

Modification de droit commun n°1 du PLU de Charancieu



Note de présentation

Le 27 Octobre 2022

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 – PLU DE CHARANCIEU

Coordonnées du maître d'ouvrage / personne publique responsable du projet :

Commune de Charancieu, représentée par M. Christian Guttin, maire de la commune

SIRET 21380080800015

Mairie de Charancieu, 305 route du Village, 38490 Charancieu

Tel : 04 76 32 07 56

Mail : mairie.charancieu@paysvoironnais.com

Objet de l'enquête :

L'enquête publique porte sur la procédure de modification de droit commun du PLU approuvé en 2016, sur différents sujets.

Les caractéristiques les plus importantes du projet et **principales raisons** pour lesquelles le projet soumis à enquête a été retenu :

- 1) Modification des OAP « centre bourg » :

L'objectif est de prendre en compte l'avancement des projets et les études de faisabilité notamment financière (rentabilité de l'opération) portant sur le projet d'urbanisation sur le secteur du bourg. Cette modification porte essentiellement sur l'organisation de la zone (pour des raisons foncière) et sur l'urbanisation en 3 opérations distinctes pour tenir compte de la temporalité des projets et de la réalisation du stationnement public réalisé sur un ténement autre que celui prévu initialement.

Les objectifs en matière de logements (nombre, espaces extérieurs, diversification) restent les mêmes quand dans les OAP initiales du PLU (et que dans le PADD). Le périmètre général des OAP reste également le même.

Cette évolution des OAP a des conséquences :

- ⇒ Sur le zonage du PLU en scindant en 3 zones la zone 1AU prévue initialement selon le découpage en 3 opérations. Sont ainsi envisagées 2 zones 1AUa et 1AUb sur les ténements qui n'ont pas encore été aménagés, ainsi que le classement en Ua du secteur voué à accueillir des équipements publics où a été réalisé le parking attenant aux équipements scolaires. Les Emplacements Réservés pour les équipements public ne sont plus d'utilité (puisque prévus ailleurs sur le secteur et sur des terrains communaux) et sont supprimés

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 – PLU DE CHARANCIEU

⇒ Sur la partie réglementaire du PLU approuvé en 2016 pour prendre en compte les deux nouvelles zones 1AUa et 1AUB en remplacement de l'unique zone 1AU prévue initialement. Le règlement est repris uniquement pour permettre une opération d'aménagement d'ensemble **sur chacune de ces 2 zones** et doit être également revu à la marge sur la hauteur des constructions pour permettre des volumes plus adaptés à du logement groupé sur la zone 1AUa (la plus vaste) tel que prévu dans le PLU initial.

Du point de vue environnemental, les choix retenus dans le cadre de cette modification sont :

- *Toujours de prioriser le développement de l'habitat sur le centre bourg par une diversification permettant de répondre au besoin de tous, et afin d'épargner les grands espaces agricoles et naturels par l'étalement de l'urbanisation, et de limiter ainsi la consommation d'espaces*
 - *De mutualiser les futurs stationnements publics pour l'ensemble des équipements du bourg (et non uniquement pour l'école) toujours dans un objectif de maîtrise de la consommation d'espace*
 - *De veiller à la sécurité des habitants et de limiter les nuisances sur la traversée du village en différenciant les circulations purement résidentielles du futur quartier et les circulations liées à la fréquentation des équipements, et de favoriser les déplacements piétons par des parcours plus fonctionnels et sécurisés (en limitant ainsi les pollutions et nuisances liées aux véhicules motorisés)*
 - *Toujours de prendre en compte la gestion des eaux pluviales et la prévention des risques naturels par des dispositions adaptées à chaque sous-secteur.*
 - *Toujours de prendre en compte l'exposition solaire et de limiter les ombres portées en hiver sur les équipements scolaires et sportifs par des volumes limités en hauteur sur le secteur concerné par les OAP*
- 2) Adapter les règles dans la zone d'activités des Eplagnes afin de mieux prendre en compte le contexte :**

Cette évolution concerne plusieurs points :

- Le PLU impose des **reculs par rapport à la RD1075** qui ne prennent pas en compte le contexte actuel avec des conséquences de nouvelles constructions du point de vue paysager et de la visibilité / sécurité.
- Il permet également l'implantation de constructions en limites séparatives sans prendre en compte les impacts sur les parcelles voisines (luminosité) et les besoins d'accessibilité en fond de parcelle qui impliquent des délaissements de surface alors que ces dernières pourraient être utiles à du stationnement, du déchargement, voire, pour agrandir les constructions sur l'arrière.
- Enfin, les **hauteurs de construction autorisées sont nettement supérieures à celles existantes** (la moyenne des constructions sont à 6 m de haut, le PLU autorise jusqu'à 12 m de hauteur par rapport au sol naturel). En dehors de l'**aspect du paysage bâti** qui est la raison principale de cette évolution, cela porte à **réduire l'ensoleillement** sur les parcelles voisines (ombres portées sur le bâti comme sur les espaces extérieures)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 – PLU DE CHARANCIEU

L'objectif est de modifier ces règles de reculs par rapport à la RD1075, par rapport aux limites parcellaires et par rapport à la hauteur des constructions afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du secteur, de permettre l'aménagement de stationnements suffisant vis-à-vis des entreprises implantées et de leur besoin en la matière, tant sur l'avant que sur l'arrière des parcelles, d'améliorer la visibilité pour accéder à la RD1075.

Cette évolution a des conséquences :

- Sur le zonage en scindant la zone Uz en Uza et Uzb pour prendre en compte le contexte bâti et le caractère des constructions existantes (lié à l'activité de l'entreprise)
- Sur le règlement des zones Uz2, Uz3 et Uz (a ou b), en ce qui concerne les reculs par rapport à la route départementale, par rapport aux limites parcellaires et aux hauteurs.

Du point de vue environnemental, les choix retenus dans le cadre de cette modification permettront :

- *de faciliter l'aménagement d'espaces végétalisés plus importants sur l'axe vitrine de la RD1075 pour valoriser la zone et réduire l'imperméabilité des sols (pour rappel le PLU exige la perméabilité d'au moins 50% des surfaces libres de constructions).*
- *de maintenir des accès pour desservir les fond de parcelles et d'utiliser ces espaces délaissés pour augmenter la capacité de stationnement ou de surface de déchargement, et ainsi valoriser ses espaces disponibles déjà artificialisés*
- *de respecter le paysage bâti de la zone des Eplagnes et d'éviter des ombres portées trop importantes (et donc un ensoleillement moindre) sur les espaces extérieurs et bâtiments des entreprises voisines.*

3) Règles concernant les clôtures :

Le PLU impose des clôtures à claire voie qui a terme sont de plus en plus doublées de toile souples qui ne tiennent pas dans le temps (UV, vent...) et ne vont pas dans le sens de la qualité du paysage. L'objectif est de redonner des précisions sur l'aspect des clôtures tout en prenant en compte la possibilité d'espaces plus fermés sur des espaces privatifs privilégiés (terrasse, grandes baies vitrées...) pour maintenir l'intimité des habitants, soit par des éléments de clôture, soit par la plantation d'une végétation diversifiée.

⇒ Cette évolution a des conséquences uniquement sur le règlement de l'aspect des clôtures des zones Ua, Ub, 1AU (a et b), et pour l'habitat en zones N et A.

Du point de vue environnemental, les choix retenus dans le cadre de cette modification sont :

- *De profiter des précisions à apporter sur l'aspect de clôtures pour inciter également à la plantation de haies diversifiées qui permettront de renforcer la biodiversité dans les espaces urbanisés et d'utiliser le végétal comme protection contre le rayonnement en été et sans limiter celui hivernal par notamment de la végétation caduque.*

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 – PLU DE CHARANCIEU

- 4) Intégration de l'arrêté préfectoral 38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport

Cette révision porte sur la modification du périmètre concerné par les nuisances sonores liées à la circulation de la RD1075 qui implique des mesures d'isolation phonique renforcée pour certaines constructions. Cette procédure de modification de PLU est l'occasion de porter à la connaissance du public la révision de ce périmètre qui sera dorénavant porté en annexe du PLU en remplacement de l'arrêté Préfectoral initial n°2011-322-0005.

⇒ Cette évolution a des conséquences uniquement sur les annexes du PLU et le zonage qui reprend le périmètre impliquant des dispositions acoustiques dorénavant sur une bande de 100m du bord des emprises de la RD 1075 (au lieu de portion à 30 et 100 m auparavant).

Du point de vue environnemental, le porter à connaissance de la révision du classement sonore de la RD1075 permettra :

- *d'améliorer le confort sonore dans les constructions par une mise en œuvre d'une isolation acoustique renforcée.*