

DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE CHASSELAY



## Plan Local d'Urbanisme

### Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	09/04/2018		



## **1. Préambule**

Les orientations d'Aménagement et de Programmation visent à encadrer le développement de secteurs et à préserver leur environnement au regard de leur richesse environnementale, en application du PADD.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur les terrains stratégiques, il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés.

Une illustration possible de ce que pourrait être l'aménagement des secteurs accompagne certains secteurs. Si l'illustration permet de donner un aperçu du quartier une fois achevé, et indique au service instructeur l'esprit des aménagements attendus par la commune dans le cadre de son PLU, elle ne constitue en aucun cas un élément opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme survenant dans le périmètre de l'OAP (seul les principes contenus dans le schéma de l'OAP et dans le texte l'accompagnant peuvent être opposés à ces demandes).

Elles n'annoncent en aucun cas une obligation pour le propriétaire du foncier de procéder à l'aménagement ou à la construction projetée : celui-ci reste maître de son terrain et prend lui-même la décision de le céder pour l'aménager ou de le bâtir lui-même. En revanche, elles imposent certains principes d'aménagement et de construction à respecter.

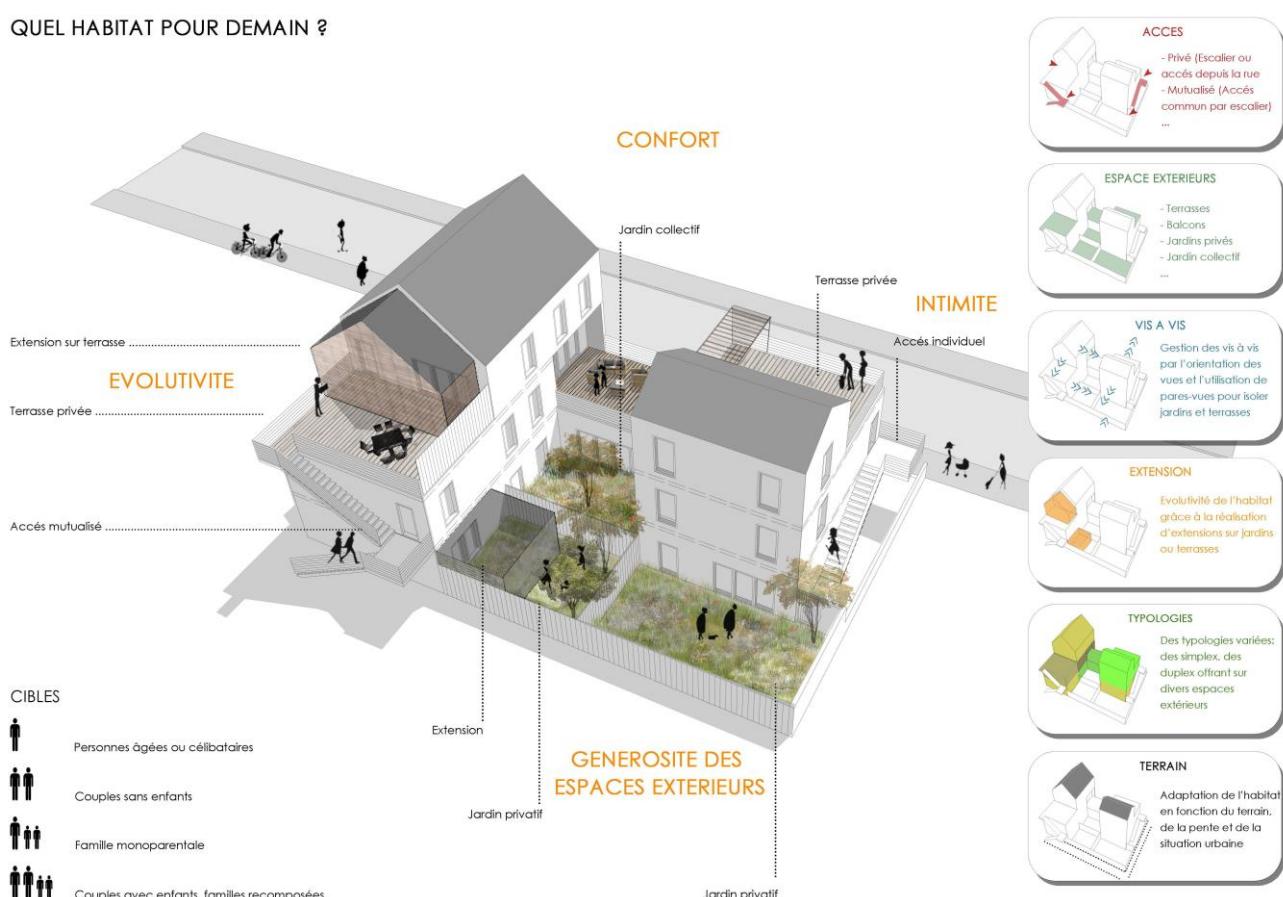
## Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

### \* L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

### QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Maquette réalisée par l'AUA

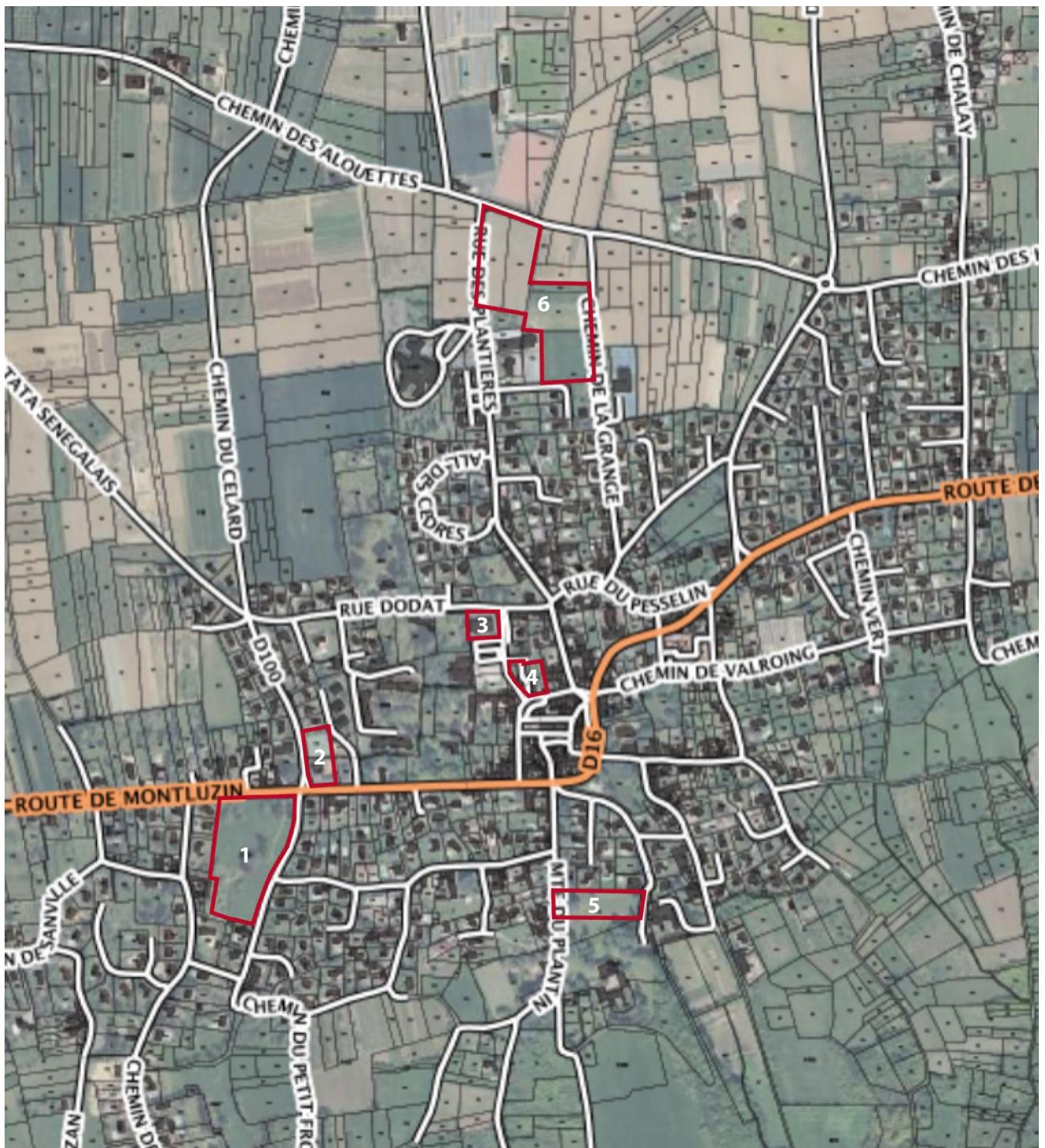
## **2. Localisation des secteurs d'OAP**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent six secteurs :

- Secteur n°1 : Montpiollier
- Secteur n°2 : Entrée bourg Ouest
- Secteur n°3 : Place Henriette Bresson
- Secteur n°4 : Centre bourg
- Secteur n°5 : Plantin
- Secteur n°6 : Equipements

Le choix de ces secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Mener le développement urbain** de la commune en continuité du tissu urbain existant.
- **Anticiper le renouvellement urbain**
- **Conforter l'urbanité et la centralité du village**
- **Valoriser et sécuriser les entrées du village**
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population
- **Développer des fonctions urbaines mixtes**
- **Mutualiser les espaces publics et collectifs**
- **Valoriser les franges urbaines**



### **3. Secteur n°1 : Montpiollier**

#### **Etat des lieux du site :**

Ce tènement se situe au carrefour du Chemin du petit Fromentin et de la RD 16, à l'entrée Ouest du bourg. Il constitue un secteur de superficie relativement importante (1,9 ha) à l'entrée du village et est ainsi un site stratégique pour le développement urbain du bourg.

Il est localisé dans un environnement majoritairement résidentiel dans lequel on trouve de l'habitat pavillonnaire et quelques bâtisses anciennes.

Le tènement est entouré par un mur en pierre en limite Nord, d'une longueur d'environ 100 mètres, qu'il convient de préserver en tant qu'élément patrimonial fort de la commune.



#### **Enjeux :**

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- La densification des secteurs disponibles dans l'enveloppe urbaine
- La diversification des typologies de logements
- La valorisation et la sécurisation de l'entrée du village
- L'optimisation du foncier et la maîtrise de la densification
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- Le développement d'un maillage piétonnier
- La préservation du patrimoine et du cadre de vie

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses en alternant du R+1 (sur la partie Sud) et du R+2 (sur la partie Nord, le long de la RD 16).

En termes de trames vertes, l'opération devra assurer le maintien d'espaces verts afin de créer une respiration par rapport à l'environnement urbain. Ces espaces verts permettront de maintenir des zones tampon avec le bâti environnant.

L'opération devra intégrer une logique de gestion des eaux pluviales mutualisée en lien avec l'aménagement d'espaces verts collectifs.

Des espaces verts et jardins privatifs seront aménagés en coeurs d'ilot et participeront à la qualité paysagère de l'opération.

### **- Composition urbaine et déplacements :**

L'opération sera desservie par deux voies :

- Une voie de desserte en impasse pour la partie Nord de l'opération créée depuis le Chemin du Petit Fromentin
- Une voie de desserte pour la partie Sud. Cette voie à sens unique devra permettre un bouclage depuis le Chemin du Petit Fromentin.

Un chemin mode doux sera également aménagé pour assurer une traversée Est-Ouest de l'opération (du Chemin du Petit Fromentin vers le Chemin du Fromentin). Ce chemin se raccrochera aux deux voies créées.

Le carrefour entre la RD 16 (Route de Montluzin) et le Chemin du Petit Fromentin sera réaménagé pour assurer une meilleure sécurité. Il sera également requalifié pour valoriser l'entrée du village.

Les voies et espaces collectifs feront l'objet d'une mutualisation des usages en y intégrant notamment des zones de stationnements et des espaces verts.

Le mur en pierres dorées le long de la RD 16 sera préservé dans le but de sauvegarder les éléments patrimoniaux identitaires du territoire.

## - Programmation

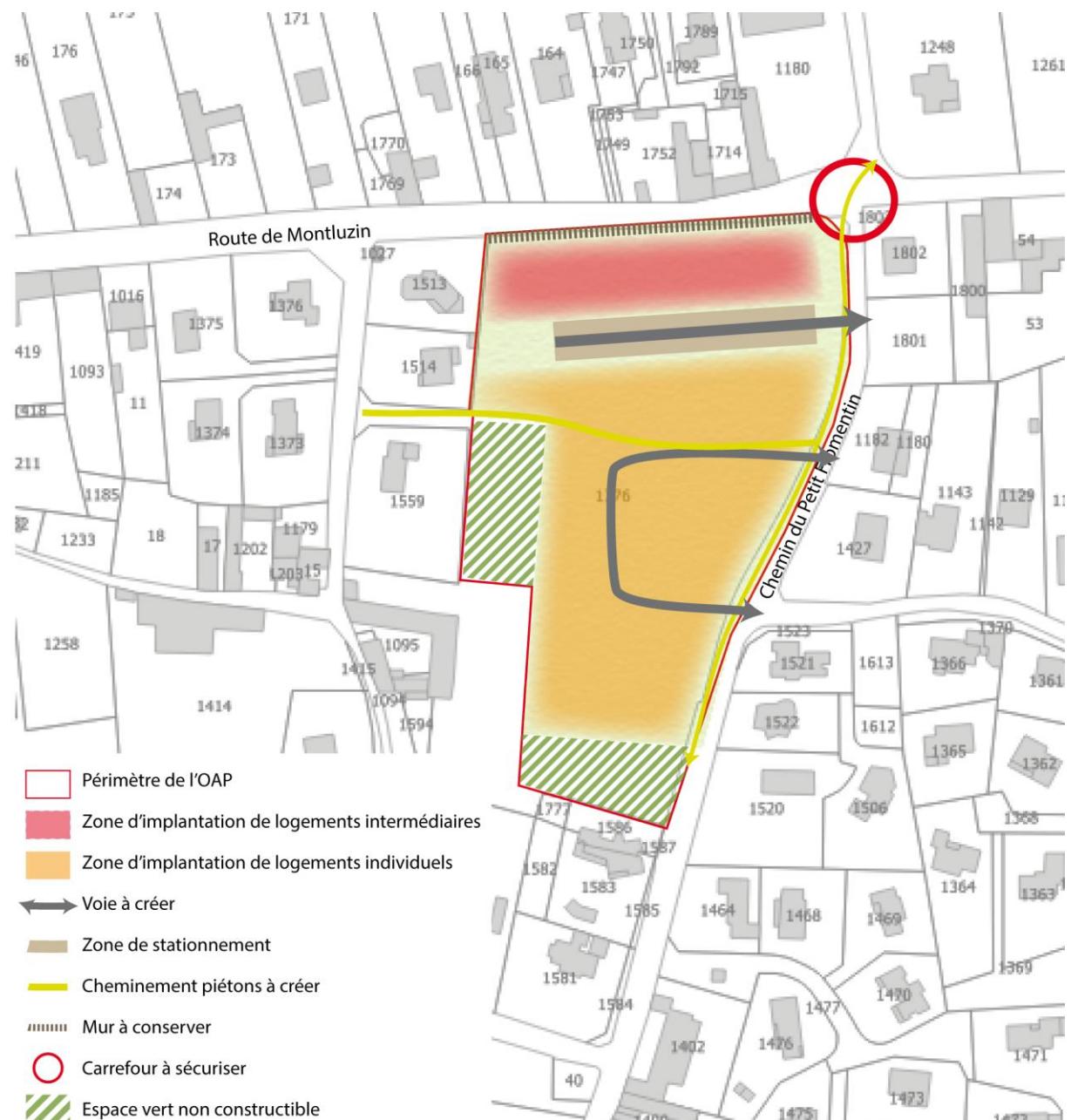
Le site devra accueillir des typologies de logements intermédiaires et individuels.

Les bâtiments situés au Nord de l'opération, le long de la RD 16, accueilleront des logements intermédiaires en R+2 : environ 30 logements.

Les bâtiments situés au centre et au Sud de l'opération prendront des formes individuelles en R+1 : environ 12 logements.

**BILAN : environ 42 logements (dont environ 10 logements locatifs sociaux), soit une densité de l'ordre de 22 logements/ha.**

## Schéma de principe



## Illustration



#### 4. Secteur n°2 : Entrée bourg Ouest

##### Etat des lieux du site :

Ce tènement est localisé à l'entrée Ouest du village de Chasselay, à proximité du secteur d'OAP n°1.

Il s'agit d'un site occupé par des équipements publics vétustes (espace jeunes et terrain de tennis) situé dans un environnement à dominante résidentielle. Il faut toutefois noter la présence du pôle médical en continuité du tènement.

Sa superficie d'environ 4000 m<sup>2</sup> offre un potentiel de reconversion et de restructuration important dans le but de valoriser l'entrée du bourg.

Il est bordé à l'Ouest par le Chemin du Célard et, au Sud, par la RD 16 (Route de Montluzin).



##### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- La densification des secteurs disponibles dans l'enveloppe urbaine
- La diversification des typologies de logements
- L'anticipation du renouvellement urbain
- L'optimisation du foncier et la maîtrise de la densification
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La redéfinition des usages
- La mixité fonctionnelle
- La valorisation de l'entrée du village

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. La hauteur des bâtiments devra être harmonieuse avec du R+2 le long de la RD 6 (pour affirmer le caractère urbain de l'entrée du village) et du R+1 au Nord du site, au contact avec l'environnement pavillonnaire.

### **- Composition urbaine et déplacements :**

L'opération sera desservie par le Chemin du Célard.

Le long de la RD 6 et dans la partie Est du site, des espaces publics seront aménagés pour valoriser l'entrée du village et accompagner le bâtiment Sud.

Les espaces de jardins et espaces privés seront aménagés de manière privilégiée dans la partie Est du site afin d'implanter les bâtiments au plus proche du Chemin du Célard et ainsi optimiser les accès et le foncier.

### **- Programmation**

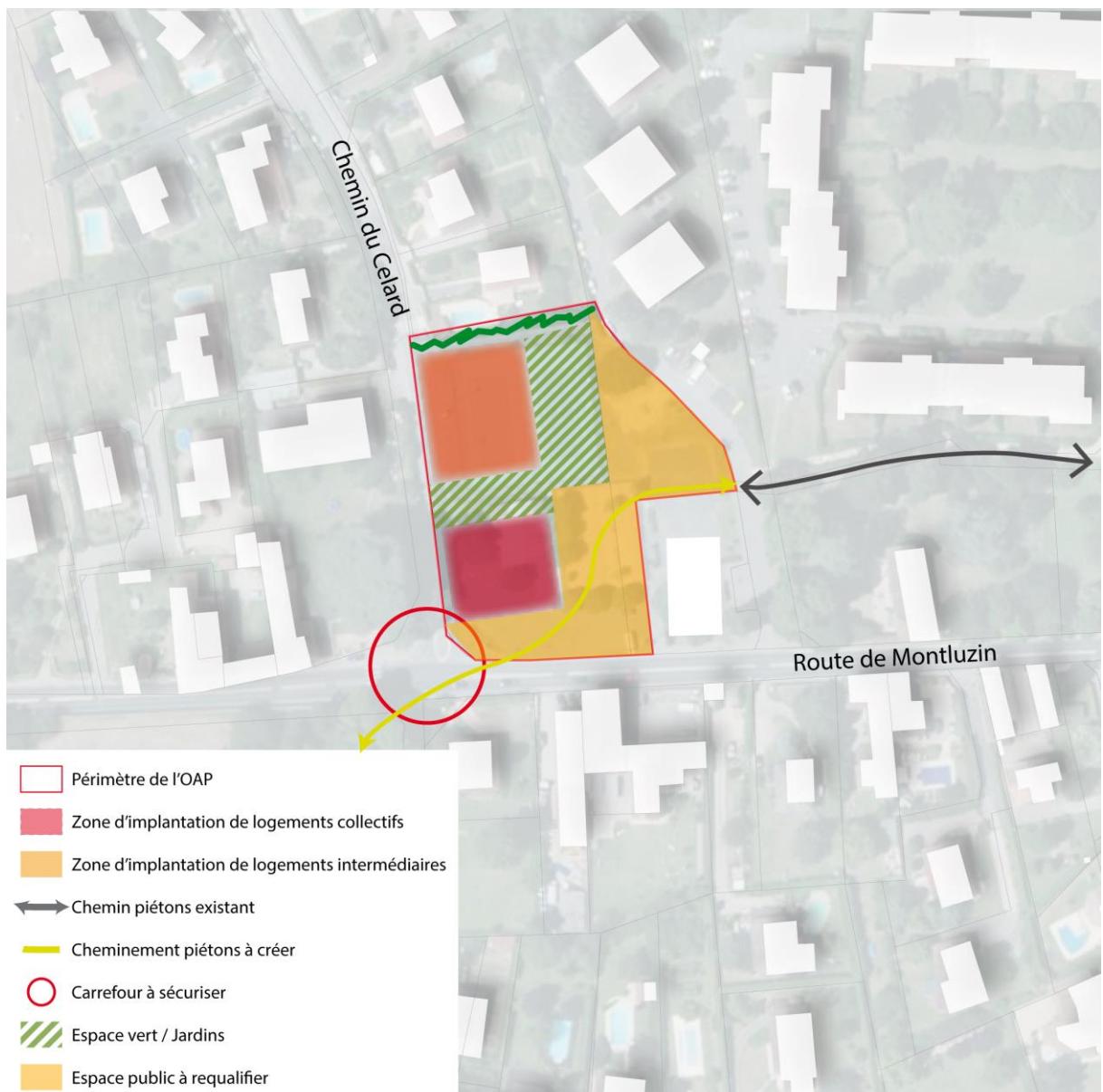
Le site devra accueillir des typologies de logements intermédiaires et collectifs.

Les bâtiments situés au Nord de l'opération, accueilleront des logements intermédiaires ou individuels groupées en R+1 : environ 4 logements.

Le bâtiment situé au Sud de l'opération accueillera des logements collectifs en R+2 : environ 15 logements.

**BILAN : environ 19 logements (dont environ 5 logements locatifs sociaux), soit une densité de l'ordre de 48 logements/ha.**

## Schéma de principe



## 5. Secteur n°3 : Place Henriette Bresson

### Etat des lieux du site :

Ce site correspond à l'emprise de la salle des fêtes située au Nord de la Place Henriette Bresson, dans le centre du village de Chasselay.

Il est localisé au Sud de la Rue Dodat, à l'Ouest de la Rue Léa Lassausaie et au Nord de la Place Henriette Bresson.

Compte-tenu de la vétusté de la salle des fêtes, son renouvellement est à anticiper dans le cadre d'une réflexion globale sur le bourg de la commune. En effet, d'une superficie de plus de 2000 m<sup>2</sup>, ce site offre un potentiel de reconversion important dans un secteur à enjeux de densification.



### Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- Le renouvellement urbain d'un secteur stratégique
- La densification du centre-bourg
- La qualité des espaces extérieurs au contact de la Place Henriette Bresson
- La prise en compte de l'environnement urbain et patrimonial

## **Principes d'aménagement :**

### **- *Insertion paysagère et environnementale de l'opération :***

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

L'implantation des bâtiments devra permettre de maintenir une perméabilité visuelle vers le Nord dans le but d'aérer le tissu urbain et de favoriser des vues vers le parc remarquable de l'autre côté de la Rue Dodat.

Les franges de l'opération ainsi que le cône de vue vers le parc devront être végétalisés.

### **- *Composition urbaine et déplacements :***

L'opération prendra la forme de deux volumes bâtis en R+2 avec des espaces de stationnement en souterrain.

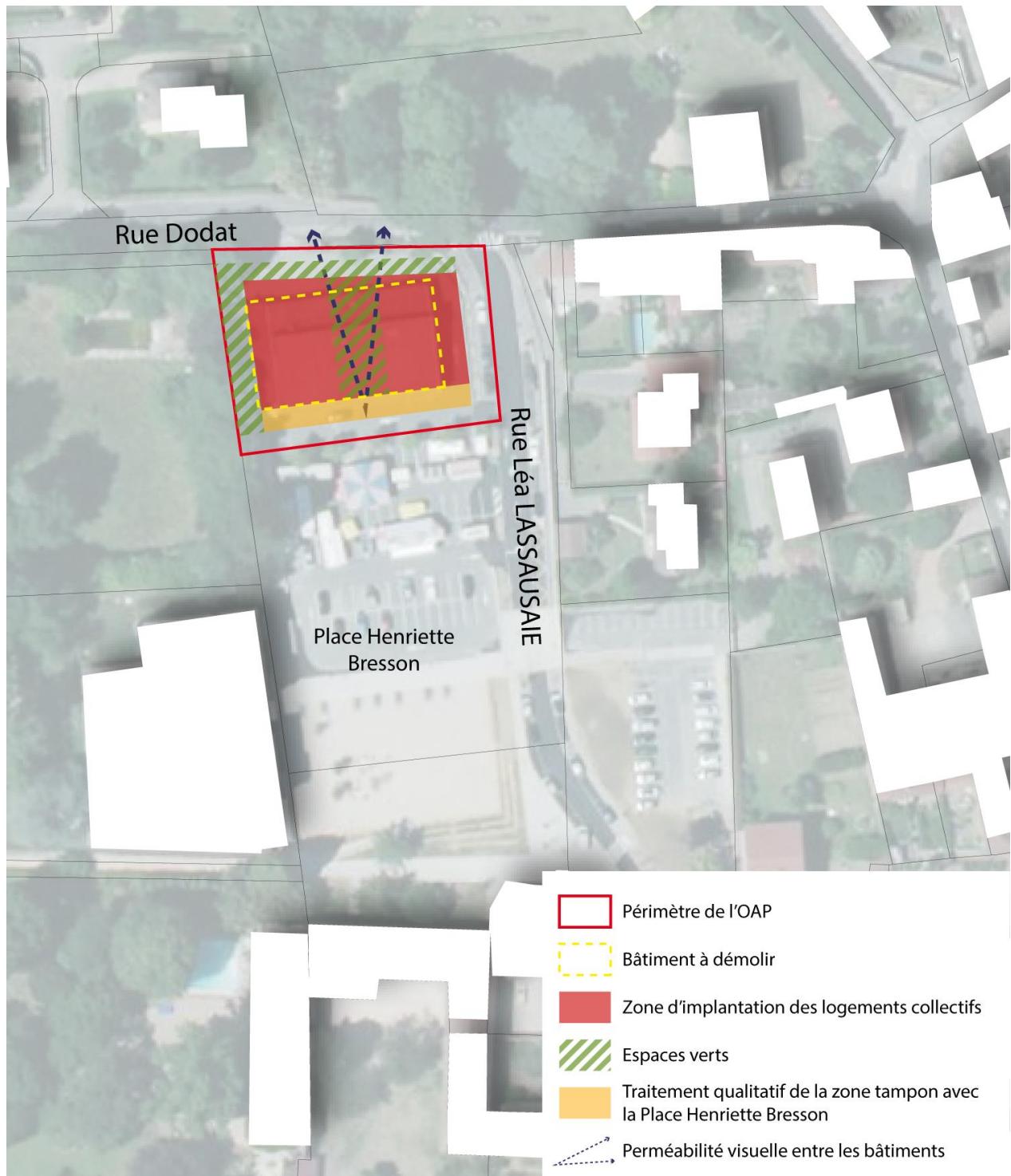
Les façades des bâtiments et leurs abords donnant sur la place Henriette Bresson feront l'objet d'un traitement urbain et architectural qualitatif pour valoriser les zones de contact entre espaces privés et espaces publics.

### **- *Programmation***

L'opération accueillera deux bâtiments de logements collectifs en R+2 pour un total d'environ 30 logements.

***BILAN : environ 30 logements (dont environ 7 logements locatifs sociaux), soit une densité de l'ordre de 150 logements/ha.***

## Schéma de principe



## 6. Secteur n°4 : Centre bourg

## Etat des lieux du site :

Ce site, localisé dans le cœur du village de Chasselay, correspond à une emprise occupée par une maison d'habitation ainsi que par un parking public.

Il est bordé à l'Ouest par la Rue Léa Lassausaie et, au Sud, par la Rue du Grand Fossé.

D'une superficie de près de 2800 m<sup>2</sup>, ce secteur offre un potentiel de renouvellement urbain important compte-tenu de sa position stratégique à proximité immédiate des principales commodités de la commune (commerces et services de proximité, espaces publics,...).



## Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- Le renouvellement urbain d'un secteur stratégique
  - La densification du centre-bourg
  - La qualité des espaces extérieurs au contact avec les espaces publics
  - Le renforcement de la mixité fonctionnelle dans le village
  - La prise en compte de l'environnement bâti

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

L'implantation des bâtiments devra assurer le maintien d'une frange végétalisée au contact avec les constructions situées au Nord et à l'Est du site.

### **- Composition urbaine et déplacements :**

L'opération prendra la forme d'un bâtiment en R+2 avec des espaces de stationnement en souterrain.

L'accès des véhicules sera assuré par la Rue Léa Lassausaie, au Nord du site.

Le rez-de-chaussée donnant sur la Rue du Grand fossé sera réservé à des locaux abritant des commerces et services de proximité ainsi qu'un équipement public à vocation culturelle.

L'implantation et l'organisation des bâtiments devront générer des alignements sur les espaces publics au Sud et à l'Ouest. Elles devront également assurer des « cassures » dans les volumes dans le but de créer des accès en retrait des voies.

Les espaces publics situés sur les franges Ouest et Sud de l'opération (au contact de la Rue Léa Lassausaie et de la Rue du Grand Fossé) feront l'objet d'aménagements qualitatifs en lien (matériaux, colorimétrie,...) avec les espaces publics environnants.

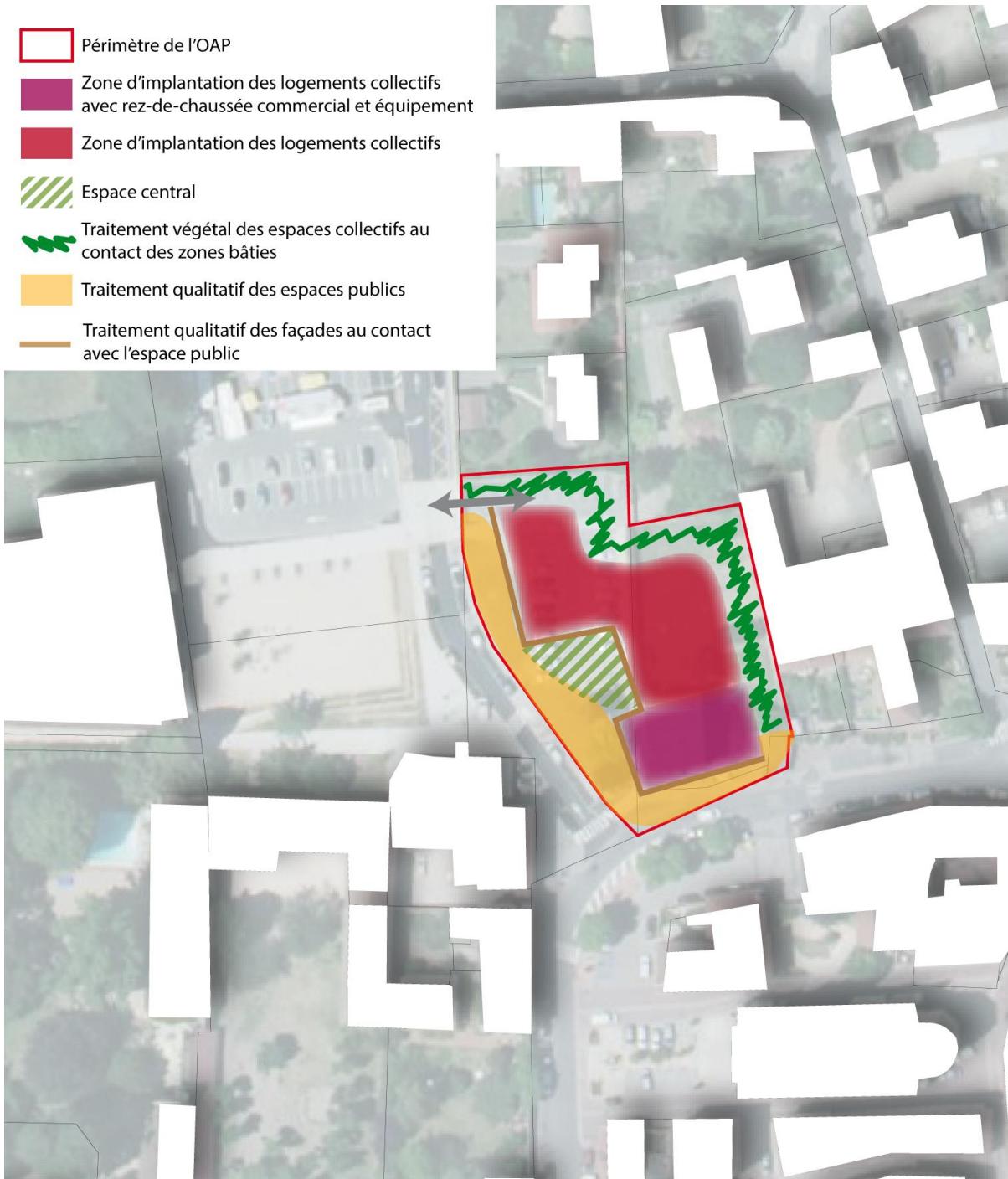
### **- Programmation**

L'opération accueillera environ 30 logements collectifs en R+2 ainsi que des locaux commerciaux et un équipement culturel.

***BILAN : environ 30 logements (dont environ 7 logements locatifs sociaux), soit une densité de l'ordre de 100 logements/ha.***

## Schéma de principe

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des logements collectifs avec rez-de-chaussée commercial et équipement
- Zone d'implantation des logements collectifs
- Espace central
- Traitement végétal des espaces collectifs au contact des zones bâties
- Traitement qualitatif des espaces publics
- Traitement qualitatif des façades au contact avec l'espace public



## 7. Secteur n°5 : Plantin

## Etat des lieux du site :

Ce secteur est localisé au Sud du village de Chasselay, dans un environnement résidentiel. Il est situé à l'interface du parc du château du Plantin, de groupements bâtis anciens et d'habitations pavillonnaires.

Il est bordé à l'Ouest par la Montée du Grand Fossé et, à l'Est, par l'impasse du Château.

Peu boisé et au contact de l'emprise urbanisée, ce site offre un potentiel de densification relativement important compte-tenu de sa superficie de près de 5300 m<sup>2</sup>. Sa situation dans un cadre de vie et un environnement de qualité en font un secteur à enjeux de maîtrise de la densification.



## Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- La maîtrise de la densification d'un secteur peu dense
  - La prise en compte de l'environnement paysager
  - La protection des éléments patrimoniaux bâti et paysagers

## **Principes d'aménagement :**

### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

L'implantation des bâtiments devra assurer l'aménagement des jardins au Sud, dans le prolongement du parc du château. Par ailleurs, les deux masses boisées présentes à l'Est et à l'Ouest du site seront préservées.

Les bâtiments ne devront pas masquer les ouvertures visuelles sur le château depuis la Montée du Plantin.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

### **- Composition urbaine et déplacements :**

L'accès des véhicules sera assuré par l'Impasse du Château, au Nord-Est du site. La voie créée sera organisée en impasse et débouchera sur une sortie piétonne vers la Montée du Plantin.

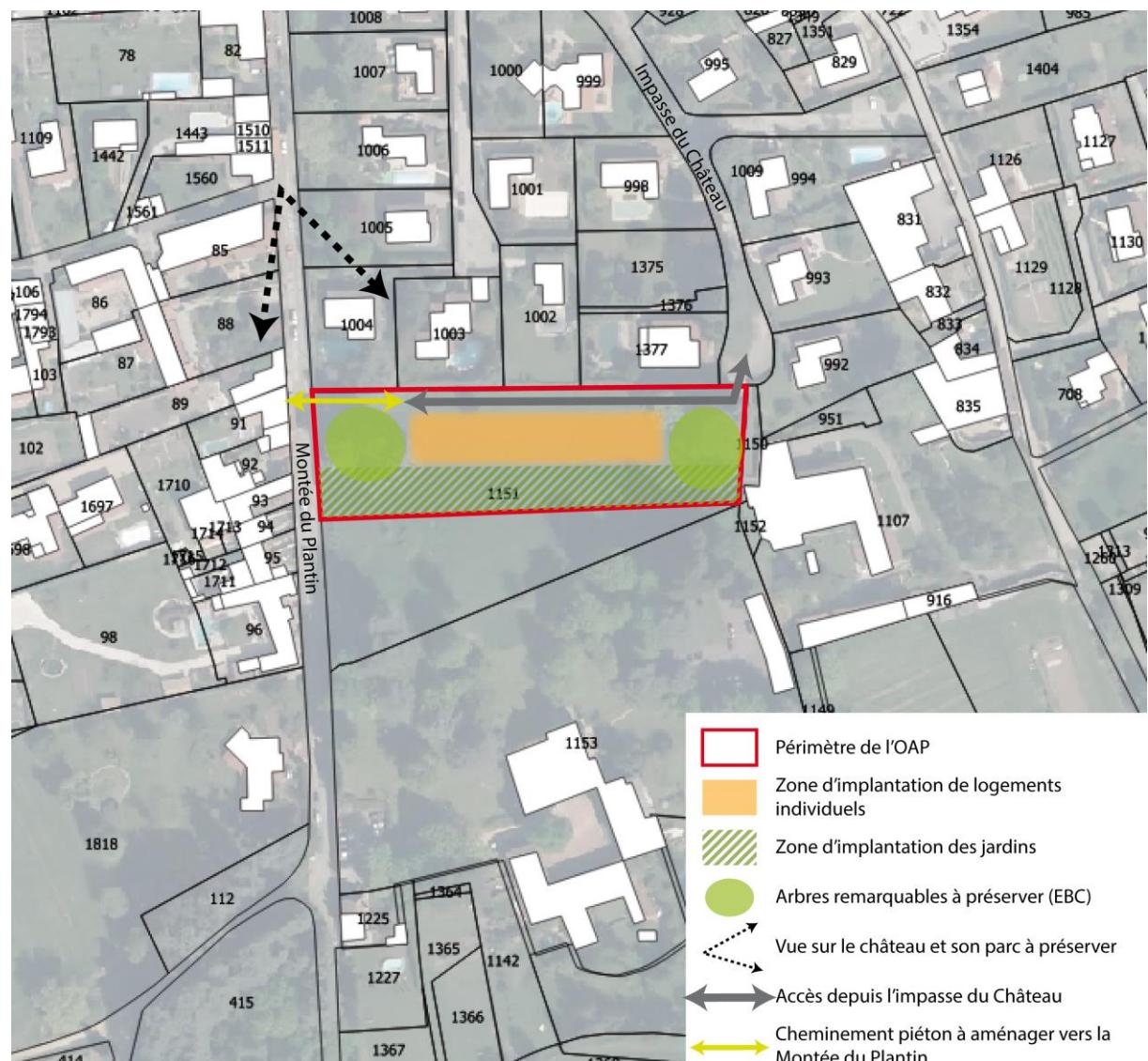
L'implantation des bâtiments sera privilégiée dans la partie Nord de la parcelle, au plus proche de la voie d'accès créée pour optimiser le foncier et ainsi dégager des espaces de jardins au Sud.

### **- Programmation**

L'opération accueillera environ 4 à 5 logements individuels en R+1.

**BILAN : environ 5 logements, soit une densité de l'ordre de 10 logements/ha.**

## Schéma de principe



## Illustration



## 8. Secteur n°6 : Equipements

## Etat des lieux du site :

Ce secteur est localisé au Nord du village de Chasselay, à l'interface entre les espaces urbanisés et le stade. Partiellement cultivé, ce site fait le lien entre plusieurs équipements que sont l'EHPAD du Val d'Or, le stade et les terrains de tennis.

Il est bordé à l'Ouest par la Rue des Plantières, à l'Est par le Chemin de la Grange et, au Nord, par le Chemin des Alouettes.

D'une superficie de 2,7 ha et en partie de propriété communale, ce secteur a pour vocation à accueillir les équipements publics du bourg qui vont faire l'objet de projets de reconversion (salle des fêtes, espace « jeunes »,...ainsi que de conforter la polarité d'équipements présente dans cette zone.



## Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- L'organisation des équipements et la mutualisation de l'espace
  - La valorisation des franges urbaines
  - La prise en compte de la présence d'une exploitation agricole à proximité
  - Le développement d'un maillage mode doux

### **Principes d'aménagement :**

#### **- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

Les différents aménagements devront participer à la valorisation de la frange urbaine Nord du village de Chasselay. Les abords du site feront l'objet de plantations et de traitements paysagers.

Le long de la Rue des Plantières et du Chemin des Granges, des aménagements paysagers seront réalisés pour valoriser les franges du site et participer à la bonne intégration des équipements.

Les aménagements devront favoriser une bonne gestion des eaux pluviales en mettant en place des revêtements perméables et en utilisant les espaces végétalisés comme zone de rétention.

#### **- Composition urbaine et déplacements :**

L'aménagement de ce secteur prendra en compte différentes composantes :

- La création d'une zone de stationnement mutualisée pour les différents équipements.
- L'aménagement d'un cheminement mode doux entre les tennis, au Sud-Est, et les stades, au Nord.
- La création de deux accès : un depuis la Rue des Plantières et un depuis le Chemin des Granges

#### **- Programmation**

Le site accueillera plusieurs équipements et espaces publics dont :

- Un stade
- Une salle des fêtes
- Un plateau sportif

## Schéma de principe

