



Saint Didier d'Aussiat



Février 2025



Saint-Didier-d'Aussiat

Révision du PLU

Arrêt du Projet

3. Cahier des OAP

Saint-Didier-d'Aussiat



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite	le 22 Avril 2021
Projet arrêté par le conseil municipal le	27 Février 2025

Rédaction : Richard BENOIT

Cartographie : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

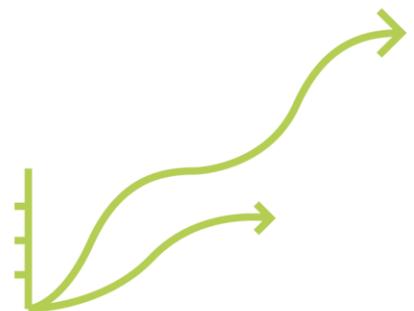
SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Présentation générale	2
I.A. Rappel réglementaire.....	4
I.B. Présentation des zones soumises à OPA et à OAP.....	6
Chapitre II. Les OAP	9
II.A. OAP NORD	11
II.B. OAP SUD.....	17
II.C. OAP SUD EST.....	23
II.A. OAP SUD OUEST	27



Chapitre I. Présentation 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.

I.A. RAPPEL REGLEMENTAIRE

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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. »

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ces « secteurs de développement » 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

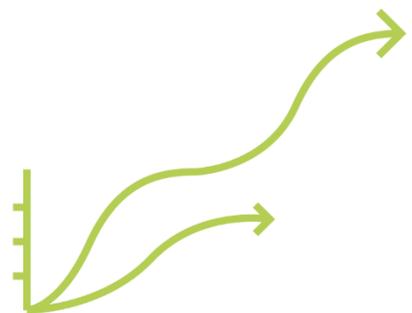
devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

certain nombre de principes d'aménagement en termes d'implantation des constructions et de préservation du paysage d'entrée de ville.

L'OAP « Sud-Ouest » concerne une parcelle sur laquelle il est souhaitable de garantir une densité minimum de construction et quelques principes d'organisation.



Chapitre II. Les OAP



II.A. OAP NORD

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 0,85 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation afin d'assurer une continuité de l'aménagement urbain et une bonne intégration dans le tissu pavillonnaire existant.



Source géoportail

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 cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

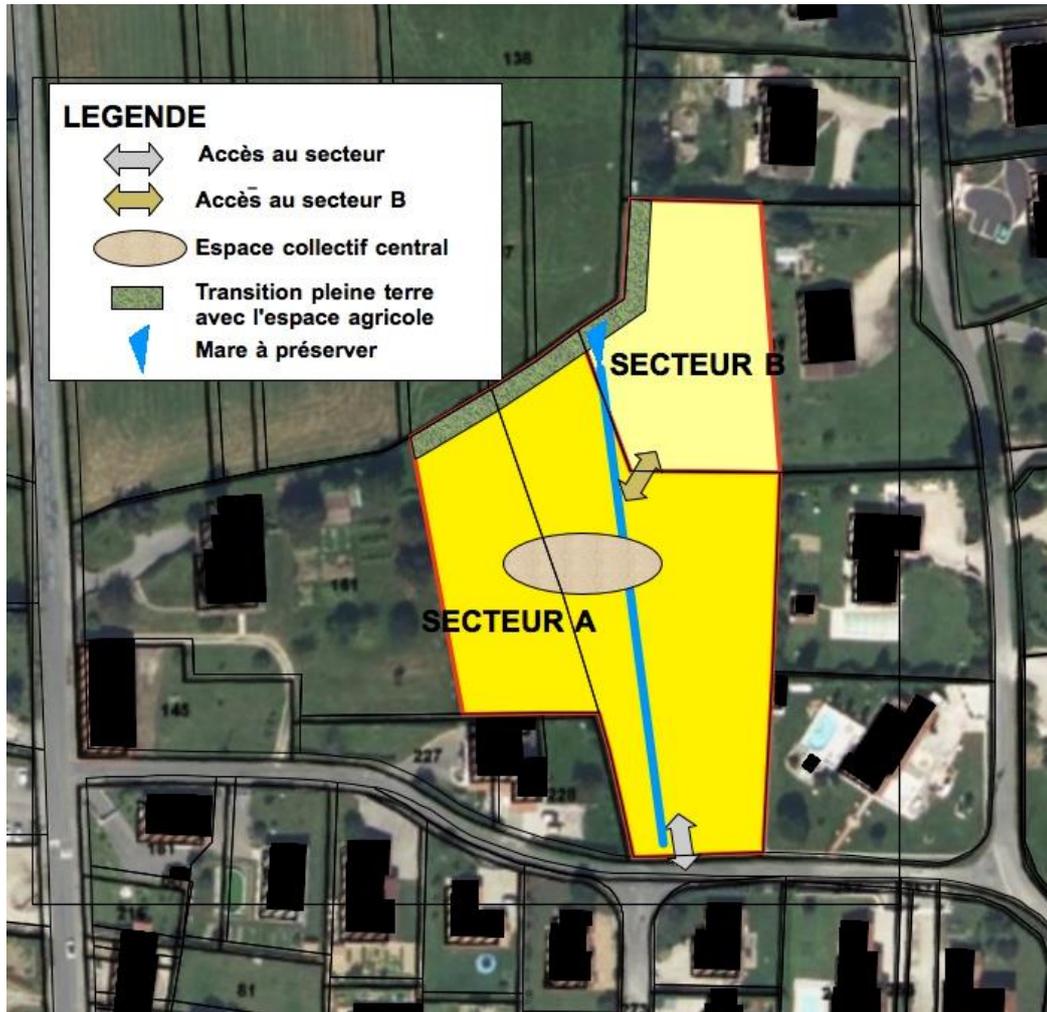
Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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.

Conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone ou simplement le secteur A.

Le secteur B ne peut s'aménager que lorsque le secteur A est réalisé ou en même temps que lui.

Avec la mise en œuvre des principes suivants :

1 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

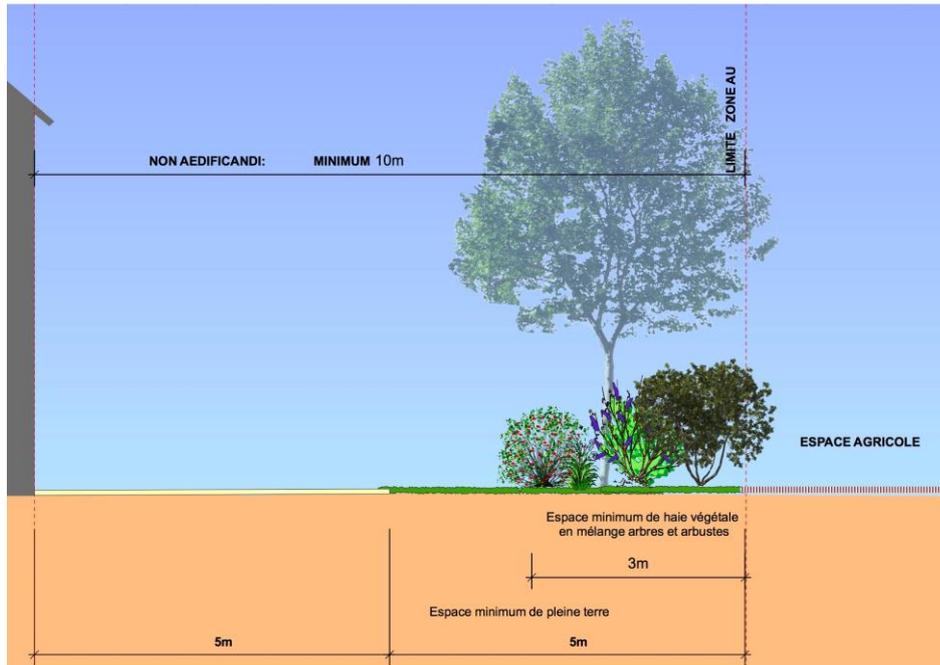
Création d'un espace collectif en cœur de secteur

Il sera prévu un espace collectif central à traiter comme une « place » plutôt que comme une rue avec des revêtements de sol adaptés à cette image.

Cet espace sera planté d'arbres.

Traitement des frontières avec la zone agricole

A l'interface avec la zone agricole, un espace de pleine terre végétalisé avec des espèces locales en mélange devra être créée. Cela permettra de laisser de la profondeur sur les parcelles et une transition paysagère sur l'espace agricole. On s'inspirera des principes du schéma ci-après.



Ces haies devront être suffisamment larges pour constituer une trame verte assurant une véritable fonction écologique.

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.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Densité de l'opération

La densité minimum sera de 15 logements/hectare.

Type de logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et individuel-groupés/intermédiaires.

Forme urbaine attendue : il s'agira d'un quartier à majorité de « maisons » bénéficiant d'un petit espace de jardin en pleine terre.

- Au moins 50% des logements devront être de type individuel-groupé/intermédiaires.
- Quelques appartements pourront être envisagés noyés dans la forme générale décrite ci-dessus.

Au moins 75% des logements bénéficieront d'un espace de jardin végétalisé en pleine terre d'au moins 200 m².

3 - Qualité environnementale et prévention des risques

Traitement des eaux pluviales

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

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 systèmes 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

On cherchera un traitement innovant de ces systèmes pour les intégrer au mieux à la trame paysagère : ainsi, plutôt qu'un simple système de rétention, il pourrait être mis en place des « noues paysagères ».

Mare existante

L'aménagement devra prendre en compte l'existence d'une mare au Nord du secteur :

- D'une part en l'intégrant à un espace vert collectif
- D'autre part, en préservant son alimentation par le ruissellement depuis le Sud du secteur.

Plantations

Les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

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

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

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

Eclairage

L'aménagement doit prévoir un dispositif d'éclairage des espaces collectifs. Ces dispositifs seront de type LED.

Le dispositif d'éclairage public doit être conçu dans le souci de diminuer les dépenses en énergie et de réduire la pollution lumineuse.

Stationnement

Les stationnements visiteurs dans l'espace collectif seront traités de façon à ne pas être totalement imperméables.

4 - Les besoins en matière de stationnement

Stationnement des visiteurs

Des places de stationnement visiteurs doivent être prévues dans l'espace collectif, à raison d'une place pour deux logements créés.

5 - La desserte par les transports en commun

Accès au transport en commun

Les arrêts liés aux transports collectifs sont situés sur la route principale traversant le bourg à proximité..

6 - La desserte par les voies et réseaux

Phasage

Le secteur A au Sud doit prévoir l'accès au secteur B

Voirie

La voie d'accès doit présenter une largeur de chaussée suffisante pour que deux véhicules se croisent.

Elle est accompagnée, d'un espace permettant le déplacement sécurisé des piétons.

Une placette de retournement sera prévue pour les voies se terminant en impasse. Son aspect sera celui d'une place plutôt que d'une voirie.

Collecte des déchets en bordure de secteur

L'aménagement doit prévoir, en bordure de secteur à proximité de la rue Saint Michel, un espace pour apport des déchets et ordures ménagères.

Un exemple de scénario d'aménagement



N.B. : Le présent dessin n'a pas pour vocation d'être le futur plan de masse de la zone, mais simplement d'illustrer un scénario possible d'aménagement répondant aux différents principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

II.B. OAP SUD

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 0,55 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation afin d'assurer une continuité de l'aménagement urbain et une bonne intégration dans le tissu pavillonnaire existant.



Source géoportail

Ce secteur devra accueillir des logements individuels, intermédiaires et collectifs

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.

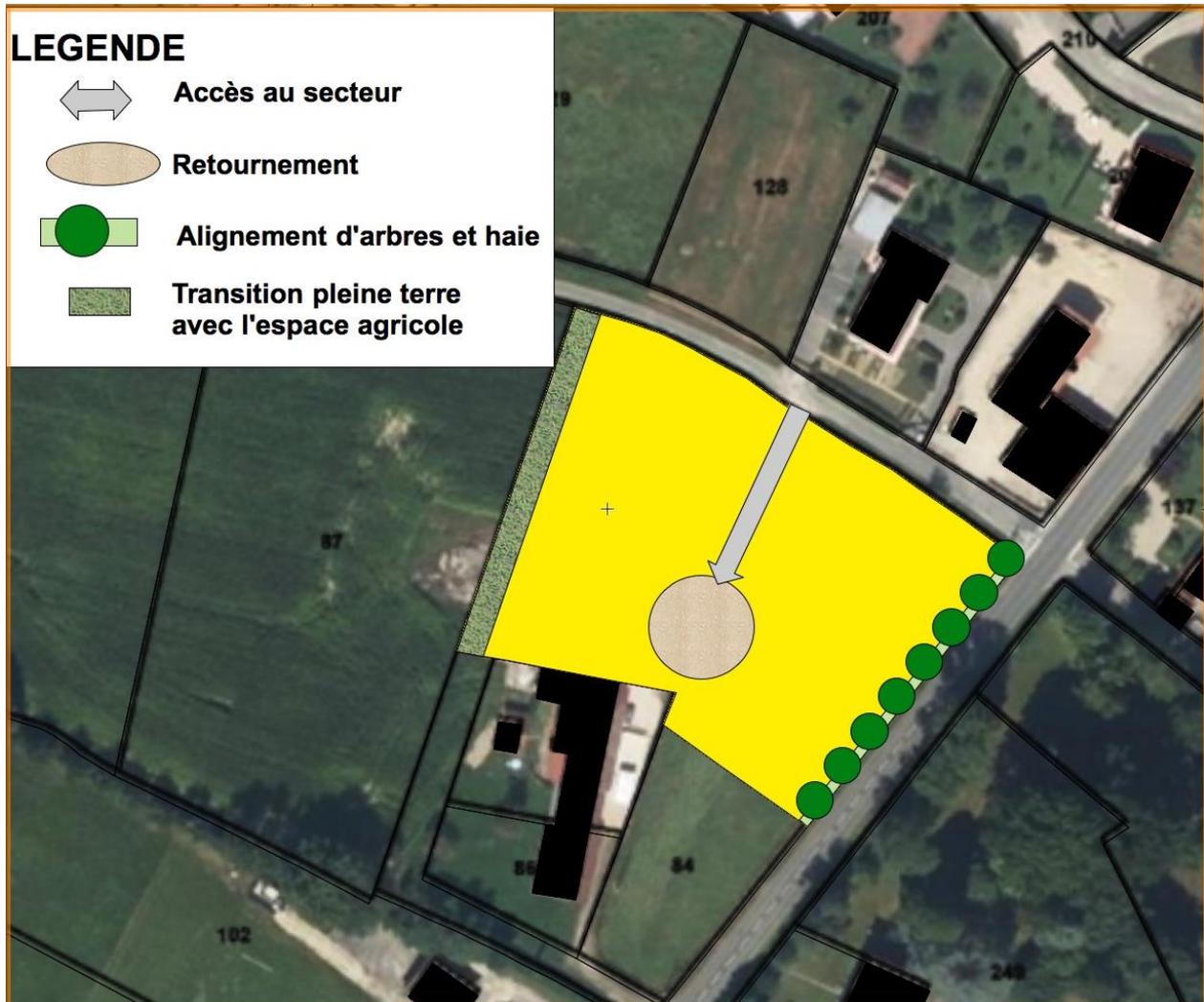
Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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.

Conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone.

Avec la mise en œuvre des principes suivants :

1 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

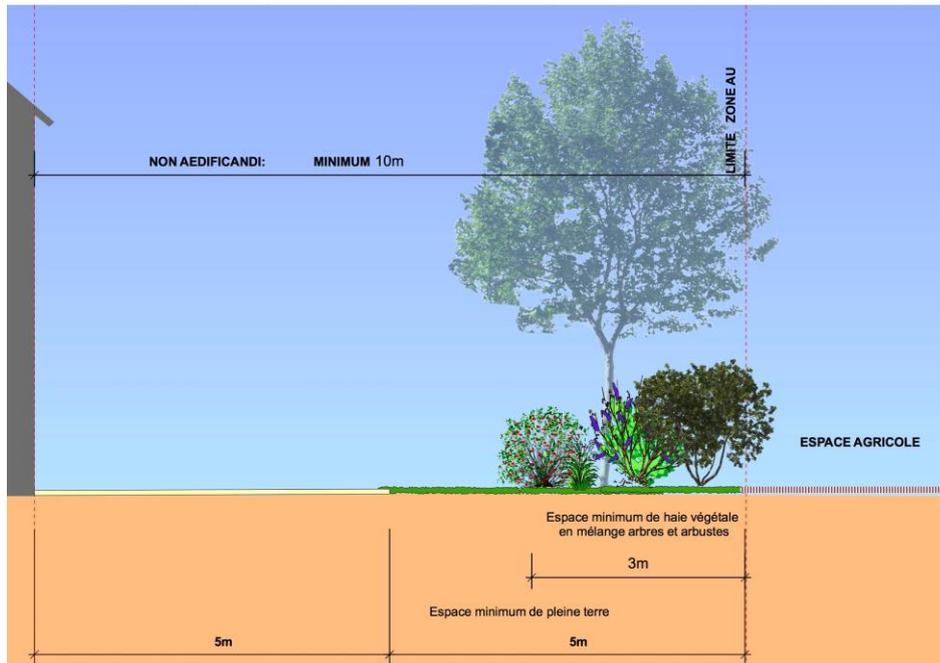
Rapport à la RD

Sur les parcelles le long de la RD, les logements seront positionnés le long de la voie de desserte interne au plus loin de la RD

Un alignement d'arbre doublé d'une haie sera prévu en fond de ces parcelles le long de la RD.

Traitement des frontières avec la zone agricole

A l'interface avec la zone agricole, un espace de pleine terre végétalisé avec des espèces locales en mélange devra être créée. Cela permettra de laisser de la profondeur sur les parcelles et une transition paysagère sur l'espace agricole. On s'inspirera des principes du schéma ci-après.



Ces haies devront être suffisamment larges pour constituer une trame verte assurant une véritable fonction écologique.

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.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Densité de l'opération

La densité minimum sera de 23 logements/hectare.

Type de logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels, individuel-groupés/intermédiaires et collectifs

Forme urbaine attendue :

- Au moins 40% des logements devront être de type individuel-groupé/intermédiaire.
- Au moins 40% des logements devront être de type collectif.

3 - Qualité environnementale et prévention des risques

Traitement des eaux pluviales

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

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 systèmes 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

On cherchera un traitement innovant de ces systèmes pour les intégrer au mieux à la trame paysagère : ainsi, plutôt qu'un simple système de rétention, il pourrait être mis en place des « noues paysagères ».

Plantations

Les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

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

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

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

Eclairage

L'aménagement doit prévoir un dispositif d'éclairage des espaces collectifs. Ces dispositifs seront de type LED.

Le dispositif d'éclairage public doit être conçu dans le souci de diminuer les dépenses en énergie et de réduire la pollution lumineuse.

Stationnement

Les stationnements visiteurs dans l'espace collectif seront traités de façon à ne pas être totalement imperméables.

4 - Les besoins en matière de stationnement

Stationnement des visiteurs

Des places de stationnement visiteurs doivent être prévues dans l'espace collectif, à raison d'une place pour deux logements créés.

5 - La desserte par les transports en commun

Accès au transport en commun

Les arrêts liés aux transports collectifs sont situés sur la route principale traversant le bourg à proximité.

6 - La desserte par les voies et réseaux

Voirie

La voie d'accès doit présenter une largeur de chaussée suffisante pour que deux véhicules se croisent.

Elle est accompagnée, d'un espace permettant le déplacement sécurisé des piétons.

Une placette de retournement sera prévue pour les voies se terminant en impasse. Son aspect sera celui d'une place plutôt que d'une voirie.

Collecte des déchets en bordure de secteur

L'aménagement doit prévoir, en bordure de secteur à proximité de la rue du Petit Gottex, un espace pour apport des déchets et ordures ménagères.

Un exemple de scénario d'aménagement



N.B. : Le présent dessin n'a pas pour vocation d'être le futur plan de masse de la zone, mais simplement d'illustrer un scénario possible d'aménagement répondant aux différents principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

II.C.OAP SUD EST

Dans ce secteur, la volonté de la commune est de poser un certain nombre de principes d'implantation des constructions et de préservation des espaces naturels afin de conserver une image du village « rural » qu'était Saint Didier d'Aussiat jusqu'à il y a une cinquantaine d'année.



Source géoportail

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 présentant un intérêt patrimonial fort (voir le cahier des repérages au titre de l'article L151-19 qui traite de toute l'entrée du bourg à cet endroit).

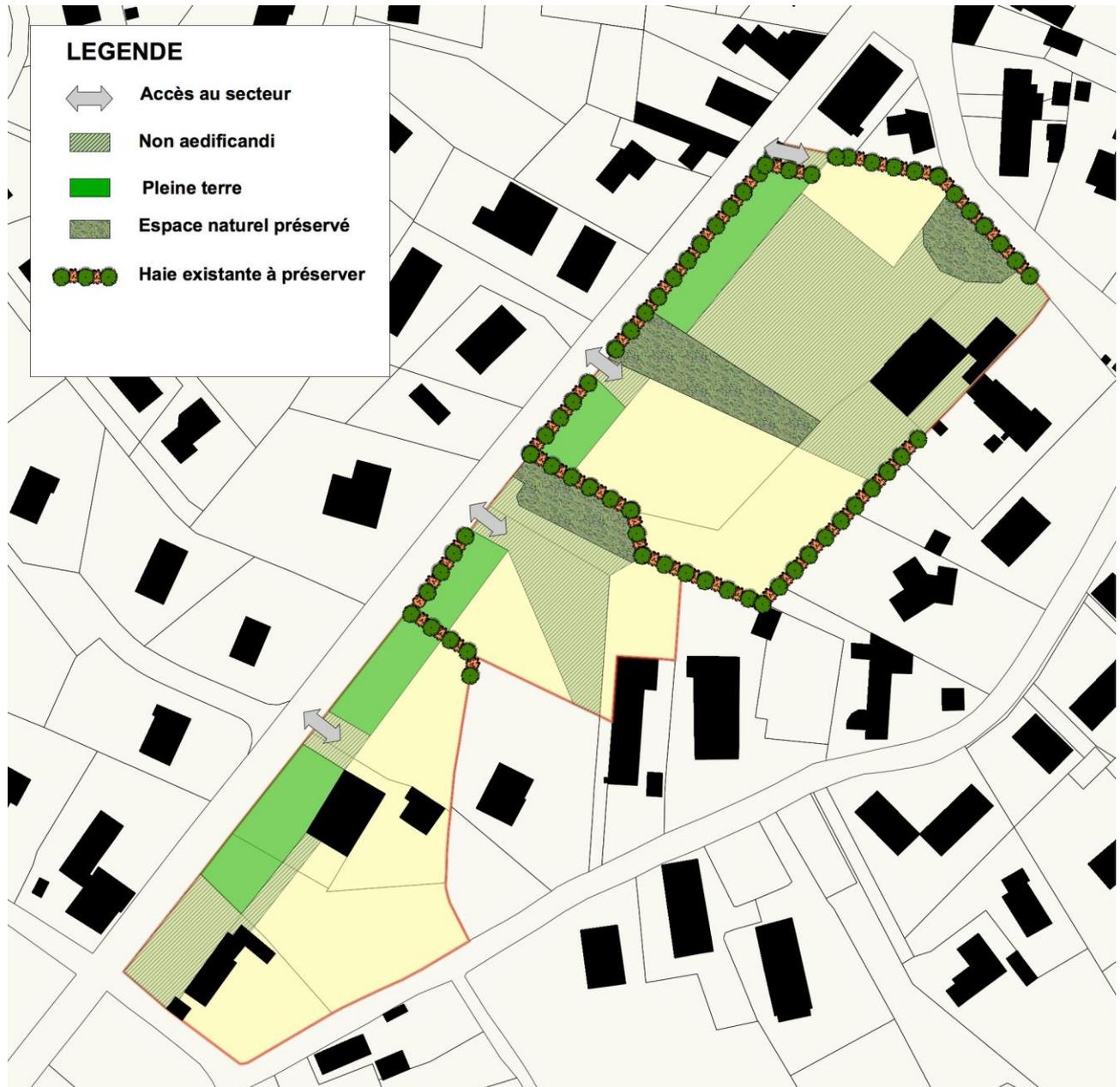
Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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 qualité environnementale et la prévention des risques ;

Conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles respectent les principes inscrits dans le schéma ci-dessus et avec la mise en œuvre des prescriptions suivantes :

1 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'implantation des constructions se fera de manière sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la RD.

Les constructions principales seront implantées en recul par rapport à la voie selon le retrait correspondant aux espaces de pleine terre et non aedificandi indiqués au schéma.

Le long de la RD, les seuls accès possibles pour de nouvelles constructions sont ceux indiqués sur le schéma.

2 - La qualité environnementale et la prévention des risques

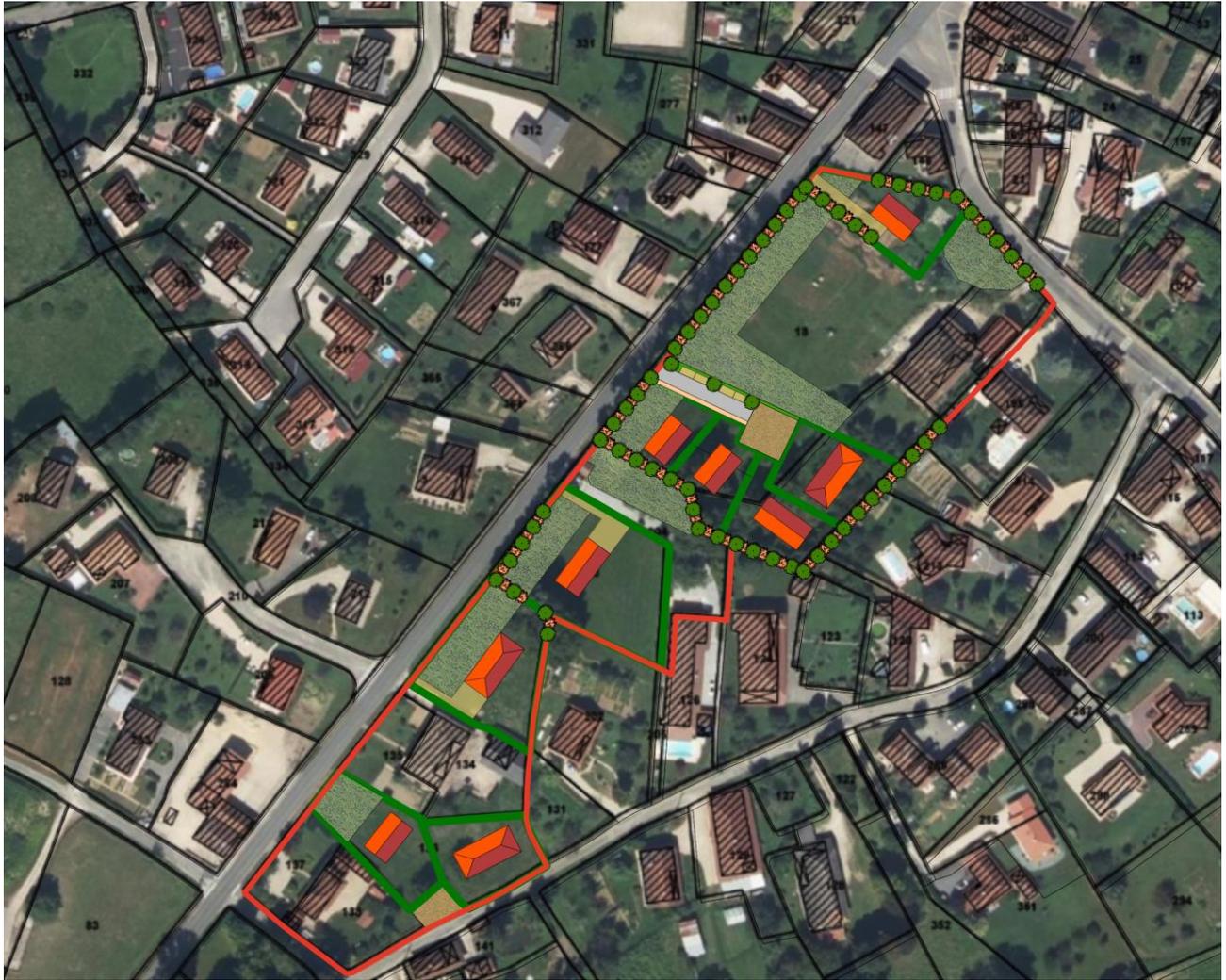
Les espaces naturels préservés ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement ou construction sauf pour leur mise en valeur paysagère ou environnementale.

Les espaces de pleine terre ne pourront faire l'objet que de plantations.

Les espaces non aedificandi ne pourront recevoir aucune construction en dehors d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol. Ils pourront recevoir des cheminements et aménagements de surface.

Les haies existantes à préserver devront être conservées ou remplacées par des haies équivalent en respectant les essences locales utilisées pour les haies bocagères présentes sur la commune.

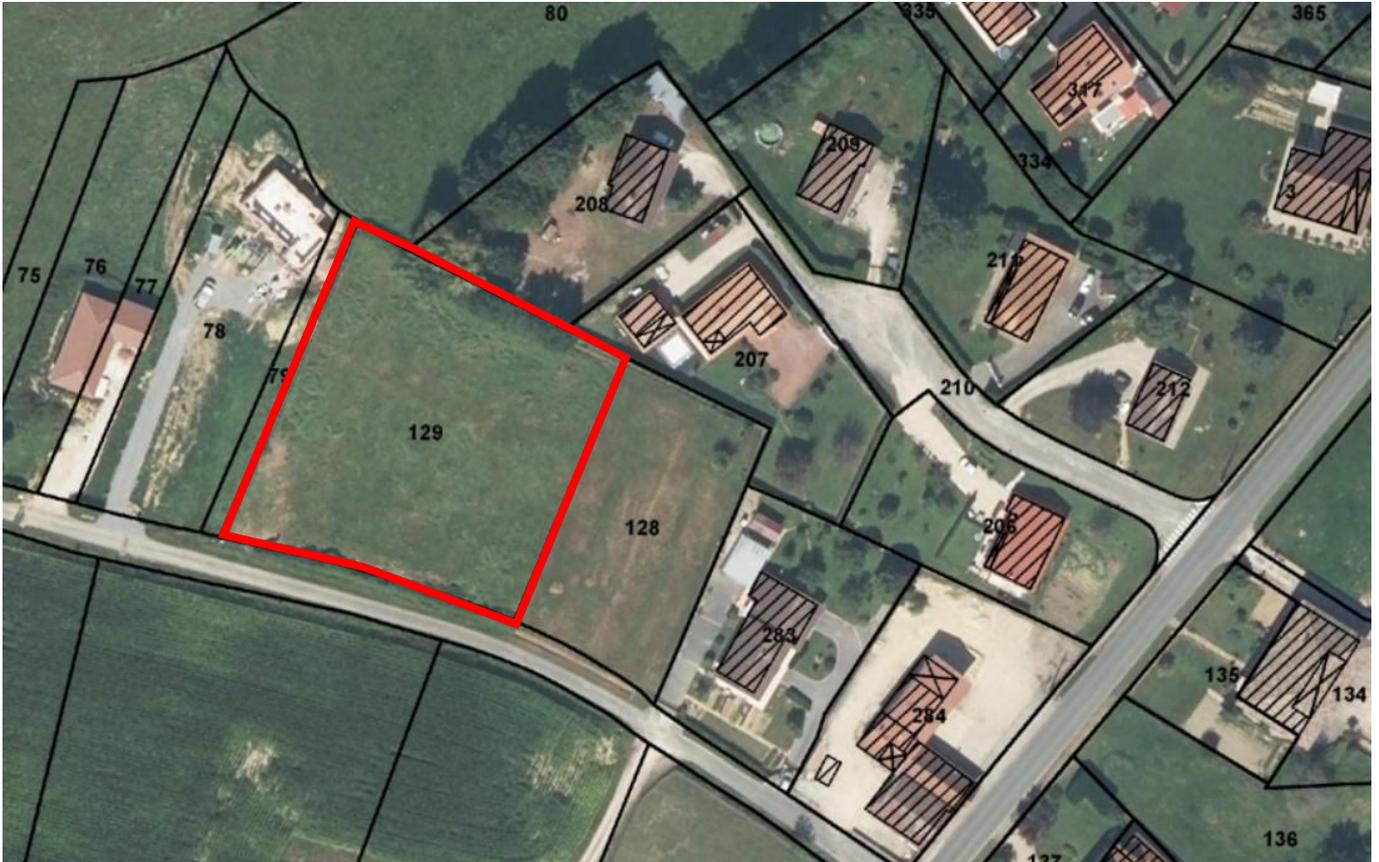
Un exemple de scénario de développement



N.B. : Le présent dessin n'a pas pour vocation d'être le futur plan de masse de la zone, mais simplement d'illustrer un scénario possible de développement répondant aux différents principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

II.A. OAP SUD OUEST

Dans ce secteur, d'une superficie d'environ 3100 m², la volonté de la commune est de poser un certain nombre de principes d'implantation des constructions afin d'éviter une « sous-consommation » de l'espace du fait d'une mauvaise organisation de l'espace au regard de la profondeur du terrain.



Source géoportail

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace.

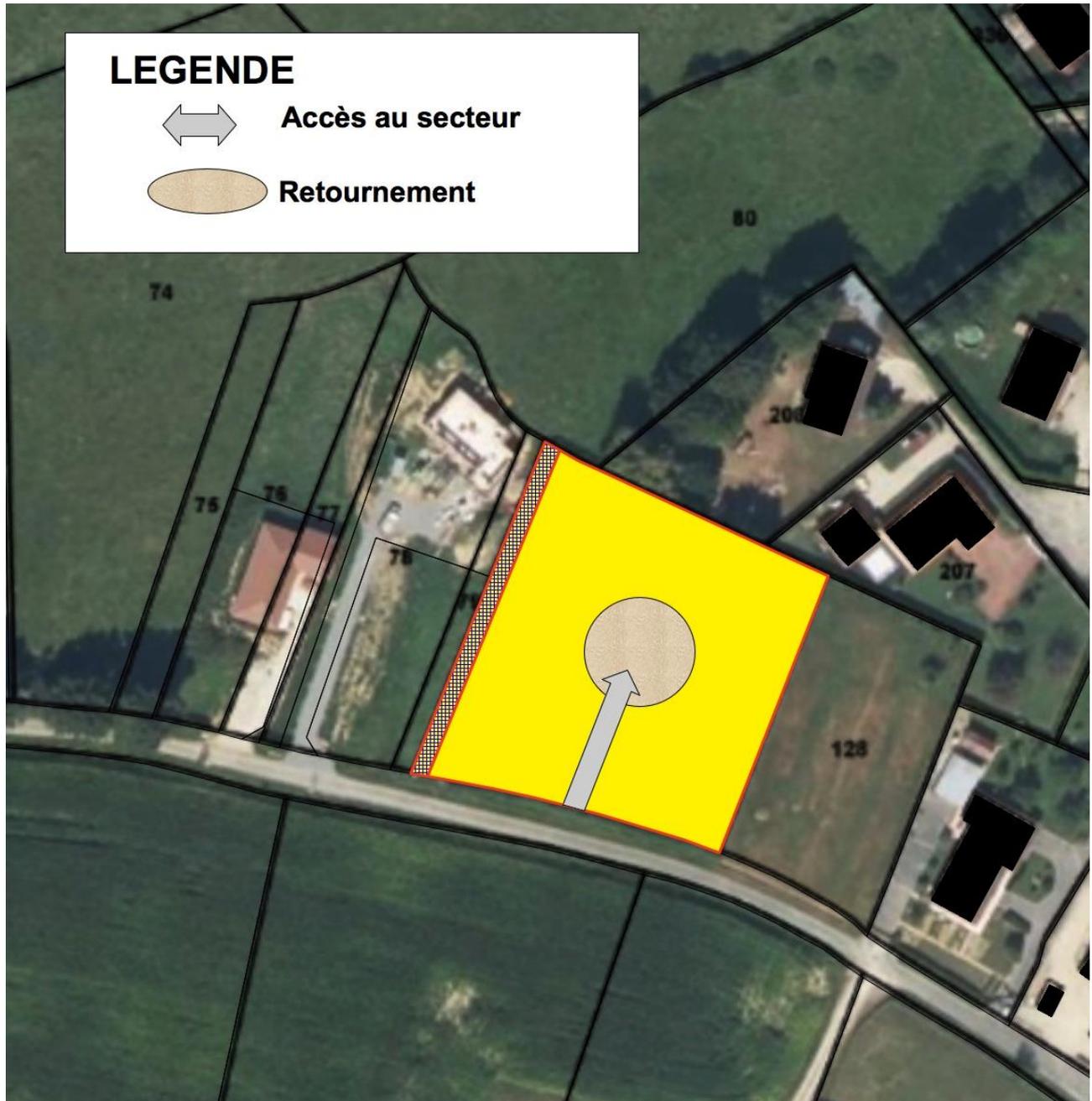
Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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

- 1° la densité des constructions ;
- 2° Le traitement de l'accès aux parcelles ;

Conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles respectent les principes inscrits dans le schéma ci-dessus et avec la mise en œuvre des prescriptions suivantes :

1 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Création d'un espace collectif en cœur de secteur

Il sera prévu un espace collectif central à traiter comme une « place » plutôt que comme une rue avec des revêtements de sol adaptés à cette image.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Densité de l'opération

La densité minimum sera de 13 logements/hectare, soit 4 logements minimum

Type de logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et individuel-groupés/intermédiaires.

3 - Qualité environnementale et prévention des risques

Traitement des eaux pluviales

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

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 systèmes 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

On cherchera un traitement innovant de ces systèmes pour les intégrer au mieux à la trame paysagère : ainsi, plutôt qu'un simple système de rétention, il pourrait être mis en place des « noues paysagères ».

Eclairage

L'aménagement doit prévoir un dispositif d'éclairage des espaces collectifs. Ces dispositifs seront de type LED.

Le dispositif d'éclairage public doit être conçu dans le souci de diminuer les dépenses en énergie et de réduire la pollution lumineuse.

Stationnement

Les stationnements visiteurs dans l'espace collectif seront traités de façon à ne pas être totalement imperméables.

4 - Les besoins en matière de stationnement

Stationnement des visiteurs

Des places de stationnement visiteurs doivent être prévues dans l'espace collectif, à raison d'une place pour deux logements créés.

5 - La desserte par les transports en commun

Accès au transport en commun

Les arrêts liés aux transports collectifs sont situés sur la route principale traversant le bourg à proximité.

6 - La desserte par les voies et réseaux

Voirie

Un seul accès doit être prévu pour l'ensemble des lots.

Collecte des déchets en bordure de secteur

L'aménagement doit prévoir, en bordure de secteur à proximité de la rue du Petit Gottex, un espace pour apport des déchets et ordures ménagères.

Un exemple de scénario d'aménagement



N.B. : Le présent dessin n'a pas pour vocation d'être le futur plan de masse de la zone, mais simplement d'illustrer un scénario possible d'aménagement répondant aux différents principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.