

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



Projet de modification pièce n°3 du PLU

Octobre 2022

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 ou collectives de 4 à 8 logements maximum
- 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 8 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 limiter les clôtures pleines en limites parcellaires
- Opter globalement pour la plantation d'espèces locales diversifiées, et caduques sous forme variées

2.3 PRISE EN COMPTE DU RELIEF ET DE L'EXPOSITION, DU RISQUE DE NUISANCES

- Eviter d'implanter de volumes importants 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 en entrée de zone sur la route du village, afin de limiter la circulation en cœur de zone

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. Une étude particulière devra justifier le système de gestion des eaux pluviales pour l'opération 2 dont les terrains sont de nature plus marécageuse.
- 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



2.5 DESSERTE DU SECTEUR

- Prévoir **trois** accès distincts :
 - Opération 1 : Par le chemin du Vignay pour le secteur voué au stationnement et à l'évolution des équipements
 - Opération 2 : Par l'ancien parking de l'école
 - Opération 3 : Par la route du village pour l'opération de diversification en logements

2.5 DESSERTE DU SECTEUR

- Pour l'opération 3, prévoir une desserte paysagée, intégrant un parcours piéton matérialisé vers l'opération 2 et des stationnements résidentiels organisés pour les logements les plus denses situés en entrée de zone
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif

2.6 PRISE EN COMPTE DES BESOINS PROPRES AU BOURG

Réserver l'opération 1 à :

- une poche de stationnement mutualisée pour les équipements du bourg, 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
- une surface pour permettre l'évolution des équipements pour répondre aux besoins d'évolution de la commune (équipement éducatif et culturel ou de loisirs)






Permettre la création de quelques logements de type groupés

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation



Chacun de ses sous-secteurs étant desservi en périphérie par l'ensemble des réseaux sont donc ouverts à l'urbanisation.

Chacun disposant d'un accès propre, cette urbanisation se fera sous forme d'une opération d'aménagement distincte pour le sous secteur 2 et le sous secteur 3 selon le découpage du schéma, ces opérations pouvant être regroupées au besoin.







OPÉRATION 1 : Renforcer l'offre en stationnement et équipements du bourg

-  3000 à 3500 m² de réserve équipements publics (bâti ou parc) (dont 3 à 4 logements possibles)
-  Stationnement mutualisé (surface perméable) pour les équipements existants ou à venir
-  Accès depuis chemin du Vinay
-  Végétalisation du talus à maintenir
-  Chemin piéton à maintenir entre poche de stationnement et école


OPÉRATION 2 : Compléter l'offre en logements de type groupé

-  Desserte principale à prévoir par l'ancien parking de l'école
-  Logements de type individuels ou groupés à 20lgts/ha minimum (2 logements minimum)

OPÉRATION 3 : Diversifier l'offre en logements (minimum 20 logts dont 6 minimum en collectifs)

-  Collectif(s) de 6 à 8 logements de densité 25 à 30 logts/ha à implanter en entrée de zone
-  Logements groupés par 2 minimum de densité 20 logts/ha à implanter en partie centrale avec espaces privatifs extérieurs
-  Logements individuels purs ou groupés de densité 15 logts/ha à implanter en bas de versant implantées plus au Nord (maximum 6)
-  Accès depuis route du village avec sécurisation du carrefour
-  Zone non aedificandi à respecter sur une bande de 8 m de large en crête de talus en vus du maintien des terres (prévention glissement de terrains)
-  Chemin piéton à prévoir entre opérations 1 et 3

DISPOSITIONS COMMUNES

-  Intégration paysagère des aménagements adaptés liés à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, en fonction de la nature des sols de chaque opération avant évacuation si nécessaire dans le réseau ou vers l'exutoire de la zone humide du Vignay.
- Raccordement assainissement au réseau collectif du bourg

