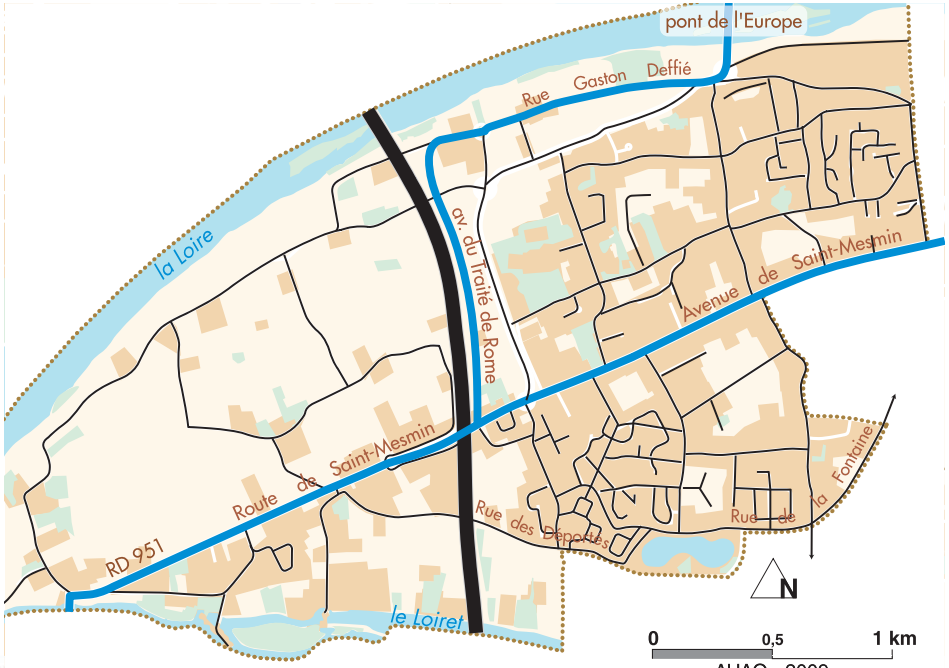
Au regard du Classement des infrastructures de transports terrestres au titre du bruit de 2001 remis à jour par arrêté préfectoral le 24 avril 2009, les voies de circulation desservant ou traversant le secteur génèrent des nuisances sonores sur toute la zone des 15 Pierres :
- sur 300 mètres de part et d'autre de l'A71,
- sur 100 mètres de part et d'autre de la RD951,
- sur 30 mètres de part et d'autre de l'avenue du Traité de Rome.

L'article 4 de l'Arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 24 juin 2002 et modifié le 24 avril 2009, précise que les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

récapitulatif des infratrstructures classées

VOIE	DÉBUT	FIN	TISSU	TRAFIC MOYEN (véh/jour)	% PL
A71	Limite La Chapelle-St-Mesmin	Limite Olivet	0	environ 38 000	13 %
D951 route de St-Mesmin	rue Hatton	pont St-Nicolas	0	11 000	3 %
rue G. Deffié	pont de l'Europe	av. du Traité de Rome	0	15 000	3 %
av. du Traité de Rome	rue. Deffié	route de St-Mesmin	0	15 000	3 %

Extrait de la carte relative au classement des infrastructures de transports terrestres au titre du bruit



LÉGENDE

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
CATÉGORIE 1	(> 81 dB(A)	d = 300m
CATÉGORIE 2	(76 dB(A)< LAeq ≤ 81 dB(A))	d = 250m
CATÉGORIE 3	(70 dB(A) < LAeq≤ 76 dB(A))	d = 100m
CATÉGORIE 4	(65 dB(A) < LAeq≤ 70 dB(A))	d = 30m
CATÉGORIE 5	(60 dB(A) < LAeq ≤ 65 dB(A))	d = 10m
CONTINUITÉ DES R. D. CLASSÉES		

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 mai 1996 comptée de part et d'autre de l'infrastucture

dB(A) ou décibel (A) — Unité de pression acoustique qui caractérise le bruit perçu par l'oreille

LAeq — Niveau acoustique moyen émis par l'infrastructure considérée

L'ÉVOLUTION DU SITE ET SES ENJEUX

• La vocation du site

La vocation commerciale du site a été inscrite dans le ScoT en 2008. Le secteur des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » est désigné comme « extension d'un pôle de commerces et de services ».
La commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin a engagé des études pour l'aménagement du site en début d'année 2009. Le site d'une surface d'environ 60 800m² avec pour possibilités constructibles un maximum de 20% d'emprise au sol conformément au PPRI, pourrait accueillir une surface commerciale, un magasin de bricolage et une jardinerie. Il pourrait accueillir également les commerçants de la place Clovis qui souhaiteraient s'installer sur ce secteur des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » et bénéficiaient ainsi d'une vitrine commerciale plus visible.

• Les acteurs du site

La commune porte le principe de ce projet d'aménagement, en partenariat avec l'Agglomération d'Orléans qui possède une partie des terrains, acquis pour la réalisation d'un parc d'activités économiques et commerciales.

Propriétaires fonciers

- Communauté d'agglomération orléans val de loire (88 011 m²)
- Commune d'Orléans (82 252 m²)
- Commune de Saint-pryvé saint-mesmin (580 m²)
- Propriétaires privés (151 271 m²)

Source : DGI - Cadastre Saint-Pryvé-Saint-Mesmin 2007

II • PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT ET PRESCRIPTIONS

sommaire

2.1 - PLAN D'AMÉNAGEMENT 36

2.2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES..... 38
- Gestion du risque inondation/eaux pluviales/imperméabilisation 38
- Espaces paysagers, plantations, stockage et clôtures..... 39
- Implantation des installations et des constructions 39
- Aspect extérieur des constructions 40
- Nuisances sonores..... 41
- Sécurité, desserte et stationnements..... 41
- Circulation des piétons et cycles..... 42

Rappel des dispositions règlementaires à prendre en compte.... 43
Synthèse des prescriptions urbanistiques..... 43

PLAN D'AMÉNAGEMENT

Cette zone d'urbanisation future est destinée à la création d'une nouvelle zone d'activité pour permettre d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales et de bureaux. Elle permet de répondre à l'objectif de la commune de conforter le tissu économique te commercial dans la continuité de l'opération Coeur de ville à l'est de la zone. Le lien entre ces deux pôles participent aux synergies et aux objectifs de mixité urbaine et à l'animation «commerciale et économique» de la commune. Là aussi les orientations d'aménagement ont été définies sur ce secteur.

Le plan d'aménagement proposé ci-après ne concerne que le projet de périmètre opérationnel sur le sud de la zone étudiée précédemment. La superficie totale de la zone urbanisable dans le PLU est d'environ 10 hectares y compris les espaces boisés classés.

Les principes généraux d'aménagement du secteur sud des « Quinze Pierres - Coeur de Ville » sont de créer une entrée sur le site depuis le giratoire au sud et une voie interne desservant les aires de stationnement destinées aux commerces. La partie sud est ceinturée de bosquets d'arbres. Un passage dans ce boisement dense permet de sécuriser les accès aux bâtiments existants le long de la route de Saint-Mesmin. aucune sortie du pôle commercial ne s'effectuera par ce dernier.

Emprise au sol maximum=20%
Hauteur des constructions limitée à 12 mètres si pente des toits comprises entre 30° à 70° et 9 mètres pour les autres cas.

Localisation préférentielle des bâtiments d'activités

Aménagements paysagers

Aires de stationnement plantées

Projet de périmètre opérationnel

Schéma de principe d'aménagement de la zone des «Quinze Pierres - Cœur de Ville»

Image-test du projet urbain et paysager possible sur le secteur des Quinze Pierres

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

• Gestion du risque inondation / eaux pluviales / imperméabilisation

L'aménagement du site devra tenir compte du caractère inondable de la zone.
Il respectera strictement le règlement du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de 2001 qui est une servitude d'utilité publique. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'écoulement des eaux, le projet devra minimiser les emprises au sol, à SHON constante, et maximiser les espaces ouverts.
Sur la zone des « Quinze Pierres - Coeur de Ville », il n'a pas été fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Cependant la superposition des règles du PLU et du PPRI concernant la hauteur des bâtiments et l'emprise au sol limite la constructibilité de manière implicite.

Des noues et des bassins de retenue des eaux pluviales pourront être mis en place, entre les aires de stationnement et les voies de circulation. Le principe de grandes noues plantées et de fossés devrait permettre de gérer les eaux pluviales de la zone commerciale. Ces fossés seront plantés de végétaux épurateurs. Ces espaces de recueil des eaux pluviales participeront ainsi à l'aménagement paysager de la zone.

L'imperméabilisation des sols de la zone devra être la plus réduite possible, afin de favoriser l'infiltration des eaux in situ. Un coefficient d'imperméabilisation de 30% est imposé. Le recours à des toitures végétalisées et des aires de stationnement partiellement enherbées contribue à réduire de l'impact de l'urbanisation.

L'architecture des bâtiments devra tenir compte du risque inondation en proposant des solutions techniques permettant de réduire au minimum l'impact des crues, afin d'assurer la survie des activités du site. De plus lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière pourra être apportée afin d'augmenter la résilience des bâtiments et faciliter le retour aux constructions après une inondation.

Une noue au Parc Orléans-Charbonnière

Façades de l'hôtel d'entreprises et totems – Parc Orléans-Charbonnière

• Espaces paysagers, plantations, stockage et clôtures

Le principe de plantations sur le site s'appuie sur la végétation existante, et notamment sur le boisement inscrit en « espace boisé classé », le Clos du Paradis.

la continuité des boisements du Clos du Paradis sera assurée par des masses boisées (des essences locales feuillues) à créer au coeur de l'opération. Cet « espace boisé classé » sera réduit pour permettre la réalisation d'un accès au sud de la zone pour les habitants d'Habitat & Humanisme, mais conforté en partie ouest, afin de compenser le défrichement et maintenir ce boisement important dans le paysage.
À l'intérieur de la zone, des rangées d'arbres accompagneront les aires de stationnement pour procurer de l'ombre aux véhicules.
d'une manière générale, le volet paysager s'appuiera aussi sur l'état initial du site(vergers, arboriculture du val...)

• Implantation des installations et des constructions

Une bande boisée de 30 mètres le long de l'A71 devra être réalisée. En conséquence, aucune construction ou l'installation ne pourra être réalisée à moins de 30 mètres de l'A71. La largeur du périmètre d'inconstructibilité correspond ainsi à celle de la zone de bruit maximale (entre 75 et 90dB(A)) induite par l'autoroute.
La bande boisée pourra être interrompue ponctuellement par des percées visuelles, permettant des vues sur les façades des bâtiments depuis l'A71 et, dont la présence va contribuer à mettre en valeur une vitrine économique de l'agglomération orléanaise et à atténuer les nuisances sonores pour le voisinage.

Concernant l'avenue du Traité de Rome, la bande inconstructible de 75 mètres est supprimée de façon à renforcer le caractère urbain de ce secteur, situé à quelques mètres du centre-bourg et de ses équipements publics majeurs (mairie, église, ...).

• Aspect extérieur des constructions

Le POS préconisait deux hauteurs différentes suivant les pentes de toitures et conformément au PPRI, ces mêmes dispositions ont été conservées dans le PLU.

L'aspect des bâtiments construits sur le site devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble avec le choix d'une palette de couleurs et de matériaux commune à tous les projets. Une architecture contemporaine , intégrant des éléments du développement durable, pourra contribuer à l'aspect qualitatif de cette vitrine économique, et plus largement du pôle Quinze Pierres-Coeur de Ville .

Les couleurs de façades pourront reprendre par exemple les couleurs sable et rouge sombre utilisées dans l'aménagement du rond point, pour le revêtement de sol et le mobilier urbain. Des matériaux nobles tels que le bois ou la pierre pourront aussi être choisis pour cette entrée urbaine proche du centre bourg.

Il est préconisé d'avoir recours aux toitures végétalisées pour l'ensemble des constructions. En effet, celles-ci présentent l'avantage de réduire l'imperméabilisation du site, mais également de favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments dans le site.

Comme cité précédemment lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière pourra être apportée afin d'augmenter la résilience des bâtiments et faciliter le retour aux constructions après une inondation.

Façade bois Orléans-Charbonnière

• Nuisances sonores

Les contraintes d'isolation des futures constructions doivent être conformes aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 (normes d'isolation phonique applicables aux secteurs affects par le bruit, relatif au classement des infrastructures bruyantes).

• Sécurité, desserte et stationnements

Les accès au site devront garantir la sécurité des usagers.
Pour cela, ils se feront :
- au sud : par une nouvelle voie connectée au nouveau rond-point à l'intersection de la RD951 et de l'avenue du Traité de Rome.
- au nord du site : par une accroche sur l'avenue du Traité de Rome, au niveau de l'impasse des Moines.
La circulation nord-sud à l'intérieur de la zone commerciale s'effectuera par une voie interne desservant les activités et les commerces.

L'organisation des aires de stationnement sera structurée par la création de noues paysagères et de fossés plantés qui assureront non seulement l'agrément du site mais aussi pourront contribuer à la gestion des eaux pluviales. Il s'agira d'aires de stationnement ombragées par des arbres de hautes tiges dont l'ordonnancement pourrait rappeler la vocation initiale du site liée à l'arboriculture.

• Circulation des piétons et cycles

L'aménagement de la zone commerciale devra permettre une continuité des circulations piétonnes et cyclistes, afin de favoriser les circulations douces, notamment pour les habitants du centre-bourg de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin.
Des espaces de circulation partagés pourront être prévus sur l'ensemble du site.

Espace partagé piétons cycles – Parc Orléans-Charbonnière

RAPPEL DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES À PRENDRE EN COMPTE

• Présence d'un Espace Boisé Classé (EBC)

Un espace boisé a été protégé par un EBC au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la protection de la création des boisements est interdit. Si une réduction de l'EBC devait être envisagée lors de la réalisation du projet, une révision simplifié du PLU serait alors nécessaire.
De plus, à partir de 5000 m² d'EBC arrachés, la DRDDAF demande qu'on replante le double et d'un seul tenant. Une étude d'impact sera également obligatoire pour étudier les effets du projet sur la faune, de la flore et de la biodiversité mais aussi les aspects sociaux (fréquentation, nuisances pour les riverains etc...).

• Périmètre du cimetière

Pour pouvoir urbaniser dans le secteur des « Quinze Pierres - Cœur de Ville », le maire devra donner son autorisation afin de lever les servitudes concernant le périmètre de 100 mètres autour du cimetière.

• Dispositions réglementaires de la zone 1AUe

Le projet devra se conformer aux dispositions réglementaires définis dans le PLU.

• Dispositions réglementaires du PPRI

Les règles du PPRI devront obligatoirement être respectées.

SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- Respect des règles du PPRI
- Limiter l'imperméabilisation et favoriser l'écoulement des eaux
- Perméabilité maximale du site : aires de stationnement + toitures végétales
- Conservation des boisements au sud
- Stationnements ombragés
- Continuité des circulations douces
- Architecture adaptée au risque inondation
- Couleurs et matériaux de façades choisis pour l'ensemble des constructions
- Bande boisée de 30 mètres le long de l'A71

agence d'urbanisme
DE l'agglomération orléanaise
www.auao.org