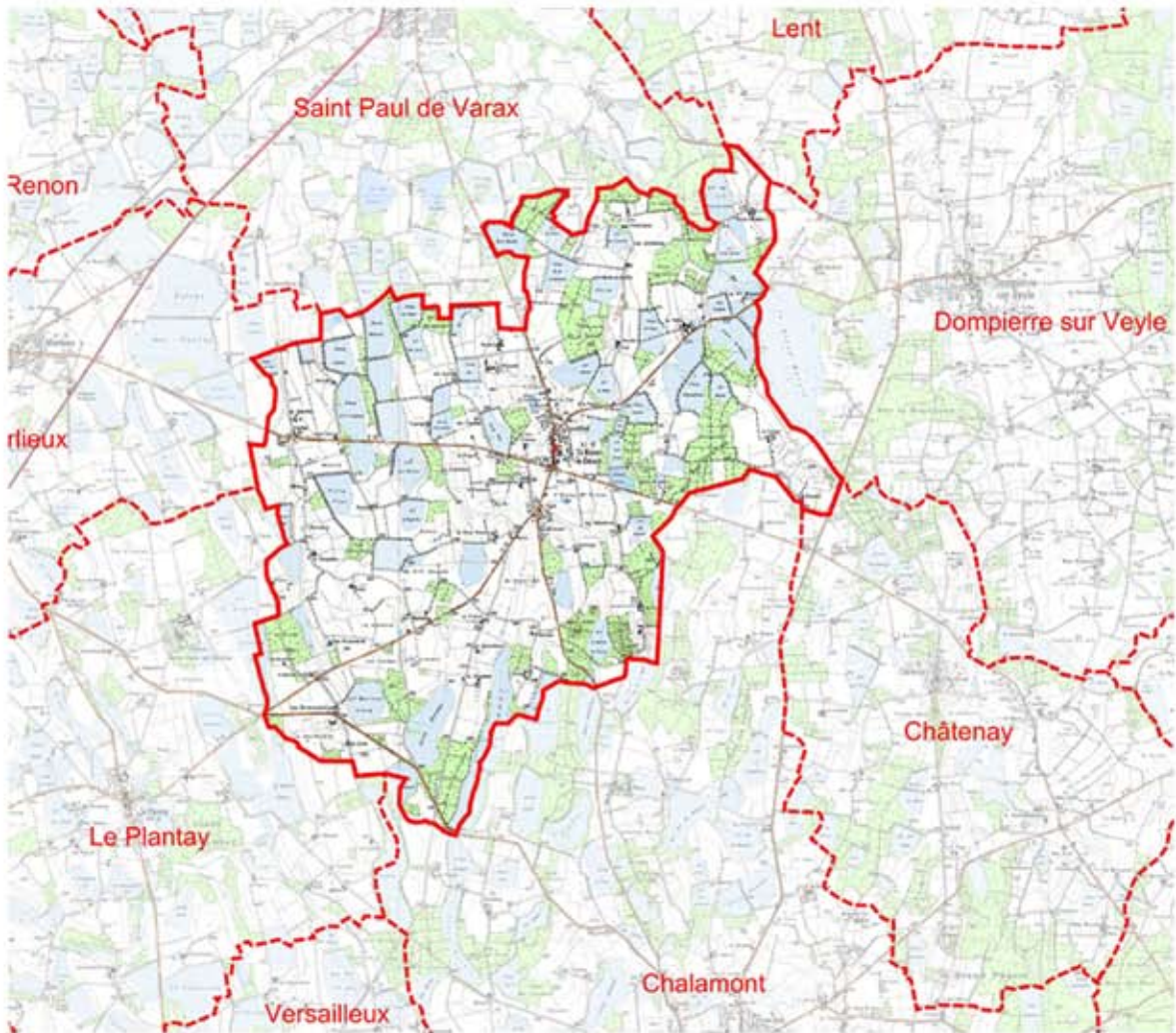


## Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP



3

## DOSSIER D'APPROBATION

**Vu pour être annexé  
à la délibération**

Révision du POS en PLU prescrite le 07 février 2005

PADD mis en débat le 19 avril 2013

Projet de PLU arrêté le 18 juillet 2013

PLU approuvé le 24 février 2014

Le Maire

Département de l'Ain  
COMMUNE de SAINT NIZIER LE DESERT  
Révision du Plan Local d'Urbanisme

*O*rientation d'*A*ménagement et de

*P*rogrammation

**O.A.P**

Plan Local d'Urbanisme

Agence 2BR / 582 Allée de la Sauvegarde 69009 LYON/ 04 78 83 61 87/ agence.lyon@2br.fr

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SAINT NIZIER LE DESERT

**Définition des OAP** : La définition de l'objet des OAP figure dans l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme «*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

2. *En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 ».*

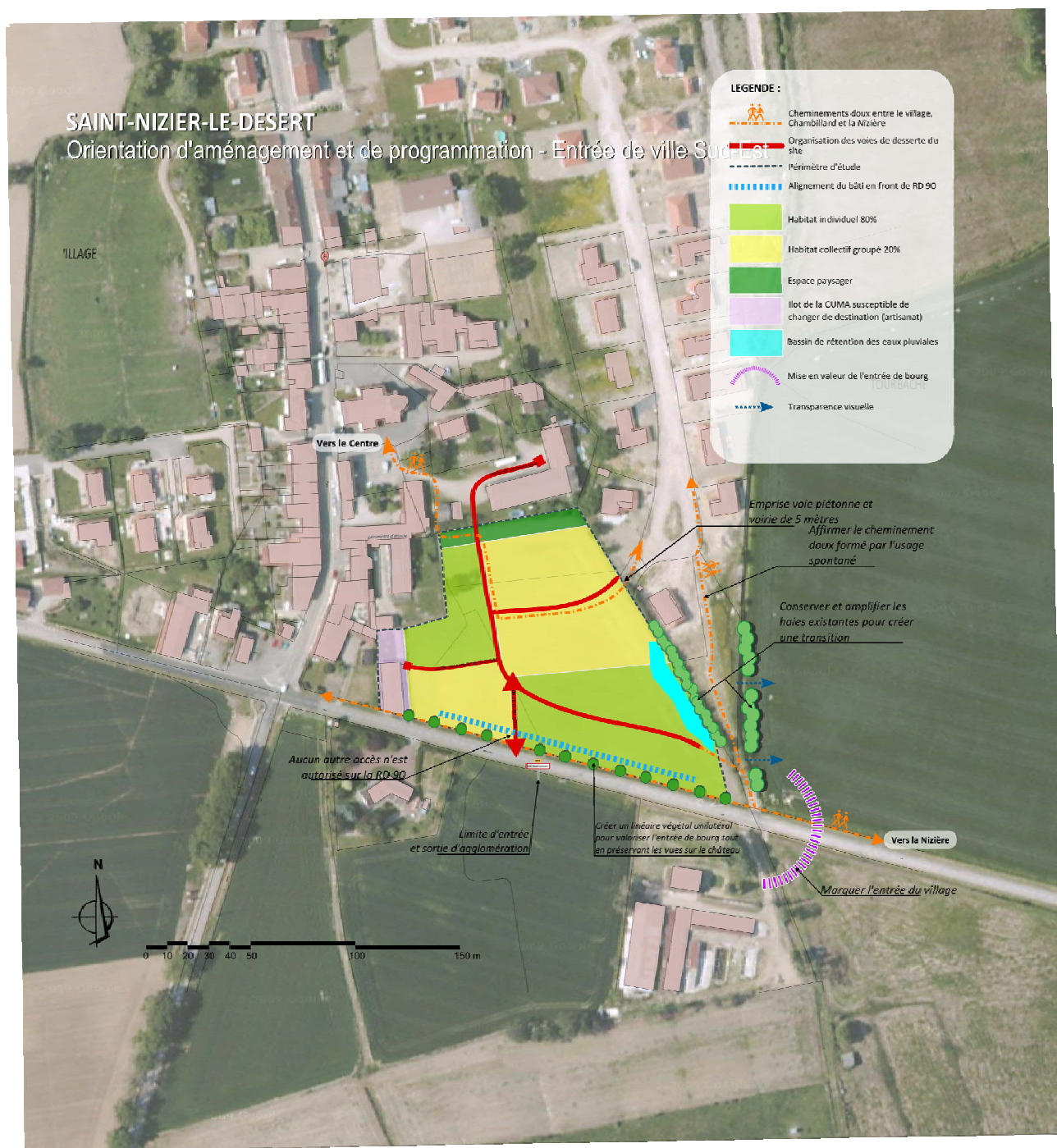
L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «*définir des actions ou des opérations*» qui concernent l'aménagement.

**Portée juridique** : «*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.*» Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité**. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

**Contenu** : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Entrée Sud-Est



- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation à proximité du centre bourg,
- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP,
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes d'habiter alternatifs.
- Mettre en œuvre un bassin de rétention pour les eaux pluviales
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ vingt logements, des espaces collectifs répondant aux besoins des habitants.
- Relier le nord de la zone à la carrosserie pour éviter les véhicules vers l'église, et obliger de raccorder l'entreprise à la voirie de la future zone à urbaniser

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation :

Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique à proximité de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec le vieux centre urbain.

Accès et déplacements automobiles:

Afin de permettre une bonne accessibilité au site et éviter de ramener tous les trafics internes, l'aménagement des voies devra connaître un profil permettant d'assurer confort et sécurité. L'accès de la zone se fera depuis la RD 90. Celui-ci sera en double sens de circulation afin de faciliter les sorties, notamment de la carrosserie, et du hangar de la CUMA.

Il est également prévu :

- pour les logements individuels et groupés, deux places par logement

Modes doux :

L'aménagement de la zone doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg.

Lorsqu'ils sont en accompagnement de la voirie, la déconnection n'est pas nécessaire, cette déconnection se traduira par une réelle distance entre la chaussée et la voie cyclable.

Les itinéraires des modes doux devront présenter une largeur minimale de deux mètres, bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et être accompagnés d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Les itinéraires « modes doux » doivent permettre de :

- lier les parties du centre bourg au nouveau quartier
- mailler l'ensemble du quartier.

#### Gestion de l'eau pluviale :

L'urbanisation du site devra prévoir les réseaux séparatifs (non reliés au réseau d'assainissement) nécessaires pour limiter les débits dans le réseau de collecte.

Il devra être de préférence à ciel ouvert et traité de manière paysagère. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est également préconisée dans le cadre de l'aménagement de la zone, afin de limiter le volume du bassin de rétention. Le bassin de rétention se situe à l'Est, en bordure du lotissement Chambillard. Le volume du bassin de rétention se calcule en fonction du débit de pointe produit par la zone aménagée et du débit de sortie autorisée du bassin de rétention. Celui-ci devra afficher un volume minimum de 150 m<sup>3</sup>. Sa localisation s'explique par le contexte du relief et du fossé à proximité, ainsi que des problématiques connues dans le lotissement voisin. Ce volume du bassin est établi sur la base d'une pluie de retour trentenal, et avec un débit de sortie du bassin égal au débit actuel non aménagé ou fixé arbitrairement à une valeur inférieure de 15 l/s.

#### Energie :

Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud. Toutes les techniques encourageant les énergies renouvelables sont autorisées.

Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

### Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

### Déchets :

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur.

En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de deux aires situées au Nord et au Sud de la zone.

Une troisième aire pourra être envisagée près des logements collectifs. La voirie devra alors supporter le passage de ces véhicules techniques.

Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme).

### Typologie d'Habitat:

Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra connaître une proportion d'environ 20 % de logements intermédiaires (groupés), collectifs et 80% de logements individuels. Ces pourcentages constituent des minimums. Il est tout à fait possible d'avoir plus de logements groupés que de logements individuels mais ceux-ci ne pourront pas être inférieurs à 20% sur la zone.

En dehors de l'habitat individuel, les logements groupés seront de type « maison de ville » pour des logements T4, T5 et en R+1, avec une hauteur maximale à sept mètres à l'égout du toit.

Afin de ne pas créer un quartier de maisons individuelles et un quartier d'habitat intermédiaire, l'aménagement devra proposer une organisation générale mixant les différents secteurs de logement.

### Paysage:

Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Ils seront complétés d'essences locales, afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier. En effet, il est important de créer un alignement le long de la RD 90. De plus, un espace paysager est à prévoir dans la partie Nord et au Sud-Est pour créer une transition entre, d'une part, le centre urbain, et d'autre part, l'espace agricole.

### Programmation urbaine:

Le SCoT de la Dombes préconise une forme architecturale mixte. Le site d'une superficie de 1.3 Ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés et des logements individuels selon la répartition suivante:

✓ logements groupés: environ 20%

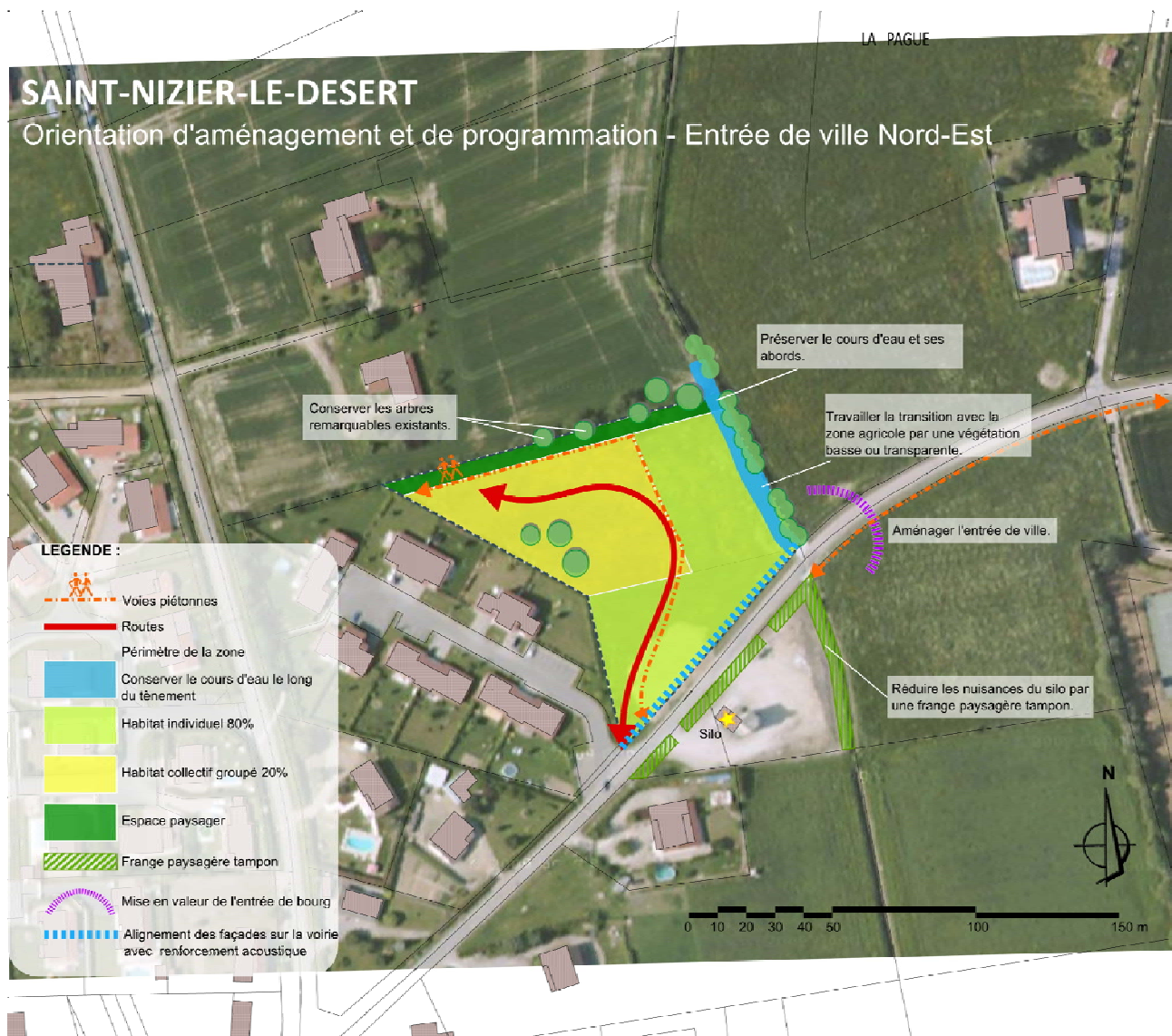
✓ logements individuels: environ 80%

Notons que l'urbanisation de ce site représente près de vingt nouveaux logements, soit un apport de population de près de quarante six habitants. La densité affichée sera d'environ quinze logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone.

Enfin, afin d'être compatible avec les objectifs du SCoT de la Dombes et de contribuer à la mixité sociale, la zone comportera huit logements aidés sur la zone.

- **Phasage :**

Ce secteur est urbanisable immédiatement.



### • **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant.
- Proposer des nouveaux logements à travers une mixité des formes d'habitat.
- Conserver au maximum la végétation existante

### • **Principes d'aménagement**

#### Choix de l'implantation :

La commune en conformité avec les orientations définies dans le SCOT de la Dombes a la possibilité d'urbaniser cette zone. Le choix de la localisation de cette zone est dicté par la

continuité qu'elle connaît avec la tache urbaine. Le site choisi dispose des différents réseaux à proximité.

La zone présente un maillage routier assurant sa desserte. L'urbanisation se fait donc en accroche de l'existant.

#### Accès et déplacements automobiles:

L'accessibilité au site se fera en un lieu précis par le Sud, par la RD 70. La sortie de la zone s'effectuera par la même voie du lotissement déjà présent. Toutefois, il sera nécessaire de renforcer la sécurité de cet axe, compte tenu de l'augmentation de la circulation. Le sens de circulation s'effectue par un double sens, en formant ainsi une impasse dans la zone.

La largeur de la voirie à créer devra prévoir le passage des véhicules techniques, notamment pour le ramassage des ordures ménagères. Un emplacement réservé est créé afin d'aménager un cheminement piéton au sud-ouest.

#### Modes doux :

Un cheminement mode doux sera créé afin de relier la zone au centre bourg. Il fait l'objet d'un emplacement réservé.

#### Gestion de l'eau :

L'urbanisation du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés pour limiter les débits dans le réseau de collecte. Le raccordement au réseau public des eaux pluviales semble le plus approprié. Si un bassin de rétention est envisagé (celui-ci devra être au minimum de 150 m<sup>3</sup>), il serait judicieux qu'il soit situé à côté du cours d'eau, dans l'optique de créer une véritable limite végétale du tènement. Le volume du bassin de rétention se calcule en fonction du débit de pointe produit par la zone aménagée et du débit de sortie autorisée du bassin de rétention. Celui-ci devra afficher un volume minimum de 150 m<sup>3</sup>. Sa localisation s'explique par le contexte du relief et du fossé à proximité, ainsi que des problématiques connues dans le lotissement voisin. Ce volume du bassin est établi sur la base d'une pluie de retour trentenal, et avec un débit de sortie du bassin égal au débit actuel non aménagé ou fixé arbitrairement à une valeur inférieure de 15 l/s.

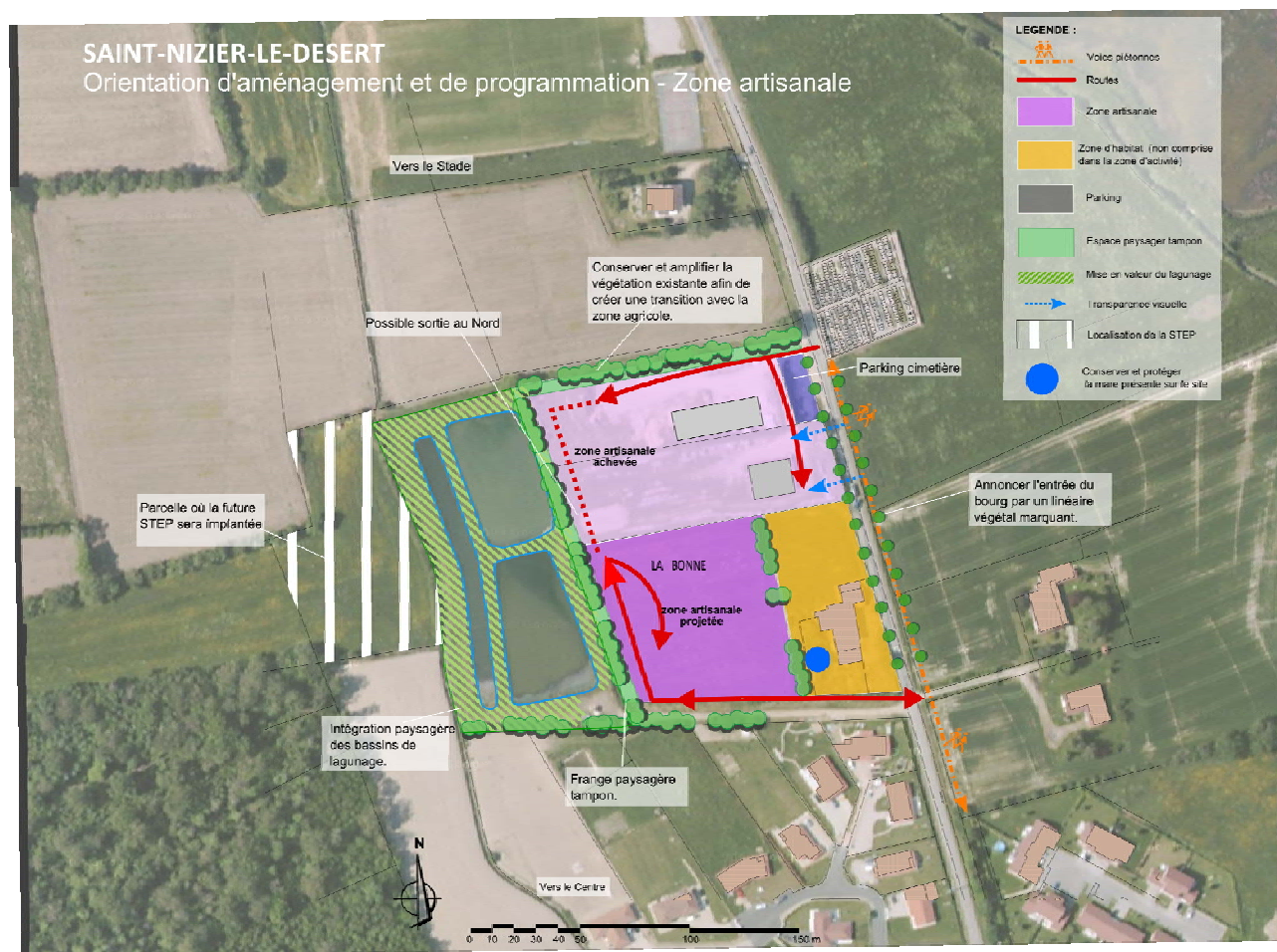
#### Energie :

Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible.



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR DE LA ZONE ARTISANALE



- **Enjeux :**
  - Aménagement de la zone artisanale
  - Respecter les objectifs du Scot de la Dombes.
  - Une sortie est également envisagée au nord mais il est également possible de faire demi-tour vers la voie d'entrée
  - Localiser la nouvelle STEP
- **Principes d'aménagement :**

### Choix de l'implantation :

Le développement de la zone artisanale s'inscrit dans la continuité du tissu urbain. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur

permettra de structurer l'ensemble de cette zone. L'ensemble de la zone affiche une surface de près de 18 330 m<sup>2</sup>. La zone est vouée à l'accueil de petits artisans.

Enfin, il serait judicieux de préserver la mare, située dans la zone d'habitation (UB). Elle représente un intérêt environnemental non négligeable.

#### Accès et déplacements automobiles:

Afin de permettre une bonne accessibilité au site et éviter de ramener tous les trafics internes, l'aménagement des voies devra connaître un profil permettant d'assurer confort et sécurité.

L'accès à la zone se fera depuis le Sud, ou par le Nord pour les entreprises déjà présentes. La voie sera alors à double sens de circulation, et doit permettre le passage des véhicules techniques.

#### Modes doux :

Des cheminements piétons sont à prévoir afin de relier la zone sportive, avec un sens Nord-Sud et Est-Ouest. Aucun cheminement doux ne vient traverser la zone artisanale. Ils sont tous situés en limite de zone. Un cheminement piétonnier est prévu le long de la RD 70.

#### Gestion de l'eau pluviale :

L'urbanisation du site devra prévoir une gestion durable des eaux pluviales afin de limiter les rejets dans le réseau.

#### Energie :

Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.

### Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouvelles entreprises un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

### Déchets :

Le réseau viaire doit être organisé afin de faciliter le passage des véhicules techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères. Des locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme).

### Typologie d'Habitat:

Les constructions seront destinées à favoriser l'implantation d'artisans. Aucun logement de gardiennage n'est autorisé dans la zone.

La hauteur maximale est fixée à douze mètres à l'égout du toit.

### Paysage:

Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site, notamment ceux à l'Est, seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Elles seront complétées d'essences locales, afin de garantir un véritable maillage vert à l'échelle du quartier, notamment au Nord, au Sud et à l'Est pour masquer la lagune.

- **Phasage :**

Ce secteur est urbanisable immédiatement.