



Commune de Chamnècles

Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement et de programmation

Suite à l'approbation de la
modification n°2 du PLU

September 2021

Le Maire

Pour la modification n°2 du PLU :

AURG (Agence d'urbanisme de la région grenobloise)

Pour la modification n°1 du PLU :

Emmanuel ROGER, Urbaniste
ZEPPELIN ARCHITECTES, Architectes et paysagistes

Pour l'élaboration du PLU :

Sylvie VALLET, Urbaniste
Christophe SERAUDIE, Architecte
Caroline GIORGETTI, Ingénieur Paysagiste
Michel PUECH, Environnement
Olga BRAOUDAKIS, Architecte Urbaniste

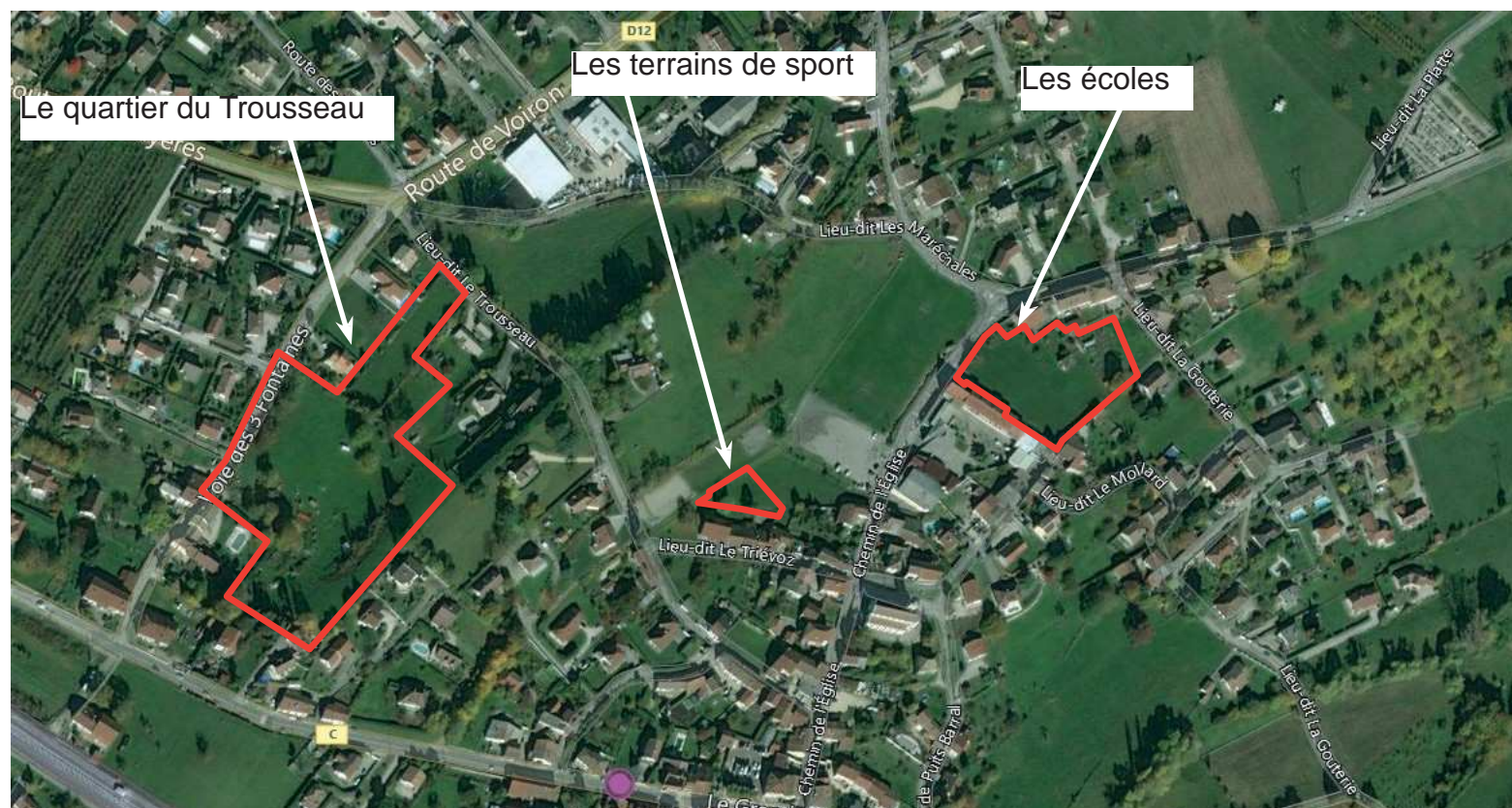
Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU), précisés par la loi Urbanisme et Habitat et par la loi Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II ou ENE). Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur les secteurs en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de ces zones.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement d'illustration.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Charnècles s'inscrivent en continuité du PADD. Plusieurs zones à urbaniser sont concernées par ces orientations d'aménagement et de programmation. Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- >> L'orientation d'aménagement et de programmation OAP n°1 dite des terrains de sport.
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation OAP n°2 dite des terrains des écoles.
- >> L'orientation d'aménagement et de programmation OAP n°3 dite du quartier du Trousseau.

La localisation des divers secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation



Localisation

- Ce secteur est situé au coeur du village de Charnècles, avec un grand parking au nord-est desservant les terrains de sport, des jeux de boules et un skate parc au nord-ouest et un tissu urbain au sud constitué de maisons de village.
- Actuellement le secteur est en prairie. Le tènement est plat mais un talus le borde sur une grande partie nord.
- Une demande de permis de construire de 2 maisons individuelles a été déposée sur le tènement de l'OAP n°1 initiale, à laquelle la commune n'a pu s'opposer. L'OAP en phase «approbation» du PLU est circonscrite à la partie du tènement indiqué sur les plans ci-après. L'OAP initiale sur cette partie reste applicable, suivant l'avis du commissaire enquêteur. Les objectifs ci-après sont revus à la baisse par rapport au projet initial.

Objectifs

- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique d'ensemble en cohérence et en prolongement avec les formes urbaines du centre-village de façon à **accueillir au moins 2 à 3 logements qui seront de préférence de type maisons de village, avec une proportion d'au moins 50 % de logements de type T3/T4** afin de favoriser des logements de plus petite taille dans le centre du village.
- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique d'optimisation des cheminements (piétons et automobiles).

Principes d'aménagement

Dessertes et accès


- L'accès automobile se fera depuis le parking public pour éviter une intersection dangereuse avec la rue principale.
- Une voie mixte permettra la desserte automobile du secteur et un cheminement piéton de type «raccourci» permettra de se relier directement à la rue principale.








Composition urbaine et paysagère

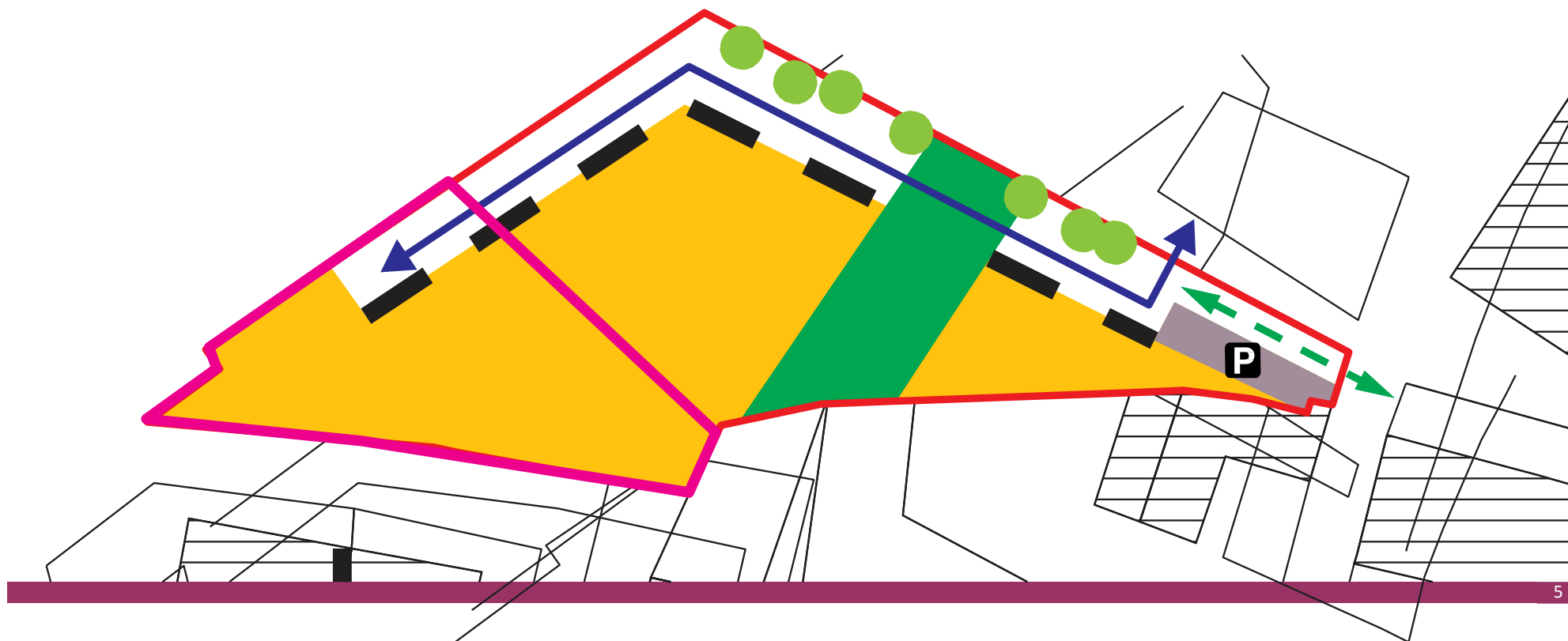
- L'alignement d'arbres de hautes tiges au nord sera conservé, créant ainsi une transition entre le parking public et les lieux d'habitations et protégeant des vents du nord.
- Les bâtiments seront alignés sur les voies de desserte pour créer une ambiance de hameau (et éviter l'effet route).

Enjeux architecturaux et environnementaux

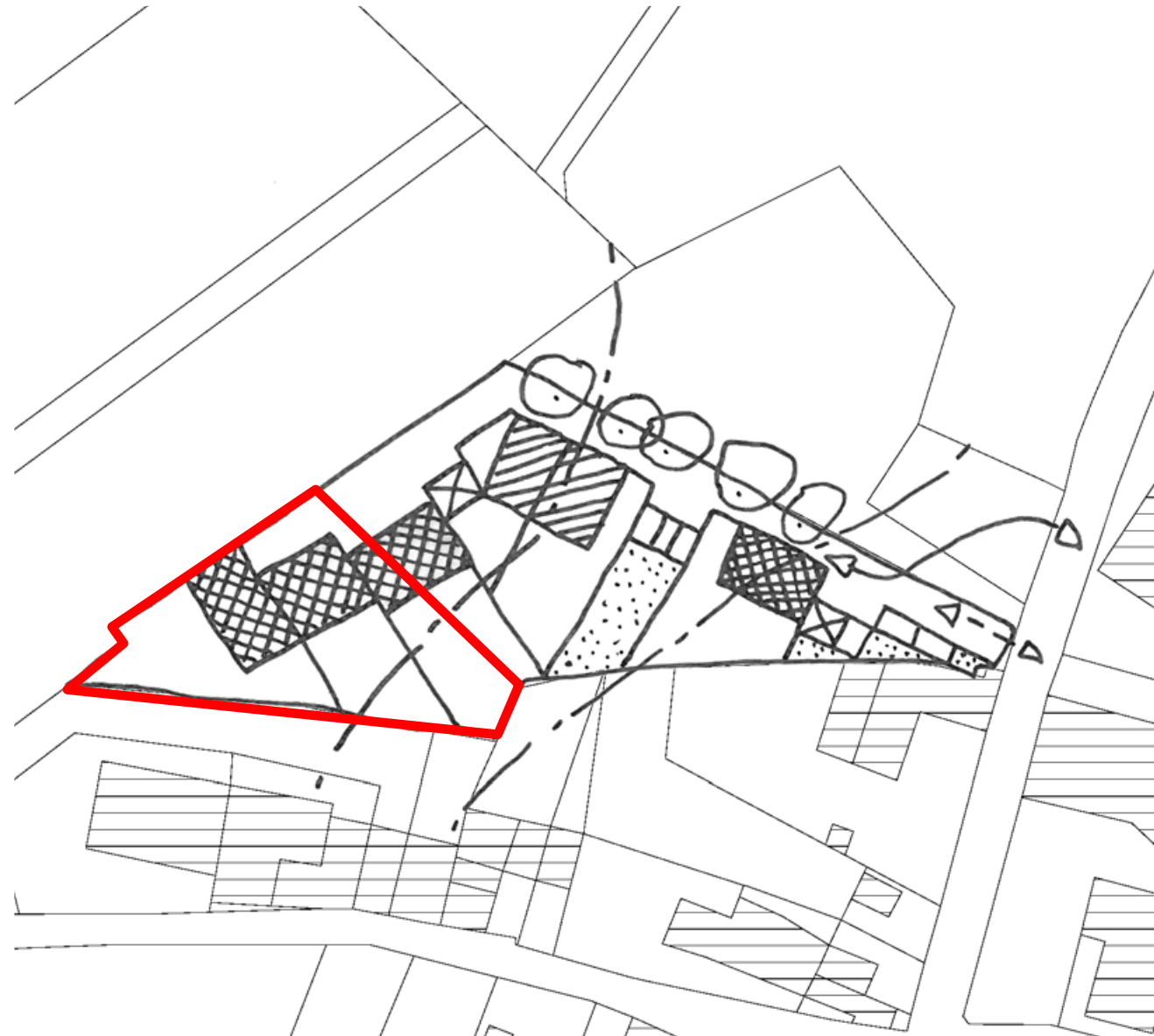
- Les bâtiments seront globalement orientés vers le sud (bioclimatisme) et seront donc placés au nord des tènements, dégageant des jardins privés au sud.
- Les formes bâties auront un caractère propre à celles rencontrées dans le centre-village (maisons de village).
- Les bâtiments intégreront si possible les garages dans le volume principal des bâtiments.

 Périmètre d'application de l'OAP
en phase approbation du PLU

- espace paysager inconstructible (écoulement des eaux) 
- alignement d'arbres à conserver 
- secteur d'implantation du logement diversifié 
- stationnement visiteurs 
- cheminement piéton 
- voie d'accès mixte 
- alignement des constructions sur la voie d'accès 



Exemple possible d'aménagement



Espaces verts communs



Habitat avec stationnement dissocié



Habitat avec stationnement intégré au volume principal du bâtiment



Garages



Limites de risques naturels



Alignement d'arbres



Périmètre d'application de l'OAP en phase approbation du PLU

Localisation

L'OAP n°2 « des Ecoles » est situé en partie nord du centre-village, dans le secteur de la Vieille Cure. Le terrain est plat (photo n°1), occupé par de la prairie et de petits cabanons. Il est entouré :

- des maisons de village, au nord ;
- des équipements publics (écoles, mairie, bibliothèque), au sud-ouest ;
- des maisons individuelles, au sud-est.

Deux accès possibles :

- A : Depuis le chemin de l'Eglise, par la voirie communale qui longe la face nord de l'école/mairie (photo n°2).
- B : Depuis la route de la Vieille Cure, via la parcelle n°65 appartenant au même propriétaire que celle concernée par l'OAP n°2 (photo n°3).



Objectif général :

- Le tènement de l'OAP n°2 sera aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre.
- Le projet proposera un habitat diversifié de minimum 9 habitations, inscrit harmonieusement dans son environnement direct.

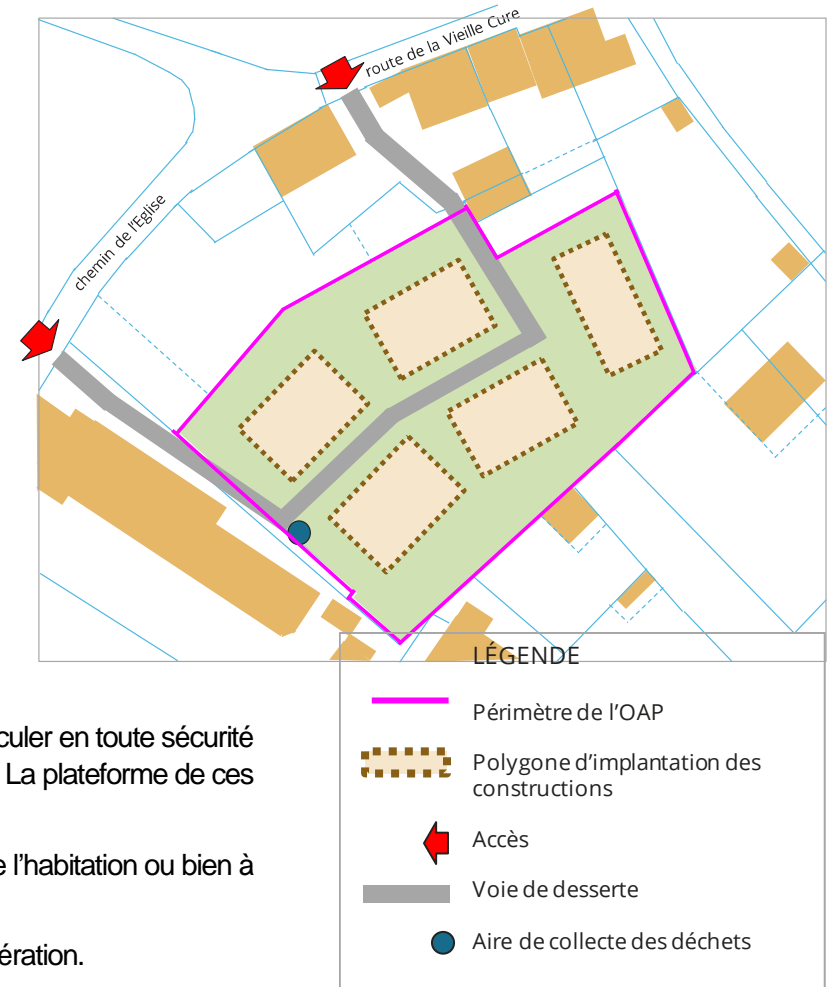
Principes d'aménagement

Implantation

- Privilégier des formes d'habitat « accolé / groupé » afin de se raccorder harmonieusement aux gabarits du tissu urbain existant aux alentours.
- Les dispositifs collectifs seront implantés à proximité la voirie communale qui longe la face nord de l'école/mairie : boîtes aux lettres, collecte des déchets.
- Concernant le traitement des limites entre espaces collectifs et privés :
 - Les clôtures devront présenter un caractère homogène.
 - Les accès aux habitations seront implantés de manière à éviter un stationnement sur la voie de desserte collective, y compris un stationnement temporaire.
 - Une homogénéité des distances d'implantation des constructions par rapport aux voies sera privilégiée. Afin de constituer un front bâti discontinu, le garage pourra avoir un retrait plus important.
- Les orientations de façades devront permettre de faire « lien visuel » entre les constructions aux alentours.

Voies internes et stationnements

- Les voies internes seront partagées entre piétons et voitures : les piétons devront circuler en toute sécurité sur la chaussée et ses accotements, sans qu'il soit nécessaire d'aménager un trottoir. La plateforme de ces voies devra donc faire l'objet d'un traitement approprié.
- Les garages et les aires de stationnement seront situés sur le terrain d'implantation de l'habitation ou bien à la proximité immédiate de ce terrain.
- Les stationnements des visiteurs seront organisés le long de la desserte interne à l'opération.



Biodiversité et non-imperméabilisation des sols

- Les haies végétales seront composées d'essences locales.
- Les eaux pluviales seront gérées principalement par infiltration.
- Les surfaces non obligatoirement asphaltées seront soit laissées en pleine terre, soit mises en matériaux poreux.

Aspects architecturaux et environnementaux

- Les constructions présenteront un aspect reprenant les caractéristiques de l'environnement local (simplicité des formes, toitures en tuiles ou matériaux similaires). Dans le cas de constructions mitoyennes, les bâtiments des deux lots contigus devront être traités de façon cohérent, rationnel et harmonieux afin d'obtenir une unité d'aspect, notamment en termes de volumes, de coloris et de matériaux employés (tuiles, pentes de toitures, enduits de façade, chenaux, dimension des ouvertures et boiseries, etc.).
- Afin de garantir le confort thermique en été, les façades principales seront orientées principalement au Sud ou Sud-Ouest.
- Les locaux et aires de collecte des déchets feront l'objet d'un traitement spécifique, de façon à réduire leur impact visuel par une haie ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site, tels que murets ou panneaux à claire-voie, ainsi que par des conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Une attention particulière sera portée à l'aspect des coffrets électriques et boîtes aux lettres, en s'inspirant des illustrations ci-dessous.



coffrets techniques et boîtes aux lettres

Localisation

Le projet se situe à proximité du centre bourg de Charnècles. Le terrain assiette du projet se compose de prés, dont la frange sud-est en pente se rattache à une crête identifiée par le PLU pour être préservée. Le site est environné par les constructions du bourg et, au niveau de la crête en frange sud-est, par des espaces agricoles et quelques maisons.

Objectifs

- Développer et diversifier l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Valoriser un quartier à dominante pavillonnaire autour de son coeur d'îlot.
- L'intégration environnementale et paysagère du projet.

Principes d'aménagement

Desserte et accès

- L'accès au quartier se fera par une voie principale de desserte mixte piétons-voitures reliant la rue du Trousseau et la RD12. Le dimensionnement et les caractéristiques de cette voie seront adaptés à la desserte locale du quartier.
- Une trame piétonne confortera la voie principale de desserte, dont l'amorce d'une liaison piétonne à prolonger jusqu'au Grand Chemin.
- Des dispositifs collectifs seront implantés aux entrées de quartier : boîtes aux lettres, collecte des déchets.

Composition urbaine et paysagère

- Les logements futurs s'organiseront principalement le long d'une voie reliant la rue du Trousseau et la RD12. Cette voie sera partagée entre piétons et voitures, et devra être facilement appropriable par les riverains : les piétons devront circuler et déambuler en toute sécurité sur la chaussée et ses accotements, sans qu'il soit nécessaire d'aménager un trottoir. La plateforme de la voie devra donc faire l'objet d'un traitement approprié.
- Le traitement des limites entre espaces collectifs et privatifs et des « liens » visuels entre constructions devra faire l'objet d'un soin particulier :
 - lorsqu'elles seront réalisées en limite de la voirie et des espaces collectifs, les clôtures devront présenter un caractère homogène : un modèle-type devra être privilégié
 - les accès aux logements seront implantés de manière à éviter un stationnement sur la voie de desserte collective, y compris un stationnement temporaire nécessaire à l'accès au logement
 - une homogénéité des distances d'implantation des constructions par rapport aux voies sera privilégiée, afin de constituer un front bâti discontinu, le garage pouvant avoir un retrait plus important.
 - des orientations de faîtage devront être prises en compte. Ces orientations devront permettre de faire « lien » d'une part entre les constructions et d'autre part entre les constructions et le paysage environnant en laissant notamment des perspectives visuelles vers la crête.
- Un espace vert collectif sera créé au coeur du futur quartier, qui pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales
- Les limites du quartier le long de la RD12 et de la rue du Trousseau feront l'objet d'un traitement paysager permettant d'identifier le quartier et de valoriser l'entrée de village le long de la route départementale. Les éléments devant faire l'objet d'une attention particulière sont les suivants :
 - Côté RD : les façades des logements collectifs, l'accès automobile (surdimensionnement à éviter), les clôtures et les équipements techniques éventuels
 - Rue du Trousseau : un espace vert planté ainsi qu'un équipement technique éventuel.

OAP n°3 du quartier du Trousseau

- Les constructions futures s'accorderont avec l'environnement bâti et naturel proche :
 - dans la partie sud du quartier : les logements collectifs le long de la route départementale et en arrière de ces derniers l'habitat groupé sont privilégiés compte tenu de la proximité des tissus bâtis villageois traditionnels plus volumineux.
 - Dans la partie nord du quartier : les logements en "individuel pur" sont privilégiés afin de s'accorder avec les tissus pavillonnaires environnants. De plus, afin de limiter les covisibilités avec des constructions pavillonnaires situées en proximité immédiate, une hauteur de plain pied sera exigée pour les constructions futures implantées entre la voie de desserte et les constructions susmentionnées.
 - En frange sud-est du quartier : la crête située sera préservée en l'état naturel.

Mixité fonctionnelle et sociale

- Le nombre de logements à construire sera de l'ordre de 32, et comprendra une proportion de l'ordre de 20% de logements locatifs sociaux.

Enjeux architecturaux et environnementaux

- Qualité environnementale et architecturale :
 - les constructions présenteront un aspect reprenant les caractéristiques de l'environnement local (simplicité des formes et volumes, toitures en tuiles ou matériaux similaires). Dans le cas de constructions mitoyennes, les bâtiments des deux lots contigus devront être traités de façon cohérente, rationnelle et harmonieuse afin d'obtenir une unité d'aspect, notamment en termes de volumes, de coloris et de matériaux employés (tuiles, pentes de toitures, enduits de façade, chenaux, dimension des ouvertures et boiseries, etc...)
 - les façades principales seront orientées principalement au sud. Des plantations seront privilégiées, notamment au niveau de la voirie et des espaces collectifs, afin de garantir le confort thermique en été
 - l'implantation des garages et des aires de stationnement sera au plus près de l'accès au terrain

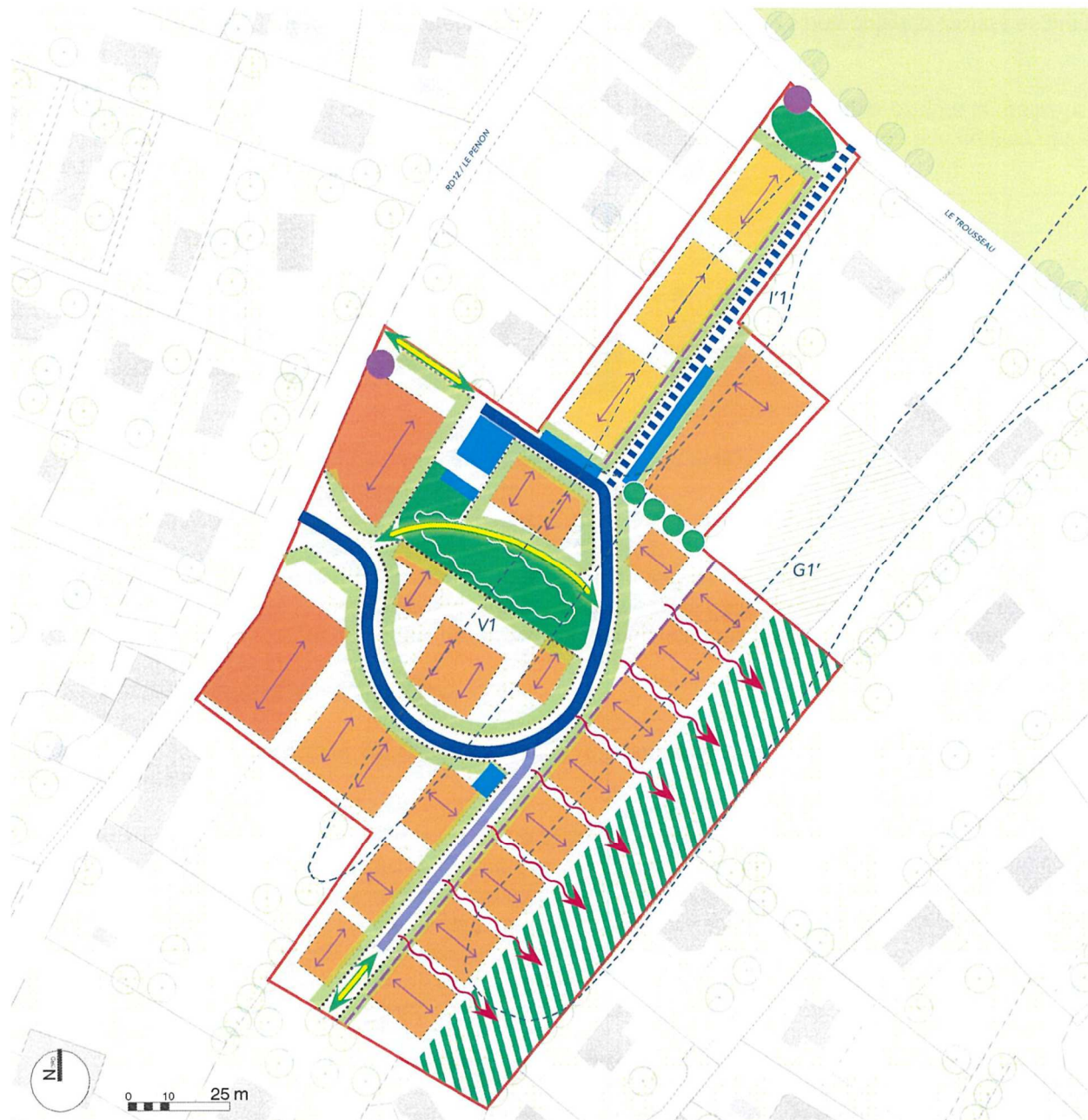
Implantation du coffret technique et BAL



-les locaux et aires de collecte des déchets feront l'objet d'un traitement spécifique, de façon à réduire leur impact visuel par une haie ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site, tels que murets ou panneaux à claire-voie, ainsi que par des conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Une attention particulière sera portée à l'aspect des transformateurs électriques, en s'inspirant des illustrations ci-contre.

- Biodiversité et imperméabilisation minimale des sols :
 - l'espace vert collectif créé au coeur du futur quartier sera en pleine terre et contribuera à la gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier
 - la préservation en l'état naturel de la crête située en frange sud-est du futur quartier exclura la réalisation de toutes constructions, affouillements et exhaussements des sols
 - les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales
 - les eaux pluviales seront gérées principalement par infiltration. Les surfaces non obligatoirement asphaltées seront soit laissées en pleine terre, soit mises en matériaux poreux
 - un boisement inscrit au PLU comme élément du paysage à préserver devra être préservé et reconstitué.

OAP n°3 du quartier du Trousseau



LÉGENDE :

- Voie de desserte principale en double sens
- Voie de desserte à sens unique sortant
- Voie de desserte de proximité
- Cheminement piéton
- Alignement
- Sens de faitage
- Limite îlots privatifs / espace collectif
- Espaces de transition nécessitant un traitement spécifique
- Polygone d'implantation des constructions en habitat collectif
- Polygone d'implantation des constructions en individuel pur ou jumelé
- Polygone d'implantation des constructions en individuel de plain pied
- Stationnement collectif
- Aire de collecte des déchets
- Espace vert collectif
- Espace de gestion des eaux pluviales
- Crête à préserver
- Vues sur la crête
- Boisement à reconstituer
- Périmètre d'aléas I'1, G1' et V1
- Périmètre d'application de l'OAP

