



# Commune de SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 12 JUILLET 2011

### 4. DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## **SOMMAIRE**

Zone 1AU « Les Quatre Tourelles » .....	5
Zone 1AU « Le Bourg » .....	9
Zone 1AU « Le Grand Clos » .....	13
Zones 1AU « Le Petit Bourg Neuf » .....	17
Zone 1AUe « Les 15 pierres - Cœur de ville » .....	21

## **PRÉAMBULE**

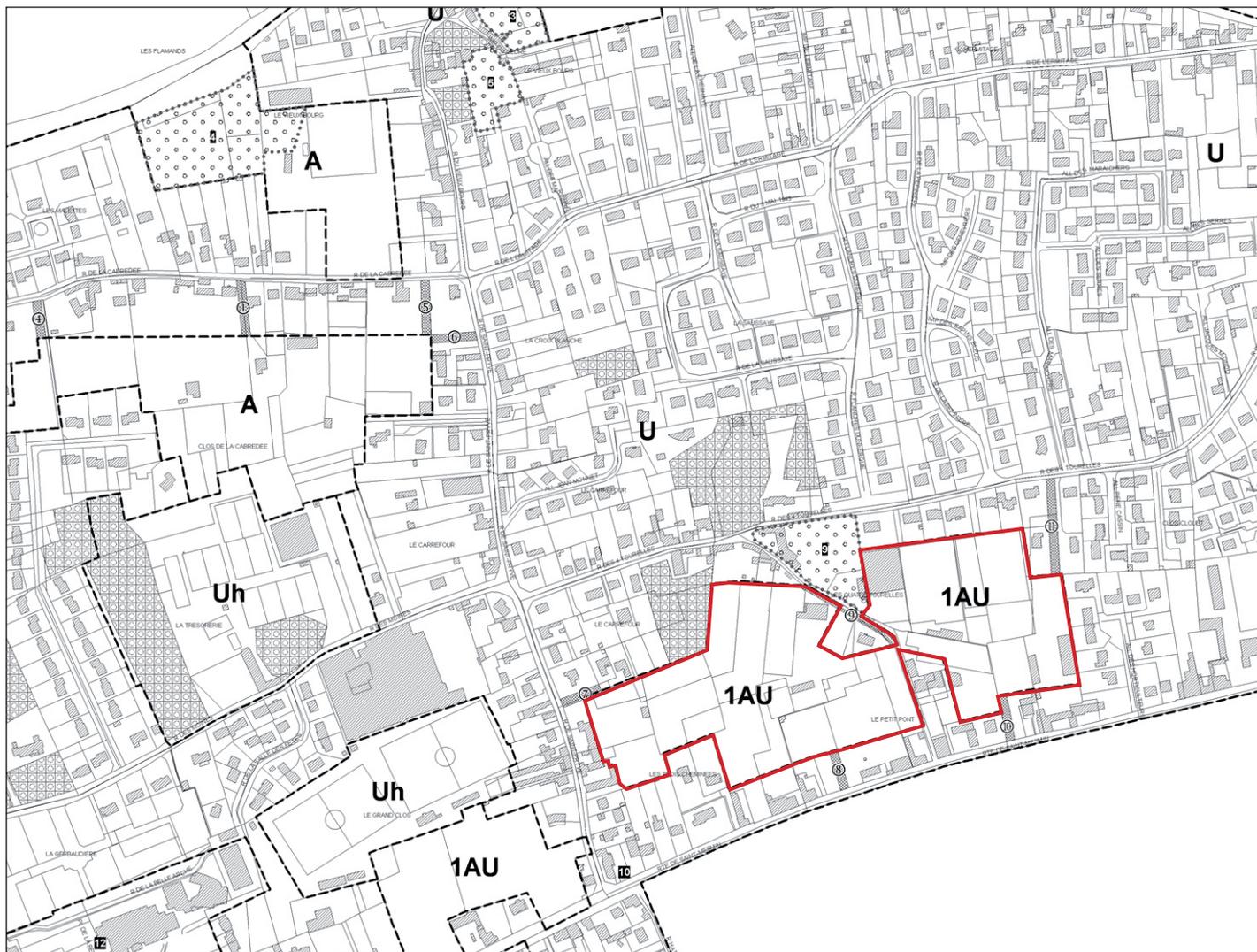
### **LE PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ...**

Les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme ne devront pas remettre en cause les orientations d'aménagement définies. Celles-ci sont des principes d'aménagement qui sont opposables en termes de compatibilité. Elles ne constituent pas de nouvelles règles de conformité, celles-ci ont été définies précédemment dans le règlement. Il s'agit bien de schémas de principes.

Concernant le risque inondation, le projet devra intégrer et répondre au mieux aux préoccupations d'aménagement liées au risque d'inondation en suivant la réglementation en vigueur (Plan de Prévention des Risques Inondation).



## ZONE 1AU « LES QUATRE TOURELLES »



**SURFACE :** 1AU « Les Quatre Tourelles »  $\approx 59\,173\text{ m}^2$

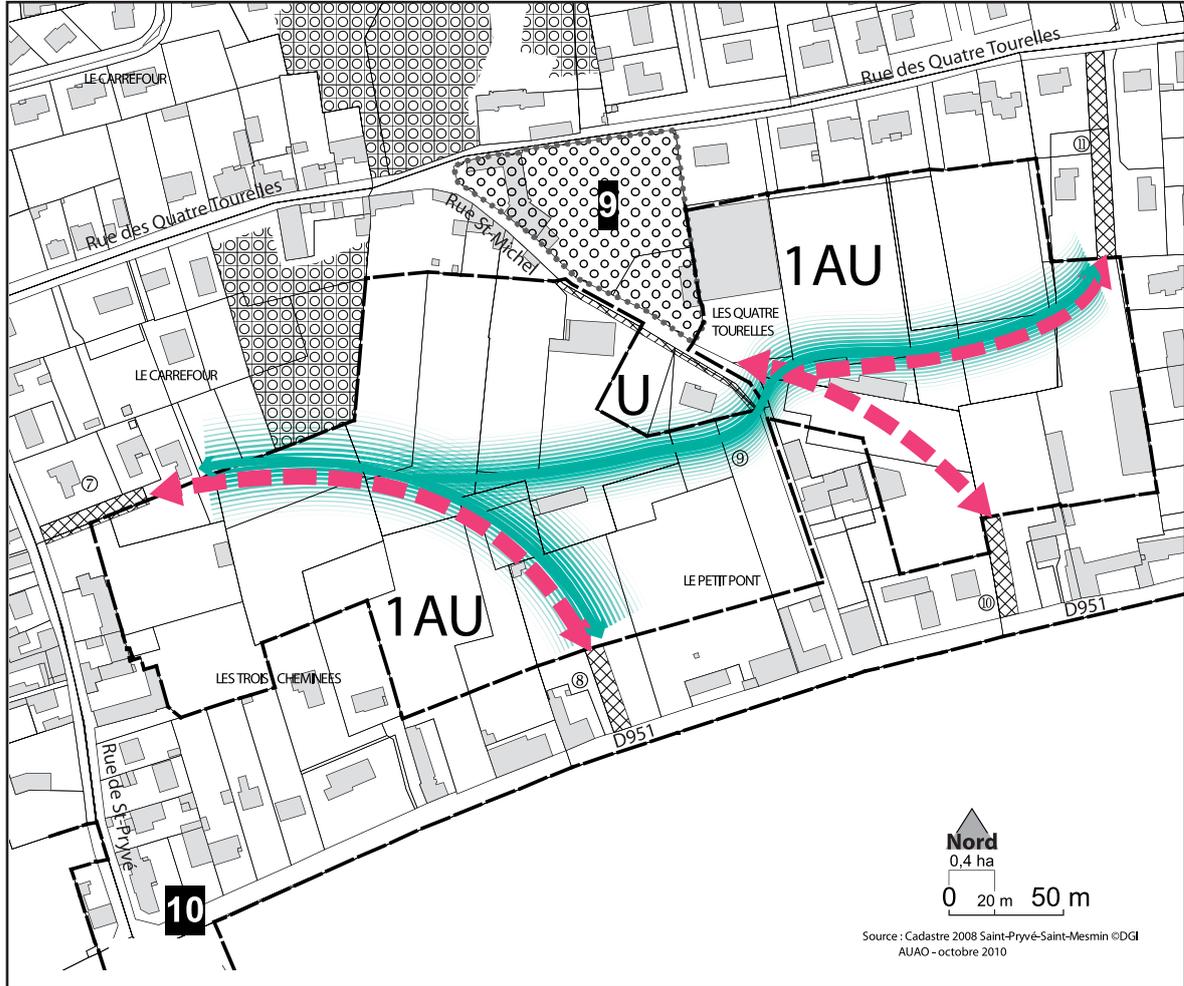
### ***Zone 1AU, « Les Quatres Tourelles »***

Dans la partie ouest, l'axe viaire principal devra relier la rue de Saint-Pryvé et la RD951. Les circulations douces (piétons et cycles) seront créées à l'intérieur de la zone : deux liaisons minimum devront être réalisées, de la rue de Saint-Pryvé à la rue Saint-Michel et à la RD951.

Dans la partie est, une liaison douce reliera la rue Saint Michel à la rue des Quatre Tourelles (connexion à l'emplacement réservé inscrit en zone urbaine au nord). Deux axes viaires principaux, de la rue de Saint-Michel à la RD951 et à la rue des Quatre Tourelles, seront réalisés avec une connexion aux emplacements réservés de la zone urbaine attenante.

La propriété des Quatre Tourelles jouxte la limite nord de la zone 1AU, entre la rue des Quatre tourelles et la rue Saint-Michel. Cet élément de patrimoine bâti devra être pris en compte dans les réflexions urbanistiques et architecturales (notamment les hauteurs des bâtiments à proximité) du projet d'aménagement de la zone afin de ne pas dégrader les abords du monument précité.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'écoulement des eaux, le projet devra minimiser les emprises au sol, à SHON constante, et maximiser les espaces ouverts (coulées vertes, espaces récréatifs ou terrains de sports de plein-air, parcs, jardins, vergers, petites parcelles de culture,...). De plus, lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière devra être apportée aux formes urbaines et aux constructions afin de proposer un quartier et des bâtiments résilients capables de résister à une inondation et de retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais, et de produire le moins de dommages possibles.



-  secteurs favorisant l'écoulement sur lesquels l'imperméabilisation des sols sera limitée
-  maillage des liaisons douces
-  connexion au réseau viaire existant

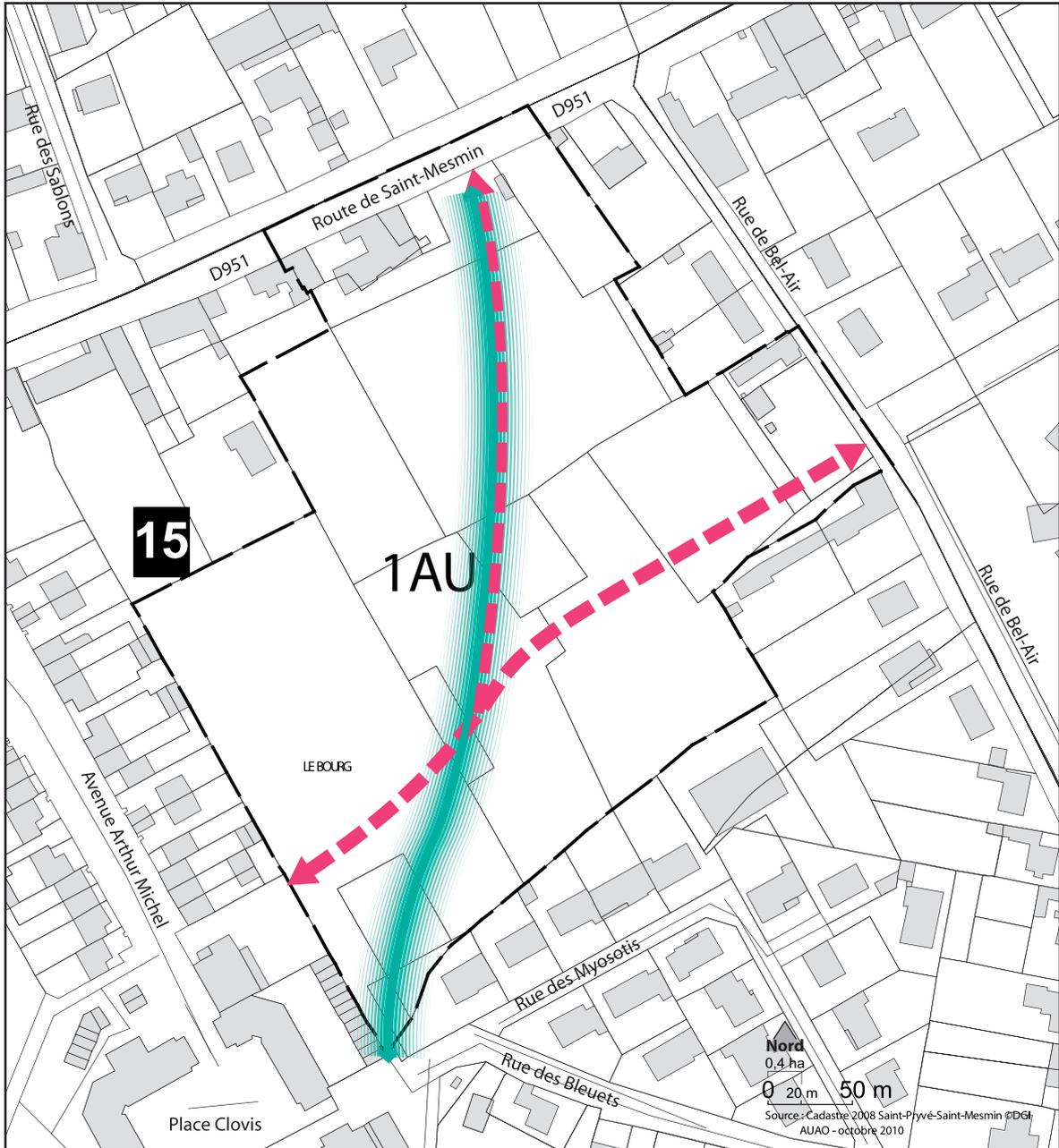




### **Zone 1AU « Bourg »**

Les axes routiers principaux relieront l'avenue Arthur Michel à la rue de Bel-Air et la route de Saint-Mesmin. Son aménagement comprendra au minimum une liaison douce (piétons et cycles) afin d'assurer la continuité de la trame verte sur la commune et notamment de permettre les cheminements des futurs habitants vers les commerces de la place Clovis et les équipements au nord. Celle-ci reliera la route de Saint-Mesmin à la place Clovis.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'écoulement des eaux, le projet devra minimiser les emprises au sol, à SHON constante, et maximiser les espaces ouverts (coulées vertes, espaces récréatifs ou terrains de sports de plein-air, parcs, jardins, vergers, petites parcelles de culture,...). De plus, lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière devra être apportée aux formes urbaines et aux constructions afin de proposer un quartier et des bâtiments résilients capables de résister à une inondation et de retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais, et de produire le moins de dommages possibles.

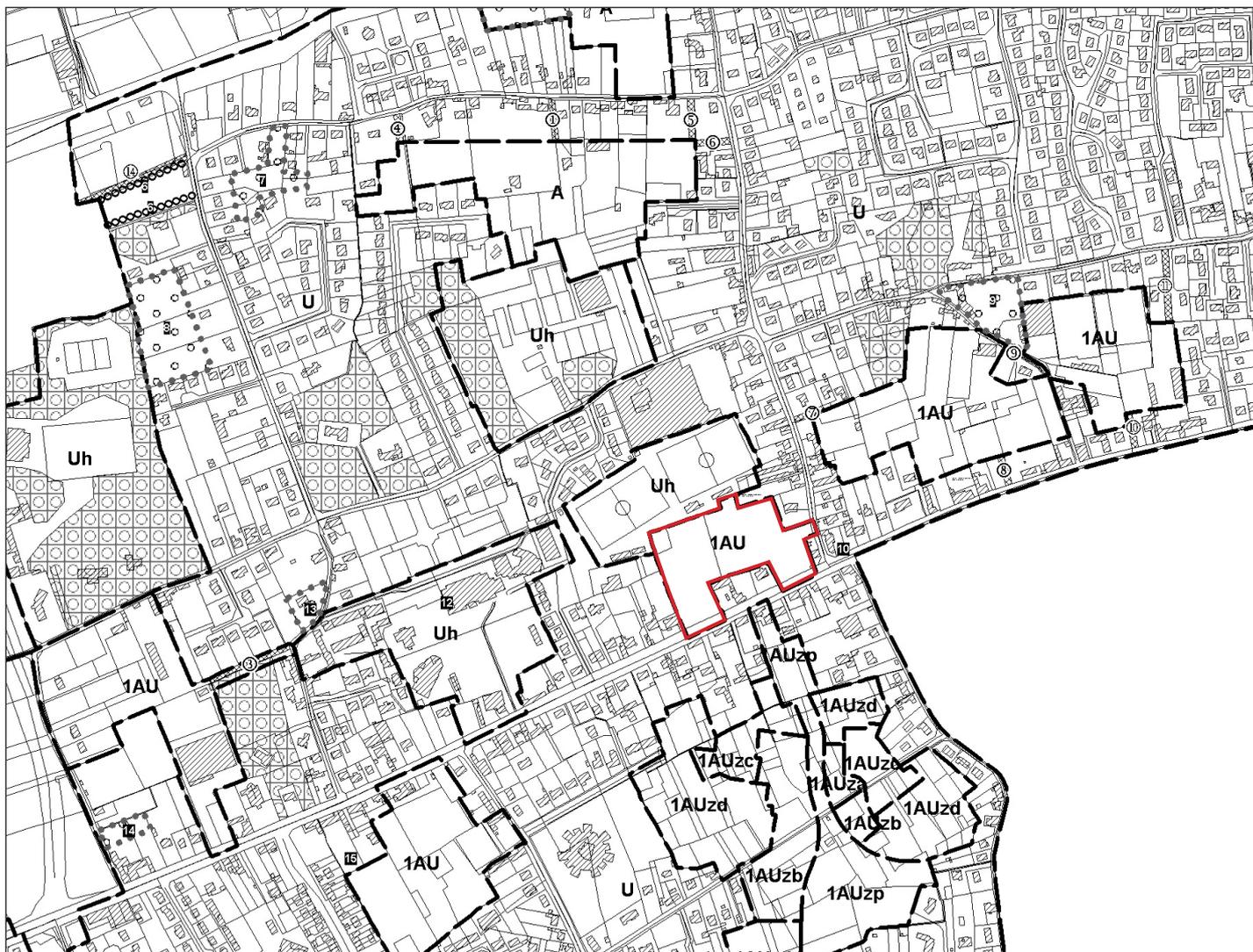


-  secteurs favorisant l'écoulement sur lesquels l'imperméabilisation des sols sera limitée
-  maillage des liaisons douces
-  connexion au réseau viaire existant





## ZONE 1AU « LE GRAND CLOS »

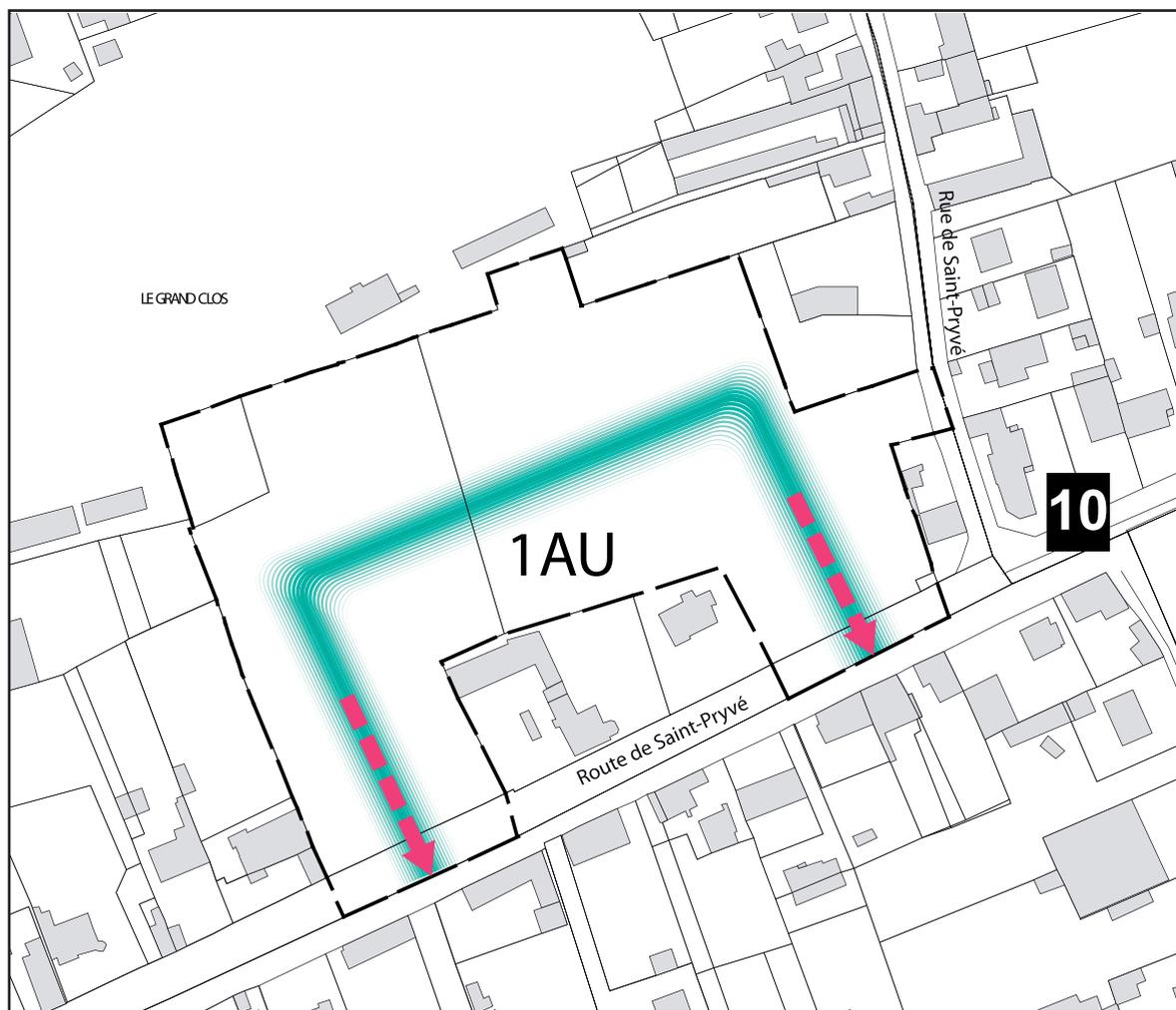


**SURFACE :** 1AU « Le Grand Clos »  $\approx 18\,634\text{ m}^2$

### **Zone 1AU «Grand Clos »**

Deux accès à la zone (une entrée et une sortie) seront connectés à la route de Saint-Mesmin au sud de la zone.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'écoulement des eaux, le projet devra minimiser les emprises au sol, à SHON constante, et maximiser les espaces ouverts (coulées vertes, espaces récréatifs ou terrains de sports de plein-air, parcs, jardins, vergers, petites parcelles de culture,...). De plus, lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière devra être apportée aux formes urbaines et aux constructions afin de proposer un quartier et des bâtiments résilients capables de résister à une inondation et de retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais, et de produire le moins de dommages possibles.



secteurs favorisant l'écoulement sur lesquels l'imperméabilisation des sols sera limitée



connexion au réseau viaire existant

Nord

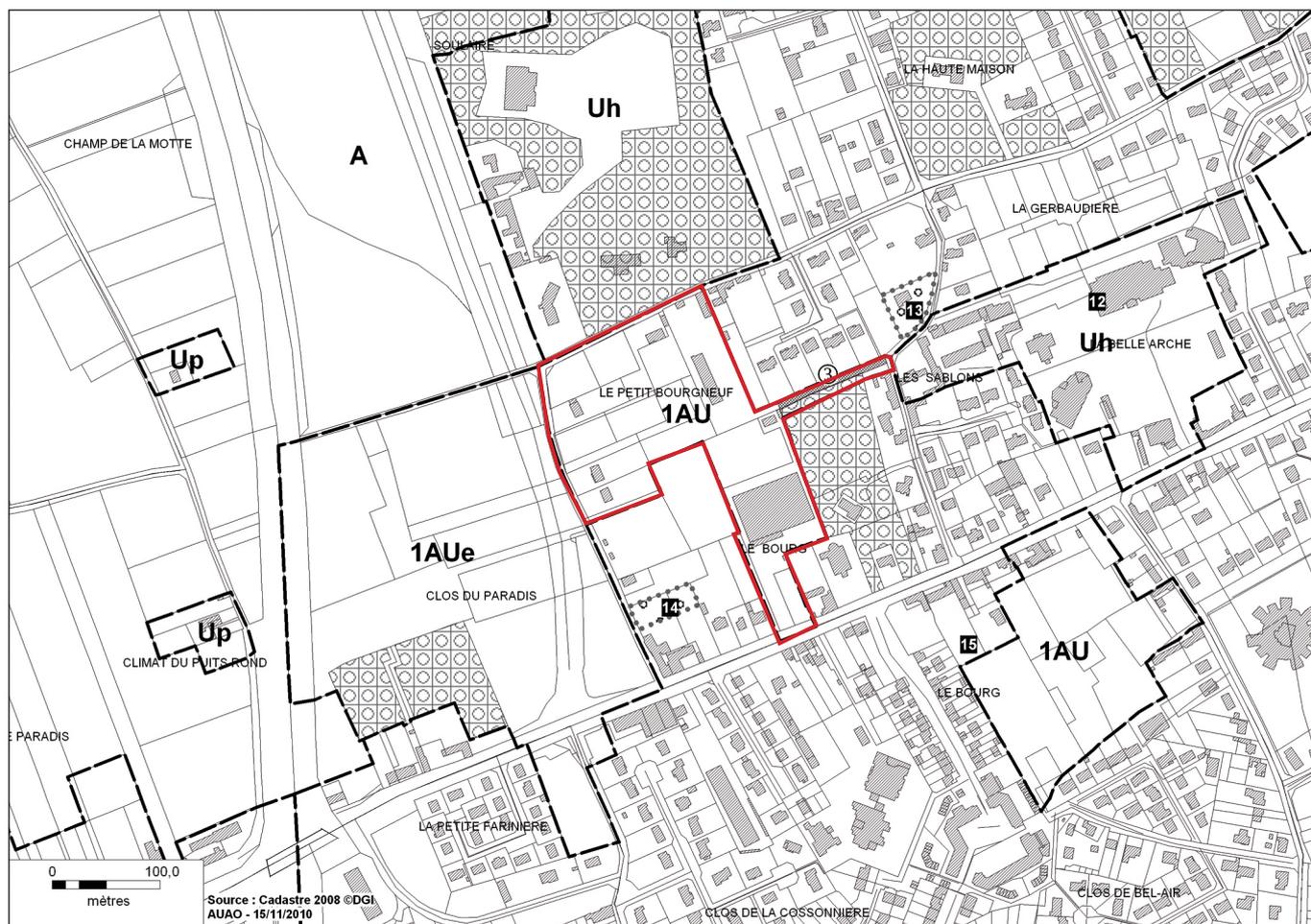
0,4 ha

0 20 m 50 m

Source : Cadastre 2008 Saint-Pryvé-Saint-Mesmin ©DGI  
AUAO - octobre 2010



# ZONE 1AU « LE PETIT BOURG NEUF »



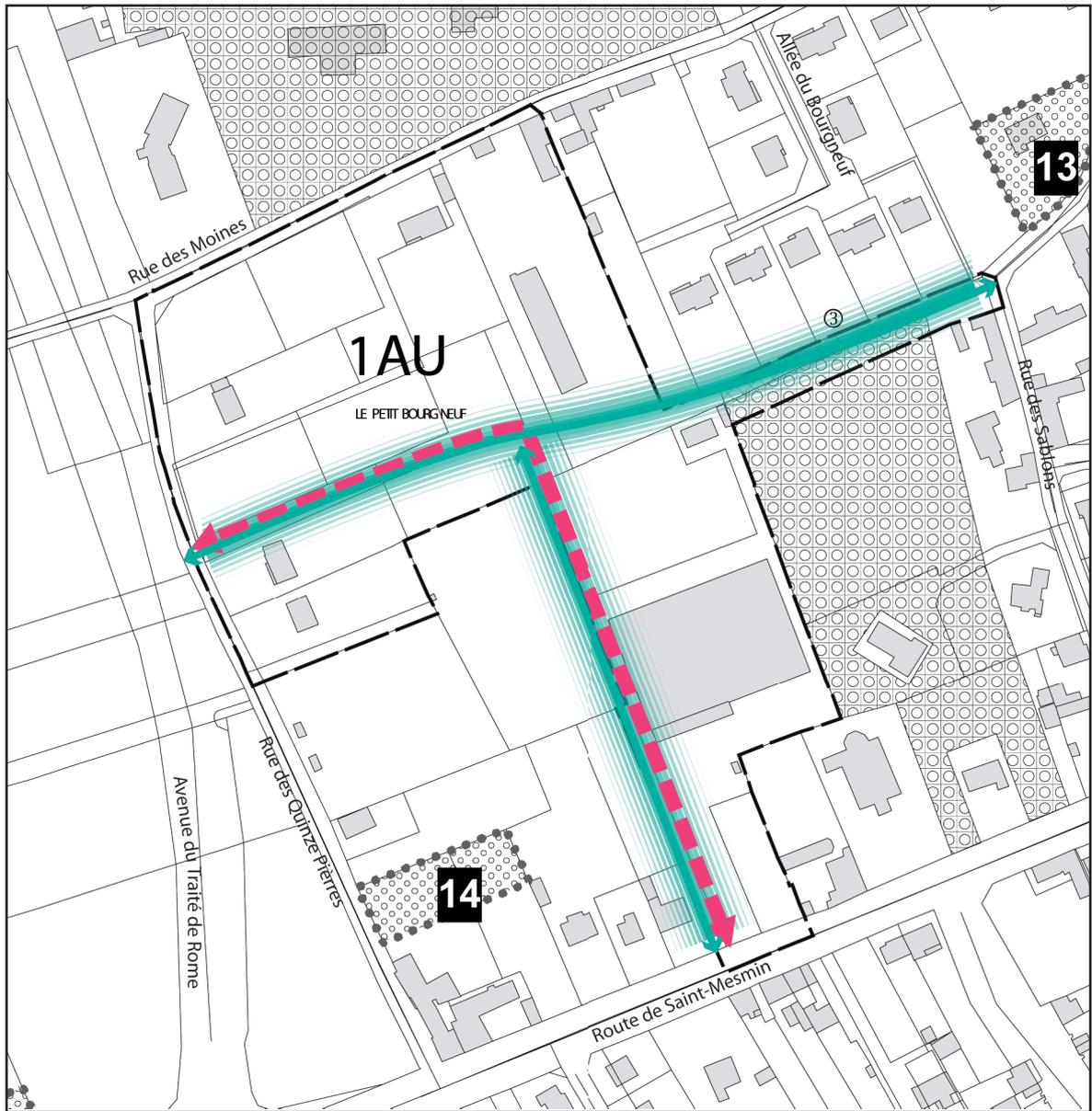
**SURFACE : 1AU « Le Petit Bourg Neuf »  $\approx$  38 847 m<sup>2</sup>**

### ***Zone 1AU « Petit Bourg Neuf »***

Un axe routier principal reliera la rue des 15 Pierres à la route de Saint-Mesmin.

Son aménagement comprendra aussi des liaisons douces (piétons et cycles) afin d'assurer la continuité de la trame verte sur la commune : un axe est-ouest de la rue des Sablons à la rue des 15 Pierres et un axe nord connectée à cette dernière et à la route de Saint-Mesmin.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'écoulement des eaux, le projet devra minimiser les emprises au sol, à SHON constante, et maximiser les espaces ouverts (coulées vertes, espaces récréatifs ou terrains de sports de plein-air, parcs, jardins, vergers, petites parcelles de culture,...). De plus, lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière devra être apportée aux formes urbaines et aux constructions afin de proposer un quartier et des bâtiments résilients capables de résister à une inondation et de retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais, et de produire le moins de dommages possibles.



connexion au réseau viare existant



secteurs favorisant l'écoulement sur lesquels l'imperméabilisation des sols sera limitée



Nord  
0,4 ha

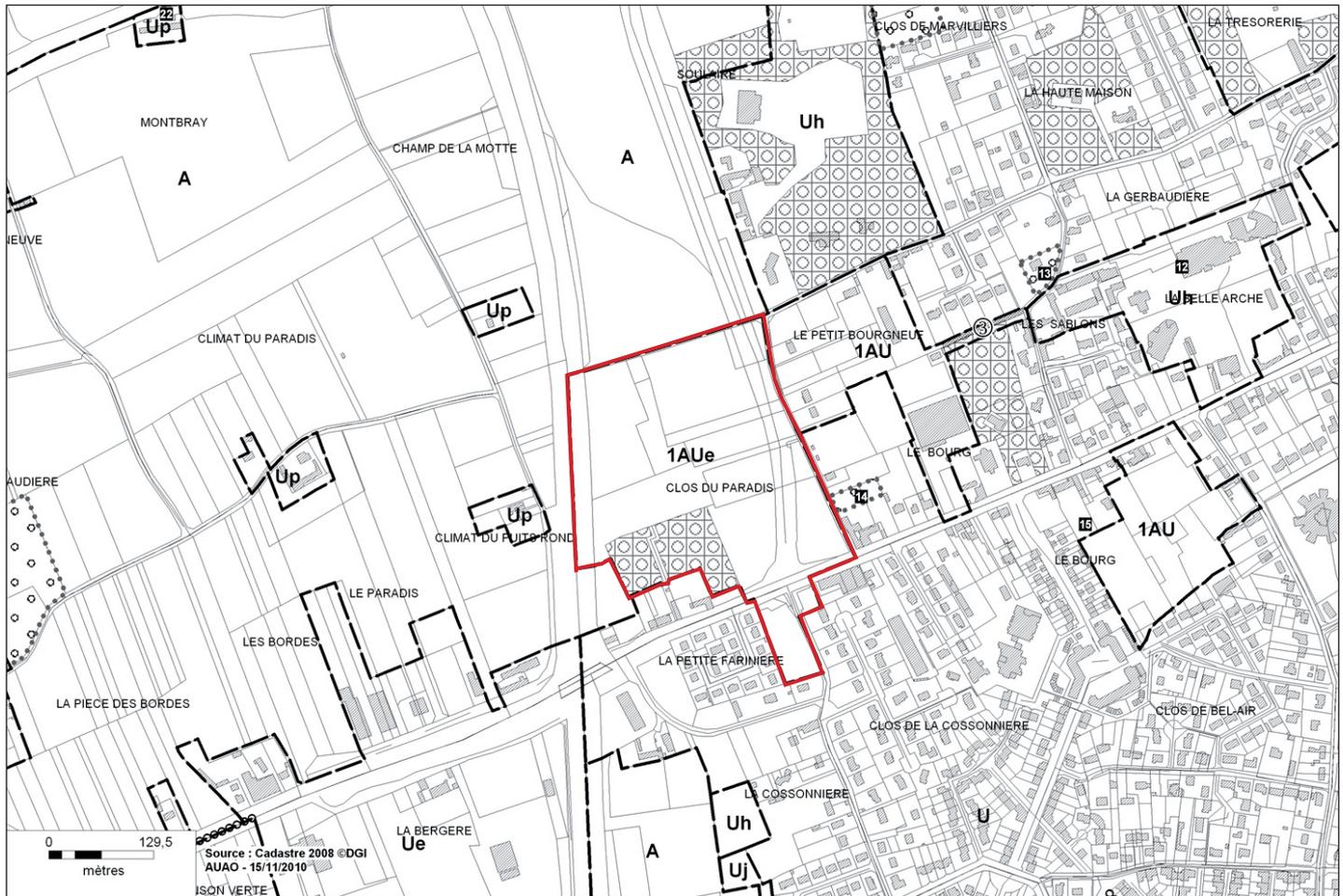
0 20 m 50 m

Source : Cadastre 2008 Saint-Pryvé-Saint-Mesmin ©DGI  
AUAO - octobre 2010



# ZONE 1AUe

## « LES 15 PIERRES - CŒUR DE VILLE »



**SURFACE :** 1AUe « Les 15 Pierres - Cœur de Ville »  $\approx$  91 344 m<sup>2</sup>

### **Zone 1AUe « Les 15 Pierres – Cœur de Ville »**

Cette zone, destinée à accueillir des activités économiques, devra être aménagée de façon à intégrer :

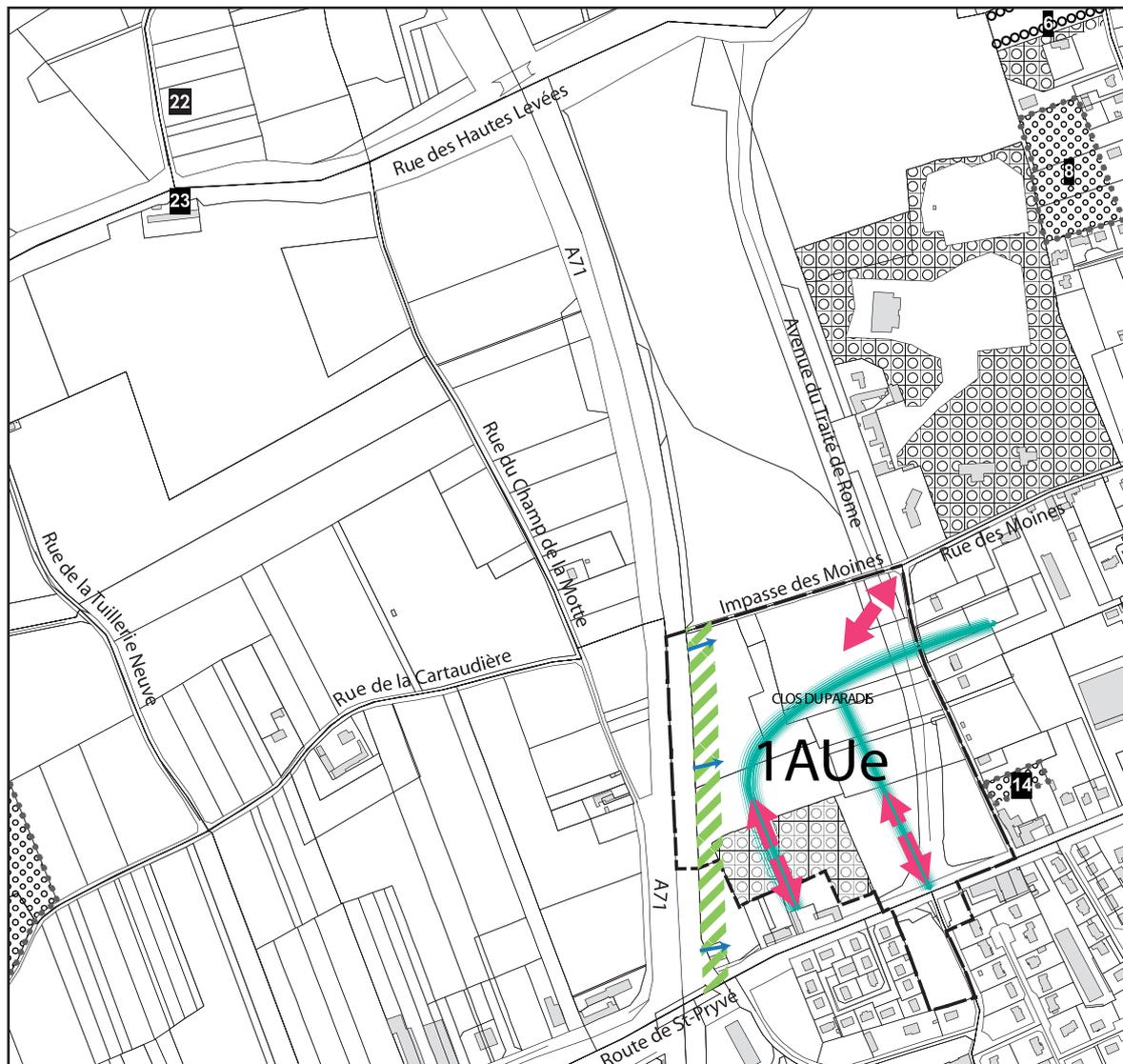
- un aménagement paysager le long de l'A71 sur une bande de 30 mètres à partir de la limite de la voie (cf. préconisations de l'étude réalisée au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, pièce n°7 du PLU),
- un aménagement paysager le long de l'avenue du traité de Rome qui participera au traitement de celle-ci en voie urbaine, contribuant à l'animation de la centralité du nouveau pôle (« cohabitation » des différents usages),
- des accès routiers : sud et nord est.

Son aménagement comprendra aussi des liaisons douces (piétons et cycles) afin d'assurer la continuité de la trame verte sur la commune :

- une continuité doit être assurée vers l'opération d'habitat « Cœur de Ville » de l'autre côté de l'avenue du Traité de Rome,
- une connexion au giratoire sud pour permettre les déplacements vers le bourg,
- un cheminement doux pour les résidents au sud de la zone vers les activités commerciales.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'écoulement des eaux, le projet devra minimiser les emprises au sol, à SHON constante, et maximiser les espaces ouverts (coulées vertes, espaces récréatifs ou terrains de sports de plein-air, parcs, jardins, vergers, petites parcelles de culture,...). De plus, lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière devra être apportée aux formes urbaines et aux constructions afin de proposer un quartier et des bâtiments résilients capables de résister à une inondation et de retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais, et de produire le moins de dommages possibles.

Au nord de cette zone, on notera la réalisation possible d'un futur échangeur autoroutier, dont les caractéristiques seront à étudier avec les services compétents.



-  connexion au réseau viare existant
-  implantation des constructions : retrait de 30 mètres
-  réalisation d'aménagement paysager
-  secteurs favorisant l'écoulement sur lesquels l'imperméabilisation des sols sera limitée
-  maillage des liaisons douces





COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN  
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 12 JUILLET 2011

**4. DOCUMENT D'ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT**