

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DIDIER

## Orientations d'Aménagement et de Programmation





# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, *«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.»*.

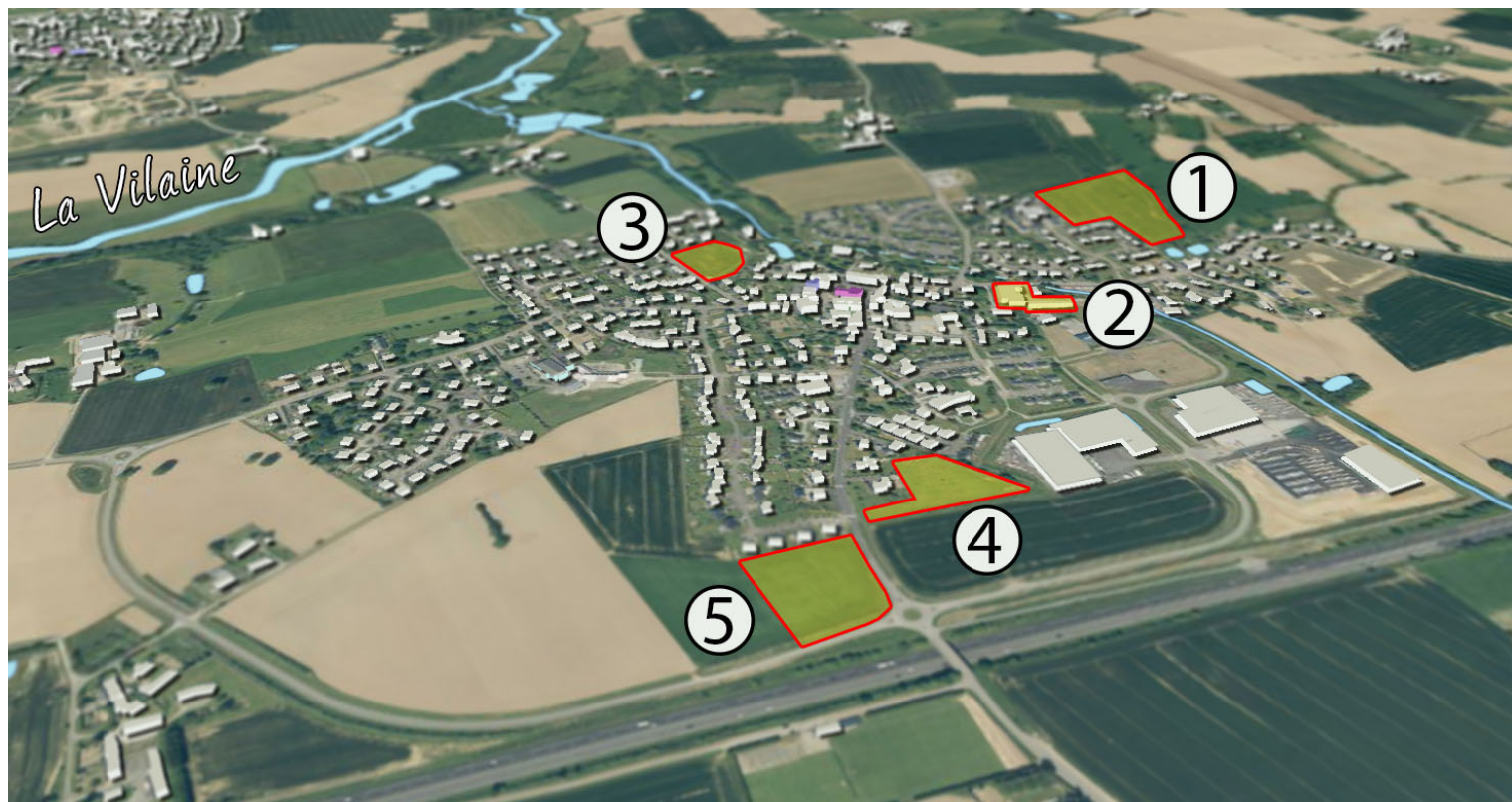
Ces orientations peuvent notamment :

- *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 ;*
- *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 ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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 L. 151-35 et L. 151-36.»*.

Pour la commune de SAINT-DIDIER, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

# LOCALISATION DES SITES



# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE 56



# Orientation d'aménagement et de programmation n°1

## Secteur Nord-Est du bourg

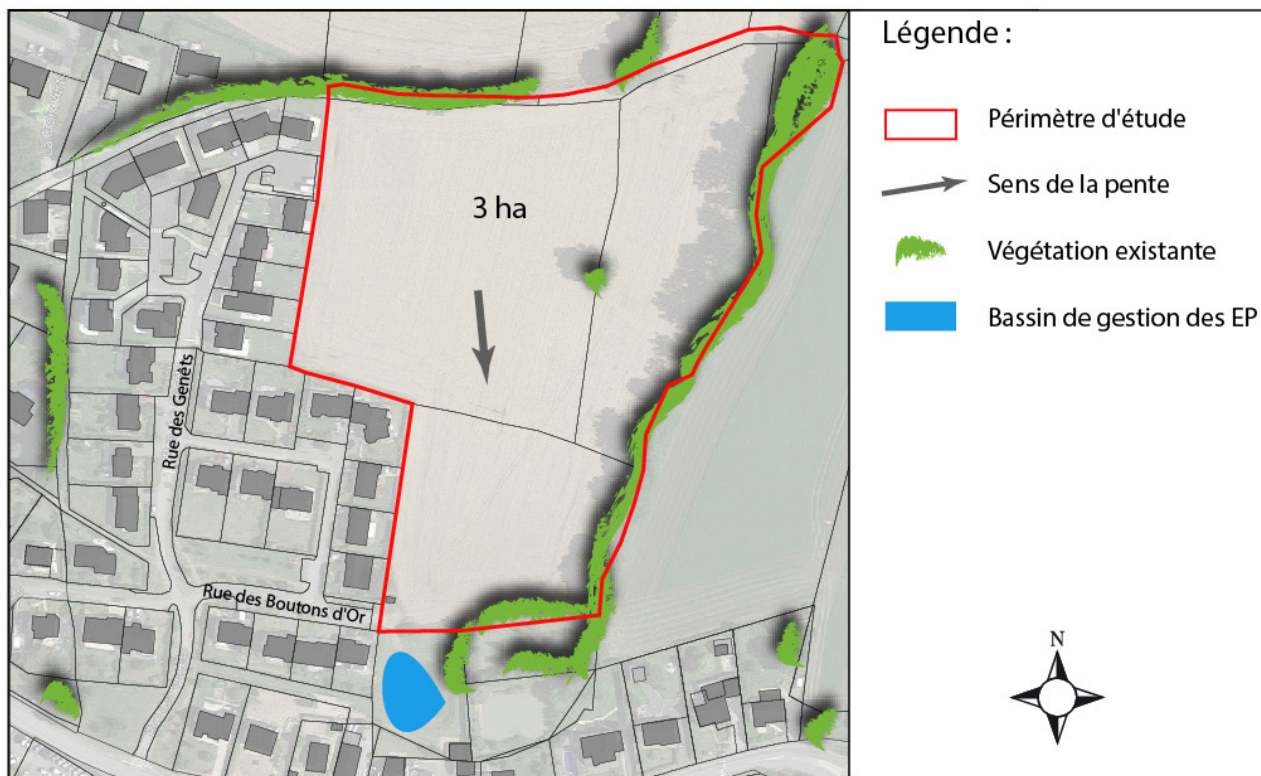
### DESCRIPTION DU SITE

A environ 450 mètres à l'est du bourg, ce site est encadré, d'une part, par des habitations prenant la forme de pavillons et, d'autre part, par des parcelles agricoles.

D'une superficie avoisinant 3 hectares, le périmètre d'étude est actuellement exploité. Aucune construction n'est présente sur le site.

Plusieurs voies pour véhicules ou piétons peuvent desservir le site (rue des Boutons d'Or, rue des Genêts).

Du point de vue paysager, de par la présence de constructions et de haies bocagère périphériques, le site est peu visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants en construisant à distance du périmètre de nuisance de la RN 157.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs, à destination de tous types de ménages.

La hauteur des constructions sera limitée à : R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par les rues des Genêts et des Boutons d'Or.

Une voie structurante fera la liaison entre ces deux rues. Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest sera réalisé, notamment le long des trames bocagères périphériques.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie bocagère située à l'Est du site sera préservée. Celle située au Nord sera renforcée par de nouvelles plantations.

L'espace Nord-Est du site sera mis en valeur et aménagé en espace vert.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

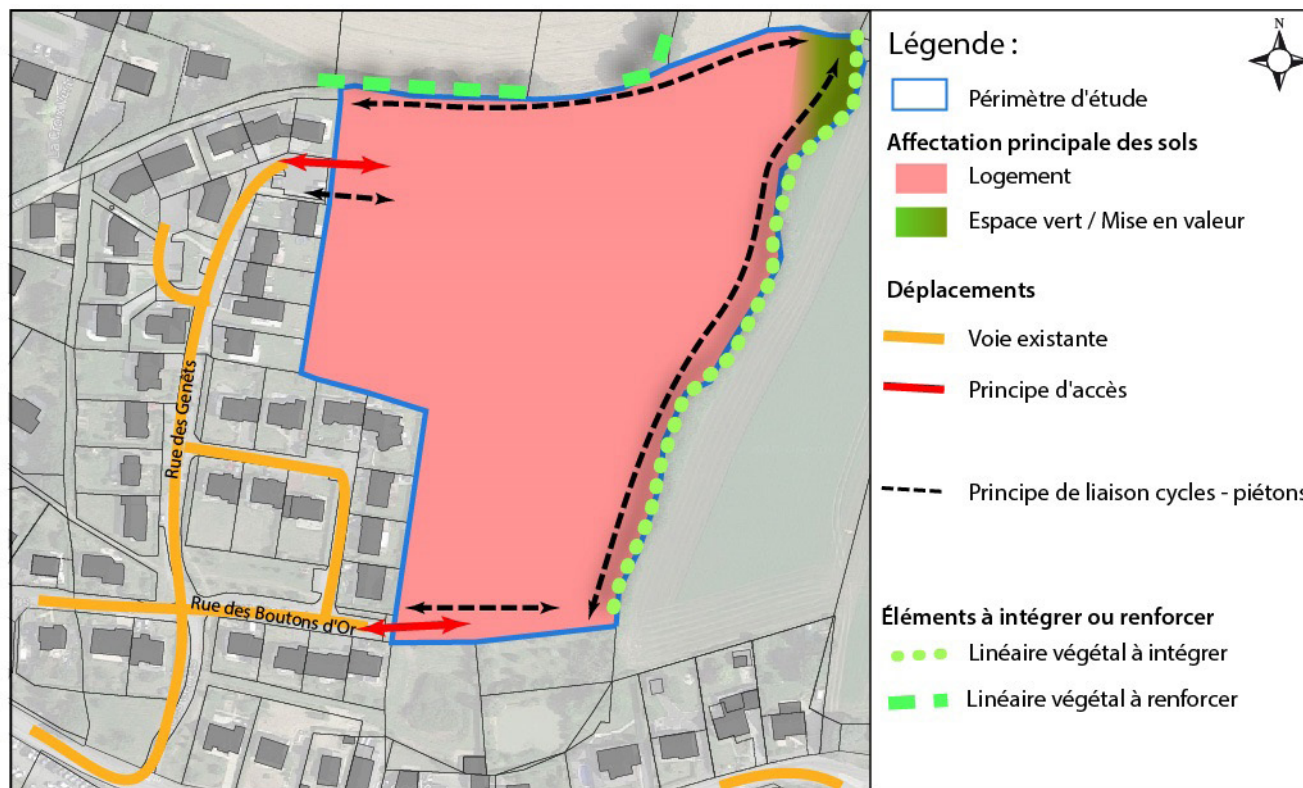
Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : environ 3 ha.

Nombre minimum de logements : 60.

Pourcentage minimum de logements sociaux : 10%.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°2

## Secteur de la rue des Rochers

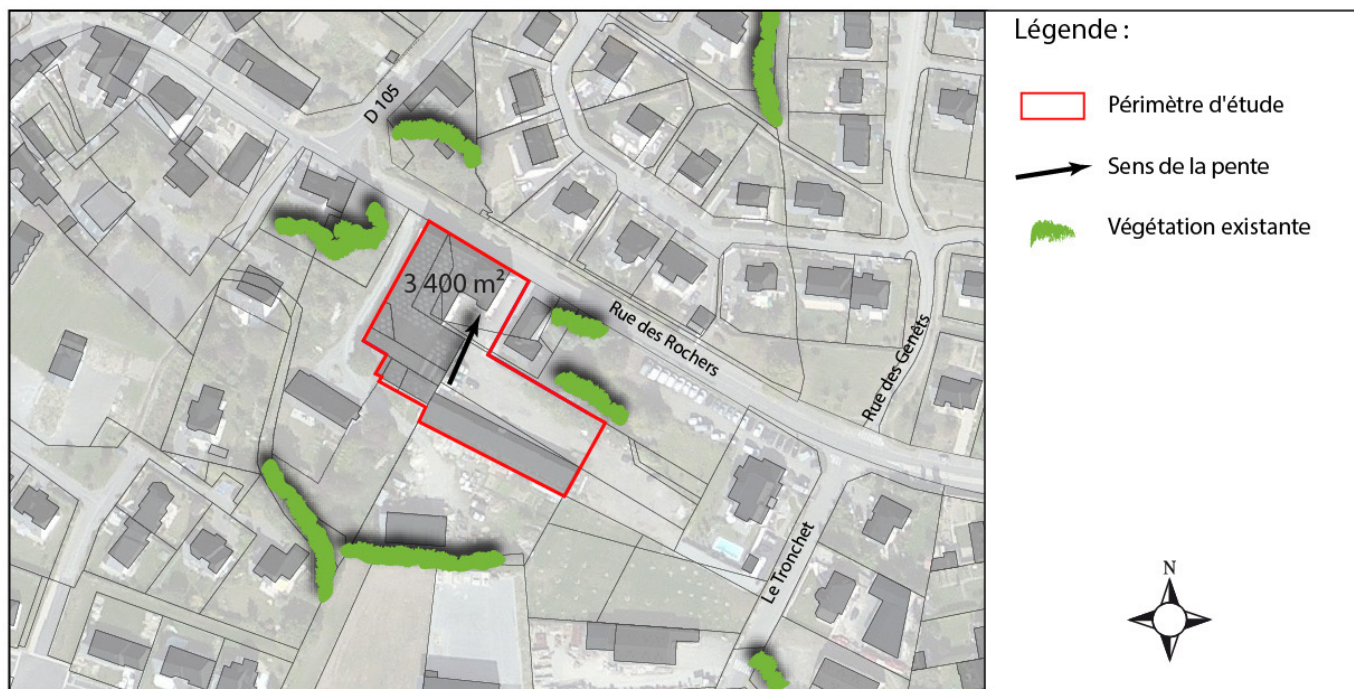
### DESCRIPTION DU SITE

Au cœur du bourg, ce site est encadré par quelques habitations et hangars à vocation économique.

D'une superficie avoisinant 3 400 m<sup>2</sup>, le périmètre d'étude peut être considéré comme une friche urbaine. Près de 2 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont occupés par des hangars peu qualitatifs.

Le site n'est actuellement accessible que par la rue des Rochers, aucune liaison douce ne le traverse.

De par sa situation en cœur de bourg, sur l'un des principaux axes de la commune, le site est très visible et participe à la qualification de l'entrée de ville.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au cœur du bourg.
- Faciliter les déplacements doux (présence de trottoirs).
- Requalifier une friche située dans le bourg.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Améliorer le cadre de vie des habitants en construisant à distance du périmètre de nuisance de la RN 157.



## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

Si le site accueille une seule construction, celle-ci prendra la forme d'un collectif.

Si le site accueille plusieurs constructions, elles pourront prendre la forme de maisons individuelles groupées, de logements intermédiaires et/ou collectifs.

La hauteur des constructions sera limitée à : R+2+C/Attique.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il se fera par la rue des Rochers.

Les trottoirs situés le long de la rue des Rochers seront réaménagés pour satisfaire aux problématiques de sécurité et d'accessibilité.

Le stationnement aérien s'effectuera en fond de parcelle.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

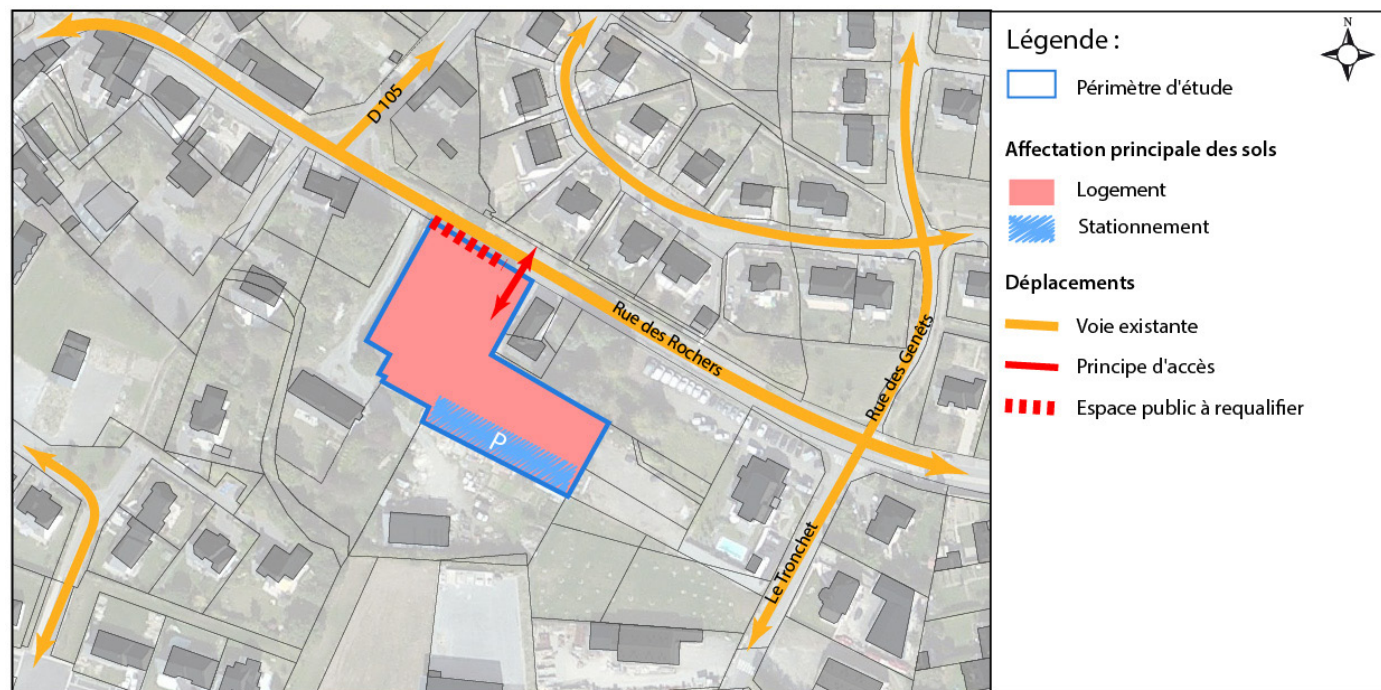
Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 3 400 m<sup>2</sup>.

Nombre minimum de logements : 10.

Pourcentage minimum de logements sociaux : 20%.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°3

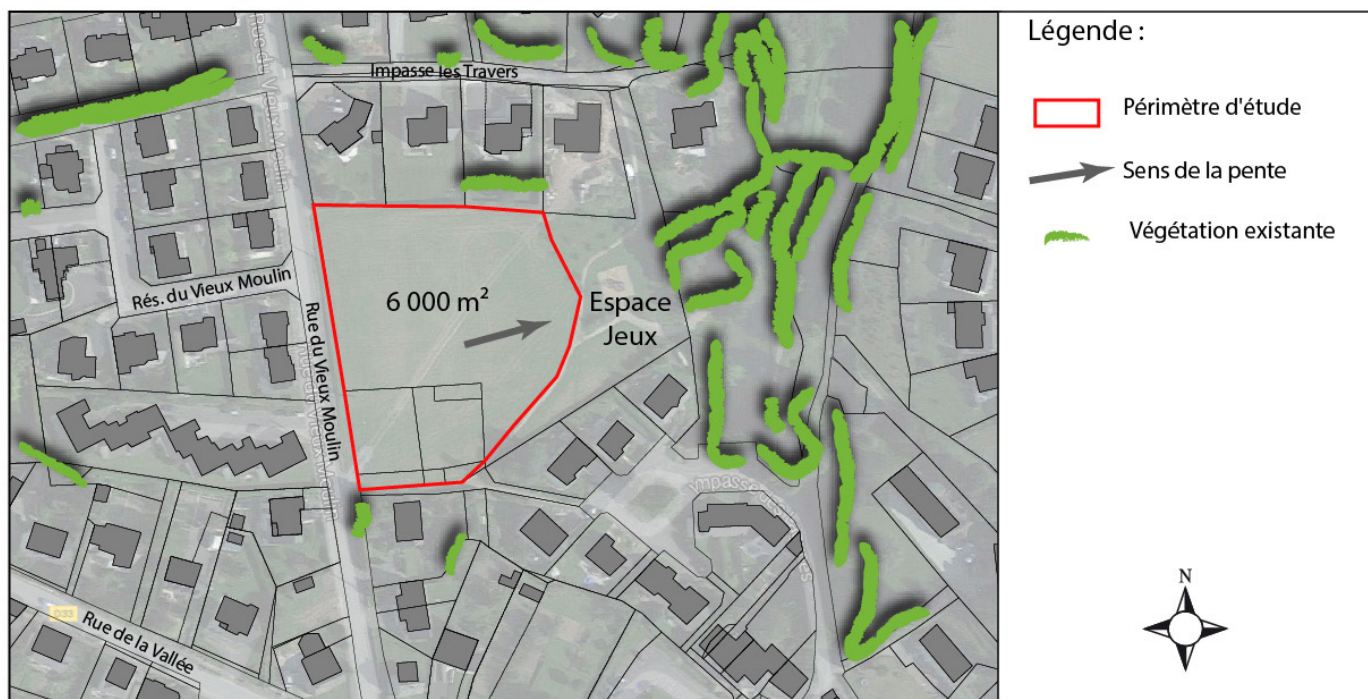
## Secteur de la rue du Vieux Moulin

### DESCRIPTION DU SITE

Situé dans le bourg, rue du Vieux Moulin, ce site d'une superficie d'environ 6 000 m<sup>2</sup> est encadré par des habitations et par une aire de jeux communale.

Espace intégralement enherbé, aucune construction n'est présente sur le site.

Du point de vue paysager, de par la présence de constructions pavillonnaires périphériques, le site n'est pas visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Améliorer le cadre de vie des habitants en construisant à distance du périmètre de nuisance de la RN 157.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

La hauteur des constructions sera limitée à : R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par la rue du Vieux Moulin.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La liaison douce périphérique sera conservée. Une nouvelle liaison piétonne Ouest-Est sera créée.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 6 000 m<sup>2</sup>.

Nombre minimum de logements : 12.



Légende :

 Périmètre d'étude

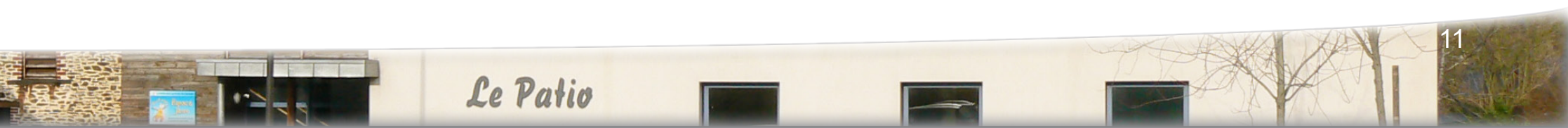
Affectation principale des sols

 Logement

Déplacements

 Voie existante

 Liaison douce à conforter ou créer



# Orientation d'aménagement et de programmation n°4

## Secteur de la rue du Stade

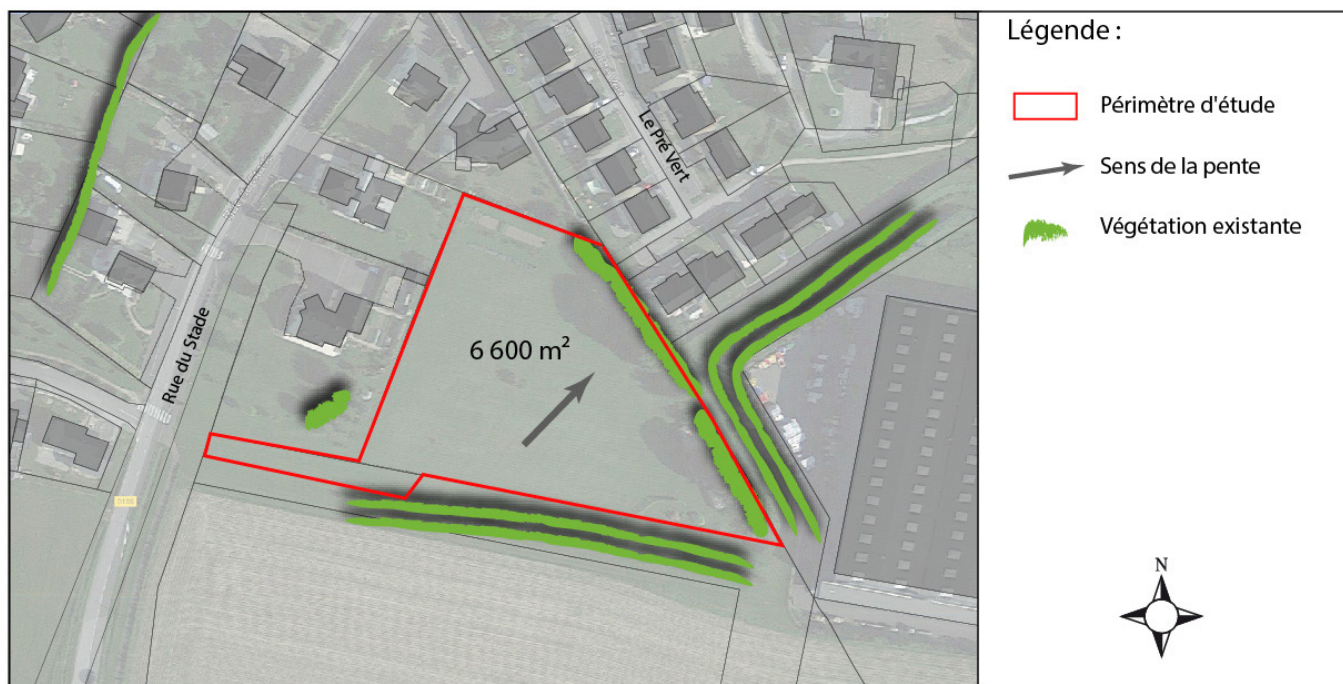
### DESCRIPTION DU SITE

A l'extrémité sud du bourg, ce site est encadré, d'une part, par des habitations prenant la forme de pavillons et, d'autre part, par la zone artisanale du Tronchet.

D'une superficie avoisinant 6 600 m<sup>2</sup>, le périmètre d'étude constitue actuellement un jardin d'agrément. Aucune construction n'est présente sur le site.

La rue du Stade dessert actuellement le site. Aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, de par la présence d'habitations, d'un merlon au sud et de la zone artisanale, le site est peu visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Densifier un secteur sans réel usage situé dans la zone agglomérée.
- Éviter de surdensifier ce site localisé non loin de la zone artisanale et de la RN 157.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.  
La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles ou individuelles groupées.  
La hauteur des constructions sera limitée à : R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

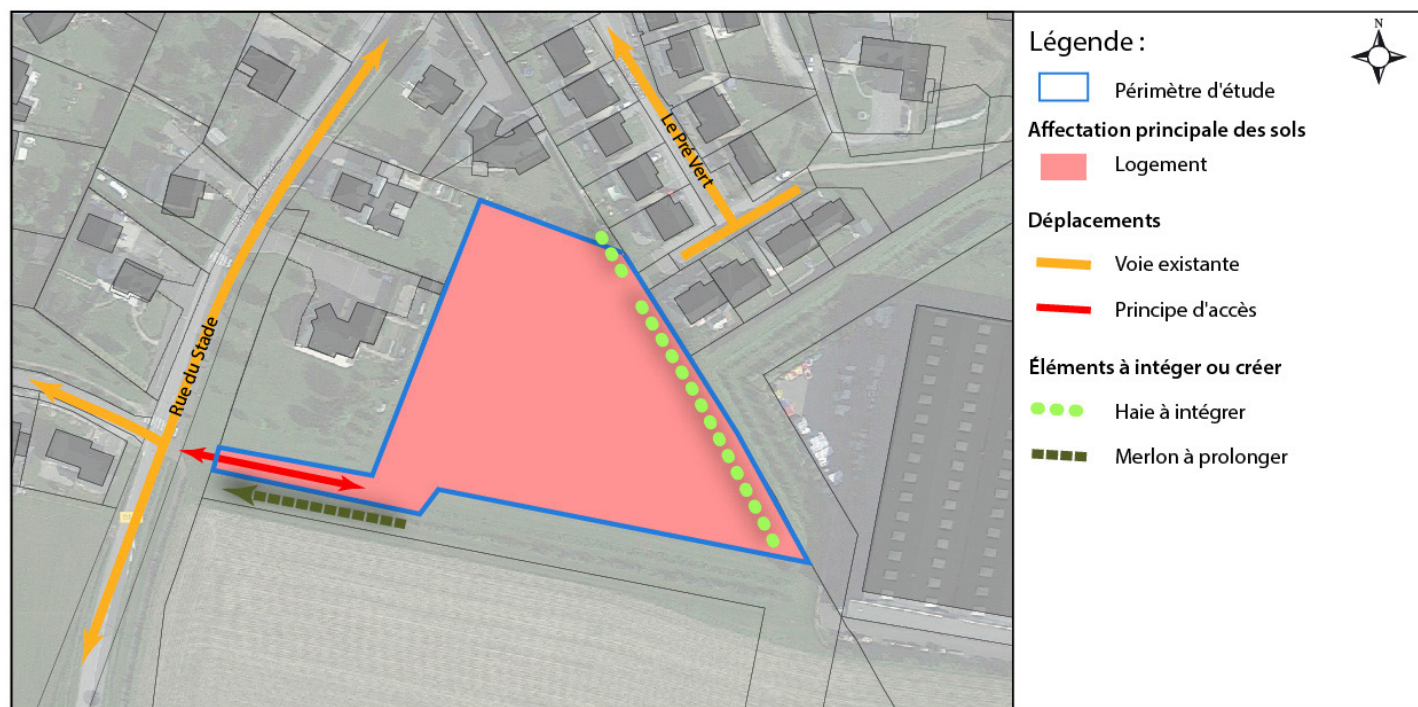
L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il se fera par la Rue du Stade. Un second accès par l'impasse des Gâts pourra être autorisé.  
Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les arbres périphériques seront préservés.  
Le merlon existant au sud du site sera prolongé en direction de la rue du Stade, sans altérer la sécurité routière.  
Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.  
Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 6 600 m<sup>2</sup>.  
Nombre minimum de logements : 8.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°5

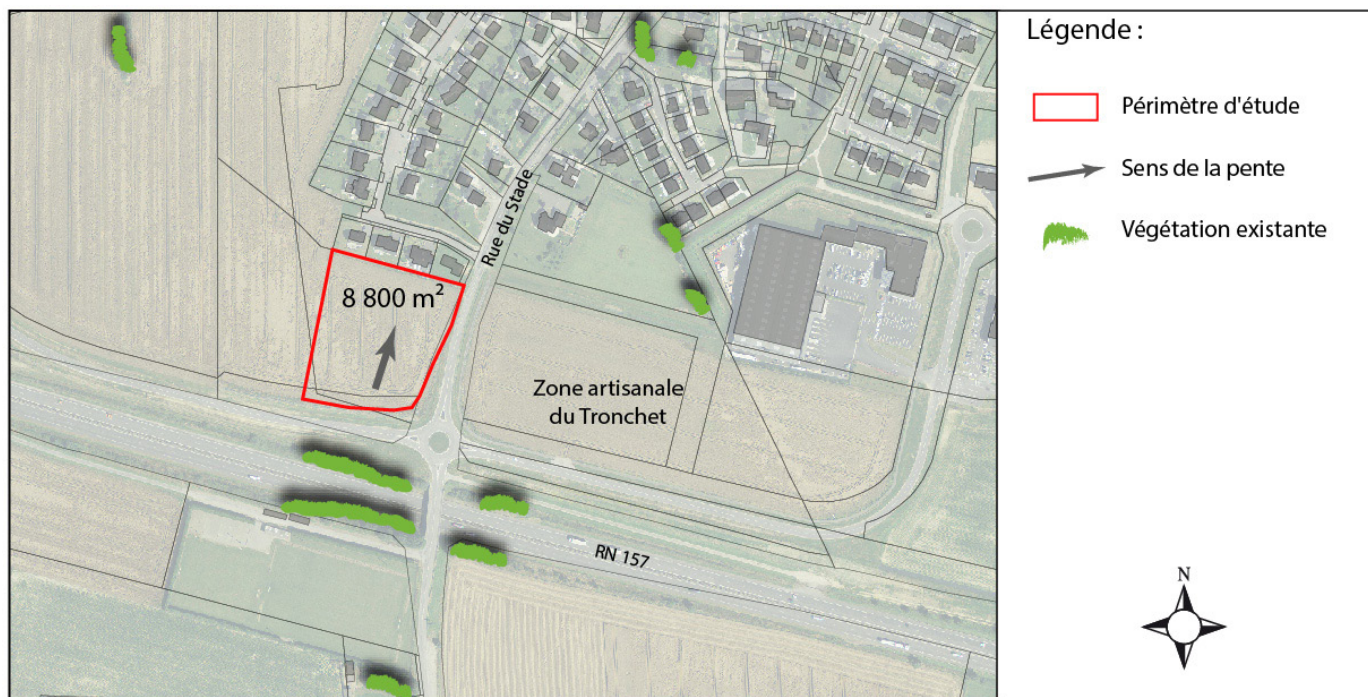
## Secteur d'extension de la zone artisanale

### DESCRIPTION DU SITE

Située dans la continuité ouest de la zone artisanale du Tronchet, le périmètre d'étude possède une superficie d'environ 8 800 m<sup>2</sup>. Actuellement cultivé, aucune construction n'est présente sur le site.

Au nord du site, on retrouve de l'habitat pavillonnaire, à l'ouest des parcelles cultivées.

La déviation du bourg ainsi que la rue du Stade ceinturent ce secteur, respectivement au sud et à l'est. Du fait de l'encaissement de la RN 157, située non loin au sud du site, le terrain est peu visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Conforter la vocation économique du sud du bourg.
- Accueillir de nouveaux emplois sur la commune.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation économique pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

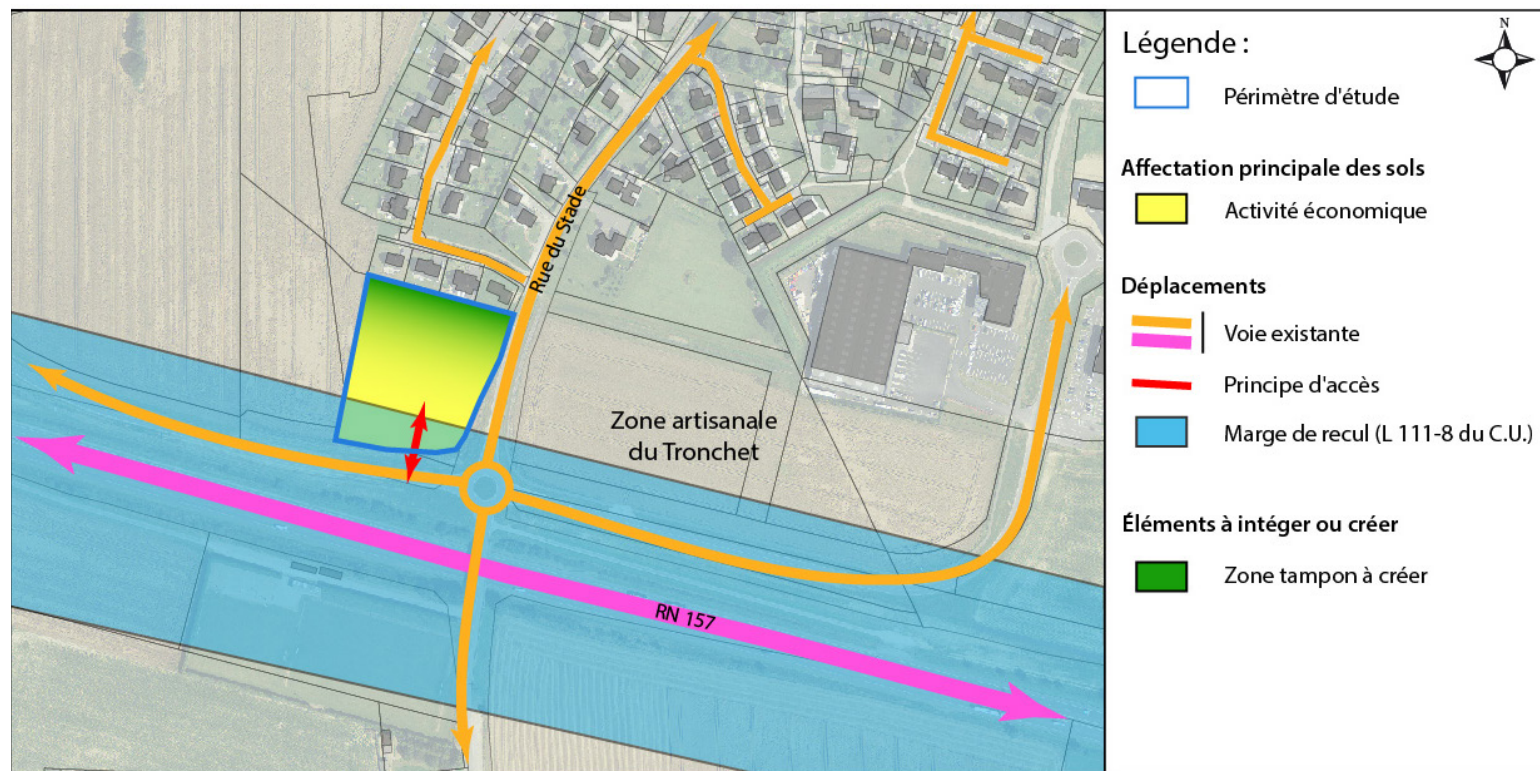
L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il se fera par la voie de contournement sud du bourg (dans la marge de recul de la RN 157).

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul de la RN 157.

Une zone tampon (espace vert) sera créée entre les habitations situées au nord et les nouvelles constructions.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.





SARL L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

