Commune de SAINT DIDIER DE FORMANS

DEPARTEMENT DE L'AIN

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

DOSSIER POUR PPA

3 - Orientation d'aménagement et de programmation

PLU approuvé le 14 Mars 2017
Modification n°1 approuvée le 8 avril 2021
Modification n°2 approuvée le 8 novembre 2021

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,	Modification approuvée le

SOMMAIRE

PRESENTATION GÉNÉRALE *3*

Repérage de l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement *5*

OAP1 - Centre bourg – Partie Nord **7**

OAP2 - Centre bourg – Partie centrale **11**

OAP3 - Centre bourg – Partie Sud **14**

OAP4 - Centre bourg – Sud du chemin Charbonnet **17**

OAP5 - Centre bourg – Secteur Ouest **20**

OAP6 – Quartier du futur collège – Partie Est **23**

OAP7 – Quartier du futur collège – Partie Nord **26**

OAP8 – Secteur des écoles **29**

PRESENTATION GÉNÉRALE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

De plus, **l'article L 151-7** précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36. »

Enfin **l'article R151-8** précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

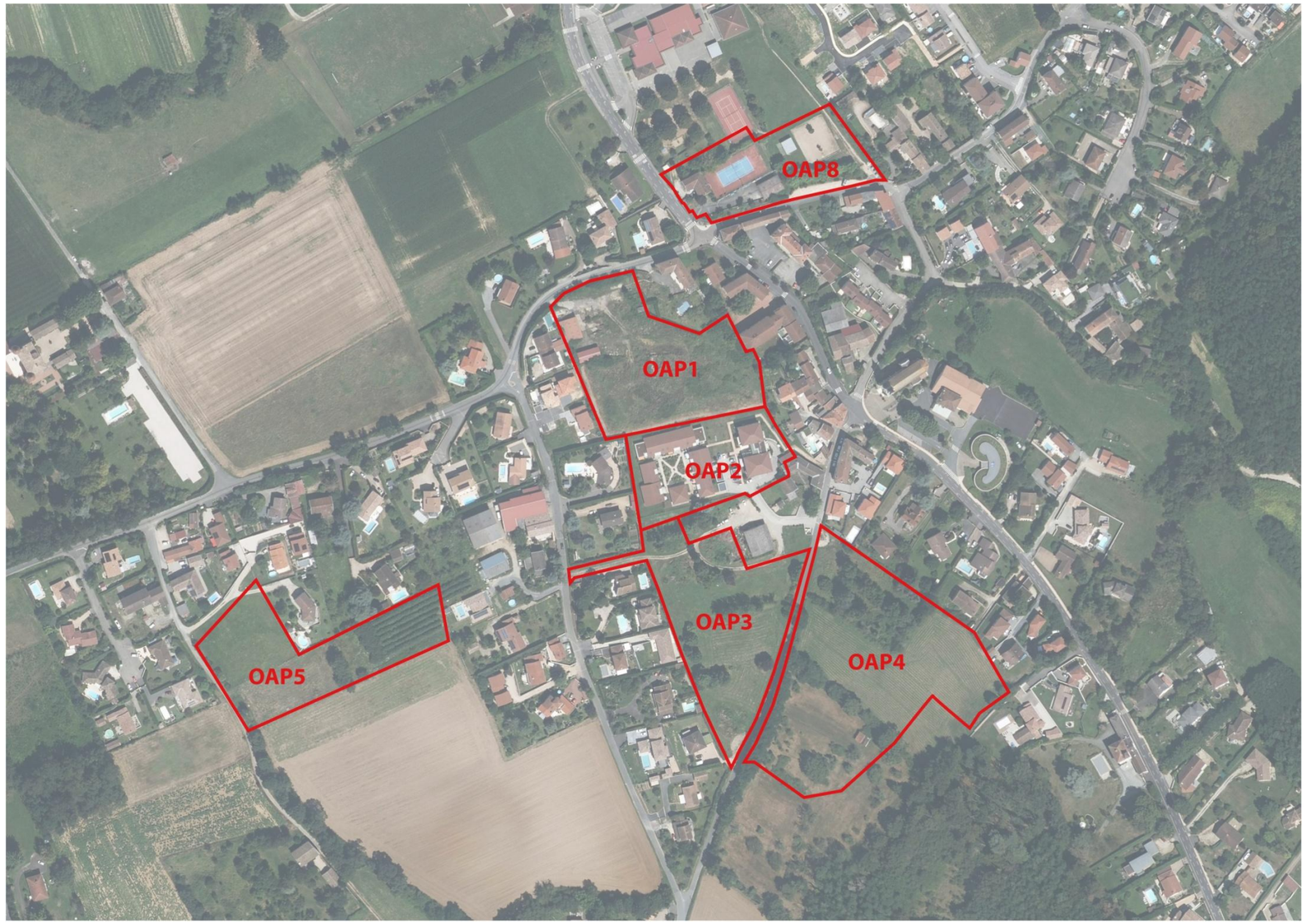
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

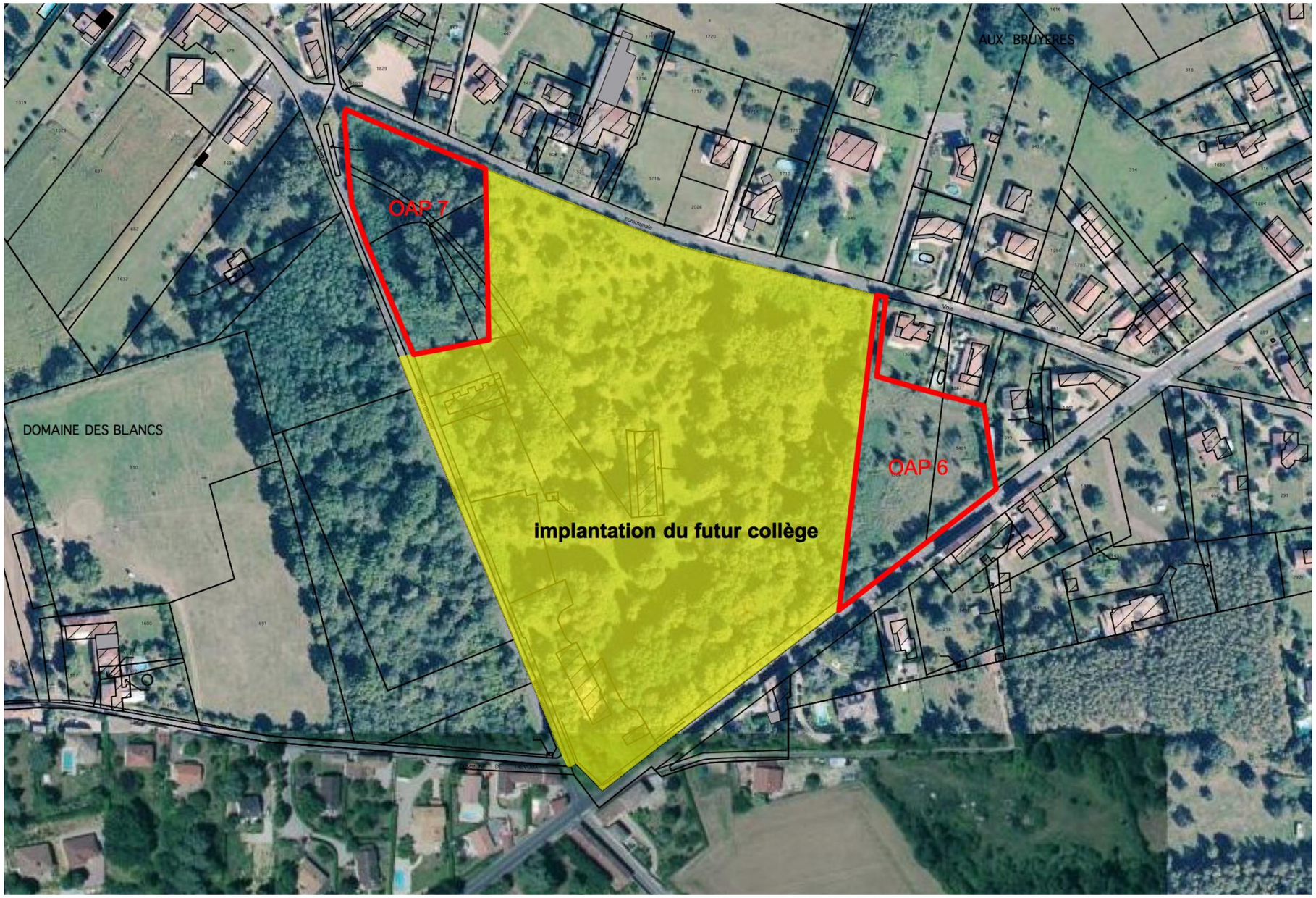
Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

Repérage de l’ensemble des secteurs faisant l’objet d’une orientation d’aménagement



Les Orientations d’Aménagement et de Programmation des zones de développement autour du centre bourg.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones de développement autour du futur collège

OAP1 - Centre bourg – Partie Nord

Dans ce secteur, situé au Nord du centre bourg et d'une superficie de 1 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti collectif en face de la Mairie afin de créer une continuité d'espace collectif urbain à ce niveau.

Ce secteur devra accueillir des logements collectifs et intermédiaires

Ces principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être <u>compatibles</u> avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

ATTENTION

~~**Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations. STEP en service depuis 1 an**~~

Périmètre de la zone

Un exemple de scénario d'aménagement

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation à la pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain qui présente une pente montante vers le Sud.

Un soin particulier sera apporté au traitement du talus le long du chemin de Rebillard afin de l'adoucir.

Toutefois une implantation d'un bâtiment avec rez-de-chaussée au niveau du chemin Rebillard est envisageable.

Sens des faîtages et implantation

Les sens des faîtages principaux seront plutôt parallèles aux courbes de niveaux du terrain.

Dans la partie Sud, les bâtiments seront alignés avec le bâtiment collectif existant sur le terrain limitrophe à l'Est.

Hauteur des bâtiments

Les bâtiments pourront présenter des hauteurs jusqu'à R+2 (non compris les garages enterrés ou semi enterrés).

Continuité des espaces collectifs

Une continuité devra être assurée entre les espaces collectifs de ces bâtiments existants et les espaces collectifs à créer dans le secteur. Une continuité de cheminement piétonnier confortable doit être assurée entre la rue de la Mairie et le chemin du Champ Perret (raccordement avec l'emplacement réservé situé à l'Ouest).

Un espace commun de mail

Un mail piétons/cycles est à prévoir comme prévu au schéma. Ce mail, d'une largeur minimale de 10 mètres devra assurer une liaison douce entre les quartiers Ouest et la Mairie. Il pourra accueillir des bancs, des espaces de jeux, être planté d'arbres… L'accès véhicule automobile ne devra y être que très ponctuel.

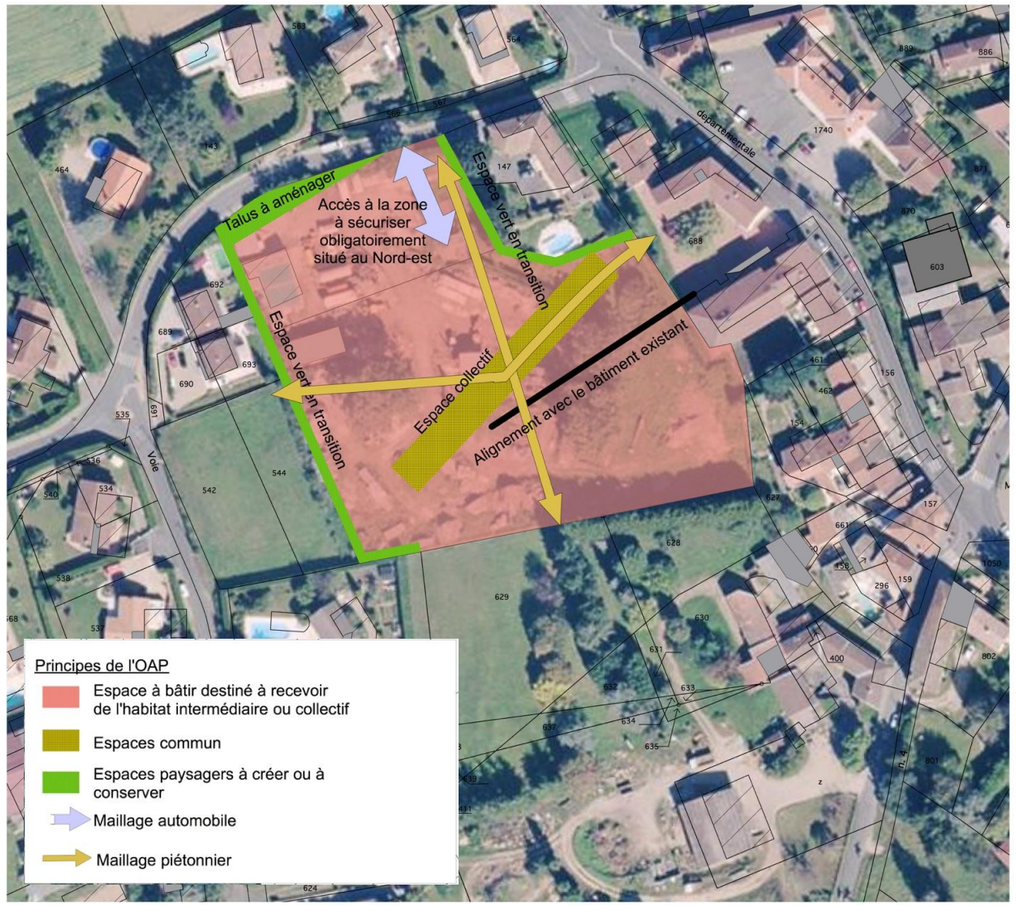


Schéma d'aménagement

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements collectifs et/ou intermédiaires

L'opération comportera environ 40% de logements aidés

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **36 logements à l'hectare.**

Logement et espaces extérieurs

Pour les appartements en rez-de-chaussée on cherchera, autant que faire se peut, à créer des jardins privatifs. Pour les appartements en étage, on cherchera à créer des espaces extérieurs de type balcon ou terrasse.

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers le Sud.

De même, les jardins seront organisés principalement côté Sud des bâtiments.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

°Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma). Ces espaces pourront être pensés de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique. Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaires des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace ,nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement.

50% de ces places doivent être traitées soit en parking souterrain, soit en garage fermé.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

La création de stationnement en sous-sol des constructions sera recherchée.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès sur le chemin de Rebillard

L'opération doit un aménagement sécurisé au niveau du raccordement sur le chemin de Rebillard, permettant une bonne visibilité. Tous les aménagements de talus devront être prévus dans ce sens. L'accès se fera obligatoirement au Nord-Est du tènement.

Voies automobiles

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité…).

Liaisons douces

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. Celles-ci devront permettre de « naviguer » dans le nouveau quartier.

Les liaisons obligatoires à créer (cf schéma) sont :

° Ouest – Est entre le chemin de Champ Perret et la rue de la Mairie.

° Nord – Sud entre le chemin de Rebillard et le secteur 1AU limitrophe.

Ces 2 itinéraires devront :

° Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (ou 2 mètres minimum s'ils sont de type trottoir associé à une voirie).

° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et limitant l'imperméabilisation des sols.

° Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

OAP2 - Centre bourg – Partie centrale

Dans ce secteur d'une superficie de 0,55 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain.

Ce secteur devra accueillir des logements collectifs et individuels. Ces logements devraient être adaptés à l'accueil de personnes âgées

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être <u>compatibles</u> avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

<u>ATTENTION</u>

~~**Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations.**~~

~~**STEP en service depuis 1 an.**~~

OAP Terminée (Vindonissa)

Périmètre de la zone

Un exemple de scénario d'aménagement

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation au tissu urbain

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain existant, relativement dense à l'Est (centre bourg ancien) et pavillonnaire à l'Ouest.

Ainsi, dans la répartition des logements, les plus bas seront positionnés côté Ouest.

Hauteur des bâtiments

Côté Est, un bâtiment jusqu'à R+2 peut être envisagé (non compris les garages enterrés ou semi enterrés).

Continuité des espaces collectifs

Un espace vert collectif doit être prévu.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements collectifs et/ou intermédiaires.

L'opération comportera environ 40% de logements aidés.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **41 logements à l'hectare.**

Logement et espaces extérieurs

Une proportion importante de logement en rez de chaussée sera prévue (afin d'être adapté à l'accueil de personnes âgées) Ces logements n'ont pas besoin d'une grande parcelle privative, mais pourrait être en connexion directe avec l'espace vert collectif.

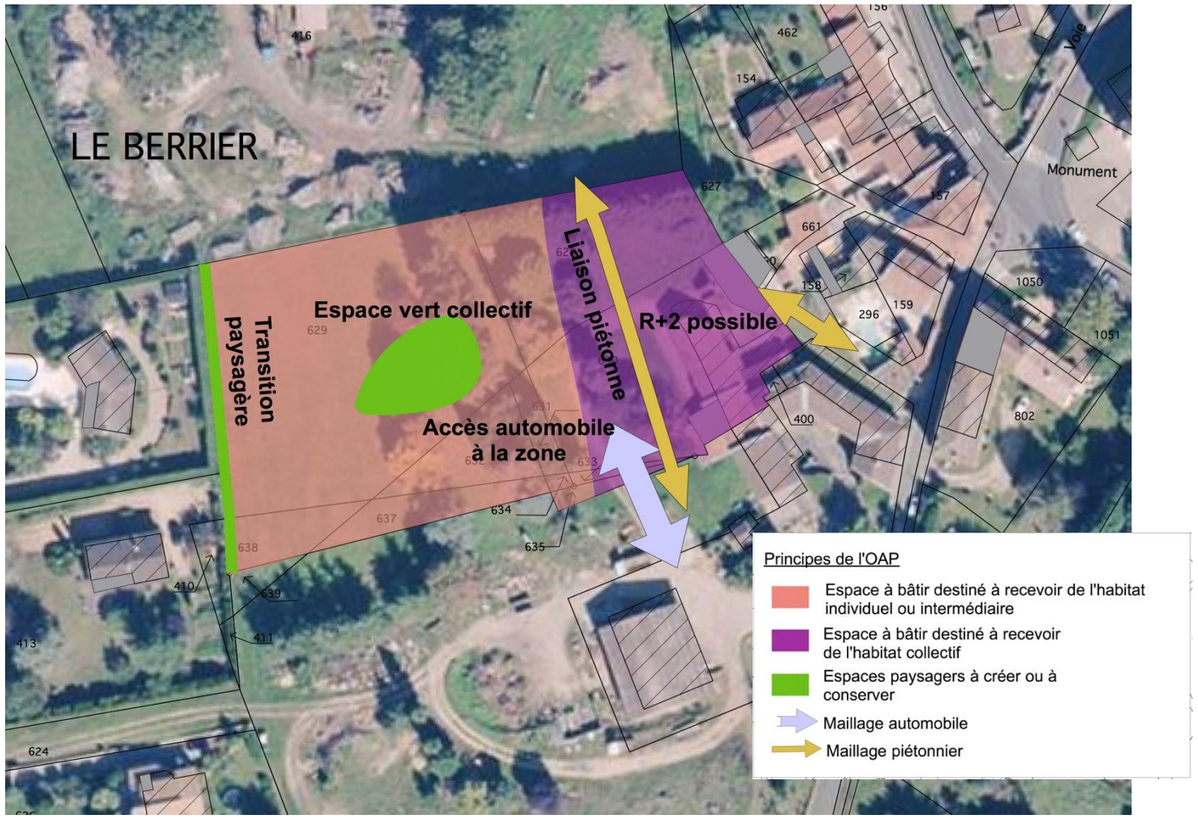


Schéma d'aménagement

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%).

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

° Ne pas être fermés par une clôture.

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Un espace vert de transition est prévu sur la limite Ouest avec les espaces urbanisés existant (selon schéma).

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma). Ces espaces pourront être pensés de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique. Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaires des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace ,nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un accès vers le chemin Charbonnet au Sud.

Une possibilité de liaison automobile avec le secteur A Urbaniser au Nord doit être prévu.

Voies automobiles

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité…).

Liaisons douces

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. Celles-ci devront permettre de « naviguer » dans le nouveau quartier et aussi en liaison avec le tissu urbain existant.

Les liaisons obligatoires à créer (cf schéma) sont :

° Vers le Nord avec le secteur à urbaniser

° Vers l'Est et le chemin piéton existant

° Vers le sud et le chemin Charbonnet.

Ces itinéraires devront :

° Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (ou 2 mètres minimum s'ils sont de type trottoir associé à une voirie).

° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et limitant l'imperméabilisation des sols.

° Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

OAP3 - Centre bourg – Partie Sud

Dans ce secteur d'une superficie de ~~1,15 ha~~ 1,08 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain.

Ce secteur devra accueillir des logements individuels et intermédiaires.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

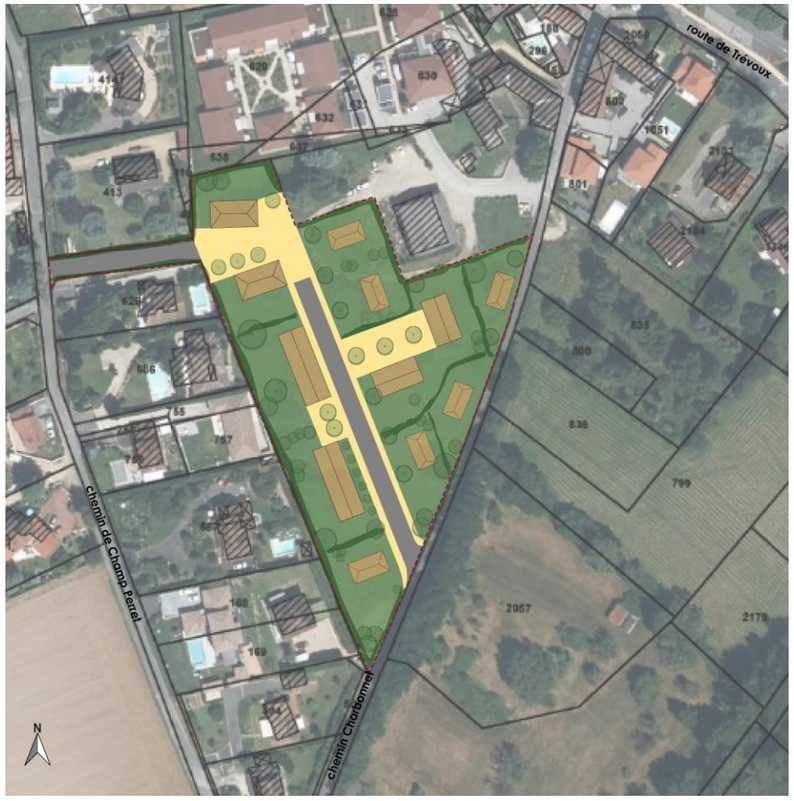
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

ATTENTION

~~Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations. STEP en service depuis 1 an.~~

De plus, afin de maîtriser le rythme de la construction de logements d'ici 2030, le PLU de Saint Didier de Formans prévoit que cette zone ne pourra pas faire l'objet d'une autorisation d'aménagement avant l'année 2028.

Périmètre de la zone



Un exemple de scénario d'aménagement (illustration non opposable présentée à titre indicatif)

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation au tissu urbain

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain existant pavillonnaire à l'Ouest.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements individuels et/ou intermédiaires.

L'opération comportera ~~environ 40%~~ 23% minimum de logements aidés.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **~~25~~ 24 logements à l'hectare.**

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

° Ne pas être fermés par une clôture.

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma). Ces espaces pourront être pensés de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique. Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaire des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace, nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

Elles pourront être associées à la voirie.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un accès automobile vers le chemin Charbonnet au Sud.

L'opération doit prévoir un accès automobile vers le chemin de Champ Perret à l'Ouest.

Une possibilité de liaison automobile avec ~~le secteur à urbaniser~~ l'opération en cours au Nord-Est doit être prévue.

Voies automobiles

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité…).

Liaisons douces

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. Celles-ci devront permettre de « naviguer » dans le nouveau quartier et aussi en liaison avec le tissu urbain existant.

Les liaisons obligatoires à créer (cf schéma) sont :

° Vers le Nord-Est avec ~~le secteur à urbaniser~~ l'opération voisine

° Vers l'Ouest et le chemin de Champ Perret

° Vers le sud et le chemin Charbonnet.

Ces itinéraires devront :

° Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (ou 2 mètres minimum s'ils sont de type trottoir associé à une voirie).

° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et limitant l'imperméabilisation des sols.

° Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

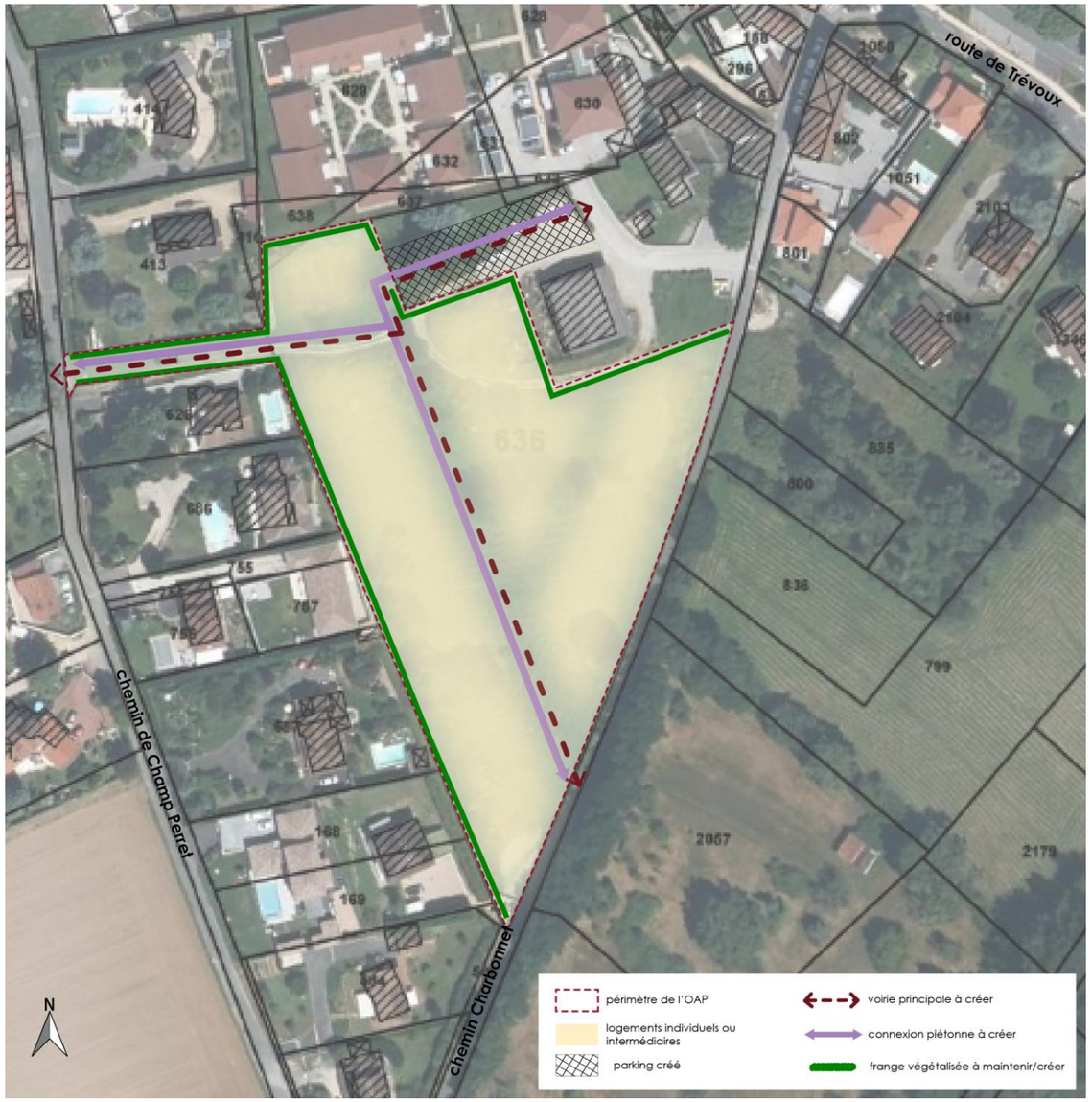


Schéma d'aménagement

OAP4 - Centre bourg – Sud du chemin Charbonnet

Dans ce secteur d'une superficie de 1,65 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain.

Ce secteur devra accueillir tout type de logements individuels, individuels groupés et/ou intermédiaires ~~et collectifs.~~

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

ATTENTION

~~Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations. STEP en service depuis 1 an~~

De plus, afin de maîtriser le rythme de la construction de logements d'ici 2030, le PLU de Saint Didier de Formans prévoit que cette zone ne pourra pas faire l'objet d'une autorisation d'aménagement avant l'année ~~2028~~ 2025.

Périmètre de la zone

Un exemple de scénario d'aménagement (illustration non opposable présentée à titre indicatif)

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation au tissu urbain

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain existant pavillonnaire ~~à l'Est~~ environnant.

Sens des faîtages et implantation

Les sens des faîtages seront, dans la mesure du possible, parallèles aux courbes de niveaux dans la partie centrale de l'opération.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments ~~est variable de R+1 à R+2~~ ne devra pas dépasser R+1+combles.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements individuels, individuels groupés et intermédiaires ~~et/ou collectifs.~~

L'opération comportera ~~environ 50%~~ 33% minimum de logements aidés.

Nombre de logements

Le nombre de logements autorisés sur ce secteur est de 24 logements.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **~~25~~ 14 logements à l'hectare.**

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

~~Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.~~ Les bâtiments seront préférablement orientés est/ouest (dans le sens de la pente) afin de créer un épannelage harmonieux. Les maisons individuelles pourront être implantées différemment si cela permet de limiter les mouvements de terres.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

°Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs. Les bosquets et les arbres existants qui constituent actuellement l'identité singulière du site seront préservés.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire ~~et pour tous les espaces à planter~~.

Un espace de transition paysagère est à prévoir en limite ~~Est~~ Nord-Est de la zone par rapport au secteur pavillonnaire existant.

Cet espace pourra être pensé de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique. Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaire des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : ~~deux~~ trois places par logement, à l'exception des logements aidés pour lesquels seule une place par logement est demandée.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins ~~0,5~~ 1 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée. Dans la mesure du possible elles seront localisées le long des voiries principales de l'opération plutôt qu'à l'intérieur des lots.

~~La création de stationnement en sous-sol des immeubles collectifs sera recherchée pour limiter les parkings en surface.~~

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un ~~accès automobile vers~~ bouclage viaire sur le chemin Charbonnet au Nord. L'accès au Sud sera à sens unique alors que l'accès au Nord sera à double sens de circulation. L'entrée existante pourra être réutilisée pour un accès supplémentaire.

~~L'opération doit prévoir un accès automobile vers la RD en liaison avec l'emplacement réservé prévu au Sud.~~

Voies automobiles

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité…).

Liaisons douces

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. Celles-ci devront permettre de « naviguer » dans le nouveau quartier et aussi en liaison avec le futur quartier de l'autre côté du chemin Charbonnet.

Les liaisons obligatoires à créer ~~(cf schéma)~~ sont :

° Vers ~~le Nord avec le secteur à urbaniser~~ l'Est pour anticiper une liaison future avec la route de Trévoux

° Vers l'Ouest et le chemin de Champ Perret

° Vers ~~le sud~~ le Sud et le chemin Charbonnet.

Ces itinéraires devront :

° Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (ou 2 mètres minimum s'ils sont de type trottoir associé à une voirie).

° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et limitant l'imperméabilisation des sols.

° Etre accompagnés d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours et/ou articulés autour des espaces verts existants et à créer.

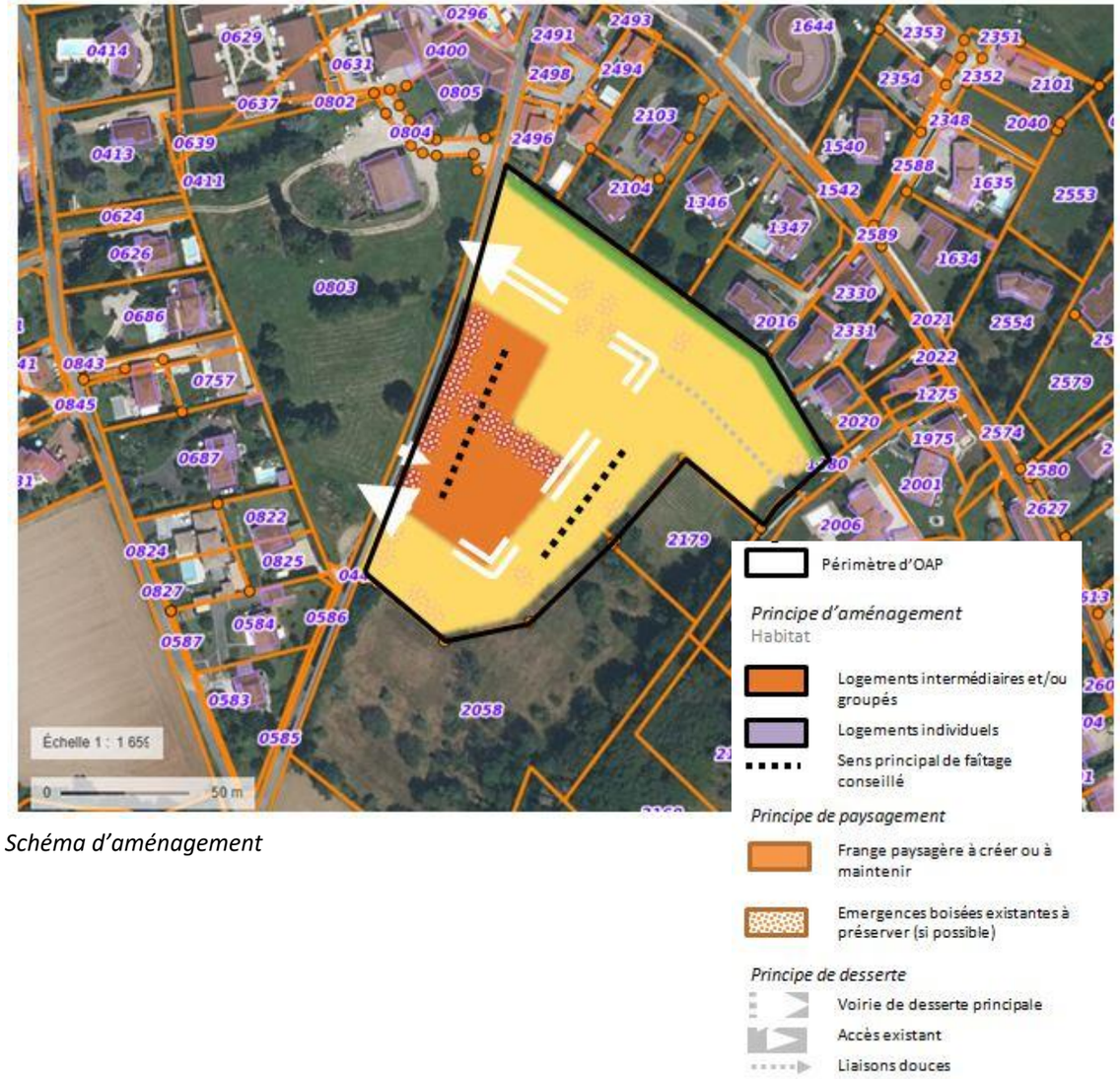


Schéma d'aménagement

OAP5 - Centre bourg – Secteur Ouest

Dans ce secteur d'une superficie de 0,8 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain.

Ce secteur devra accueillir des logements individuels et intermédiaires.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

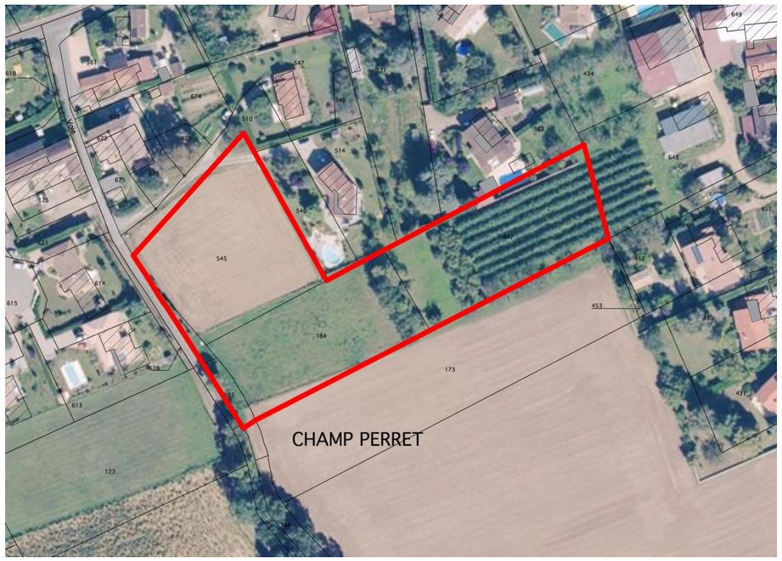
ATTENTION

~~Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations. STEP en service depuis 1 an.~~

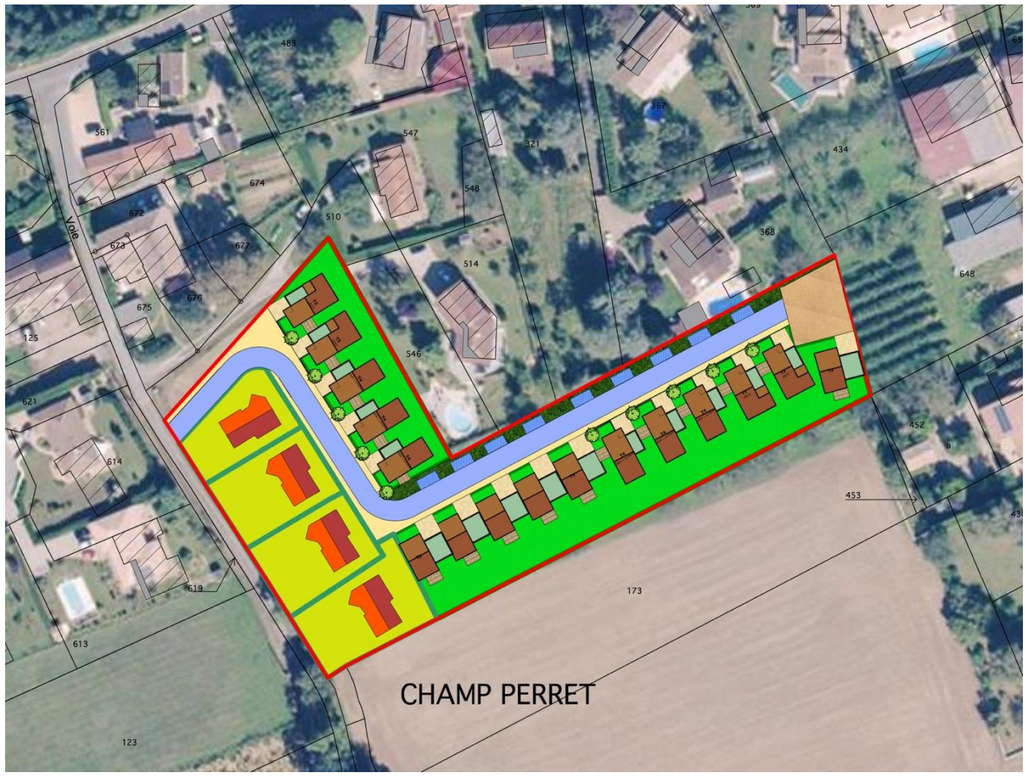
L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

De plus, afin de maîtriser le rythme de la construction de logements d'ici 2030, le PLU de Saint Didier de Formans prévoit que cette zone ne pourra pas faire l'objet d'une autorisation d'aménagement avant ~~l'année 2026~~ la réalisation effective des opérations sur les secteurs d'OAP 1, 2, 3, 4 et 8.

Ce temps permettra aussi de prévoir les aménagements publics nécessaires pour l'accès à la zone et le traitement des eaux de ruissellement.



Périmètre de la zone



Un exemple de scénario d'aménagement

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation au tissu urbain

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain à proximité.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements individuels et/ou intermédiaires.

L'opération comportera 24% minimum de logements aidés.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **25 logements à l'hectare.**

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Ce point doit être traité avec soin car le secteur est déjà soumis à des effets de ruissellement sur sa limite Ouest.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Être enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

°Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma). Ces espaces pourront être pensés de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique. Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaire des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace, nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

Elles pourront être associées à la voirie.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un accès automobile vers le chemin des Fayes qui doit être réaménagé jusqu'au chemin de Rebillard.

Voies automobiles

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité…).

Liaisons douces

Les voiries internes doivent prévoir un trottoir sur les côtés desservant des logements.

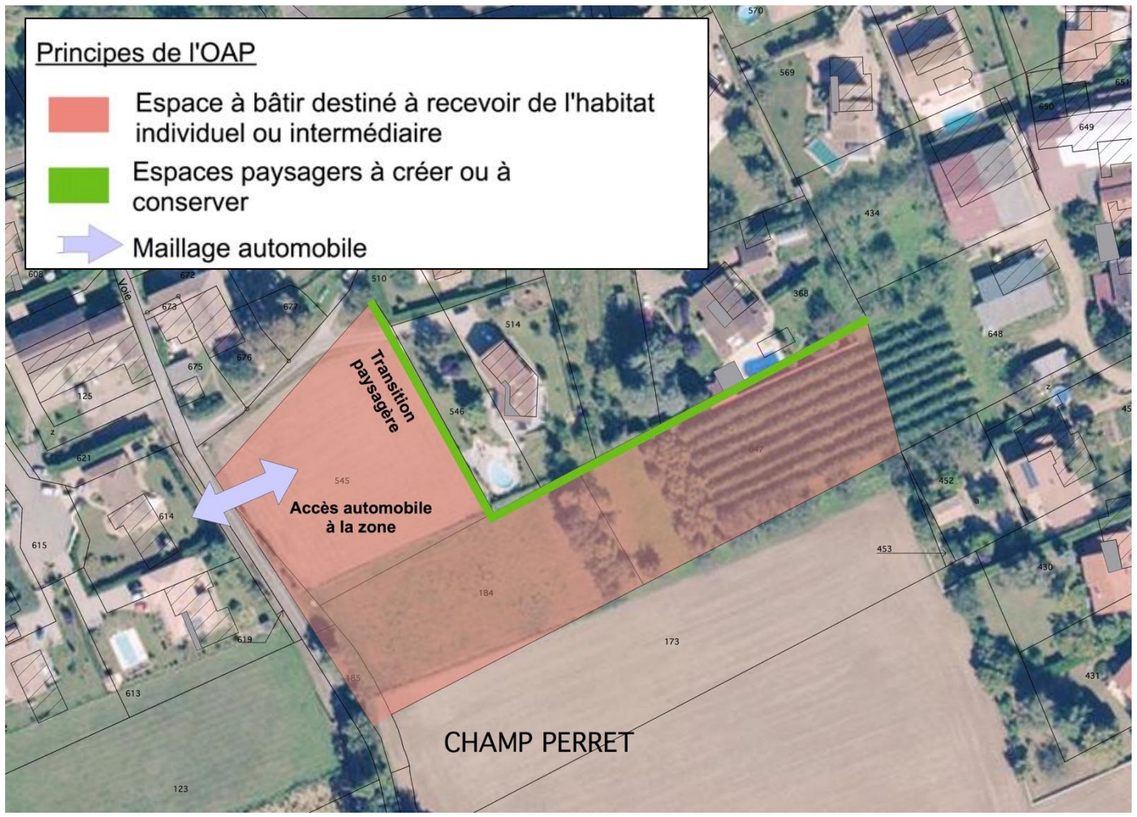


Schéma d'aménagement

OAP6 – Quartier du futur collège – Partie Est

Dans ce secteur d'une superficie de 0,55 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain.

Ce secteur devra accueillir des logements individuels et intermédiaires.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être <u>compatibles</u> avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

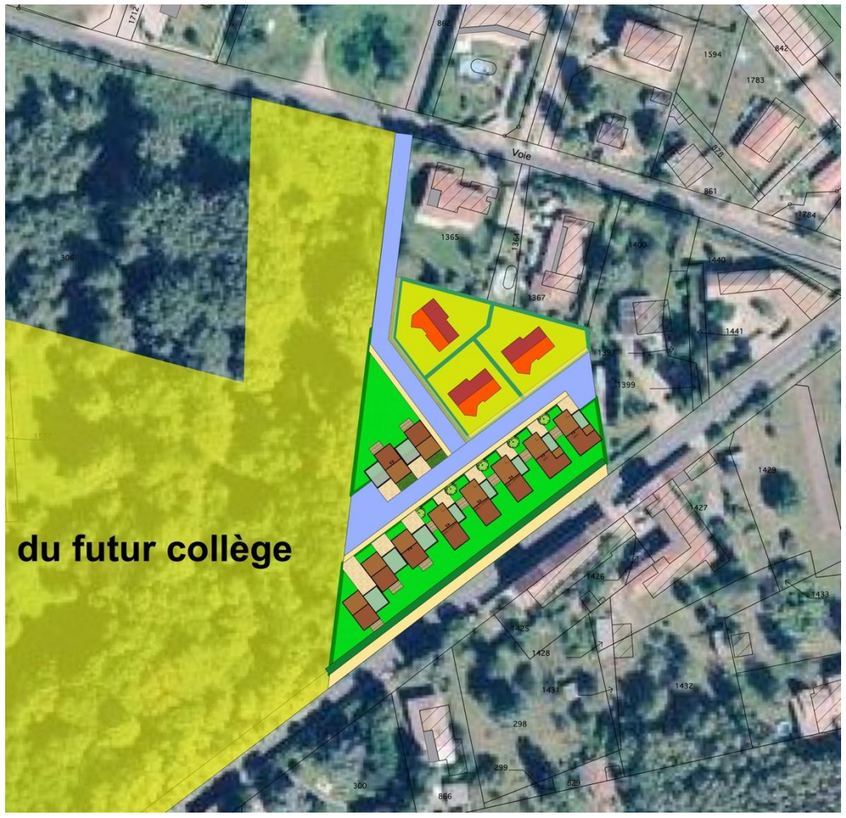
5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

<u>ATTENTION</u>

~~**Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations. STEP en service depuis 1 an.**~~

Périmètre de la zone



Un exemple de scénario d'aménagement

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation au tissu urbain

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain existant pavillonnaire à l'Ouest.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1.

Préservation de la trame paysagère au Sud

L'aménagement prévoira la préservation d'un espace arboré le long de la RD28F (sensiblement comme prévu sur le schéma) afin de créer un « filtre végétal » par rapport aux bâtiments des équipements collectifs.

Pour cet espace arboré on utilisera des espèces locales en mélange en s'inspirant de la végétation déjà existante.

Orientation des constructions

Les constructions implantées le long de la RD28F respecteront un sens de faîtage principal parallèle à la route.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **12,5 logements à l'hectare.**

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

°Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma). Ces espaces pourront être pensés de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique. Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaire des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace, nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : 3 places par logement.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins **1** place par logement.

Elles pourront être associées à la voirie.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

Tout accès automobile est strictement interdit depuis la RD28F (route de Sainte Euphémie).

Voies automobiles

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité…).

Liaisons douces

Les voiries internes doivent prévoir au moins un trottoir sur les côtés desservant des logements.

Schéma d'aménagement

Schéma d'aménagement

OAP7 – Quartier du futur collège – Partie Nord

Dans ce secteur d'une superficie de 0,6 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain.

Ce secteur devra accueillir des logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

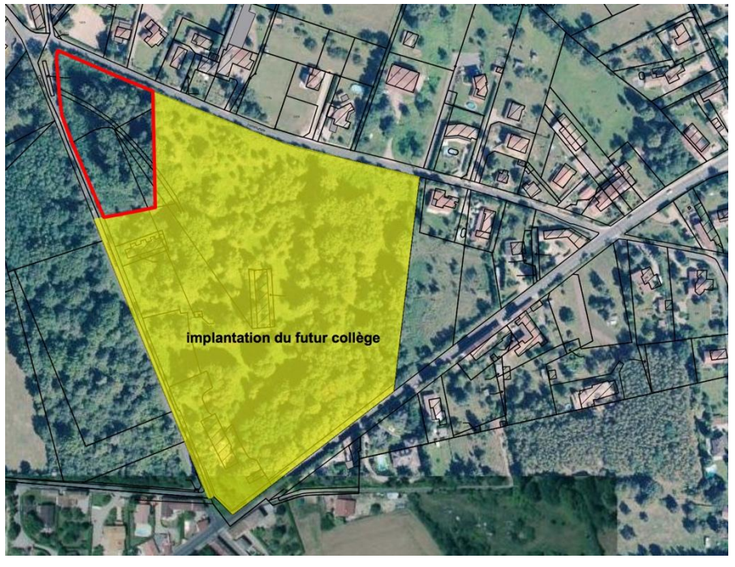
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.



Périmètre de la zone (en rouge)

Un exemple de scénario d'aménagement

ATTENTION

~~Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations. STEP en service depuis 1 an.~~

De plus le PLU de Saint Didier de Formans prévoit que cette zone ne pourra pas faire l'objet d'une autorisation d'aménagement avant la réalisation effective des mesures de compensation prévues dans le cadre de la réalisation du collège (à l'horizon 2050).

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Utilisation de la trame paysagère du parc

Les constructions doivent s'inscrire dans le parc existant et l'aménagement doit utiliser au maximum la végétation existante.

On cherchera globalement une image de « cité jardin » dans un parc en évitant au maximum les voiries automobiles à l'intérieur de la zone.

L'allée plantée ancienne sera conservée.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements intermédiaires et/ou petits collectifs

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **36 logements à l'hectare.**

L'opération comportera ~~environ~~ 20 % minimum de logements aidés.

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

°Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma). Ces espaces pourront être pensés de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique. Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaire des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace, nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement.

On cherchera à créer le maximum de place de stationnement en sous-sol des bâtiments afin de limiter les surfaces de stationnement en surface.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

Elles pourront être associées à la voirie.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

Les accès vers les espaces de stationnement seront mutualisés au maximum.

Voies automobiles

Les voiries automobiles à l'intérieur de la zone seront limitées au maximum afin de conserver une ambiance parc ouvert seulement aux modes doux (piétons, vélos…).

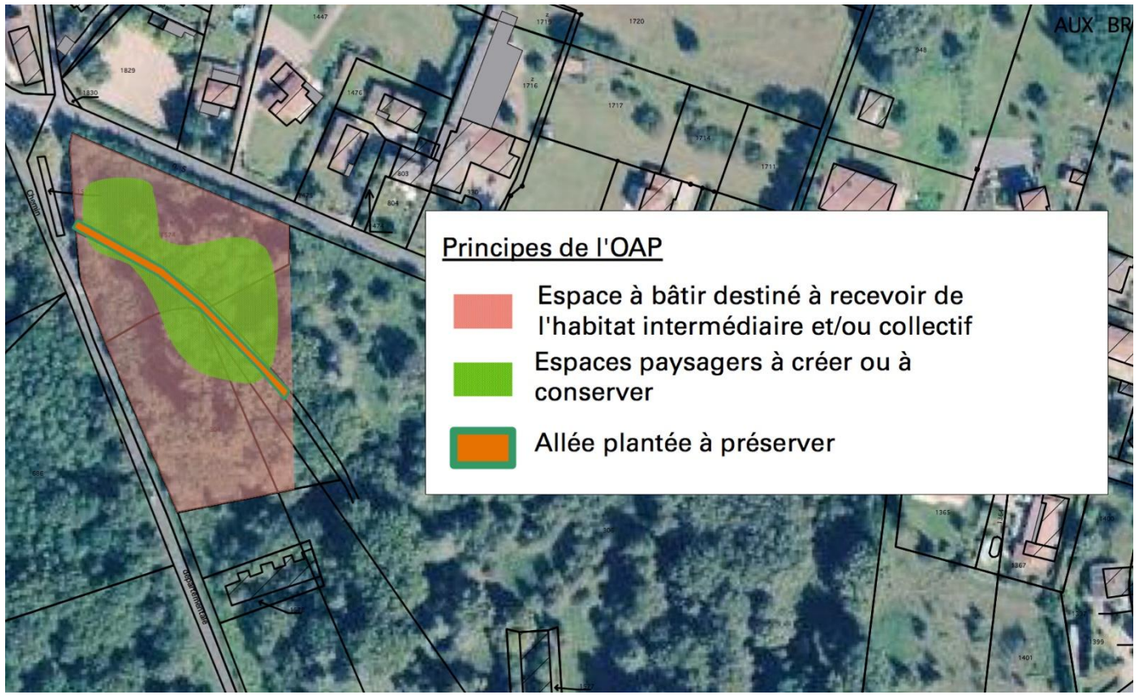


Schéma d'aménagement

OAP8 – Secteur des écoles

Dans ce secteur situé en entrée Nord du centre bourg et d'une superficie de 6340 m², la volonté de la commune est de requalifier le Sud de l'îlot des écoles, occupé actuellement par le centre technique municipal, de terrains de sports et d'une maison, afin de renforcer la centralité du bourg. L'urbanisation sera organisée dans la continuité du bâti existant et s'attachera à dimensionner de nouveaux espaces publics permettant d'aérer le paysage urbain.

Ce secteur devra accueillir des logements collectifs ou intermédiaires et potentiellement des commerces et/ou des services en rez-de-chaussée.

Ces principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

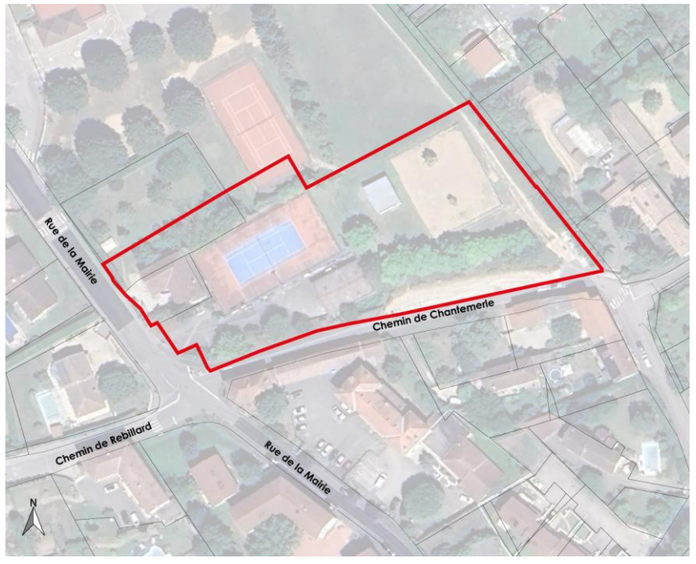
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

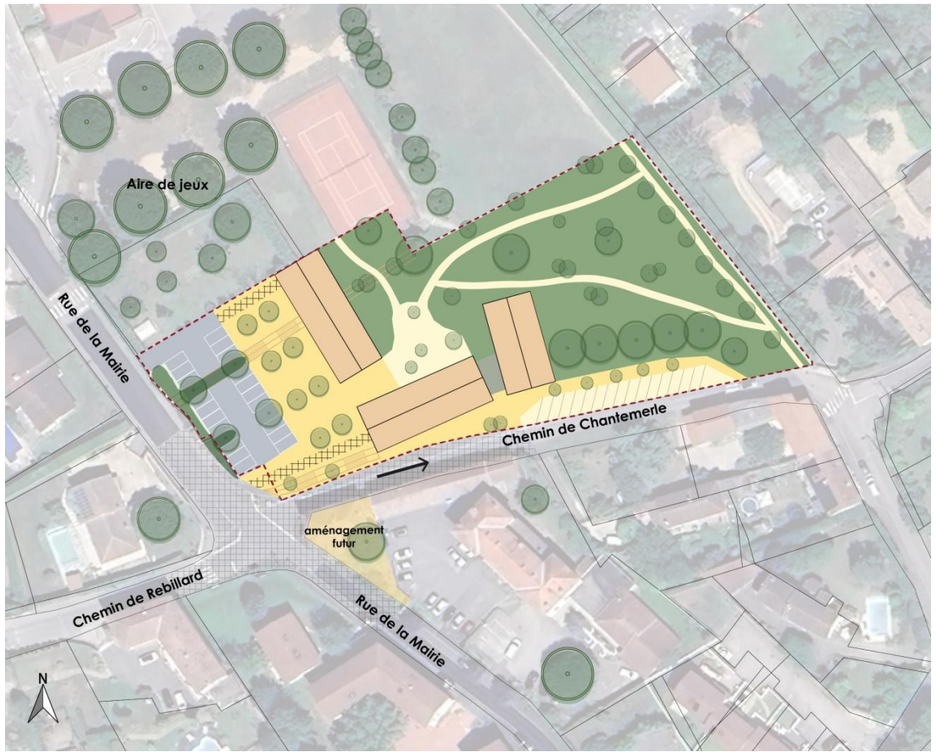
4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.



Périmètre de la zone



Un exemple de scénario d'aménagement (illustration non opposable présentée à titre indicatif)

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation à la pente

Le tènement présente une pente d'environ 12 % vers le Nord-Ouest.

La partie Sud-Ouest du terrain est située 3 mètres en dessous du chemin de Chantemerle. Cette rupture topographique est actuellement gérée par un talus planté. Il existe d'autres ruptures de pente sur le tènement entre chaque propriété. L'aménagement d'un espace public nécessitera le traitement qualitatif des ruptures de pente qui devront s'intégrer dans l'aménagement d'ensemble. Elles pourront être végétalisées ou être traitées sous la forme de gradins et restanques. La partie Est du tènement présente moins de décalage avec le chemin de Chantemerle.

L'implantation des constructions devra tenir compte de la pente naturelle du terrain.

Suppression du bâti et des équipements existant

Le site se caractérise par la présence des bâtiments des services techniques et aménagements associés ainsi que par les terrains de tennis et de pétanque et d'une construction d'habitation individuelle et son jardin sur les parcelles B2326 et B2327. La commune prévoit le déplacement des services techniques ainsi que des terrains de sports, qui pourront être démolis. En outre la maison sera également démolie afin de permettre la réalisation des espaces publics et des constructions.

Sens des faîtages et implantation

Les constructions seront implantées dans la partie Ouest du tènement. Les faîtages principaux seront soit perpendiculaires aux courbes de niveau, soit parallèles.

Des constructions viendront border le futur espace public sur sa face Est.

Hauteur des bâtiments

Les constructions pourront présenter une hauteur jusqu'à R+2 (non compris les niveaux enterrés ou semi-enterrés).

Un espace public marquant l'entrée du centre bourg

Un espace public prendra place au carrefour entre la rue de la Mairie et le chemin de Chantemerle. Il viendra en articulation entre le secteur du groupe scolaire et le secteur de la mairie et permettra de créer un espace de respiration dans le centre bourg. Cet espace devra être en partie végétalisé. Cet espace pourra accueillir du stationnement public sur sa frange Ouest, qui servira notamment aux commerces et services éventuels.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les logements seront de type collectif ou intermédiaire.

L'opération comportera 40% minimum de logements aidés.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de 40 logements à l'hectare.

Logement et espaces extérieurs

Pour les logements en rez-de-chaussée, on cherchera à créer des jardins privatifs. Pour les logements en étage, on cherchera à créer des espaces extérieurs de type balcon, loggia ou terrasse.

Locaux spécifiques en rez-de-chaussée

Des locaux à destination de commerces, de services et/ou d'équipement public pourront être implantés en rez-de-chaussée des constructions bordant l'espace public créé.

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Etant donné la présence probable dans le terrain d'eau à faible profondeur, on privilégiera l'utilisation d'ouvrages enterrés étanches pour la rétention.

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces publics et collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Des espaces verts de transition seront prévus en limite avec les équipements publics au Nord. Ces espaces s'appuieront si possible sur la végétation existante.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et sur les espaces minéralisés. Des espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

Les masses végétales situées dans la partie Est seront préservés dans la mesure du possible.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les stationnements publics existants au Sud-Est le long du chemin de Chantemerle seront maintenus.

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : trois places par logement, à l'exception des logements aidés pour lesquels seule une place par logement est demandée.

Ces places doivent être traitées majoritairement en parking souterrain.

Stationnement des usagers des commerces/services/équipements

Il sera créé une place par tranches de 40m² de surface de plancher de commerce/services.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée, et devront permettre la circulation sécurisée des piétons. Elles seront situées à l'Ouest du site, le long de la rue de la Mairie.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

Les accès véhicule aux logements seront situés sur la façade Est du site et traverseront l'espace public créé pour rejoindre l'entrée des parkings enterrés. L'aménagement de ces accès devra garantir la sécurité des piétions.

Voies automobiles

Les voiries automobiles à l'intérieur de la zone seront limitées au maximum (desserte des parkings).

Liaisons douces

L'espace public s'intégrera dans le maillage des cheminements piétons et modes doux du centre. Une perméabilité visuelle et piétonne sera créée depuis la mairie jusqu'au groupe scolaire. Des liaisons seront prévues Nord vers l'aire de jeux et le parc. Le cheminement existant le long du chemin de Chantemerle et celui en frange Est du site seront maintenus et requalifiés.

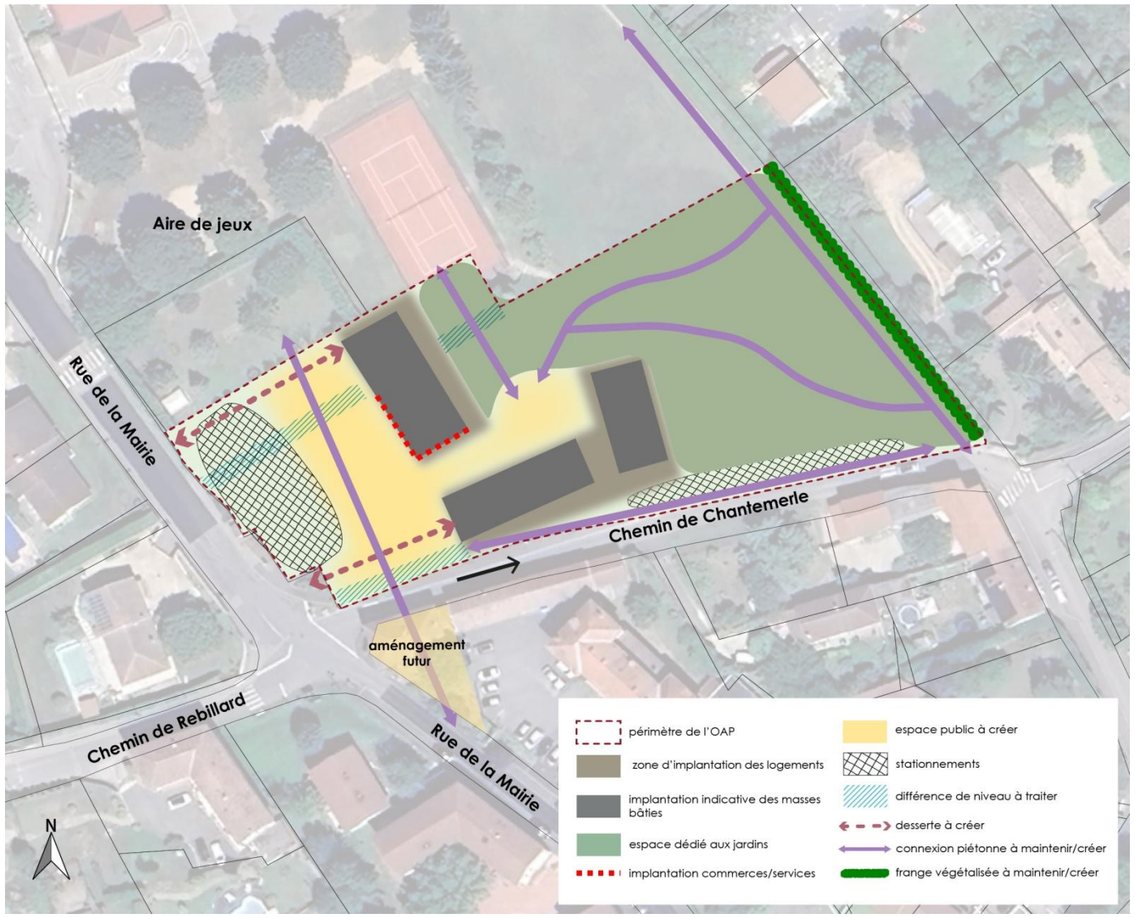


Schéma d'aménagement