



# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification simplifiée n° 1

## Commune de CHARANTONNAY

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation  
de la modification simplifiée n° 1 du P.L.U.,  
en date du 9 septembre 2021.

Le Maire,  
Pierre-Louis ORELLI



La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durables, **assurer un développement maîtrisé et qualitatif de l'urbanisation du bourg** :

- **en confortant le pôle d'équipements publics existant,**
- **en prévoyant des possibilités de nouveaux emplacements pour commerces et services,**
- **en créant de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante, proche des services, équipements et transports collectifs,**
- **en faisant évoluer le plan de circulation pour redonner la priorité à la sécurité des cyclistes et des piétons, une bonne accessibilité aux commerces et aux équipements.**

Une gestion économe du foncier a pu être trouvée en choisissant comme secteurs à urbaniser les « espaces libres » résiduels identifiés dans l'enveloppe urbaine, et en ouvrant la possibilité d'une rénovation urbaine en plein cœur du centre, sur du foncier occupé par une activité.

D'autre part, une densification sera proposée, alternative au développement sous forme de lotissement, jusqu'alors majoritaire sur la commune, avec d'autres typologies d'habitat.

Ainsi le parti d'aménagement des secteurs à urbaniser varie selon la localisation : il vise une diversification des typologies d'habitat en fonction de la proximité des services et commerces (collectif ou intermédiaire) ou de l'environnement et forme urbaine existante (habitat collectif dans le centre, habitat intermédiaire ou individuel groupé en s'éloignant, ainsi que quelques lots en individuel sous forme de lotissement au milieu des quartiers de lotissement existants).

L'habitat social sera privilégié au cœur du centre-bourg, au plus proche des services, dans des typologies d'habitat de type collectif ou habitat intermédiaire.

L'offre de nouveaux commerces et services liés à l'évolution de la population sera intégrée aux nouvelles opérations d'habitat du centre-bourg.

## **Enjeux urbains et paysagers**

Pour chaque secteur à urbaniser, l'objectif est de veiller à l'insertion paysagère de chaque opération et de réaliser des constructions et des espaces publics qui viendront conforter et structurer le bourg.

Afin de favoriser cette intégration paysagère, les aménagements proposés sur les espaces extérieurs devront être réalisés avec des matériaux semblables aux matériaux retenus par la commune pour l'aménagement des espaces publics proches, en particulier l'aménagement du secteur 3 centre village où les aménagements devront être réalisés en concertation avec la requalification de la traversée (av. du Dauphiné).

## **Déplacements**

Un bilan de la situation existante a permis d'identifier les problèmes actuels de déplacements et d'élaborer un plan de circulation permettant de sécuriser en particulier les parcours piétonniers (voiries étroites à sens unique, aménagement de carrefours et création de nouvelles voies permettant un maillage plus complet...). Ce point a été pris en compte par une étude spécifique et traduit dans les orientations d'aménagement du centre bourg

## **Gestion de l'énergie**

Les projets devront favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie et intégrant les apports solaires gratuits.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions exposées Nord-Sud, lorsque l'ordonnancement urbain le permet (lorsqu'il n'y a pas d'obligation de continuité bâtie en bord de rue par exemple),
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique,...),
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur (géothermie, éolien, solaire,...).

## **Performances environnementales générales**

La prise en compte des aspects environnementaux devra être intégrée de façon globale et générale dans les projets et visera à :

- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'eau potable pour arrosage et nettoyage, récupérateur d'eau, végétation adaptée au site, ...),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri...),
- valoriser les déchets organiques (prévoir les emplacements de composteur individuel ou collectif, ...),
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

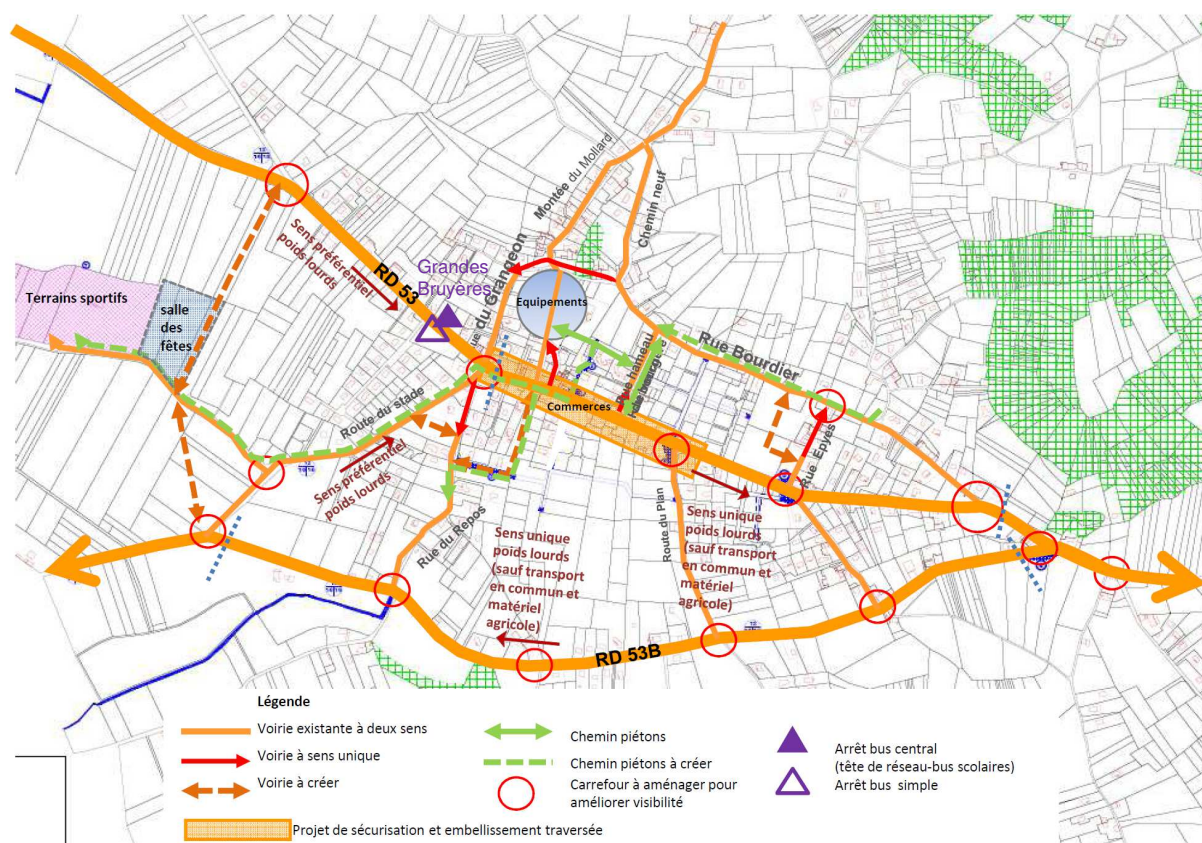
## SECTEUR DU CENTRE BOURG

### Programme

La commune par ses orientations d'aménagement et de programmation spécifiques sur le secteur centre, souhaite affirmer une cohérence des aménagements visant à donner aux habitants, un centre bourg, avec un ensemble de services, fonctionnel, bien identifiable et agréable à vivre.

Les orientations d'aménagement portent à la fois sur l'organisation des déplacements, la structuration et le développement d'un pôle d'équipements publics, la confortation d'un pôle commercial autour de l'avenue du Dauphiné, l'intégration de nouveaux logements et locaux de services, dans le cadre d'un réaménagement global et progressif des espaces publics, visant à donner un caractère attractif au centre bourg et à favoriser les déplacements en modes doux.

**Orientations générales visant à améliorer la circulation en centre bourg au regard de la confortation du pôle d'équipements public et le développement des secteurs d'habitat.**



L'introduction de sens préférentiels pour les traversées Est-Ouest des poids lourds, permettra de réduire le transit dans le centre-village de libérer des emprises sur l'avenue du Dauphiné pour des aménagements urbains avec trottoirs. La mise en œuvre de ces sens de circulation sera accompagnée des réaménagements des carrefours d'entrée et de sortie de village.

Le plan de circulation retenu répond à la nécessité d'un accès facile aux équipements. Il privilégie un accès principal par la RD 53 (av. du Dauphiné). Ainsi, le maillage du réseau des voiries est modifié avec des sens uniques visant à permettre des bouclages (avec carrefours sécurisés) vers l'avenue du Dauphiné.



La viabilisation des différents secteurs à urbaniser, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, permettra de compléter ce maillage pour améliorer la situation existante, anticiper des développements futurs et devra être accompagnée de la sécurisation des carrefours existants utilisés pour y accéder.

Concernant les transports collectifs, les problèmes de sécurité du carrefour de la petite fontaine (RD 53 / rue du stade / rue du Grangeon) seront résolus par un déplacement des arrêts, au niveau du secteur des Grandes Bruyères. Ce dernier secteur fera l'objet d'un aménagement de voirie pour sécuriser l'arrêt des bus.

***Orientations générales visant à structurer le centre autour du pôle d'équipements publics existant et à développer un pôle de commerces et services, le long de l'avenue du Dauphiné, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.***



Le schéma ci-dessus identifie la vocation des différents espaces susceptibles d'évolution et définit un principe d'aménagement des espaces publics.

Ainsi, les orientations générales du centre prévoient :

- Une mise en valeur du pôle d'équipements publics autour d'une grande place publique, conforté par de nouveaux espaces de stationnements liés à la démolition de la salle des fêtes actuelle.

La valorisation de ce secteur, en recul par rapport à l'axe de traversée du village (av. du Dauphiné), nécessitera un aménagement paysager de l'avenue du Bourg, afin de traiter qualitativement les continuités urbaines avec l'avenue du Dauphiné (trottoirs, perspective, continuité des traitements de sol, mobilier urbain...°).

L'îlot bâti (n° 5 sur le schéma) est identifié comme un secteur stratégique pour l'aménagement à plus long terme du centre, pouvant intégrer de nouveaux espaces publics et constructions à vocation commerciales ou d'équipement public.

- La réalisation d'une place commerciale et de services le long de l'avenue du Dauphiné, en lien avec l'opération de renouvellement urbain côté Sud (secteur 3a OAp centre village).

Cette opération s'articulera avec le projet de réaménagement de l'ensemble de la traversée du centre. Cet endroit est identifié comme le secteur central où la circulation doit être apaisée pour favoriser et sécuriser l'accessibilité aux commerces et services.

Le caractère de l'aménagement doit être urbain, avec un caractère en contraste avec les tronçons de traversée en amont de part et d'autre, pour marquer cet espace comme un lieu central. Le caractère fonctionnel, sécuritaire et agréable permettra de rendre ce lieu attractif. Il devra apporter aux habitants un nouveau lieu d'échanges et de convivialité, tout en donnant une image valorisante de la commune avec la mise en vitrine de ses services de proximité.

- La mise en œuvre d'un réseau piétonnier homogène sur tout le centre, via trottoirs et chemins piétonniers à aménager. Le principe étant de relier de façon sécuritaire et confortable (largeurs suffisantes, tracés directs, ombrage, bancs...), les équipements, les commerces, les services entre eux ainsi que les quartiers limitrophes.

## SECTEUR 1 - LE BALLIE



*Vue depuis rue du lotissement du hameau du Ballié*

### Programme

Sur un tènement d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, au cœur du lotissement du hameau du Ballié, ce terrain proche du centre constitue une « dent creuse ». La forme d'habitat y sera de type maison individuelle sur parcelle, en continuité avec la forme urbaine de lotissement déjà préexistante.

Cet aménagement permettra la réalisation d'un ensemble d'environ 7 logements, soit une densité globale et moyenne de 14 logements par hectare, y compris les espaces collectifs dont une partie sera en continuité avec l'espace public existant.

L'ensemble des aménagements à réaliser seront à charge de l'aménageur.

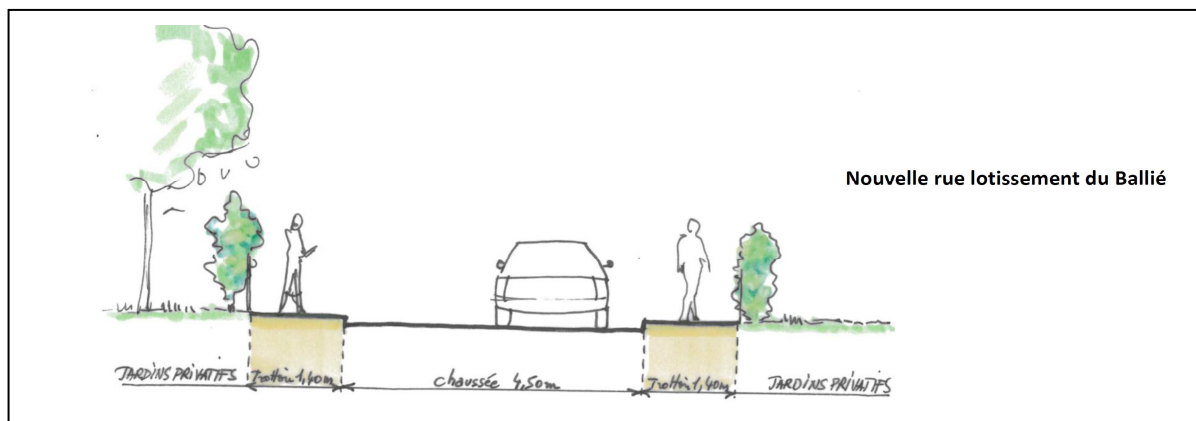
### Enjeux urbains et paysagers

L'ordonnancement des maisons le long de la rue du lotissement du hameau de Baillié, doit privilégier un alignement des maisons avec un faitage principal parallèle à cette rue, afin de créer un vis-à-vis harmonieux avec l'existant.

L'accès se fera de façon privilégiée par le chemin du Ballié, sous forme d'une voirie en impasse dont l'extrémité sera traitée en placette publique avec quelques stationnements.

Les aménagements paysagers consisteront en un espace vert en entrée de lotissement au contact du chemin du Ballié et de la rue du lotissement du hameau du Ballié. Des plantations d'arbres peuvent aussi intervenir au niveau de l'espace de retournement.

## COUPE DE PRINCIPE SUR VOIRIE PRINCIPALE



### Déplacements

Les trottoirs doivent assurer des continuités piétonnes sécurisées. Le stationnement pour visiteurs pourra être réalisé au niveau de la placette, le stationnement des résidents devra se faire en dehors de l'emprise publique du lotissement.

### Gestion de l'eau :

#### *Eaux usées*

Le raccordement se fera vers le réseau séparatif avenue du Dauphiné (cf. zonage d'assainissement des eaux usées). Compte tenu de la topographie assez plane du terrain il paraît nécessaire de réaliser un poste de refoulement

#### *Eaux pluviales*

De façon générale, le projet d'aménagement doit par sa conception limiter les surfaces imperméabilisées (conditions précisées dans le schéma directeur d'assainissement pour la gestion des espaces privés et pour les espaces publics).





## SECTEUR 2 - ROUTE DU STADE



Vues depuis route du stade

Vues depuis rue du repos

### Programme

L'objectif visé à plus long terme sur ce secteur de 4 500 m<sup>2</sup> est de réaliser une opération d'ensemble avec une forme urbaine maîtrisée, composée d'une dizaine logements individuels, sous forme de maisons individuelles groupées ou habitat intermédiaire de hauteur R+1, soit une densité de 22 logements par hectare.

L'ensemble des aménagements à réaliser seront répartis entre l'aménageur et la commune (cf. pièce annexe pour mémoire).

### Enjeux urbains et paysagers

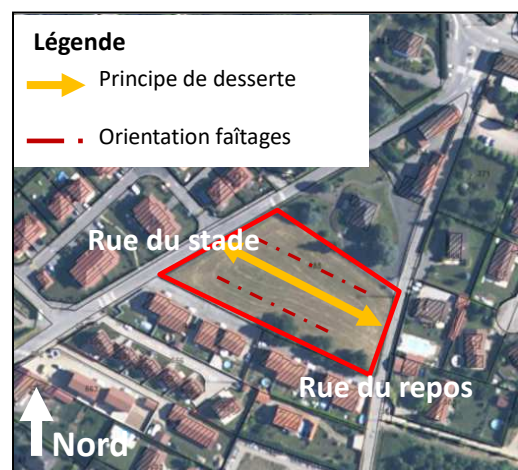
L'urbanisation de ce terrain, situé entre la route du stade et la rue du repos, permettra de constituer un maillage viaire complémentaire : la voirie centrale desservant les logements sera connectée à ces deux rues. Les accès pourront se faire directement sur cette rue pour chaque logement, pour retrouver un fonctionnement urbain traditionnel.

L'orientation des maisons et des faitages sera parallèle à cette voirie pour être en harmonie avec les implantations bâties des lotissements situés au Sud.

L'aménagement d'espaces verts est à privilégier en entrée de lotissement.

### Déplacements

La voirie principale sera dimensionnée pour supporter une circulation à double sens et des cheminements piétons sécurisés. L'emprise de chaussée et trottoirs pourra être ramenée à 7m si des stationnements sont prévus en nombre suffisant sur les parcelles. Toutefois des emplacements visiteurs seront à réaliser le long de la voirie selon le règlement en vigueur.



## SECTEUR 3A - CENTRE VILLAGE



*Vue depuis avenue du Dauphiné*

### Programme

Ce tènement de 5 080 m<sup>2</sup> comprend majoritairement des parcelles actuellement occupées par une entreprise et d'autre part de l'autre côté de l'impasse Toma une parcelle avec une maison de ville.

Il est proposé de réaliser 24 logements, en collectif, intégrant en rez de chaussée soit des commerces soit des services à la personne de type santé (terrain de 1 430 m<sup>2</sup> à l'Est de la rue Toma).

Les volumes bâtis pourront être en R+2 et la densité globale et moyenne sera de 48 logements par hectare, y compris les espaces collectifs (voirie, espaces verts publics).

Dans ce programme sera inclus les 12 logements locatifs sociaux à programmer, plutôt de type T2 et T3, en complément des 5 logements que la commune réalisera dans la maison Maritano.

Ce secteur a fait l'objet d'une pré-étude d'aménagement urbain permettant d'étudier la faisabilité de l'opération de rénovation urbaine (cf. documents en annexe).

L'ensemble des aménagements à réaliser seront répartis entre l'aménageur et la commune.

### Enjeux urbains et paysagers

Ces terrains sont situés en cœur de bourg, l'enjeu est de réaliser un vrai centre de village attractif avec l'implantation de nouveaux bâtiments structurants et le traitement d'une grande place conviviale avec trottoirs, stationnements, plantations, mobilier urbain... en lien avec les commerces situés en vis à vis sur l'avenue du Dauphiné et les réaménagements de celle-ci.

L'implantation des bâtiments devra être en harmonie avec la forme urbaine traditionnelle où le bâti délimite l'espace public.

Le traitement architectural, même de style contemporain, devra par ses volumes, ses matériaux et ses couleurs s'harmoniser avec le bâti traditionnel.

Un emplacement réservé sur le site a pour objet de d'aménager une voie pour l'extension du centre dans l'axe de l'avenue du Bourg (cf. secteur 3b).

Une attention particulière devra être portée à l'aménagement du débouché sur l'avenue du Dauphiné, en assurant d'une bonne visibilité et une continuité piétonnière confortable et sécurisée.

## **Déplacements**

La voirie principale sera dimensionnée pour supporter une circulation à double sens, des cheminements piétons sécurisés et confortables, du stationnement, des espaces plantés.

## **Gestion de l'eau**

### *Eaux usées*

Le raccordement se fera vers le réseau séparatif avenue du Dauphiné (cf. zonage d'assainissement des eaux usées).

### *Eaux pluviales*

De façon générale, le projet d'aménagement doit par sa conception limiter les surfaces imperméabilisées (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales).

## **SECTEUR 3B - CENTRE VILLAGE**

---

### **Programme**

Ce tènement de 4 800 m<sup>2</sup> comprend majoritairement des parcelles actuellement occupées par une activité de maçonnerie. Il est proposé de réaliser 12 logements, sous forme d'habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire de hauteur R+1. La densité globale et moyenne sera de 25 logements par hectare, y compris les espaces collectifs (voirie, espaces verts publics).

Ce secteur a fait l'objet d'une pré-étude d'aménagement urbain permettant d'étudier la faisabilité de l'opération de rénovation urbaine (cf. documents en annexe).

L'ensemble des aménagements à réaliser seront répartis entre l'aménageur et la commune.

### **Enjeux urbains et paysagers**

Ces terrains sont actuellement à vocation de stockage et entrepôts, ce sont des terrains enclavés au milieu de parcelles loties, sans enjeu paysager particulier.

Un emplacement réservé sur le site a pour objet d'aménager une voie pour l'extension du centre dans l'axe de l'avenue du Bourg (cf. secteur 3b).

Les implantations de maison devront se faire de part et d'autre de la voirie de desserte avec un ordonnancement régulier et harmonieux.

La voirie principale sera dimensionnée pour supporter une circulation à double sens et des cheminements piétons confortables et sécurisés.

### **Déplacements**

La voirie principale sera dimensionnée pour supporter une circulation à double sens, des cheminements piétons sécurisés et confortables, du stationnement, des espaces plantés, en continuité avec les espaces amorcés par l'aménagement de rénovation urbaine du secteur 3a.

### **Gestion de l'eau**

#### *Eaux usées*

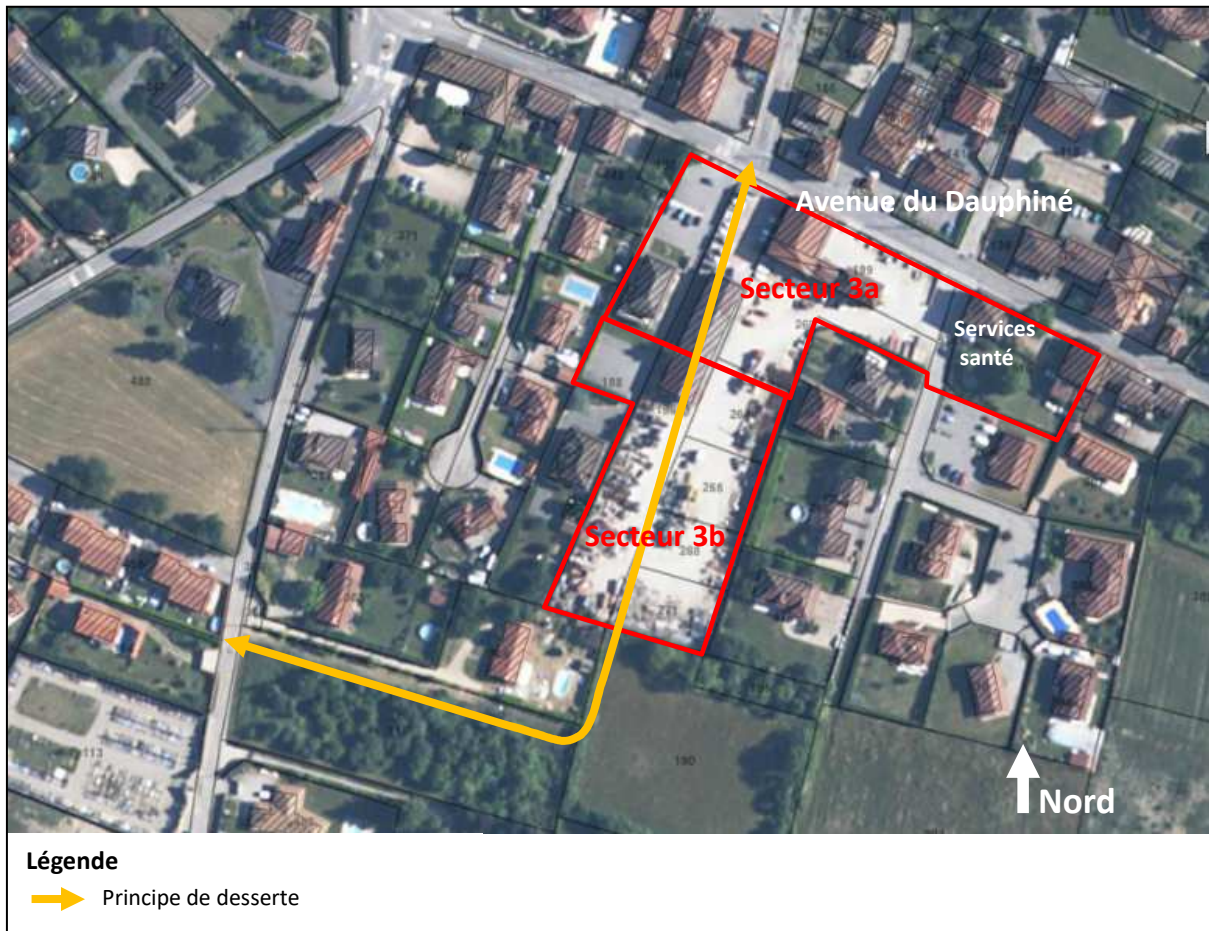
Le raccordement se fera vers l'extension du réseau séparatif du secteur 3a vers l'avenue du Dauphiné ou sur la rue du Repos (cf. zonage d'assainissement des eaux usées).

#### *Eaux pluviales*

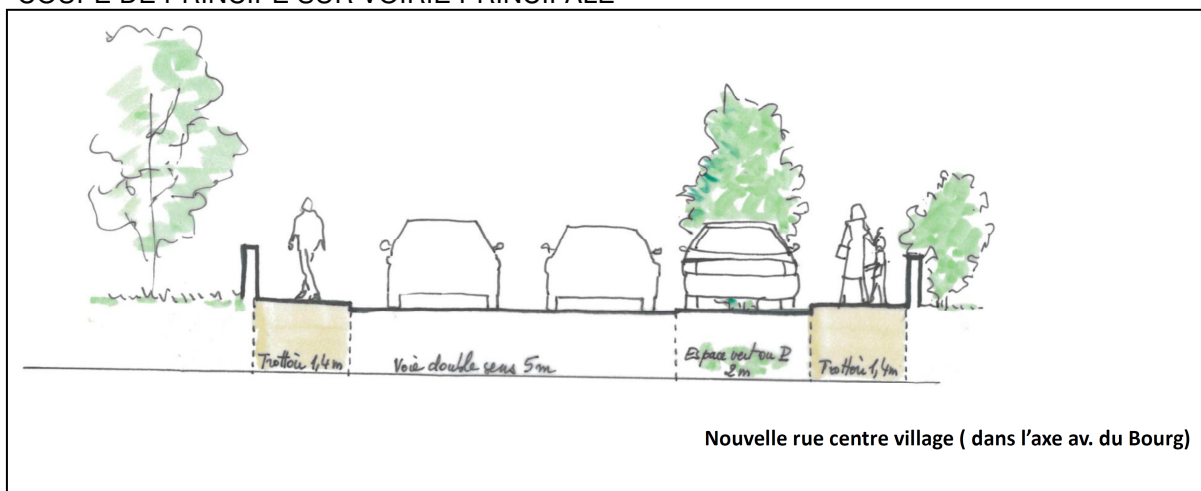
De façon générale, le projet d'aménagement doit par sa conception limiter les surfaces imperméabilisées (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales). Le réseau sera maillé au réseau existant avenue du Dauphiné ou sur la rue du Repos selon la localisation.



## Schéma d'aménagement des secteurs 3a et 3b



### COUPE DE PRINCIPE SUR VOIRIE PRINCIPALE



## SECTEUR 4A – LES EPYES

---



*Vue depuis avenue du Dauphiné, entrée Est*

### **Programme**

Sur ce tènement de 1 hectare, il est proposé de réaliser 22 logements, sous forme d'habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire de hauteur R+1. La densité globale et moyenne sera de 22 logements par hectare, y compris les espaces collectifs (voirie, espaces verts publics).

L'ensemble des aménagements à réaliser seront à charge de l'aménageur.

### **Enjeux urbains et paysagers**

Ces terrains sont situés en entrée de ville, le long de l'avenue du Dauphiné ; c'est pourquoi le traitement paysager et architectural doit y être soigné et homogène. Une bande de terrain, dans le prolongement de celle réservée sur le lotissement côté centre, sera réservée à un traitement paysager homogène le long de l'avenue, pour un cheminement doux confortable, accompagné par des plantations. Concernant les constructions, un alignement bâti avec des faîtages principalement Est-Ouest (parallèles à l'avenue, en référence à l'habitat traditionnel, en harmonie avec le quartier d'habitat groupé en vis à vis et en cohérence avec les orientations d'habitat bio-climatique).

L'accès principal se fera par la rue des Epyes, de façon à déboucher sur un carrefour aménagé. La rue des Epyes sera élargie dans sa partie basse pour permettre le croisement des véhicules et la réalisation d'un trottoir au moins aux normes accessibilité. La voirie de desserte de ce quartier ne sera pas en impasse à terme, puisqu'elle sera reliée au futur quartier situé au Nord (secteur 4b), qui débouchera elle sur le chemin du Bourdier.

La voirie principale sera dimensionnée pour supporter une circulation à double sens et des cheminements piétons confortables et sécurisés.

### **Déplacements**

La voirie principale sera dimensionnée pour supporter une circulation à double sens, des cheminements piétons sécurisés et confortables et du stationnement.

Les liaisons modes doux directes vers l'avenue du Dauphiné et le centre bourg sont à réaliser.

## SECTEUR 4B – LES EPYES

---



*Vue depuis chemin du Bourdier*

### **Programme**

Sur ce tènement de 1,03 hectare, il est proposé de réaliser 18 logements, sous forme d'habitat individuel groupé, jumelé ou individuel sur parcelle. La densité globale et moyenne sera de 17 logements par hectare, y compris les espaces collectifs (voirie, espaces verts publics).

L'ensemble des aménagements à réaliser seront à charge de l'aménageur.

### **Enjeux urbains et paysagers**

Ces terrains sont situés le long du chemin du Bourdier, qui est une voie étroite. Une emprise devra être réservée sur ce terrain pour permettre l'aménagement d'un cheminement doux le long de cette voie. Un mur clos actuellement ces terrains le long du chemin. Le maintien de ce mur traditionnel de caractère avec une base en galets et l'élévation en terre devra être étudié, par exemple en gardant la base en galets pour séparer le cheminement piétonnier de la route.

Il est préconisé de privilégier un alignement des maisons (avec faîtages principaux Est-Ouest) le long du chemin du Bourdier qui est la voirie structurante du secteur.

L'accès par le chemin du Bourdier se fera en un seul point qui devra être positionné pour permettre une bonne visibilité au débouché sur le chemin du Bourdier. La voirie de desserte de ce quartier ne sera pas en impasse à terme, puisqu'elle sera reliée au futur quartier situé au Sud (secteur 4a), qui débouchera elle sur la rue des Epyes et avenue du Dauphiné.

La voirie principale sera dimensionnée pour supporter une circulation à double sens et des cheminements piétons confortables et sécurisés.



## Déplacements

La voirie principale sera dimensionnée pour supporter une circulation à double sens, des cheminements piétons sécurisés et confortables et du stationnement.

Les liaisons modes doux directes vers l'avenue du Dauphiné et le centre bourg sont à réaliser.

### Schéma d'aménagement des secteurs 4a et secteur 4b

