

Plan Local d'Urbanisme



3- Orientations d'aménagement

- ▶ Modification n°2 du P.L.U approuvée le 04.11.2015
- ▶ PLU initial approuvé le 19 janvier 2010
- ▶ Modification n°1 du PLU le 20 novembre 2012

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de la modification n°2 du
PLU*

en date du 04.11.2015

Le Maire

Orientations d'aménagement

Préambule

Les Orientations d'Aménagement peuvent, en cohérence avec le **P.A.D.D.** prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Pour la commune de Saint Ouen des Alleux, elles prendront la forme de **schémas d'aménagement de principe** des futures zones à urbaniser à court terme (1AU).

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

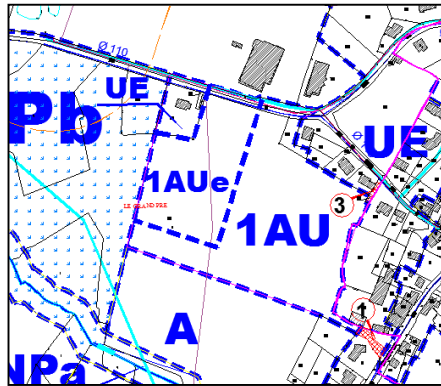
Le zonage et le règlement doivent être **élaborés en compatibilité** avec ces orientations.

Les Orientations d'Aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

Orientations d'aménagement n°1

Le secteur à vocation d'accueil d'habitat « le Grand Pré »

Extrait du plan de zonage



La mise en œuvre du projet communal :

Ce secteur est situé à proximité du cœur de bourg et de ses équipements.

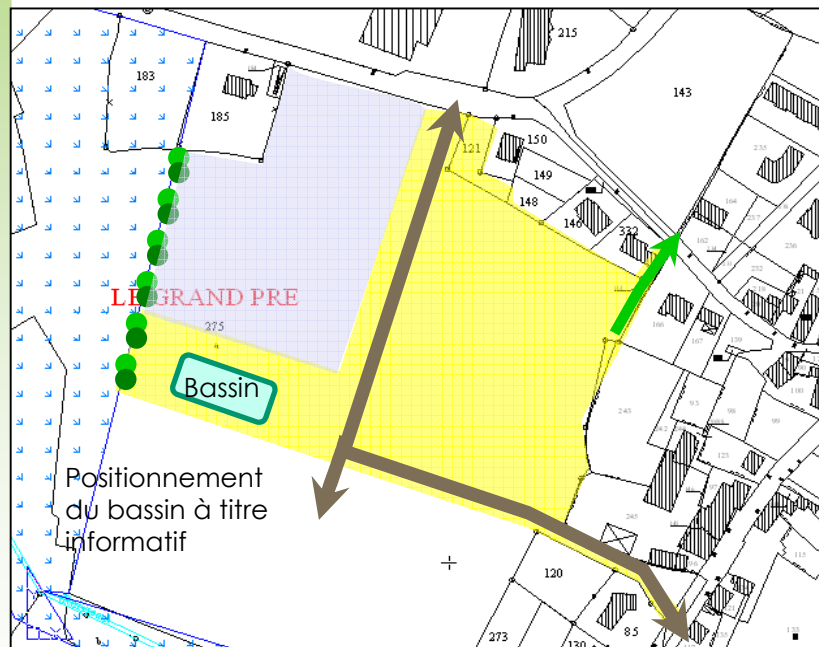
Les accès : Il est envisagé la réalisation d'une voie structurante traversant le secteur du Nord au Sud, une amorce de voie devra être aménagée dans le but d'assurer la liaison entre le secteur 1AU et A, zone susceptible de devenir constructible à long terme. Cette voie structurante longera ensuite la limite Sud pour déboucher sur la RD102 (figure en emplacement réservé n°1 au règlement graphique). En limite Nord, la voie débouchera sur la voie communale n°9, dite « rue du Stade ».






Les chemins piétonniers : Les voies routières seront doublées de liaisons piétonnes. De plus, une liaison piétonne permettra de relier la zone d'urbanisation future au cœur de bourg (emplacement réservé n°4).

L'application du PLH: Le secteur couvrant une surface inférieure à 5 ha, un minimum 3 logements en accession à la propriété devront être réalisés pour l'ensemble de la zone 1AU. La (ou les) opération(s) devront stipuler le nombre de logements en accession qui est programmé. Les voiries et espaces communs qui seront créés seront rétrocédés à la commune à l'issue de (ou des) opération(s) selon les modalités d'usages, afin d'en assurer l'entretien.

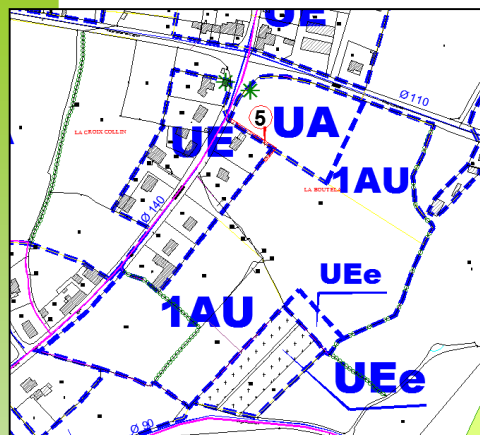
L'intégration paysagère et environnementale : Il est proposé de planter une haie bocagère en limite Ouest.

Les réseaux : Le raccordement au réseau d'eau potable se fera à partir de la canalisation Ø 100 située sur la RD 102 et la canalisation Ø 110 située sur la voie communale n°9 dite « rue du Stade ». Dans le but de ne pas multiplier les bassins d'orage, il est demandé que la réflexion de la gestion des eaux de pluies soit menée à l'échelle de l'ensemble du secteur 1AU. La zone est située dans le périmètre du réseau d'assainissement collectif. Schématisation à titre informatif du positionnement du bassin. D'autres solutions alternatives pourront être étudiées (noues d'infiltration...)



-  Zone d'aménagement 1AU
-  Haie à planter
-  Voie structurante*
-  Liaison piétonne*
-  Zone 1AUe

*Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude



Les accès : une voie de desserte principale orientée nord-sud dont l'amorce sera située sur la RD20 et débouchera sur la RD102. Cette **voie structurante** devra présenter un profil permettant le croisement aisé de deux véhicules, doublée d'au moins une liaison piétonne d'une largeur minimale de 1,40 m et d'un espace vert.

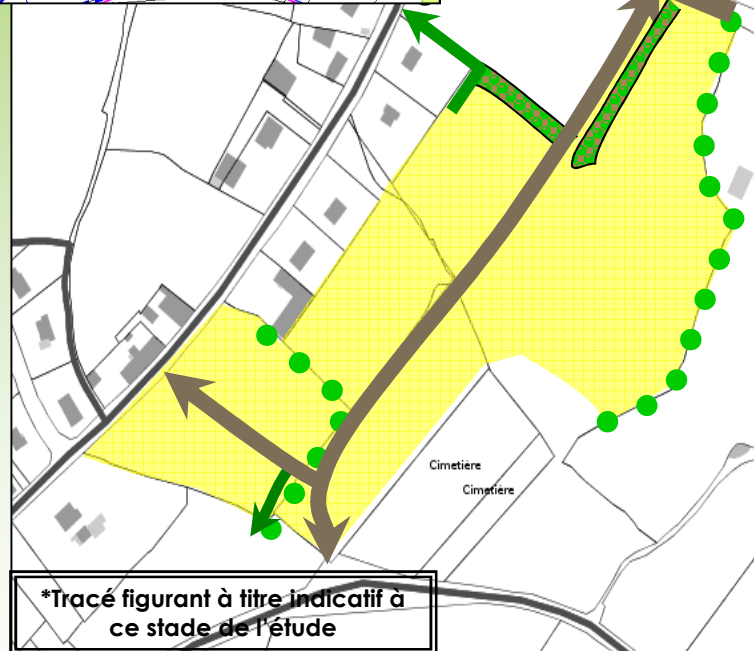
Les voies secondaires seront traitées en voirie mixte dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées. **Les chemins piétonniers :** Les voies routières seront doublées de liaisons piétonnes. De plus, il est envisagé l'aménagement d'une liaison piétonne en site propre en limite Sud.

Les constructions devront être implantées de sorte qu'elles puissent bénéficier d'un ensoleillement maximal. Pour faciliter leur évolution dans le temps, elles ne devront pas être implantées en milieu de parcelle.

Les logements : Il est souhaité une densité minimale de 16 logements/ha. Le secteur 1AU couvrant une surface inférieure à 5 ha, un minimum de 8 logements (sur la globalité de la zone 1AU) devront être logements en accession à la propriété. L'urbanisation de la zone 1AU pourra s'effectuer en une ou plusieurs opérations d'aménagement ensemble, dans ce cas le désenclavement des secteurs contigus doit être anticipé afin de permettre la réalisation de la voie structurante qui crée le bouclage entre la RD 20 et la RD 102. La (ou les) opération(s) devront stipuler le nombre de logements en accession qui est programmé. Les voiries et espaces communs qui seront créés seront rétrocédés à la commune à l'issue de (ou des) opération(s) selon les modalités d'usages, afin d'en assurer l'entretien.

L'intégration paysagère et environnementale : Il est proposé la réalisation de merlons plantés visant à « masquer » la proximité du cimetière et à marquer la limite entre la zone à vocation d'accueil d'activités et la zone d'habitations. Les ouvrages de régulations des eaux pluviales devront être intégrés aux espaces verts ouvert au public.

Les réseaux : Le raccordement au réseau d'eau potable est possible à partir de la canalisation Ø 110 située sur la RD20 et Ø 140 sur la RD102 de bordant la zone en limite Nord et Ouest. La zone est située dans le périmètre du réseau d'assainissement collectif.



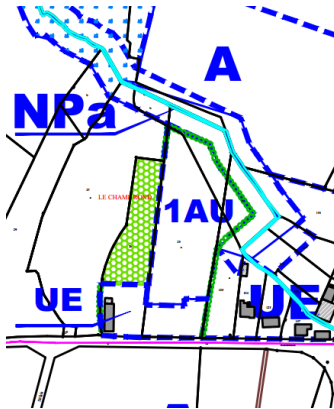
*Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

- Zone d'habitations
- Zone d'activités
- Merlon planté à réaliser*
- Voie structurante*
- Arbre à conserver
- Liaison piétonne*
- Haie à conserver

Orientations d'aménagement n°3

Le secteur à vocation d'accueil d'habitat « le Champ Rond »

Extrait du plan de zonage

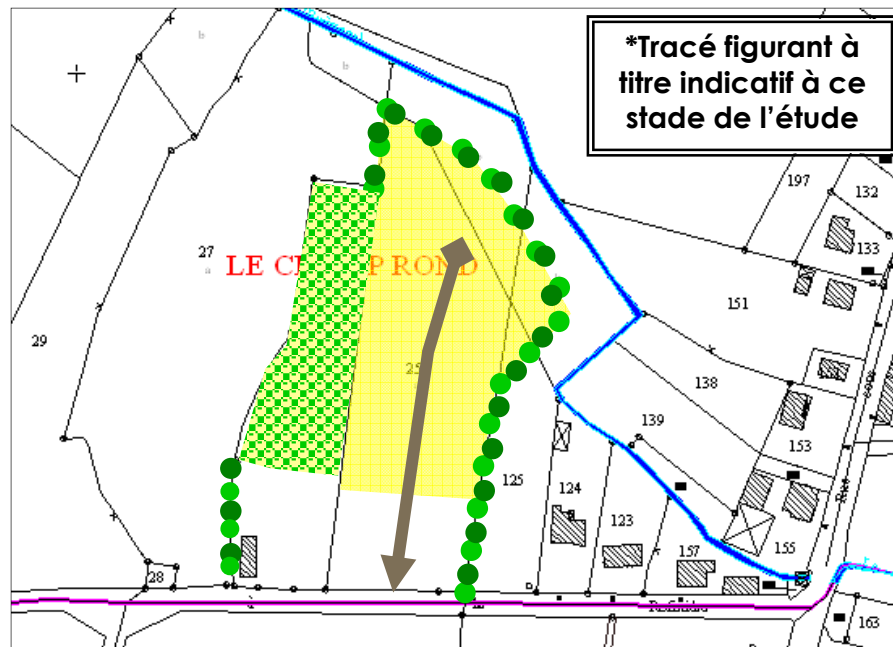


Les accès : L'accès à ce secteur débouchera sur la voie communale n°4, dite de la « Rofinière ». Les lots individuels ne devront pas déboucher directement sur cette voie.

La voirie : La desserte de la zone sera assurée par une voie à double sens, qui pourrait être une voirie mixte, dans le but de limiter son emprise. La placette de retournement, devant apporter une valeur qualitative à l'opération (espace vert, places de stationnement,...), sera aménagée dans sa partie finale.

L'intégration paysagère et environnementale : Il est proposé de planter une haie bocagère sur tout le pourtour dans le but d'assurer l'intégration paysagère de la zone.

Les constructions : elles devront être implantées de sorte qu'elles puissent bénéficier d'un ensoleillement maximale. Pour faciliter leur évolution dans le temps, elles ne devront pas être implantées en milieu de parcelle.



*Tracé figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

Les réseaux : Le raccordement au réseau d'eau potable se fera à partir de la canalisation Ø 110 située sur la voie communale n°4 dite « rue de la Rofinière ».

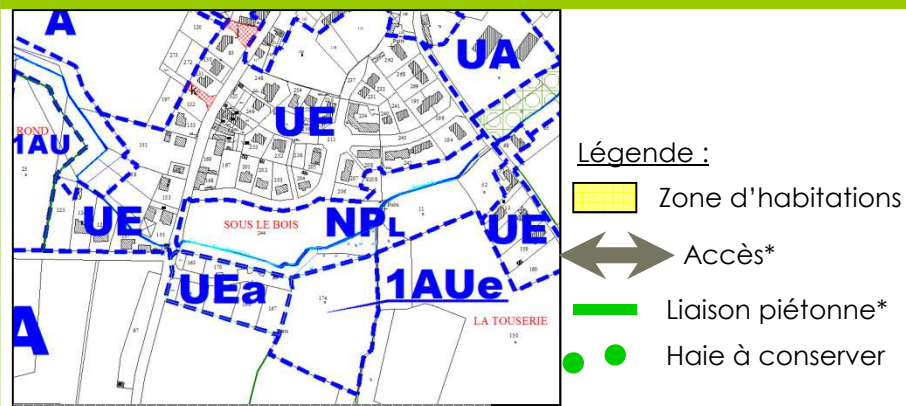
La zone est située en limite du périmètre du réseau d'assainissement collectif et ne pose pas de problème de raccordement.

Capacité d'accueil : D'une surface de 1 ha, à raison d'une densité minimale de 16 log./ha, la zone aurait une capacité d'accueil d'une quarantaine de nouveaux habitants.

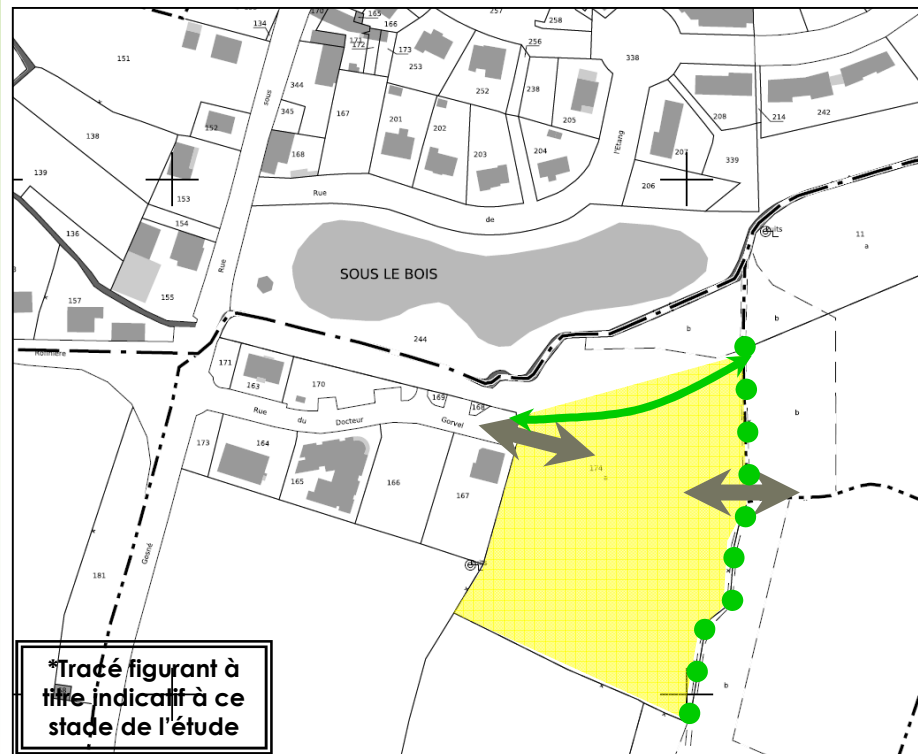
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Zone d'aménagement |  | Voie d'accès |
|  | Haie bocagère à planter ou à préserver |  | Parcelle boisée à préserver dans la mesure du possible |

Orientations d'aménagement n°4

Le secteur à vocation principale d'accueil d'équipements « Sous le Bois »



Extrait du plan de zonage modifié



Les accès : il sera assuré par l'amorce de voirie existante, et à long terme, cette zone pourra bénéficier d'un deuxième accès en limite est.

La voie de desserte de la zone, à double sens, aboutira sur une placette de retournement, dont l'aménagement devra apporter une valeur qualitative à l'opération (espace vert, places de stationnement,...).

Les chemins piétonniers : la voie sera doublée d'au moins un trottoir d'une largeur de 1,40 m. De plus, il est envisagé l'aménagement d'une liaison piétonne en site propre en limite nord, longeant la zone humide bordant l'étang, elle assure la continuité de la liaison piétonne existante.

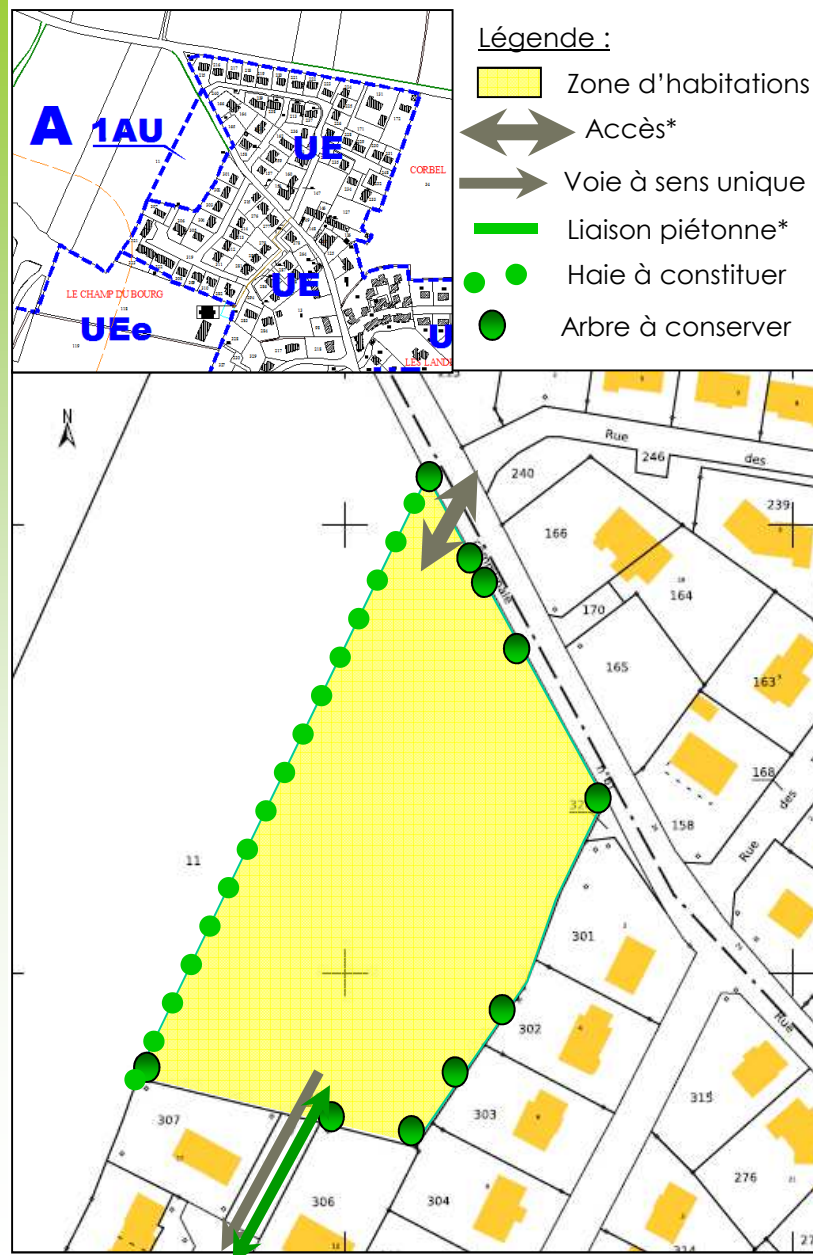
Les constructions : lors de la réflexion sur leur implantation, les aménageurs devront veiller à ce que les constructions bénéficient d'un ensoleillement maximal.

L'intégration paysagère et environnementale : les alignements d'arbres existants en limite est seront maintenus.

Les réseaux : l'ensemble des réseaux existant au niveau de l'amorce de voirie, rue du Docteur Gorvel.

Orientations d'aménagement n°5

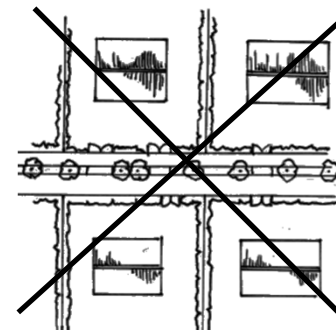
Le secteur à vocation principale d'accueil d'habitations « le Champ du Bourg »



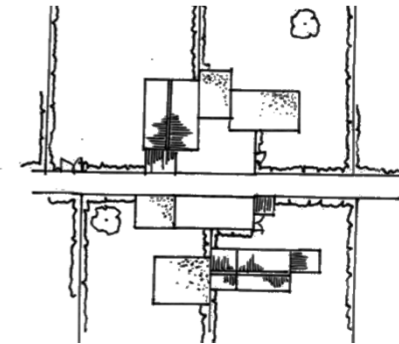
Les accès : il débouchera rue du Corbel, face à la rue des Acacias. La voie de desserte de la zone, à double sens, évitera de présenter un tracé rectiligne. La voie à double sens aboutira sur une voie en sens unique débouchant rue des Platanes, en limite sud.

Les chemins piétonniers : la voie sera doublée d'au moins un trottoir d'une largeur de 1,40 m, accompagnée ponctuellement d'espaces verts.

Les constructions : elles devront être implantées de sorte qu'elles puissent bénéficier d'un ensoleillement maximale. Pour faciliter leur évolution dans le temps, elles ne devront pas être implantées en milieu de parcelle.



Implantation à éviter



Implantation à préférer

Densité de logement : La densité de logement ne devra pas être inférieure à 16 logements/hectare.

L'intégration paysagère et environnementale : les arbres existants devront être conservés. En limite ouest, une haie devra être créée,

Les réseaux : la zone sera raccordée à l'ensemble des réseaux existants rue du Corbel et/ou rue des Platanes.