

Commune de

**SAINT-OMER-EN-
CHAUSSEE**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
15 décembre 2009

4

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES
D'AMÉNAGEMENT**

SOMMAIRE

<i>Introduction</i>	2
<i>Secteur 1 AUm</i>	3
<i>Principes de desserte de la zone</i>	3
<i>Capacité d’accueil de la zone et types d’habitat</i>	3
<i>Aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales</i>	4
<i>Secteur 2 AUh sud</i>	5
<i>Principes de desserte de la zone</i>	5
<i>Capacité d’accueil de la zone et types d’habitat</i>	5
<i>Aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales</i>	5
<i>Secteur 2 AUh au lieu-dit « les Fonds de Belloy »</i>	7

Introduction

Les orientations particulières d'aménagement permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « *les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics* ».

Sont concernés les secteurs 1 AUm, et 2 AUh, situés au sud du village.

Secteur 1 AUm

La commune de Saint-Omer-en-Chaussée est contrainte dans son développement par la géographie et les risques d'inondation de la vallée du Thérain.

De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune inscrit comme orientation principale la volonté de créer un centre bourg mixte regroupant commerces, équipements publics et logements de tous types.

Dans ce contexte, l'urbanisation de la zone 1 AUm doit être orientée afin de répondre aux objectifs communaux prédéfinis. Les orientations particulières d'aménagement ci-après visent cet objectif. Elles chercheront par ailleurs à raccorder le futur secteur bâti au réseau viaire existant ainsi qu'à la zone d'extension classée en 2 AUh située à l'est de la RD 901 et faisant aussi l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

Principes de desserte de la zone

En ce qui concerne la desserte de la zone, elle s'appuiera sur un giratoire situé en entrée de ville, au sud de la zone, qui permettra de desservir deux quartiers de Saint-Omer, à l'est et à l'ouest de la RD 901. L'axe découlant de ce giratoire constituera la colonne vertébrale du futur quartier. Afin d'assurer un maillage équilibré du quartier et de le relier au reste du village, plusieurs accès rue de la Gare sont prévus, de chaque côté de la salle de sport.

Le quartier sera parcouru par des cheminements doux, en particulier dans la zone centrale consacrée aux commerces.

Capacité d'accueil de la zone et types d'habitat

La zone, d'une superficie de 5 ha 30, permet d'accueillir la plupart des logements répondant aux objectifs démographiques fixés. La partie sud de la zone accueillera des logements individuels de type pavillonnaire dont la densité moyenne pourrait être d'environ 15 logements / ha.

La zone centrale sera consacrée à l'accueil de petits collectifs (2 ou 3 niveaux) avec en rez-de-chaussée, des locaux commerciaux et au-dessus, des logements dans un immeuble collectif. L'objectif de cette zone est d'une part de favoriser la mixité des fonctions, la diversité de l'habitat et de créer un espace de centralité au village, l'existant étant réduit à néant par les inconvénients de la RD 901 (difficultés de stationnement, espace routier inapproprié aux piétons, danger,...).

Autour de la zone centrale, des maisons de ville individuelles dont la taille des parcelles privatives est inférieure au bâti de type pavillonnaire ou des constructions de type semi-collectives permettront une progression de la partie la plus centrale vers l'extérieur en termes de densité bâtie.

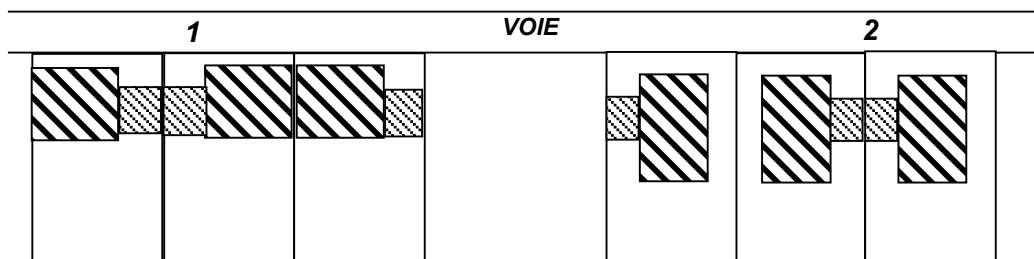
Exemples d'organisation spatiale et de volumes bâtis de quartiers de maisons de ville.



Exemple 1



Exemple 2



Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, la zone devra comporter 20% de logements locatifs aidés de type prêt locatif social (logements PLS) afin de répondre à un segment absent du parc de logements de Saint-Omer-en-Chaussée, le logement locatif intermédiaire. Cette disposition relève de l'article L. 1213-2 d du code de l'urbanisme.

Aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales

En limite sud de la zone 1 AUm , la sensibilité paysagère nécessite d'imaginer dès maintenant un aménagement paysager faisant tampon entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Cet aménagement devra faire l'objet d'un traitement de façon globale par l'aménageur. En revanche, cela pourra constituer les fonds de parcelles du futur découpage cadastral.

Par ailleurs, le long de la RD 901, une bande aménagée permettra de limiter les nuisances sonores engendrées par la route et d'aménager les bas-côtés, en imaginant éventuellement une sente piétonne. Cette bande verte permettra de sécuriser la zone d'extension en éloignant les espaces publics et les constructions de la voie routière présentant un danger pour les enfants, les piétons et les cyclistes.

Secteur 2 AUh sud

Principes de desserte de la zone

L'aménagement de cette zone devra impérativement prévoir des voies de desserte en continuité des voies actuellement en impasse du lotissement de Normandie. Cela permettra de désenclaver le lotissement actuel. Ces voies de desserte se raccorderont sur le giratoire d'entrée de ville qui permettra réellement de relier différentes zones de la commune, en évitant le carrefour central entre la rue du Maréchal Leclerc et la rue de la Gare- Route de Pisseleu.

Par ailleurs, un cheminement doux est prévu entre la zone 2 AUh et le futur secteur central prévu au sein de la zone 1 AUm. Une traversée sécurisée devra permettre la traversée de la RD 901.

Capacité d'accueil de la zone et types d'habitat

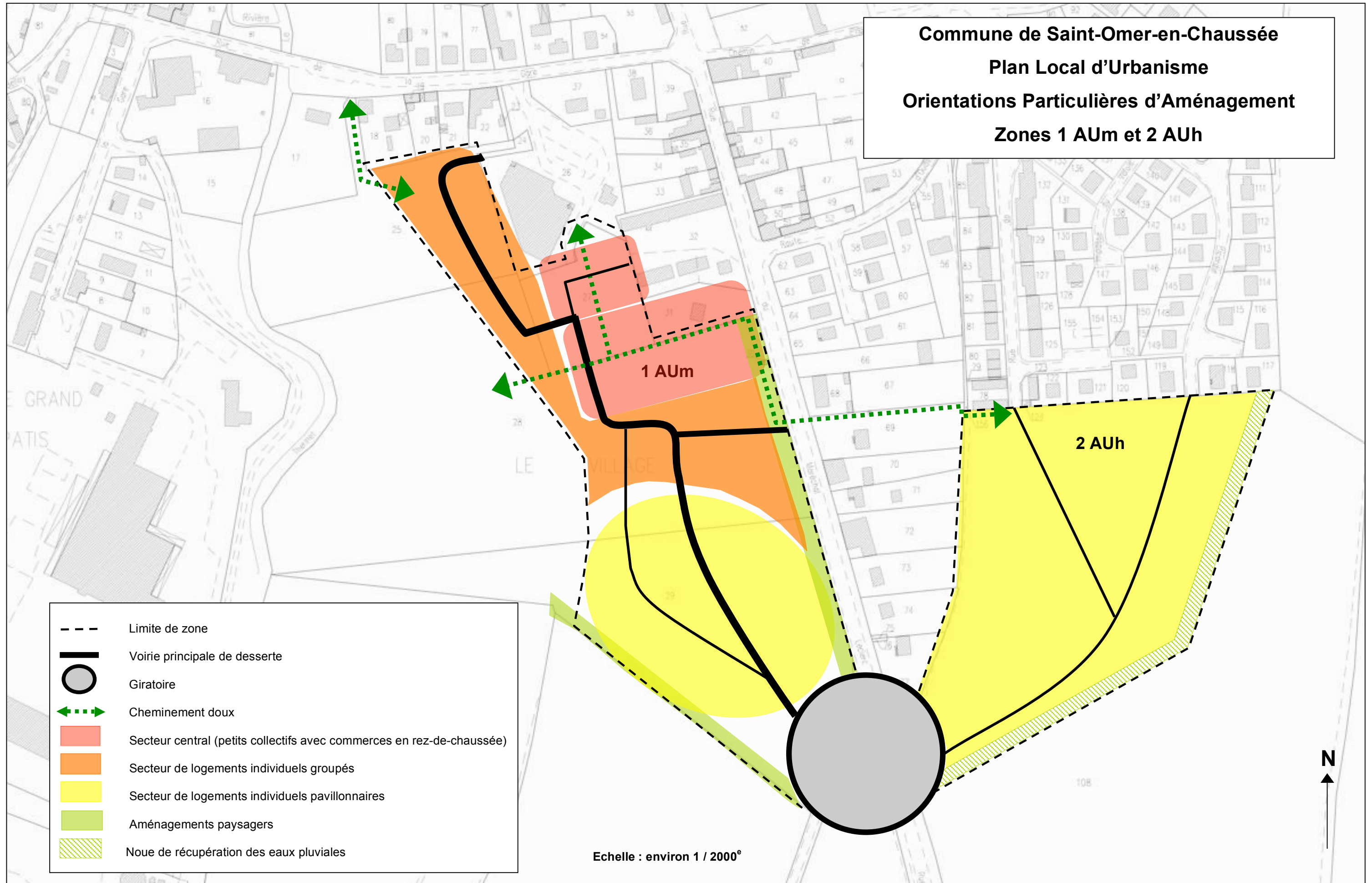
Le secteur 2 AUh se trouve en continuité du lotissement de Normandie. Il présente une superficie de 2 ha 88.










Il reprendra globalement les caractéristiques de ce dernier, c'est-à-dire que les constructions seront de type pavillonnaire.

Aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales

Une noue paysagère sera aménagée en amont de la zone afin de récupérer les eaux de pluie provenant du plateau. Cela permettra aussi de créer une transition paysagère entre le plateau agricole et le coteau urbanisé.

Commune de Saint-Omer-en-Chaussée
Plan Local d'Urbanisme
Orientations Particulières d'Aménagement
Zones 1 AUm et 2 AUh



-  Limite de zone
-  Voirie principale de desserte
-  Giratoire
-  Cheminement doux
-  Secteur central (petits collectifs avec commerces en rez-de-chaussée)
-  Secteur de logements individuels groupés
-  Secteur de logements individuels pavillonnaires
-  Aménagements paysagers
-  Noue de récupération des eaux pluviales

Echelle : environ 1 / 2000°

Secteur 2 AUh au lieu-dit « les Fonds de Belloy »

La zone 2 AUh au lieu-dit « les fonds de Belloy » ne pourra être bien intégrée au tissu bâti existant que si une boucle viaire permet une bonne accessibilité. Ainsi, un emplacement réservé (ER n°2) a été inscrit entre la zone d'extension et l'impasse existante. Le principe de liaison entre la rue du Moulin des Forges et l'impasse est inscrit en tant qu'orientation particulière d'aménagement sur la zone et s'imposera ainsi à l'aménageur.

