

Modification du Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme

- Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juin 2015

Révisions et modifications :

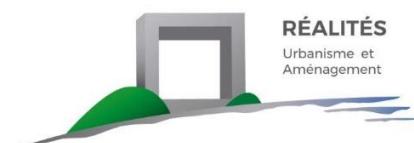
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 19 février 2016
- Modification n°1 du PLU approuvé le 8 décembre 2017
- Modification n°2 du PLU approuvée en conseil municipal en date du 31 juillet 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 31 juillet 2025

Référence : 50039



REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr



RÉALITÉS
Urbanisme et
Aménagement

PRÉAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que :

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

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 L. 151-35 et L. 151-36 ;

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 ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

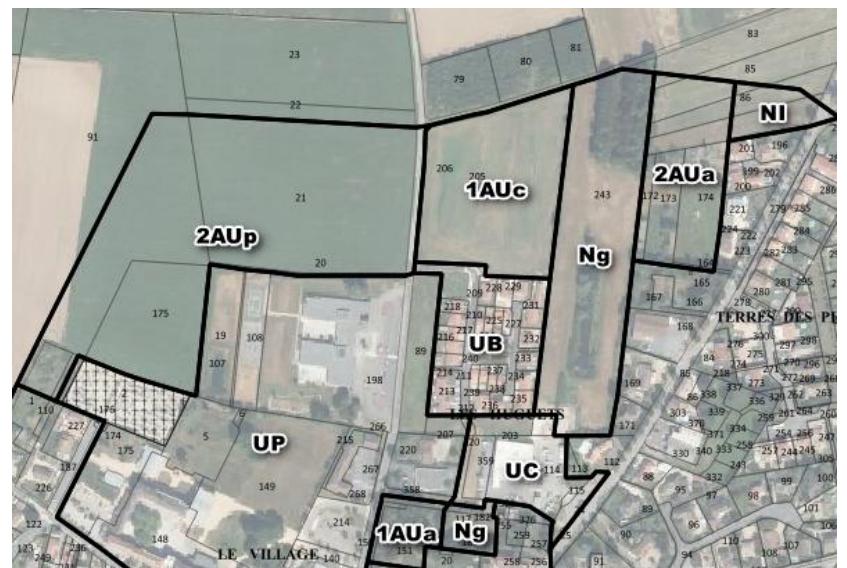
Un secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- tout le secteur de développement au Nord du centre-ville pour l'habitat, les équipements, les commerces.

SECTEUR NORD DU CENTRE-VILLE

Descriptif :

- Secteur de développement situé au Nord du centre-ville, entre le projet de déviation de la RD 933 jusqu'à la zone d'activités économiques Actival et la partie bâtie du centre-ville.
- Périmètre d'étude important intégrant les secteurs de commerce actuel et futur, les secteurs de développement de l'habitat, des équipements publics, des coulées vertes et parcs,...
- Présence de plusieurs zones :
 - o Zones 1AUa : zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat,
 - o Zones 2AUa : zone à urbaniser non opérationnelle, d'urbanisation future à long terme, à vocation d'habitat,
 - o Zones UB : zone urbaine à vocation d'habitat,
 - o Zone UC : zone urbaine à vocation commerciale,
 - o Zone 1AUC : zone à urbaniser non opérationnelle, à vocation commerciale,
 - o Zone UP : zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
 - o Zone 2AUp : zone à urbaniser non opérationnelle, d'urbanisation à long terme, à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
 - o Zone NI : zone naturelle de loisirs, d'aménagement,
 - o Zone Ng : zone naturelle de gestion des eaux pluviales.



Objectifs :

- Réaliser à terme le projet de déviation entre la RD 933 jusqu'à la zone d'activités économiques Actival, pour rejoindre ensuite le pont sur la Saône au lieu-dit Saint Romain-des-Îles,
- Aménager l'entrée de ville Nord de Saint Didier-sur-Chalaronne,
- Permettre un développement des activités commerciales en lien avec le Document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Val de Saône – Dombes,
- Assurer un développement de l'habitat pour répondre aux besoins présents et futurs, tout en assurant une diversité de l'offre et une mixité sociale,
- Prévoir un secteur de développement des équipements publics,
- Assurer une coulée verte urbaine, répondant aux enjeux de biodiversité, de gestion des eaux pluviales,
- Améliorer le cadre de vie des habitations en aménageant des espaces publics, de type aménagement, stationnement, espace vert,...
- Sécuriser les déplacements et certains carrefours.

Principes de composition :

Secteur d'extension du centre-ville :

Espaces naturels – espaces publics :

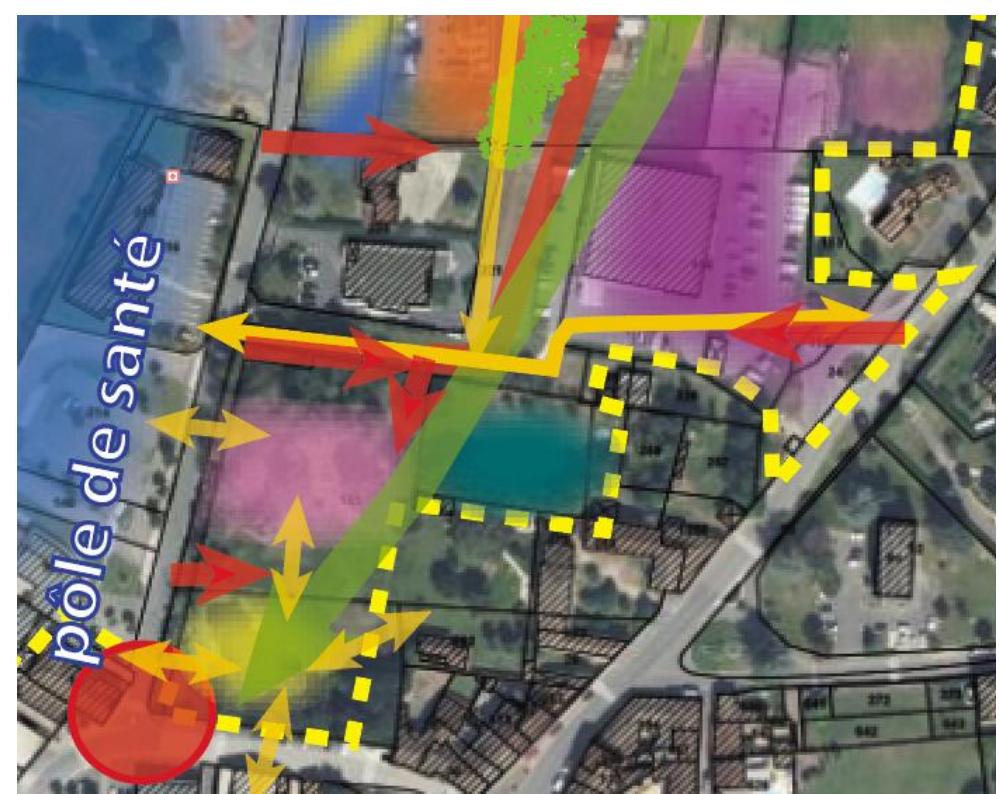
- Réalisation d'un parc-jardin public, véritable poumon vert en plein centre-ville, à proximité des équipements publics, des services – commerces et secteurs d'habitat en développement : aménagement de ce parc en conservant son caractère arboré actuel, en conservant au mieux les arbres les plus remarquables, création d'une aire de jeux,...
- Préserver au mieux le caractère arboré du site dans les opérations d'habitat envisagées,
- Préserver une zone verte tampon pour la gestion des eaux pluviales au Nord-Est de la zone,
- Créer une trame verte dans la zone s'appuyant sur de la végétation existante ou des plantations d'essences locales et variées, permettant de rejoindre la coulée verte présente plus au Nord-Est,
- Assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des opérations projetées.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation d'habitat sur le reste de la zone,
- Réalisation d'une résidence senior dans ce cadre arboré, programme défini au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : résidence senior de minimum 20 logements locatifs, avec des constructions de plain-pied.

Desserte et déplacements modes doux :

- Elargir et sécuriser le carrefour existant entre la place des Halles au Sud et la rue des Huguets à l'Ouest,
- Créer une desserte routière sécurisée pour l'ensemble de l'opération d'habitat de la zone 1AUa, en mutualisant et économisant les espaces de voirie, depuis deux possibilités d'accès sur la partie Nord et sur la rue des Huguets à l'Ouest,
- Prévoir des connexions piétonnes entre :
 - o le jardin public et la résidence seniors,
 - o le jardin public et la zone UA à l'Est,
 - o la résidence senior et la zone d'équipements publics,
 - o le jardin public et les voies externes.



Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Les zones 1AUa et 1AUC seront ouvertes à l'urbanisation uniquement sous réserve que l'ouvrage d'épuration soit en capacité d'accueillir les charges entrantes que cela représente et que le système d'épuration respecte la réglementation en termes de conformité de fonctionnement et de rejet.
- Urbanisation de la zone 1AUa réalisée au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement définies.

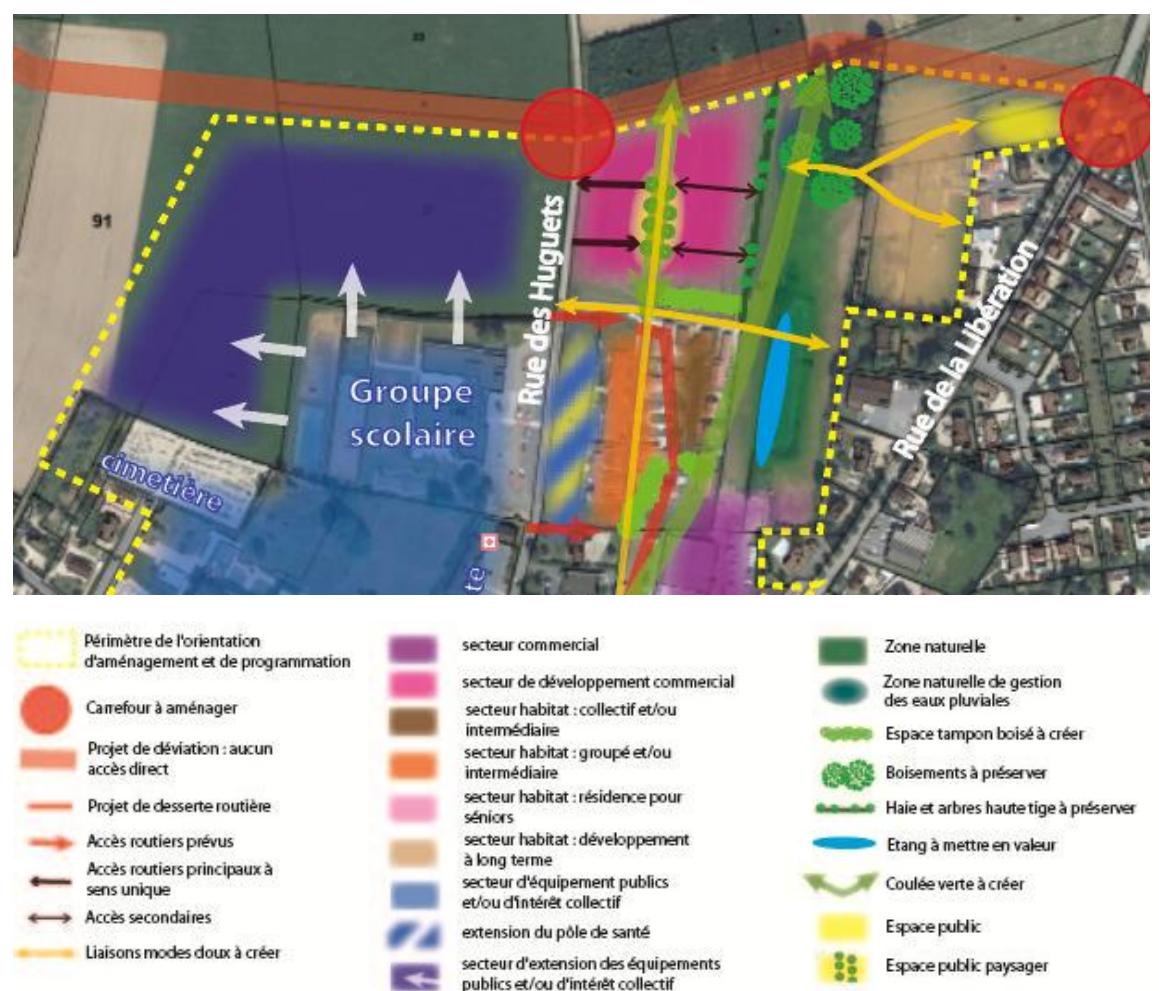


Principes de composition :

Secteur de développement au Nord :

Composition urbaine :

- Secteur à vocation d'habitat, de commerces et d'équipements publics et/ou collectifs,
- Secteur à vocation commerciale (UC et 1AUc) :
 - o Permettre le développement et l'extension du commerce alimentaire existant sur la rue de la Libération (RD 933),
 - o Créer un secteur commercial à moyen terme en partie Nord, zone non opérationnelle (1AUc), pour du commerce complémentaire à celui existant, de type bricolage, jardinerie... Ce secteur bénéficiera d'un accès facilité depuis la déviation pour la desserte poids-lourds. Ce secteur est voué à du commerce de grande et moyenne surface de plus de 300 m² de surface de plancher de surface de vente répondant à des achats réguliers et occasionnels lourds, hors galeries marchandes et commerces de proximité.
- Secteur à vocation d'habitat (UB) :
 - o Réaliser une opération d'habitat diversifié et mixte,
 - o Créer de l'habitat groupé et/ou intermédiaire sur la partie proche de la rue des Huguets avec une densité minimale de l'ordre de 30 logements à l'hectare, soit une vingtaine de logements. Il s'agira de créer à cet endroit un front de rue qualitatif sur la rue des Huguets,
 - o Créer de l'habitat collectif et/ou intermédiaire sur la partie Est, avec une densité minimale de l'ordre de 30 logements à l'hectare, soit une vingtaine de logements,
 - o Réaliser une mixité sociale avec un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme pour chaque opération, soit un total de minimum 8 logements locatifs sociaux pour l'ensemble de la zone.
- Secteur à vocation d'habitat (2AUa) :
 - o Zone à urbaniser à vocation d'habitat,
 - o Réaliser une opération d'habitat diversifié avec une densité moyenne de l'ordre de 30 logements à l'hectare,
 - o Réaliser une mixité sociale avec un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone,
 - o Réfléchir à une disposition et composition des constructions de façon à réduire les nuisances vis-à-vis de la nouvelle voie de déviation au Nord.
- Secteur à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif (UP et 2AUUp) :
 - o Poursuivre le développement des équipements publics au sein de la zone UP,
 - o Prévoir des possibilités d'accueil de nouveaux équipements publics et/ou d'intérêt collectif en fonction de l'évolution de la commune et des besoins, de création de stationnements publics, d'extension du cimetière,... sur la zone 2AUUp.



Espaces naturels – espaces publics :

- Améliorer l'image d'entrée de ville, en lien avec le projet de déviation et l'aménagement sur la RD 933, en créant des espaces verts mettant en valeur le Monument aux Morts, créant quelques stationnements,
- Créer une coulée verte, depuis la déviation jusqu'au centre-ville, support des liaisons modes doux, d'aménagement de la gestion des eaux pluviales, d'espaces de détente, d'aération,... Le boisement existant au Nord-Est de la zone naturelle est à préserver, ainsi que l'étang présent au centre qui pourra être mis en valeur,
- Créer des zones vertes tampon arborées entre les activités commerciales et d'habitat, en partie Nord et en partie Sud, espace d'une largeur de minimum 10 mètres, au sein des zones commerciales et d'habitat (5 mètres en zone commerciale et 5 mètres en zone d'habitat), plantée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales et variées,
- Réalisation d'un espace public, à l'Est de la rue des Huguets, mais restant en lien avec la présence du groupe scolaire : stationnement, espace découverte, jardin pédagogique,...
- Créer une trame verte permettant de relier la coulée verte au Nord et la trame verte au Sud dans le précédent secteur étudié, s'appuyant sur des plantations d'essences locales et variées,
- Assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des opérations projetées.

Desserte et déplacements modes doux :

- Prendre en compte le projet de déviation au Nord, entre la RD 933 et la zone d'activités intercommunale Actival, permettant de rejoindre le pont sur la Saône, projet d'envergure dépassant le cadre strictement communal, et limitant ainsi le trafic poids-lourds en centre-ville,
- Réaliser un aménagement routier d'entrée de ville sur la RD 933, point de connexion de la déviation, au niveau du carrefour existant avec la route des Brocatières (RD 66A),
- Réaliser la première partie de la déviation depuis l'entrée de ville et la rue des Huguets, comme voie de desserte nécessaire à l'urbanisation de la zone commerciale 1AUc.
- Interdire les accès directs sur cette déviation et limiter les accès routiers :
 - o création d'un accès sécurisé pour desservir la zone 2AUa,
 - o aménagement du carrefour entre la déviation et la rue des Huguets.
- Réserver le trafic externe et les circulations poids-lourds, notamment liées à la zone commerciale 1AUc, depuis la déviation et non la rue des Huguets,
- Réserver la rue des Huguets à un trafic local en maintenant son gabarit pour un usage lié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, aux commerces et à l'habitat, et réaménager cette voie en travaillant à une connexion soignée avec le centre,
- Créer une desserte routière sécurisée pour l'ensemble de la zone UB, en mutualisant et économisant les espaces de voirie : réalisation d'un bouclage voirie depuis la rue des Huguets pour la desserte de cette zone,
- Prévoir des connexions piétonnes :
 - o 3 connexions transversales entre la rue de la Libération (RD 933) à l'Est et la rue des Huguets à l'Ouest permettant de relier ces deux quartiers pour l'habitat, les commerces et les équipements publics,
 - o Sur la coulée verte centrale rejoignant le centre-ville,
- Prévoir du stationnement nécessaire aux équipements publics à proximité (zones UP, UB, 2AUUp).

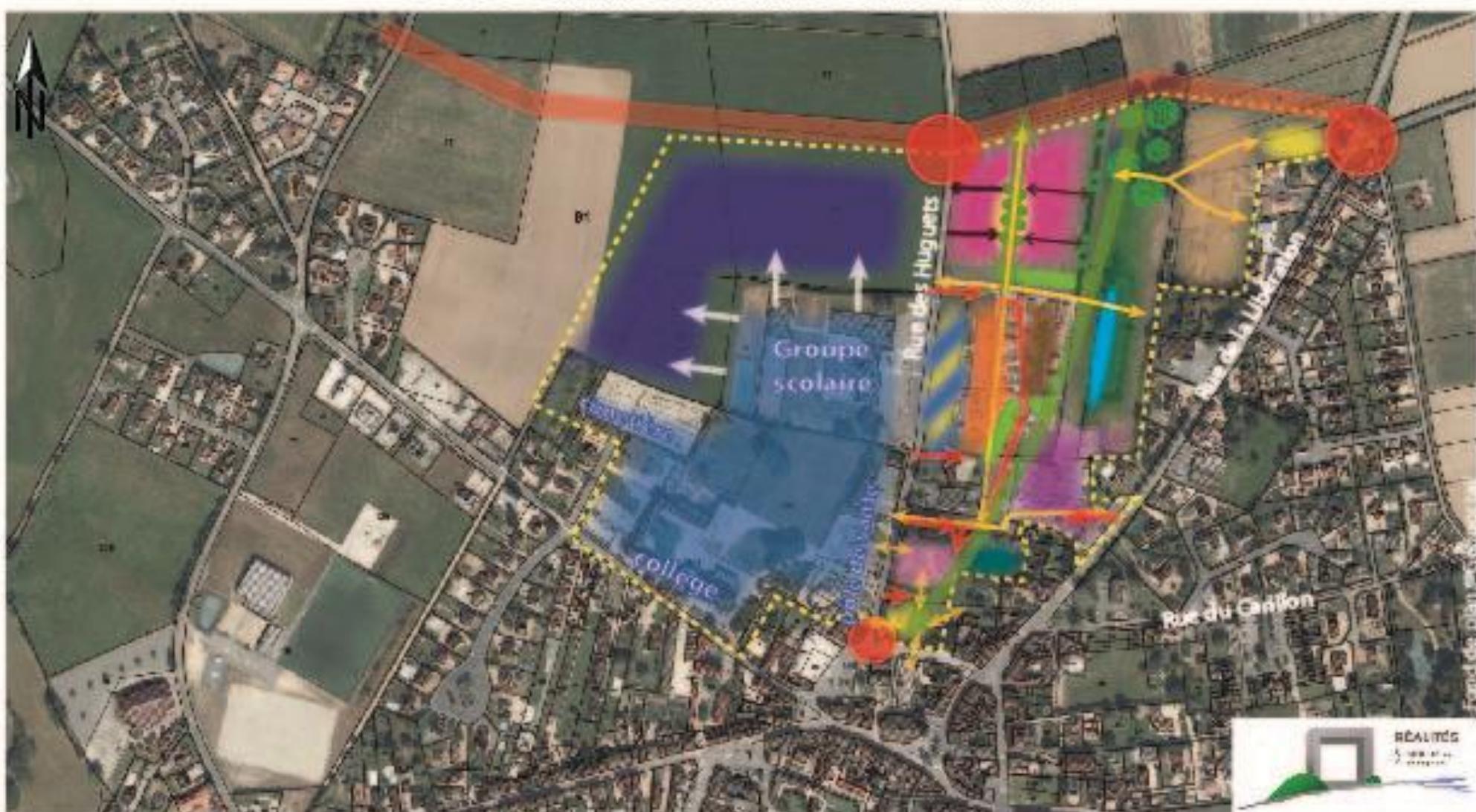
Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Urbanisation de la zone 1AUa par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement définies,
- Urbanisation de la zone 2AUa par évolution du document d'urbanisme lorsque les besoins le nécessiteront, ensuite par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Urbanisation de la zone 1AUc par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement définies, avec la nécessaire réalisation de la première partie de la déviation au Nord, entre la RD 933 et la rue des Huguets,
- Urbanisation de la zone 2AUUp par évolution du document d'urbanisme lorsque les besoins le nécessiteront.

Schéma de principe global de composition :

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Commune de Saint Didier sur Chalaronne

Secteur nord du centre-ville



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Carrefour à aménager

Projet de déviation : aucun accès direct

Projet de desserte routière

Accès routiers prévus

Accès routiers principaux à sens unique

Accès secondaires

Liaisons modes doux à créer

secteur commercial

secteur de développement commercial

secteur habitat : collectif et/ou intermédiaire

secteur habitat : groupé et/ou intermédiaire

secteur habitat : résidence pour séniors

secteur habitat : développement à long terme

secteur d'équipement publics et/ou d'intérêt collectif

extension du pôle de santé

secteur d'extension des équipements publics et/ou d'intérêt collectif

Zone naturelle

Zone naturelle de gestion des eaux pluviales

Espace tampon boisé à créer

Boisements à préserver

Haie et arbres haute tige à préserver

Etang à mettre en valeur

Coulée verte à créer

Espace public

Espace public paysager