

Département de l'Isère

**Commune de
CHANAS**

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

Approuvée le 01/12/2016

2.b – PIÈCE ÉCRITE MODIFIÉE **Orientations d'aménagement** Zone AUoe et secteur AUa1



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.15.120
nov.-16

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
I – AMENAGEMENT ET RESTRUCTURATION DU CENTRE BOURG.....	3
II – ORGANISATION DE L'URBANISATION ZONE AUA.....	5
III – ORGANISATION DE L'URBANISATION ZONES AUOE.....	7
IV – ORGANISATION DE L'URBANISATION SECTEUR AUA1	8

PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques**.

I – AMENAGEMENT ET RESTRUCTURATION DU CENTRE BOURG

La commune souhaite concentrer son développement urbain au niveau du village en l'organisant de manière cohérente et économe.

Au cœur de ce projet, le renforcement de l'attractivité du centre s'avère nécessaire face aux nombreux dysfonctionnements qui l'affectent et qui sont aggravés par son caractère de « village-rue ».

Pour cela, à la suite des aménagements déjà réalisés au cours des années précédentes, plusieurs interventions sont prévues :

a) Poursuite du renforcement du centre urbain autour de l'Espace Giray / Place de France

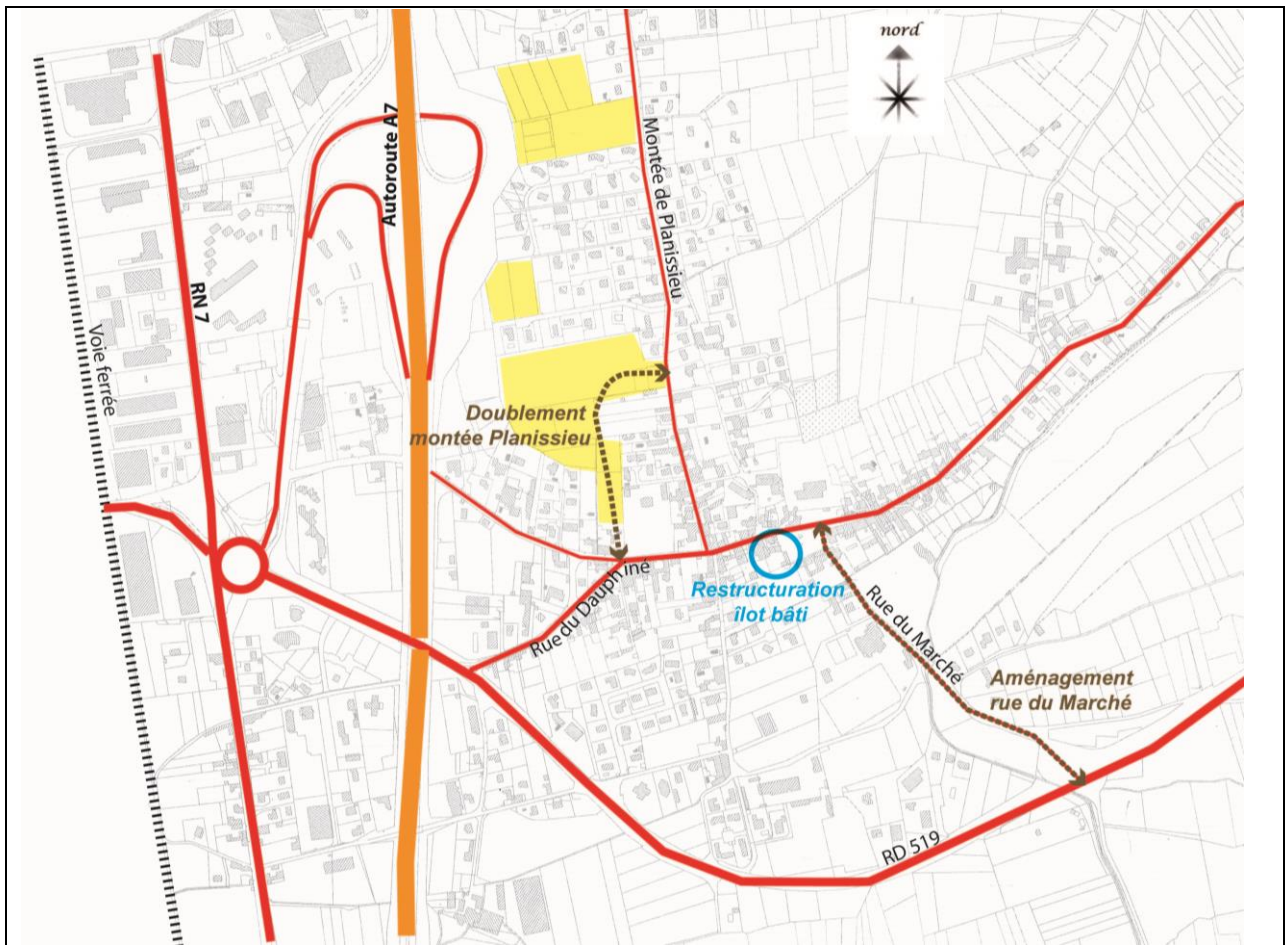
Après la réalisation de la nouvelle mairie, de l'école et de l'aménagement de la place de France, est prévue la restructuration de l'ilot comprenant l'ancienne caserne de pompiers.

b) Création d'une voie nouvelle avec une double-vocation :

- desservir les quartiers restant à urbaniser à l'ouest du centre,
- doubler la route de Planissieu et limiter la circulation de transit en centre village.

c) Aménagement de la rue du Marché pour en faire l'accès principal au centre bourg depuis la RD 519.

Schéma illustratif :



II – ORGANISATION DE L'URBANISATION ZONE AUa

Etat des lieux :

- Espace vierge de 1,3 ha composés de nombreuses parcelles dont certaines en façade sur la rue du Dauphiné au nord et d'autres sur la RD 519 à l'ouest.
- Secteur enclavé entre ces voies et l'urbanisation existante.
- Les accès directs étant interdit sur la RD 519, la desserte de l'ensemble du secteur doit être réalisé à partir de la rue du Dauphiné.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

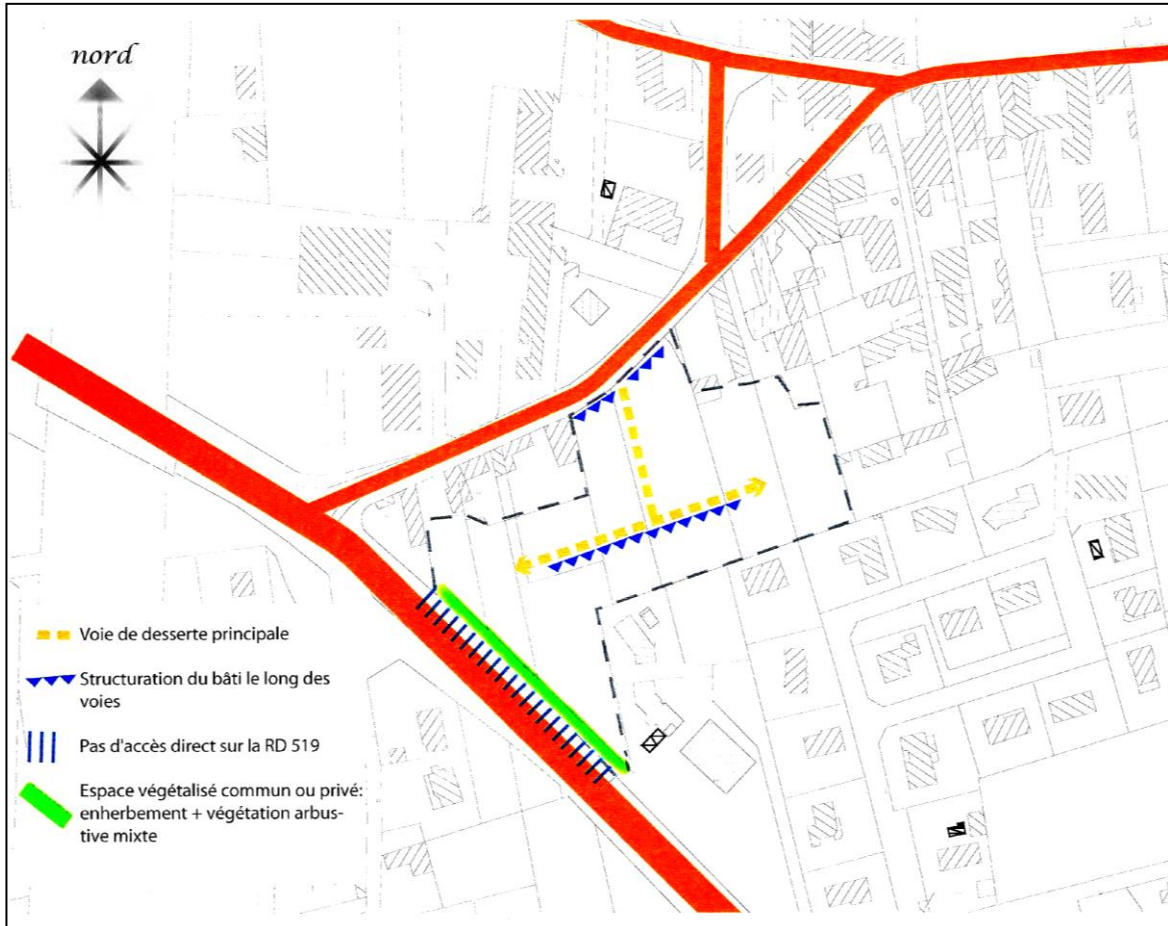
La zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation :

- qu'après le lancement effectif des travaux de mise en conformité de la STEP du SIGEARPE.
- que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Orientations d'aménagement :

- ✓ Desserte principale à créer à partir d'un accès sur la rue du Dauphiné.
- ✓ Le long de la rue du Dauphiné : structuration du bâti à créer par un alignement continu ou non, et/ou par la conservation des murs existants.
- ✓ Dans la zone :
 - orienter les faitages principaux des bâtiments parallèlement ou perpendiculairement au parcellaire actuel
 - structurer le bâti vis-à-vis de la desserte principale.
- ✓ Créer un espace vert tampon le long de la RD 519 : espace enherbé et comportant une végétation arbustive d'essences locales diversifiées (espace tampon pouvant également être utilisé pour la gestion des eaux pluviales)
- ✓ Les formes urbaines seront variées (petit collectif, habitat intermédiaire et/ou groupé, habitat individuel) en visant un objectif de densité de 45 logements à l'hectare.

Schéma de principe (le tracé de la voirie est uniquement indicatif) :



III – ORGANISATION DE L'URBANISATION ZONES AUoe

État des lieux :

- Espace vierge de 1,4 ha s'étendant le long de la montée de la Garenne.
- Secteur en continuité d'une zone d'habitat à l'Ouest.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Chaque zone AUoe ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Orientations d'aménagement :

- ✓ Desserte à créer à partir d'un ou deux accès pour chaque zone sur la montée de la Garenne.
- ✓ Orienter les faitages principaux des bâtiments parallèlement ou perpendiculairement au parcellaire ou à la montée de la Garenne.
- ✓ Végétaliser au maximum les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation en prévoyant des plantations arbustives variées.
- ✓ Les limites Ouest, Sud et Est de l'ensemble des zones AUoe doivent être végétalisées : haie vive d'essences variées non persistantes, ou bosquets arbustifs sur pelouse....

Schéma de principe :



IV – ORGANISATION DE L'URBANISATION SECTEUR AUa1

État des lieux :

- Espace vierge de 3,2 ha environ situé à l'Ouest du centre-bourg.
- Secteur bordé au Nord, au Sud et à l'Est par des secteurs urbanisés et à l'Est par un talus, en contrebas duquel se trouve l'autoroute.
- Le sud du secteur présente une pente marquée, le reste de la zone, sur le plateau, est en pente beaucoup plus douce

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Le secteur AUa1 sera urbanisable par tranches opérationnelles après la réalisation de la voie de desserte principale et des réseaux associés.

Orientations d'aménagement :

Desserte :

- ✓ La desserte principale sera réalisée par la commune entre la RD519a au sud et la montée de Planissieu au Nord-Est. Sa réalisation conditionne l'urbanisation de la zone.
- ✓ La desserte secondaire sera réalisée en bouclage à partir de la desserte principale.
- ✓ Des cheminements piétons seront prévus à l'intérieur de la zone vers la voie principale.

Échéancier prévisionnel d'urbanisation :

- ✓ L'urbanisation sera réalisée en 3 phases opérationnelles s'étalant sur environ 10 ans au total.

Habitat :

- ✓ Environ 100 logements sont attendus au total sur le secteur AUa1, comprenant des logements individuels purs, des logements individuels groupés ou logements intermédiaires (logements avec entrée indépendante dans un même bâtiment) et des logements collectifs. 20% des logements seront des logements sociaux.

Environnement :

- ✓ Un espace vert central commun sera réalisé comprenant des essences locales variées, caduques pour l'essentiel : essences arbustives et arbres de développement moyen.
- ✓ Les limites Nord, Ouest et Sud-Ouest seront végétalisées, afin de limiter les nuisances sonores liées à l'autoroute et de protéger les constructions contre le vent.
- ✓ Le faîtage principal des constructions devra respecter le sens de faîtage préconisé sur le schéma de principe.
- ✓ Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble tout en permettant une diversité architecturale.

Schéma de principe :

