

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*

*Le Maire
J. Péroche*



IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

Infrastructures - Environnement - Urbanisme

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



Orientations d'aménagement

PREAMBULE

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dispose que «*le P.L.U. peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou 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 P.L.U. de Saint Ouen.

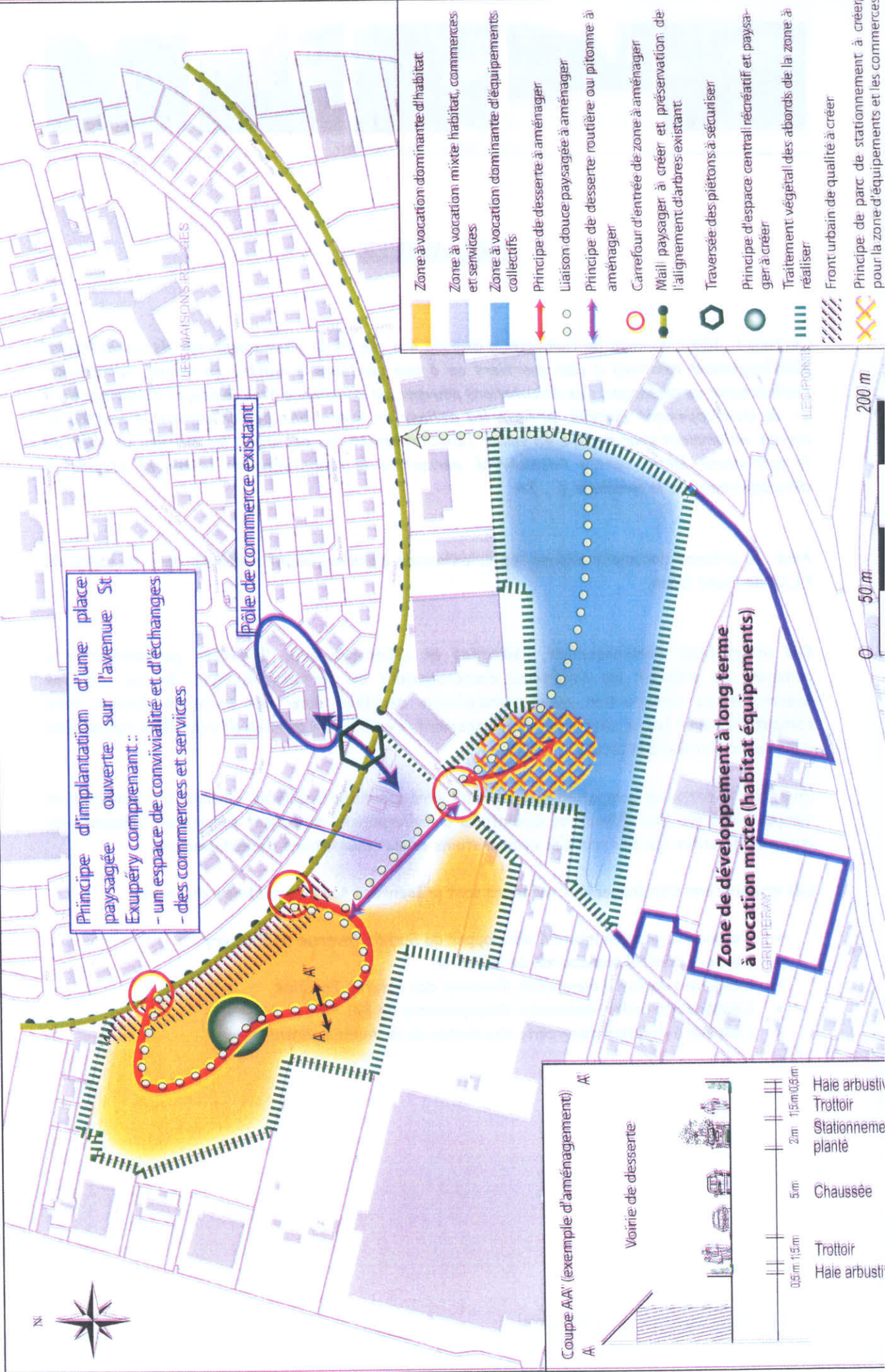
Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement, 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 développer 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

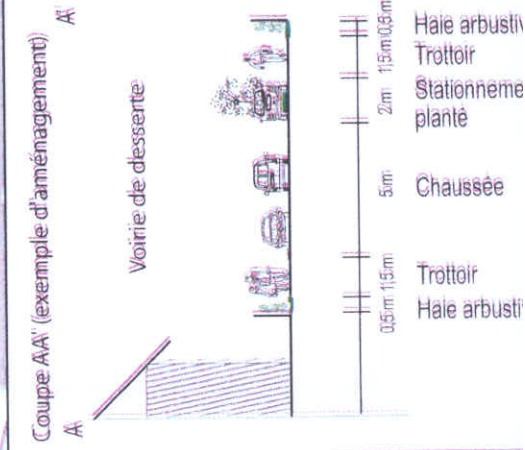
Orientations d'aménagement de la zone de développement à vocation mixte de l'avenue St Exupéry



Principe d'implantation d'une place paysagée ouverte sur l'avenue St Exupéry comprenant :

- un espace de convivialité et d'échanges
- des commerces et services

- Zone à vocation dominante d'habitat
- Zone à vocation mixte: habitat, commerces et services
- Zone à vocation dominante d'équipements collectifs
- Principe de desserte à aménager
- Liaison douce paysagée à aménager
- Principe de desserte routière ou pitonne à aménager
- Carrefour d'entrée de zone à aménager
- Mail paysager à créer et préservation: de l'alignement d'arbres existant
- Traversée des piétons à sécuriser
- Principe d'espace central récréatif et paysager à créer
- Traitement végétal des abords de la zone à réaliser
- Front urbain de qualité à créer
- Principe de parc de stationnement à créer, pour la zone d'équipements et les commerces





Orientations d'aménagement

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

Cet espace est voué à accueillir de l'habitat, des commerces et services dans sa partie Ouest, et des équipements dans sa partie Est. **L'objectif 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 St Exupéry sera créée en face du pôle de commerces existant rue Auguste Comte, comprenant des commerces et 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 opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations figurant sur le plan joint et explicitées ci-dessous devront par ailleurs être respectées :

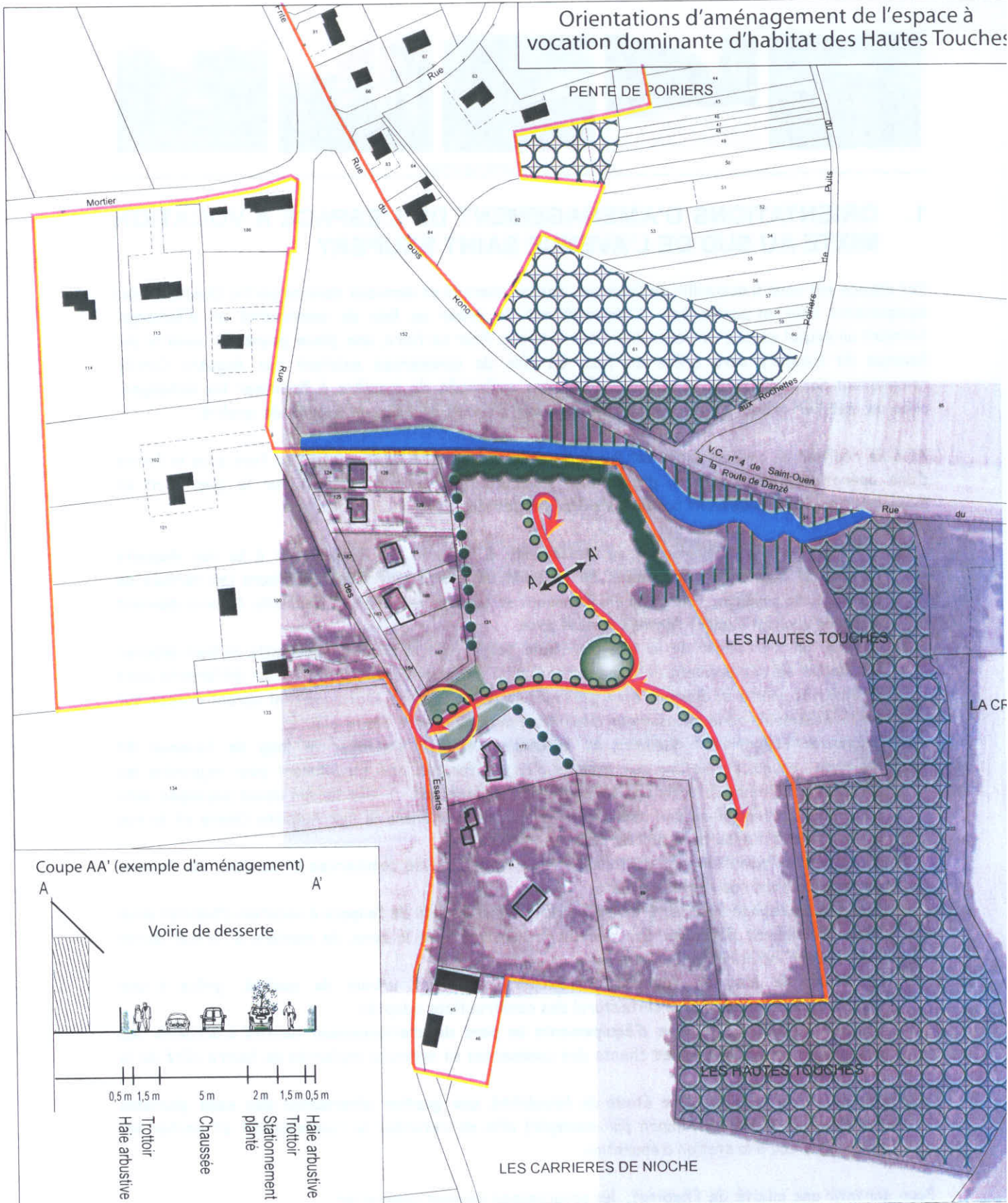
- ❑ **créer une voirie traversante se raccordant à l'avenue St Exupéry et à la rue Auguste Comte. Il conviendra également de réaliser un traitement des carrefours** (en termes de sécurité, de paysage...) sur lesquels viendront se greffer les voies de desserte. Ceux-ci devront marquer qualitativement l'entrée dans la zone.
- ❑ **réaliser un traitement de la voie principale 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 et des places de stationnement seront créées sur un côté au moins de la chaussée en alternance avec des terre-pleins plantés.
- ❑ **préserver l'alignement d'arbres et aménager un mail paysager le long de l'avenue St Exupéry**, ce qui permettra aux piétons d'emprunter cet axe structurant pour rejoindre les différents pôles de la commune (équipements, commerces,...). Une liaison douce paysagée sera également aménagée au sein de la zone d'équipements entre la rue Auguste Comte et la rue Bergson, reliant ensuite le mail de l'avenue St Exupéry.
- ❑ **sécuriser la traversée des piétons** entre le futur pôle de commerces et services sur la zone et celui existant rue Auguste Comte.
- ❑ **réaliser un espace récréatif et paysager central** au sein de l'espace à vocation d'habitat ainsi qu'un **traitement paysager des abords** de l'ensemble de la zone, de manière à former écran avec la zone industrielle.
- ❑ **constituer le long de l'avenue St Exupéry un front urbain de qualité**, grâce à une implantation et un aspect architectural des constructions adaptés.
- ❑ **réaliser au sein de la zone d'équipements un parc de stationnement** destiné à accueillir les usagers de cette zone et les clients des commerces et services implantés de l'autre côté de la rue Auguste Comte.
- ❑ **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.












Pour garantir une mixité de l'habitat, les programmes devront comporter :

- 25 % de logements locatifs sociaux,
- de l'habitat intermédiaire, individuel et 20 % minimum d'habitat collectif,
- au moins 50 % de logements de type 1 ou 2 parmi les logements collectifs

Par ailleurs, une densité comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare est imposée sur cet espace.

Orientations d'aménagement de l'espace à vocation dominante d'habitat des Hautes Touches



-  Limite de la zone urbaine (à vocation dominante d'habitat)
-  Espaces boisés classés à protéger
-  Espaces boisés à conserver dans le cadre de l'aménagement de la zone
-  Cours d'eau à préserver
-  Ourlet boisé à constituer
-  Carrefour d'entrée de zone à aménager
-  Traitement paysager de l'entrée de zone à réaliser
-  Ecran végétal à constituer
-  Principe de voie de desserte et réseaux à réaliser par l'aménageur
-  Liaisons douces et noues paysagées à aménager
-  Espace public paysager central à créer





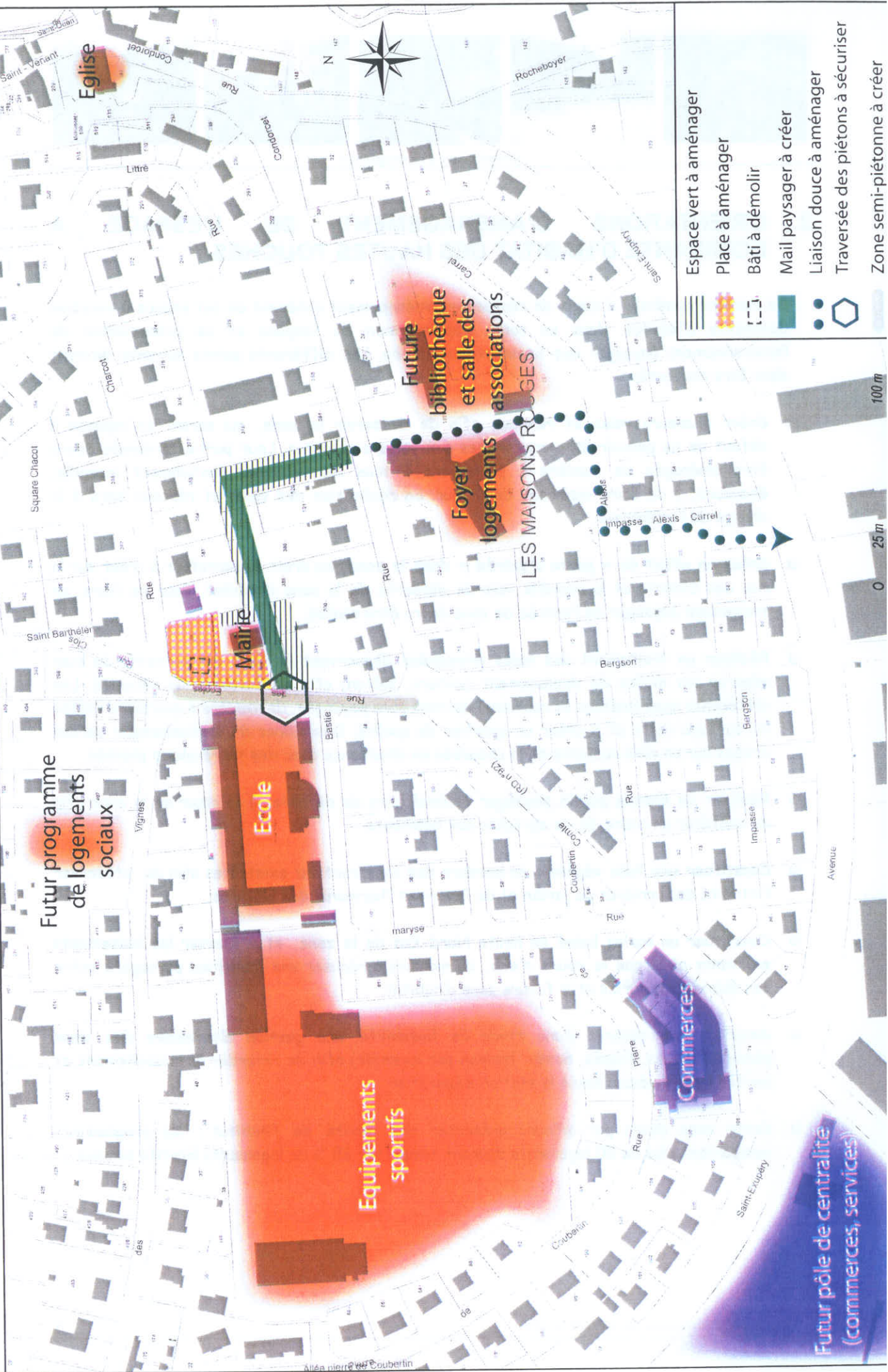
Orientations d'aménagement

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 au moins 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 de l'espace central aux abords de la mairie



Futur programme de logements sociaux

Ecole

Equipements sportifs

Mairie

Foyer logements associations
Future bibliothèque et salle des associations

LES MAISONS ROUGES

Commerces

Futur pôle de centralité (commerces, services)

- Espace vert à aménager
- Place à aménager
- Bâti à démolir
- Mail paysager à créer
- Liaison douce à aménager
- Traversée des piétons à sécuriser
- Zone semi-piétonne à créer

0 25m 100m



Orientations d'aménagement

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

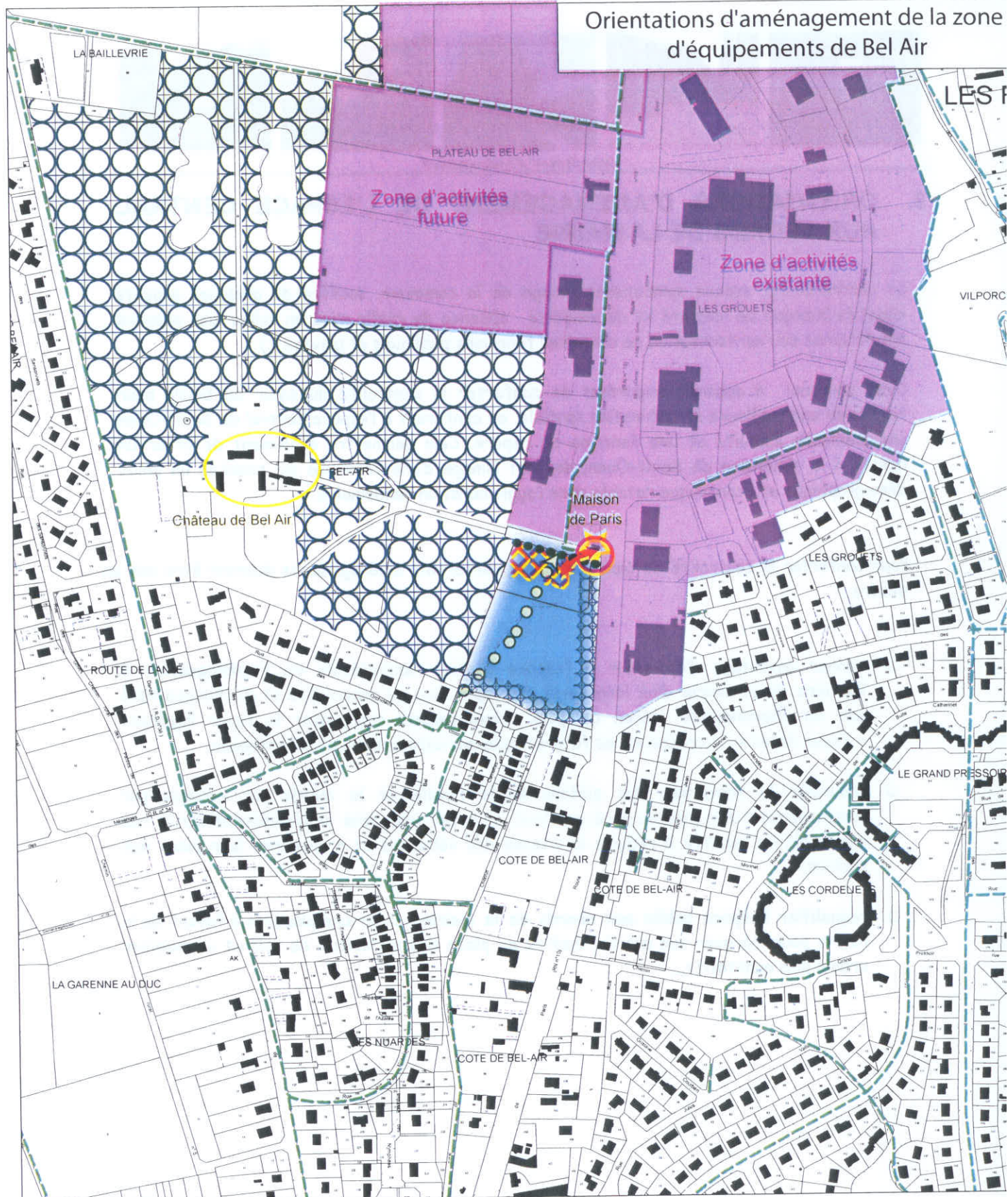
Le centre-bourg, espace symbolisant l'image de la commune, souffre de quelques aspects négatifs (manque de lisibilité et de visibilité, absence de réelle mise en valeur des espaces insuffisance de représentation de certaines fonctions publiques et privées,...)











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 Ecole 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,...

Orientations d'aménagement de la zone d'équipements de Bel Air



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Zone à vocation dominante d'équipements collectifs à développer en préservant ou en remplaçant les principaux arbres existants |  | Bande boisée (épaisseur 20 m minimum) à préserver (EBC) |
|  | Espaces boisés classés existants à protéger |  | Patrimoine bâti à préserver (maison de Paris) |
|  | Principales liaisons douces existantes ou futures |  | Carrefour d'entrée de zone à aménager (sécurité, paysage,...) |
|  | Mail paysager à aménager au sein de la zone |  | Principe de desserte à aménager |
|  | Allée de marronniers à préserver |  | Principe de parc de stationnement à créer pour desservir les équipements |
- 0 125 m 250 m



Orientations d'aménagement

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 :

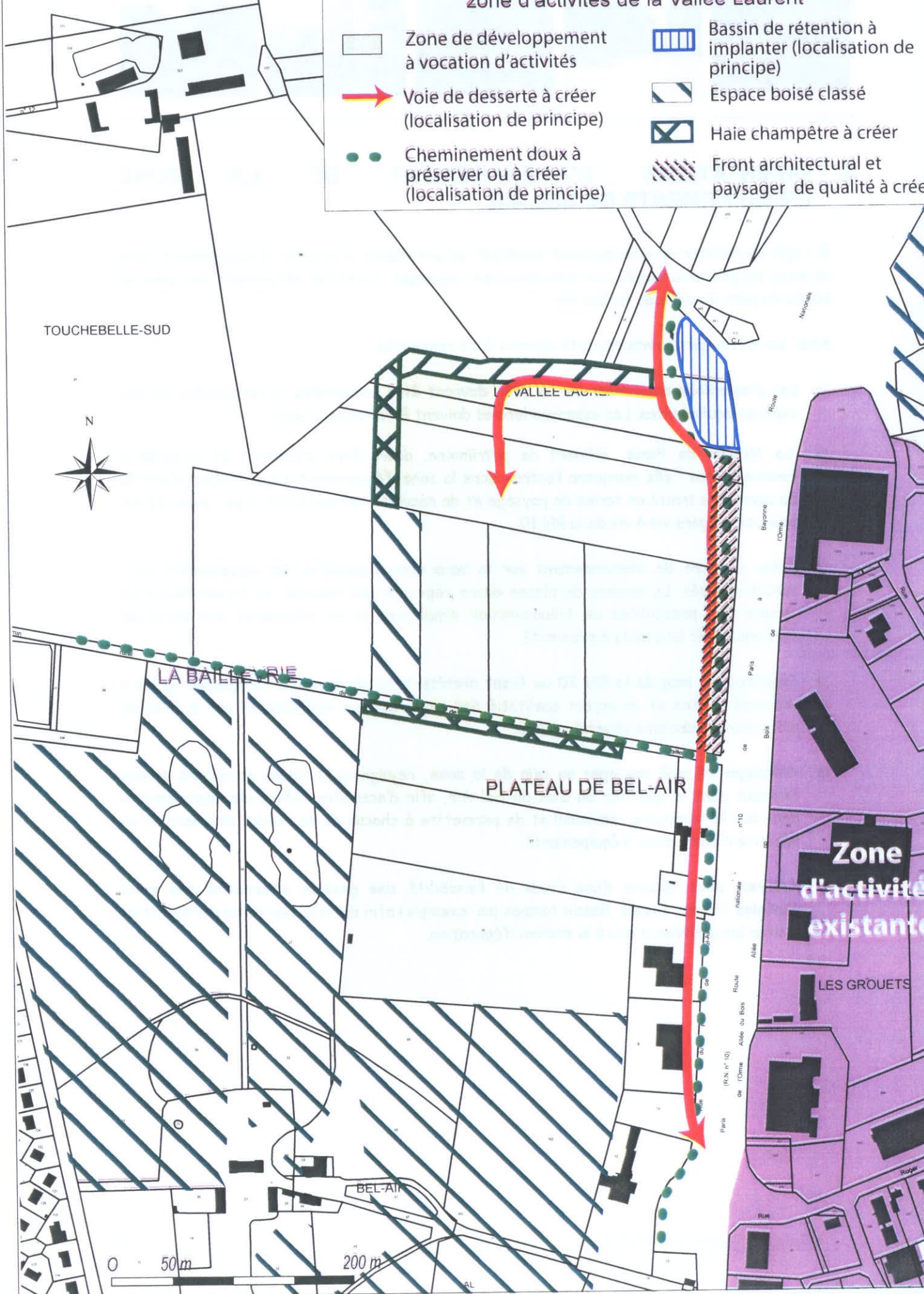
- ❑ **Les plantations existantes sur la zone devront être préservées** ou remplacées par des espèces équivalentes. Les essences locales doivent être recherchées.
- ❑ **La Maison de Paris**, élément de patrimoine, devra être préservée et intégrée à l'aménagement : elle marquera l'entrée dans la zone d'équipement. 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.

TOUCHEBELLE

Orientations d'aménagement de la future zone d'activités de la Vallée Laurent

- Zone de développement à vocation d'activités
- Voie de desserte à créer (localisation de principe)
- Cheminement doux à préserver ou à créer (localisation de principe)

- Bassin de rétention à implanter (localisation de principe)
- Espace boisé classé
- Haie champêtre à créer
- Front architectural et paysager de qualité à créer





Orientations d'aménagement

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

La future zone d'activités de la Vallée Laurent est située aux abords de la RN 10. Des orientations d'aménagement sont définies ci-dessous afin que l'urbanisation de cette future zone d'activités apporte une réelle « valeur ajoutée » urbaine et paysagère au niveau de l'entrée Nord de la commune.

De manière générale, il s'agit de réaliser un aménagement cohérent de cet espace à vocation d'activités dont l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, les différents points suivants seront à respecter :

- ❑ **Aménager une contre-allée le long de la RN 10 afin de desservir les entreprises implantées sur la zone.** Celle-ci se raccordera au Sud sur le carrefour avec la rue Salengro et au Nord sur le giratoire. Une voie de desserte secondaire sera éventuellement créée au sein de la zone. Des places de stationnement seront créées de part et d'autre des chaussées, en alternance avec des terre-pleins plantés.
- ❑ **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.
- ❑ **Préserver le chemin de la Bailleverie en tant que liaison douce et créer un cheminement doux le long de la contre-allée,** permettant aux piétons de se rendre dans la zone et de rejoindre le chemin de la Bailleverie et le futur mail paysager de la zone d'équipements de Bel Air.
- ❑ **Préserver les boisements existants et créer de nouveaux boisements** en entrée Nord, à l'Ouest, en limite avec le bâti existant au Sud et le long du chemin de la Bailleverie.
- ❑ **Assurer une gestion alternative des eaux pluviales** afin de retarder le ruissellement et de limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration. Un bassin tampon sera notamment réalisé en entrée Nord de la zone. Il contribuera au traitement paysager de cette entrée.

