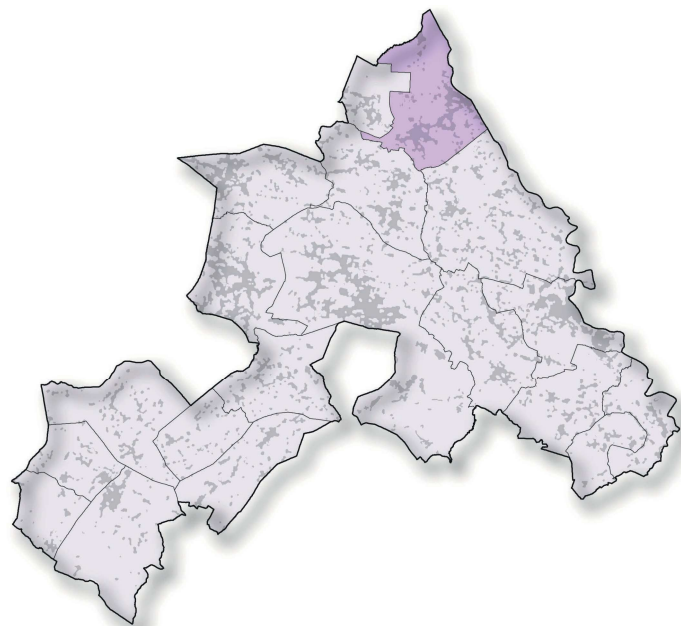


AOSTE

Saint Didier



Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l’OAP se situe sur la frange Sud-Ouest du hameau ancien de Saint-Didier, au Nord de la commune, de part et d’autre de la route de Belley (RD592).

S’étendant sur 0,52 ha, il constitue l’un des derniers tènements disponibles du hameau, à l’interface entre :

- ses nombreuses maisons anciennes en pisé, dont l’implantation caractéristique, perpendiculaire aux voies, et les volumétries généreuses (bâti de grande longueur, toiture dauphinoise) confèrent au hameau une réelle qualité paysagère et urbaine ;
- les extensions pavillonnaires récentes, sur les franges du hameau.

Son aménagement constitue une opportunité de « parachever » l’urbanisation du hameau et de réussir la transition morphologique entre le coeur de hameau ancien et ses extensions récentes.



Le site de projet (et principalement les parcelles n°217, 220 et 221) se situe en partie dans l’emprise de la crue exceptionnelle du Rhône. Ce classement n’engendre toutefois pas de contrainte d’urbanisme, dans la mesure où le site peut être considéré en zone urbanisée.

Principes d’aménagement et de programmation

Le périmètre de l’OAP sera aménagé selon les principes suivants :

- Une voie de desserte commune à l’ensemble des nouveaux logements édifiés est attendue. Cette voie débouchera sur une « Placette » de quartier, qui permettra, outre le retournement des véhicules, des usages récréatifs et un confort d’agrément.
- Un espace paysager sera préservé en limite Est, afin de créer une zone « tampon » entre les constructions anciennes le long de la route de Belley et les nouvelles constructions. Il s’agira en outre de préserver des fonds de jardins paysagers, confortables pour les nouvelles habitations, et de limiter le linéaire de voirie aménagée.
- Une gradation de densité du Nord-Est au Sud-Ouest le long du chemin du Moulin, avec une opération de logements intermédiaires équivalent R+1 attendue en accroche du bâti ancien, au Nord, et des logements individuels ou groupés en transition avec le pavillonnaire déjà réalisé en extension du cœur de hameau, au Sud.
- Des constructions qui devront s’implanter en pignon le long du chemin du Moulin, avec un sens de faitage Nord-Ouest/Sud-Est (bâti perpendiculaire au chemin), et une orientation Sud-Ouest des logements.

Un total d’environ une dizaine de logements est attendu, soit une densité de l’ordre de 20 logements/ha.

- Principe de desserte
- Placette de « quartier » à usages récréatifs
- Espace de stationnement résidentiel collectif
- Principes d’accès aux logements
- Trame verte à créer ou renforcer : coeurs d’îlots végétalisés, voiries paysagées...
- Bâti de caractère à préserver et valoriser
- Bâti de caractère à préserver et valoriser (ancienne école)
- Zone d’habitat intermédiaire équivalent R+1
- Façade bâtie
- Zone d’habitat individuel ou groupé



0 50 m

Conditions d’ouverture à l’urbanisation

Chacune des deux OAP sera mise en oeuvre dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

En sus de la prise en compte des grands principes d’aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d’OAP ([Partie 1- Définitions](#) et [Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones](#)), les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		Les constructions devront avoir une hauteur inférieure à 6 mètres (ou R+1). La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l’habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		Les façades des constructions s’implanteront avec un retrait minimum de 3 m, sauf si elles sont situées le long du chemin du Moulin. Le long du chemin du Moulin, les façades des constructions s’implanteront à l’alignement ou avec un retrait égal à 3 m. Une implantation différente peut toutefois être autorisée s’il s’agit de favoriser l’amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d’une architecture bioclimatique (prise en compte de l’exposition et de l’ensoleillement) visant à libérer de l’espace au sud.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions s’implanteront sur limite séparative ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 5 m (=H/2 minimum 5 m). Dans le cas où elles s’implantent sur limite, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Espaces collectifs	Pour toute opération d’aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés, il est imposé la réalisation d’espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l’opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d’agrément, devront être végétalisés, dans l’objectif de limiter l’imperméabilisation des sols, la création d’ilots de chaleur et de favoriser l’épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie: arbres d’alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d’arbustes. Cette végétalisation doit s’inscrire dans un projet paysagé cohérent.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d’usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d’environ 30% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 15 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre.
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l’impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé la plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l’écoulement des eaux pluviales
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d’arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
Mixité sociale		Non réglementé.
Stationnement		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé sur le tènement de l’opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. Pour les opérations de construction neuve comptant 2 logements et plus, l’aménagement d’un espace de stationnement abrité dédié aux deux-roues est obligatoire. Cet espace sera dimensionné à hauteur de 0,75 m² par logement inférieur à 40 m² de surface de plancher, et 1,5 m² par logement de 40 m² de surface de plancher et plus, sans pouvoir toutefois être inférieur à 3 m² au total. Pour les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, il est demandé la réalisation d’au moins une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements créés. - Pour les constructions à usage d’hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
Desserte par les transports en commun		L’accès piéton aux points d’arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l’aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d’aménagement et de programmation ci-dessus.

* Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l’Orientation d’Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l’opération à venir. L’ensemble s’apprécie dans un rapport de compatibilité.