

Modification de droit commun n°1 PLU de Charancieu Dossier d'enquête publique



Exposé des motifs

Le 20 Octobre 2022

SOMMAIRE

Préambule	p 3
I. Modifications des OAP du centre bourg	p4
II. Modification relative au règlement de la zone Uz (recul, hauteur des constructions)	p11
III. Modification relative à la réglementation des clôtures	p16
IV. Prise en compte de la révision du classement sonore de la RD1075	p18
V. Incidence de la procédure de modification sur l'environnement	p20

Annexe : arrêté n°38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère

PRÉAMBULE

La commune souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme sur plusieurs points :

- **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. 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 règlement doit être également revu à la marge pour prendre en compte ces organisations différentes et permettre de mettre en œuvre la diversification en habitat voulue.
- **Règles concernant la zone d'activités des Eplagnes** : 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. Par ailleurs il permet des implantations en limite latérales qui contraignent l'utilisation des fonds de parcelles. Enfin, il permet des constructions dont la hauteur pourraient être doublée par rapport au contexte bâti. L'objectif est de modifier ces règles afin de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines du secteur
- **Règles concernant les clôtures** : le PLU impose des clôtures à claire voie qui à terme sont de plus en plus doublées de toile souples qui ne tiennent pas dans le temps 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 permettant de conserver des espaces plus intimes.

Ces évolutions ne remettent pas en cause le PADD du PLU approuvé en 2016, et **justifient aujourd'hui que la commune lance une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme. Pour rappel :**

Article L153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

Article L153-45 :

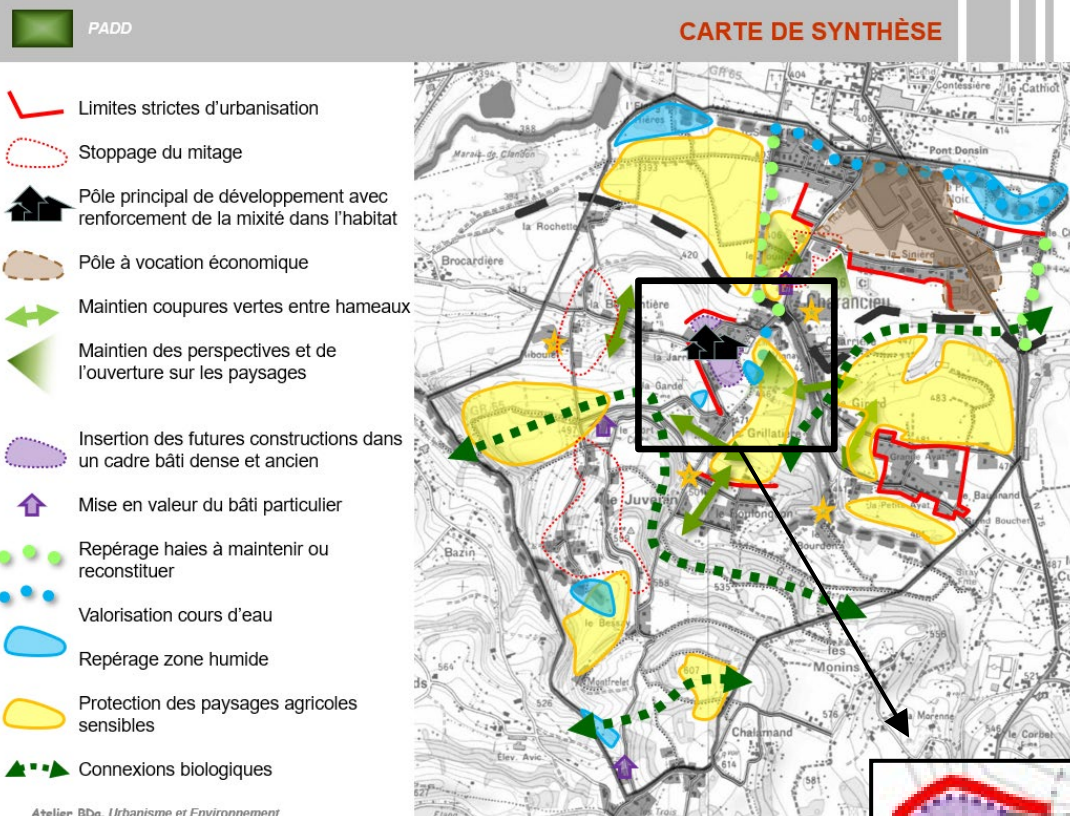
La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

L'évolution des reculs plus importants sur la RD1075 impliqueront nécessairement une diminution des possibilités de construire (article L153-41 2°) du code de l'urbanisme. Ces évolutions seront donc menées sous forme de **modification de droit commun soumise à Enquête Publique.**

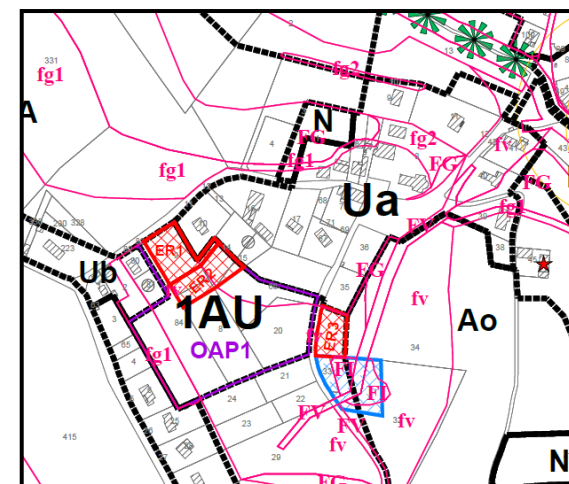
I. MODIFICATIONS DES OAP DU CENTRE-BOURG



1.1 Rappel des objectifs du PLU déclinés dans le PADD

Un des objectifs principaux du PLU en matière d'urbanisation, et ceci dans le respect du SCoT, est d'affirmer le pôle prépondérant du centre bourg où sont centralisés l'essentiel des équipements en y prévoyant plus de 50 % des futurs logements.

Les logements à créer sont prévus sur la zone 1AU du Centre Bourg au nombre de 20 à 26 logements, où 2/3 minimum doivent être produits sous forme d'habitat groupé, avec pour chaque logement, un espace extérieur privatif. (objectifs du PADD « Maintenir l'équilibre démographique » et « Maitriser le développement »)

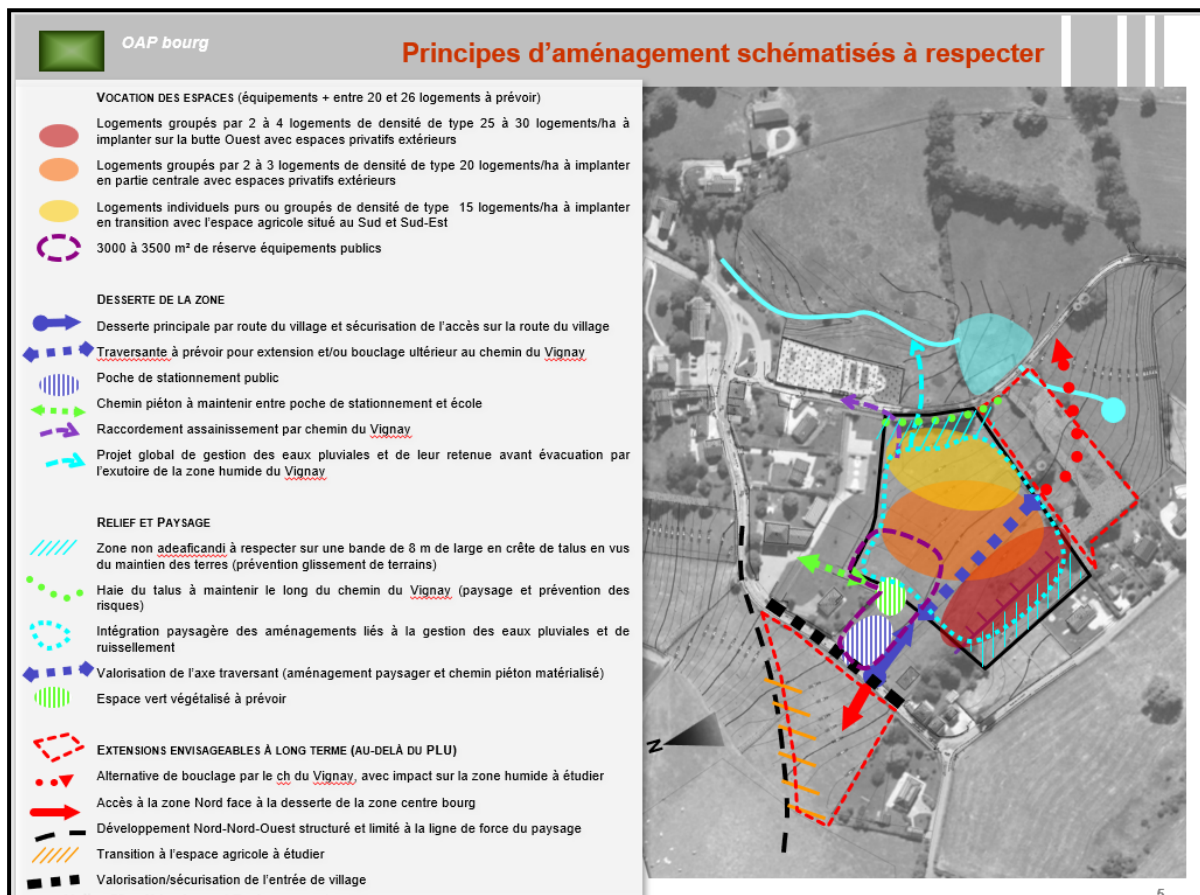


I. MODIFICATIONS DES OAP DU CENTRE-BOURG

Cela se traduit plus précisément dans les OAP du Centre-Bourg par des objectifs généraux et un schéma d'orientation repris dans les cadres suivants :

1. Objectifs principaux (issus du PADD)

- Répondre au besoin en logements, en nombre et en termes de diversification de l'habitat
- Prévoir suffisamment de logements pour rentabiliser les aménagements et limiter leurs coûts
- Favoriser le développement sur le pôle préférentiel du bourg, suffisamment desservi par les réseaux et proche des équipements principaux



I. MODIFICATIONS DES OAP DU CENTRE-BOURG

2. Orientations d'aménagement et de programmation

2.1 RÉPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS

- Prévoir 16 à 20 logements à l'hectare, soit entre 20 et 26 logements pour la zone, dont les 2/3 seraient sous forme groupés par 2 à 4 logements
- Prévoir un caractère « intermédiaire » à ces logements, c'est-à-dire où chacun puissent disposer d'un espace extérieur qui lui est propre.

2.2 INSERTION DANS LE CONTEXTE LOCAL RURAL

- Pour les logements autres qu'individuels purs, prévoir des groupements de 2 à 4 logements pour correspondre aux volumes existants sur la commune (similaires aux anciens corps de ferme)
- Limiter la hauteur des constructions à R+1+C
- Préférer les logements de type individuels pur, en limite Sud-Sud Est, en transition avec l'espace agricole
- Proscrire les haies continues et clôtures aveugles en limites parcellaires
- Opter globalement pour la plantation d'espèces locales et diversifiées, sous forme variées

2.3 PRISE EN COMPTE DU RELIEF ET DE L'EXPOSITION

- Eviter d'implanter les volumes les plus importants (blocs de 3 à 4 logements) le long des terrains de jeux et cour d'école pour limiter les ombres portées trop importantes en période hivernale
- Préférer des volumes simples et compacts, garantissant une limitation des dépenses énergétiques
- Prendre en compte l'exposition solaire dans l'orientation des logements, de manière à ce que chacun bénéficie d'une façade orientée Sud-Est à Sud-Ouest
- Préférer les volumes les plus importants sur la butte amont, implantés dans la butte, afin de limiter l'impact des constructions vis-à-vis des maisons situées le long de la route des Corrèards

2.4 PRISE EN COMPTE DE LA NATURE DES SOLS

- Prévoir un système de gestion des eaux pluviales adapté à la nature des sols, et suffisamment dimensionné (voir en annexe « ERGH » du présent document)
- Prévoir une évacuation des surplus par débit maîtrisé dans l'exutoire naturel du ruisseau qui s'écoule entre la zone à caractère humide située de l'autre côté du ch. du Vignay et le Ronceveau
- Afin d'éviter les glissements de terrain, prévoir une implantation des constructions avec un recul minimum de 8m de la crête de talus le long du chemin du Vignay
- Afin d'éviter les glissements de terrain, prévoir une implantation des constructions les plus en amont dans la butte située en limite Ouest du secteur, en laissant une bande de 8 m non aedificandi sur le replat supérieur, le long de la limite parcellaire



Constructions à implanter dans la butte à l'amont du terrain, en contrebas des maisons situées route des Corrèards (vue depuis extrémité est de la zone)

2.5 DESSERTE DU SECTEUR

- Prévoir un accès par la route du village
- Prévoir une voirie principale traversante, paysagée, structurée par les constructions, intégrant un parcours piéton matérialisé et des stationnements résidentiels pour les logements les plus denses situés en amont
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement par le chemin du Vignay

2.6 PRISE EN COMPTE DES BESOINS PROPRES AU BOURG

Intégrer au projet global une réserve publique de 3000 à 3500 m² qui prévoit :

- une poche de stationnement en entrée de zone, pour compléter l'offre disponible sur le bourg et proposer un aménagement plus sécurisé pour la dépose des écoliers
- un cheminement piéton direct entre poche de stationnement et école, séparé de la route du village
- un espace de jeux / espace vert à proximité du parking, ouvert à toute la population
- un équipement public pour répondre aux besoins d'évolution de la commune (équipement éducatif et culturel)

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est desservi en périphérie par l'ensemble des réseaux et est donc ouvert à l'urbanisation.

Cette urbanisation se fera sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

I. MODIFICATIONS DES OAP DU CENTRE-BOURG

1.2 L'avancement des études sur ce secteur

Depuis l'approbation du PLU, ce secteur prioritaire dans le développement de l'urbanisation a fait l'objet d'études et notamment l'esquisse de différents projets sur la base des orientations du PADD notamment en termes de nombre de logements, de diversification de l'habitat, le maintien d'espaces de stationnement déficient sur le chef-lieu et de surfaces nécessaires pour l'évolution des équipements sur cette centralité.

Ces différents projets ont également fait l'objet de rencontres avec les propriétaires fonciers (particuliers ou commune) et techniciens afin de bien informer des orientations du PLU et de la commune, des difficultés rencontrées pour la mise en œuvre du projet qu'elles soient foncières, financières ou techniques, et qu'il soit trouver un terrain d'entente entre les intéressés afin d'éviter les blocages liés à la volonté de chacun ou à la temporalité des projets à mettre en œuvre.

Dans ce contexte, les orientations d'aménagement du PLU doivent être reprises afin de concilier au mieux tous les aspects de l'aménagement du secteur et de permettre la concrétisation de ce projet.

1.3 L'évolution du projet

Desserte du secteur et conditions d'urbanisation :

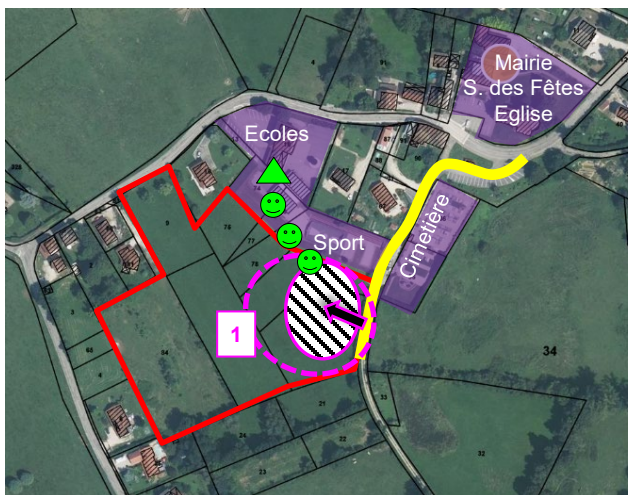
Les projets (ou réalisation) en matière de stationnement et d'équipements publics :







Depuis l'approbation du PLU, le besoin en stationnement devenant urgent dans le bourg (tant en terme de capacité que de sécurité des habitants), la commune a aménagé le chemin du Vignay, permettant de désenclaver la zone 1AU par ce chemin et de réaliser du stationnement sur une partie de parcelles communales. Dans ce nouveau contexte, la dépose des enfants ou l'accès aux terrains de sports ne se fait plus dans le virage de la route du village mais de manière plus sécurisée à depuis ce nouvel espace de stationnement.

Ce secteur aval de la zone parait aujourd'hui également des plus appropriés pour l'évolution des équipements avec une desserte sécurisée par le chemin du Vignay ainsi qu'une offre de stationnement centrale et mutualisée pour l'ensemble des équipements du bourg : écoles, terrain de sport, cimetière, mairie, salle des fêtes...

Il parait également inopportun d'utiliser cet accès pour la desserte des futurs logements de la zone afin de limiter la circulation quotidienne et garantir la sécurité des piétons qui fréquenteront le secteur via le chemin du Vignay, évitant ainsi la route du village en virage. Il s'agit aussi d'éviter le stationnement des « voitures-ventouse » des futurs logements de la zone 1AU en supprimant tout accès motorisé direct entre zone d'habitat et parking.

L'urbanisation de ce sous-secteur n°1 peut donc être menée indépendamment du reste de la zone, justifié par une desserte spécifique à maintenir et les besoins imminents de mise en œuvre.



-  Périmètre zone 1AU et OAP Centre bourg
-  Secteurs d'implantation d'équipements
-  Chemin du Vignay aménagé
-  Stationnement nouvellement créés
-  Nouvelle desserte sécurisé des piétons vers école et terrain de sport sans emprunter route du village
-  Espace approprié pour l'évolution des équipements communaux (sous-secteur 1)
-  Accès à la zone 1AU réservé au stationnement et secteur d'équipement

I. MODIFICATIONS DES OAP DU CENTRE-BOURG

Sous-secteur 2 : l'utilisation possible dorénavant de la servitude de passage pour les parcelles centrales :

Avec les aménagements du chemin du Vignay et de la nouvelle poche de stationnement public, ainsi qu'avec la possibilité de créer un chemin piéton plus sécurisé entre nouveau parking et école, la desserte des terrains centraux de la zone 1AU peut s'envisager plus sereinement par l'ancien parking de l'école. En effet, il n'y aura plus dans le futur les conflits de circulation qui pouvaient coexister jusqu'à présent entre circulation de la route du village, parking de l'école dans le virage de la Route du village, et dépose minutes des écoliers, cheminement des écoliers vers la future zone d'habitat.










L'accès spécifique possible de **ce sous secteur n°2** permet d'autoriser dorénavant une opération indépendante de l'urbanisation du reste de la zone 1AU afin de ne pas bloquer la nécessaire création de logements à court terme sur le bourg et de prendre en compte la temporalité des différents projets émergeant.



Une opération de diversification de l'habitat essentielle pour l'accueil d'habitants pouvant s'urbaniser rapidement :

Aujourd'hui, le sous-secteur 3 n'est plus contraint par la temporalité des projets sur le reste de la zone. Il bénéficie d'un accès direct sur la route du village.

Par ailleurs, si l'urbanisation venait à long terme à se développer plus sur le Sud Sud Est, la desserte pourrait se faire dorénavant par le chemin du Vignay, sans nécessité de traverser le sous-secteur 3.

-  Périmètre zone 1AU et OAP Centre bourg
-  Secteurs d'implantation d'équipements
-  Nouvelle desserte sécurisé des piétons vers école et terrain de sport sans emprunter route du village
-  Sous-secteur 1 à vocation principale d'équipements / stationnement public
-  Accès au sous-secteur 1 par chemin du Vignay
-  Sous-secteur 2 à vocation d'habitat
-  Accès au sous-secteur par l'ancien parking de l'école pour les parcelles 75 77 78
-  Sous-secteur 3 à vocation d'habitat diversifié pouvant s'urbaniser rapidement et indépendamment des secteurs 1 et 2
-  Accès au sous-secteur 3 par Route du Village

I. MODIFICATIONS DES OAP DU CENTRE-BOURG

Objectifs en matière de logements :

Globalement les objectifs ne changent pas par rapport aux OAP du PLU approuvé en 2016, tant sur la quantité que la diversification et reste donc en compatibilité avec le PADD, avec un minimum de 2/3 de forme groupée et un nombre réduit d'habitat purement individuel.

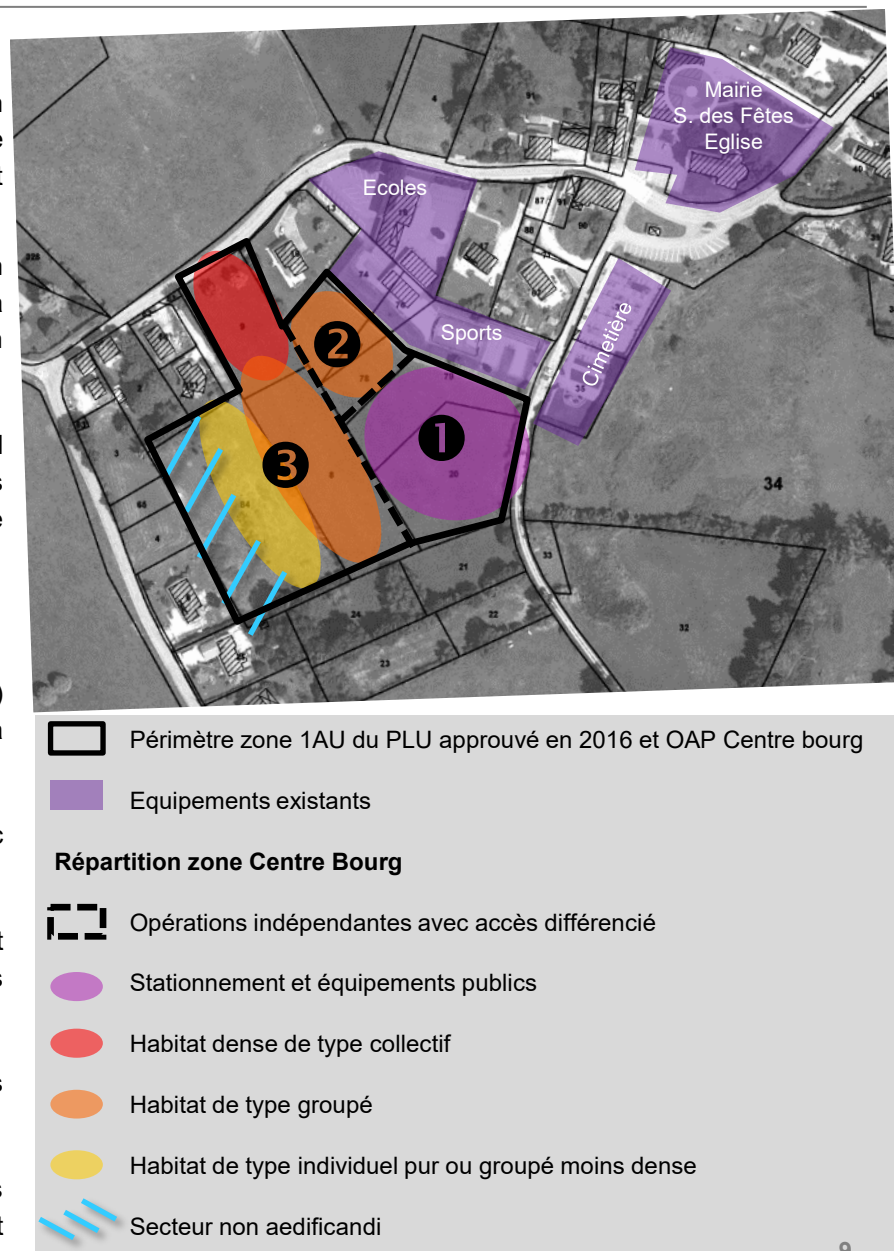
Toutefois, davantage de liberté doit être donné aux formes collectives en limitant non pas à 2 à 4 logements mais à 2 à 8 logements : la hauteur des constructions restant la même (R+1+C) cela permettra de rester sur des volumes similaires à ce que l'on trouve sur le territoire (notamment, anciens corps de ferme).

L'implantation des différents volumes sur la zone a également été repensée au regard notamment de la réalisation du parking de stationnement public juste au sud des terrains de sport et de l'école qui ne feront donc pas d'ombre portée sur la cour de l'école ou les espaces sportifs, notamment en période hivernale.

L'objectif est aujourd'hui de privilégier :

- Les logements de type collectif plutôt en entrée de zone (vers la Route du Village) pour avoir le moins de conséquence en termes de circulation sur l'ensemble de la zone
- Les logements groupés moins dense en partie centrale de zone en transition avec le cœur de village plus dense
- Les logements de type individuel en bas du talus (Sud Ouest) et sur le Sud-Est pour une transition avec le pavillonnaire de la route des Corréards et des espaces agricoles
- Sera maintenue la zone non aedificandi en partie haute de talus (prévention des risques de glissements de terrain)

Par ailleurs, l'opération 1 pourrait être amenée à intégrer quelques logements sur les terrains communaux, même si sa vocation principale restera liée à des équipements et du stationnement.



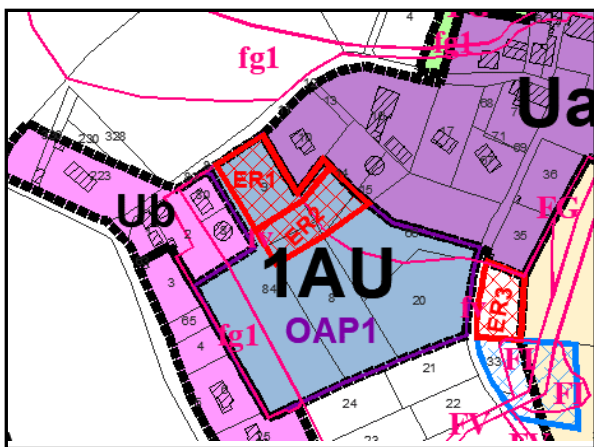
I. MODIFICATIONS DES OAP DU CENTRE-BOURG

Prise en compte de la nature des sols et desserte par les réseaux :

Globalement les objectifs ne changent pas par rapport aux OAP du PLU approuvé en 2016, avec toujours des mesures à prendre en termes de :

- Maitrise de la gestion des eaux pluviales adaptée à chaque secteur avec possibilité d'exutoire vers le Ronceveau en tenant compte de l'Etude du ERGH intégrée au PLU approuvé en 2016. Favoriser une surface perméable (type enherbée) pour le stationnement public.
- Zone non aedificandi de 8 m sur le replat supérieur de l'opération 3 pour prévenir des glissements de terrain, ainsi que le long du chemin du Vignay pour l'opération 1

Les futures constructions devront toujours se raccorder au réseau d'assainissement collectif.



PLU approuvé en 2016

1.4 Conséquences sur les pièces du PLU de l'évolution des OAP du Centre Bourg

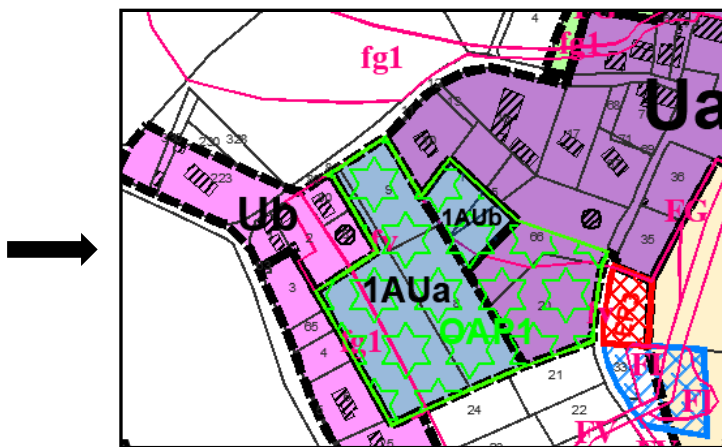
PADD : Néant, les orientations restent les mêmes

Document graphique :

Les ER1 (parking, espaces de jeux et accès piétons à l'école de zone depuis Route du Village) et ER2 (équipements culturels/éducatifs et sportifs) n'ont plus lieu d'être : l'implantation de ces projets a été reportée sur des parcelles du sous-secteur 1 qui appartiennent déjà à la commune. Ils doivent être supprimés

L'ancienne zone 1AU est dorénavant scindée en 3 :

- Les parcelles communales qui sont aujourd'hui desservie par le chemin du Vignay qui a été aménagé, ainsi que par une voirie interne qui dessert le nouveau parking public, des aménagements piétonniers pour se rendre à l'école et aux équipements sportifs. L'ensemble est déjà en grande partie aménagé et n'a plus lieu d'être classé en 1AU. Il est donc intégré à la zone Ua du centre bourg avec les équipements déjà existants dans son environnement immédiat.
- Afin que les deux autres sous-secteurs (n°2 et n°3) puissent bien se réaliser sous forme de deux opérations d'aménagement distinctes, ils sont scindés en 2 zones 1AUa (pour le sous-secteur n°3) et 1AUb (pour le sous secteur n°2).



Projet de modification 2022 :

- Suppression ER1 et ER2 sur zone 1AU
- 1AU Zone scindée en 3 parties, l'une rattachée à la zone Ua, les 2 autres en 1AUa et 1AUb pour différencier les 2 opérations d'aménagement distinctes

I. MODIFICATIONS DES OAP DU CENTRE-BOURG

Règlement :

Pour l'ensemble du règlement relatif aux zones 1AU les termes « pour l'ensemble **de la zone 1AU** » sont repris par « pour l'ensemble **des zones 1AU** ».

Notamment la présentation de la zone précise dorénavant :

« ~~La zone 1AU représente~~ Les zones 1AUa et 1AUb représentent les secteurs de densification du village, à vocation principale d'habitat où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue deux zones 1AUa et 1AUb qui couvriront deux opérations indépendantes l'une de l'autre. »

L'article 1AU-2 est notamment modifié concernant le renvoi aux OAP du « Centre-Bourg » :

« La zone 1AUa et la zone 1AUb s'urbaniseront sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble distinctes sur les deux zones. Que ce soit l'une ou l'autre, l'urbanisation respectera les orientations d'aménagement et de programmation du « Centre bourg » prévues sur l'ensemble du secteur. »

Afin d'adapter les volumes à la capacité en logements des collectifs envisagés sur la zone 1AUa, et même s'ils restent à R+1+C, il convient de surélever la hauteur autorisée à 12 m au faîtage au lieu de 9 m, dans la mesure où l'on souhaite conserver la pente de toit prévue calquée sur l'environnement bâti.

L'article 1AU-10 est ainsi modifié :

« [...] Pour les autres constructions :

Pour les constructions principales et leurs annexes accolées :

La hauteur d'une construction est limitée à 9 mètres au faîtage. Si elle est implantée en limite de propriété, sa hauteur en limite de propriété ne devra pas excéder 6 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, ces dernières ne devront pas excéder 3 m à l'acrotère.

[...] »

Devient :

« [...] Pour les autres constructions :

Pour les constructions principales et leurs annexes accolées :

La hauteur d'une construction est limitée à 9 mètres au faîtage en 1AUb et à 12 mètres au faîtage en 1AUa. Si elle est implantée en limite de propriété, sa hauteur en limite de propriété ne devra pas excéder 6 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, ces dernières ne devront pas excéder 3 m à l'acrotère.

[...] »

Aucune autre modification du règlement n'est envisagée.

II. MODIFICATION RELATIVE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Uz

2.1 Rappel du contexte (reculs par rapport aux emprises publiques)

Le territoire comporte la zone d'activités des Eplagnes située de part et d'autre de la RD1075 qui relie Voiron aux Abrets.

C'est une zone dont le taux de remplissage était déjà important au moment de l'approbation du PLU.

Si elle apporte emplois et services en produits de proximité ou exceptionnels aux habitants de Charancieu comme du bassin de vie environnant, le diagnostic du PLU mettait en avant le manque de sécurité (piéton depuis les zones d'habitat ou passage de part et d'autre de l'axe vitrine de la RD1075) et des efforts à faire en matière qualitative (attention à porter aux bâtiments et espaces extérieurs). Ce sont ces objectifs qui ont été repris dans le PADD.

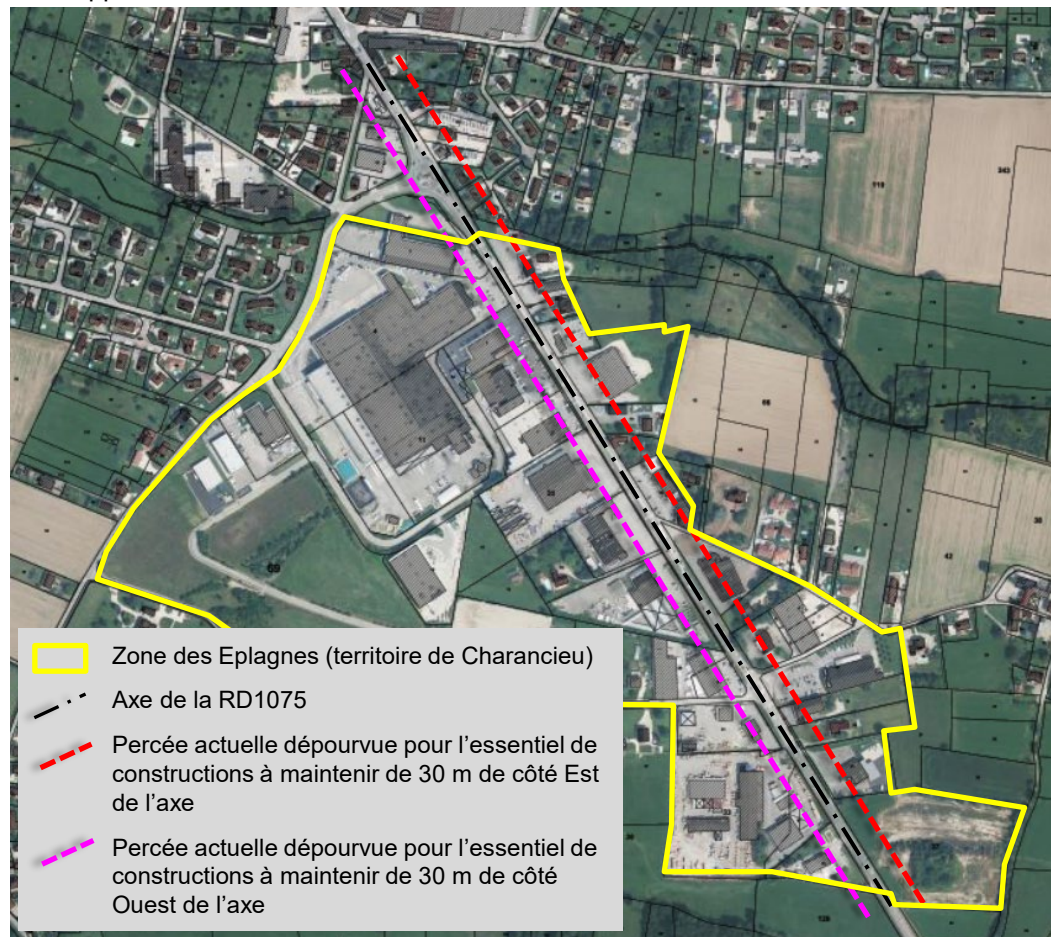


2.2 Evolution des reculs par rapport aux emprises publiques

L'essentiel des constructions implantées sont en moyenne à environ 30 m de l'axe de la départementale.

Le règlement actuel impose un recul minimal à 5 m des emprises et 10 m de l'axe de la départementale ce qui a eu pour conséquence de casser la percée existante par de nouvelles constructions au détriment des espaces extérieurs aménagés devant les entreprises qui participent à la valorisation de l'axe vitrine et qui permettent de répondre en espaces de stationnements de plus en plus déficient.

La commune veut désormais éviter la multiplication de toute construction sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD1075 qui était jusqu'à présent dépourvu pour l'essentiel de bâtiments, et y favoriser ainsi des aménagements de surface pour du stationnement ou pour des espaces végétalisés, et veiller au maintien des visibilitées en sortant des espaces de stationnement des entreprises.



II. MODIFICATION RELATIVE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Uz

2.3 Evolution des règles de reculs par rapport aux limites séparatives latérales

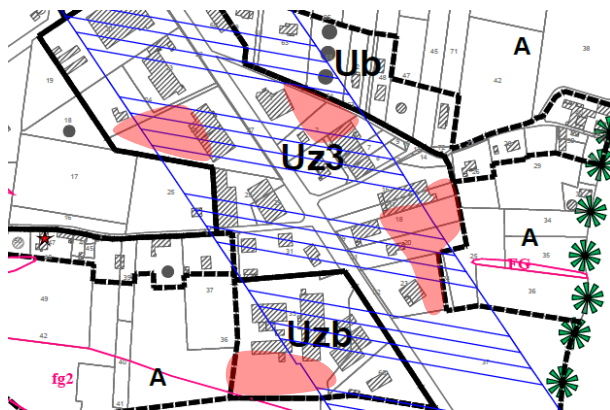
Le règlement actuel permet une implantation des constructions :

- Soit en limite
- Soit à une distance d'au moins 3 m en fonction de la hauteur des constructions.

Or, l'essentiel des parcelles étant déjà bâties, ce recul de 3 mètres sur les limites séparatives latérales, permet de maintenir un accès au fond des parcelles qui disposent encore d'espaces disponibles pour du stationnement (pour rappel, déficient sur le secteur), du déchargement, voire l'évolution des constructions), et ainsi de rentabiliser au mieux des espaces déjà artificialisés de la zone des Eplagnes.

En implantant des constructions en limite séparative c'est aussi source de contrainte pour les entreprises implantés sur les parcelles voisines (luminosité, entretien des façades....)

Aussi, dorénavant, la règles donnant la possibilité d'implantation des constructions en limite ne s'appliquera pour la limite séparative de fond de parcelle. Sur les limites latérales, un recul à au moins 3 mètres en fonction de la hauteur des construction devra être respecté.



2.4 Evolution des règles par rapport à la hauteur des constructions

Le règlement actuel des zones Uz, permet des hauteurs générales de constructions jusqu'à 12 mètres, ce qui est particulièrement excessif par rapport au contexte bâti où les constructions présentent en moyenne une hauteur de 6 mètres par rapport au sol naturel (R+1) qui donnent une homogénéité d'ensemble.



Seule partie de la zone des Eplagnes classée en Uz en entrée de commune en venant des Abrets présentent des constructions plus volumineuses avec des installations spécifiques plus hautes (type silo) nécessaires aux entreprises.

La commune souhaite maintenir cette homogénéité que l'on retrouve dans le bâti existant et limiter dorénavant la hauteur à 6 m sauf sur la zone Uz en entrée Nord de la zone d'activités qui accueille ou est vouée à accueillir des structures plus importantes avec installations spécifiques.

Cela implique de classer de manière différente les deux zones Uz du PLU.

II. MODIFICATION RELATIVE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Uz

2.5 Conséquences sur les pièces du PLU

PADD : Néant, les orientations restent les mêmes

OAP : Néant, les OAP ne concernent pas la zone Uz

Règlement :

Les articles Uz1 et Uz2 font dorénavant allusion aux zones Uza et Uzb, en remplacement de la zone Uz.

L'article Uz-6 est modifié ainsi :

« [...] Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les autres cas l'implantation des constructions devra se faire :

- pour la RD1075 : avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie sans qu'il puisse être inférieur à 5 mètres par rapport à l'emprise publique. [...] »

Devient :

« [...] Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les autres cas l'implantation des constructions devra se faire :

- pour la RD1075 : avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. [...] »

L'article Uz-7 est modifié ainsi :

« [...] **L'implantation des autres constructions doit se faire :**

- Soit en limite séparative,

- Soit à une distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche, sera au moins égale à la moitié d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. [...] »

Devient :

« [...] L'implantation des autres constructions doit se faire à une distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche, au moins égale à la moitié d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si cette règle s'applique pour les limites séparatives latérales, en fond de parcelle (par rapport à l'accès principal sur la parcelle), l'implantation des constructions pourra également se faire en limite séparative.

[...] »

L'article Uz-10 est modifié ainsi :

« [...] **Dans les autres cas**, les constructions n'excéderont pas 12 mètres de hauteur. Cette hauteur pourra toutefois être portée jusqu'à 20 mètres sur 10 % maximum de l'emprise au sol des bâtiments.[...] »

Devient :

« [...] **Dans les autres cas :**

- En Uza, les constructions n'excéderont pas 12 mètres de hauteur. Cette hauteur pourra toutefois être portée jusqu'à 20 mètres sur 10 % maximum de l'emprise au sol des bâtiments.

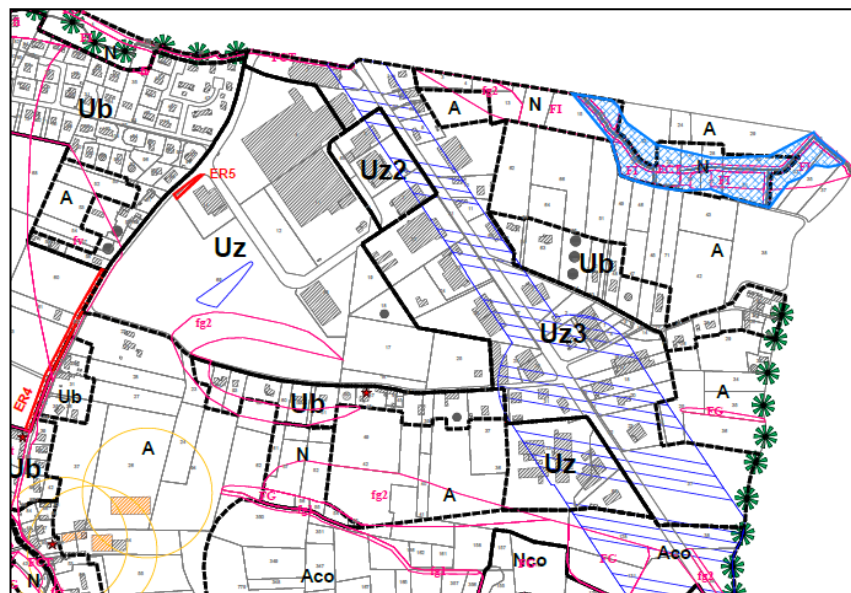
- En Uzb, Uz2 et Uz3, les constructions n'excéderont pas 6 mètres de hauteur.

[...] »

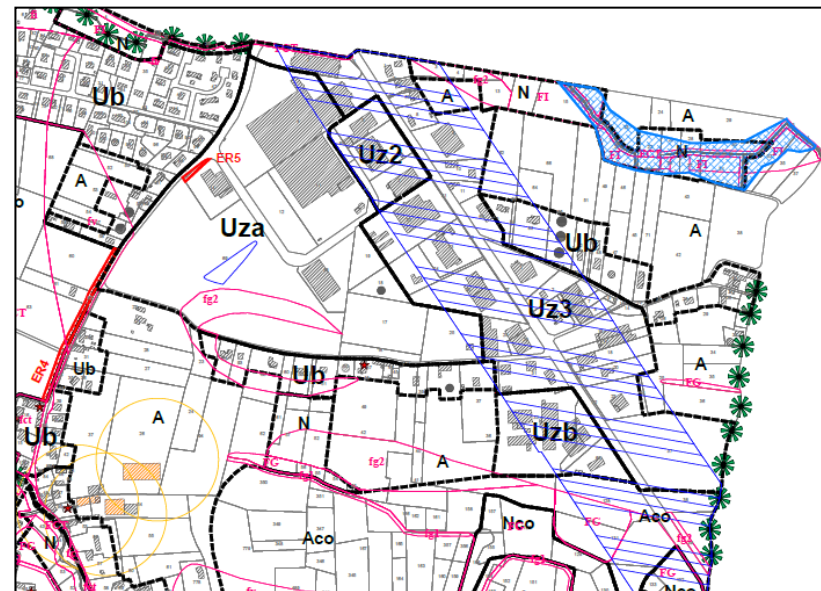
II. MODIFICATION RELATIVE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE Uz

Document graphique :

Les zones Uz sont dorénavant scindées en zone Uza (entrée Nord), pour maintenir les hauteurs comme prévues dans le PLU approuvé en 2016 et Uzb (celle au Sud des Eplagnes), qui aura les mêmes règles de hauteur que les zones Uz2 et Uz3, ramenées à 6m



PLU approuvé en 2016



Projet de modification 2022 :

- Remplacement de la zone Uz en entrée Nord en Uza
- Remplacement de la zone Uz en entrée Sud en Uzb

III. MODIFICATION RELATIVE À LA RÉGLEMENTATION DES CLÔTURES

3.1 Rappel du contexte

Aujourd'hui, le PLU permet pour les clôtures et portails à l'article U11

En Ua, Ub et 1AU, en A et N uniquement pour les constructions à vocations d'habitat :

Les clôtures et portails :

Dans le cas d'édification de clôtures, ces dernières seront constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret qui ne pourra excéder 60 cm de hauteur.

Les éléments en maçonnerie, constitutifs d'une clôture (murets, piliers...) devront présenter une teinte similaire aux façades des constructions.

Les portails seront de couleur, s'apparentant aux teintes imposées pour les façades ou présenteront une teinte blanc, écru, anthracite ou une teinte naturelle bois.

En Uz :

Les clôtures :

Dans le cas d'édification de clôtures, ces dernières seront constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, sans mur bahut. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Ces règles ne sont pas respectées dans la mesure où les dispositifs à claire-voie sont souvent doublés par des toiles tendues sur clôture ou constitués de système de canisses qui ne tiennent pas dans le temps, et sont dévalorisant dans le paysage.

La commune souhaite interdire dorénavant ces systèmes de brises vues non rigides styles toiles ou bâches ou système type canisse quelque soit le matériaux utilisés en clôtures.

En revanche, afin que chacun puisse bénéficier d'un minimum d'intimité sur sa parcelle, pour protéger notamment des vues par exemple une terrasse, une piscine ou une baie vitrée, le PLU précisera dorénavant que :

- La clôture pourra être doublée d'une haie variée constituée d'au moins 3 espèces dont plus de 50% caduques (laissant passer la lumière et les rayons de soleil l'hiver)
- La clôture pourra être constituée de grille, grillage ou tout autre dispositif ajouré et rigide en limitant la surface pleine par rapport à la surface vide et en limitant la hauteur
- La clôture pourra être constitué de panneaux et/ou palissades rigides pleines sur une longueur maximum et sur une hauteur maximum

III. MODIFICATION RELATIVE À LA RÉGLEMENTATION DES CLÔTURES

3.2 Conséquences sur les pièces du PLU

PADD, OAP, Zonage : Néant

Règlement :

L'article 11 des zones Ua, Ub, et 1AUa et 1AUB, ainsi que l'article 11 des zones A et N en ce qui concerne l'habitat est modifié ainsi :

« [...] Les clôtures et portails :

Dans le cas d'édification de clôtures, ces dernières seront constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret qui ne pourra excéder 60 cm de hauteur.

Les éléments en maçonnerie, constitutifs d'une clôture (murets, piliers...) devront présenter une teinte similaire aux façades des constructions.

Les portails seront de couleur, s'apparentant aux teintes imposées pour les façades ou présenteront une teinte blanc, écru, anthracite ou une teinte naturelle bois. [...] »

Devient :

« [...] Les clôtures et portails :

Dans le cas d'édification de clôtures, ces dernières seront constituées soit :

- *Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif ~~à claire-voie~~ **ajouré et rigide** dont la surface pleine ne devra pas excéder 30 % de la surface du dispositif comportant ou non un muret qui ne pourra excéder lui-même 60 cm de hauteur. La hauteur hors tout de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.*
- *Par des panneaux ou palissades pleines et rigides pour dissimuler les vues sur une terrasse, une piscine ou une baie vitrée comportant ou non un muret qui ne pourra excéder 60 cm de hauteur. Dans le cas de palissades ou panneaux pleins, la longueur maximale ne pourra excéder 5 m de longueur. La hauteur hors tout de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.*

En aucun cas, il ne sera autorisé les brises vues non rigides de types toiles, bâches tendues, systèmes souples ou canisses, ainsi que les panneaux préfabriqués constitués de bandes croisées quel que soit le matériau utilisé.

Dans la mesure où les clôtures venaient à être doublées par une haie, cette dernière sera constituée d'au moins trois espèces différentes dont la moitié caduque afin de protéger de la chaleur et du soleil en été et de laisser passer vue et ensoleillement en hiver.

Les éléments en maçonnerie, constitutifs d'une clôture (murets, piliers...) devront présenter une teinte similaire aux façades des constructions.

Les portails seront de couleur s'apparentant aux teintes imposées pour les façades ou présenteront une teinte blanc, écru, anthracite ou une teinte naturelle bois. [...] »

L'article 11 des zones A (et N) en dehors de l'habitat est modifié ainsi :

« [...] Les clôtures et portails :

[...] Dans les autres zones A (ou N) , les murets sont interdits.»

Devient :

« [...] Les clôtures et portails :

[...] Dans l'ensemble des zones A (ou N), lorsque cela ne concerne pas de l'habitat, les murets sont interdits.»

Aucune autre modification du règlement n'est envisagée pour la zone Uz.

IV. PRISE EN COMPTE DE LA RÉVISION DU CLASSEMENT SONORE DE LA RD1075

4.1 Rappel du contexte

En date du 15 Avril 2022, a été pris un nouvel arrêté n°38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

Cette révision a des conséquences pour la commune de Charancieu concernant l'axe de la RD1075 qui passe entièrement en catégorie 3 sur la traversée du territoire au lieu précédemment d'une portion en catégorie 3 et une en catégorie 4.

Cela implique des dispositions d'isolement acoustique aux constructions qui aujourd'hui s'appliquent sur 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de part et d'autre de la RD1075

4.2 Conséquences sur les pièces du PLU

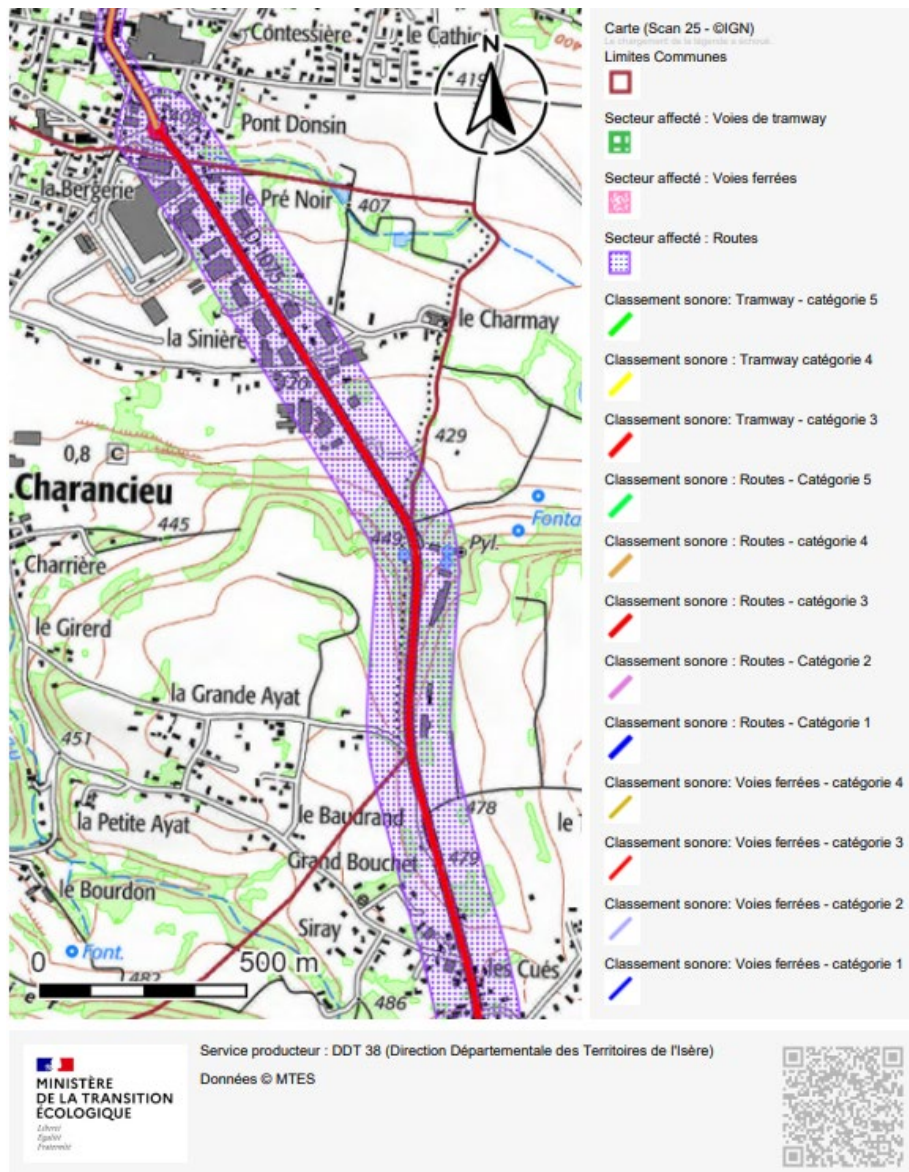
PADD, OAP, règlement : Néant

Zonage :

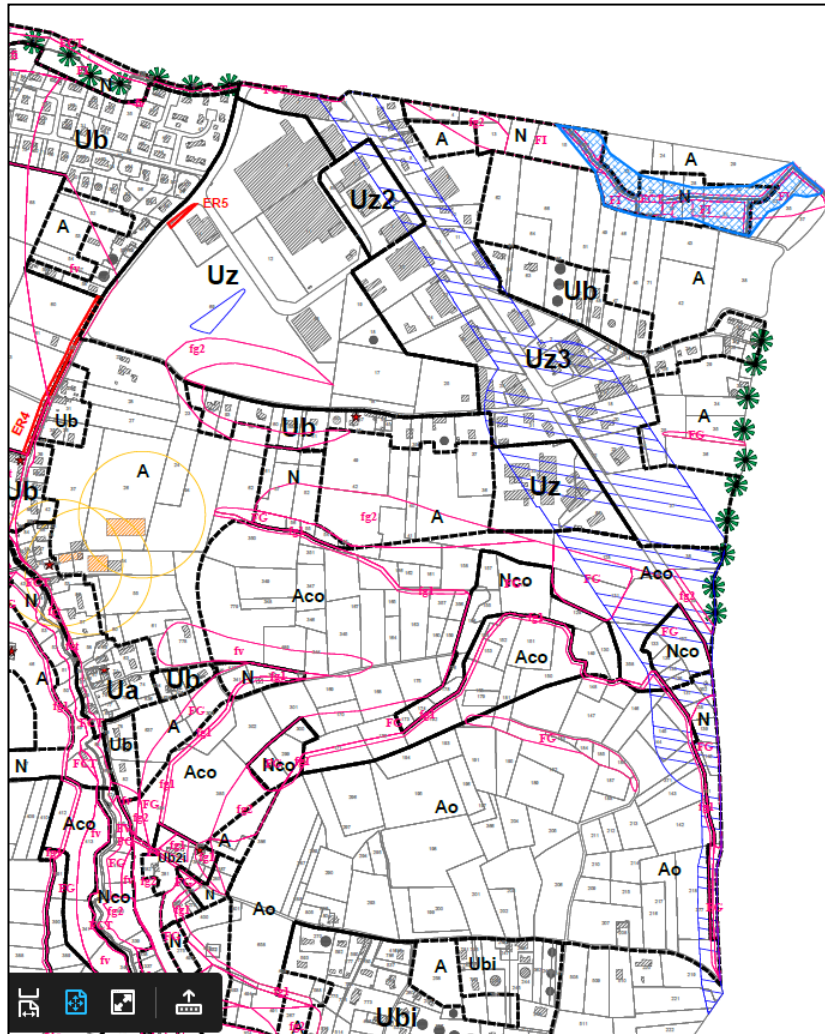
Le nouveau périmètre est reporté en remplacement de celui issu de l'arrêté Préfectoral n°2011-322-0005.

Annexes informatives du PLU :

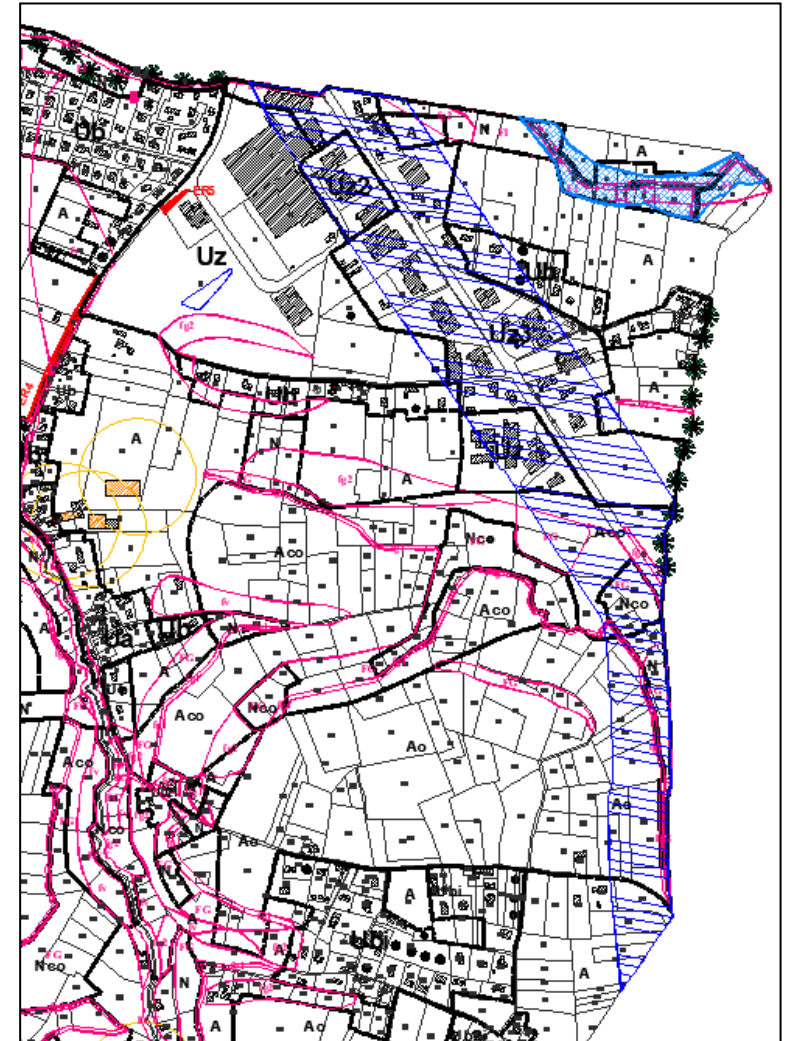
Le nouvel arrêté n° n°38-2022-04-15-00007 doit être porté en annexe du PLU en remplacement de celui du n°2011-322-0005.



IV. PRISE EN COMPTE DE LA RÉVISION DU CLASSEMENT SONORE DE LA RD1075



*PLU approuvé en 2016 : portions
à 30m et à 100m le long de la
RD1075*



*Modification du périmètre impliquant des dispositions
d'isolement acoustique sur une bande de 100m sur la
totalité de la traversée du territoire par la RD1075*

V. INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Incidences sur l'économie générale du PADD

Les présentes modifications du PLU n'affectent pas l'économie générale du PADD.

En effet, elles permettront de confirmer les orientations qui sont déclinées dans le PLU, et de les adapter au contexte local, notamment :

Concernant les OAP du Centre Bourg :

- Prioriser le développement de l'habitat sur le centre bourg par une diversification permettant de répondre au besoin de tous, adapter à la marge le règlement en conséquence
- Veiller à la sécurité des habitants sur la traversée du village
- Répondre au besoin d'évolution des équipements existants ou à venir et renforcer l'offre en stationnement
- Rendre possible l'urbanisation de ce secteur au regard de l'ensemble des critères techniques, financiers et fonciers et de temporalité des différents projets.

Concernant les règles sur la zone des Eplagnes :

- Prendre davantage en compte l'aspect paysager par l'homogénéisation des hauteurs des constructions et les reculs de la zone des Eplagnes sur l'axe vitrine de la RD1075 ; favoriser le maintien d'espaces extérieurs végétalisés
- Permettre de répondre au besoin de stationnement de plus en plus déficient et maintenir la visibilité à la sortie des entreprises sur la RD 1075 et donc sécuriser.
- Rentabiliser au mieux les espaces disponibles en fond de parcelle

Concernant les précisions apportées sur le règlement des clôtures :

- Préciser la notion de « claire-voie »
- Interdire clairement les toiles ou systèmes ou matériaux qui se dégradent rapidement par le vent et les UV, peu valorisant dans le paysage
- Prendre en compte le besoin d'intimité sur des espaces plus ponctuels avec des conséquences réduites sur l'ouverture du paysage dans les espaces urbanisés ou plus naturels de la commune

V. INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

5.2 Incidences significatives sur l'environnement

Ces différentes modifications n'auront pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement par rapport aux dispositions actuelles du PLU.

Concernant les OAP du Centre Bourg, les mêmes dispositions sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, de prévention de risques de glissement, de plantations. Les surfaces de stationnement public sont dorénavant perméables. En termes d'exposition solaire, l'implantation des équipements et stationnement sur la partie aval le long des terrains de jeux et la cour de l'école permettra de limiter les ombres portées sur ces espaces notamment en hiver. La consommation d'espace prévue dans le PLU initial reste la même.

Concernant la zone des Eplagnes, les reculs plus importants par rapport à la RD1075 permettront de laisser plus de place à la végétation et de réduire les ilots de chaleur que pourrait amener une multiplication de constructions. Ils permettront également de réduire l'imperméabilisation des sols (pour rappel le PLU exige la perméabilité d'au moins 50% des surfaces libres de constructions).

L'obligation de recul en limite latérale permettra de maintenir des accès au fond de parcelle et d'utiliser des surfaces déjà artificialisées par les entreprises qui pourraient être délaissées, et ainsi de rentabiliser au mieux l'espace disponible.

Le fait de limiter davantage la hauteur des constructions, en plus de conserver une homogénéité paysagère bâtie, permettra de limiter les ombres portées sur les entreprises voisines (constructions ou espaces extérieurs) et de conserver un ensoleillement correct.

Par ailleurs, il a été intégré la révision du classement sonore des infrastructures qui permettra d'améliorer l'environnement sonore dans les constructions.

Concernant les clôtures, il s'agit de maintenir à minima les paysage ouvert en limitant la hauteur des clôtures. Le règlement donne également des orientations pour les 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 ailleurs, ces modifications ne portent pas d'atteinte aux espaces agricoles, ni aux espaces naturels et forestiers ni autres thématiques environnementales.

Les incidences environnementales ont déjà été traitées dans le cadre du PLU approuvé en 2016. Une auto-évaluation a été faite dans le cadre de la procédure au cas par cas, portée en annexe de cette procédure.