

Département du Loir-et-Cher
Communauté d'agglomération TERRITOIRES VENDOMOIS
Commune de SAINT-OUEN

Plan Local d'Urbanisme
Modification N°5
**Pièce n°4 – Orientations
d'aménagement**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 24 juin 2024 relative à l'approbation de la modification n°5.

Le Vice-Président délégué à l'aménagement de l'espace communautaire,

Philippe MERCIER

Département du Loir et Cher

Commune de SAINT OUEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



REÇU LE

14 OCT. 2010

**à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME**

Elaboration du PLU - Document arrêté le : *04 Février 2010*

Document approuvé le : *07 octobre 2010*

Modification n°4 approuvée le :

Le 9 Octobre 2010
J. Puyoché



IngESPACES Forêt de la Vallée de la Loire

IngESPACES Infrastructures - Environnement - Urbanisme

Cité Descartes 1, rue Albert Einstein
Champs Sur Mame
77447 Mame-La-Vallée Cedex 2
Tél : 01 64 61 86 24

Préambule :

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dispose que le « PLU peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou à aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune... ».

Ainsi le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du PLU de Saint-Ouen.

Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

Les orientations d'aménagement retenues sont présentées sur cinq secteurs distincts :

L'espace à vocation mixte à développement au Sud de l'avenue St Exupéry,

L'espace central aux abords de la Mairie,

L'espace à vocation dominante d'habitat des Hautes Touches,

L'espace à vocation dominante d'équipements de Bel Air,

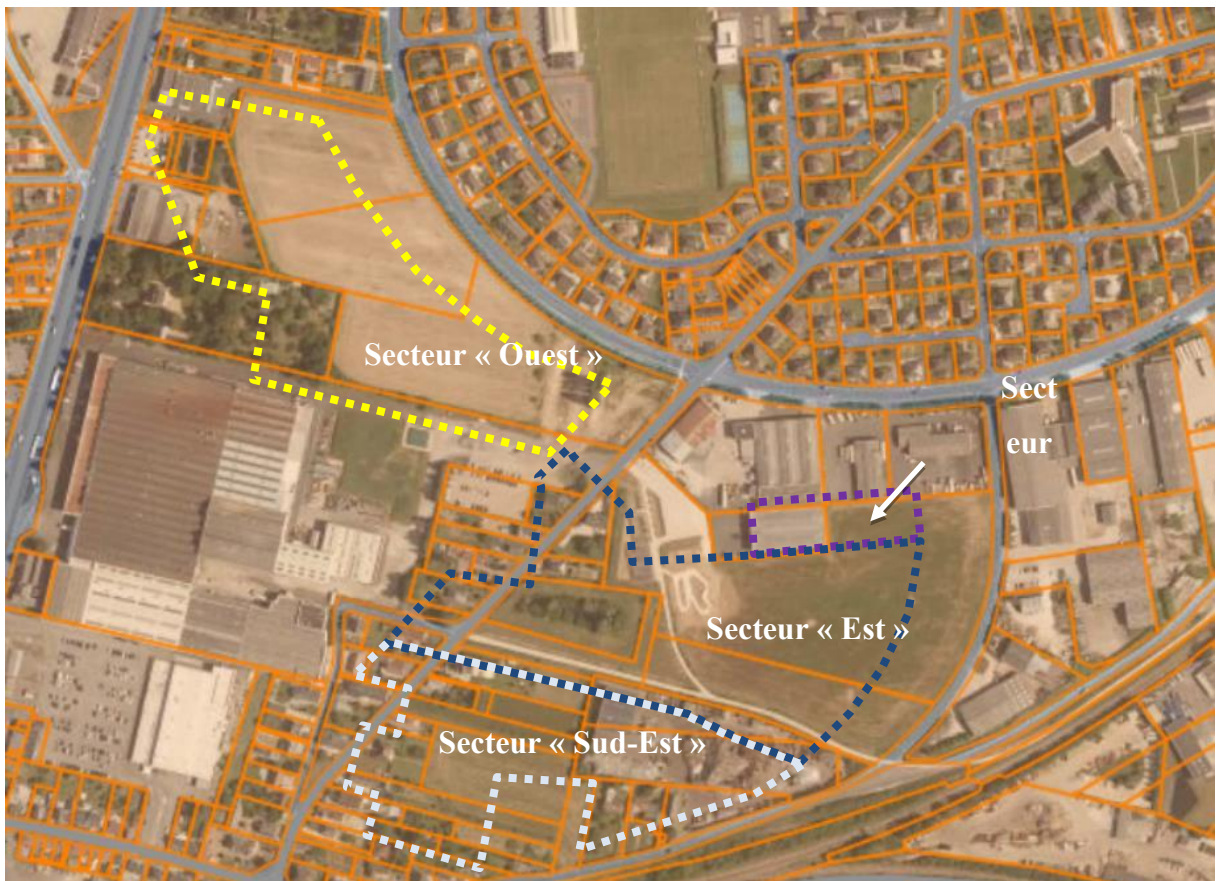
L'espace à vocation dominante d'activités de la Vallée Laurent

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE A VOCATION MIXTE AU SUD DE L'AVENUE SAINT-EXUPERY

Ce vaste secteur constitue une zone d'aménagement « clé » dans la stratégie globale d'aménagement de la commune.

A l'interface entre des tissus urbains à dominante résidentielle et d'activités économiques, cet espace est voué à accueillir :

- A l'Ouest, un nouveau quartier à dominante d'habitat, avec toutefois, des commerces et/ou services ;
- A l'Est, un parc de loisirs et sportif, soit des équipements ;
- Au Nord-Est, des équipements et activités économiques ;
- Au Sud-Est, de l'habitat et des équipements.



Localisation des projets que la commune souhaite accompagner sur le secteur à vocation mixte de l'avenue Saint-Exupéry (source : Géoportail)

L'objectif global de cette zone d'aménagement est de créer un lieu de convivialité et d'échange, formant un nouvel espace de centralité dans le bourg.

Pour ce faire, une place paysagée ouverte sur l'avenue Saint-Exupéry sera créée en face du pôle de commerces existant rue Auguste Comte, comprenant des commerces et/ou services. Elle sera aménagée de manière à favoriser les échanges avec un mobilier urbain et des plantations de sols propres à créer un espace de qualité.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cette zone, dont l'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations figurant sur le plan joint et/ou explicitées ci-dessous devront par ailleurs être respectées. Lorsque les orientations concernent un secteur particulier de la zone d'aménagement cela est précisée en amont.

Programmation :

Pour le secteur « Ouest » : 96 logements minimum devront être réalisés ;

Pour l'ensemble des zones à vocation d'habitat :

- Une densité moyenne minimale de 24 logements par hectare est attendue ;
- En matière de forme urbaine, une compacité du bâti sera recherchée. A ce titre, l'habitat individuel dense, intermédiaire et collectif devra être prioritaire.
- Une mixité des typologies de logements est attendue afin de favoriser une meilleure adéquation entre la taille des logements et celle des besoins des ménages :
 - o des logements, individuels comme collectifs, de taille moyenne (T3 et T4), en locatif comme en accession à la propriété, pour maintenir les ménages de types famille ;
 - o des logements de petite taille (T1 et T2) au sein d'unités d'habitat collectif (voire intermédiaire) pour répondre aux besoins des ménages composés de 1 ou 2 personnes, notamment les jeunes actifs (tant dans le parc locatif social que privé).

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

- **Secteur « Ouest » :** une ouverture à l'urbanisation à court terme (moins de 3 ans) est privilégiée sur ce secteur. L'urbanisation de ce secteur sera réalisée en une seule opération d'aménagement d'ensemble ;
- **Secteurs « Est » et « Nord Est » :** une ouverture à l'urbanisation à court terme (moins de 3 ans) est également privilégiée. L'urbanisation du secteur « Est » sera réalisée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Secteur « Sud-Est » :** une ouverture à l'urbanisation à moyen (entre 3 et 6 ans) ou long terme (plus de 6 ans) est privilégiée. L'urbanisation de ce secteur sera réalisée en une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions :

- Une orientation « Sud » sera privilégiée pour les jardins des constructions à vocation d'habitations ;
- Une implantation en recul de ces constructions, par rapport aux voies et emprises publiques, tout en favorisant un linéaire bâti sera recherchée ;
- Une optimisation du foncier sera recherchée pour les secteurs accueillant de l'habitat, en privilégiant :
 - o une implantation des constructions sur une limite séparative minimum pour l'habitat individuel ;
 - o une mixité des hauteurs de constructions allant de R+C à R+3, en veillant toutefois à s'adapter aux tissus urbains environnants. Ainsi, **pour le secteur « Ouest »**, l'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de hauteurs permettant d'opérer une transition douce entre la zone pavillonnaire au nord de l'avenue Saint-Exupéry et les futurs bâtiments collectifs, en privilégiant une implantation de :
 - l'habitat collectif ou semi-collectif (4 niveaux maximum) au sud-ouest du secteur de projet ;
 - l'habitat individuel dense (2 niveaux maximum) sur le reste du secteur.
- Les clôtures participent pleinement à la trame paysagère du tissu urbain. C'est pourquoi afin de s'insérer dans la trame urbaine existante, les clôtures sur rues devront privilégier un muret le long de l'Avenue Saint-Exupéry.

Mixité fonctionnelle et sociale :

- **Sur le secteur « Ouest »**, des commerces et/ou services devront être réalisés au sein du secteur spécifiquement identifié ;
- **Pour l'ensemble de la zone :**
 - o **Afin de garantir une mixité de l'habitat, les programmes devront comporter :**
 - 25 % de logements sociaux ;
 - De l'habitat individuel et 20 % minimum d'habitat collectif ou intermédiaire ;
 - Au moins 20 % de logements de type 1 ou 2.

Qualité environnementale et prévention des risques :

- **Sur le secteur « Ouest » :**
 - o Un écran végétal sera réalisé au sud du secteur afin de créer un tampon entre l'activité économique existante et le futur quartier d'habitation ;
 - o Un espace paysager central pourra être aménagé.
- **Pour l'ensemble de la zone :**
 - o Sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales devra être la première solution recherchée (noues drainantes, etc.) afin de retarder le ruissellement et de limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration ;

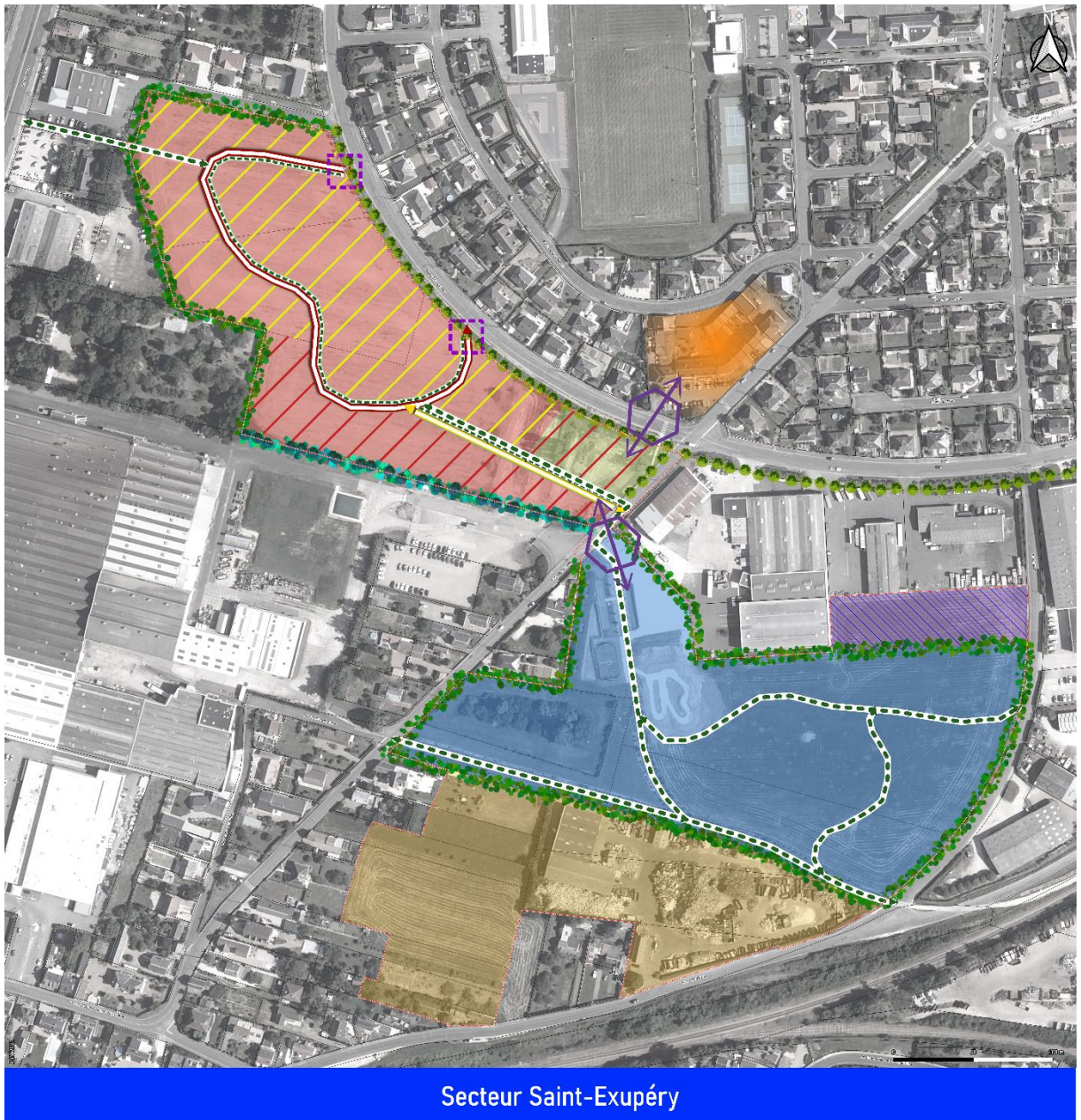
- Le long de l'avenue Saint-Exupéry, l'alignement d'arbres sera préservé et un mail piéton paysager sera aménagé. Ce qui permettra aux piétons d'emprunter cet axe structurant pour rejoindre les différents pôles de la commune (équipements, commerces ...);
- Un traitement paysager des abords de l'ensemble de la zone sera réalisé de manière à former un écran avec la zone industrielle.

Mobilités :

















- Les mobilités douces seront favorisées. Les nouveaux maillages cyclables et piétons s'appuieront sur les liaisons douces existantes et les conforteront afin d'interconnecter les quartiers entre eux. Ainsi, la liaison douce paysagée aménagée au sein de la zone d'équipement « Est » sera notamment prolongée sur la partie « Ouest » pour la relier au mail de l'avenue Saint-Exupéry. La traversée des piétons entre le futur pôle de commerces et services sur le secteur Ouest et celui existant rue Auguste Comte sera sécurisée ;
- Des stationnements visiteurs ainsi que des places de midi sur les terrains privés devront être réalisées. Elles devront être qualitatives d'un point de vue paysager afin de participer à l'ambiance paysagère.
- Une limitation de l'imperméabilisation des places de stationnements sera recherchée en veillant toutefois à ce que les solutions techniques envisagées permettent une durabilité dans le temps.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

- **Sur le secteur « Ouest » :**
 - Plusieurs accès pourront se faire depuis l'avenue Saint-Exupéry ;
 - Une voirie traversante se raccordant à l'avenue St-Exupéry et à la rue Auguste Comte sera créée ;
 - Un traitement des voies sera réalisé afin de bien séparer les modes de déplacement (voiture, piéton) dans un objectif de renforcement de la sécurité. Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés et des places de stationnement seront créées sur un côté au moins de la chaussée en alternance avec des terre-pleins plantés ;
- **Pour l'ensemble de la zone :**
 - Un traitement des carrefours, en termes de sécurité et d'insertion paysagère notamment, devra être réalisé afin que les voies de dessertes qui viennent s'y greffer puissent marquer qualitativement l'entrée de la zone.



Secteur Saint-Exupéry

- | | |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Zone de priorisation pour l'habitat individuel dense (2 niveaux maximum) |
|  Zone à vocation dominante d'habitat |  Principe de desserte à aménager |
|  Zone à vocation mixte : d'équipements collectifs / habitat |  Principe de desserte routière ou piétonne à aménager |
|  Zone à vocation mixte : équipements collectifs / activités économiques |  Liaison douce paysagée à aménager |
|  Zone à vocation dominante d'équipements collectifs |  Traitement végétal des abords de la zone à réaliser |
|  Pôle de commerces existant |  Ecran végétal à réaliser |
|  Zone à vocation mixte : habitat / commerces et services |  Mail paysager à créer et préservation de l'alignement d'arbres existant |
|  Zone de priorisation de l'habitat collectif ou semi-collectif (4 niveaux maximum) |  Principe de desserte routière ou piétonne sécurisée à aménager |



Exemple d'un plateau piéton sécurisé (Source : Le

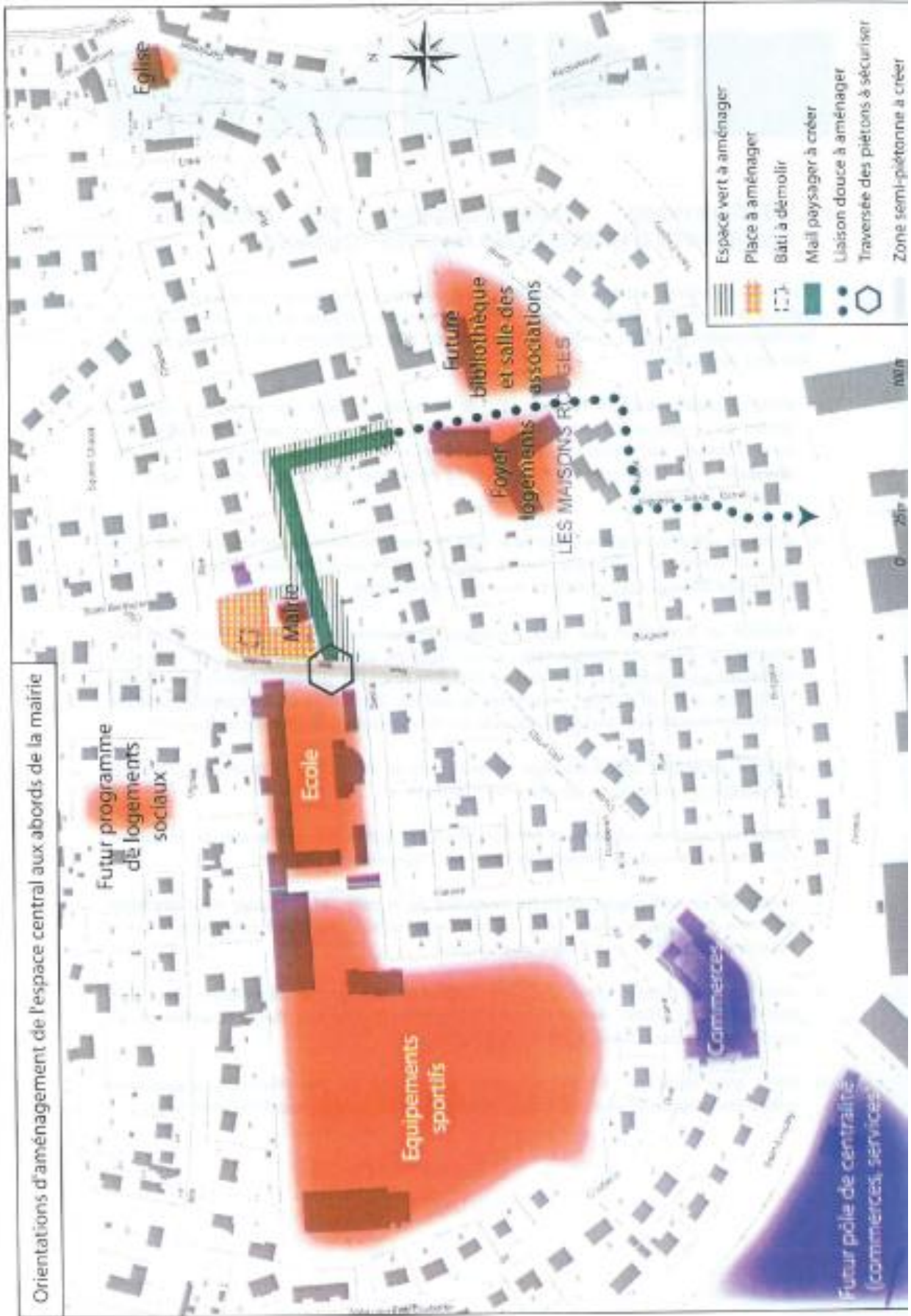


Illustrations d'aménagement

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE A DOMINANTE D'HABITAT DES HAUTES TOUCHES

De manière générale, il s'agit de réaliser un aménagement cohérent de cet espace à vocation dominante d'habitat, dans un souci d'optimisation de l'espace et de préservation de l'environnement paysager des hameaux du plateau. Les différents points suivants devront donc être respectés :

- ❑ Créer plusieurs voies et réseaux afin de desservir la zone, qui seront en impasse à défaut de ne pouvoir être raccordées aux voies existantes. Leur partie terminale devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules (notamment incendie, éboueurs,...) de faire aisément demi-tour. La réalisation des voies et réseaux sera à la charge de l'aménageur.
- ❑ Créer un effet de « porte d'entrée » dans la zone, au droit du carrefour à créer sur la rue des Essarts et la nouvelle voie de desserte de la zone d'habitat. Pour ce faire, un traitement paysager de l'entrée de zone devra être réalisé.
- ❑ Réaliser un traitement des voies principales desservant la zone, qui permette de bien séparer les modes de déplacement (voiture, piéton) afin de favoriser la sécurité. Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés, de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité. Des places de stationnement seront créées sur un côté ou dans de la chaussée en alternance avec des terre-pleins plantés.
- ❑ Réaliser un espace public paysager central (aire de détente,...) au cœur de la zone afin de conférer un cadre de vie agréable aux habitants.
- ❑ Constituer une haie végétale en bordure des constructions existantes afin de préserver l'intimité des arrières de jardin et de favoriser l'harmonie des clôtures.
- ❑ Constituer un ourlet boisé en limite Nord-Est de la zone, et préserver les boisements existants ainsi que le cours d'eau, de manière à réaliser une transition paysagère entre ces éléments naturels et la future zone d'habitat.
- ❑ Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés, bassin tampon par exemple) afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration.
- ❑ Cette zone devra par ailleurs présenter une mixité de l'habitat : les programmes comportant plus de 20 logements devront comporter 25 % de logements locatifs sociaux.





Orientations d'aménagement

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE CENTRAL AUX ABORDS DE LA MAIRIE

Le centre-bourg, espace symbolisant l'image de la commune, souffre de quelques aspects négatifs (manque de lisibilité et de visibilité, absence de réelle mise en valeur des espaces insuffisance de représentation de certaines fonctions publiques et privées...)

C'est pourquoi il apparaît important de conforter la centralité du cœur de bourg pour retrouver une meilleure structuration spatiale, en conférant à l'espace central de Saint-Ouen une meilleure lisibilité et une fonction de repère. Cela permettra également de créer un centre à la dimension de Saint-Ouen, donnant l'image d'une commune qui possède un poids démographique et économique notable dans l'agglomération vendômoise.

Pour conforter la centralité du cœur du bourg, différents aménagements devront être mis en oeuvre :

- donner davantage d'épaisseur à l'espace central mairie/école via l'aménagement à l'arrière de la mairie d'un large mail paysager, lieu de convivialité et d'échanges relié par un cheminement piéton au pôle d'équipements regroupant le foyer logement « Foyer Soleil », la crèche et les futures salle des associations et bibliothèque.
- sécuriser la traversée des piétons entre l'école et la mairie par exemple par l'aménagement d'un plateau pavé surélevé, et créer une zone semi-piétonne sur la rue des École de manière à réduire la vitesse des véhicules et à redonner leur place aux piétons.
- requalifier l'espace public aux abords de la mairie : créer une placette à l'avant de la mairie pour marquer son entrée, mettre en place des matériaux de sols et un mobilier urbain plus qualitatifs,...



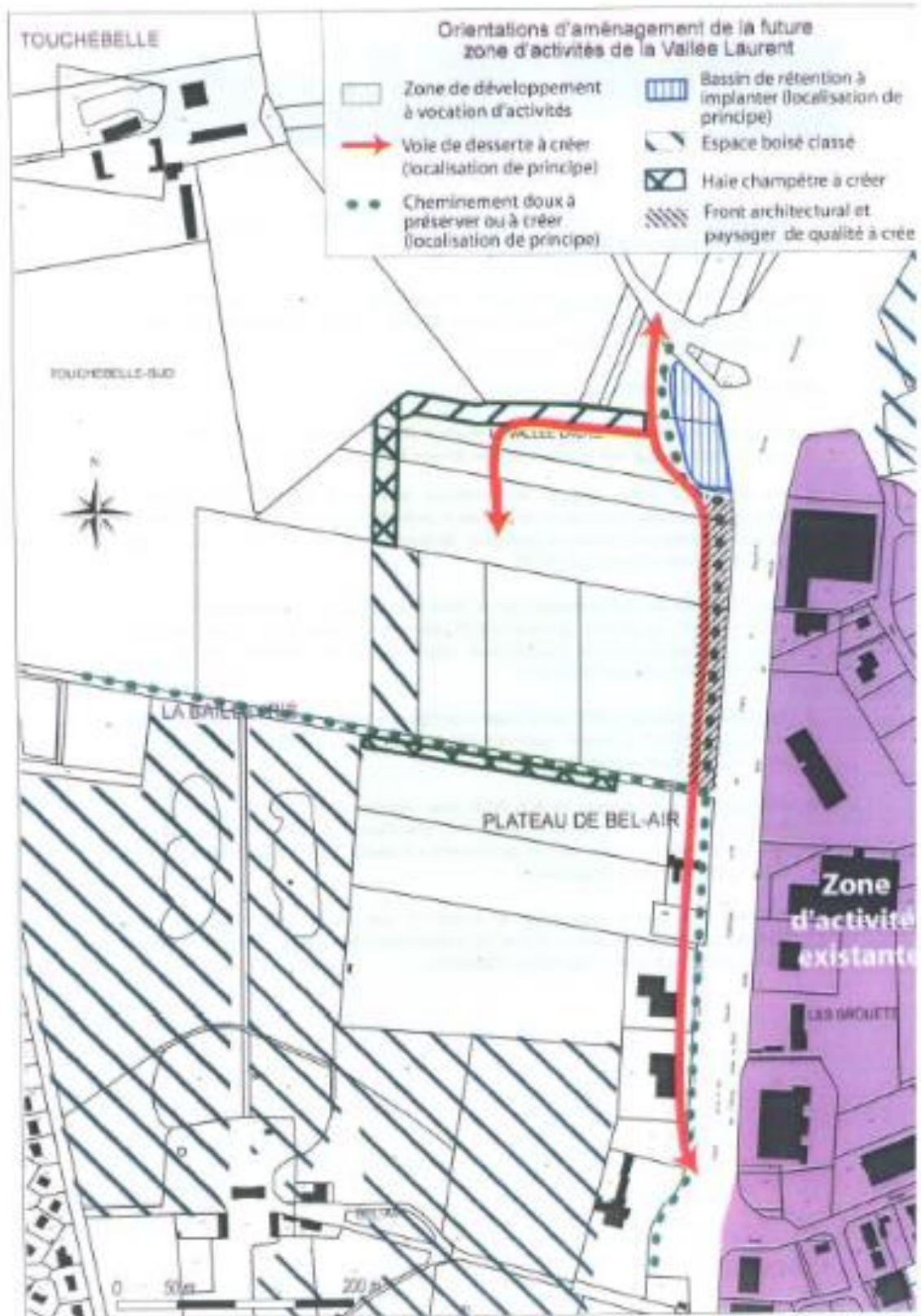


4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'EQUIPEMENTS DE BEL AIR

Il s'agit de réaliser un aménagement cohérent de cet espace à vocation d'équipements, dans un souci de préservation de son environnement paysager, constitué notamment des espaces boisés du parc du château de Bel Air.

Ainsi, les différents points suivants devront être respectés :

- ❑ Les plantations existantes sur la zone devront être préservées ou remplacées par des espèces équivalentes. Les essences locales doivent être recherchées.
- ❑ La Maison de Paris, élément de patrimoine, devra être préservée et intégrée à l'aménagement : elle marquera l'entrée dans la zone d'équipement. Le carrefour d'entrée de zone sera traité en terme de paysage et de sécurité, de manière à créer un accès sûr pour les usagers vis à vis de la RN 10.
- ❑ Créer un parc de stationnement sur la zone apte à desservir les équipements qui y seront réalisés. Le nombre de places devra répondre aux besoins, en tenant toutefois compte des possibilités de fréquentation simultanée et en alternance des parcs de stationnement existants à proximité.
- ❑ constituer le long de la RN 10 un front architectural et paysager de qualité, grâce à une implantation et un aspect qualitatif des constructions réalisées, et par la mise en place d'un vocabulaire végétal adapté.
- ❑ Aménager un mail paysager au sein de la zone, rejoignant le réseau de liaisons douces existant dans le quartier du Clos de bel Air, afin d'accroître l'offre de déplacements doux sur le territoire communal et de permettre à chacun de se rendre aisément et en sécurité à cette zone d'équipements.
- ❑ Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés, bassin tampon par exemple) afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration.





Orientations d'aménagement

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE A VOCATION D'ACTIVITES DE LA VALLEE LAURENT

