

PLU approuvé le 14 février 2011

Révision allégée n°3 prescrite le 26 juin 2017

Révision allégée n°3 approuvée le 9 décembre 2019

DOSSIER APPROBATION PLU



Château-Gaillard

Plan Local d'Urbanisme



Le Seynard



La Mairie



Les équipements publics

2 Orientations d'aménagement et programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CHATEAU-GAILLARD – Carrière et zone Nk

Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui dispose : «*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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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. » L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

Portée juridique: «*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 »* qui dispose : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture*

d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

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.

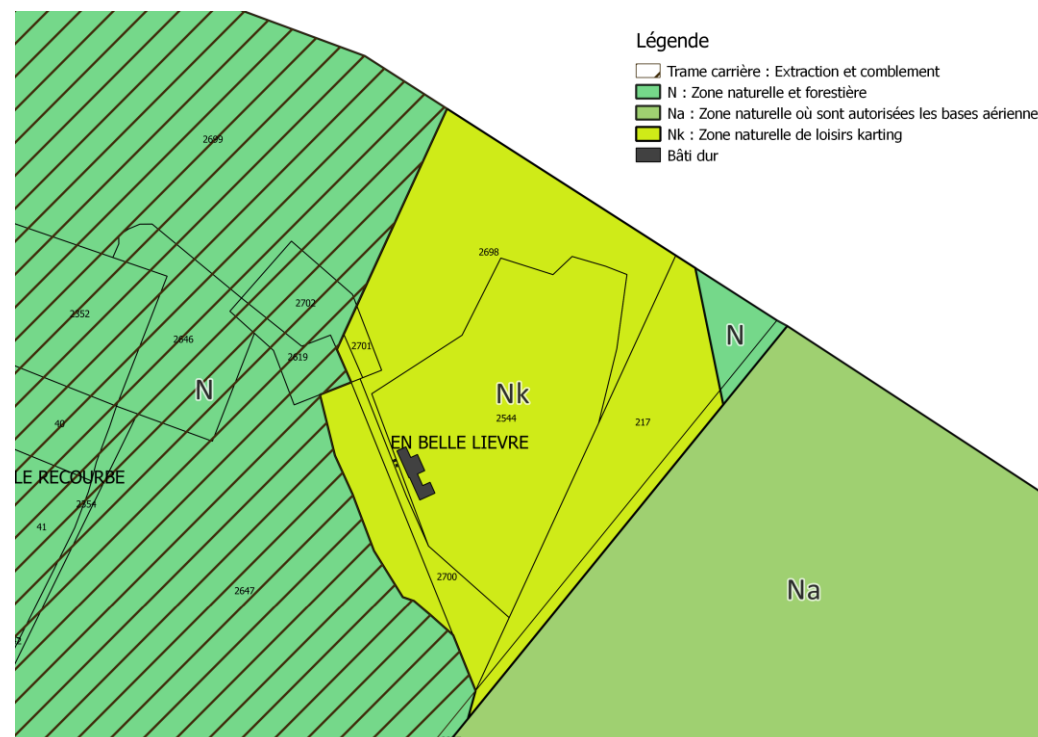
Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension.

Présentation générale

L'OAP concerne l'ensemble de la zone Nk mise en place afin de reconnaître l'existence d'une activité de karting et permettre son développement modéré dans le cadre d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée tel que prévu par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La présente OAP a pour objectif de compléter les conditions fixées pour encadrer les possibilités de construction limitées dans la zone Nk. Il s'agit en particulier de préserver les parties de la zone présentant les enjeux environnementaux les plus forts, de faciliter l'insertion paysagère des aménagements et constructions dans le site et de sécuriser les usages du site.

Cette OAP sera réalisée au fil des opérations et projets de construction OU aménagement.



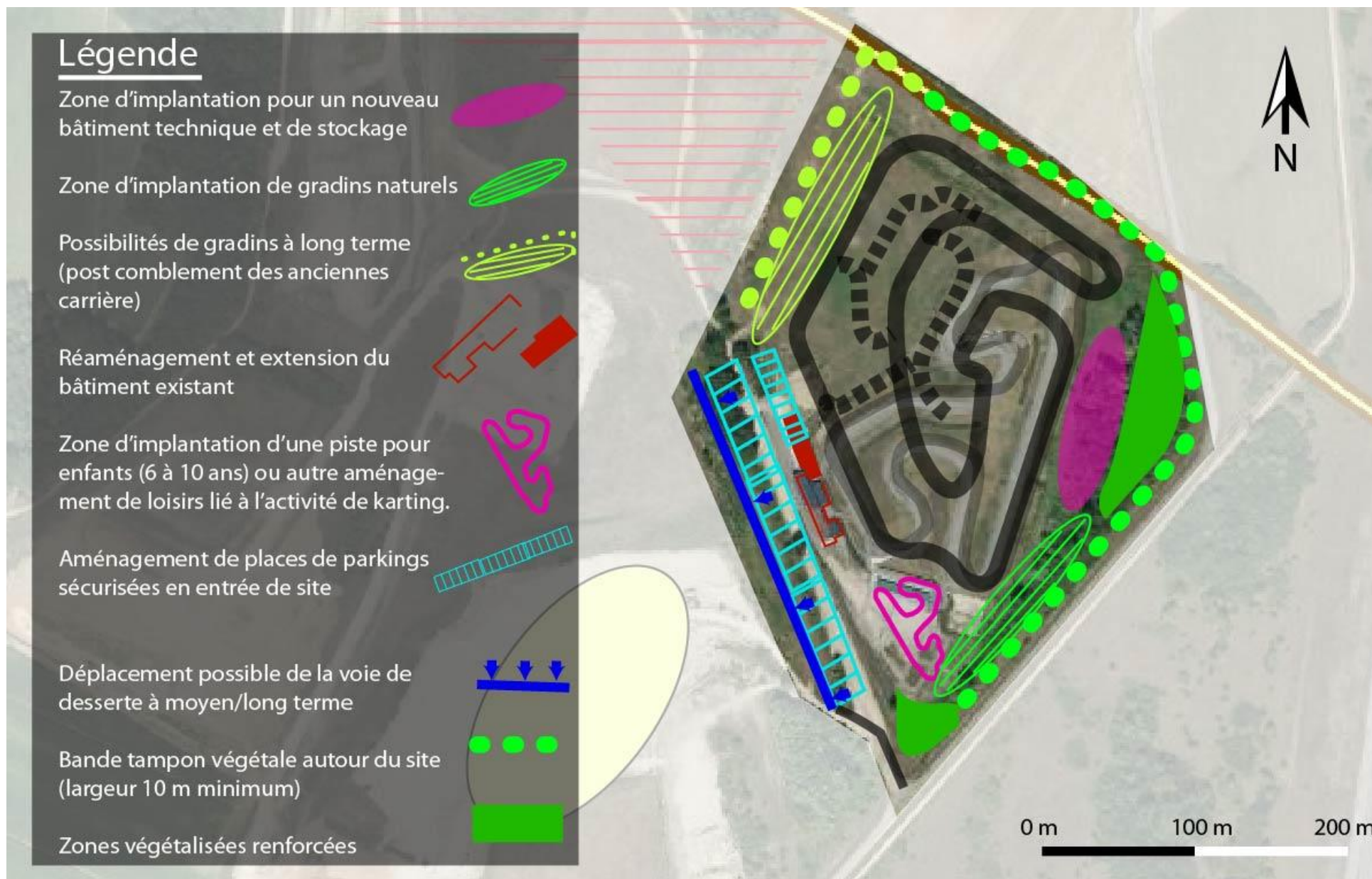


Figure 1 Schéma de principes de l'OAP de la zone Nk

Programme OAP (opposable dans un rapport de compatibilité) :

Organisation de l'espace, aménagements et constructions

- Les possibilités de construction de nouveaux bâtiments, dans les conditions prévues par le règlement de la zone Nk, devront respecter la zone d'implantation fixée dans le schéma de principe.
- La réalisation de gradins naturels devra respecter les zones d'implantations prévues dans le schéma de principe. Ces gradins naturels seront réalisés par mouvement de terre, dans le respect des dispositions du règlement de la zone Nk.
- Les gradins naturels à long terme sont indiqués à titre de possibilité future. La réalisation de ces gradins ne pourra avoir lieu qu'après comblement des sites des anciennes carrières. En cas de réalisation, une bande tampon inconstructible devra être réalisée entre ces aménagements et les limites de tènement.
- Le bâtiment existant pourra être réaménagé et complété par une extension dans les conditions fixées par le règlement de la zone Nk.
- Les possibilités de réalisation d'aménagements de loisirs complémentaires à l'activité de karting, telle que la réalisation d'une piste pour enfants, devront respecter la zone d'implantation prévue au schéma de principe.
- Les constructions et aménagements devront être réalisés en limitant au maximum leur visibilité depuis les abords du site par la mise à profit du relief encaissé des lieux et par l'usage de la végétation existante ou à créer.

Sécurisation de la voirie et du stationnement

- Les stationnements des usagers et du public du site devront être réalisés à l'entrée de celui-ci. Une zone de stationnement devra être réalisée le long de la voie en bordure Sud-Ouest du site.
- La voie située en bordure Sud-Ouest du site pourra être déplacée plus à l'Ouest afin de sécuriser les accès au site, faciliter l'aménagement de places de stationnement le long de cette voie et limiter les nuisances directes à proximité du site.

Végétation, paysage et préservation environnementale

- Les aires de stationnement devront être plantées afin d'assurer leur intégration dans le paysage et limiter les effets d'îlot de chaleur.
- Une bande tampon végétale inconstructible devra être maintenue ou reconstituée en bordure de site afin de préserver les fonctionnalités écologiques des lieux et favoriser l'insertion paysagère des activités. Cette bande devra présenter une largeur minimum de 10 mètres. Elle pourra cependant, mais de manière modérée, présenter une largeur moindre au niveau des gradins naturels.
- Des zones végétalisées renforcées, telles que définies dans le schéma de principes, devront être maintenues libres de toute construction ou tout aménagement. Ces zones végétalisées renforcées pourront être composées devront accueillir des essences locales typique des pelouses sèches.
- **Le déplacement de la voie en bordure Sud-Ouest du site ne pourra être réalisé qu'en contrepartie de création de pelouse sèche d'une superficie de 1200m² minimum sur le site ou à proximité de celui-ci.**

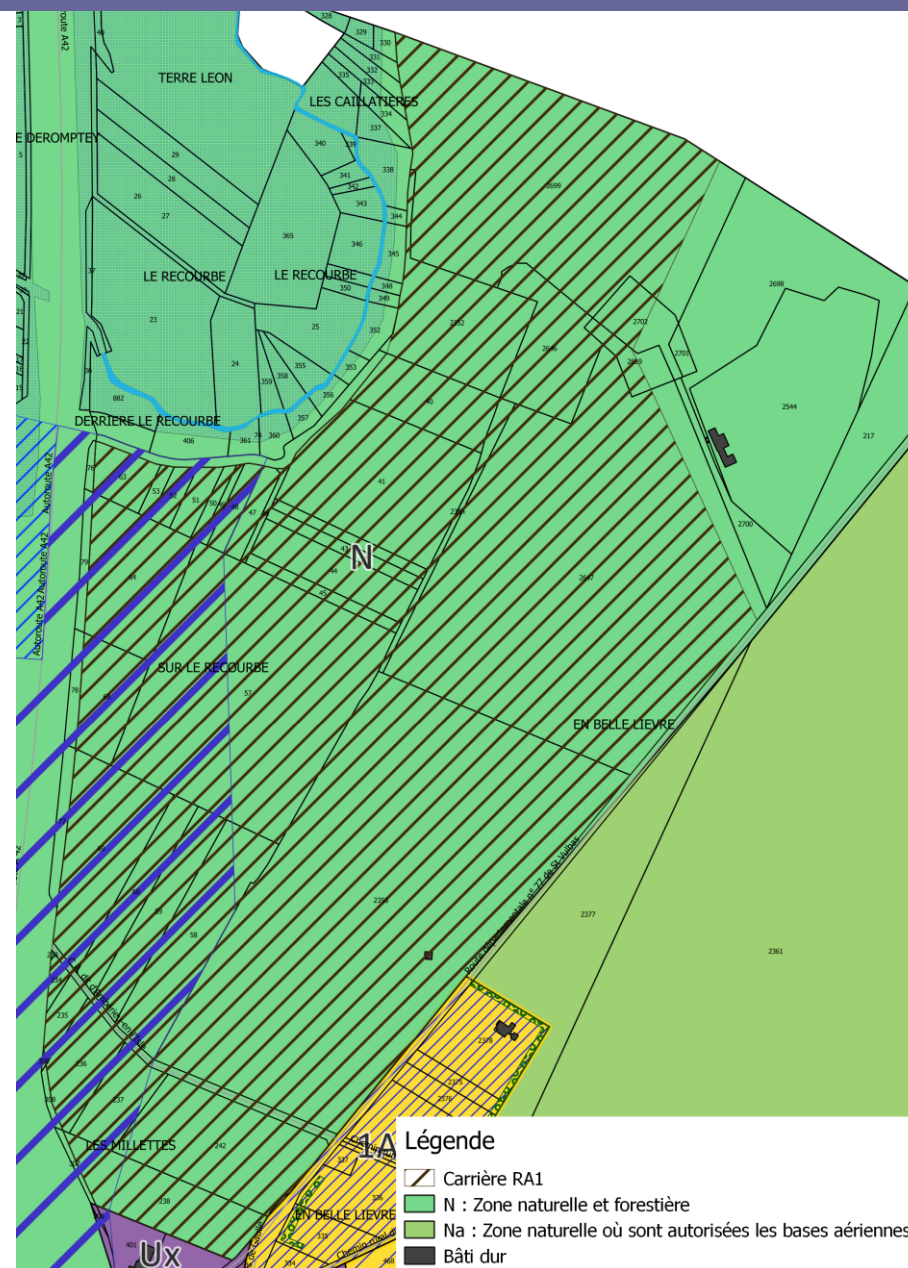
Assainissement

- Les eaux de ruissellement provoquées par les aménagements et constructions devront être traitées à la parcelle sans toutefois affecter les pelouses sèches existantes ou à créer. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être envisagés lors de la réalisation de nouvelles constructions ou de nouveaux aménagements. En particulier il est exigé la réalisation de dispositifs de récupération et traitement des hydrocarbures pour les secteurs de stationnements, pour les eaux de ruissèlement venant des pistes de courses, des zones de manutention et tout autre secteur présentant des risques de pollution des sols et des eaux de surface.

Présentation générale

L'OAP concerne l'ensemble de la trame carrière de la zone N. Cette OAP a pour objectif d'encadrer précisément les activités connexes à l'exploitation de carrière et à renforcer les mesures de préservation environnementale sur le secteur.

Cette OAP sera réalisée au fil des opérations et projets de construction OU aménagement.



Programme OAP (opposable dans un rapport de compatibilité) :

- 1- En cas de réalisation d'une centrale à béton et enrobée connexe et complémentaire aux activités de carrière, celle-ci devra respecter la zone d'implantation prévue dans le schéma de principes de l'OAP
- 2- Des zones végétalisées à préserver, telles que définies dans le schéma de principes, devront être maintenues libres de toute construction et tout aménagement. Ces zones végétalisées devront accueillir des essences locales typiques des pelouses sèches.
- 3- La destruction des zones végétalisées à préserver est admise en cas de remblaiement/comblement nécessaire à leur remise en état post extraction de carrière et cela dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale et la fonctionnalité environnementale du terrain. Elles devront être compensées par des créations ou recréation de pelouses sèches sur le site de l'OAP à superficies égales.

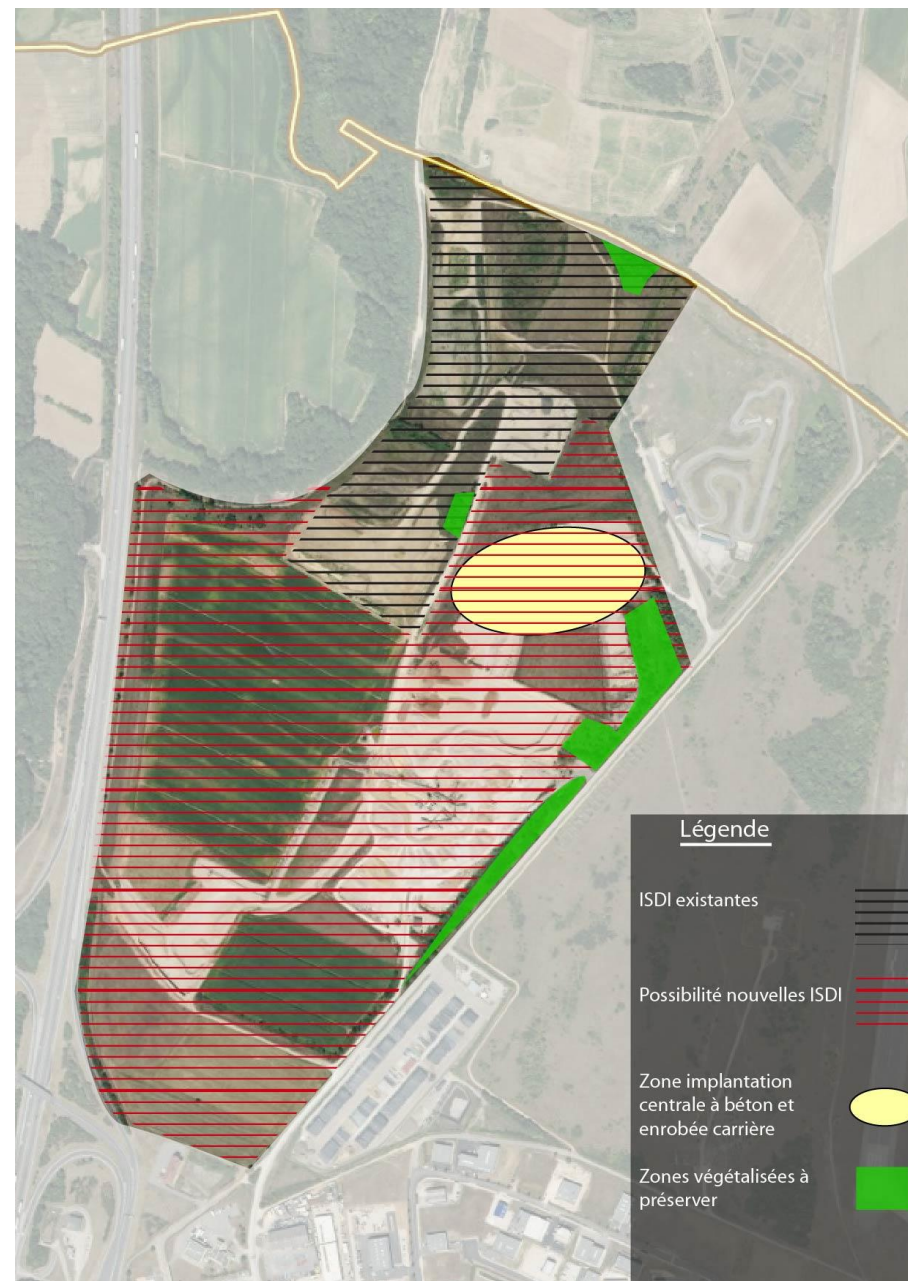
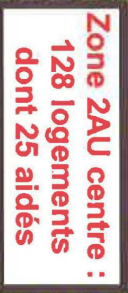


Figure 1 Schéma de principes de l'OAP En Belle Lièvre

Secteur Centre - vue d'ensemble

Superficie zone 1AU : 34 100 m²



Commune de Château Gaillard - Révision du P.L.U.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Secteur Centre (partie Est) – zone 1AU

Ces zones d'urbanisation future sont prévues pour amorcer le développement du Chef-Lieu en direction du Sud.

La transition sera permise notamment par la zone Uam sur laquelle est prévu le développement de 50% de logements aidés et de commerces de proximité, en lien avec de nouveaux espaces publics.

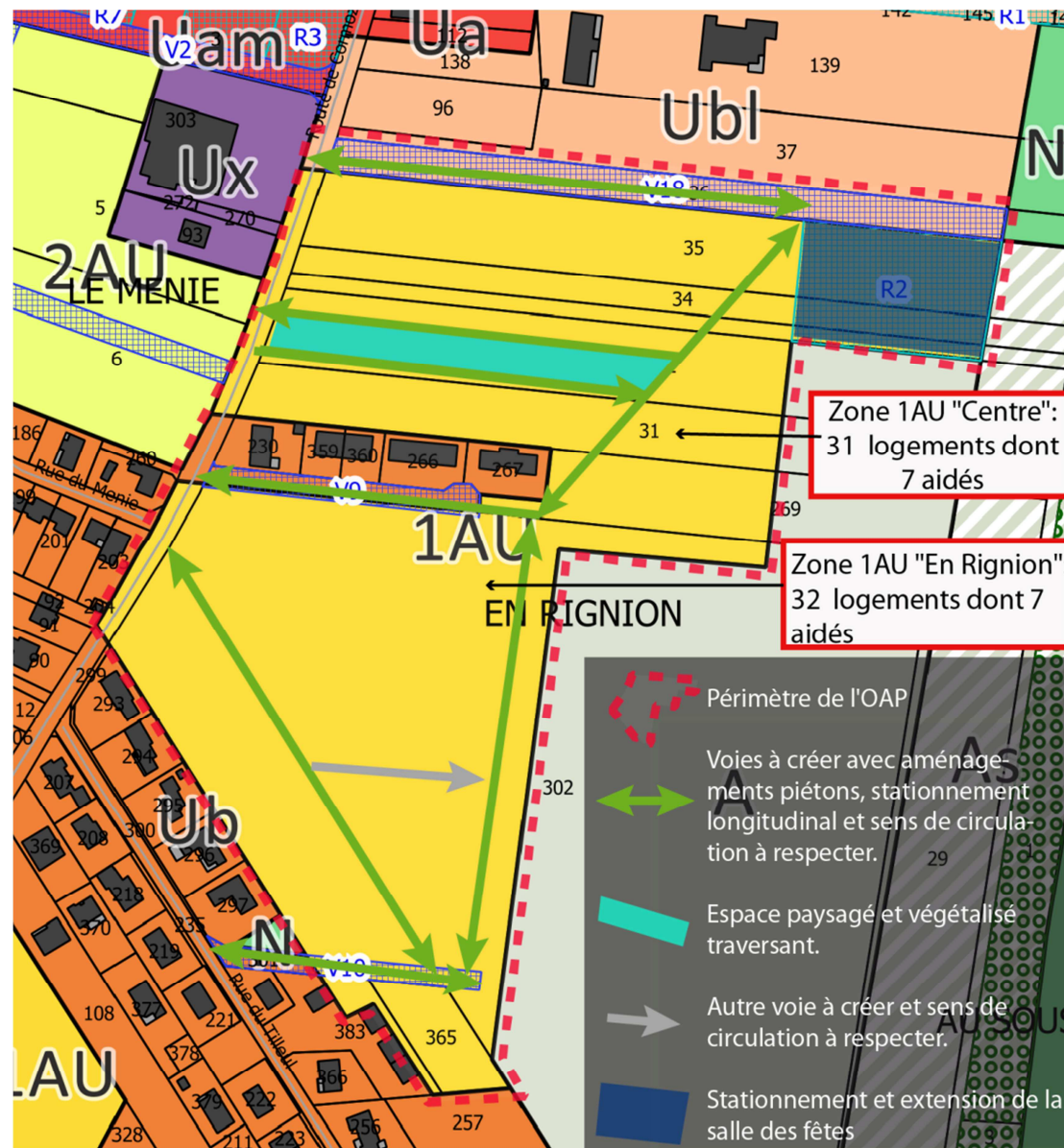
La zone 1AU « En Rignion » prévoit de poursuivre vers le Nord l'urbanisation existante entre le Chef-Lieu et Cormoz autour de deux voies structurantes à double-sens orientées Nord-Sud. 3 voies orientées Est-Ouest devront être réalisées afin de parfaire le maillage du quartier.

La zone 1AU « Centre » est structurée autour d'un espace paysagé et végétalisé le traversant d'Est en Ouest. Des voiries de part et d'autre de cet espace paysager permettront la circulation des véhicules dans le sens Est-Ouest. Un deuxième axe de voirie dans le sens Est-Ouest ainsi qu'une voie Nord-Sud dans la continuité de la voirie d'en Rignion viendront compléter la structure viaire de ce secteur.

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale (notamment noues végétalisées) devront être aménagés sur l'ensemble du site.

Pour l'ensemble des voies repérées au plan de zonage, les sens de circulation indiqués dans le schéma de principe devront être respectés. Conformément au schéma de principes, plusieurs voies devront présenter des aménagements piétons et prévoir une offre de stationnement longitudinal. Cette offre viendra compléter les stationnements à créer sur l'ER N°R2.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter des logements collectifs, groupés/intermédiaires et individuels.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Secteur Centre (partie Ouest) - zone 2AU

Echelle : 1/5000e

La partie Ouest du développement urbain prévu entre le Chef-lieu et Cormoz porte une part importante de l'esprit dans lequel il a été pensé.

Une voie structurante d'orientation Nord-Sud sera créée, autour de laquelle s'organisera la trame des dessertes perpendiculaires, ainsi que la liaison avec la route de Cormoz à l'Est.

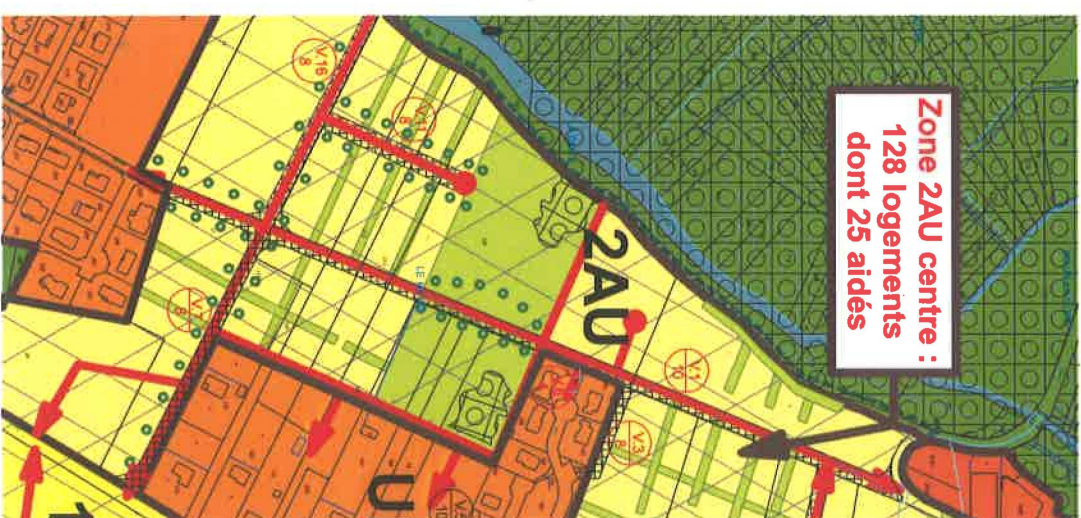
Cette transition entre les deux quartiers historiques passera par une respiration urbaine, prévue en espaces verts et plantations de part et d'autre de la voie, et en lien avec le massif boisé à l'Ouest.

Sur les secteurs voués à l'habitat, des haies bocagères sont prévues, ayant pour vocation de structurer le paysage et la trame urbaine.

Le long du Seynard, en place du chemin rural de St Maurice, il est prévu de mettre en place une voie de circulation pour les modes de déplacements doux.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 20 % de logements locatifs aidés.

haie bocagère



Superficie zone 2AU : 148 000 m²

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

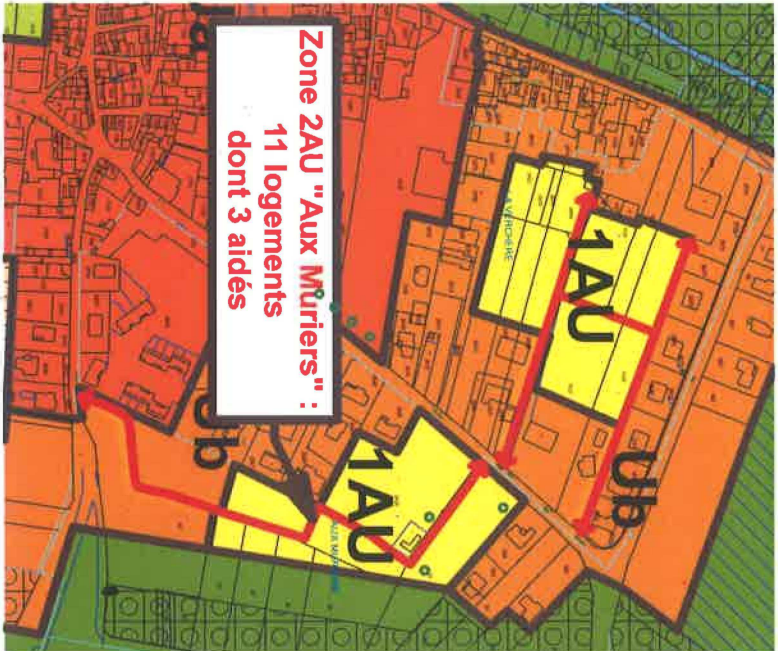
Centre (partie Nord) - zones 1AU

Superficie zones 1AU : 48 400 m²

Superficie zones 1AU : 48 400 m²



11 logements
dont 2 aidés



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Secteur des Ravinelles (est) - zones 1AU

Echelle : 1/5000e

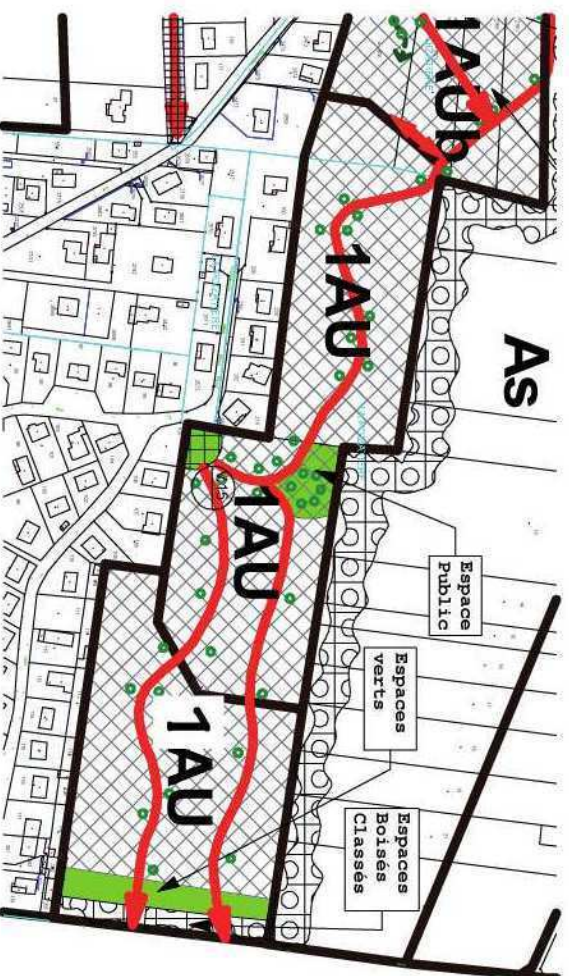
Superficie zone 1AU : 66 000 m²

Le secteur Est des Ravinelles sera organisé de manière à permettre le développement d'un habitat de type pavillonnaire.

Les zones 1AU et 2AU seront aménagées successivement dans une logique de continuité et de cohérence, notamment dans le schéma des voiries. La connection avec Ambérieu-en-Bugey par l'Est doit être rendue possible. Les deux zones seront desservies à partir du quartier existant.

Un espace vert public sera aménagé dans la partie Nord de la zone 1AU, au droit de la convergence des voies de desserte à créer.

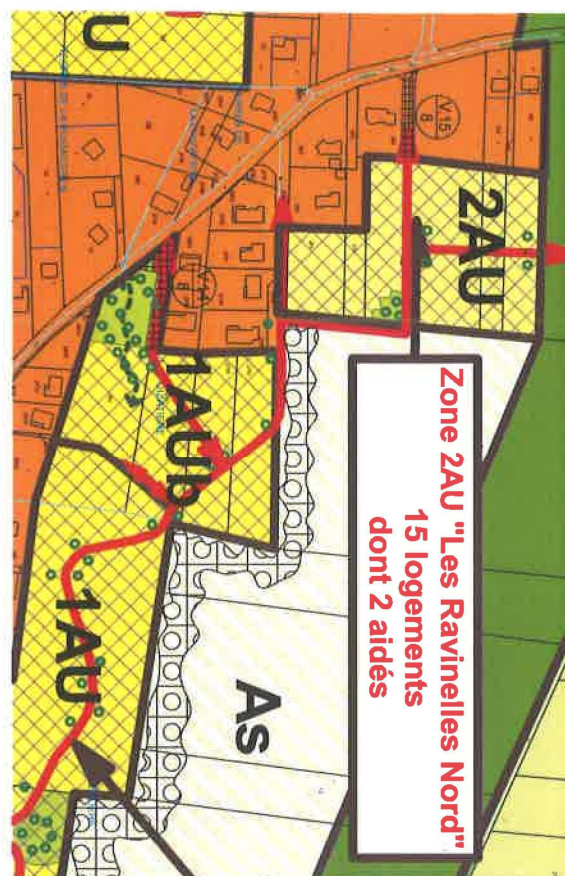
Comme sur l'ensemble du quartier des Ravinelles, chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 10 % de logements locatifs aidés.



THE

Superficie zone 2AII : 16 00

Superficie zone 1AUb : 13 300 m²
Superficie zone 2AU : 16 000 m²



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Secteur des Ravinelles (ouest) - zones 1AU et 2AU

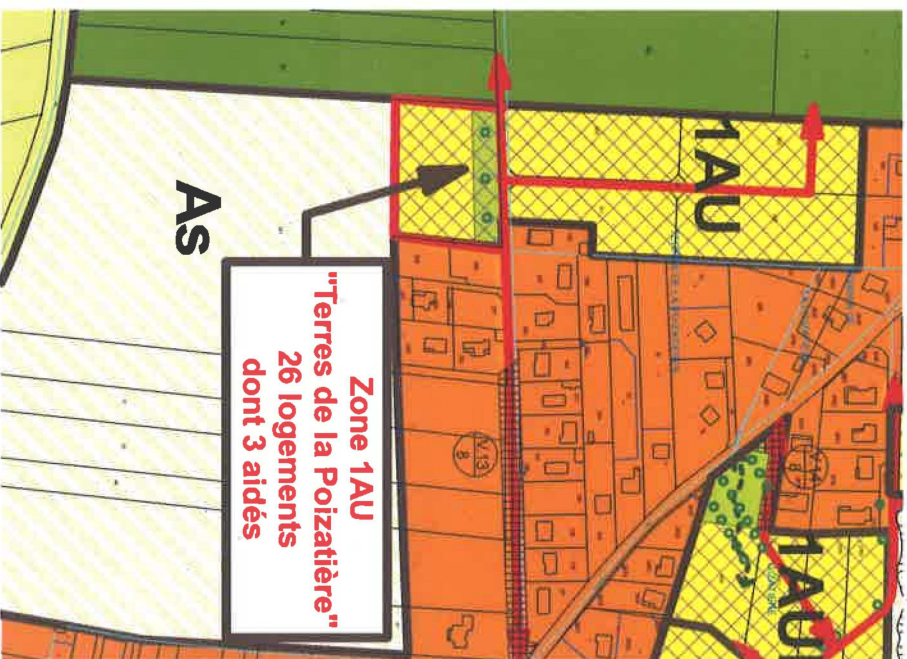
Echelle : 1/5000e

Le secteur Ouest des Ravinelles sera organisé de manière à permettre le développement d'un habitat de type pavillonnaire.

L'organisation des voiries sera étudiée de manière à ce que les nouveaux secteurs d'habitat soient en connexion avec la trame existante, notamment sur la rue de Groua.

Un espace vert public sera aménagé dans la partie Sud de la zone 1AU.

Comme sur l'ensemble du quartier des Ravinelles, chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 10 % de logements locatifs aidés.



Superficie zone 1AU : 28 000 m²
Superficie zone 2AU : 39 500 m²

