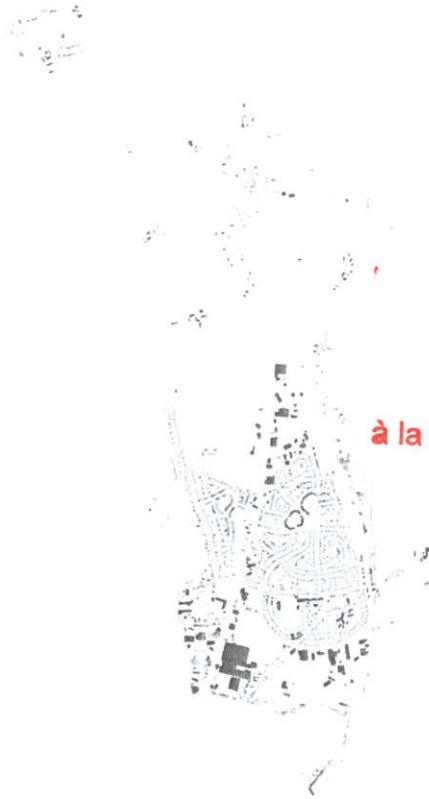


Département du Loir et Cher

Commune de SAINT OUEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



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. Penche*



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

SOMMAIRE

1. LA COMMUNE DANS LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL	5
1.1 LE POSITIONNEMENT SUPRACOMMUNAL	5
1.2 LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES	7
1.2.1 Les principes généraux de la législation nationale	7
1.2.2 La communauté de communes du Pays de Vendôme	8
1.2.3 Le Schéma de Cohérence territoriale de l'agglomération vendômoise	10
1.2.4 Le Pays Vendômois	19
1.2.5 Le Plan de Déplacements Urbains de Vendôme	20
2. LE CONTEXTE COMMUNAL	21
2.1 DIAGNOSTIC ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES	21
2.1.1 La population	21
2.1.2. Le parc immobilier et son évolution	29
2.1.3. Le contexte économique de Saint Ouen	37
2.1.4. Degré d'équipement et vie associative	51
2.1.5. Bilan du POS et perspectives de développement	55
2.2 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	59
2.2.1 Les composantes physiques, naturelles et paysagères du site	59
2.2.2 Le cadre de vie et le fonctionnement urbain	81
2.2.3 Nuisances et risques technologiques	116
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	118

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA DELIMITATION DES ZONES	128
3.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	128
3.1.1- Envisager un développement urbain respectueux de l'environnement	128
3.1.2- Améliorer le fonctionnement urbain et le cadre de vie	131
3.1.3- Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages	134
3.2 LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES	136
3.3 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE LA SERVITUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2a DU C.U.	156
3.3.1- Les orientations d'aménagement	156
3.3.2- Institution d'une servitude au titre de l'article L.123-2a du CU	158
3.4 LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES	159
4. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	160
4.1. LE MILIEU PHYSIQUE	160
4.1.1 Eau potable et assainissement	160
4.1.2 Risques naturels	161
4.2. LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE	162
4.3. L'ESPACE AGRICOLE	164
4.4. LE PATRIMOINE ET L'ARCHITECTURE	164
4.5. LES VOIES DE COMMUNICATION	165
4.5.1 Objectifs du PLU en matière de voies de communications	165
4.5.2 Desserte des zones à urbaniser	166
4.6. LES NUISANCES	166
4.7. LES AXES CONCERNES PAR LA REGLEMENTATION SUR LES ENTREES DE VILLE (art. L 111-1-4° du code de l'urbanisme)	167

PREAMBULE

La commune de Saint Ouen, située à l'Ouest du département de Loir-et-Cher, a prescrit par délibération la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS).

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, cette procédure conduit aujourd'hui la municipalité à engager une démarche de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La transformation du POS en PLU est l'occasion pour les Audoniens de participer aux choix de développement futurs et aux grandes orientations que devra prendre la commune au cours des dix prochaines années. L'objet des PLU est avant tout d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune avant de définir, de façon précise, le droit des sols applicable à chaque parcelle du territoire communal.

Ce projet devra favoriser « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature* ».

Le Plan Local d'Urbanisme se doit donc de programmer l'aménagement du territoire et la gestion des ressources de manière à satisfaire les besoins économiques, sociaux, paysagers et environnementaux.

La première phase du PLU s'intitule diagnostic du territoire. Cette étude permet d'établir un état des lieux du territoire et de mettre en évidence les caractéristiques particulières, atouts et contraintes ainsi que les perspectives d'évolution de la commune. Le diagnostic définit ainsi les grands enjeux qui permettront de réaliser des choix pour le développement futur.