

Région Centre-Val-de-Loire
Département du Loiret

Commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2

**Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
métropolitain
Le Président,

PLU approuvé le 17 septembre 2015
Modification simplifiée n°1 approuvé le 04 février 2016



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51 420 Cernay-les-Reims

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 et de programmation 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.

SECTEUR DU VIEUX GLATIGNY

ÉTAT INITIAL DU SITE :



Figure 1: Localisation du secteur du vieux Glatigny



Figure 2: Vue oblique du secteur du vieux Glatigny

Ce secteur d'environ 1,69 hectare est occupé par des parcelles agricoles. Il est connecté au nord à la Route Départementale n°14 et, est bordé par la rue des Mauridets, à l'ouest.

Il est desservi par le réseau d'adduction en eau potable, le réseau d'assainissement collectif et le réseau électrique en capacité suffisante.

OBJECTIFS POUR CE SECTEUR :

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cela s'inscrit en même temps dans l'objectif global de lutte contre l'étalement urbain et d'utilisation économe de l'espace. En effet, cette opération s'implante dans un secteur en limite immédiate avec l'espace urbanisé et à proximité des transports en commun et des équipements communaux.

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- 1/** Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
- 2/** Aménager l'accroche de la rue des Mauridets avec la route d'Olivet. Prévoir notamment la création d'une voie routière parallèle à la rue des Mauridets sans détruire le mur la longeant : la voie devra être aménagée à l'intérieur de la zone AU.
- 3/** Desservir le centre de la zone par l'aménagement d'une voie partagée (piétons, vélos et véhicules motorisés) perpendiculaire à la rue des Mauridets et traversant le site dans un axe est-ouest qui permettrait une possible connexion avec le réseau de voiries existant.
- 4/** Mailler le secteur de liaisons douces : au minimum, une voie douce longeant la rue des Mauridets et une seconde à l'extrémité sud du site.
- 5/** Préserver le mur en pierre existant le long de la rue de Mauridets.
- 6/** Aménager le sud du secteur de manière à assurer une transition paysagère avec les vergers adjacents.
- 7/** Prévoir un espace tampon à l'extrémité Est de la zone pour protéger les futures habitations des nuisances de l'activité des hangars agricoles.

PROGRAMME D'AMENAGEMENT :

- 1/** Une zone à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des logements individuels et des logements intermédiaires ;
- 2/** Une densité de 20 logements/hectare ;
- 3/** Une opération accueillant au moins 20% de logements aidés.

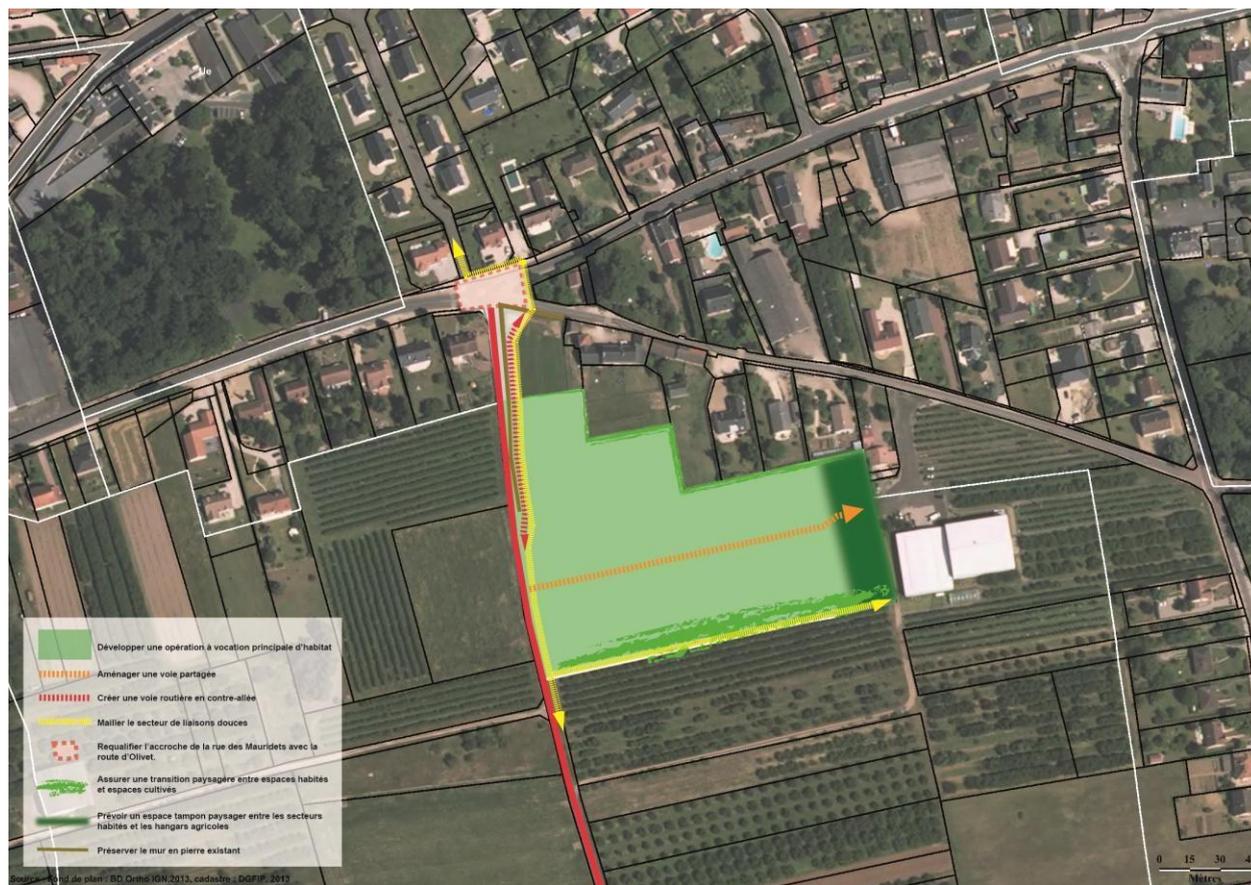


Figure 3: Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur du vieux Glatigny

SECTEUR ENTREE DE VILLE OUEST

ÉTAT INITIAL DU SITE :



Figure 4: Localisation du secteur de l'entrée de ville Ouest

Le secteur « entrée de ville ouest » de la commune de Saint Hilaire Saint Mesmin se situe aux abords de la RD 951 à l'ouest du bourg, au niveau des lieux dits « La Haute Maison » et « La Giraudière ». Le nord du site est compris dans le périmètre du Val de Loire, classé au titre du patrimoine mondial par l'Unesco. Le sud est quant à lui compris dans la zone tampon de ce périmètre Unesco. Il marque une porte d'entrée de l'agglomération Orléanaise, tout en offrant une vue à 360° sur le plateau viticole et les vergers.

Ce secteur s'est développé relativement récemment le long de l'axe de la RD951, privilégiant un développement linéaire en direction du Sud. Il est caractérisé par un tissu pavillonnaire entouré d'espaces naturels et agricoles importants.

Le paysage agricole de très grande qualité présente un intérêt majeur en tant que patrimoine naturel et communal, constitué d'un parcellaire de vergers, de vignes, de maraîchage, de prés et de cultures diverses. Les différents types d'occupation de l'espace sont bien définis. Les transitions paysagères sont franches, définies par des frontières très rectilignes. Ce paysage cultivé reste particulièrement caractéristique et représentatif du Val de Loire.

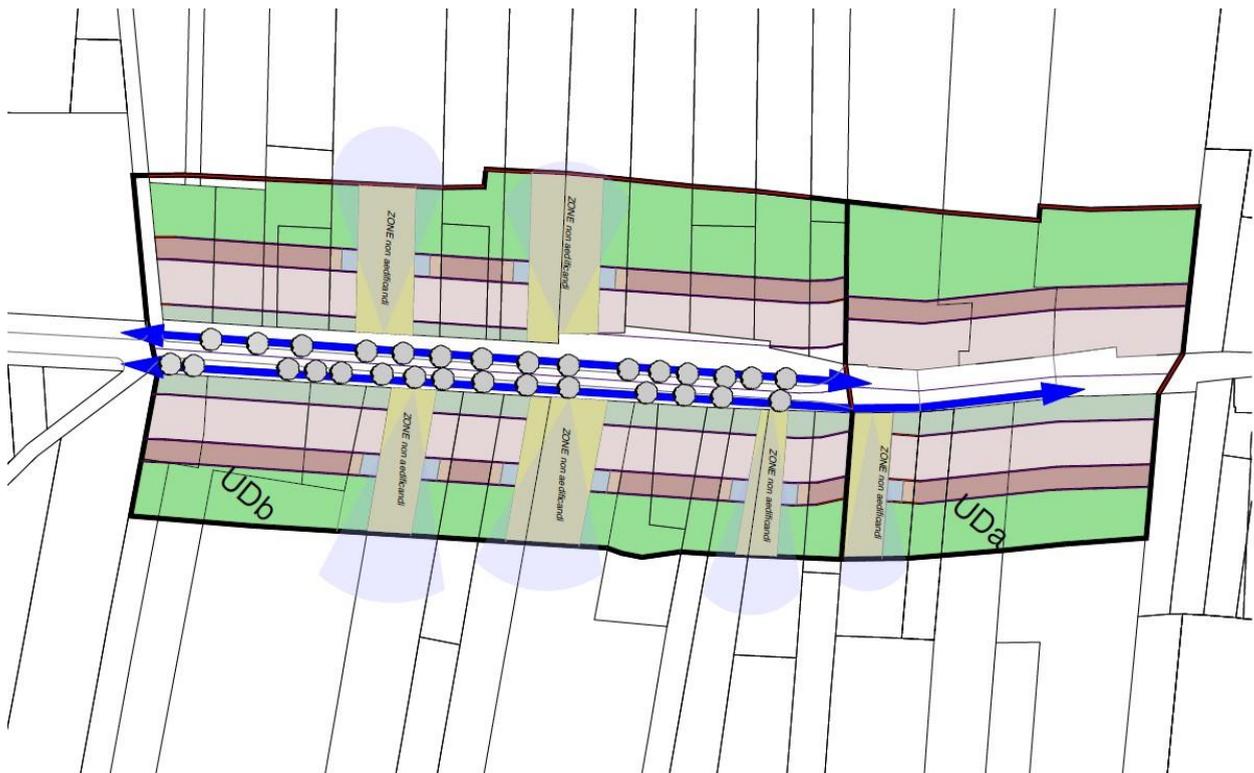
OBJECTIFS POUR CE SECTEUR :

L'objectif principal est de permettre l'urbanisation de ce secteur tout en préservant la qualité remarquable de son patrimoine paysager.

L'urbanisation du site jouxte des espaces de verger, des champs et des vignes. Cela se traduit par la définition de franges urbaines sensibles marquant une frontière très fine entre milieu urbain et milieu agricole. Ces transitions sont un des enjeux majeurs de l'aménagement communal qui se doit de préserver une qualité à la fois paysagère mais aussi une qualité de vie en limitant les nuisances liées aux différentes pratiques du territoire (nuisances dues à l'activité agricole et cohabitation avec des zones résidentielles...).

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- 1/** Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
- 2/** Permettre une urbanisation mesurée afin de ne pas dénaturer la qualité du site : emprise au sol autorisée faible et limitée, implantation encadrée des constructions, hauteur limitée des constructions.
- 3/** Éviter les constructions en front bâti (à l'exception de la rive Nord de la zone UDa où la densité bâti est plus importante en front bâti) et favoriser les zones paysagées, où le stationnement est autorisé, en entrée de parcelles.
- 4/** Sécuriser l'accès aux parcelles par l'aménagement d'une contre-allée.
- 5/** Conserver les percées visuelles et les perspectives sur les paysages cultivés du Val de Loire par la préservation de zones non-aedificandi (non imperméabilisée et ne pouvant accueillir que des arbres/cultures reflétant le paysage existant) et la limitation des masques visuels (implantation encadrée des constructions, hauteur limitée des constructions, des végétaux et des clôtures, clôtures transparentes).
- 6/** Maintenir des plantations tout en les limitant afin de préserver la qualité du site : essences identiques à celles existantes, hauteur limitée des végétaux (pas de hautes tiges).
- 7/** Aménager les fonds de parcelles de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés et milieux ruraux. Les constructions telles que les abris de jardins n'y sont pas autorisées.
- 8/** Préserver les Platanes existants le long de la RD951.



- Zone constructible
- Zone paysagée pouvant accueillir aire de stationnement non couverte
- Zone paysagée pouvant accueillir des annexes
- Zone paysagée pouvant accueillir des annexes, de type appentis / abris de jardin
- Zone paysagée pouvant accueillir des annexes, de type bassin / piscine
- Fond de parcelle paysagé
- Percées visuelles à conserver
- Zone non aedificandi
- Contre-allées à aménager
- Platanes existants à préserver

Figure 5: Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur de l'entrée de ville Ouest

SECTEUR DE LA MEDONNIERE

ÉTAT INITIAL DU SITE :



Figure 1: Localisation du secteur de la Médonnaire

Ce secteur d'environ 0.6 hectare est occupé par des boisements divers et des espaces engazonnés. Il est connecté à la Rue du Haut Midi et à la Rue des Martinières

Il est desservi par le réseau d'adduction en eau potable, le réseau d'assainissement collectif et le réseau électrique en capacité suffisante.

OBJECTIFS POUR CE SECTEUR :

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cela s'inscrit en même temps dans l'objectif global de lutte contre l'étalement urbain et d'utilisation économe de l'espace. En effet, cette opération s'implante dans un secteur en continuité immédiate avec l'espace urbanisé et à proximité des transports en commun et des équipements communaux.

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

- 1/** Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
- 2/** Aménager l'accroche de la rue des Martinières avec la future sortie de l'opération.
- 3/** Desservir le centre de la zone par l'aménagement d'une voie partagée (piétons, vélos et véhicules motorisés) reliant la Rue du Haut Midi et la Rue des Martinières
- 4/** Préserver les arbres remarquables identifiés sur le règlement graphique
- 5/** Préserver les espaces boisés identifiés au règlement graphique permettant le maintien d'un poumon vert
- 6/** Prévoir des stationnements en nombre suffisant pour garantir la sécurité de tous les usagers

PROGRAMME D'AMENAGEMENT :

- 1/** Une zone à vocation principal d'habitat pouvant accueillir des logements individuels et des logements intermédiaires ;
- 2/** Une densité de 16.7 logements/hectare ;

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

Cabinet de conseils en urbanisme M.T. Projets

Chiffres et données clés

Nombre prévisionnel de logements : 9

Densité prévisionnelle : 16 logements /ha

Nouvelle voirie : 160m environ

Chemin piéton à aménager

Nombre d'entrées dans la zone : 1

Patrimoine et paysage : Arbres remarquables et espace boisé à préserver

Equipements : Aire de stationnement à aménager

Légende

-  Espace habitat futur
-  Arbres remarquables
-  Espaces boisés à préserver
-  Voirie à créer
-  Aires de stationnements à aménager

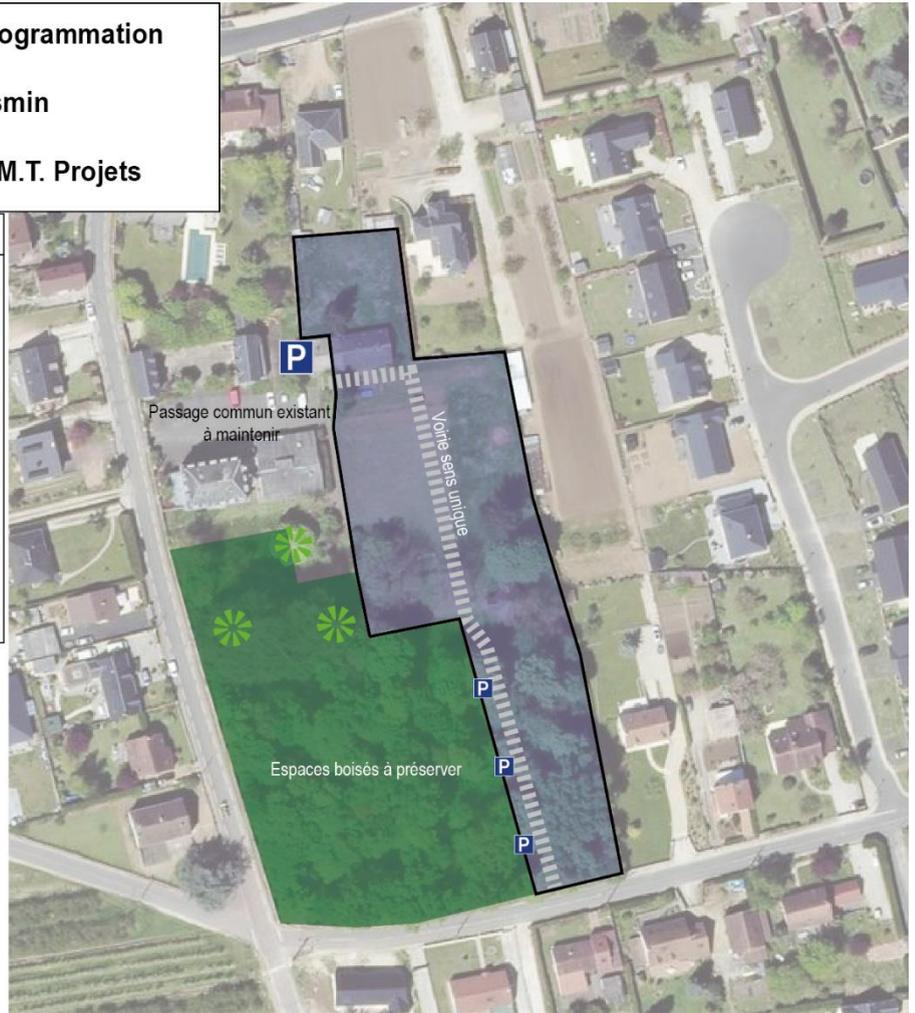


Figure 3: Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la Médonnaire