

**S.C.P. BOUILHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste**  
582, allée de la Sauvegarde - Bât B - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62  
5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33

# REVISION DU POS EN PLU

## Plan Local d'Urbanisme

### COMMUNE DE CHARNAY

#### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

JUILLET 2009

**DOSSIER  
D'APPROBATION**

**2**

Approuvé le : 09-03-1983  
Modifié (M1) le : 26-03-1986  
Modifié (M2) le : 03-07-1987  
Modifié (M3) le : 01-12-1989  
Modifié (M4) le : 04-02-1994  
Mise en révision le : 09-01-2004  
Approuvé le :



# PRINCIPAUX ENJEUX ET ORIENTATIONS

## I. Préserver et valoriser le patrimoine communal

### Patrimoine bâti

- Préserver et valoriser la trame urbaine du centre bourg
- Veiller à la bonne intégration des constructions au cadre bâti et paysager
- Mettre en valeur le patrimoine bâti rural diffus et des hameaux

### Patrimoine naturel et paysager

- Préserver et valoriser les espaces naturels que constituent les Landes de Frontenas et le secteur d'Alix,
- Garantir les qualités paysagères conférées par les coupures vertes, les vues sur le bourg et les hameaux
- Maintenir le classement des espaces boisés

## II. Assurer un développement pérenne et équilibré

### Logements et équipements

- Garantir l'équilibre et la cohérence d'un développement de l'urbanisation respectueux de l'existant
- Assurer l'équilibre entre l'apport d'une population nouvelle et les équipements de la commune
- Promouvoir la mixité des formes et des fonctions, dans le cadre d'opérations d'ensemble maîtrisées

### Développement économique

- Favoriser l'équilibre entre les différentes activités économiques

## Déplacements

- Offrir une alternative à l'automobile pour les déplacements locaux

### III. Prendre en compte les risques et les nuisances

#### Risques naturels

- Prendre toutes les précautions nécessaires face aux risques d'inondation de l'Azergues
- Prévoir les aménagements spécifiques pour lutter contre l'érosion des sols et les mouvements de terrains

#### Risques technologiques

- Préserver de l'urbanisation les sites susceptibles de subir des nuisances liées aux tirs de mines de la carrière.

### I. Préserver et valoriser le patrimoine communal

Le territoire de la commune de Charnay est marqué par une qualité paysagère forte, liée à plusieurs facteurs.

D'une part le centre du bourg, presque entièrement fortifié, est constitué de bâtiments construits en pierres dorées, autour de l'église, de la mairie et de la place centrale.

D'autre part l'alternance entre espaces boisés au Nord, à l'Ouest et au Sud et les espaces cultivés qui s'étendent sur la majeure partie du territoire, ponctués par la présence forte des hameaux (Bayère, Pélozane, les Verdelières, les Crozettes, Bel Air).

Par ailleurs, la commune de Charnay est intégrée dans un secteur de type « territoires périurbains à dominante rurale » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise, induisant par là une délimitation claire des espaces agricoles et naturels, ainsi qu'une

densification nécessaire au sein ou en extension des noyaux urbains existants.

La protection de ces valeurs paysagères et patrimoniales passe par la mise en place d'une série d'orientations :

## PRESERVER ET VALORISER LES FORMES URBAINES, LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BOURG

➤ Préserver l'image du bourg ancien pour sa forme et sa valeur *architecturale en intégrant dans le règlement des contraintes* spécifiques pour le maintien du caractère historique de la zone, et notamment :

- le maintien d'une densité cohérente avec la trame existante du centre bourg, notamment par l'obligation de construire à l'alignement en continuité avec l'existant ;

- le conditionnement de tout projet de construction ou de réhabilitation à la mise en valeur du site et des monuments (matériaux de construction semblable d'aspect à l'existant).

## METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI RURAL :

➤ Repérer les éléments de patrimoine sur le territoire communal (habitat traditionnel, petits éléments architecturaux...) et informer la population, en lien avec les services de l'office de tourisme, de l'existence de ce patrimoine, afin de faciliter sa conservation.

## PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

➤ Préserver les rives de l'Alix par la préservation de la ripisylve, et par la protection de ses valeurs paysagères. Cela suppose :

- Le maintien de la zone naturelle le long du ruisseau Alix (zonage en N).

## GARANTIR LES QUALITES PAYSAGERES

- Conserver des percées visuelles sur les coteaux et sur le bourg en intégrant dans les projets d'aménagement la prise en compte des cônes de vue les plus qualitatifs :
  - Le schéma d'organisation portant sur le secteur des Fonds positionne les constructions futures dans la partie Sud de ce secteur, de manière à ménager les percées visuelles Est-Ouest à partir du bourg.
- Réglementer l'aspect extérieur des constructions ainsi que les clôtures de manière à assurer une intégration paysagère de qualité et en harmonie avec l'existant.
- Préserver les sensibilités paysagères des lignes de crêtes, les coteaux, les talwegs et reliefs boisés par un zonage garantissant leur inconstructibilité, et un règlement adapté.

## PRESERVER LES ZONES NATURELLES BOISEES

- Préserver l'ensemble des espaces boisés classés au POS, situés sur les secteurs Nord, Ouest et Sud de la commune.

## II. Assurer un développement pérenne et équilibré

GARANTIR L'EQUILIBRE ET LA COHERENCE D'UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION RESPECTUEUX DE L'EXISTANT :

- Préserver des espaces naturels tels que décrits précédemment et en garantissant la cohésion des espaces agricoles existants, notamment sur les secteurs identifiés à fort enjeux, notamment au Sud du bourg.
  
- Limiter les zones constructibles aux espaces déjà urbanisés et/ou à leur périphérie immédiate :
  - « Pointboeuf » : réalisation d'une opération d'habitat mixte et classement de la zone 2NA en zone constructible, afin de permettre la densification de ce secteur proche du centre bourg.
  - « Les Fonds » : réalisation d'une opération d'habitat mixte et d'un espace public.
  - Prolongement de l'urbanisation en continu à l'Ouest du secteur des « Crières »
  
- Préserver la qualité architecturale et la qualité des formes au sein des hameaux, notamment par :
  - Un zonage spécifique permettant au bâti existant des hameaux d'être réhabilité, et de bénéficier d'une extension limitée, avec la possibilité de réaliser des annexes. Dans ce cas, les constructions supplémentaires sont strictement limitées aux espaces disponibles à la construction à l'intérieur du périmètre des hameaux.

- Des prescriptions particulières du règlement quant à l'aspect extérieur des constructions, notamment en cas de réhabilitation.

➤ Permettre la clôture du développement pavillonnaire sur le secteur des Crières, par la réalisation de quelques lots d'habitat, en inscrivant au règlement des mesures propres à limiter toute atteinte au cadre paysager, et figurant au schéma d'orientation de ce secteur.

## ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE L'APPORT D'UNE POPULATION NOUVELLE ET LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

L'enquête complémentaire de recensement INSEE 2007 a montré que la population de Charnay s'élevait à 1077 habitants.

Les nouveaux projets induits par les schémas d'orientation, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs, issus de l'ancienne zone 3NA (en continuité du bourg au Sud) et de la zone 2NA à Pointboeuf, ont un potentiel de création d'environ 60 logements, correspondant à environ 156 habitants<sup>1</sup>. Ajoutées à la capacité d'environ 95 logements réalisables en zone U, ces capacités permettent d'anticiper l'accueil de 238 habitants sur la commune.

Ainsi, les objectifs de ce PLU permettront d'atteindre, à échéance 2021, un seuil de population inférieur à 1500 habitants, ce qui est acceptable pour les capacités de la commune.

- Réaliser de nouveaux équipements structurants de la vie locale, pour répondre aux besoins quotidiens d'une population croissante :
  - la nouvelle salle polyvalente, qui permettra de conforter la richesse et la diversité des équipements publics de la commune.

---

<sup>1</sup> Application du nombre de personnes par ménage communal de 2,6 habitants par logement en 2007.

Son implantation à l'Est du bourg, au droit du CD100, permettra l'utilisation quotidienne de cet équipement, dont la proximité immédiate ne nécessitera pas l'utilisation de véhicules motorisés. Cette proximité permettra ainsi de ne pas accentuer l'encombrement du bourg par la circulation automobile.

- Un bâtiment pour les services techniques prendra également place sur ce même site, à proximité de la salle polyvalente.
- Un emplacement réservé est créé à proximité de l'école communale en vue de répondre aux besoins futurs en équipements liés à l'enfance et à la petite enfance.

## PROMOUVOIR LA MIXITE DES FORMES ET DES FONCTIONS, DANS LE CADRE D'OPERATIONS D'ENSEMBLE MAITRISEES

➤ Permettre la réalisation de programmes d'habitat mixte sur des secteurs à proximité du centre bourg, afin d'éviter l'étalement urbain.

Ces programmes seront réalisés sur les secteurs de Pointboeuf et des Fonds, en conformité avec l'organisation spatiale définie dans les schémas d'orientation correspondants :

- Les Fonds : Les constructions seront édifiées sur la partie Sud du secteur, afin de préserver le cône de vue Est-Ouest entre les coteaux et le bourg. La partie Nord du secteur sera occupée par un espace public.
- Pointboeuf : Ce secteur fera l'objet d'un schéma d'organisation de manière à permettre la réalisation d'un programme alliant habitat collectif et habitat individuel, permettant de développer une mixité des formes dans un contexte d'habitat pavillonnaire.

Ces orientations ont vocation à encourager la mixité de l'habitat dans des secteurs situés en continuité du centre, dans la logique de faciliter une densification intégrée et cohérente.

➤ Exiger un pourcentage de 20% de logements sociaux au sein des nouveaux programmes d'habitat en zones à urbaniser, comme le permet l'article L 123.2 d) du Code de l'urbanisme, de manière à favoriser le développement tout à la fois d'une mixité des formes et d'une mixité sociale, en permettant aux générations (jeunes couples et personnes âgées notamment), ainsi qu'aux ménages appartenant à toutes catégories de revenus, de partager les mêmes espaces de vie.

## FAVORISER L'EQUILIBRE DES DIFFERENTES ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ Favoriser le maintien du dynamisme de l'agriculture

Les enjeux relatifs au maintien d'une agriculture dynamique sont d'autant plus forts sur le territoire que cette activité contribue largement à la gestion de l'espace et des paysages et, par ce biais, à la préservation de l'identité de la commune. Dans un contexte de crise viticole qui accentue la diminution du nombre d'agriculteurs, le PLU prévoit la préservation des terres agricoles, notamment sur les secteurs à fort enjeux identifiés dans le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture du Rhône.

En conséquence, afin de protéger l'activité agricole sur la commune de Charnay il est prévu le maintien d'une large zone agricole cohérente, occupant la majeure partie des espaces non urbanisés de la commune.

Les bâtiments sièges d'exploitations agricoles actuels sont inscrits dans cette zone A, ce qui doit garantir à la fois la possibilité de développement et la protection de ces exploitations.

- Favoriser le maintien des activités économiques et notamment commerciales

Dans un contexte de pression foncière importante concernant notamment le logement, le PLU prévoit de préserver les activités commerciales du bourg en prescrivant au sein du règlement l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des constructions.

- Valoriser le tourisme autour du patrimoine architectural et naturel, par un repérage des éléments remarquables de patrimoine rural local.

## OFFRIR UNE ALTERNATIVE A L'AUTOMOBILE POUR LES DEPLACEMENTS LOCAUX

- Limiter les déplacements automobiles dans le centre bourg, notamment par la mise en place d'itinéraires piétons et cyclistes sécurisés, notamment entre le centre-bourg et la nouvelle salle polyvalente, le long de la RD n°100, ainsi que par le prolongement du cheminement piétons longeant la RD n°70, sur le secteur de Pointboeuf.

### **III. Prendre en compte les risques et les nuisances d'origine naturelle ou technologique**

#### **PRENDRE TOUTES LES PRECAUTIONS NECESSAIRES FACE AUX RISQUES NATURELS**

- Ne réaliser aucun aménagement autre que ceux prévus par la réglementation dans les zones inondables classées rouges au P.P.R.I. de l'Azergues.
- Préserver de toute construction les abords de l'Alix, par le maintien d'un zonage Naturel.

#### **PRESERVER DE L'URBANISATION LES SITES SUSCEPTIBLES DE SUBIR DES NUISANCES LIEES AUX TIRS DE MINES DE LA CARRIERE**

Malgré l'absence de démonstration technique de nuisances liées aux tirs de mines de la carrière, les ondes de choc ressenties par les riverains dans les secteurs habités à proximité de la carrière ont porté les élus à limiter l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

- La zone 3NA ne sera ouverte qu'en partie (environ 7600 m<sup>2</sup>) à l'urbanisation, selon un secteur situé entre la RD70 et la VC1, jusqu'à hauteur du petit parc de stationnement communal existant. Cette mesure offre l'avantage de marquer la limite de l'urbanisation possible vers le Sud, et constitue à la fois une opportunité de développement urbain en continuité immédiate du centre bourg.

Commune de CHARNAY - Révision du PLU - ENJEU du PADD N°1 :  
PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL



Préservation de  
la vallée de l'Alix

Préservation des  
grands massifs boisés

Préservation et valorisation  
du patrimoine bâti rural  
- identification des hameaux  
- identification du bâti isolé en  
zonage agricole

Préservation  
de l'image du  
centre ancien

limites communales

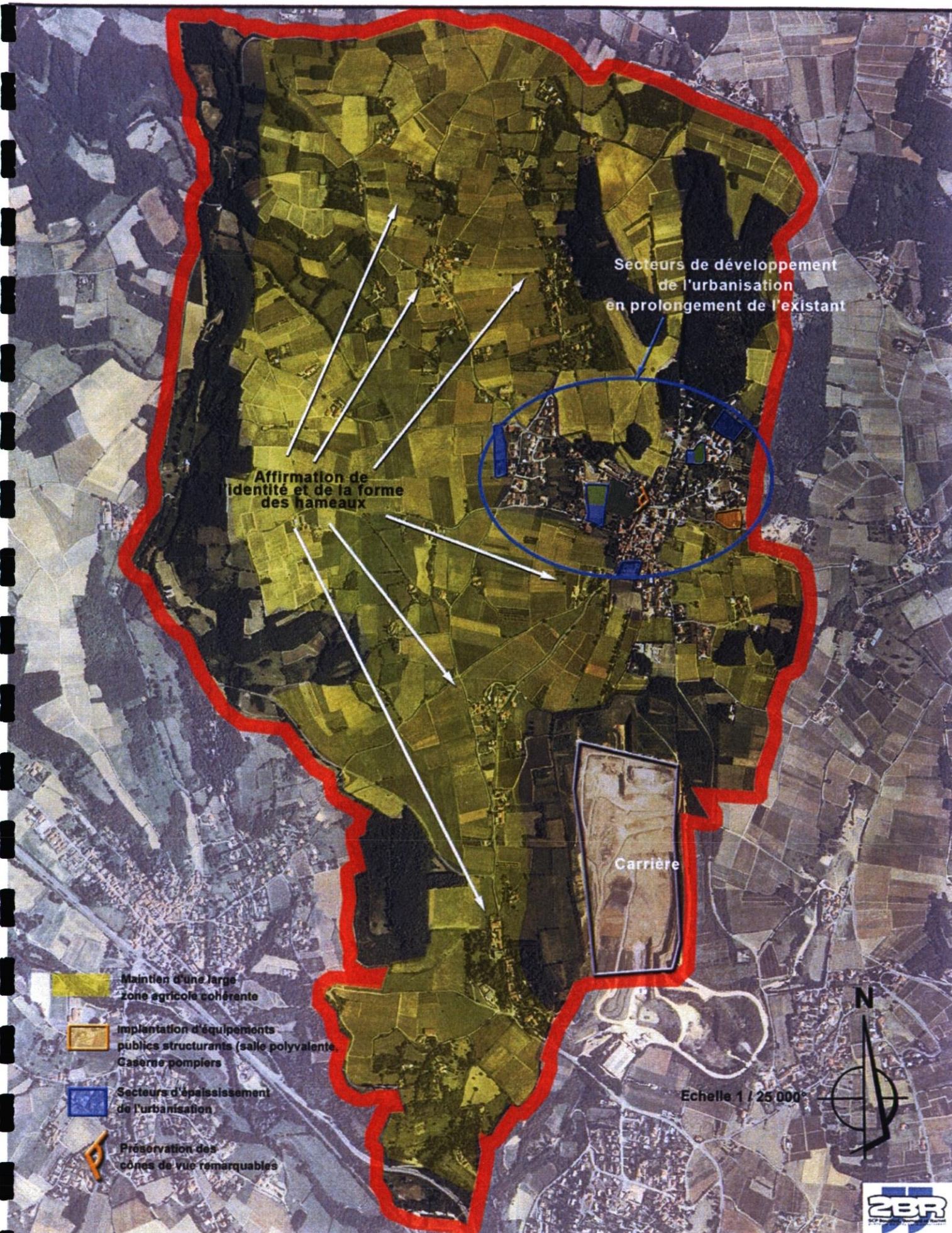
Préservation des  
grands massifs boisés

Préservation des  
cônes de vue remarquables

Echelle 1 / 25 000<sup>e</sup>



Commune de CHARNAY - Révision du PLU - ENJEU du PADD N°2 :  
ASSURER UN DEVELOPPEMENT PERENNE ET EQUILIBRE



Commune de CHARNAY - Révision du PLU - ENJEU du PADD N°3 :  
Prendre en compte les risques et les nuisances d'origine naturelle ou technologique

