

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
DE **S**AINT-**D**IDIER-**S**OUS-**A**ubenas

ORIENTATION D'**A**MENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 12/03/2024

A Ucel, le
Max TOURVIELHE, le Président



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 210255				Page : 2/21
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	04/2022	Création	SF	SF
1	02/2023	Arrêt	SF	SF
2	02/2024	Approbation	SF	SF

Sommaire

SOMMAIRE	3
1 INTRODUCTION	4
2 ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	6
3 OAP EN SECTEUR URBAIN	7
3.1 Secteur Les Vignettes	7
3.1.1 Localisation	7
3.1.2 Orientations d'aménagement	7
3.1.3 Programmation	9
3.1.4 Schéma de principe	10
4 OAP EN SECTEUR A URBANISER	11
4.1 Secteur Cœur de village	11
4.1.1 Localisation	11
4.1.2 Orientations d'aménagement	11
4.1.3 Programmation	14
4.1.4 Schéma de principe	15
4.2 Secteur Les Champs	16
4.2.1 Localisation	16
4.2.2 Orientations d'aménagement	16
4.2.3 Programmation	18
4.2.4 Schéma de principe	19
5 OAP THEMATIQUE	20
5.1 Continuité écologique	20
5.1.1 Localisation	20
5.1.2 Orientations d'aménagement	20
5.1.3 Schéma de principe	21

1 Introduction

Article L151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7

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, 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.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R.151-10](#).

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R.151-19](#).

2 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Les orientations d'aménagement du territoire de Saint-Didier-sous-Aubenas seront mises en œuvre selon l'échéancier suivant :

- Phase 1 : les OAP peuvent être réalisées de suite. Sont concernés les secteurs suivants :
 - Cœur de village,
 - Les champs.
- Phase 2 : l'OAP sera mise en œuvre lorsque les précédentes OAP seront réalisées. Est concerné le secteur suivant :
 - Les Vignettes

3 OAP en secteur urbain

3.1 Secteur Les Vignettes

3.1.1 Localisation

Ce secteur constitue une densification de l'enveloppe urbaine à l'Ouest du village, chemin des vignettes.

Le secteur a une surface de 0,60 ha environ.



Localisation du site de développement urbain Les vignettes - source : IATE

3.1.2 Orientations d'aménagement

a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet de :

- Renforcer la densification d'une zone intra urbaine, étant donné que c'est une zone tampon entre la zone d'activité en limite Ouest (hôtel, restaurant, etc.), le front bâti le long de la RN102 et un espace pavillonnaire au Nord et à l'Est,

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP en secteur urbain

- Organiser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine pour limiter l'impact paysager des futures constructions,
- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires.

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure urbaine en privilégiant l'implantation des constructions pour la meilleure performance énergétique possible,
- Une implantation sur au moins une limite parcellaire,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

b) Habitat

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute¹ de l'opération. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée,
- Le type de logements :
 - ↳ Individuel,
 - ↳ Intermédiaire² avec entrée individuelle.

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et les viabilités.

c) Aménagement

Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant.

L'opération d'aménagement conduit à la création, d'un point de vue architectural, de volumes de type R+1+comble.

¹ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

² Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel

Un espace de transition végétale est à organiser à l'Est et au Sud du secteur.

Desserte par les réseaux

Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents au niveau du chemin des Vignettes.

Les réseaux sont prolongés dans le secteur de l'opération où les futures constructions s'y raccordent.

Le traitement des eaux pluviales est intégré soit par un système de noues, soit par la réalisation d'un bassin de rétention ou d'une chaussée de rétention.

d) Transport et déplacement

Voie, accès

Le secteur est desservi par une voie publique : le chemin des Vignettes.

Une voie à double sens de circulation avec retournement permet de desservir l'ensemble des futures constructions.

Stationnement

Le stationnement est géré intégralement sur les espaces privés.

3.1.3 Programmation

La production attendue est de 25 logements/ha, soit un minimum 15 logements de type intermédiaire ou individuel.

La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2024.

3.1.4 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE

4 OAP en secteur à urbaniser

4.1 Secteur Cœur de village

4.1.1 Localisation

Ce secteur constitue une densification de l'enveloppe urbaine au Sud-Est du village, entre les chemins de la Tourasse et de Pré la Font.

Le secteur a une surface de 1,48 ha.



Localisation du site de développement urbain cœur de village - source : IATE

4.1.2 Orientations d'aménagement

a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet de :

- Renforcer la densification d'une zone intra urbaine afin de créer une centralité aujourd'hui inexistante pour une commune de type pôle central en développement,

Orientation d'aménagement et de programmation

OAP en secteur à urbaniser

- Définir le cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain,
- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires, avec des typologies diversifiées pour répondre à un parcours résidentiel,
- Répondre aux besoins de mixité sociale,
- Proposer des équipements et espaces publics dont une place de village,
- Faciliter les déplacements vers et à partir de la centralité
- Faciliter le stationnement en poche.

L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants :

- Une structure urbaine privilégiant des espaces extérieurs privatifs de type jardin, terrasses afin de créer un espace de quiétudes,
- La conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissées de terrains inconstructibles.

b) Habitat

La production de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface de l'opération hors espace à vocation public. Ainsi la production attendue est issue d'une diversité de :

- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée,
- Le type de logement qui permet une mixité de typologie afin de répondre à un parcours résidentiel complet :
 - ↳ Individuel avec espace jardin,
 - ↳ Intermédiaire³ avec entrée individuelle, avec espace jardin partagé,
 - ↳ Collectif.

La densification conduit à l'optimisation des espaces (usage des parcelles) et des viabilités. L'habitat collectif et intermédiaire accueille de l'habitat social, pour de la location ou de l'accession. La densité de l'habitat privilégie une urbanisation en bande.

c) Aménagement

Espaces publics et équipements

Les espaces publics sont des lieux de rencontre multigénérationnelle et assurent la mise en place d'évènements festifs et commémoratifs.

³ Logement intermédiaire : logement offrant une alternative au logement collectif et au logement individuel

L'Est du site, à proximité de la voie de desserte principale, est destiné à l'accueil des équipements, services de type bâti public avec parvis (notamment pour la petite enfance, la santé ou les seniors), aire de stationnement, place publique.

Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant.

L'opération d'aménagement crée le long de chaque voie de desserte, une façade urbaine cohérente d'un point de vue architectural dans des volumes de type R+1+comble, voir R+2+comble pour les logements collectifs.

Les espaces de jardin côtoient les futures constructions.

La voie de desserte principale est plantée : des arbres de haute tige en alignement soulignent le déroulement de la voie. Ils sont complétés par un traitement végétal de la voie.

Les murs en pierre sèche sont préservés exceptés au niveau des accès à la zone. Le long du chemin de la Tourasse, en cas d'élargissement de la voie, le mur est reconstruit.

Desserte par les réseaux

Le secteur est desservi par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents dans l'emprise des voies publiques : chemin de la Tourasse, chemin de pré la Font.

Les réseaux sont prolongés dans le secteur de l'opération le long des voies à créer où les futures constructions s'y raccordent.

Le traitement des eaux pluviales est intégré soit par un système de noues, soit par la réalisation d'un bassin de rétention ou d'une chaussée de rétention.

Zone humide

La zone humide existante sur le site est le support du parc paysager. Elle intègre un cheminement doux de type chemin suspendu ou pas japonais.

Elle contribue à la gestion des eaux pluviales du site du projet.

Elle est complétée par un chemin paysager qui récupère les eaux de ruissèlement en direction de la zone humide.

d) Transport et déplacement

Voie, accès

L'accès principal au quartier cœur de ville est positionné à partir de la RN102 en direction du nouveau quartier. Cet accès est à sens unique, de la RN102 vers le cœur de ville. Seul le parking existant qui bénéficie d'un accès entrée/sortie sur le RN102 est maintenu avec cette desserte.

Orientation d'aménagement et de programmation**OAP en secteur à urbaniser**

Le secteur est desservi par deux voies existantes à double sens de circulation : le chemin de la Tourasse et chemin de Pré la Font.

Le chemin de la Tourasse est à élargir pour permettre une circulation motorisée dans les deux sens de circulation.

La desserte interne de la zone est organisée autour de 3 axes de circulation :

- Une voie principale à double sens de circulation, avec trottoir, d'axe Nord Sud pour le secteur des espaces et équipements publics, le parc paysager ainsi que pour l'habitat collectif,
- Deux voies secondaires à double sens de circulation d'axe Nord-Sud pour les secteurs d'habitat individuel et habitat intermédiaire, avec chemin paysager.

Stationnement

Une poche de stationnement est envisagée au niveau des équipements publics et du parc paysager, ainsi qu'en bordure de la RN102.

Pour les logements, le stationnement est géré par :

- Au moins une poche de stationnement au niveau des logements collectifs,
- Au moins une poche de stationnement au niveau des logements intermédiaires,
- Au moins une poche de stationnement au niveau des logements individuels.

Les poches de stationnement sont perméables aux eaux pluviales.

4.1.3 Programmation

La production attendue est de :

- 30 logements/ha (soit un minimum de 26 logements de type collectif, intermédiaire et individuel), sur 0,86 ha,
- dont 40% de logements sociaux (soit un minimum de 10 logements) de type PLUS (70%) et PLAI (30%).

Le secteur accueille également un équipement public avec parvis, une place publique, un parc paysager et des aires de stationnement.

La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2024.

4.1.4 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE

4.2 Secteur Les Champs

4.2.1 Localisation

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine dans le quartier Millet au lieu-dit « les Champs », le long de la RN102, en entrée Ouest du territoire.

Le secteur a une surface de 1,40 ha environ.



Localisation du site de développement urbain les Champs - source : IATE

4.2.2 Orientations d'aménagement

a) Objectifs

L'urbanisation de ce secteur respecte les orientations de la charte d'aménagement commerciale et les principes suivants :

- le développement d'activité de type artisanale et tertiaire,
- l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés.

b) Habitat

Le secteur est dédié à des activités économiques. Aucune construction à destination d'habitation n'est envisagée dans ce secteur.

c) Aménagement

La desserte interne (voie, chemin, trottoirs, etc.) de l'opération consomme environ 15% de la surface de la zone, soit environ 2100 m².

Développement durable

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci de sobriété foncière, d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques,
- de réaliser au niveau des toitures des équipements pour capter l'énergie solaire, ou de réaliser des ombrières.

Desserte par les réseaux

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents au niveau de la RN102.

Les réseaux (eau potable, assainissement et électricité) sont prolongés dans le périmètre de l'opération.

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

Le traitement des eaux pluviales est intégré soit par un système de noues, soit par la réalisation d'un bassin de rétention ou d'une chaussée de rétention.

Le fossé situé à l'Ouest du projet est maintenu dans sa fonction.

d) Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Qualité architecturale, urbaine

Les façades des constructions donnant sur la RN102 sont parallèles à la voie et en recul par rapport à la RN102. Elles disposent de baies vitrées en direction de la RN102.

Au niveau des toitures, des puits de lumière assurent un éclairage naturel des volumes bâtis.

Paysage

Une transition végétale avec les espaces urbains voisins, au Sud et à l'Est du secteur, permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle dispose, sur une épaisseur d'environ 6 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

Le long de la RN102, un aménagement paysager permet de réaliser un espace de transition entre la voie à grande circulation et la zone d'activité. Il est végétalisé. C'est la vitrine de l'activité qui s'y

implante, elle accueille les platanes ou essences similaires qui sont à renouveler en raison de l'élargissement de la RN102 afin de maintenir un alignement d'arbres.

e) Transport et déplacement

Voie, accès

Deux accès simple flux sur la RN102 sont à créer pour permettre une sécurisation de la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc.).

La desserte interne permet d'assurer un bouclage entre les accès entrée et sortie de la zone, elle est dimensionnée pour permettre la circulation de poids lourds. Elles disposent au moins d'un trottoir.

Aucune voie en impasse n'est créée.

Une voie d'attente est envisagée pour accéder à la zone 2AUi voisine.

Le cheminement existant en bordure de la RN102 est déplacé en tenant compte de l'élargissement de la voie, il a un usage piéton cycle et relie les zones d'activité au village.

Stationnement

Une poche de stationnement mutualise les besoins de l'opération. Elle est rendue perméable aux eaux pluviales.

Desserte par les transports en commun

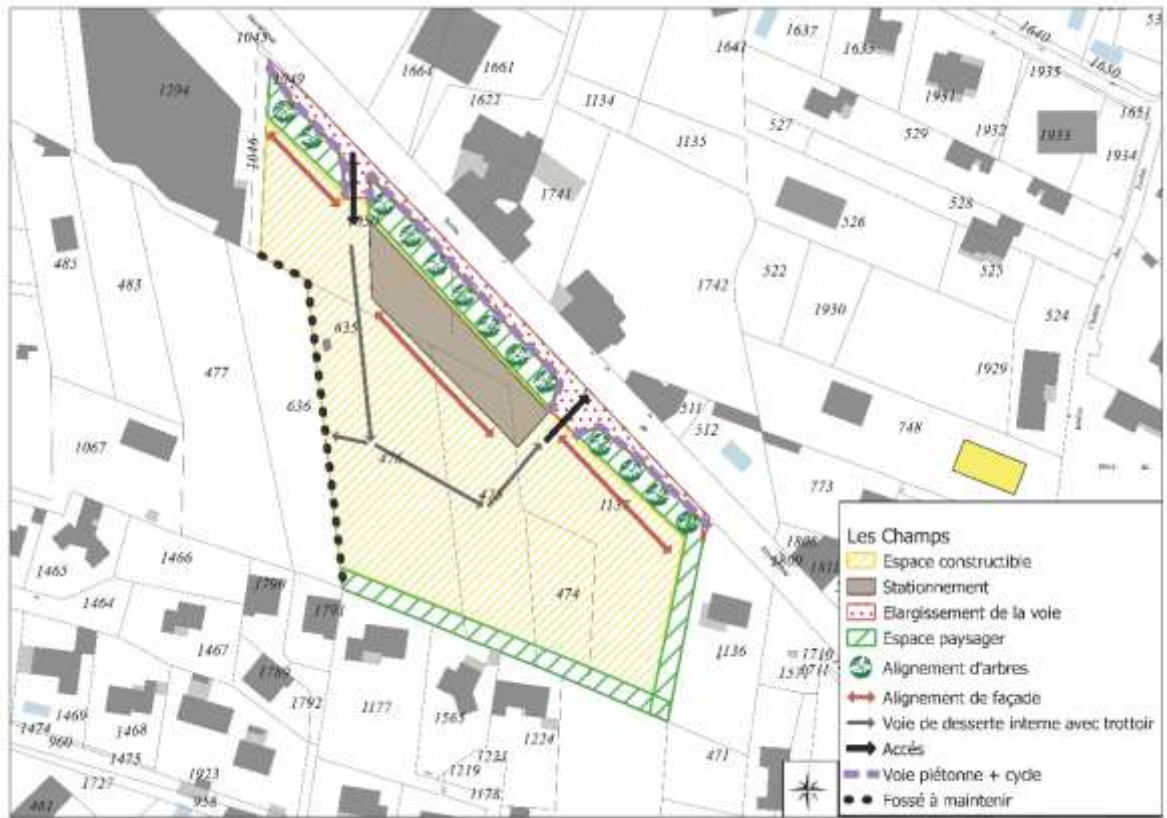
Le secteur facilite le cheminement vers la gare routière, à travers la promotion d'une mobilité douce située le long de la RN102

Les arrêts autocar sont situés à 300 mètres du secteur à aménager.

4.2.3 Programmation

La mise en œuvre de l'opération est possible dès 2024.

4.2.4 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE

5 OAP thématique

5.1 Continuité écologique

5.1.1 Localisation

L'ensemble du ban communal est concerné par des continuités écologiques notamment au niveau des zones agricoles et naturelles.

5.1.2 Orientations d'aménagement

a) Objectif

Il s'agit de maintenir les continuités écologiques dans leur fonctionnalité vis-vis de la faune et de la flore pour permettre les migrations et les échanges génétiques nécessaires au maintien à long terme des populations et des espèces.

b) Aménagement

Les réservoirs de biodiversité (réservoir terrestre principal et d'intérêt local, réservoir aquatique) sont préservés de la constructibilité par :

- une optimisation des surfaces artificialisées au sein des unités foncières pour éviter la fragmentation des habitats naturels,
- une gestion du tissu viaire existant dans les espaces agricoles et naturels pour son maintien en bon état sans élargissement excessif des bandes de roulement,
- une gestion des clôtures agricoles pour maintenir les déplacements de la faune sauvage,
- une prise en compte de la qualité des paysages pour en assurer la diversité.

Les réservoirs de biodiversité de type pelouse sèche sont un complément des corridors écologiques, à ce titre ils constituent la nature ordinaire qui est préservée de la constructibilité et du mitage de l'espace.

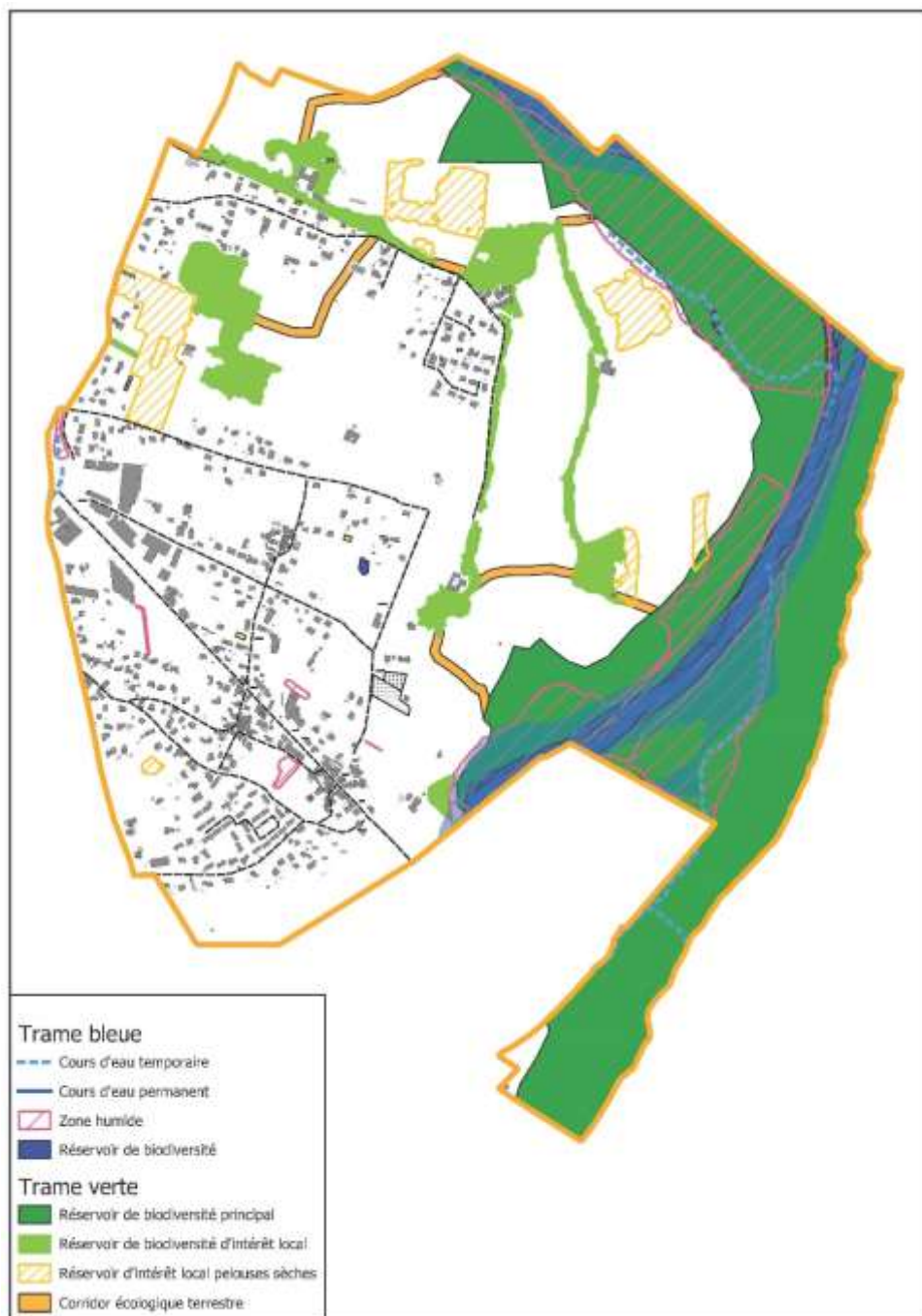
Les continuités écologiques de type corridor écologique terrestre sont préservées de la constructibilité dans les espaces identifiés sur le schéma de principe ci-après, notamment en zone agricole et naturelle quel que soit le projet. Dans ces secteurs, la végétation est à renforcer par un linéaire de haies d'essences locales.

Dans les espaces agricoles et naturels, pour les cours d'eau (pérenne et intermittent) :

- le bassin versant du cours d'eau est pris en compte ainsi que les écoulements générés au droit du projet,

- les traitements des eaux usées concourent à conserver ou améliorer l'état écologique de l'Ardèche,
- les zones humides restent non constructibles.

5.1.3 Schéma de principe



Intention d'aménagement - source : IATE