

Commune de CHATENAY

Plan Local d'Urbanisme



Patrimoine bâti communal



Château du Biard



Eglise Saint-Pierre

6

Cahier complémentaire aux Orientations d'Aménagement

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire, M. CHAFFARD

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE CHATENAY

Complément aux OAP du PLU de Châtenay : Le PLU de Châtenay approuvé en juillet 2006 prévoit deux orientations d'aménagement et de programmation concernant les zones 1AU et 2AU de l'ensemble de la commune. Ce cahier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation constitue un feuillet complémentaire au cahier n°3 du dossier de PLU approuvé en 2006 et porte à trois le nombre total d'OAP sur la commune.

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.

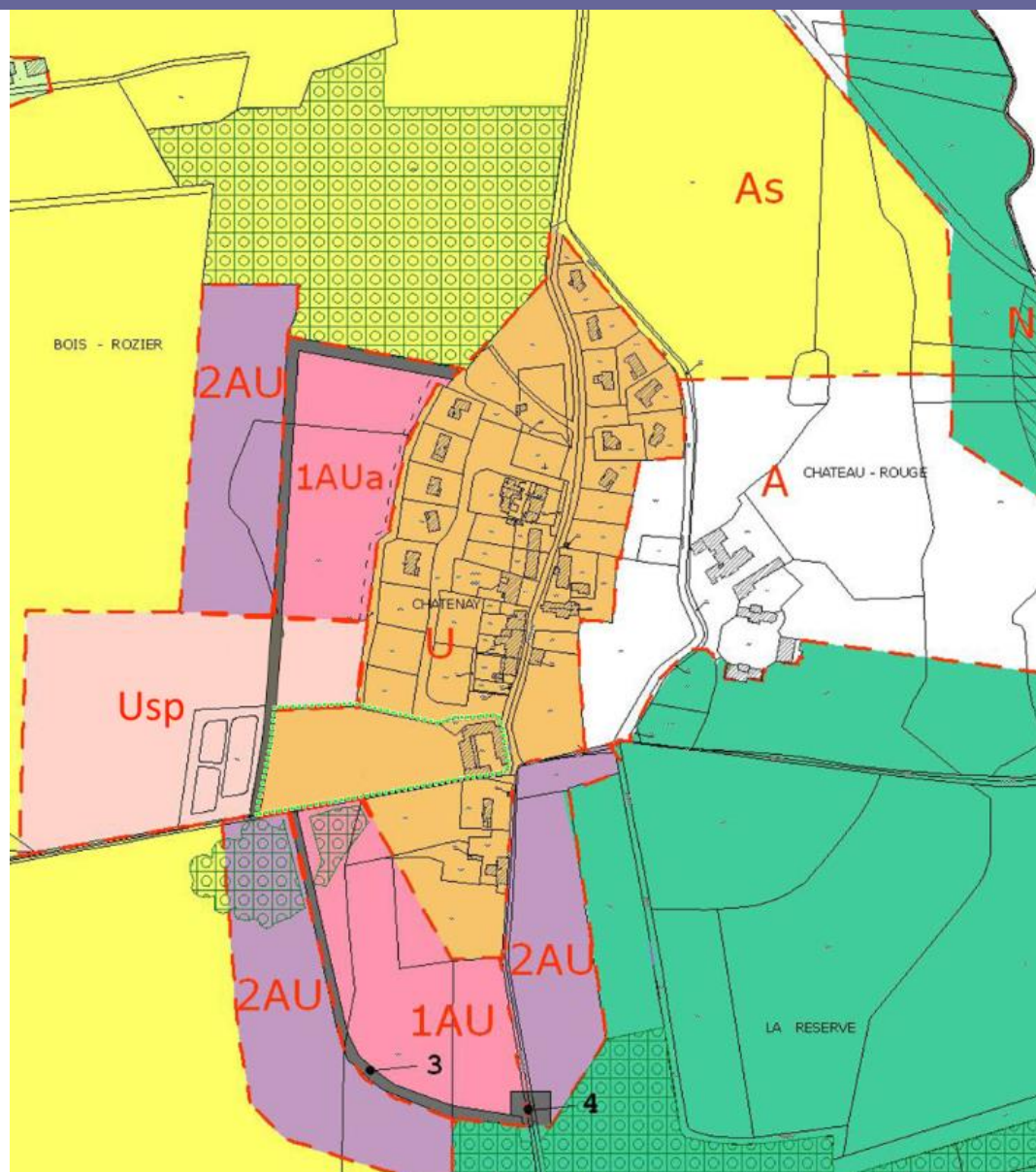
Portée juridique: «*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article 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. 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.

Situation des OAP



SITUATION



LEGENDE

- U : zone urbaine centrale
- Uh : zone de hameau
- 2AUf : zone festive
- Usp : zone sportive
- 1AU : zone à urbaniser à court terme
- 2AU : zone à urbaniser à long terme
- A : zone agricole
- As : zone agricole stricte
- N : zone naturelle
- Nh : zone naturelle peu équipée
- Opération d'aménagement et de Programmation
- Servitude de mixité sociale en zone urbaine
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Trame de risque naturel

Figure 1 : Extrait plan de zonage et légende

▪ **Règlement (Cf. Règlement du PLU):**

Extrait du règlement : Le site à aménager est classé en zone U. Cette zone est urbanisable dès l'approbation du PLU et sa vocation principale est principalement l'accueil de logements. De manière complémentaire, et sous conditions, sont autorisées les activités de commerces et entrepôt.

▪ **Enjeux principaux :**

- Aménagement de la zone dans le respect de la présente OAP,
- Permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble privilégiant la localisation des constructions autorisées par la zone sur une partie de la parcelle 714 de manière à :
 - Favoriser la réalisation de logements sur le secteur de Pillon situé en entrée de hameau ;
 - Mettre en valeur et préserver la plus grande partie de la parcelle 714 concernée par la zone Natura 2000 ;
 - Mise en place d'une zone tampon entre le secteur de construction et une Station de Traitement des Eaux Usées ;
 - Contenir l'urbanisation du tènement dans les limites de la tâche urbaine existante

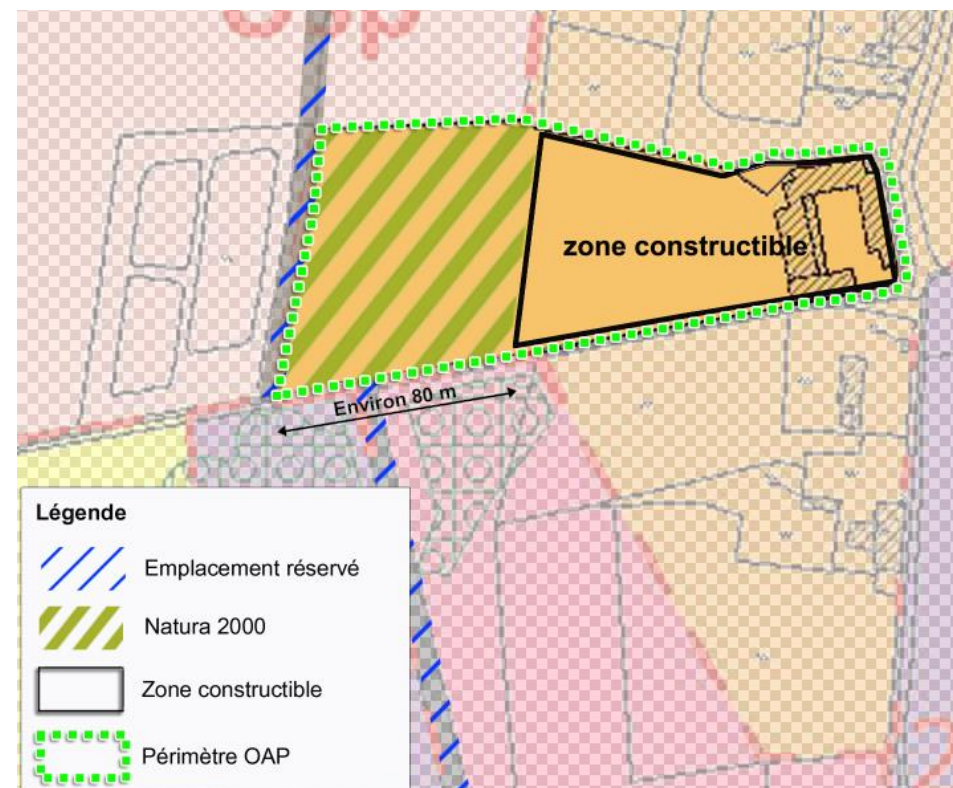
▪ **Principes d'aménagement :**

Zone constructible

En zone constructible, d'une superficie d'environ 0,6 ha, peuvent être réalisées toutes les constructions autorisées par le règlement de la zone. Cette zone devra accueillir environ 16 logements, soit une densité d'environ 26 logements/ha. 20% des logements de l'opération devra être destiné à la location. 15% de la totalité des logements devra être affecté à la réalisation de logements sociaux qu'ils soient de type locatif ou en accession à la propriété.

Zone Natura 2000

En zone Natura 2000, seuls sont autorisés les installations et ouvrages techniques, ainsi que les aménagements des espaces extérieurs, liés aux constructions autorisées de la zone constructible de l'OAP sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone U. Sont également autorisés les installations, ouvrages et aménagements liés aux équipements publics ou collectifs sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.



Agence 2BR, S.C.P. BOUILHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste

117 bis rue Marietton - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE

CHATENAY

Orientations d'aménagement

JUILLET 2007

DOSSIER D'APPROBATION

3

Prescrit le : 07/05/1984
Approuvé le : 05/08/1992
Mis en révision le : 13/08/2001
Modification approuvée le : 12/12/2002
Approuvé le : 04/07/07



PRESENTATION GENERALE

Le PADD peut-être complété par des orientations d'aménagement. Par ces orientations la commune précise les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune peut ainsi préciser les types de morphologie urbaine des développements à venir, des prescriptions en matière de plantations ou de traitement des espaces collectifs...

Les opérations de construction ou d'aménagement décidés dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Le PADD affiche une maîtrise de son développement démographique pour atteindre environ 450 habitants en 2020. Le développement prend en compte une urbanisation tournée vers le centre et affirme l'identité du principal hameau Les Feuillées dans le respect de ses paysages et de son environnement.

Les nouvelles extensions urbaines se situent en périphérie du centre et ont vocation à intégrer de nouveaux secteurs d'habitations en lien avec le centre. Le développement du hameau Les Feuillées, Verlot et le Coty doit permettre d'intégrer les nouvelles constructions à la typologie des hameaux et d'éviter des urbanisations déconnectées les unes des autres.

Pour répondre aux objectifs de densifier et de mixité, les orientations d'aménagements dans les secteurs futures d'urbanisation prévoient :

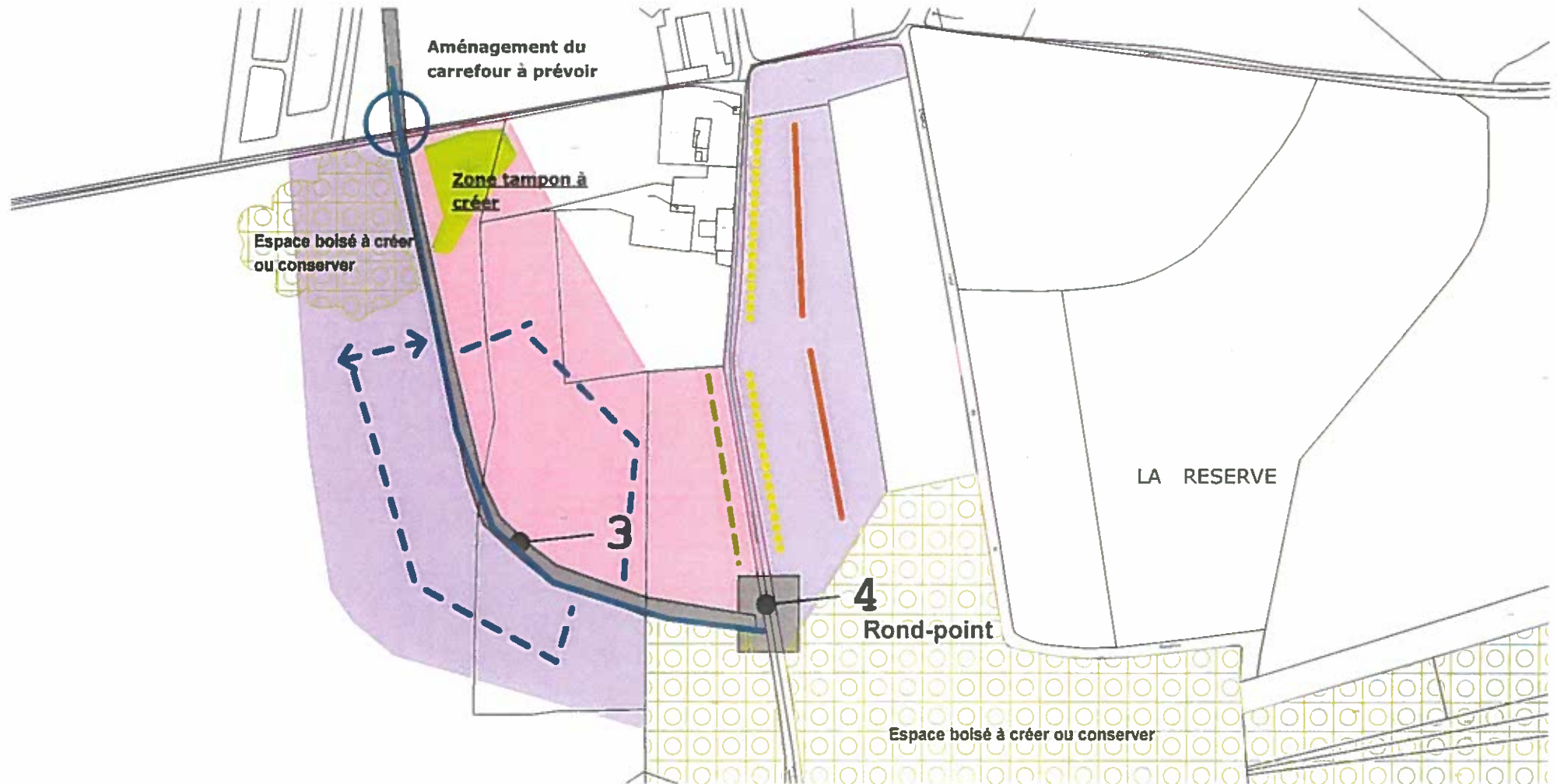
- Dans les programmes des opérations d'aménagements des zones futures d'urbanisation (1AU, 2AU) un taux de 15 % de logements locatifs sociaux est prévu. Ce taux s'établit en compatibilité avec les recommandations du schéma Directeur de la Dombes.

Les orientations d'aménagement prévoient dans ces secteurs l'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions, le positionnement des accès et des dessertes et des espaces verts ou boisements.

Les orientations doivent être respectées dans leurs principes.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Zones 1AU et 2AU à l'entrée sud



- Réseau de voirie à créer
- Sens des faitages
- - - Alignement à respecter
- Continuité végétale

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Zones 1AU et 2AU à l'entrée nord

Les zones 1AU et 2AU à l'est de la RD 90 , sont situées à l'entrée nord, dans l'épaisseur du bourg.

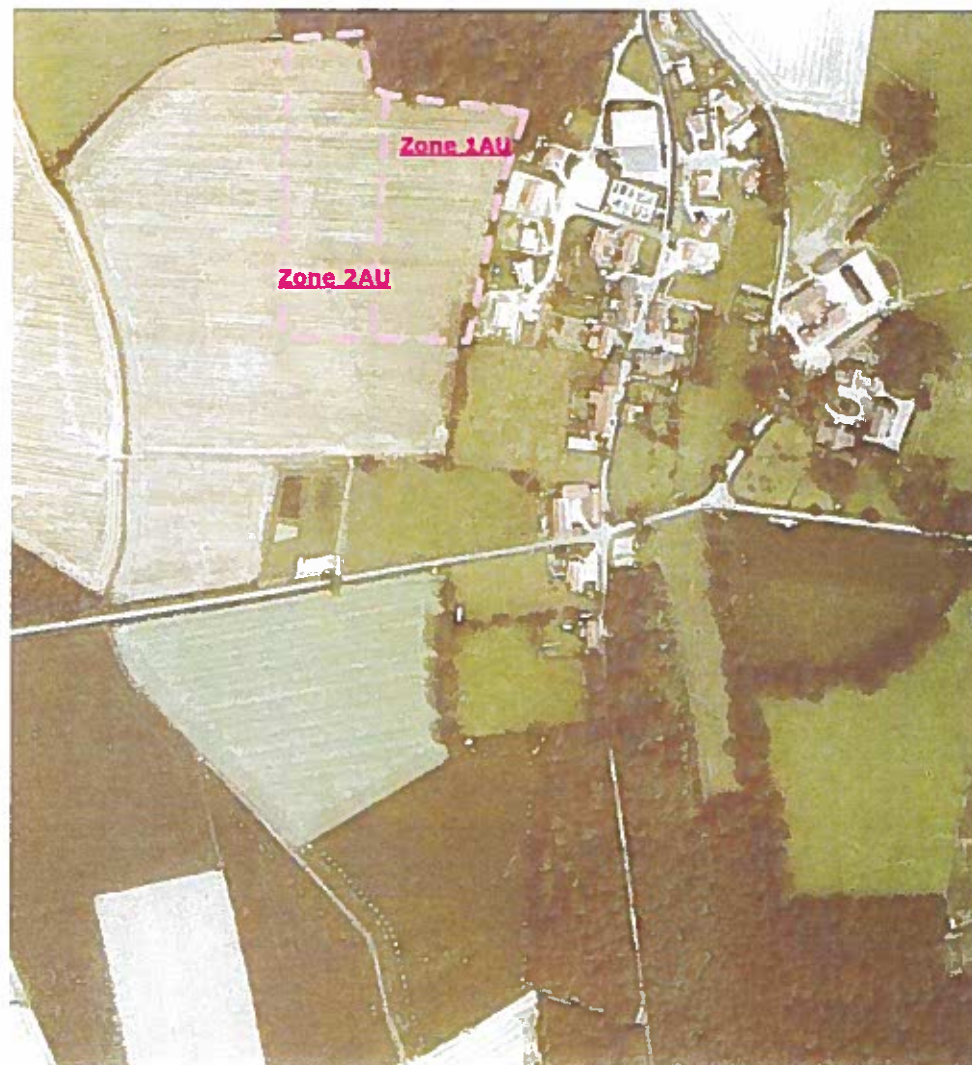
Pour les futures zone de développement d'habitat, un maillage de voirie se greffant sur les voies existantes est créé afin de créer un urbanisme d'îlots et de quartiers.

Les accès pour ces deux zones nord, se font depuis une voirie existante et depuis la voie de bouclage d'orientation.

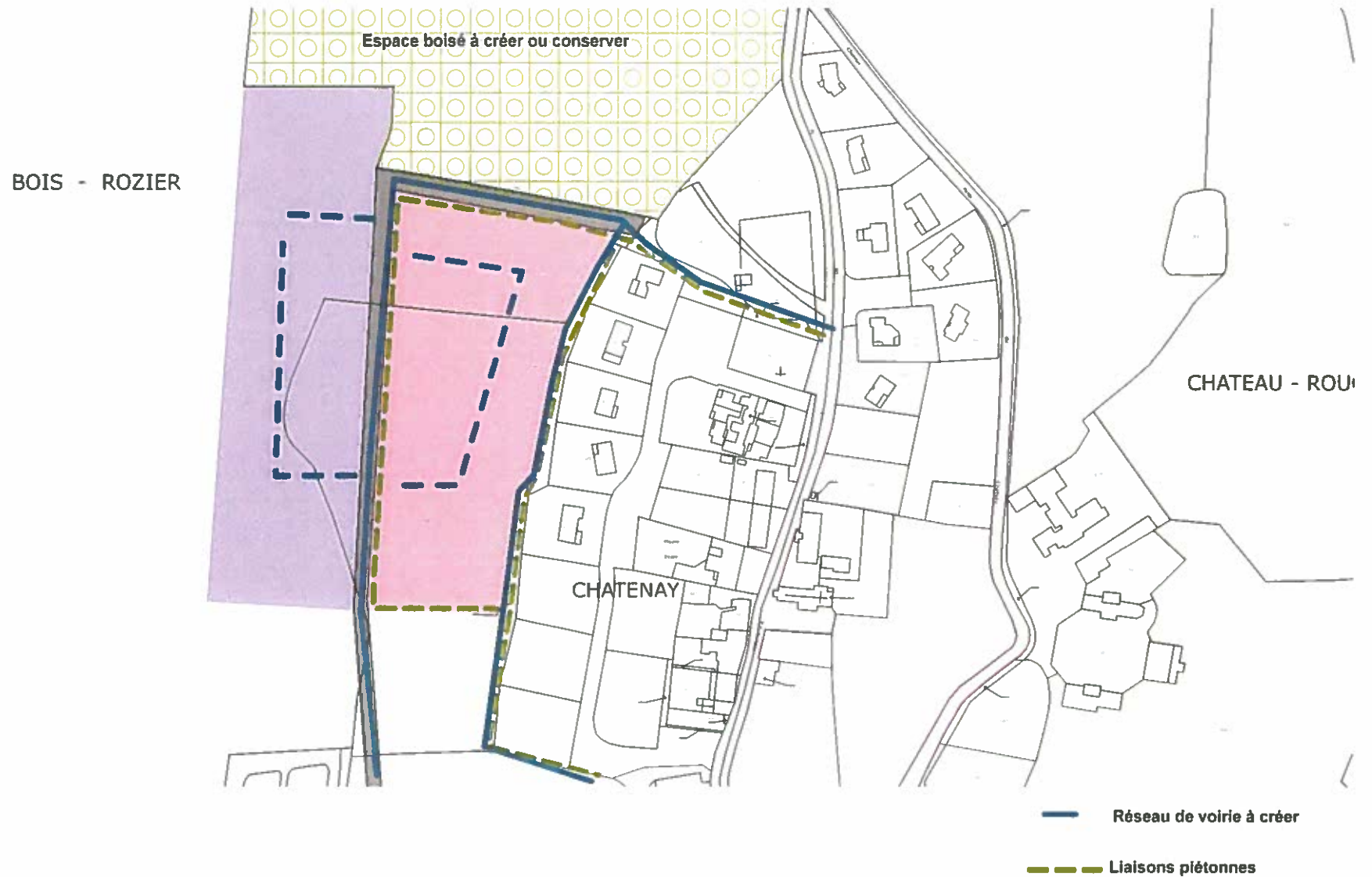
Un espace boisé classé est mis en place au nord de la zone afin d'assurer une coupure verte et interdire toute construction.

Le sens des faitage parallèle à la voie de desserte Nord-sud facilite l'insertion et donne une composition à la zone.

Une liaison piétonne permet de relier rapidement les futures quartiers d'habitat au centre.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Zones 1AU et 2AU à l'entrée sud

Les zones 1AU et 2AU à l'ouest de la RD 90, sont situées à l'entrée Sud de la commune, à l'Est de la RD 43.

Un alignement est créé avec un retrait par rapport à l'alignement de la voie.

Les accès s'effectueront depuis le rond-point, sur une nouvelle voie à créer, qui prolongera celle existante au Nord de la zone et aboutira sur la voie au Sud. Ceci permettra un maillage efficace de cette zone. Un emplacement réservé est mis en place et permet de desservir l'ensemble des parcelles de la zone 1AU et de la 2AU avec un système de bouclage.

Un espace boisé classé est mis en place au nord de la zone afin d'assurer une zone tampon à proximité de la station d'épuration et interdire toute construction.

La zone 2AU à l'est de la RD 90 sera principalement réservée à de l'habitat en bande. L'aménagement d'une lanière végétale, en limite Sud, s'inscrit dans une volonté de maintenir et développer les espaces verts de la commune. Avec le rond-point, ils formeront les éléments majeurs pour signaler l'entrée de ville. Dans un objectif de continuité avec l'existant, le bâti de ce secteur sera sur rue, avec un retrait par rapport à l'alignement de la RD.

Les accès se font depuis la RD 90.

