

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de CHARNOZ-SUR-AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**OAP - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

8.3.

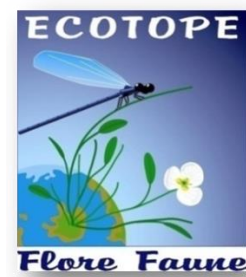
Vu pour rester annexé à la délibération du 14/06/2022
Le maire,
Jean-Louis Guyader

POS approuvé le 24 février 1995
Mise à jour le 4 octobre 2005
Révision simplifiée le 17 décembre 2009
Modification simplifiée du 1^{er} décembre 2011
Mise en compatibilité le 28 novembre 2012
POS caduc le 27 mars 2017

PLU approuvé le



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com



Article L 151-6 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées sont des principes à respecter.

L'étude détaillée des zones incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable désiré par le propriétaire foncier, en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement graphique et écrit).

Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les OAP du PLU.

Objectif global des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Assurer la qualité de l'aménagement des zones qui correspondent à la possible évolution urbaine dans le cadre des réflexions du PLU et en compatibilité avec le SCOT.

Zones 1AU et OAP :**Article R 151-20 du code de l'urbanisme :**

Dans les zones à urbaniser, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

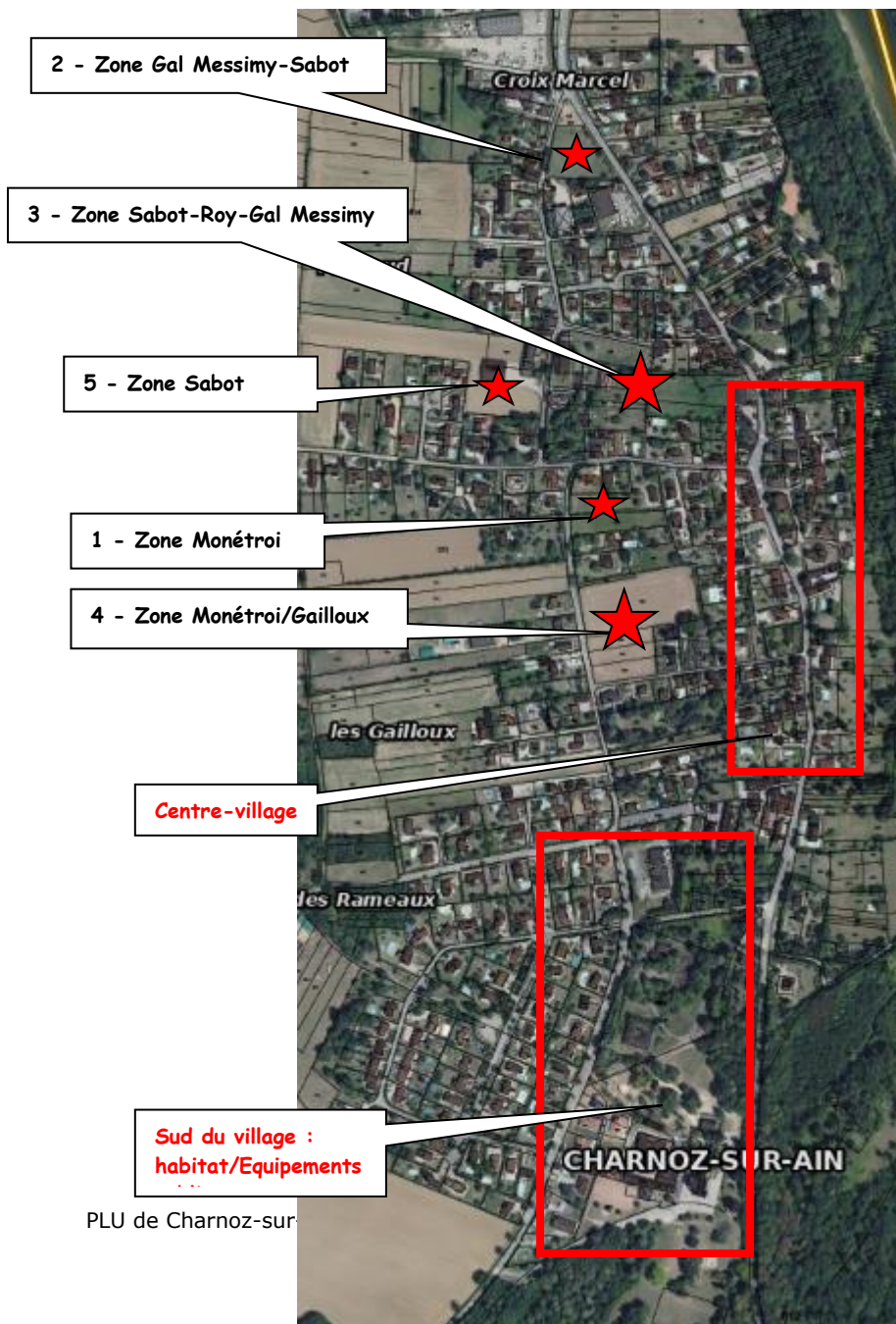
A Charnoz-sur-Ain, les OAP sont réfléchies pour cinq quartiers correspondant aux zones et secteurs AU suivantes :

Les secteurs de la zone 1AU :

- 1AU1 avec l'OAP 1 **Monétroi**
- 1AU2 avec l'OAP **Général Messimy/Sabot**
- 1AU3 avec l'OAP 3 **Sabot/Roy/Général Messimy**
- 1AU4 avec l'OAP 4 **Monétroi/Gailloux et Monétroi**

La zone 2AU comprend l'OAP 5 **Sabot**.

1 - Les cinq secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



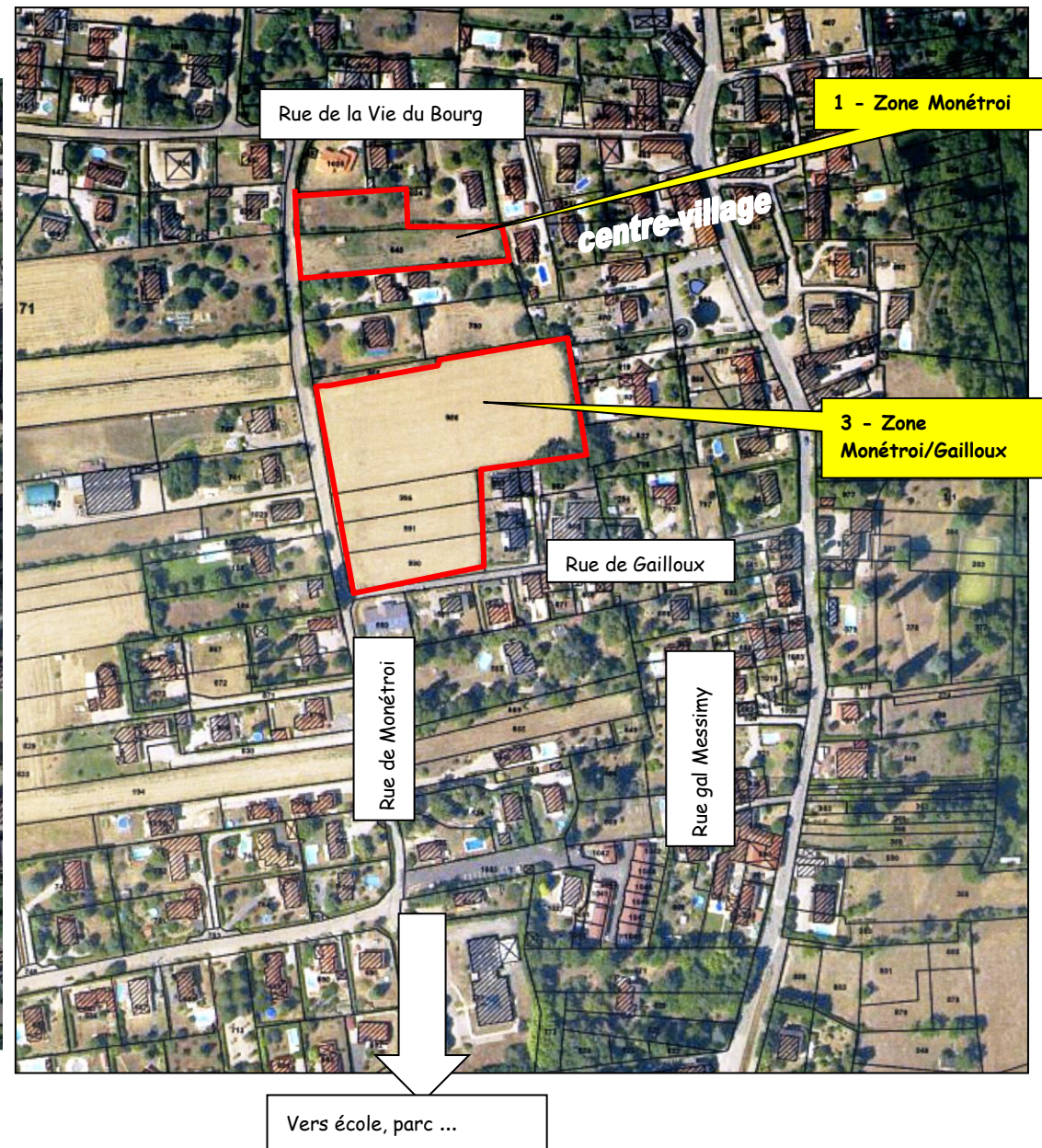
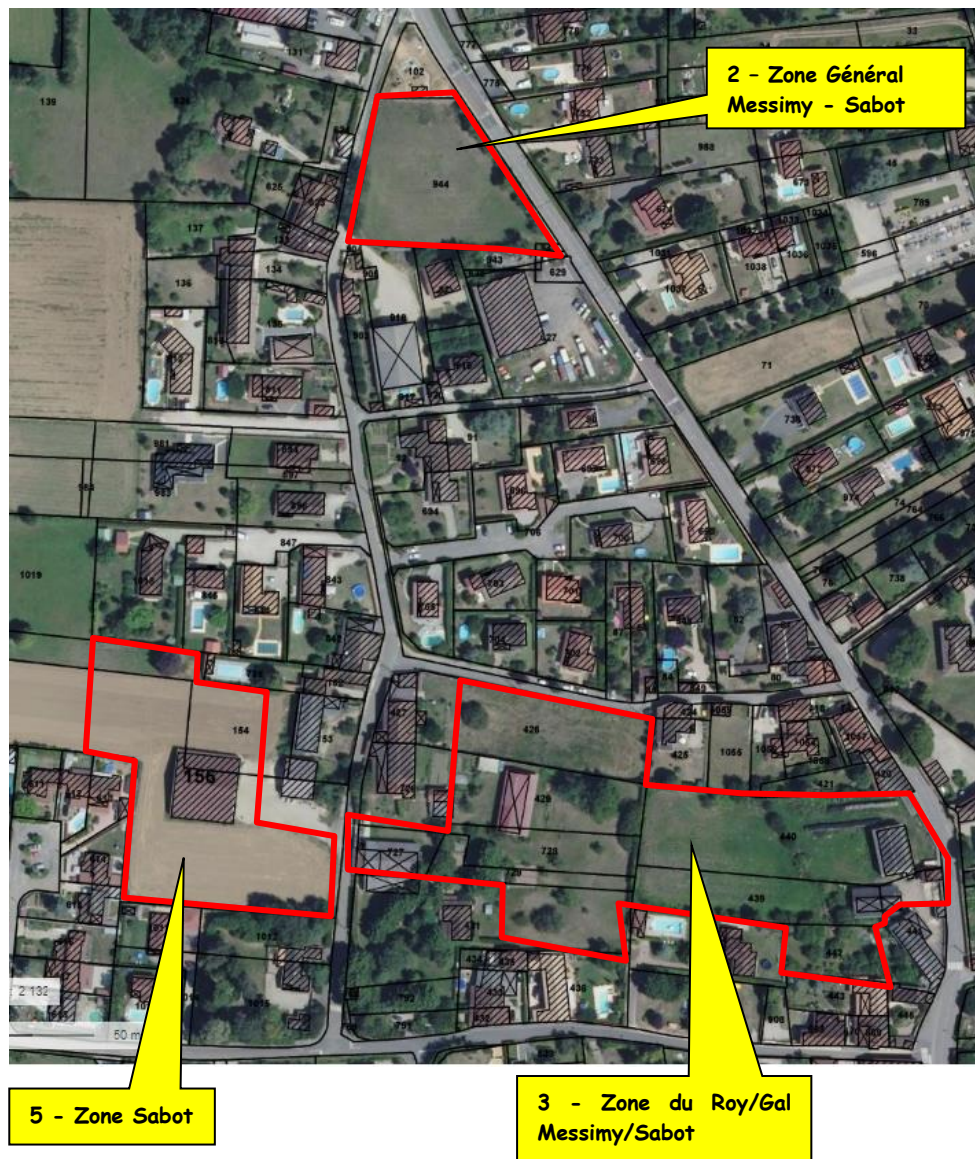
Cinq secteurs agricoles, en interstices du tissu urbain, qui peuvent muter dans les prochaines années et qui présentent des enjeux importants ★ :

- 1 - Zone Monétroi (0,35 ha)
- 2 - Zone Général Messimy-Sabot (0,36 ha)
- 3 - Zone Sabot-Roy-Général Messimy (1,47 ha).
- 4 - Zone Monétroi/Gailloux (1,2 ha)
- 5 - Zone Sabot (0,71 ha).

Dans les pages suivantes, pour chacune des OAP :

- Contexte en 2022 : situation dans le village, occupation du sol, desserte actuelle du tènement, environnement bâti, environnement végétal
- OAP en 2022 : enjeux, objectifs, principes à respecter, schéma de principe.

Localisation en vue aérienne / numérotation en fonction du phasage



OAP 1 - Zone 1AU1 Monétroi

Environ 3 580 m² (tènement composé des parcelles 645 et d'une partie de la parcelle 1024)

CONTEXTE 2022 :

Situation dans le village :

Tènement situé rue de Monétroi, juste au Nord de l'OAP 1. A l'Est du centre-village (à 120 m à vol d'oiseau de la place), entre les rues parallèles Général Messimy (axe principal du village) et de Monétroi.

Topographie : Parcelle 645 : en pente côté village

Occupation du sol :

Parcelle 645 : agricole, en pré (exploitant de Charnoz-sur-Ain)

Partie de la parcelle 1024 : en pré. *La seconde partie de la parcelle est construite.*

Les deux parcelles sont séparées par une haie. La parcelle 1024 est bordée par une haie continue rue Monétroi et ne comporte pas d'accès actuellement sur cette voie. Une ligne moyenne tension entre les deux parcelles.

Sans haie qui la borde, la parcelle 645 est ouverte sur la voie.



Le centre-village accessible par la rue de rue de La Vie du Bourg, forme urbaine du village

PL

La parcelle 1024 bordée par une haie continue, la parcelle 645 en pré ouverte sur la rue de Monétroi, la haie entre les deux parcelles, la pente pour la parcelle 645.

Environnement bâti et végétal :

Un parc d'habitat pavillonnaire à proximité, avec des végétalisations de parcs et jardins d'agrément. Un parc de logements ancien rue de La Vie du Bourg.

Des constructions RDC et R+1, des accès individualisés pour chaque construction, des sens de faitage divers, des clôtures constituées d'éléments pleins (murs plus ou moins hauts, panneaux ...) et/ou doublées d'essences végétales



Constructions individuelles rue Monétroi face au tènement et plus au Sud



Autres traitements des limites sur la rue Monétroi



La haie rue Monétroi à conserver à l'intersection de la rue de la Vie du Bourg

Le quartier identifié par de nombreux espaces boisés accompagnant les constructions



Desserte du tènement :

Par la rue Monétroi. Aménagement d'une zone 30.

Proximité des rues du Gailloux au Sud et de La Vie du Bourg au Nord qui débouchent sur l'axe de la rue Gal Messimy.

Pas de lien modes doux possibles en direction du centre-village du fait de l'occupation du sol.

Réseaux : ligne moyenne tension au sein du tènement, assainissement et eau potable au droit des parcelles rue de Monétroi.

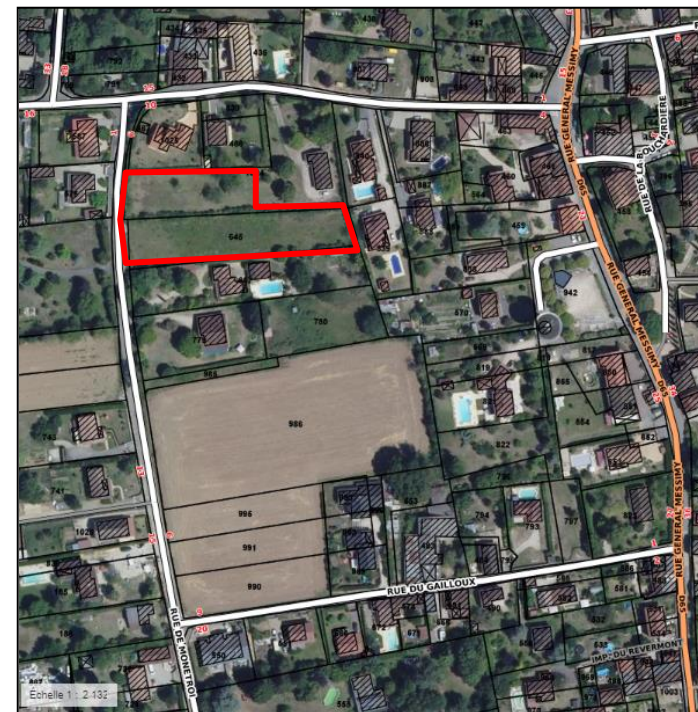
➤ Pas de problèmes de desserte.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2022 :**Enjeux du secteur :**

- ♣ La proximité du tènement par rapport au centre-village et aux équipements publics au Sud par la rue de Monétroi (école, mairie, loisirs ...)
- ♣ La desserte assez aisée dans le contexte viaire du village
- ♣ L'organisation interne des constructions futures de ce tènement interstitiel en compatibilité avec les enjeux de 2022
- ♣ La présence de parcs ou jardins marquant le quartier / frange progressive entre le centre-village urbanisé et l'espace agricole à l'Ouest

Objectifs des orientations :

- ♣ Optimiser des espaces proches du centre-village et des équipements publics
- ♣ Concevoir une organisation interne des constructions dans le respect des enjeux de 2022 et du contexte environnant
- ♣ Utiliser les possibilités de desserte existante, envisager des déplacements mutualisés par la rue de Monétroi
- ♣ Poursuivre une forme urbaine marquée par la présence de parcs ou jardins en frange de l'espace agricole de l'Ouest



Principes à respecter dans le futur aménagement :

✿ Typologie du bâti :

Des logements individuels et individuels groupés (en fonction de la forme et de la topographie des parcelles) dans le respect de la densité de 16 logements à l'hectare. 5 logements dans le schéma de principe ci-contre.

✿ Des hauteurs maximales R+1

✿ Un espace boisé et commun au centre de l'opération (identité du quartier, aération, convivialité, stationnements des vélos ...) à partir des boisements existants

✿ La préservation des haies existantes rue de Monétroi et entre les deux parcelles, tout en l'élaguant, excepté pour les accès aux futures constructions. Un marquage des limites des limites de l'opération par des haies vives.

✿ Déplacements : 1 accès mutualisé sur la rue de Monétroi

✿ Mixité sociale : dans l'opération permettant 5 logements, 2 logements devront être des logements locatifs aidés ou en accession sociale (les 2 logements groupés).

Schéma de principe



Légende :

Les logements



Les haies à préserver



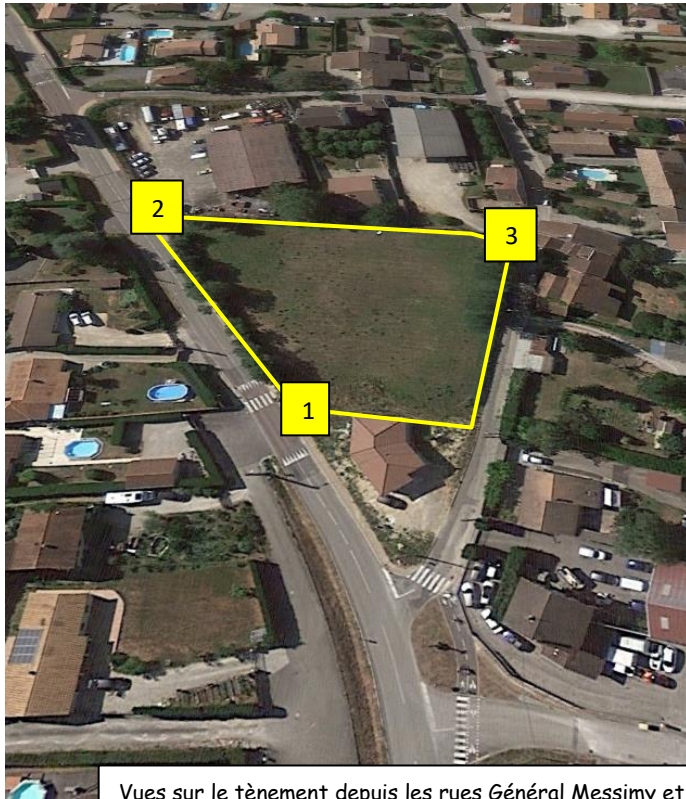
L'accès mutualisé et la desserte



OAP 2 - Zone 1AU2 Général Messimy - Sabot

CONTEXTE 2022 :

Environ 3 600 m² (parcelles 944 et 945 (petite surface))



Vues sur le tènement depuis les rues Général Messimy et Sabot



Source : Google Earth 2019



Situation dans le village :

Entrée Nord du village après l'étape zone d'activités. Tènement compris entre les rues Général Messimy et Sabot. *Voir ci-contre.*

Occupation du sol :

Parcelle 944 : pré entretenu.

Boisement : haies et alignements d'arbres à haute tige sur les pourtours du tènement (linéaire formant un écran ou ponctuel), notamment le long des voies d'accès. Intérêts contre les nuisances : sonores de la voie, sonores et visuelles de l'activité du garage limitrophe



La parcelle vue depuis les rues Général Messimy (avant la réalisation de la clôture de la nouvelle construction) et Sabot



Desserte du tènement :

La parcelle en pré est actuellement desservie par un accès privatif côté rue Sabot et par la rue Gal Messimy comme indiqué ci-contre.

De nouveaux accès pourront être envisagés en prenant garde au contexte :

- Gabarit étroit de la rue Sabot
- Visibilité/sécurité rue Gal Messimy

Un trottoir a été aménagé rue Général Messimy. Un plateau surélevé a été aménagé à proximité sur la voie.



Entrée dans la parcelle : par un accès privatif (côté rue Sabot) et par la rue Gal Messimy (plateau surélevé à proximité)



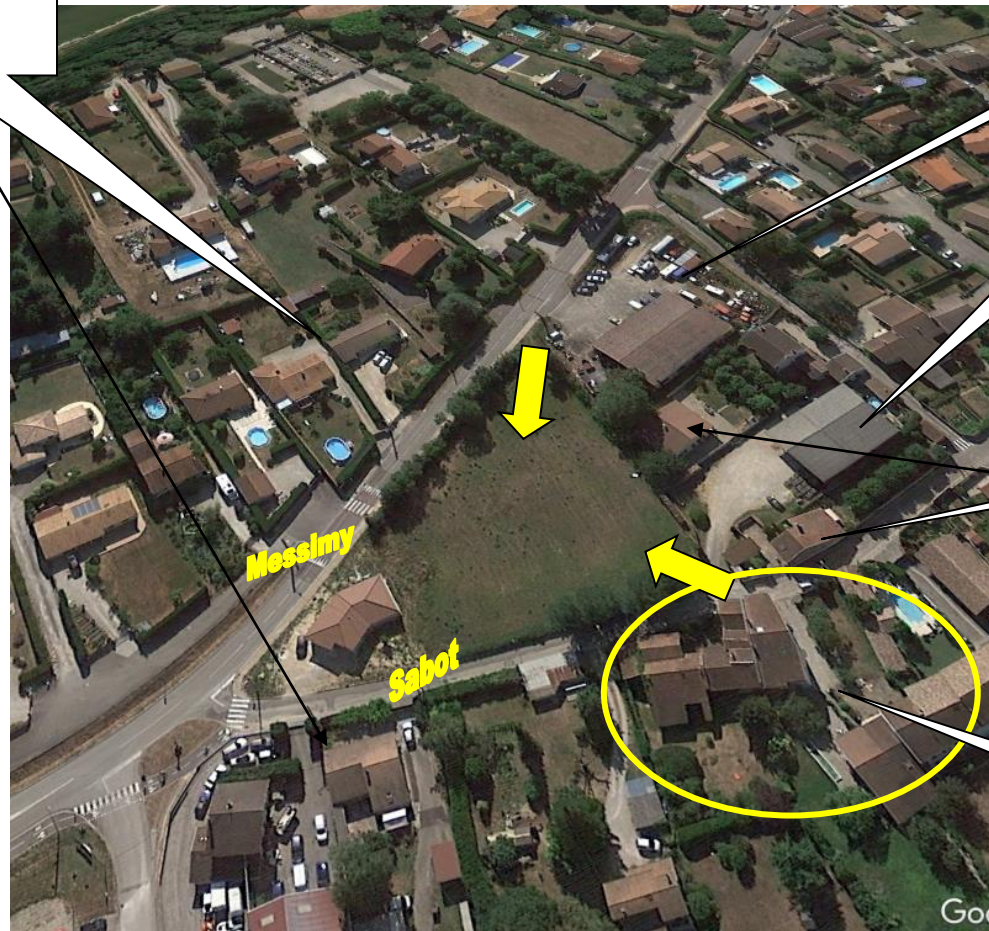
Intersection des deux rues Sabot et Gal Messimy et gabarit de la rue Sabot (photos décembre 2020)

Environnement bâti :

Cette parcelle est entourée d'un habitat pavillonnaire, d'un garage automobile, et d'un bâtiment agricole. La rue Sabot est le support d'un quartier ancien ; il y a donc des formes compactes et volumineuses côté rue Sabot, et un bâti à la forme traditionnelle pavillonnaire rue Général Messimy.

Côté rue Sabot : bâti à l'alignement de la voie ou en retrait.

Habitat pavillonnaire
environnant



Garage

Bâtiment agricole

Maisons d'habitation

Quartier ancien

Rue Sabot : habitat pavillonnaire et quartier ancien



OAP 2022 :

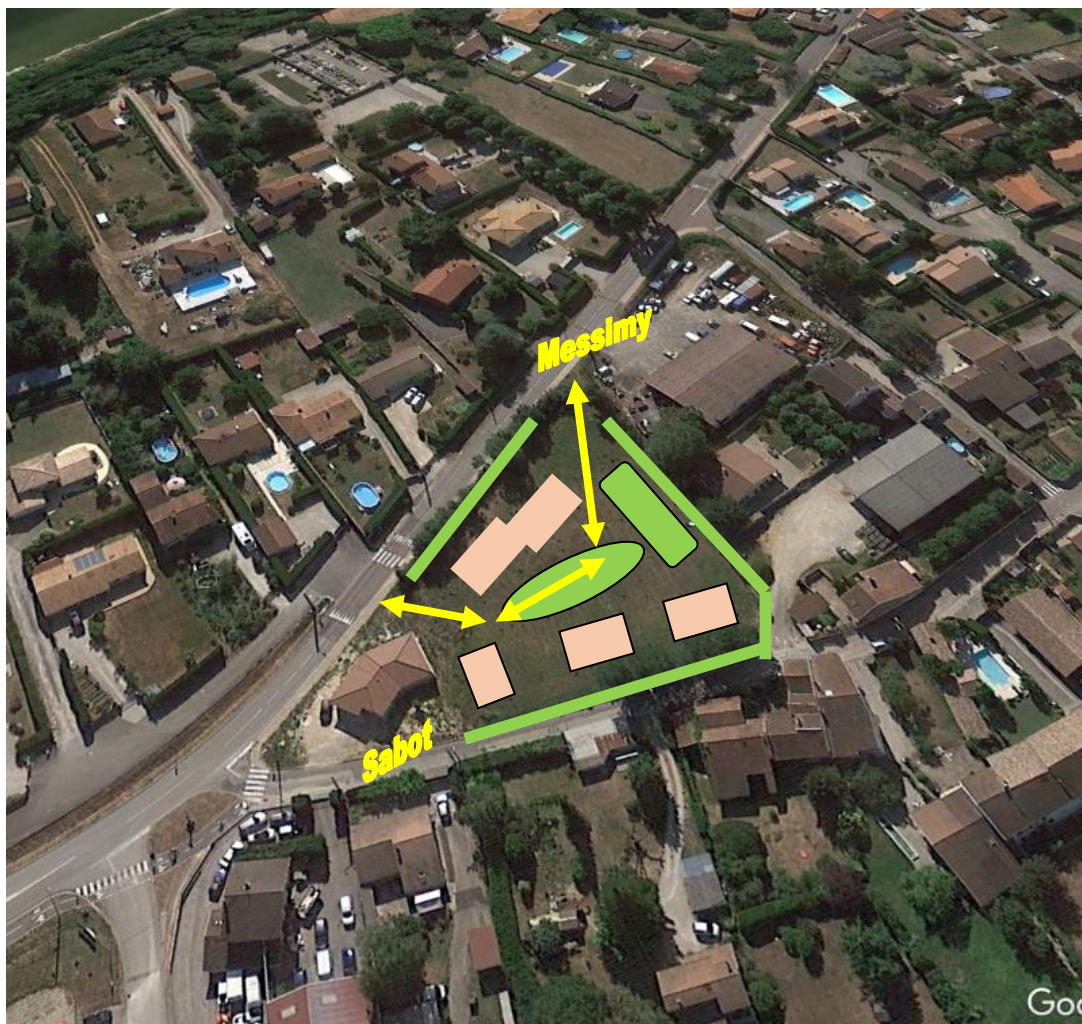
Enjeux du secteur :

- ♣ Parcelle située en entrée de village, image positive à donner après quelques éléments moins valorisants, impact du paysage urbain (murs de clôtures, etc ...)
- ♣ Organisation des déplacements, conséquences de l'apport de nouveaux véhicules, dessertes

Objectifs :

- ♣ Améliorer la qualité de l'entrée du village par le biais de ce nouveau quartier d'habitation (forme urbaine/architecture, trame verte).
- ♣ Insérer une nouvelle forme bâtie (typologie du bâti, paysage urbain, enjeux énergétiques) en s'inspirant/tenant compte du contexte bâti et environnemental existant
- ♣ Prendre en compte les nuisances dans la qualité de vie des nouveaux habitants

Schéma de principe

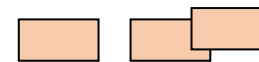


Principes à respecter dans les futurs aménagements :

- ✿ Typologie du bâti :
En s'insérant dans le contexte : habitat individuel pur et groupé : R+1 et RDC.
- ✿ Densité :
16 logements à l'hectare : de l'ordre de 5 logements.
- ✿ Mixité sociale : des logements locatifs sociaux ou en accession sociale (2)
- ✿ Déplacements :
Entrée et sortie rue Gal Messimy.
- ✿ Espaces verts/trame verte/espace libre :
Conserver la ceinture des haies (important côté rues et garage)
Créer un espace de stationnement commun végétalisé/ perméable côté garage. Prévoir le stationnement pour vélos.
Créer 1 espace libre commun (jeu ...) au centre de l'opération.

Légende :

Les logements individuels purs et groupés



L'espace libre commun



L'espace de stationnement commun végétalisé



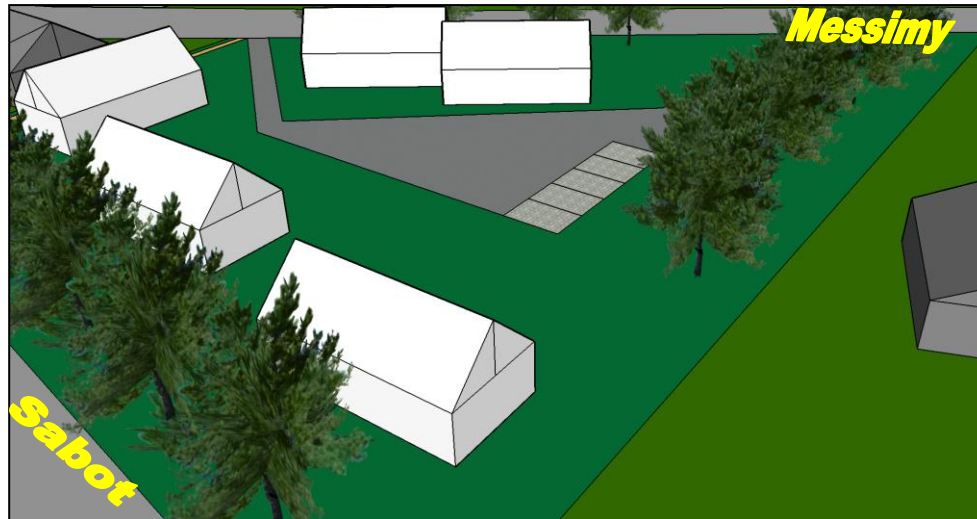
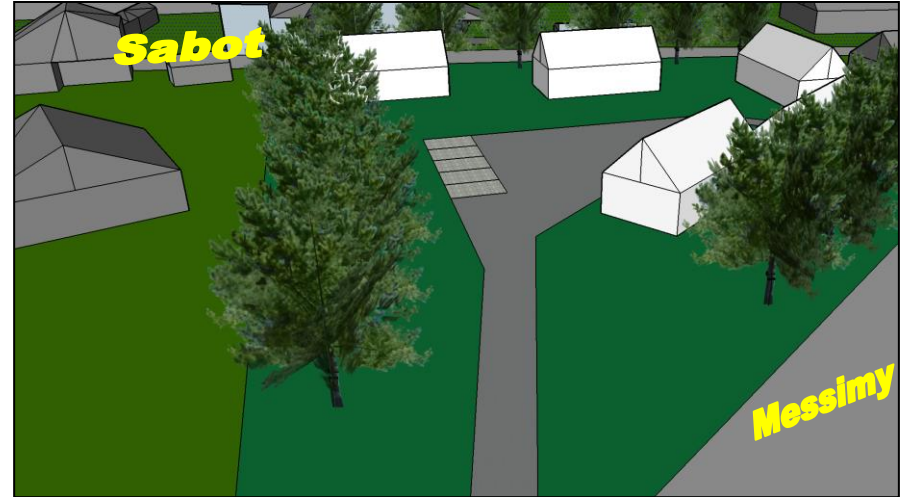
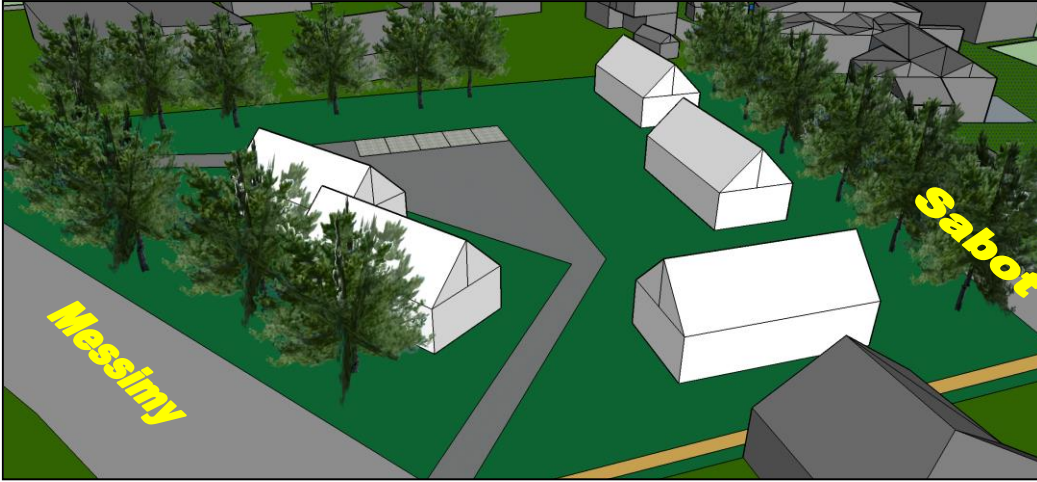
Les lignes boisées à conserver et à étoffer



Les accès possibles mutualisés



Vues en 3D Valeur indicative



Façades grises : bâtiments existants
Façades blanches : nouveaux bâtiments

OAP 3 - Zone 1AU3 Sabot-Roy-Général Messimy

CONTEXTE 2022 :

Environ 1,47 ha (parcelles 426 en partie, 428, 727, 728, 729, 431 en partie, 439, 440, 441 en partie et 442)



Situation dans le village :

Tènement interstitiel agricole inséré dans le bâti existant, compris entre les rues du Roy, Général Messimy, de la Vie du Bourg, et Sabot.

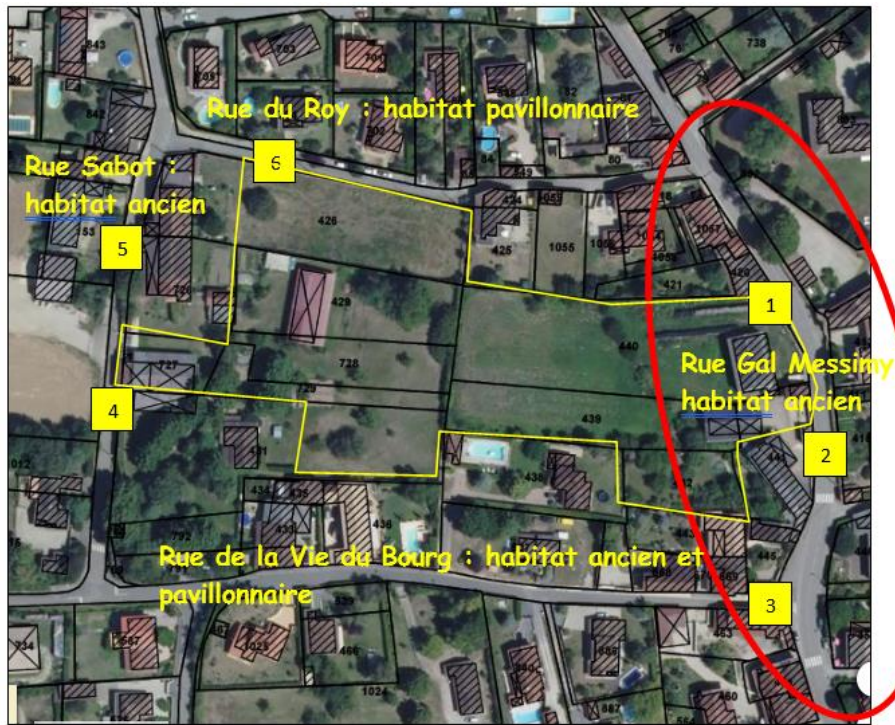


Tènement vu depuis la rue Général Messimy



Environnement bâti le long de la rue Général Messimy :
Ancienne ferme et batiments agricoles, maisons bourgeoises (voir ci-après ilot L 151-19)





Intersection des rues Général Messimy et du Vie du Bourg



Rue Sabot : alternance de haies, murs de clôtures et bâti à l'alignement



Intersection rues Sabot et du Roy / habitat ancien



Rue du Roy (mur de clôture le long du tènement)



Occupation du sol :

Parcelles agricoles de prés (2 agriculteurs propriétaires habitant sur le site) avec trois hangars amenés à être démolis en cas d'opérations de logements.

Quelques bosquets et haies qui marquent les limites parcellaires internes.



Tènement peu visible depuis les rues actuellement car fermé sur ses contours : bâti rue du Roy, mur de clôture rue du Roy, hangar rue Sabot et bâtiments rue Messimy (voir photo n°1 ci-avant).



isme

Desserte actuelle du tènement :

- Par les rues Général Messimy : desserte agricole, courbe de la rue, mauvaise visibilité. La rue au gabarit le plus propice.
- Par la rue Sabot : à travers les propriétés. Rue étroite.
- Par la rue du Roy : mur de clôture continu donc aucun accès. Rue étroite.

Du potentiel sur ces trois côtés mais à organiser au vu du contexte.

Rue du Roy : mur de clôture et stationnement latéral de l'autre côté du tènement devant les pavillons



Rue du Roy : partie étroite, intersection avec la rue Gal Messimy (visibilité Sud et Nord ci-dessous)



Rue Sabot : intersections avec les rues du Roy et de la Vie du Bourg



Environnement bâti :

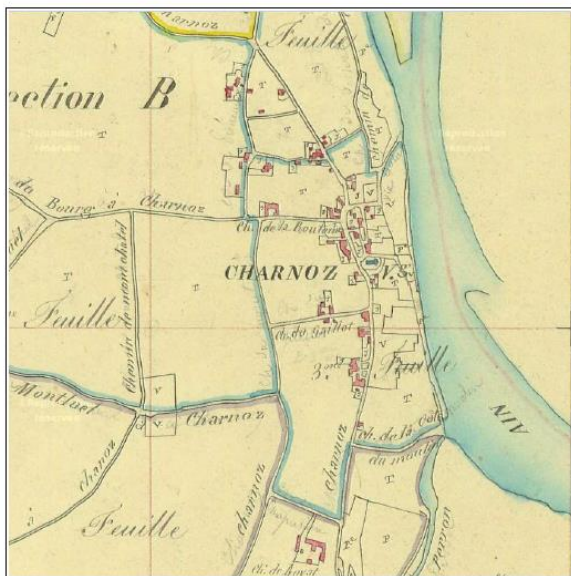
Quartier ancien complété par de l'habitat pavillonnaire en dents creuses.
Rue du Roy : lotissement Boutonne datant des années 1985-90.

Habitat ancien rue du Roy, et sur les photos précédentes rue Sabot (implantation à l'alignement de la rue ou cour, R+1+combles, habitat ponctuel et îlot identifiés au titre de l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme)

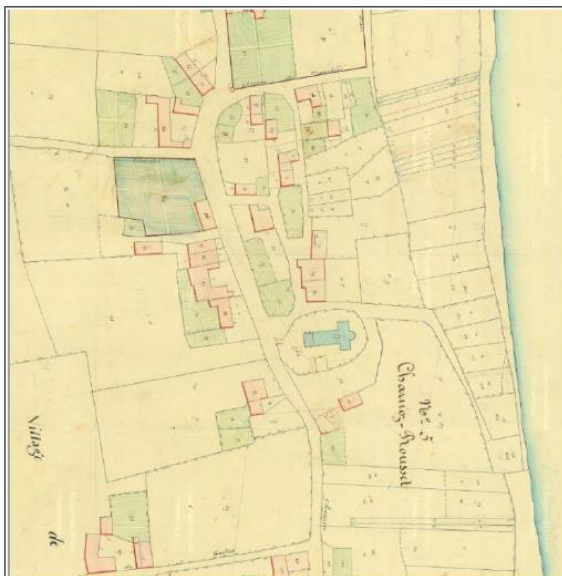


Spécificité du secteur :

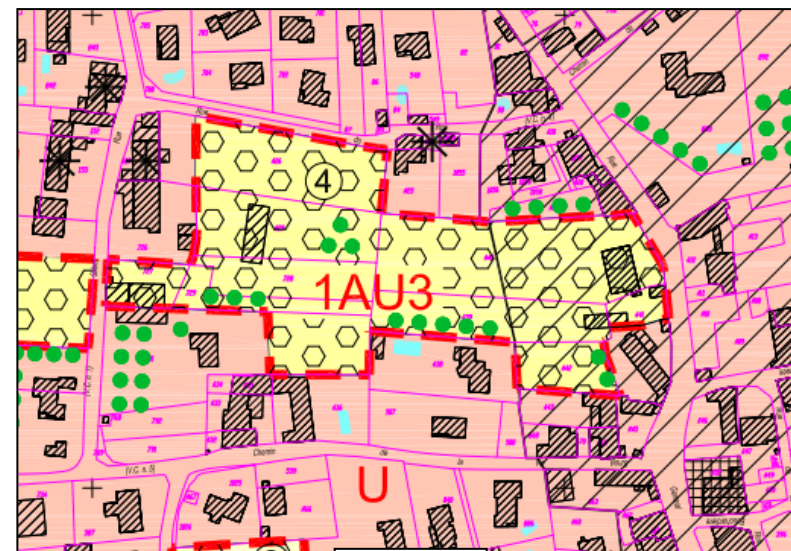
Périmètre délimité des abords de l'abside et du carré du transept de l'église inscrits monument historique le 7 décembre 1925 et identifications au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme



Charnoz-sur-Ain, cadastre napoléonien (source : archives de l'Ain)



L'église et le centre du village sur le cadastre napoléonien (Section B3, 1838, Source : archives de l'Ain)



PLU 2022

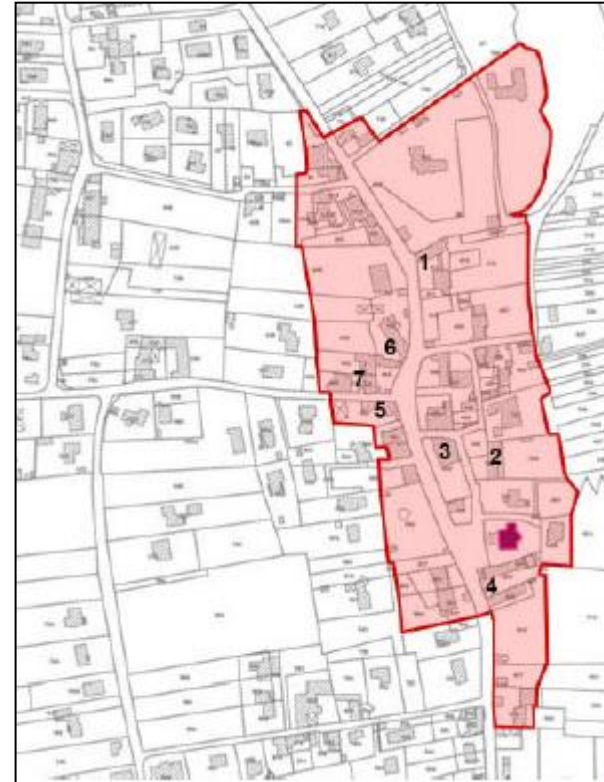
UDAP :

Le périmètre délimité des abords reprend les abords immédiats de l'abside et du carré du transept inscrit au titre des monuments historiques ainsi que le centre-bourg ancien qui accompagne le monument.

Au sein du périmètre délimité des abords, les édifices d'intérêt participant à l'écrin du MH sont ainsi maintenus.

Edifices d'intérêt :

- 1. Maison de la cour**
- 2. Ancien presbytère**
- 3. Maison bourgeoise**
- 4. Ancienne mairie**
- 5. Grange en pisé**
- 6. Ferme ancienne**
- 7. Ferme ancienne**

**OAP 2022 :****Enjeux du secteur :**

- ♣ Réfléchir aux déplacements en fonction des :
 - Visibilité réduite avec le tracé de la rue Général Messimy : virage/souci de sécurité routière
 - Gabarit étroit rues Sabot et du Roy
- ♣ Potentiel par ce tènement agricole, vierge en partie, pour repenser les déplacements dans cette partie du village, à moyen et long terme :
 - ✓ Possibilité de créer une transversale axe Est-Ouest au sein de l'opération permettant de résoudre les problèmes de gabarits étroits des rues Sabot et du Roy en instaurant de nouveaux sens de circulations
 - ✓ Possibilité d'améliorer la desserte piétonne le long de la rue Général Messimy en créant un trottoir.
- ♣ Protection monument historique et éléments L 151-19
- ♣ Identité du secteur : tènement agricole avec quelques boisements ponctuels et noyaux d'habitat ancien rural
- ♣ Notion de clos avec le mur de clôture rue du Roy : identité du quartier (plusieurs murs de clôture ancien)

Objectifs :

- ♣ Organiser l'urbanisation potentielle de ces grands espaces vides agricoles interstitiels dans leur contexte originel
- ♣ Intégrer une nouvelle forme bâtie (typologie du bâti, paysage urbain, enjeux énergétiques) en s'inspirant/en tenant compte du contexte bâti et environnemental existant
- ♣ Penser les entrées et sorties dans les futures opérations sans créer de dangers pour leurs utilisateurs.

Desserte rue Gal Messimy :
Revoir la courbe de la voie pour donner plus de visibilité, élargir le trottoir ...



Principes à respecter dans les futurs aménagements :

✿ Typologie du bâti :

La surface du tènement, la forme parcellaire et la diversité du bâti actuel incitent à une diversification des formes du bâti futur :

On peut ainsi envisager des logements individuels dans certaines parties du tènement en continuité de ceux qui existent sur les parcelles voisines, des logements de type intermédiaire ou collectif permettant de retrouver les volumétries des fermes anciennes (forme mixte en associant les avantages du collectif et de l'individuel), et des logements individuels groupés.

Ce tènement, situé dans une partie du village ponctuée de noyaux anciens denses, peut ainsi proposer une forme urbaine assez dense tout en ménageant des espaces de verdure communs et privés.

✿ Densité :

Avec une densité de 16 logements à l'hectare : au moins 23 logements possibles (voir le schéma de principe ci-dessous avec une quantité supérieure).

✿ Mixité sociale :

Au moins 5 logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

✿ Hauteurs maximales :

RDC et R+1 pour l'individuel pur, R+1 pour l'individuel groupé et R+1+combles pour le logement intermédiaire et collectif.

✿ Espaces verts/trame verte/espaces libres :

Créer des espaces communs et de nouveaux espaces végétalisés à partir des boisements existants pour aérer les formes urbaines denses.

Chaque logement aura son espace privatif, y compris les RDC des logements intermédiaires.

✿ Déplacements :

Pour les véhicules/modes doux : une voie transversale Est-Ouest (au tracé « souple » dissuasif) avec entrée/sortie rue Gal Messimy et deux sorties, l'une par la rue du Roy et l'autre par la rue Sabot.

L'accès rue Gal Messimy sera organisé par des feux tricolores.

Concomitamment, la commune organisera des sens uniques pour les rues du Roy et Sabot, et aménagera un trottoir rue Général Messimy.

Zoom sur les volumes créés par réhabilitation de ferme et habitat groupé récents dans le village



Schéma de principe

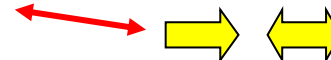
Préservation du mur (principe du clos)

25

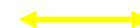
Noyaux d'habitat ancien

Légende :

Voie traversante avec entrées et sorties



Voies « secondaires »



Typologie des différents types de logements : individuels purs, individuels groupés, logements collectifs ou intermédiaires



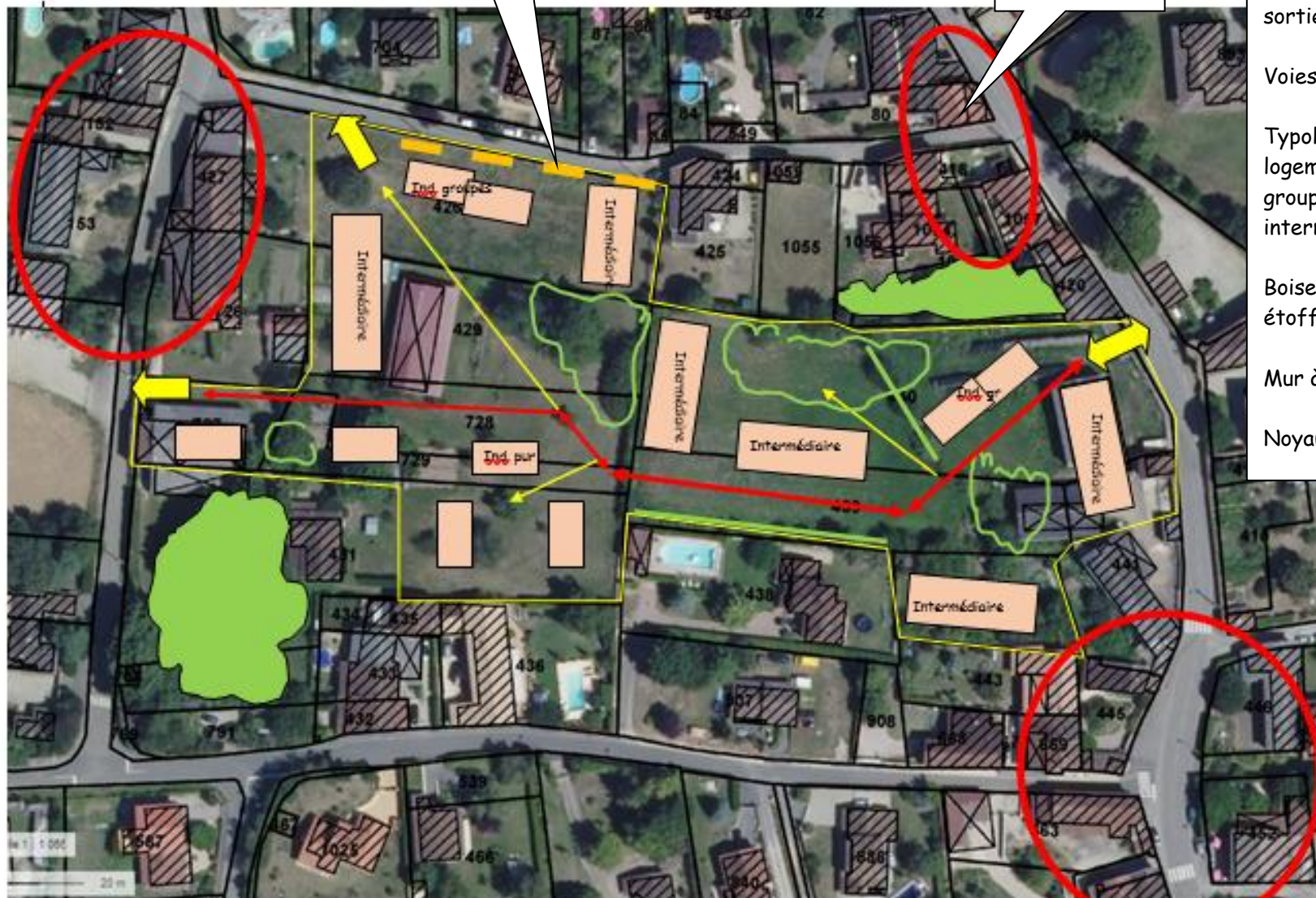
Boisements et lignes boisées à conserver et étoffer dans l'opération



Mur à préserver rue du Roy



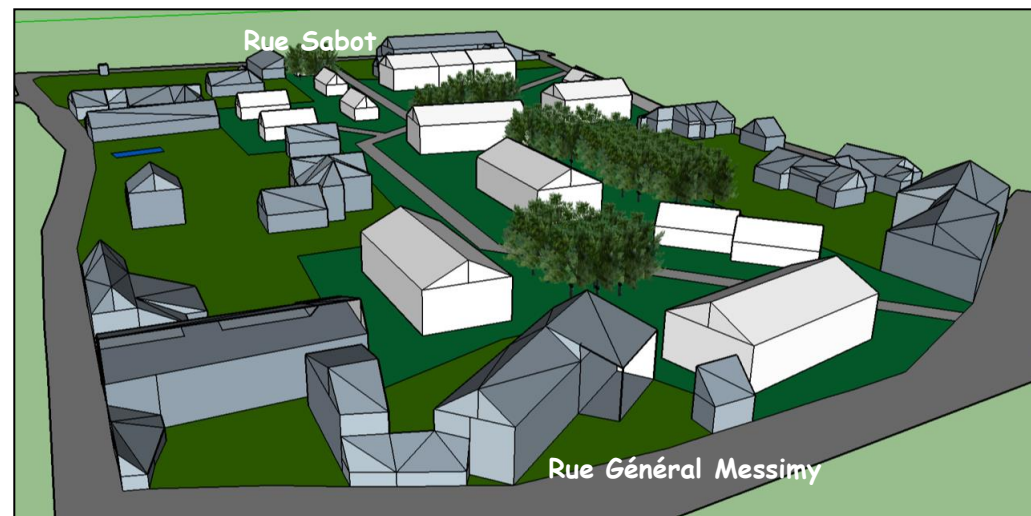
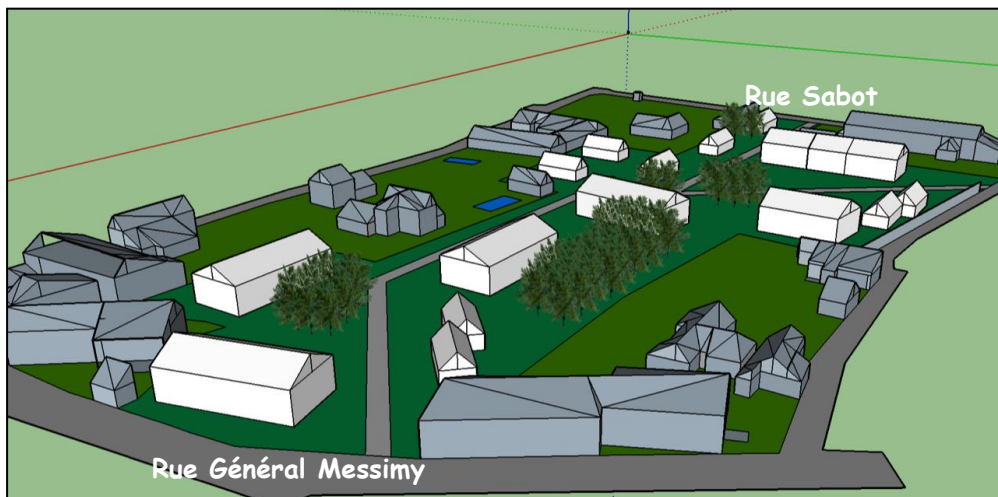
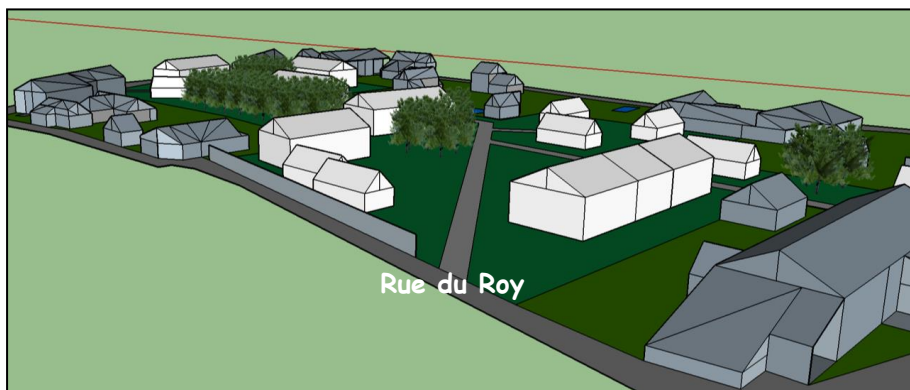
Noyaux d'habitat ancien limitrophes



Vues en 3D Valeur indicative

26

Façades grises : bâtiments existants
Façades blanches : nouveaux bâtiments



OAP 4 - Zone 1AU4 Monétroi-Gailloux

Environ 1,2 ha (parcelles 986, 995, 991 et 990)

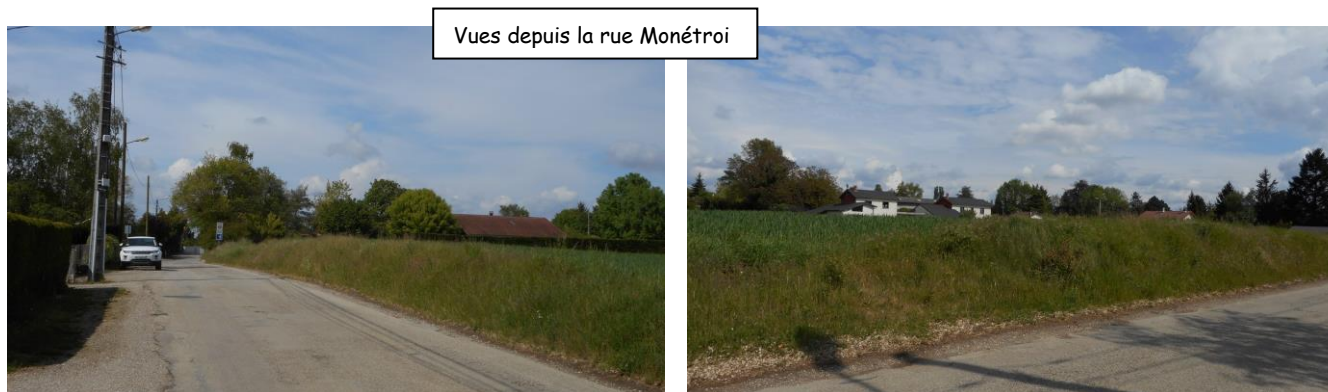
CONTEXTE 2022 :

Situation dans le village :

Tènement situé au Sud-Ouest du centre-village, entre les rues parallèles Général Messimy (axe principal du village) et de Monétroi, et à l'angle de la rue du Gailloux.

Occupation du sol :

Terres agricoles en espaces interstitiels entre des parcelles bâties (exploitant de Charnoz-sur-Ain)
Aucun boisement sur la parcelle mais une ligne boisée en limite Nord-Ouest et Ouest marquant les limites bâties voisines.





Vue synthétique du tènement

Desserte du tènement :

Par les rues de Monétroi et du Gailloux

Rue du Gailloux (en direction de la rue Gal Messimy)



Intersection avec la rue Gal Messimy



Environnement bâti :

Quelques maisons de village rue du Gailloux mais surtout un parc d'habitat pavillonnaire développé depuis les années 1970-80 jusqu'à récemment.
Des constructions RDC et R+1

Sens de faitage : divers (Nord-Sud et Est-Ouest)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2022 :

Article L151-6 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Enjeux du secteur :

♣ L'atout de la position des espaces par rapport au centre-village : proximité par rapport à ce centre-village et par rapport aux équipements publics au Sud par la rue Monétroi (école, mairie, loisirs ...)

♣ La rue du Gailloux support d'un quartier avec quelques maisons anciennes regroupées et bâties à l'alignement

♣ Les dessertes possibles et l'organisation des déplacements au sein des opérations par les deux rues qui entourent les espaces (Monétroi et du Gailloux)

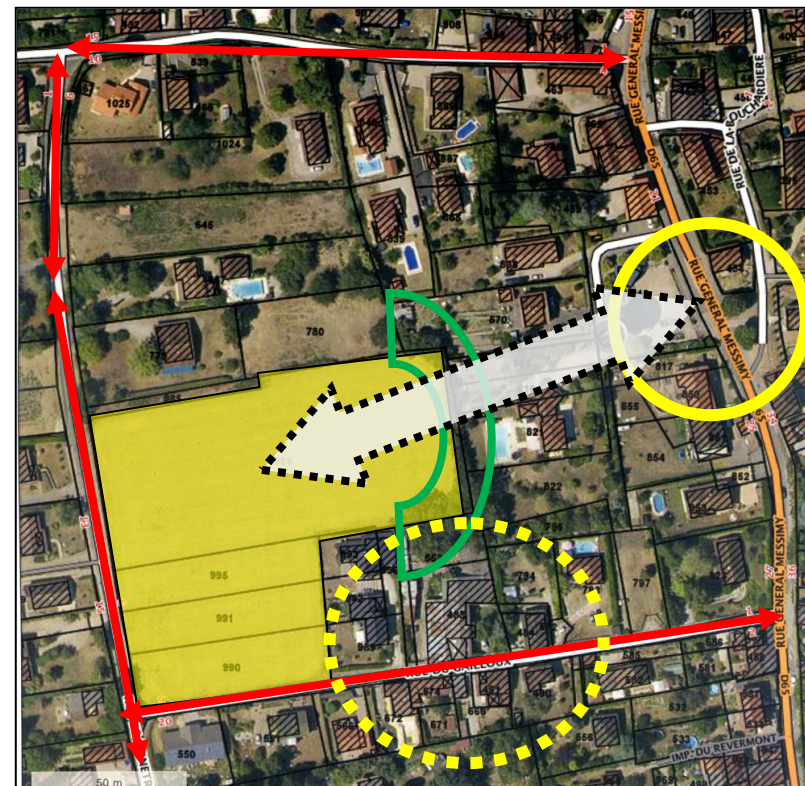
➤ Des accès dans les opérations à mutualiser, des sens uniques à instaurer moins consommateurs d'espace et permettant les espaces partagés

➤ Les modes doux à développer

➤ Le lien piéton avec le centre-village difficile au vu de l'urbanisation progressive.

♣ La couronne verte en frange Est à préserver et la trame verte à renforcer au sein des opérations

♣ La desserte en assainissement à organiser.



Principes à respecter dans les futurs aménagements :

✿ Typologie du bâti :

✓ Des logements individuels groupés :

♣ A l'angle des deux rues Monétroi et Gailloux pour marquer cet angle d'une manière assez urbaine et affirmer la morphologie de la rue (marquée par un alignement et un regroupement de constructions anciennes)

♣ Et dans la partie Nord de l'opération, notamment dans la continuité du groupement de maisons de village.

Rue du Gailloux, et à l'angle de la rue Monétroi, des fronts bâtis perméables peuvent être créés pour assoir l'opération dans cette rue marquée par de l'habitation ancien édifié à l'alignement de la voie.

✓ Des lots de logements individuels.

✿ Densité : 16 logements à l'hectare (des typologies et formes urbaines permettant une diversité de l'offre d'habitat). Environ 22 logements.

✿ Mixité sociale : 8 logements locatifs aidés ou en accession sociale. Positionnés à l'angle des rues Monétroi et Gailloux.

✿ Des hauteurs maximales R+1

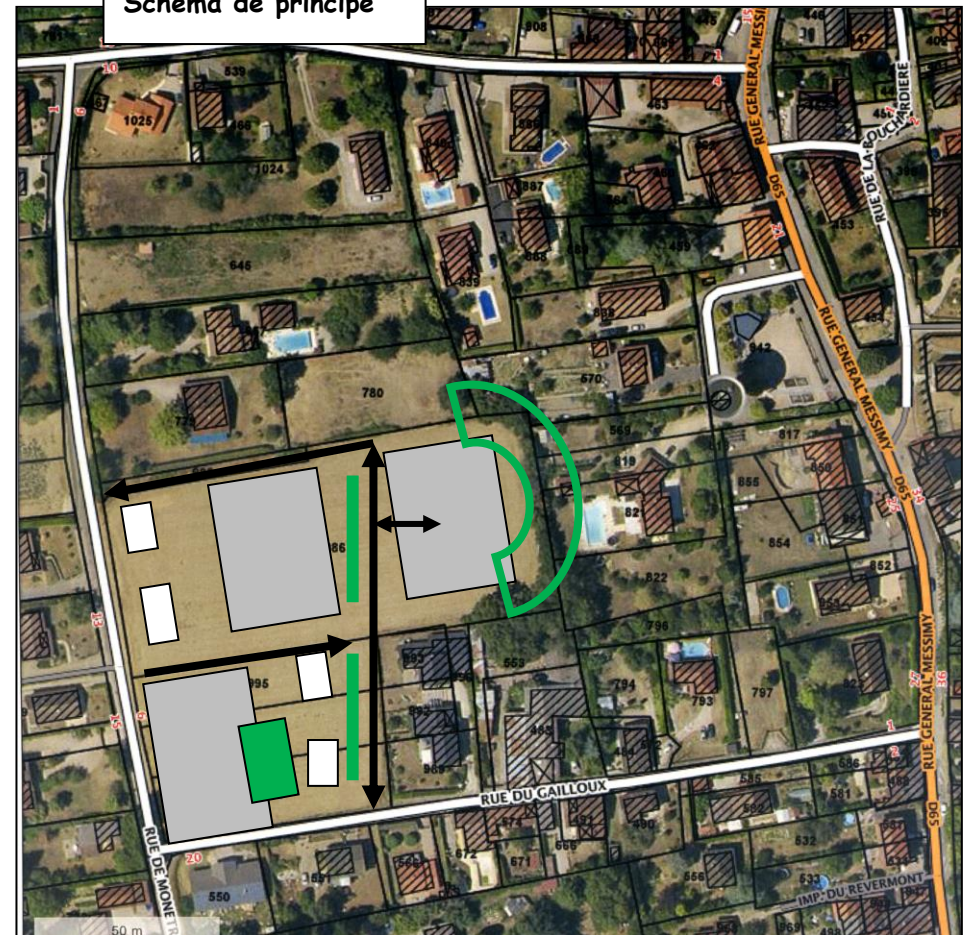
✿ La ligne verte à l'Est à conserver

✿ Des espaces verts au centre de l'opération au Sud et le long de la rue structurante Nord-Sud (aération, convivialité, lien avec le logement groupé)

✿ Déplacements : accès mutualisés à partir des rues existantes et bouclage possible. Sens indiqués sur le schéma ci-contre. Parallèlement, sont prévues l'ER 7 pour la desserte de la zone et l'ER 9 pour améliorer la chaussée et la visibilité de l'intersection au S-O de la zone 1AU.

✿ Stationnement : prévoir 1 place visiteur par logement y compris social, stationnement 2 roues à prévoir pour le social.

Schéma de principe



Légende :

Les secteurs de logements individuels groupés



Les logements individuels



Les accès mutualisés avec espaces partagés (modes doux, stationnement)



Le principe des espaces communs et des espaces verts

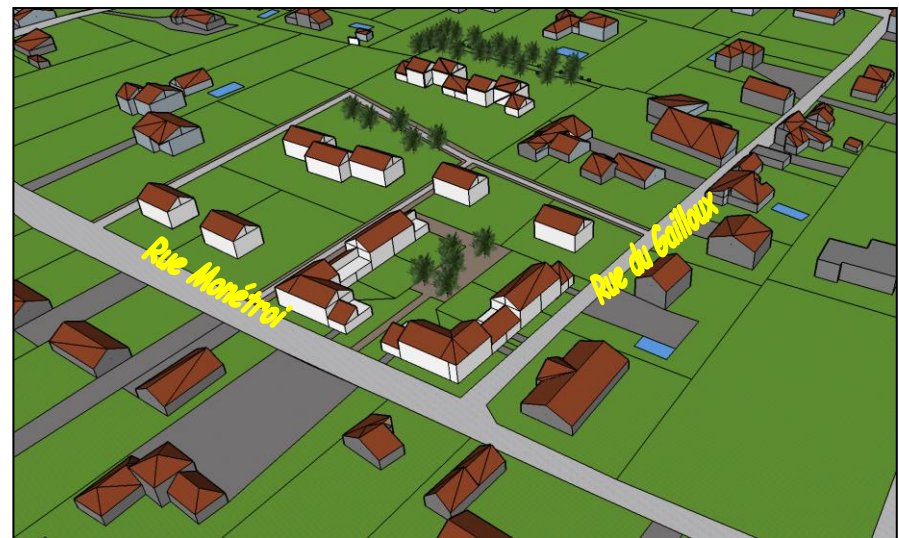
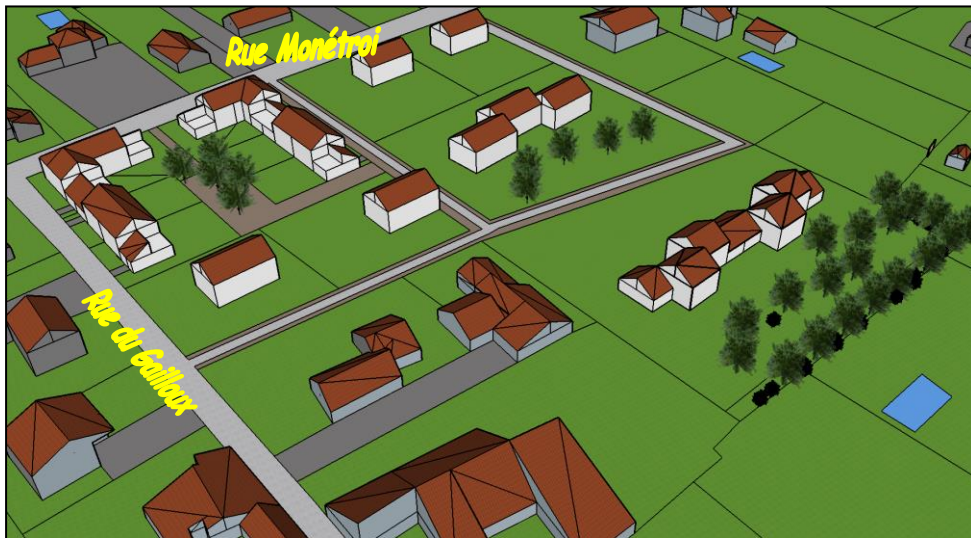
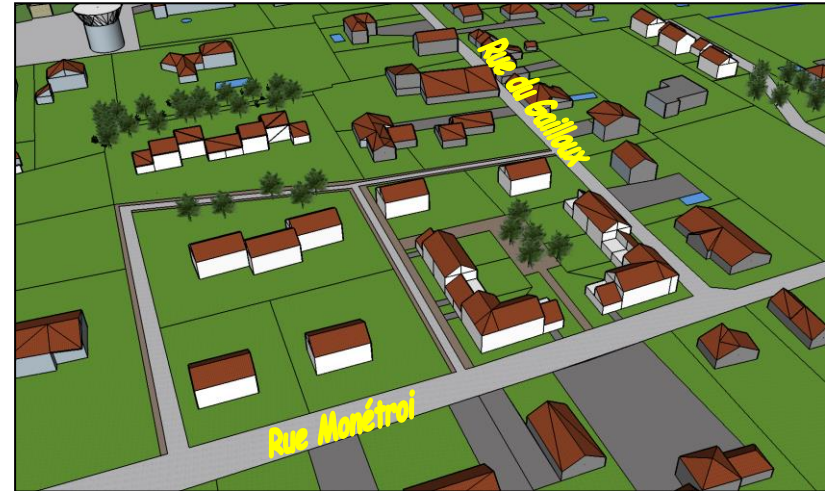


La ligne verte à conserver



Vues 3D Valeur indicative

Façades grises : bâtiments existants
Façades blanches : nouveaux bâtiments



OAP 5 - Zone 2AU rue Sabot

Objectif :

Organiser via une zone d'opération d'ensemble et des OAP un tènement constituant une possibilité d'évolution urbaine du village sur la façade Ouest de manière à structurer le futur quartier.

Anticipation sur une réflexion urbaine possible de la part des propriétaires fonciers (exploitation agricole en 2022).

Contexte de la zone 1AU en 2022 :

Surface

Environ 7 160 m².



Situation dans le village

Partie Nord-Ouest du village. Participe à la façade Ouest du village, le long de la rue Sabot.

Distante de 325 m du centre-village par la rue de la Vie du Bourg.

Occupation du sol

Terrain agricole occupé par un hangar et attenant à une exploitation agricole (production céréalière).

Absence de boisement.

Logement limitrophe rue Sabot dans l'entité de l'exploitation.

Hangar : stockage des engins agricoles.

Environnement bâti

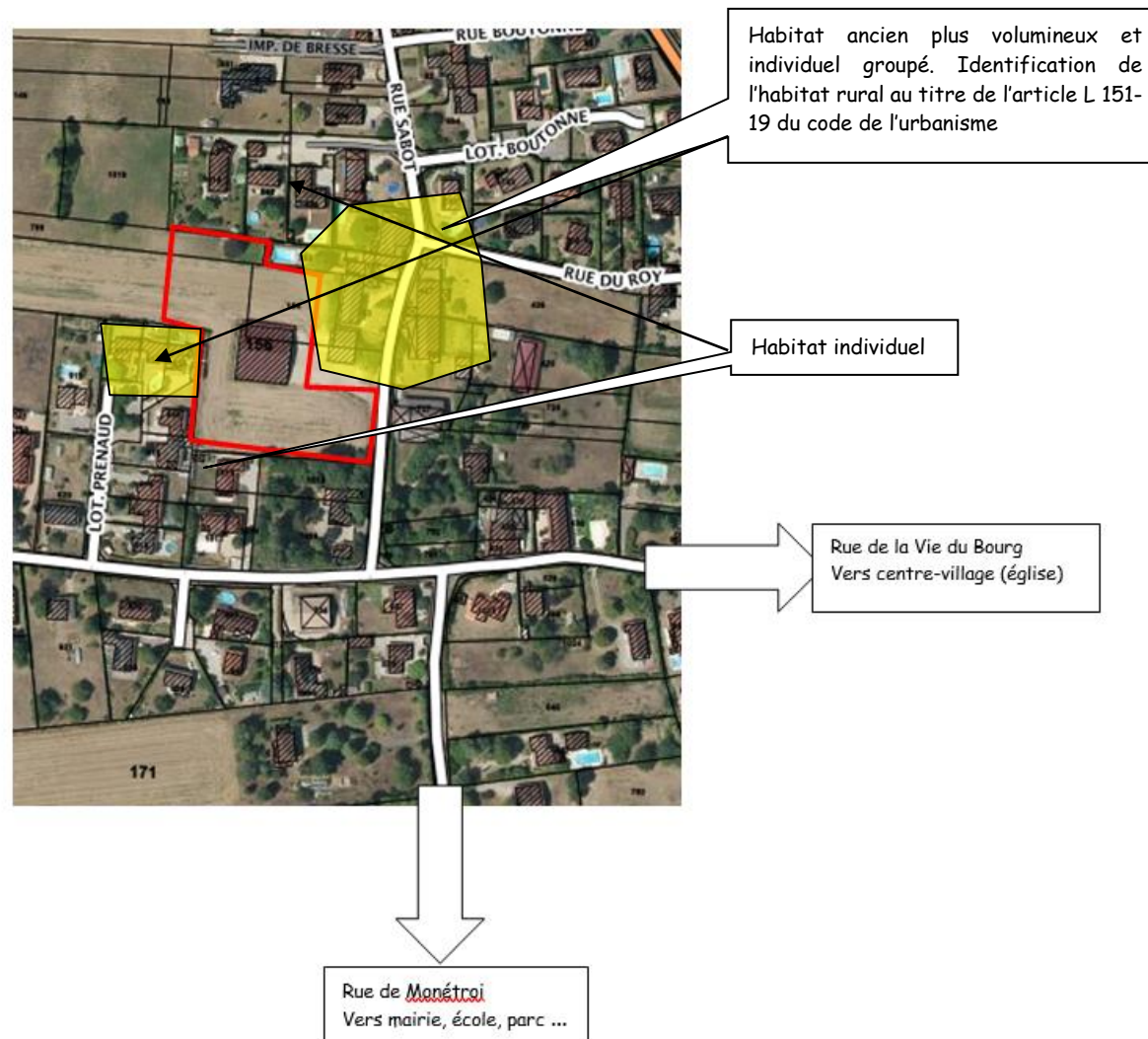
Rue Sabot :

Bâtiments édifiés à l'alignement de la voie, bâti rural : maisons anciennes d'habitation ou d'exploitation agricole.

Autour (Nord-Ouest et Sud-Ouest): développement urbain en habitat individuel (pur ou jumelé).

Desserte de la zone

Par la rue Sabot, sans bouclage possible. Les rues adjacentes à la rue Sabot permettent de se repiquer sur la rue Gal Messimy.



Vues sur la zone depuis la rue Sabot



PLU de Char



La rue Sabot à la hauteur de la zone



Côté Nord



Côté Sud



Enjeu :

Laisser l'exploitation agricole en activité selon les objectifs de l'exploitant, mais prévoir la mutation du secteur le cas échéant avec une réflexion sur le quartier et la place du secteur dans le village.

Principes retenus pour le schéma d'aménagement :

✿ Forme urbaine :

✓ Des logements individuels groupés et/ou du logement intermédiaire :

- Dans la partie Nord du tènement pour être dans la continuité du bâti plus volumineux (il sera possible de créer un îlot organisé autour de l'espace de rencontre)
- Et le long de la rue Sabot pour poursuivre la morphologie existante dans ce secteur (anciennes fermes le long de la rue et identifiées au titre de l'art. L 151-19 du CU).

✓ Des lots de logements individuels :

Plutôt dans la partie Sud du tènement pour être dans la continuité du bâti individuel développé depuis quelques années.

✿ Densité : 16 logements à l'hectare (des typologies et formes urbaines permettant une diversité de l'offre d'habitat et une insertion dans le bâti existant). Environ 11 logements.

✿ Mixité sociale : en cohérence avec le Règlement écrit, dans les opérations permettant 5 logements, le 5^e logement devra être un logement locatif aidé ou en accession sociale → Sur les 11 logements : au moins 2.

✿ Des hauteurs maximales R+1

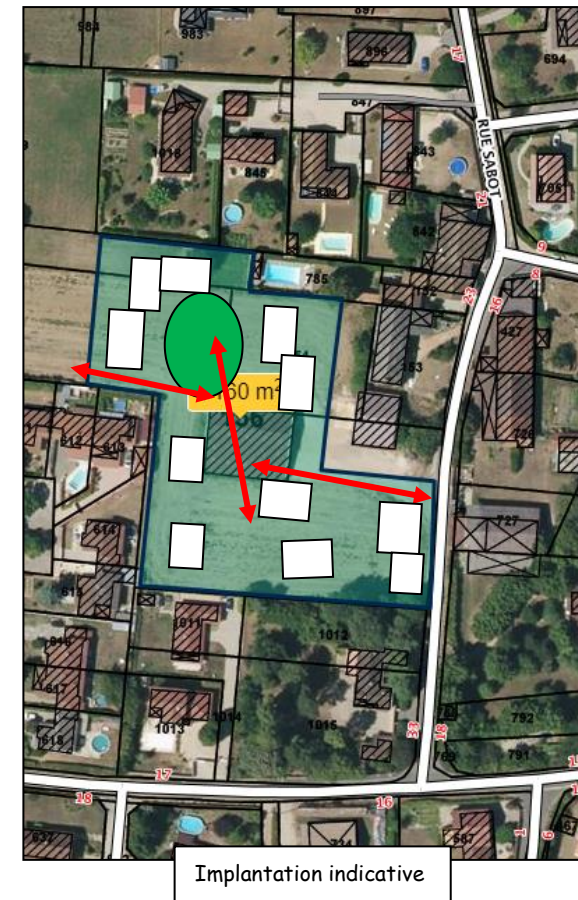
✿ Un espace vert au centre des opérations (aération convivialité, lien avec le logement groupé ...), la rue interne à végétaliser.

✿ Déplacements : prévoir 1 seul accès à partir de la rue Sabot (mais être vigilant sur l'emprise de l'accès à partir de cette rue qui est étroite).

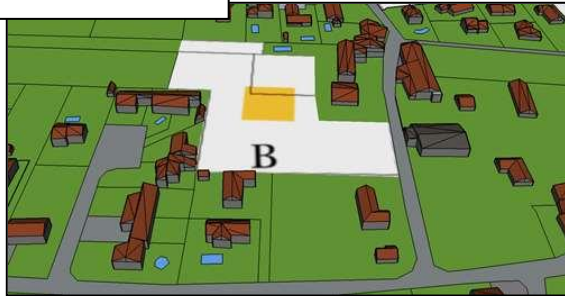
Cette voie permettra les déplacements des véhicules, piétons, modes doux.

Prévoir les stationnements vélos.

Prévoir la conservation d'un passage pour l'accès aux terres agricoles.



Vues 3D Valeur indicative



Façades grises : bâtiments existants
Façades blanches : nouveaux bâtiments



2 - Principes communs à toutes les OAP en matière de performance énergétique et environnementale

Lire en parallèle le Règlement écrit

❖ Pour l'aménagement des nouveaux quartiers, des démarches innovantes (éco-quartiers, approche environnementale de l'urbanisme, valorisation des circuits courts pour les matériaux locaux ...) peuvent être initiées par les aménageurs.

❖ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et de la préservation du paysage, les aménageurs et pétitionnaires devront privilégier une approche bioclimatique pour les futurs logements (prise en compte des interactions entre climat et écosystème) : importance de l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil) et de la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

Cette approche tendra à l'efficacité énergétique (économies d'énergies, réduction des dépenses de chauffage et de climatisation), tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

❖ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU ne s'oppose pas aux matériaux et procédés de construction et de performances énergétiques s'inscrivant dans les objectifs du développement durable notamment :

- * l'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- * les capteurs solaires intégrés dans la toiture
- * les dispositifs de transformation d'énergie en électricité intégrés dans la toiture
- * les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

❖ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies d'accès.

❖ Trame verte :

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 30% minimum de la surface totale du tènement. Il est constitué par les surfaces en pleine terre végétalisée et les surfaces perméables.

Les toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées peuvent être prévus en sus.

♣ Pour les plantations nouvelles et les plantations existantes qui doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, le choix doit se porter sur les essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement par la plantation d'une haie par exemple peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

❖ Si un éclairage des espaces communs (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques. L'extinction nocturne concourra à une bonne prise en compte de la trame noire et de la réduction de la consommation d'énergie.

❖ Dans le domaine de la gestion de la ressource en eau :

- Les logements devront prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales permettant de stocker cette eau pour l'arrosage des jardins, espaces verts, etc ... et le nettoyage des surfaces extérieures.

- Des bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés peuvent être envisagés à l'échelle des opérations.

- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) avec installation d'un double réseau d'eau, doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

❖ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

3 – Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Pour éviter une urbanisation simultanée des 4 zones 1AU et garantir un échelonnement du potentiel constructible, il est prévu un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, phasage qui pourra faire l'objet de modification par la collectivité suivant le souhait de commercialisation des parcelles par les différents propriétaires.

Pour la zone 2AU (rue Sabot), l'ouverture à l'urbanisation est d'initiative publique. Le préalable sera que l'activité agricole soit terminée.

Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des 4 secteurs 1AU du PLU :

- Le secteur 1AU1 sera ouvert à l'urbanisation en premier lieu.
- Le secteur 1AU2 ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque les programmes de logements seront réalisés dans le secteur 1AU1.
- Le secteur 1AU3 ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque les programmes de logements seront réalisés dans le secteur 1AU2.
- Le secteur 1AU4 ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque les programmes de logements seront réalisés dans le secteur 1AU3.

Possibilité de modification de cet ordre :

Si une opération de constructions est prête (plan d'aménagement établi en compatibilité avec les OAP et achat des parcelles par l'aménageur) dans un ordre différent, elle deviendra prioritaire, et l'ordre chronologique sera alors revu.