

Certifié conforme par le Maire et annexé à la délibération arrêtant le projet de PLU en date du :

27 Mai 2015

Le Maire

Certifié conforme par le Maire et annexé à la délibération approuvant le projet de PLU en date du :

22 Mars 2016

Le Maire

Le PLU de Charancieu a été élaboré sur la base du Code de d'Urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015, avant la recodification et la modernisation des PLU (décret du 28/12/2015).



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Février 2016



Un seul secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, celui du Centre Bourg.

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

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 Corréards

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 adéficandi 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 Corréards (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.






VOCATION DES ESPACES (équipements + entre 20 et 26 logements à prévoir)

-  Logements groupés par 2 à 4 logements de densité de type 25 à 30 logements/ha à implanter sur la butte Ouest avec espaces privatifs extérieurs
-  Logements groupés par 2 à 3 logements de densité de type 20 logements/ha à implanter en partie centrale avec espaces privatifs extérieurs
-  Logements individuels purs ou groupés de densité de type 15 logements/ha à implanter en transition avec l'espace agricole situé au Sud et Sud-Est
-  3000 à 3500 m² de réserve équipements publics






DESSERTE DE LA ZONE

-  Desserte principale par route du village et sécurisation de l'accès sur la route du village
-  Traversante à prévoir pour extension et/ou bouclage ultérieur au chemin du Vignay
-  Poche de stationnement public
-  Chemin piéton à maintenir entre poche de stationnement et école
-  Raccordement assainissement par chemin du Vignay
-  Projet global de gestion des eaux pluviales et de leur retenue avant évacuation par l'exutoire de la zone humide du Vignay

RELIEF ET PAYSAGE

-  Zone non adéquat à respecter sur une bande de 8 m de large en crête de talus en vus du maintien des terres (prévention glissement de terrains)
-  Haie du talus à maintenir le long du chemin du Vignay (paysage et prévention des risques)
-  Intégration paysagère des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement
-  Valorisation de l'axe traversant (aménagement paysager et chemin piéton matérialisé)
-  Espace vert végétalisé à prévoir

EXTENSIONS ENVISAGEABLES À LONG TERME (AU-DELÀ DU PLU)

-  Alternative de bouclage par le ch du Vignay, avec impact sur la zone humide à étudier
-  Accès à la zone Nord face à la desserte de la zone centre bourg
-  Développement Nord-Nord-Ouest structuré et limité à la ligne de force du paysage
-  Transition à l'espace agricole à étudier
-  Valorisation/sécurisation de l'entrée de village



LOGEMENTS (exemple de 22 logements)

7 logements « autre qu'individuel » groupés par 2 à 3 logements, sur 350 m² de foncier / logement en moyenne, profitant chacun d'une orientation Sud-Sud-Est

12 logements individuels de type groupés, par 2 à 3 logements en transition entre partie haute et terrains de sport et école, sur 450 à 500 m² de foncier par logement en moyenne

3 logements individuels purs ou groupés en transition avec l'espace agricole situé au Sud et Sud-Est, sur 700 m² de foncier par logement en moyenne

EQUIPEMENTS PUBLICS

Emprise de réserve publique d'environ 3300 m²

Poche de stationnement paysagée de 30 à 40 place en entrée de zone

Possibilités d'aire de jeux attenante

Maintien d'un cheminement piéton public entre école / aire de jeux / parking

AMÉNAGEMENTS PROPRES AU QUARTIER

Voirie traversante paysagée permettant d'envisager un bouclage ultérieur au chemin du Vignay et incluant un parcours piéton matérialisé (150 m environ + 90 m d'embranchement secondaire)

Stationnement résidentiel le long de la traversante pour les logements amont

Raccordement assainissement par chemin du Vignay

Gestion des pluviales par une noue infiltrante et/ou de rétention le long et en aval de la voie traversante (récupération des eaux issues de la partie pentue amont + de la route)

Gestion des pluviales par bassin intégré à l'aménagement paysager en aval du quartier avec rejet à débit maîtrisé dans l'exutoire aval

MESURES VIS-À-VIS DES RISQUES NATURELS

Implantation des constructions à 8 m de la crête de talus sur le long du chemin du Vignay

Implantation des constructions dans la butte pour les construction amont, en maintenant une zone non aedificandi sur le replat amont, en limite parcellaire

Maintien des boisements sur le chemin du Vignay

