

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

Commune de
CHARVIEU-CHAVAGNEUX

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la révision n°1 du PLU
en date du 1^{er} juillet 2024.

Le Maire,
Gérard DEZEMPTÉ


Conseiller Départemental
de l'Isère



S O M M A I R E

0. Orientations générales applicables	4
1. OAP1 - Densification rue de la Chaîne (Ub _{OA1})	5
2. OAP2 - Alexandre Grammont (Ub _{OA2})	11
3. OAP3 - Parc Bernascon (Ne _{OA3} , Ue _{OA3}).....	18
4. OAP4 - La Garenne (Ui _{AO4} , AU _{iOA4} , AU _{iCOA4} , No _{OA4}).....	25
5. OAP5 - Bois Thuillier (Ud _{OA5}).....	38
6. OAP6 - Hauts du Lac (AUe _{OA6})	43

Le code de l'urbanisme (aux articles L.151-6 et L.151-7) précise en particulier que :

« 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. ...

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 définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° **Définir les actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

0. Orientations générales applicables

aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain et le renouvellement urbain

Concernant la gestion de l'eau sur le site, les immeubles seront raccordés aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées. Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet. En cas contraire, le rejet, après rétention, se fera au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement et compatible avec la capacité du système.

La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise. Les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés pour les surfaces dédiées au stationnement (hors bandes de roulement), les allées piétonnes, les toitures végétalisées le cas échéant. Les espaces libres seront végétalisés que ce soit en pied d'immeuble ou le long des allées de desserte.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, notamment en aérien (noues et infiltration superficielle dans les espaces plantés), avec une valorisation des eaux de toiture par leur récupération et leur utilisation le cas échéant.

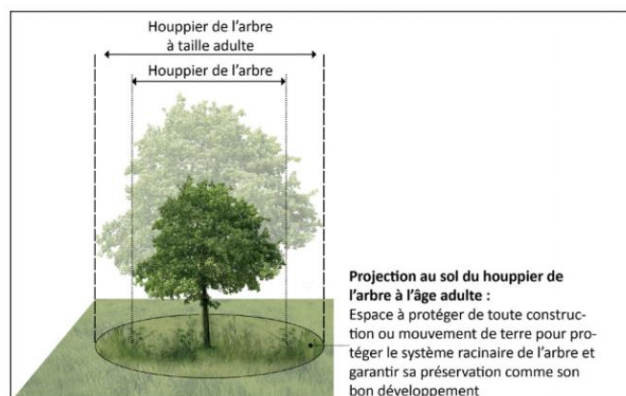
Concernant la gestion de l'énergie, l'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux limitant les besoins en énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Dans la mesure du possible les logements auront à minima une double orientation pour favoriser la circulation de l'air notamment en période estivale.

Performances environnementales générales

De façon générale, la prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- Réduire les pollutions, les émissions de GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- Réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une 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,
- Intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

Pour les arbres conservés, toute modification du sol est à éviter sur la partie correspondant à la projection de leur houppier au sol, l'objectif étant de préserver leur système racinaire et assurer leur pérennité.



Source : Sites & Paysages – Caroline Giorgetti

1. OAP1 - Densification rue de la Chaîne (Ub_{OA}1)

Le PADD du PLU de Charvieu-Chavagneux prévoit d'accompagner l'évolution de la ville, notamment dimensionner et poursuivre l'aménagement du secteur de centralité en composant avec l'héritage urbain communal. Au sein du secteur de centralité, plusieurs quartiers présentent des caractéristiques particulières que le PLU prévoit à la fois de révéler tout en maîtrisant leur évolution.

C'est le cas du secteur pavillonnaire situé de part et d'autre de la rue de la Chaîne, dont la singularité est liée à la présence d'un parcellaire en lanière encore très lisible. Initialement les maisons étaient implantées le long de l'actuelle avenue du Collège, le parcellaire se développant perpendiculairement dans la profondeur. L'aménagement de la rue de la Chaîne initialement en impasse pénétrait les champs vers le Sud ; le parcellaire change d'orientation et se développe perpendiculairement à la rue, les maisons sont implantées en léger retrait de la voie dégagant un jardin ou une cour, les jardins occupent la profondeur du parcellaire. Cette voie conserve un profil étroit, sans trottoir ; on y circule en sens unique depuis l'avenue du Collège vers la rue des Allobroges.

Eléments de contexte

Depuis plusieurs années, ce secteur connaît des mutations liées à la pression foncière, malgré les difficultés posées par la forme du parcellaire : de nombreuses parcelles ont une largeur inférieure à 10 mètres, contraignant fortement la forme du bâti, l'accès aux cœurs d'îlot et la valorisation du foncier.

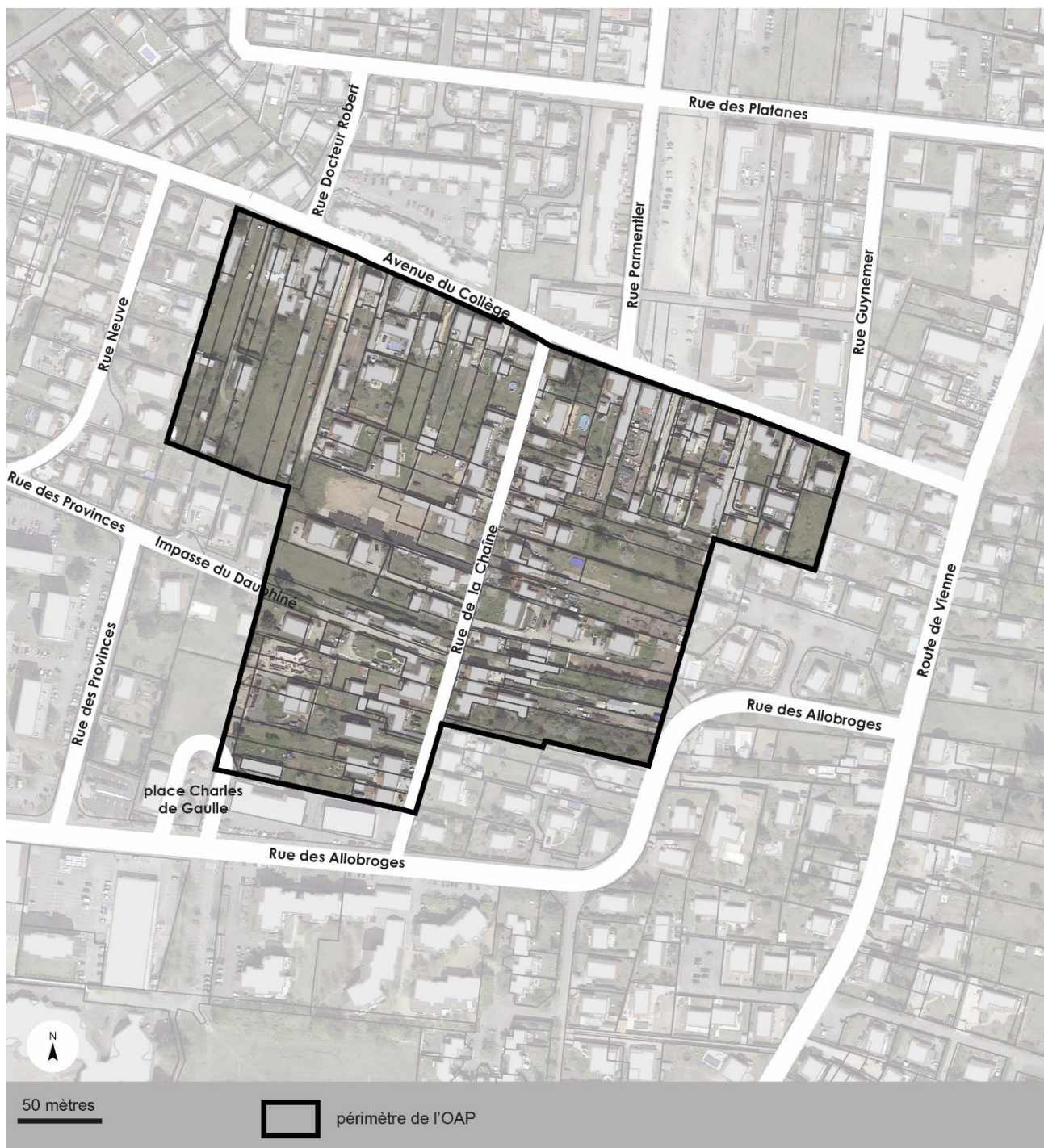
Dans ce contexte, la densification se fait au coup par coup, essentiellement sous la forme d'habitat individuel, en multipliant les servitudes de passage pour investir la profondeur des parcelles ; elle produit aussi une recomposition du parcellaire.

Dans l'objectif d'améliorer la desserte de ce quartier, un emplacement (R2) a été réservé pour aménager une voie à l'Ouest de la rue de la Chaîne. Elle reliera l'avenue du Collège à la rue des Allobroges en empruntant la place du Général de Gaulle. Le tracé s'insère dans la géométrie du parcellaire.

L'analyse de la forme du parcellaire et de son occupation permet de délimiter plusieurs sous-secteurs majoritairement situés en cœur d'îlot, soit sept sous-secteurs allant de « A » à « H ». Au sein de ces secteurs, on pourra ponctuellement trouver du bâti, des annexes, la présence d'arbres.

Leur taille est variable mais suffisamment importante pour proposer des principes d'organisation et/ou préciser les possibilités de densification.

A côté de cela, il est nécessaire d'organiser l'amélioration de la desserte générale du quartier tout en veillant à ne pas dégrader davantage les voisinages au sein du tissu existant.



Le site

Orientations

En termes de programmation, les orientations visent la création **d'environ 50 logements répartis entre les différents sous-secteurs** ainsi que l'amélioration de la desserte des cœurs d'îlots et la circulation piétonne vers les équipements et commerces voisins.

Le programme prévoira une **majorité de T3 et de T4**.

Dans l'objectif de maintenir des espaces libres, la forme des logements et le nombre de logements sont précisées pour chaque sous-secteur : **individuels mitoyens ou petits collectifs en R+1**.

Chaque logement disposera d'un espace extérieur sous la forme de jardin, terrasse, balcon ou loggia d'une surface minimale correspondant à 15% de la surface de plancher du logement.

En cas de logements accolés ou de petits collectifs, l'intimité de ces espaces sera assurée en combinant conception architecturale (redent, décrochement, etc) et aménagements complémentaires.

Sous-secteur A : 14 logements maximum.

Ce sous-secteur dispose d'une capacité importante (env. 7220 m²), sur laquelle une densité moyenne peut être envisagée, en répartissant le programme entre logements individuels mitoyens au contact du tissu urbain existant et logements organisés en un ou deux petits collectifs en partie centrale. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par l'aménagement de la nouvelle rue depuis laquelle un ou deux accès communs pourront être aménagés. Les besoins en stationnement seront mutualisés.

Sous-secteur B : 4 logements maximum.

La capacité et la configuration de ce secteur (env. 2340 m²) permet d'envisager une densification sous la forme d'habitat individuel mitoyen. Un accès commun est à aménager depuis la rue de la Chaîne.

Sous-secteur C : 3 logements maximum.

La capacité et la configuration de ce secteur (env. 1510 m²) permet d'envisager une densification sous la forme d'habitat individuel mitoyen. L'accès commun à créer sera compatible avec l'aménagement ultérieur de la nouvelle rue. Les besoins en stationnement seront mutualisés.

Sous-secteur D : 3 logements maximum.

La capacité et la configuration de ce secteur (env. 1720 m²) permet d'envisager une densification sous la forme d'habitat individuel mitoyen. L'accès commun à créer sera compatible avec l'aménagement ultérieur de la nouvelle rue. Les besoins en stationnement seront mutualisés.

Sous-secteur E : 10 logements maximum.

La capacité de ce secteur (env. 3690 m²) bénéficiant d'un accès direct depuis la rue des Allobroges permet d'envisager une densification moyenne sous la forme d'un ou deux petits collectifs (R+1). Un seul accès commun est possible, les besoins en stationnement seront mutualisés.

Sous-secteur F : 12 logements maximum.

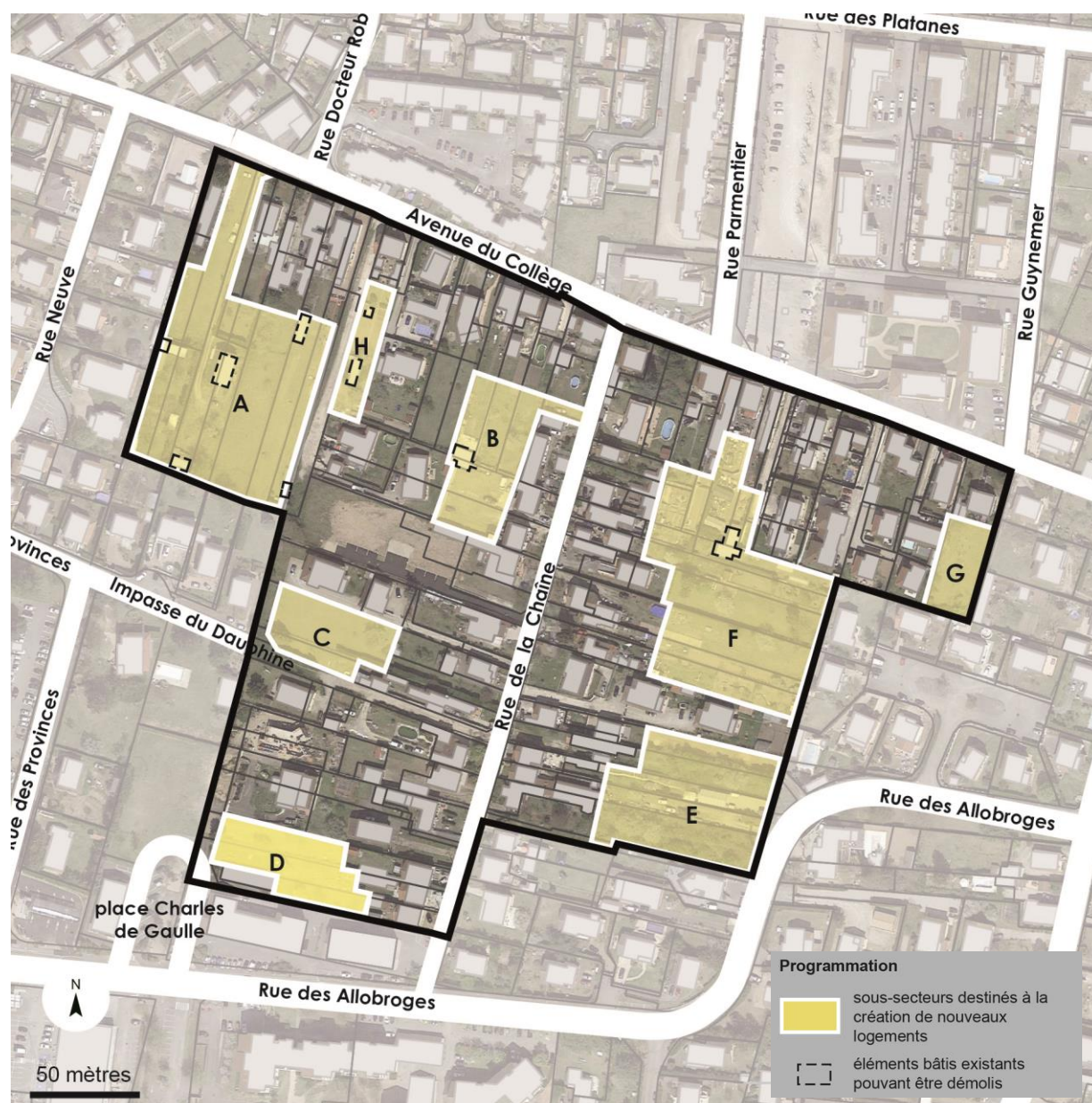
La capacité de ce secteur (env. 6260 m²) permet d'envisager une densification sous la forme de logements individuels mitoyens. Un seul accès sera aménagé sur la rue des Allobroges, mutualisé avec le sous-secteur « E ». Les besoins en stationnement pourront être mutualisés.

Sous-secteur G : 1 logement.

Ce secteur (env. 900 m²) se situe dans la profondeur d'une parcelle accessible depuis l'avenue du Collège ; compte tenu des conditions d'accès, la densification se fera sous la forme d'un seul logement individuel.

Sous-secteur H : 1 logement.

Ce secteur (env. 750 m²) se situe dans la profondeur d'une parcelle. L'accès à créer sera compatible avec l'aménagement de la nouvelle rue. Compte tenu de la configuration parcellaire, la densification se fera sous la forme d'un seul logement individuel.



En termes d'aménagement, les orientations visent à encadrer la densification progressive du quartier pour maintenir son caractère paysager et conserver voire restaurer l'intimité entre les logements.

Les éléments bâtis existants repérés au schéma pourront être démolis afin d'optimiser l'implantation des nouvelles constructions.

L'orientation principale du bâti respectera strictement l'orientation générale du parcellaire où il s'implante, en parallèle ou en perpendiculaire.

S'agissant des déplacements, de la desserte par les voies et du stationnement, il est prévu la création d'une nouvelle rue reliant la rue des Allobroges à l'avenue du Collège.

Elle permettra de désenclaver le cœur d'îlot et améliorer les possibilités de circulation entre ces deux voies. Cette nouvelle voie disposera d'un débouché complémentaire sur la rue des Provinces en empruntant une partie de l'impasse du Dauphiné.

A l'est de la nouvelle voie, le caractère piétonnier de l'impasse du Dauphiné sera renforcé tout en maintenant les accès existants. Dans son prolongement, un chemin piétonnier sera aménagé entre la rue de la Chaîne et la rue des Allobroges, en empruntant le sous-secteur E.

Au niveau des sous-secteurs A et F, un accès piéton sera aménagé avec un débouché sur l'avenue du Collège ; chaque accès sera prolongé par un cheminement piéton pour créer des raccourcis vers les équipements.

La localisation exacte de chaque cheminement porté au schéma sera précisée en phase conception.

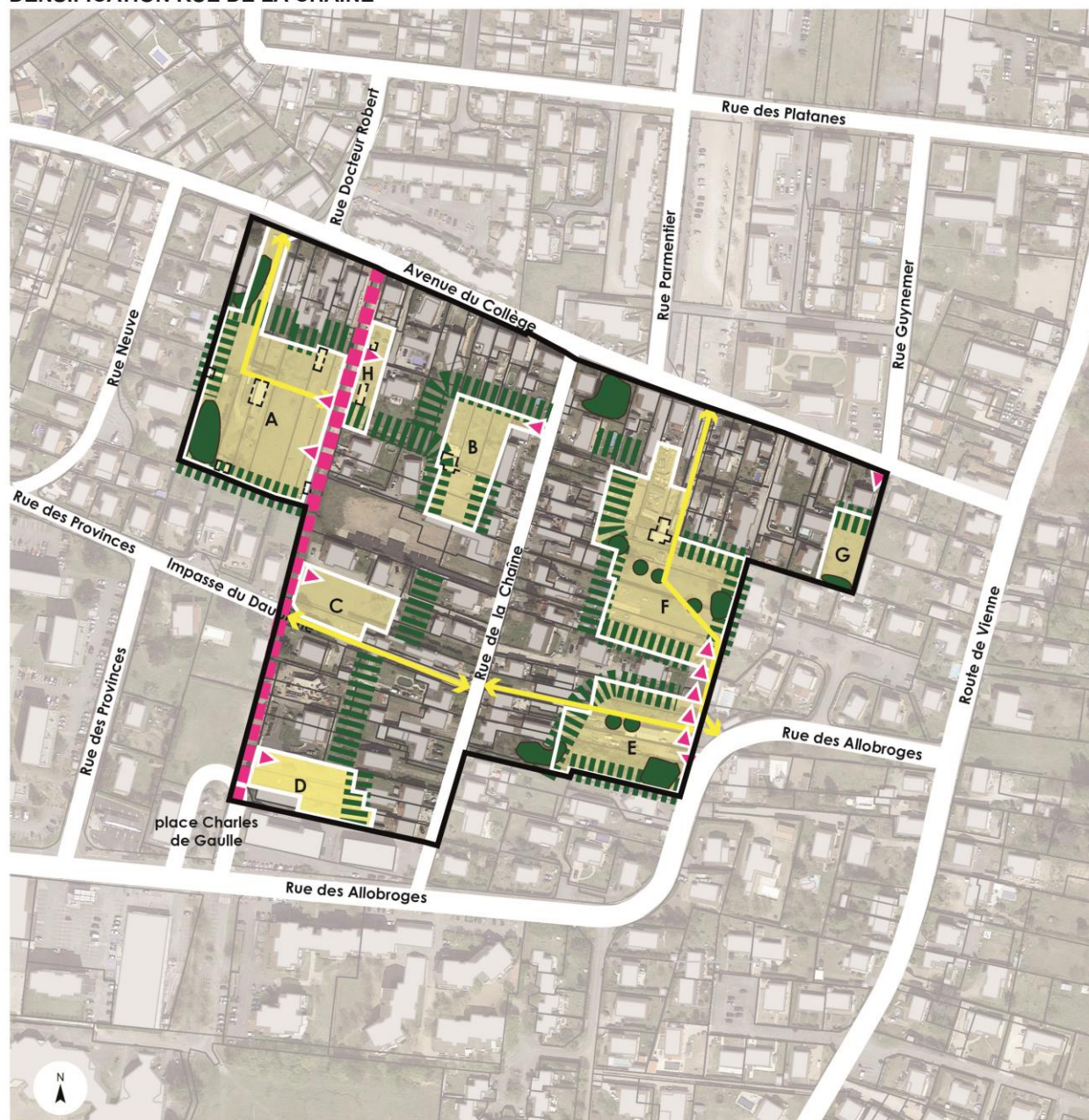
Un aménagement sera prévu sur la rue des Allobroges au niveau de l'accès du sous-secteur « E ».

Comme indiqué plus haut, les besoins en stationnement seront gérés au sein de chaque sous-secteur avec possibilité de les aménager sous forme de placettes communes.

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, plusieurs principes favorisent une insertion qualitative des nouveaux logements.

- **Préservation de bandes inconstructibles de l'ordre de 15 m entre les constructions existantes.** Afin de structurer la densification générale du secteur, l'orientation d'aménagement détermine des bandes d'inconstructibilité afin de maintenir des espaces d'intimité entre les logements. Ces trames identifiées au schéma devront être prises en compte en cas de projet sur les parcelles concernées. Les projets devront veiller, par leur implantation et leur orientation, à ne pas nuire à l'intimité des logements alentours. En cas d'opportunité ou d'innovation architecturale justifiée, cette bande de 15m peut être réduite au cas par cas.
- **Préservation des éléments végétaux remarquables.** Pour maintenir le caractère paysager, l'urbanisation du secteur exclura les éléments végétaux identifiés au schéma. Ils seront préservés et valorisés dans le cadre des aménagements à réaliser. Seul un motif de mauvais état sanitaire ou de risque élevé pour la sécurité des populations justifiera la coupe de cette végétation au profit d'une densification.

DENSIFICATION RUE DE LA CHAÎNE



50 mètres

 périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement

Principes d'accès et de desserte

-  création d'une nouvelle rue
-  principe de localisation des accès à créer
-  cheminement modes doux à aménager

Principes d'intégration de l'opération dans son environnement

-  préservation de bandes inconstructibles de 15 m. entre les constructions existantes
-  préservation des éléments végétaux remarquables

Programmation

-  sous-secteurs destinés à la création de nouveaux logements
-  éléments bâtis existants pouvant être démolis

Principes d'aménagement opposables

2. OAP2 - Alexandre Grammont (Ub_{OA}2)

La Municipalité souhaite, dans le cadre de son projet, accompagner l'évolution de la ville, notamment dimensionner et poursuivre l'aménagement du secteur de centralité, en permettant la réalisation de logements neufs et en renforçant la centralité notamment le long de l'avenue du Collège.

Dans cet objectif, la commune prévoit de rendre constructible une réserve foncière dont elle dispose. Toutefois, vu la localisation de ce terrain, il est nécessaire de préciser le cadre dans lequel une opération de logements pourra se réaliser, tant pour le programme que pour les principes d'aménagement.

Eléments de contexte



Le site

Le secteur occupe une vaste parcelle communale située à proximité immédiate du carrefour entre l'avenue Alexandre Grammont et l'avenue du Collège, à l'entrée Sud-Ouest du quartier des Maisons Neuves hérité de la ville industrielle conçue par Alexandre Grammont.

Actuellement la parcelle est enherbée avec une trame arborée qui s'est progressivement développée, héritée du parc d'un équipement datant de la ville « Grammont » et démolie au début des années 1990.

Les limites de cette parcelle sont caractérisées par une grande diversité et produisent des situations de voisinage contrastées :

- Au Nord, un tissu pavillonnaire, réalisé au début des années 1970, dont l'orientation s'inscrit dans la géométrie régulière de la ville Grammont.
- A l'Ouest, un grand secteur d'équipements publics aux abords enherbés au contact du secteur de projet.
- Au Sud, une bande urbanisée le long de l'avenue du Collège interrompue au droit de la parcelle.
- A l'Est, l'avenue Alexandre Grammont, seul axe oblique de la « ville Grammont », hérité de l'ancien tracé¹ reliant le cœur de Pont de Chéruy à la plaine agricole de Charvieu, caractérisé par la succession de plusieurs séquences et sans stationnement latéral. Au voisinage immédiat de la parcelle, l'emprise publique est généreuse et se répartit entre la voirie et une bande paysagère d'une largeur équivalente, plaçant l'urbanisation en retrait important de l'avenue.

La présence d'arbres de haut jet sous forme de bosquets confère un caractère naturel et agrémenté les limites donnant sur le carrefour et le linéaire de l'avenue. En remontant vers le Nord, l'aspect paysager évolue avec la présence d'alignements de platanes, typiques du quartier des Maisons Neuves.



Les bosquets d'arbres le long de l'avenue Alexandre Grammont, à l'arrière le terrain communal à aménager.

¹ Aujourd'hui rue de la Liberté (Pont de Chéruy), impasse des Fabriques, ave Alexandre Grammont et rue de la plaine (Charvieu-Chavagneux).



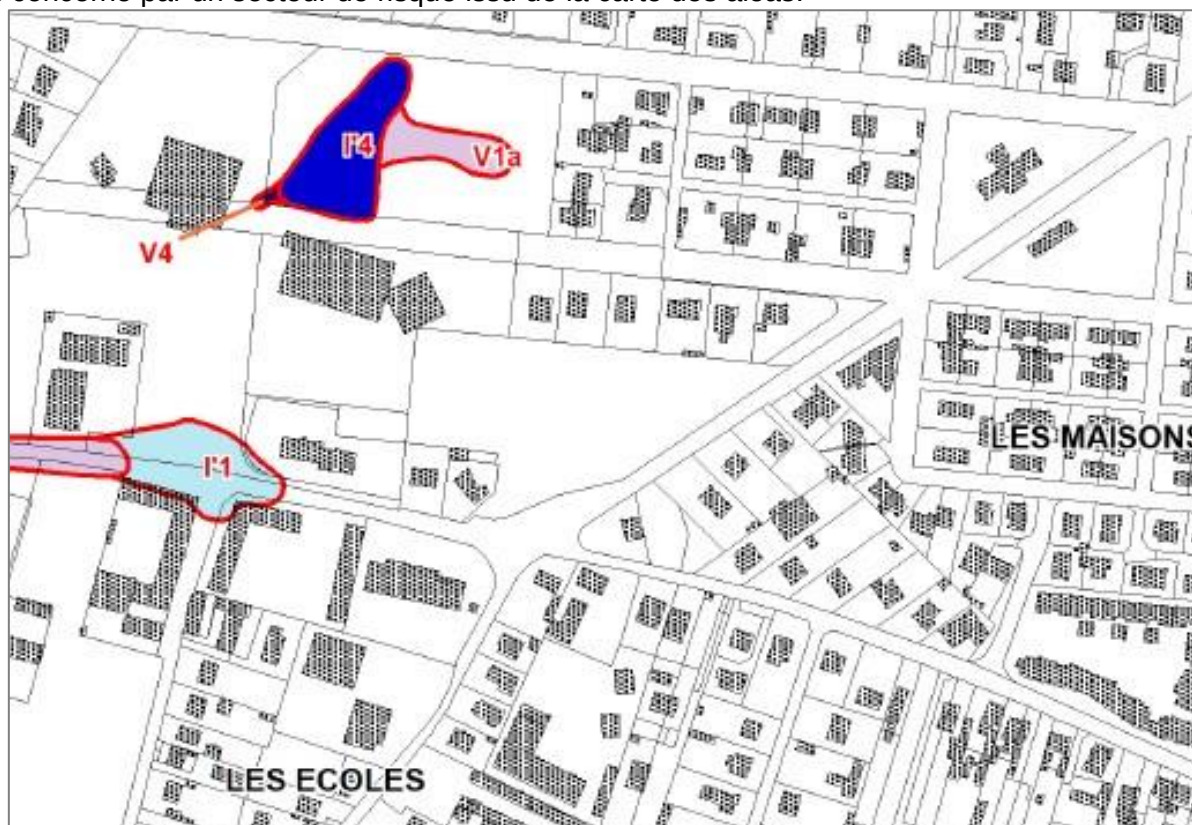
Vue sur le terrain à aménager. Au fond l'habitat pavillonnaire rue Maurice Boutin.



Les bosquets d'arbres le long de l'avenue Alexandre Grammont.

Le tènement représente environ 7570 m². Sa topographie est plane ; sous réserve d'une étude de sol, il ne présente pas de contrainte particulière pour installer des locaux en sous-sol.

Le secteur est faiblement exposé aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Il n'est pas concerné par un secteur de risque issu de la carte des aléas.



Extrait de la carte des aléas (version 2020)

Orientations

En termes de programmation, l'opération vise la réalisation d'une quarantaine de logements répartis dans deux immeubles d'environ 20 logements chacun.

Le programme prévoira une majorité de T3 et de T4.

Les besoins en stationnement sont à répartir en sous-sol et en surface.

Chaque logement disposera d'un espace extérieur sous la forme de jardin, terrasse, balcon ou loggia d'une surface minimale correspondant à 15% de la surface de plancher du logement. Des jardins privatifs pourront être aménagés dans le prolongement des logements en rez-de-chaussée. L'intimité de ces espaces sera assurée en combinant conception architecturale (redent, décrochement, etc) et aménagements complémentaires.

Les stationnements en sous-sol pourront être :

- boxés ; dans ce cas il est demandé que leur dimension permette le rangement d'un véhicule ainsi que la mise en place d'un linéaire de rangement (au fond ou en latéral) ;
- non boxés ; dans ce cas, il est demandé qu'un espace privatif de rangement soit prévu et intégré dans l'organisation de chaque logement (intérieur ou partie privative extérieure).

En termes d'aménagement l'opération vise la réalisation d'un ensemble de logements tout en maintenant le caractère paysager dominant perçu depuis les voies publiques limitrophes, grâce à la préservation du patrimoine arboré en place.

Pour cela, le projet doit composer avec les éléments de paysage présents sur le site, les situations de voisinage en limitant les vis-à-vis trop importants et la proximité de l'avenue Grammont, axe urbain emblématique du quartier.

L'espace vert commun sera aménagé dans le prolongement de la bande paysagère le long de l'avenue Alexandre Grammont et en partie sud du site.

Les espaces verts aménagés sur dalle (jardins privatifs et espace vert commun) favoriseront la plantation d'arbustes, en prévoyant une épaisseur de terre suffisante. Ceci permettra de limiter l'entretien et l'effet "îlot de chaleur" en période estivale, tout en étant favorable à l'intimité des logements en rez-de-chaussée et à la biodiversité.

S'agissant des déplacements, de la desserte par les voies et du stationnement, l'opération est desservie par un seul accès ouvert aux véhicules motorisés, aménagé à l'écart du carrefour, sur l'avenue Alexandre Grammont (voir localisation au schéma) entre la future opération et le tissu pavillonnaire.

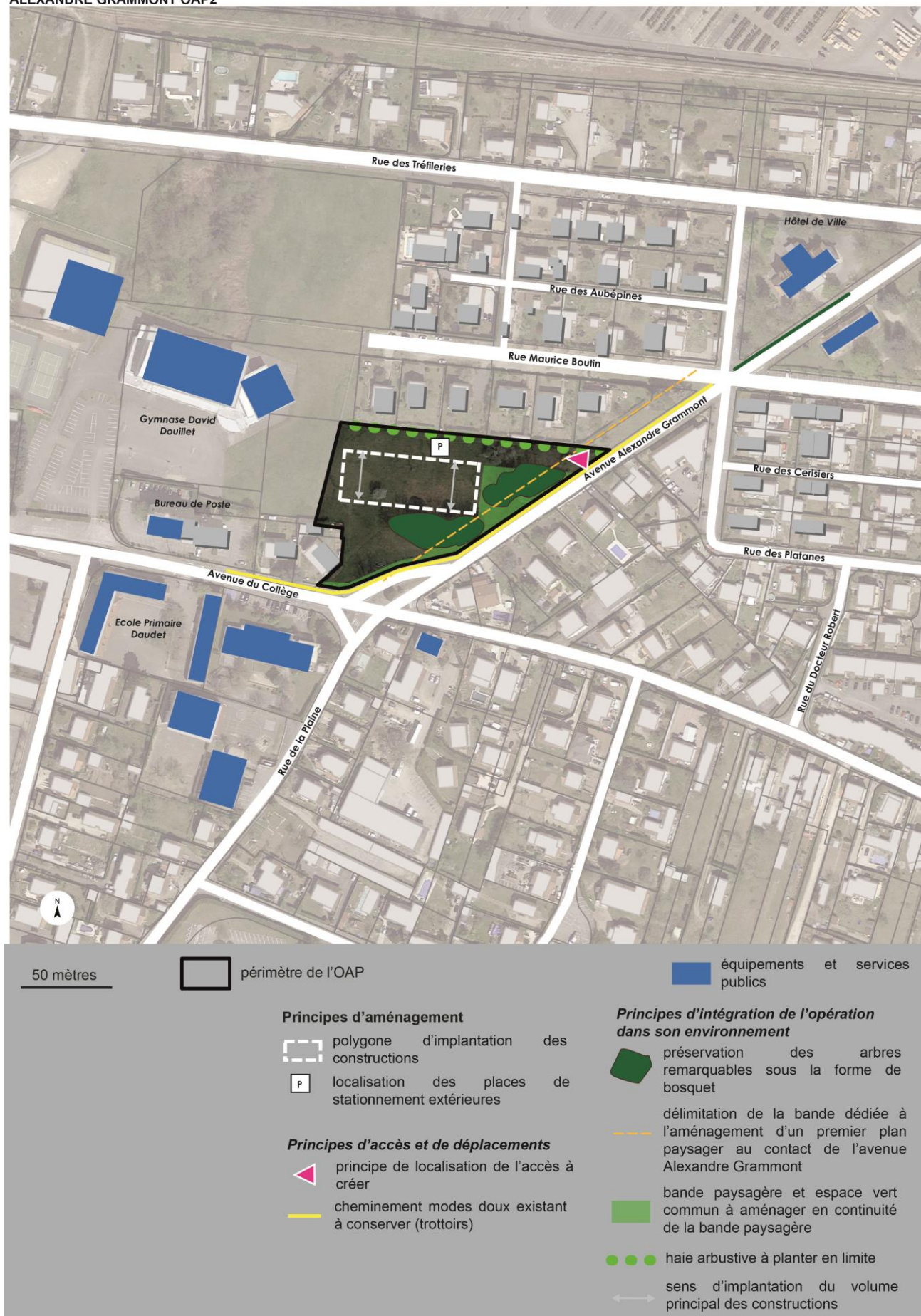
Une allée prolonge l'accès pour distribuer les immeubles, l'accès au stationnement en sous-sol ainsi que les places de stationnement aménagés en surface, aménagées de part et d'autre de l'allée. Une aire de retournement est aménagée à l'extrémité de l'allée.

Le long des voies publiques, avenue du Collège et avenue Alexandre Grammont, les trottoirs sont maintenus et aménagés pour assurer la continuité des itinéraires modes doux, vers les équipements scolaires et les commerces et services du quartier.

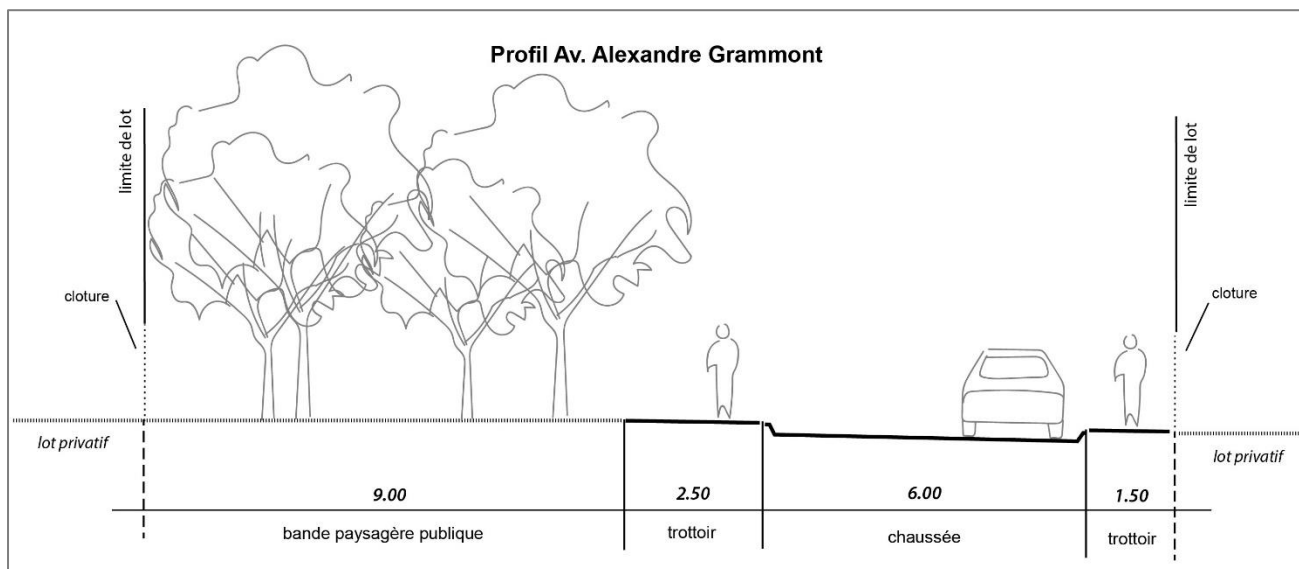
Le long de ces voies, un ou deux accès piétons pourront être aménagés pour simplifier les parcours, notamment au niveau du carrefour av. du Collège / av. Alexandre Grammont.

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, plusieurs principes favorisent une insertion qualitative des nouveaux logements.

- Un premier plan paysager qualitatif est maintenu le long des voies publiques ; sur l'avenue Alexandre Grammont, la bande paysagère à aménager prolonge celle qui existe au droit du tissu pavillonnaire, se retournant au Sud des immeubles. Les arbres existants isolés ou en cépée sont maintenus et renforcés avec des essences de grand développement pour accompagner la volumétrie des immeubles. Le sol est végétalisé, sauf au droit de l'accès à créer. En cas de pose de clôture, elles seront implantées à l'arrière des bandes paysagères.
- La limite avec le tissu pavillonnaire sera plantée avec une haie arbustive pour limiter les vis-à-vis.
- L'implantation des immeubles en retrait important des voies et de la limite avec le tissu pavillonnaire permet de limiter les vis-à-vis et les masques solaires et préserver au maximum les arbres existants.
- L'orientation générale des immeubles respecte celle de la trame orthogonale Grammont ; ce dispositif permet de développer des façades Est / Ouest plus importantes et de limiter le linéaire des pignons en vis-à-vis du tissu pavillonnaire.
- Une interdistance d'environ 40 m entre les deux immeubles limitera l'impact des vis-à-vis entre les logements.
- Le volume de chaque immeuble se développe sur 5 niveaux, soit 1 rez-de-chaussée, 3 étages courants et 1 attique dont l'emprise sera inférieure à celle des étages courants, avec un retrait marqué par rapport à chaque façade des étages courants ; ce qui permet d'intensifier l'usage du foncier et de limiter l'emprise au sol des constructions.



Principes d'aménagement opposables



3. OAP3 - Parc Bernascon (Ne_{OA}3, Ue_{OA}3)

Le PADD du PLU de Charvieu-Chavagneux prévoit d'accompagner l'évolution de la ville, notamment adapter l'offre d'équipements et de services à l'évolution démographique.

Pour cela il est prévu de poursuivre le développement de l'offre d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif en réponse aux besoins actuels et futurs des habitants. La relocalisation de l'EHPAD et la transformation de l'ancienne MJC en centre de loisirs communal au sein du parc Bernascon répondent à cet objectif.

Éléments de contexte



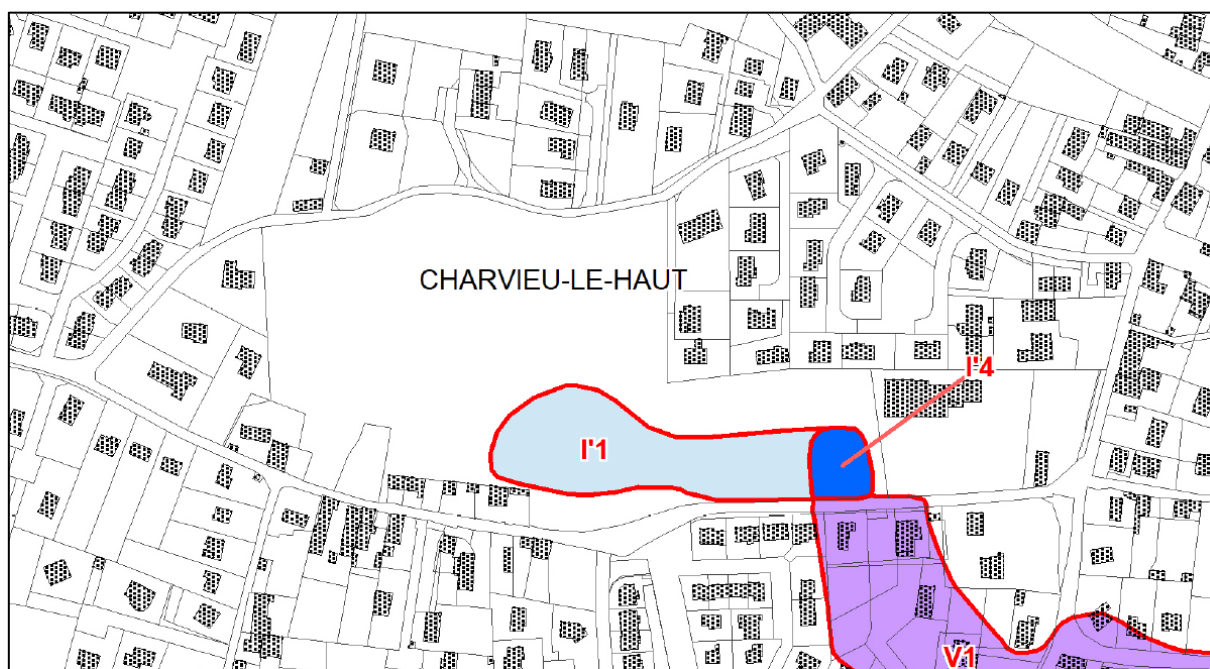
*Le site
avec indication schématique de la trame arborée héritée de l'arboretum*

Le secteur occupe plusieurs parcelles communales correspondant au Parc Bernascon (environ 54160 m²), du nom des propriétaires qui avaient édifiés leur demeure, fin XIXe début XXe, agrémenté d'un vaste parc aménagé en arboretum. Pour préserver l'avenir, la commune en a fait l'acquisition au début des années 2000. Sur l'emplacement de l'ancienne demeure, un équipement destiné à des activités socio-culturelles (MJC) a été aménagé, complété par une aire de stationnement.

Depuis son acquisition par la commune, le parc s'est considérablement étoffé au sein duquel persiste un patrimoine arboré remarquable, hérité de l'arboretum initial. Il constitue un espace à dominante

naturelle, caractérisé par une perméabilité avec les milieux naturels environnant, en particulier les abords du lac de Fréminville au Nord. Cette vaste entité boisée présente des bénéfices multiples : diversité des milieux, biodiversité floristique et faunistique, régulateur climatique (fraîcheur) et rôle dans la régulation des eaux de ruissellement.

Le site est en légère pente dont le versant est orienté vers le Sud-Est ; il est partiellement concerné par un aléa inondation en pied de versant moyen qui occupe une partie du parc et aboutit dans un secteur plus restreint caractérisé par un aléa très fort inondation en pied de versant, occupé par une dépression topographique.



Extrait de la carte des aléas (2020)

L'environnement immédiat du parc est urbanisé avec des situations diverses.

Un axe urbanisé au Sud, en appui de la route de la Léchère :

- plusieurs noyaux ruraux anciens et de l'habitat pavillonnaire sont implantés le long de la route ;
- de nombreux débouchés le long de route de la Léchère : rues, impasses et accès direct aux maisons ;
- le profil en travers est contraint par l'urbanisation et la topographie : urbanisation continue en rive sud, talus et mur de soutènement du côté du parc. Des aménagements ont été partiellement réalisés pour sécuriser l'axe, notamment au droit d'un des accès possibles au parc. Plusieurs aménagements restent à réaliser ; des emplacements sont réservés à cet effet (R9 et R12) ;
- un profil en long avec léger dénivelé entre le rond-point du lotissement le Dauphin 2 et la route des Perves à l'ouest.

Un axe au caractère forestier au Nord, le long de la rue du Lac :

- des franges boisées de part et d'autre, l'urbanisation est peu perçue au niveau du parc,
- un profil en travers étroit dont l'élargissement est prévu ; un emplacement est réservé à cet effet (R8),
- un profil en long marqué par le franchissement d'une butte.

A l'Est les constructions de l'espace Charles De Gaulle (destiné à accueillir le centre de loisirs communal) sont installées dans un environnement majoritairement arboré ; l'équipement est accessible depuis le rond-point rue de la République / route de la Léchère. Une aire de stationnement occupe l'extrémité Est, au contact de la rue de la République. Un ancien bâtiment rural doté d'un porche souligne l'ancienne entrée du domaine.

A l'Ouest, la limite est soulignée par un mur de clôture ancien, en bon état. A l'arrière il y a plusieurs maisons individuelles.

Récemment un chemin piétonnier a été aménagé dans le parc ; il permet de traverser le parc selon un axe Nord-Sud entre la rue du Lac et la route de la Léchère. Il débouche au niveau du rond-point du lotissement le Dauphin 2.

Aujourd'hui le devenir du parc se précise en lien avec plusieurs projets : relocalisation de l'EHPAD l'Arche dans le cadre d'un projet de restructuration et d'agrandissement de sa capacité d'accueil, installation du centre de loisirs communal dans l'espace Charles de Gaulle, aménagement d'une mare pédagogique, plus grande ouverture au public, le tout avec pour objectif une valorisation d'ensemble du parc Bernascon.



Lisière Nord du parc, rue du Lac

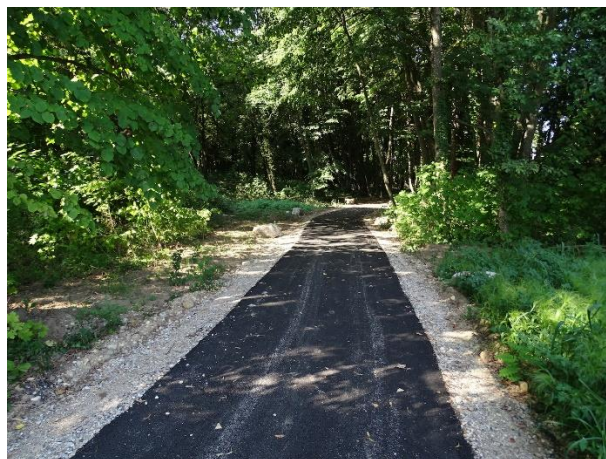


Lisière Sud du parc, à l'arrière du front bâti sur la route de la Léchère (à l'Ouest du rond-point) ; rond-point sur la route de la Léchère et débouché du chemin piétonnier qui traverse le parc.





Lisière Sud du parc, entre le rond-point et la rue de la République, mur de clôture et soutènement.



Chemin piétonnier aménagé dans le parc (Traversée Nord / Sud)



Clos qui cerne les limites ouest et sud du parc.



Orientations

En termes de programmation, il s'agit de permettre la construction d'un EHPAD et ses annexes ainsi que l'adaptation de l'équipement existant à l'évolution des besoins (extension, nouvelles constructions ou installations).

Des fonctions récréatives et de promenade sont au sein du parc sont aussi envisagées.

Le projet médico-social sera dimensionné pour accueillir 84 lits dont 28 en UPG (unités psychogériatriques destinées aux personnes touchées par la maladie d'Alzheimer notamment), 1 lit d'urgence et 1 chambre d'hôte, ainsi que 10 places d'accueil de jour et 14 places en PASA (pôle activités et soins adaptés), qui s'articuleront tous autour d'espaces collectifs. Il est également prévu un pôle administration, une cuisine ainsi que des locaux détente pour le personnel.

Ce programme pourra être regroupé en un seul ou en plusieurs bâtiments distincts. Le projet sera en rez-de-chaussée + 3 niveaux avec possibilité d'un niveau enterré ou semi-enterré, afin de rester à l'échelle des bâtiments alentours et s'insérer dans la canopée des arbres du parc. Les chambres seront regroupées en unités de 29 lits maximum.

L'UPG (unité psycho-gériatrique) sera positionnée au RDC avec un accès direct sur un jardin clos. Une attention particulière sera apportée au dessin et traitement des espaces collectifs de l'opération et des espaces extérieurs.

En termes d'aménagement, les orientations visent à encadrer la transformation de cet espace boisé en parc urbain accessible au public (ou jardin de ville) et d'y insérer de façon qualitative les différentes

fonctions urbaines souhaitées par la commune, tout en préservant le caractère dominant d'espace arboré et naturel.

Concernant l'insertion du nouvel équipement socio-médical :

- Conservation du clos situé en limite Ouest (indiqué au schéma) pour assurer la tranquillité des jardins existants et limiter les vis-à-vis entre le futur établissement et les habitations existantes.
- Implantation à privilégier à l'Ouest du site, sur la partie plane du terrain, avec possibilité d'installer les constructions dans la pente, comme indiqué au schéma. Les constructions devront faire l'objet d'une attention particulière en matière de volumétrie, d'écriture architecturale et d'insertion paysagère.

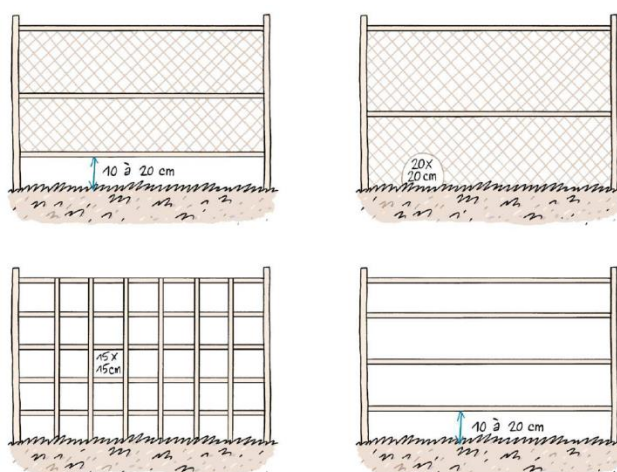
Concernant l'évolution de l'espace Charles de Gaulle en centre de loisirs, les extensions ou nouvelles constructions se feront en continuité des constructions existantes afin de limiter l'intrusion de nouvelles constructions dans le parc urbain. Le bâtiment rural existant, notamment son porche, sera mis en valeur pour marquer une des entrées piétons / cycles au parc.

D'autre part, il sera nécessaire de clôturer des périmètres autour des établissements pour faciliter la surveillance et la sécurité des usagers, notamment l'EHPAD qui devra être clôturé afin d'être parfaitement isolé du reste du parc la nuit.

Toutefois des portillons ainsi que des continuités paysagères seront mis en place pour créer des porosités avec le parc dans la journée. Au niveau du centre de loisirs des dispositifs similaires pourront être aménagés.

Dans tous les cas :

- Le dispositif de clôture permettra de maintenir la libre circulation de l'eau et le passage de la petite faune au sol, et à travers les mailles le cas échéant. Leur couleur, éventuellement leur végétalisation, permettra que les clôtures se fondent dans le paysage environnant.
- Le positionnement des portillons sera choisi pour faciliter l'accès aux parcours de promenade aménagés dans le parc urbain.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, plusieurs principes favorisent une insertion qualitative des constructions et des aménagements destinés à la fréquentation du public ainsi que la préservation d'espaces de nature au sein du parc urbain.

Concernant l'aménagement du parc urbain et l'insertion des constructions et des aménagements dans cet environnement :

- Préservation de la trame arborée historique et ancienne, notamment les éléments végétaux remarquables indiqués au schéma (trame boisée originelle). Pour maintenir le caractère paysager, l'implantation des nouvelles constructions du secteur exclura les éléments végétaux identifiés au schéma. Ils seront préservés et valorisés dans le cadre des aménagements à réaliser. Seul un motif de mauvais état sanitaire ou de risque élevé pour la sécurité des populations justifiera la coupe de ces arbres au profit d'une densification.
- Maintien d'espaces de nature motivés par la présence d'habitats pour la petite faune à délimiter par une étude faune/flore au sein du parc urbain. Les sentiers de promenade à aménager éviteront ces espaces pour préserver leurs fonctionnalités naturelles.
- Insertion paysagère du tracé des nouveaux sentiers de promenade en tenant compte de la topographie naturelle du site et de la préservation du caractère arboré.
- Mise en valeur de la dépression topographique en mare pédagogique, en adoptant des dispositifs pour éviter la prolifération du moustique tigre (calage de la topographie et des niveaux d'eau afin de permettre un assèchement en début d'été).

S'agissant des déplacements, de la desserte par les voies et du stationnement,

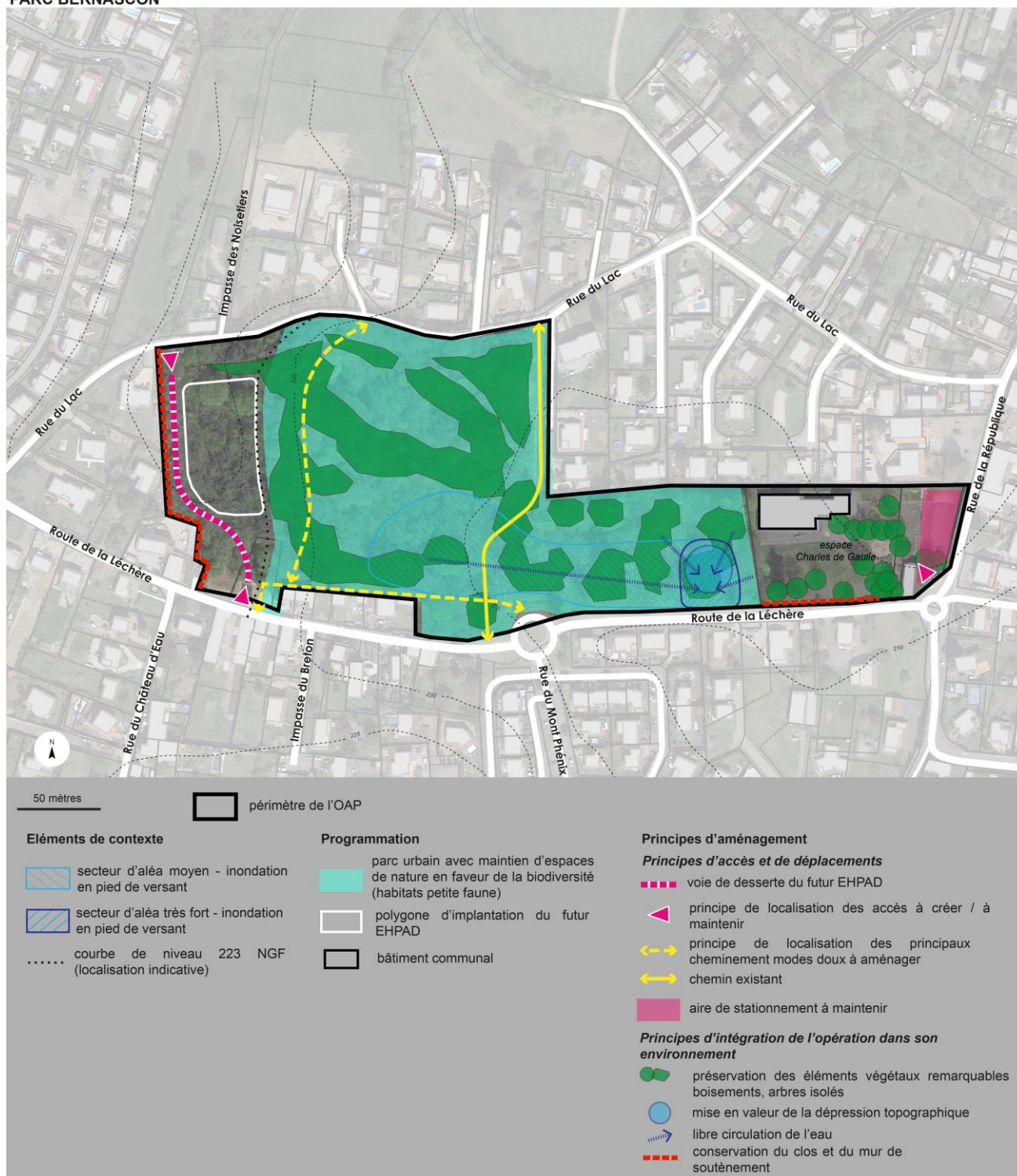
En fonction des besoins, il sera aménagé un ou plusieurs accès au site d'implantation du futur EHPAD depuis la route de la Léchère et/ou depuis la rue du Lac ; les accès seront positionnés à l'Ouest du site (voir localisation de principe au schéma ci-après). Une voie prolongera les accès pour desservir les stationnements extérieurs prenant en compte les besoins pour le personnel ainsi que pour les visiteurs avec un minimum de 35 places ainsi qu'une aire pour les livraisons et les ambulances.

Pour le centre de loisirs, l'accès VL et l'aire de stationnement existants sont maintenus.

En complément des aménagements à réaliser dans le secteur, la rue du Lac sera élargie pour répondre aux besoins d'accès du futur EHPAD. Un cheminement piéton unilatéral suivra le tracé de la rue pour améliorer les conditions de déplacement des piétons dans ce secteur. Des traversées piétonnes seront aménagées pour relier les abords du lac de Frémenville aux sentiers piétonniers du parc.

Du côté de la route de la Léchère, une allée mixte piétons et cycles pourra doubler la route à l'intérieur du parc, permettant ainsi un parcours sécurisé et agréable. Le tracé porté au schéma est indicatif ; il devra être adapté à la configuration des lieux : abords du centre de loisirs, proximité de la dépression notamment. L'aménagement devra permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement le cas échéant.

PARC BERNASCON



Principes opposables

4. OAP4 - La Garenne (UiAO4, AUiOA4, AUiCOA4, NOA4)

Le PADD du PLU de Charvieu-Chavagneux prévoit de consolider la diversité et la vitalité économique du territoire en articulant offre locale et logique d'agglomération, notamment accroître l'offre de terrains d'accueil économique par la création d'une zone économique stratégique sur le site de la Garenne.

Plus précisément, les orientations visent la répartition de l'espace entre activités productives et activités commerciales et de services dans le respect des prescriptions du SCOT, l'intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère de la zone dans son environnement immédiat, et la prise en compte de la proximité des canalisations de transports et les servitudes qu'elles génèrent.

Éléments de contexte



Le site en 2021

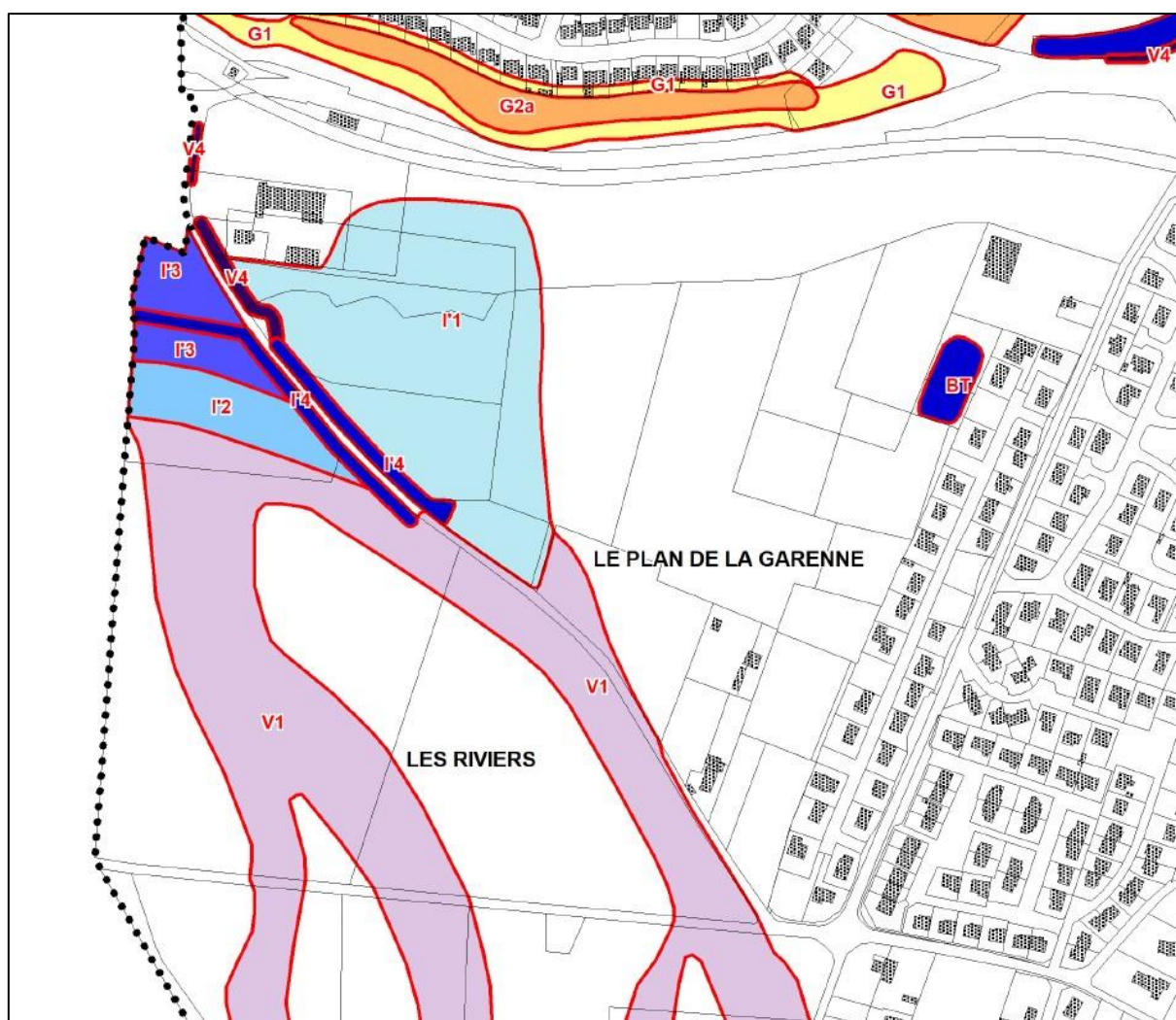
Le secteur couvre un très vaste espace situé à l'Ouest du territoire communal, dans le prolongement des quartiers pavillonnaires à l'Ouest de Charvieu. Globalement, il s'inscrit dans un triangle délimité au Nord par la route de Lyon (RD517), à l'Est par la route des Perves et au Sud-Ouest par la route de la Léchère. L'emprise du Chemin de Fer de l'Est Lyonnais (CFEL) souligne la limite nord du site. Plus précisément, il englobe la majorité des parcelles comprises dans ce triangle, à l'exclusion du lotissement aménagé à l'Ouest de la route des Perves et d'une bande située au Nord de l'emprise du CFEL, soit une superficie d'environ 202884 m² (soit 20,29 ha).

La commune dispose d'une maîtrise foncière importante, qui correspond aux terrains encore non bâtis, dont la zone humide qui occupe l'extrémité Ouest du site. Cette zone humide constitue l'extrémité amont de la vaste zone humide de la Léchère qui se développe sur la commune voisine de Janneyrias, avec des prolongements dans les fossés qui longent la route de la Léchère. Elle est identifiée à l'inventaire départemental des zones humides qui délimite son emprise (1,97 ha). Une expertise complémentaire a été conduite en début d'année 2022 pour préciser l'emprise de la zone humide ; elle ne s'étend plus que sur 0,98 ha et se cantonne à un triangle qui couvre un secteur situé entre l'établissement Ganova et la route de la Léchère.

D'autres parcelles portent des constructions, toutes situées sur la périphérie du secteur : activités économiques à l'Ouest.

Enfin à l'Est du site, une large bande au caractère naturel dominant correspond à l'emprise des canalisations de transport et aux servitudes de protection rapprochées (SUP3 et SUP2) qui y sont rattachées ; elle comprend deux maisons existantes. Inconstructible, elle ménage une coupure d'urbanisation entre le quartier pavillonnaire existant et la future zone d'activités.

Le site occupe un terrain globalement plan, en très léger dévers vers le Nord. Le point bas se trouve à l'extrémité de la zone humide au niveau de la route de la Léchère.



Extrait de la carte des aléas (version 2020)

Toute la partie Ouest du site est concernée par des aléas qui témoignent des fonctionnalités hydrauliques du secteur au bénéfice de la zone humide de la Léchère.

Un aléa inondation de plaine faible (I'1, Bi'1 au règlement du PLU) couvre la zone humide et ses abords immédiats, un aléa ruissellement de versant faible (V1, Bv1 au règlement) franchit la route de la Léchère, longe la route sur le site et contribue à alimenter le secteur inondable.

Les aléas très forts (inondation de plaine - I'4, RV2 au règlement - et ruissellement de versant – V4, RV2 au règlement du PLU) se concentrent sur les fossés qui longent la route de la Léchère.

A l'Est du site, un bassin tampon (BT) a été aménagé à l'aval du lotissement. Situé dans la bande inconstructible il est sans effet sur l'aménagement futur de la zone d'activités de la Garenne.

Ces dernières années, la commune a autorisé l'aménagement de la partie Nord-Est du site. Cela se traduit par l'aménagement d'un accès sur la route des Perves, prolongé par une voie doublée d'une piste cycles et piétons en site propre. Cette voie a pour vocation de distribuer l'ensemble du site de la Garenne.

Aujourd'hui elle permet d'accéder à un supermarché de grande distribution à prédominance alimentaire, complété par une station-service, ainsi qu'à un complexe sportif en cours de construction.



Route des Perves et accès à la zone d'activités de la Garenne

Concernant les voies limitrophes du site. La route des Perves permet de desservir la partie Ouest de la commune, reliant Charvieu et Chavagneux ; elle est dimensionnée pour recevoir une circulation à double sens ; son profil en travers va être réaménagé pour créer une emprise dédiée aux modes doux. Elle a une vocation de desserte locale et distribue principalement des quartiers résidentiels.

La route de la Léchère située à l'Ouest du carrefour avec la route des Perves a une emprise limitée, circulaire à sens unique dans le sens route de Lyon - route des Perves, une fois passé l'accès à l'établissement installé à proximité du carrefour avec la route de Lyon. La persistance d'une trame arborée et des haies bocagères sur ses deux bordures contribue à l'ambiance rurale générale et constitue une composante paysagère à valoriser dans le cadre des futurs aménagements.



Route de la Léchère



Route des Perves



Vue vers le Sud-Est depuis la route aménagée – Lotissement en arrière-plan (rue René Descartes), haie champêtre devant les maisons situées du sud du site.



Vue vers le Sud depuis la route aménagée – En fond de plan la haie champêtre qui longe la route de la Léchère.



Vue vers l'Est – route aménagée avec noue (gestion des eaux pluviales) et allée modes doux. A gauche la limite du supermarché, à droite les terrains à aménager. A l'arrière-plan, la bâtisse existante qui va être réaménagée, à droite le lotissement.



Vue vers l'Ouest depuis la route aménagée – La zone humide avec ses abords à gauche qui se prolonge jusqu'au niveau de la haie champêtre, au fond à droite l'activité industrielle existante, à droite des terrains à aménager.

Orientations

En termes de programmation, les orientations prévoient :

- **la poursuite de l'installation de nouvelles activités économiques en distinguant les activités commerciales et les autres types d'activités** (industrie, artisanat et autres) ; le foncier aménagé pour recevoir les constructions à vocation commerciale sera de 30000 m2 au maximum
- **la gestion des activités existantes** (entreprise de construction et restaurant) au Nord-Ouest du secteur ;
- **la préservation stricte de la zone humide et de ses abords**. Seuls pourront être admis les aménagements ayant pour effet de la mettre en valeur ou renforcer son fonctionnement hydraulique ; à cet effet, les eaux pluviales non polluées, collectées sur la zone d'activités, pourront y être dirigées. La haie le long de la route de la Léchère est à préserver ainsi que le fossé.
- **la possibilité d'une mise en valeur paysagère de la bande naturelle inconstructible** dans le respect des dispositions inscrites dans les servitudes d'utilité publique (SUP1, SUP2 et SUP3).
- **la gestion des habitations existantes** et leurs abords dans le respect des dispositions inscrites dans les servitudes d'utilité publique (SUP1).

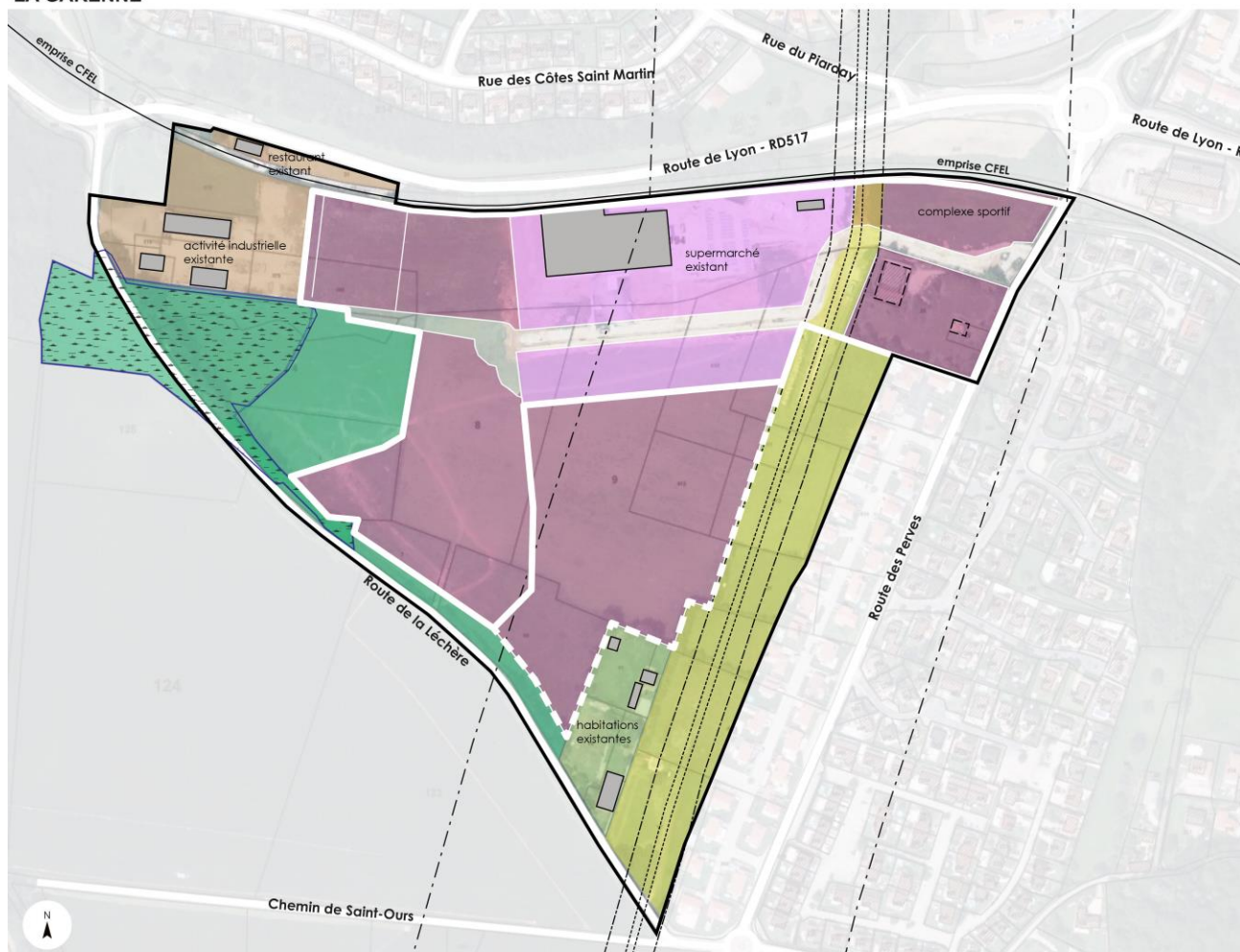
Le schéma ci-dessous précise la localisation et l'emprise des différents éléments du programme.

Concernant les nouvelles activités économiques, le foncier à vocation commerciale s'organise de part et d'autre de la voie de desserte interne à la zone, l'emprise la plus importante étant en premier rideau sur la RD517. Le reste du foncier est destiné aux autres activités économiques (industrie, artisanat, autres).

Deux phases sont prévues pour la réalisation du programme :

- Phase 1 : elle correspond au foncier directement desservi par la voie de desserte aménagée ; le découpage des lots est porté à titre indicatif sur le schéma.
- Phase 2 : elle correspond au foncier situé à l'arrière.

LA GARENNE



50 mètres

□ périmètre de l'OAP

Éléments de contexte

- zone humide
- secteurs d'aléa fort et très fort - inondation de plaine et ruissellement sur versant
- secteurs d'aléa moyen - inondation de plaine
- secteurs d'aléa faible - inondation de pied de versant et ruissellement de versant
- pipelines SPSE (PI1) et SUP 2, SUP 3
- pipelines SPSE (PI2) et SUP 2, SUP 3

Programmation

- lots (tracé indicatif)
- artisanat, industrie, autres activités
- commerces
- gestion des activités existantes
- espace à dominante naturelle
- abords et jardins des habitations existantes
- mise en valeur de la zone humide, abords et franges végétalisées (fonctionnalités hydrauliques, biodiversité et paysage)
- constructions existantes
- constructions à démolir / transformer
- Phase 1
- Phase 2

Principes d'aménagement

LA GARENNE



50 mètres

□ périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement

Principes d'intégration de l'opération dans son environnement

-  abords de la zone humide avec maintien ou renforcement des fonctions hydrauliques (sols perméables) intégrant les volets biodiversité et ambiance paysagère
-  maintien des fonctionnalités hydrauliques de la zone humide
-  maintien de l'alimentation de la zone humide (écoulements superficiels + aménagement de noues)
-  bande paysagère (5m. large mini) plantée d'une double haie champêtre (3 m. large mini)
-  traitement paysager sous la forme d'arbres de haut jet en alignement en limite intérieure des lots
-  plantation d'une double haie champêtre en limite intérieure des lots (route de la Léchère)
-  maintien et renforcement des haies champêtres existantes (route de la Léchère, limite sud CFEL)

Principes d'accès et de déplacements

-  accès à la ZAE de la Garenne
-  voie de desserte aménagée
-  principe de desserte coeur d'ilot tracé indicatif)
-  principe de localisation aire de retournement PL
-  principe de localisation des accès aux lots à créer / existant
-  principe de maillage des cheminements modes doux
-  existant
-  à aménager

D'une façon générale, les constructions privilégieront une expression architecturale contemporaine qualitative et sobre, particulièrement pour celles destinées au commerce.

La gamme d'aspect des constructions sera homogène à l'échelle de la zone d'activité de la Garenne, par le choix des couleurs et tonalités dominantes et le dessin des éléments de façades (modénature générale de la façade, combinaison de matériaux de finition, organisation des éléments de structure et des ouvertures).

La conception générale des constructions à vocation commerciale et de leurs abords veillera à répondre au besoin d'accessibilité de l'ensemble des usagers. Elle intégrera tout dispositif en faveur de la qualité environnementale du bâti que ce soit en phase de construction puis en phase d'exploitation (maîtrise de la consommation d'énergie, préservation de la ressource en eau, matériaux contribuant à la performance environnementale, intégration de la gestion des déchets).

Afin de limiter l'impact des constructions sur le voisinage notamment les habitations existantes les plus proches, une attention sera portée au choix d'implantation des installations susceptibles de générer des nuisances sonores, visuelles ou olfactives (climatisation, sécurité incendie, stockage des déchets, dépôts en plein-air, etc.). Des mesures d'accompagnement, paysagères et/ou architecturales, seront mobilisées pour limiter les nuisances le cas échéant.

S'agissant des déplacements, de l'accès et de la desserte par les voies et du stationnement

L'accès au site pour les VL et PL se fait uniquement depuis la route des Perves, par l'accès existant.

La voie créée et aménagée dans le cadre du projet d'implantation de la surface commerciale sera prolongée pour assurer la distribution de la partie Ouest de la zone d'activités. Les différents lots délimités ou à délimiter en phase 1 sont directement desservis par cette voie, dans la limite d'un seul débouché VL/PL par lot.

Une aire de retournement est à prévoir à l'emplacement indiqué au schéma pour faciliter le retournement des PL et des VL. Son dimensionnement exact sera précisé dans le cadre de la définition des aménagements. Un aménagement urbain qualitatif est à prévoir.

Pour la phase 2, le principe de desserte dessiné sur le schéma est indicatif, soit un barreau distribué depuis la voie de desserte principale. Le tracé précis et le profil en travers seront affinés quand la commune aura plus de visibilité sur le découpage parcellaire et les activités à accueillir. Néanmoins, les futurs lots seront distribués depuis cette voie ; un trottoir ou une allée modes doux sera aménagé le long de la nouvelle rue.

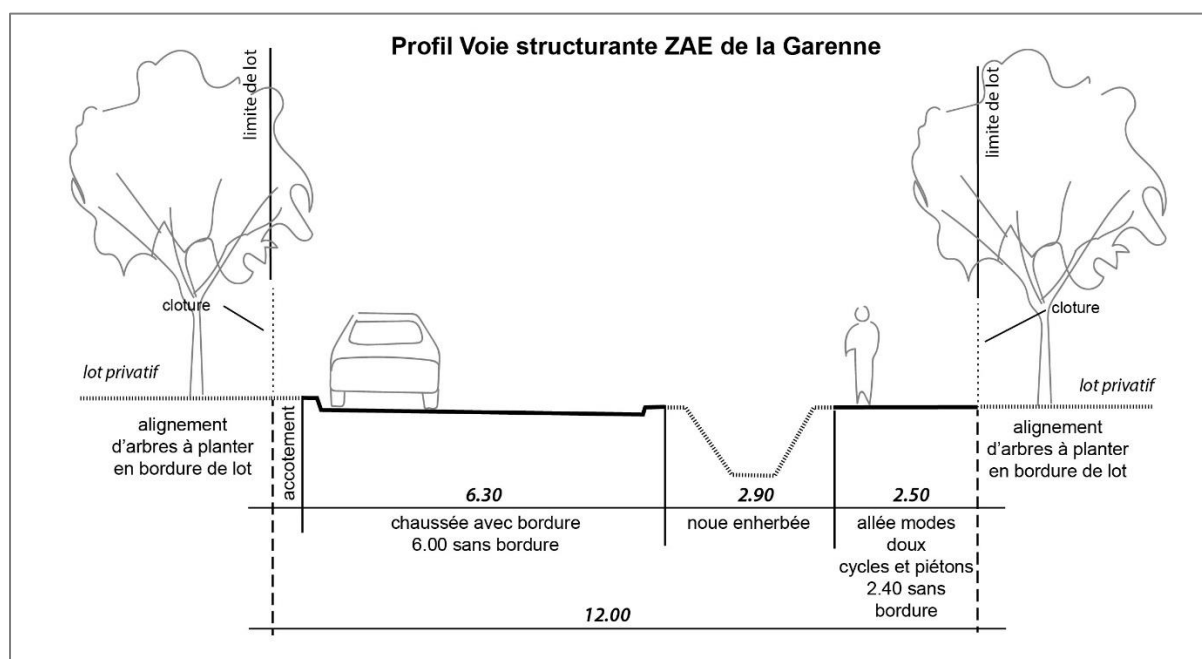
Une allée modes doux sera aménagée dans le prolongement de la voie de desserte principale pour ensuite rejoindre le restaurant implanté route de Lyon. Le tracé, le dimensionnement du profil en travers et le traitement du sol perméable seront compatibles avec la proximité de la zone humide. Le tracé porté sur le schéma est indicatif.

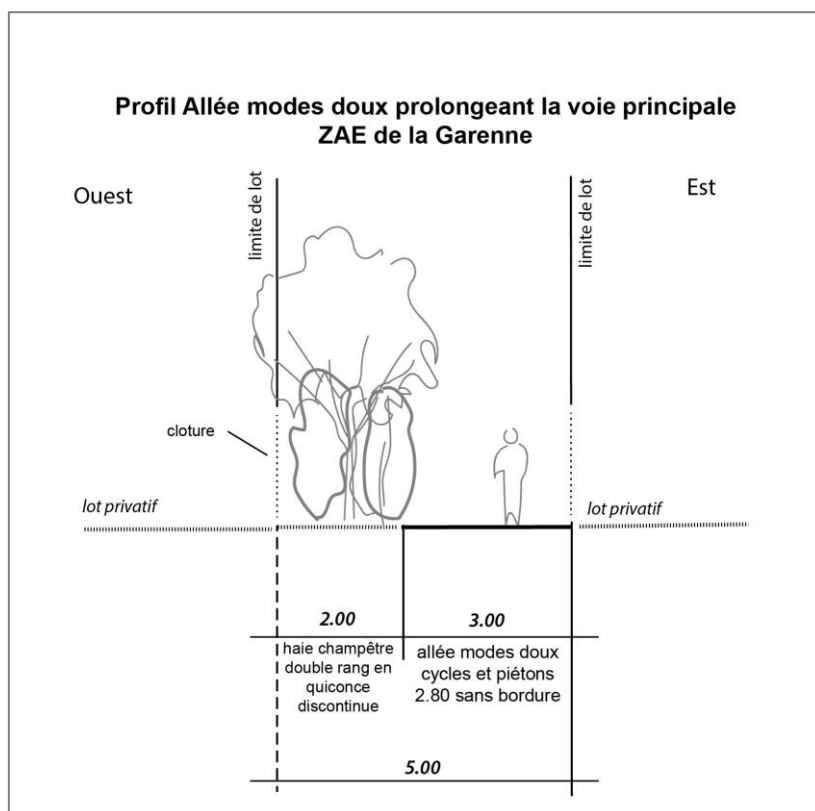
D'autre part, une **allée modes doux structurante** est à aménager dans la bande paysagère inconstructible pour relier la route de la Léchère à la route de Lyon selon un axe Nord-Sud selon le principe de localisation porté au schéma.

Des allées modes doux transversales sont à prévoir vers la ZAE et vers le quartier résidentiel pour améliorer le maillage et faciliter les échanges entre les différents quartiers. Les flèches portées sur le schéma sont indicatives.

Concernant les **besoins en stationnement de moyenne ou longue durée des poids lourds**, une aire de stationnement dédiée sera intégrée aux aménagements pour éviter toute incidence sur la circulation interne et tout problème de sécurité routière avec les autres usagers de la zone d'activité (VL, piétons, cyclistes). Son dimensionnement et sa localisation seront définis pour en faciliter l'usage, qu'elle soit implantée sur le lot de l'activité concernée ou sur les espaces ouverts à la circulation publique le cas échéant.

Concernant les **besoins en stationnement des véhicules légers** aux abords des établissements commerciaux, une conception d'ensemble des aires de stationnement et leur mutualisation sont à privilégier. Les déplacements piétons seront intégrés aux aménagements pour assurer la sécurité des piétons et permettre l'accès aux différents commerces.





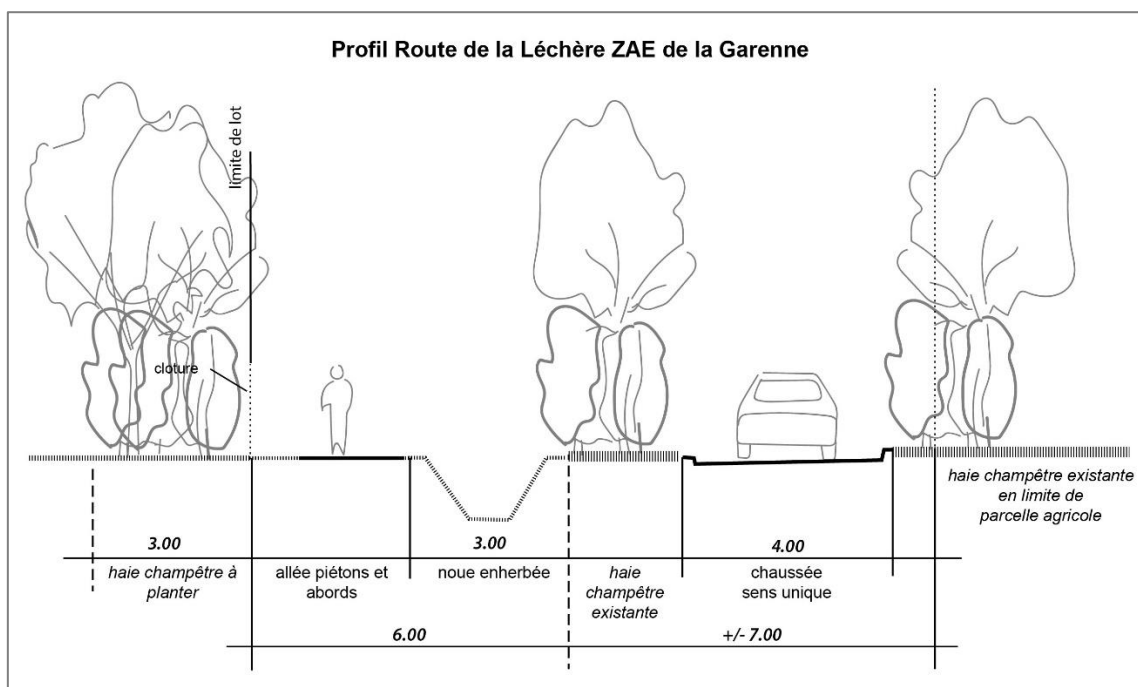
S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement

Les limites du site sont diversifiées et nécessitent des aménagements adaptés à chaque situation.

Le long de la route de la Léchère, la clôture sera implantée avec un recul de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie pour permettre :

- le maintien de la haie champêtre existante ;
- l'aménagement d'une noue de 3 mètres de large pour collecte des eaux pluviales à déverser dans la zone humide ;
- l'aménagement d'un cheminement piéton.

A l'intérieur des lots, une double haie champêtre sera plantée parallèlement à la route de la Léchère sur une largeur de 3 mètres ; l'objectif est de constituer à maturité un masque visuel efficace entre la ZAE et les espaces agricoles riverains qui participent à la fonctionnalité écologique du territoire.



Au contact des abords de la zone humide, la clôture sera conçue pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales vers la zone humide et respecter les exigences de transparence hydraulique dans les secteurs concernés par les aléas inondation de plaine (I'1, Bi'1 au règlement du PLU) et ruissellement de versant (V1, Bv1 au règlement du PLU).

Au Sud de l'emprise CFEL et le long de la voie structurante, des arbres de haut jet seront plantés en limite de lots formant alignement pour rythmer les façades urbaines. Le choix des essences et du port des arbres permet de créer un filtre visuel pérenne et efficace entre la RD517 et le front bâti, ainsi que le long de la voie structurante. Les plantations seront compatibles avec la faisabilité du projet de transport en commun sur l'emprise du CFEL.

Le long des autres limites du foncier affecté à des activités économiques, dans la mesure où elles sont au contact de l'emprise CFEL, d'espaces à vocation résidentielle ou naturels, une bande paysagère d'une largeur de 5 mètres sera aménagée à l'intérieur des lots. Cette bande paysagère sera plantée d'une double haie champêtre sur une largeur de 3 m ; au contact de l'espace naturel inconstructible elle sera complétée par des arbres à grand développement pour créer des zones d'ombre. A maturité de leur développement, les haies constitueront un masque visuel efficace entre la ZAE et les zones d'habitat voisines.

Au Nord de l'emprise CFEL, la haie champêtre existante sera mise en valeur pour conserver son rôle de filtre visuel entre la RD517 et les bâtiments d'activités et installations implantés en premier rideau. Si cela n'était pas compatible avec le projet de transport en commun sur l'emprise du CFEL, une alternative paysagère sera proposée.



Haies champêtres
existantes au nord de
l'emprise CFEL - Avril 2022

5. OAP5 - Bois Thuillier (Ud_{OA}5)

La Municipalité souhaite, dans le cadre de son projet, accompagner l'évolution de la ville, notamment maîtriser le développement résidentiel de Chavagneux, en encadrant la densification des terrains partiellement urbanisés.

Dans cet objectif, la commune fixe les principes d'aménagement ainsi que le programme pour l'aménagement d'un tènement portant une ancienne exploitation agricole composée d'un corps de bâtiment ancien prolongé par des hangars en cours de démolition.

Eléments de contexte



Le site

Le secteur correspond à un tènement constitué de plusieurs parcelles situé à l'angle de la route du Bois Thuillier, à l'entrée Ouest du village de Chavagneux.

Le tènement porte un ensemble immobilier composé d'une bâtisse ancienne (habitation) dont le volume a récemment été réaménagé en plusieurs logements, ainsi que de hangars et de remises partiellement démolies.

La route du Bois Thuillier borde les limites Ouest et Nord du tènement. A l'Est, des maisons, ainsi qu'au sud-ouest. Le site bénéficie d'une ouverture visuelle sud-est vers la plaine agricole.

Le terrain est en partie arboré. Au nord des conifères, au centre une haie composée d'acacias, résineux et quelques feuillus, à l'est un verger. Un platane remarquable occupe la cour devant l'habitation existante.

Une allée interne dessert l'ensemble avec deux débouchés nord et ouest sur la route du Bois Thuillier.



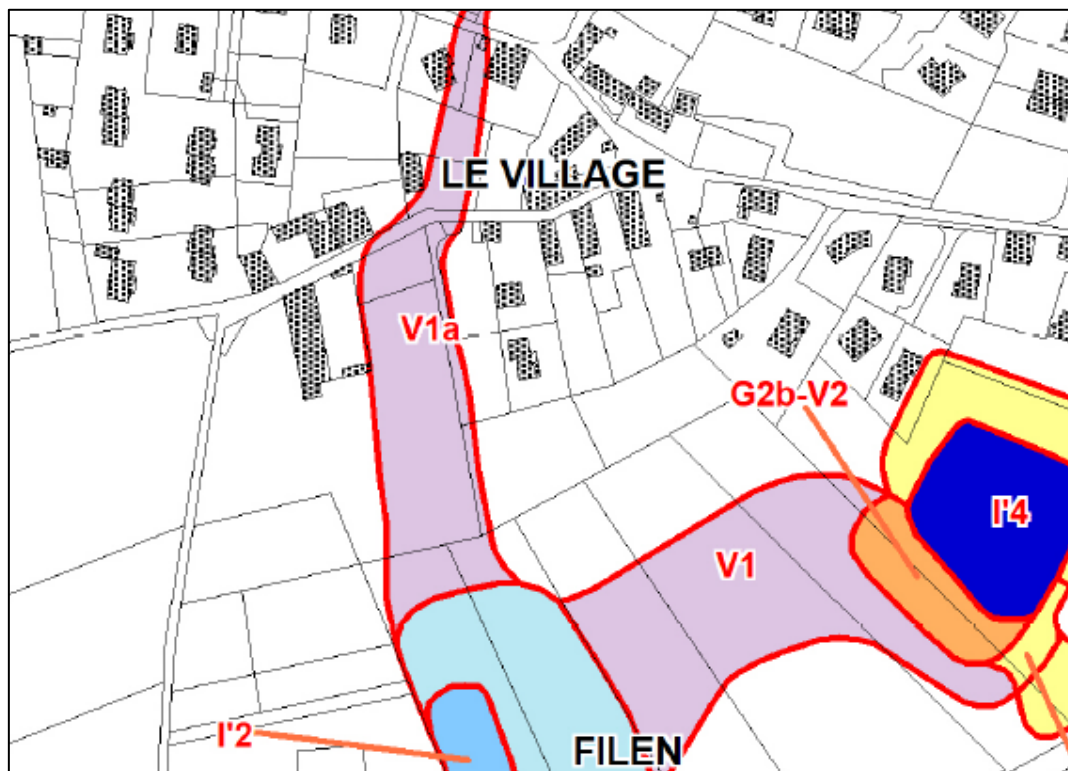
Les conifères à l'arrière des constructions existantes, vus depuis la route du Bois Thuillier



La limite Nord du site depuis la route du Bois Thuillier, le platane, les constructions existantes et la bâtisse rénovée.

Le tènement représente environ 8670 m². Sa topographie est en pente, le point bas étant au sud-est du site. La partie restant à aménager couvre une superficie d'environ 7890 m².

Le secteur est faiblement exposé aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Il est concerné par un secteur de risque issu de la carte des aléas, V1a. Il s'agit d'un aléa « très faible » ruissellement sur versant pour des hauteurs d'eau attendues inférieures à 0,2m.



Extrait de la carte des aléas (version 2020)

D'autre part, la frange sud est du secteur de projet est concerné par la zone de sauvegarde non exploitée actuellement (ZSNEA) n°10 de Colombier-Saugnieu dont l'objet est d'identifier et protéger les ressources en eau souterraine stratégique. Pour la partie concernée, cela appelle des mesures pour protéger la nappe sous jacente.



Report de la délimitation de la ZSNEA (trait bleu), en jaune le périmètre de l'OAP n°5

Orientations

En termes de programmation, l'opération vise la réalisation d'une douzaine de logements répartis entre 9 maisons et 1 petit immeuble regroupant 3 logements aidés (type PLS), en plus des 6 logements récemment aménagés dans la bâtisse existante.

Pour les 12 logements à créer,

Les besoins en stationnement sont estimés à 42 places, aménagées en surface. 20 places de stationnement seront aménagées le long de la voie de desserte interne. Les maisons seront équipées de garage en sus des places aménagées en surface sur chaque lot.

Chaque logement disposera d'un espace extérieur sous la forme de jardins privatifs, aménagés dans le prolongement des logements en rez-de-chaussée. L'intimité de ces espaces sera assurée en combinant conception architecturale (redent, décrochement, etc) et aménagements complémentaires.

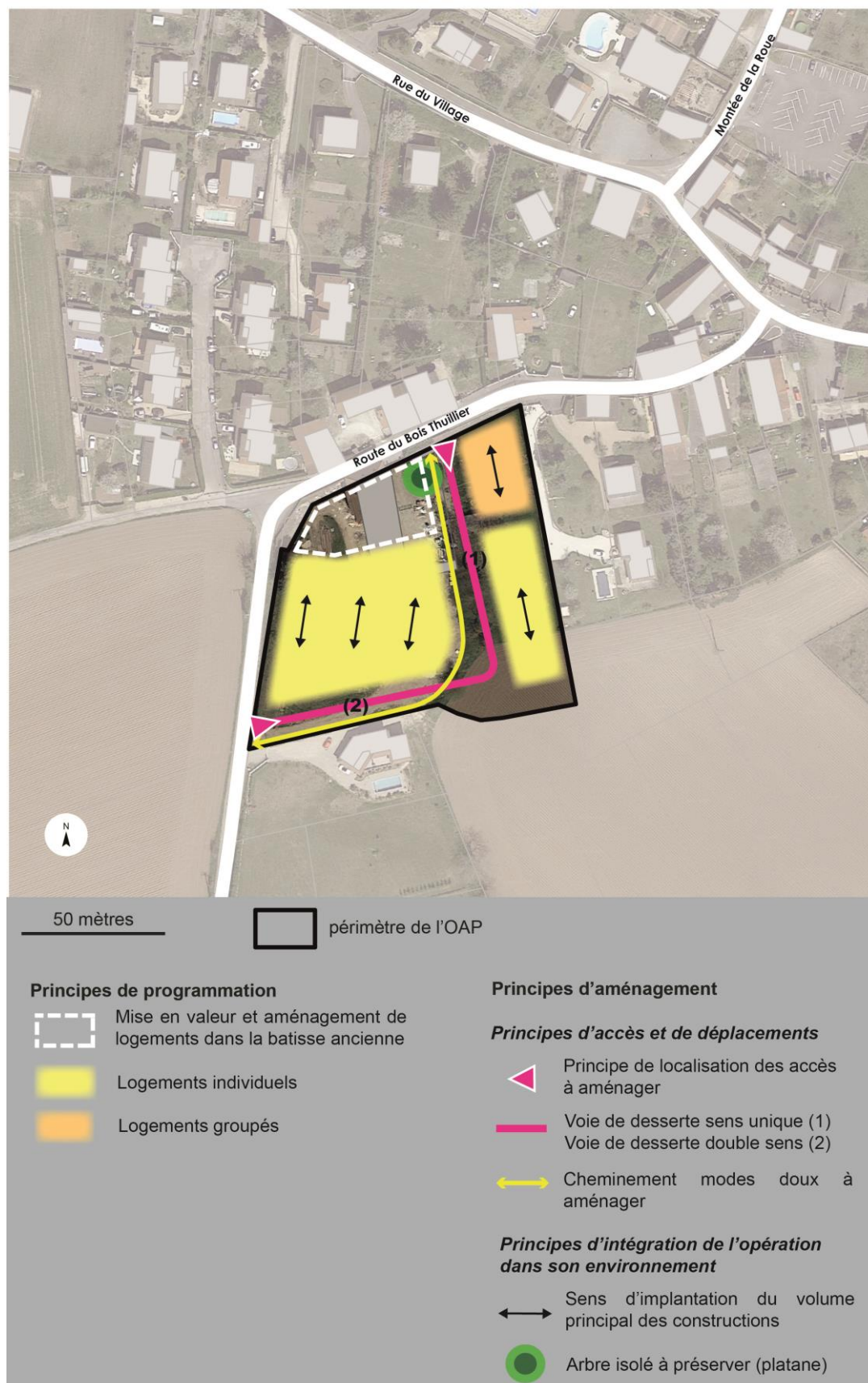
En termes d'aménagement l'opération vise la réalisation d'un ensemble de logements sous la forme d'un lotissement (10 lots maximum) tenant compte des caractéristiques du site : pente, présence d'un secteur d'aléa. Ainsi les lots seront aménagés sous la forme de plateformes successives, les voiries (chaussée et allée modes doux) seront aussi installées au plus proche du terrain naturel. L'ensemble des aménagements, logements et création de voirie, ne devra pas aggraver l'aléa ruissellement. Pour faciliter l'écoulement des eaux de ruissellement, une dépression sera aménagée en limite Est du site, à l'arrière des lots à découper. Un ouvrage d'infiltration sera aménagé en partie basse du site.

S'agissant des déplacements, de la desserte par les voies et du stationnement, l'opération est desservie par deux accès ouverts aux véhicules motorisés, aménagé à l'écart du carrefour sur la route du Bois Thuillier.

Une nouvelle voie est aménagée entre les deux accès pour créer une desserte locale qui distribue les différents lots, ainsi que la bâtisse existante. Un cheminement modes doux est aménagé pour assurer un bouclage identique. Pour limiter les emprises, une partie de cette voie de desserte interne est dimensionnée pour une circulation à sens unique avec une largeur de 3,50 m (1), l'autre partie pour une circulation à double sens avec une largeur de 6,00 m (2) - voir repérage sur le plan graphique de l'OAP. Un débouché est à prévoir à son extrémité est pour desservir les espaces agricoles limitrophes.

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, plusieurs principes favorisent une insertion qualitative des nouveaux logements.

- Un soin particulier sera apporté à l'insertion topographique des logements, sous la forme de terrasses successives et au traitement des murets de soutènement.
- L'orientation générale des futures constructions respecte celle indiquée au schéma opposable.
- Un espace vert commun sera aménagé en accompagnement de la voirie (rue et allée modes doux) ; il permettra de gérer les différences de niveau et sera arboré en combinant arbres conservés et nouvelles plantations, afin de maintenir une masse végétale en cœur d'opération.
- Le platane repéré au schéma sera préservé.
- La partie située dans le périmètre de la ZSNEA sera en espace vert paysager pour ne pas remettre en cause la protection de la nappe.



Principes d'aménagement opposables

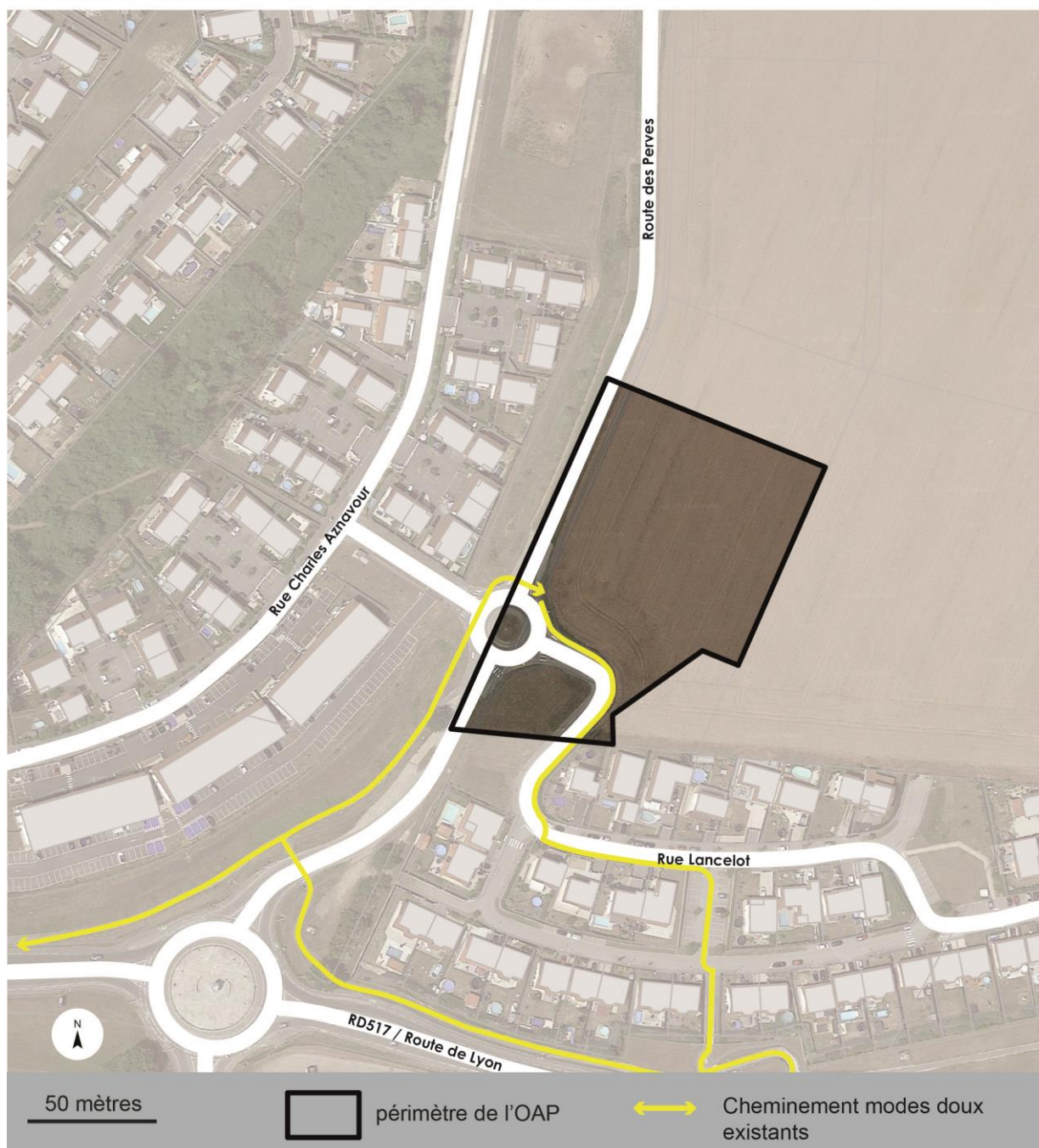
6. OAP6 - Hauts du Lac (AUE_{OA6})

Pour accompagner l'évolution urbaine de la commune, la Municipalité souhaite adapter l'offre d'équipements à l'évolution démographique. Elle prévoit la création d'un nouvel équipement polyvalent sportif d'intérêt communautaire au niveau du quartier du Petit Prince.

Dans cet objectif, la commune fixe les principes d'aménagement ainsi que le programme pour son aménagement dans le prolongement du nouveau quartier des Hauts du Lac.

Éléments de contexte

HAUTS DU LAC OAP6



Le secteur se situe dans le secteur du Petit Prince à l'articulation du quartier des Hauts du Lac et des Jardins du Petit Prince, extension du Piarday, à proximité immédiate du rond-point existant qui gère

les échanges motorisés et piétonniers entre les deux quartiers entre la rue Lancelot et la rue Charles Aznavour.

A terme, cet équipement pourra bénéficier de la proximité de la halte secondaire du futur tram-train dont l'aménagement est programmé sur l'emprise de l'ancien CFEL (chemin de fer de l'Est Lyonnais), située à moins de 350 m du futur équipement.

Le secteur occupe une parcelle agricole en vis-à-vis du quartier d'habitat de la rue Charles Aznavour ; l'ensemble confortera le seuil d'urbanisation en entrée Nord de la commune, en arrivant de Chavanoz.



En venant depuis Chavanoz, le quartier d'habitat à droite et le secteur d'OAP à gauche, au fond le quartier d'habitat des Hauts du Lac.



En venant de la route de Lyon, vue vers le rond-point sur la route des Perves, rue Charles Aznavour à gauche (Ouest) et rue Lancelot à droite (Est).



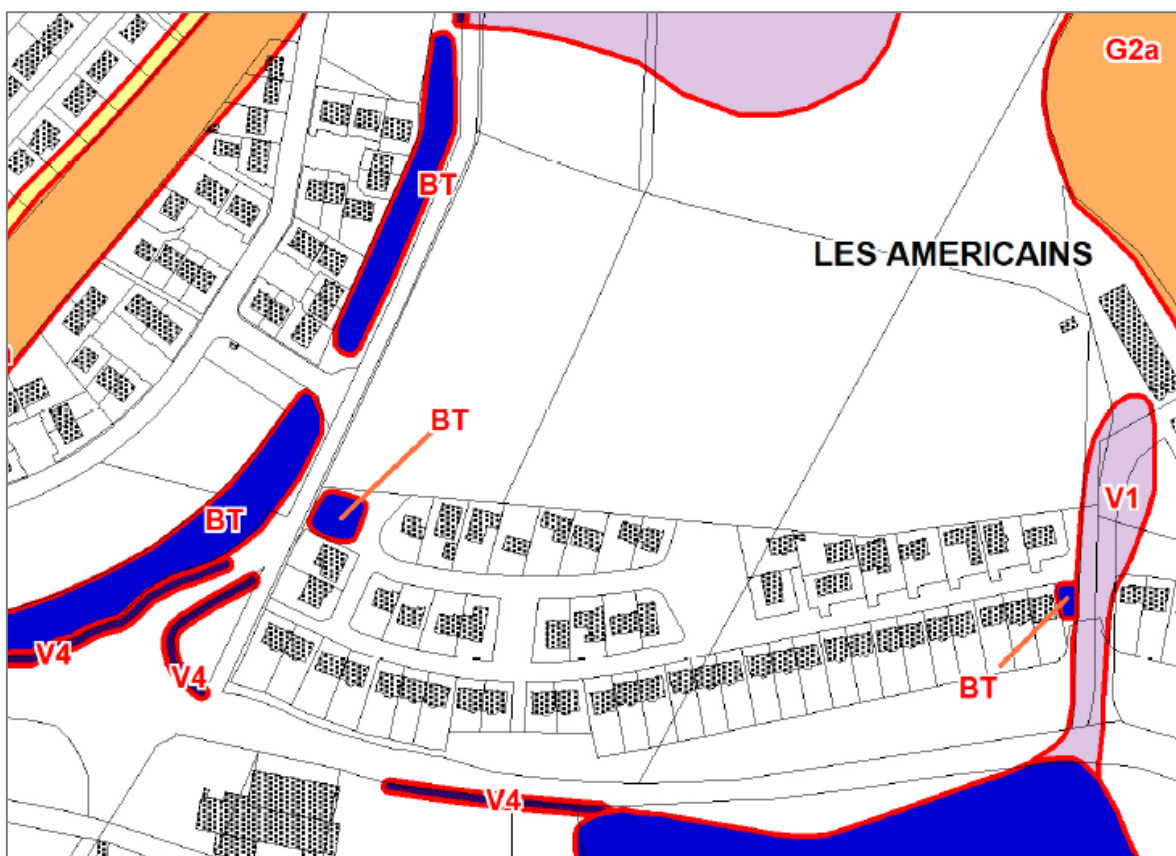
Vue du site depuis la rue Lancelot, à gauche le terre-plein.



Vue du site depuis le rond-point sur la route des Perves. Au loin, les microreliefs des Américains.

Le foncier concerné par le secteur d'OAP représente environ 8912 m², y compris le terre-plein situé dans la boucle de la rue Lancelot (885 m² environ). Sa topographie est plane, sans relief particulier. Dans le prolongement du terre-plein, se trouve le bassin tampon (BT sur la carte des aléas) de gestion des eaux pluviales du quartier des Hauts du Lac.

Le secteur est faiblement exposé aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Il n'est pas concerné par un secteur de risque issu de la carte des aléas.



Extrait de la carte des aléas (version 2020)

Orientations

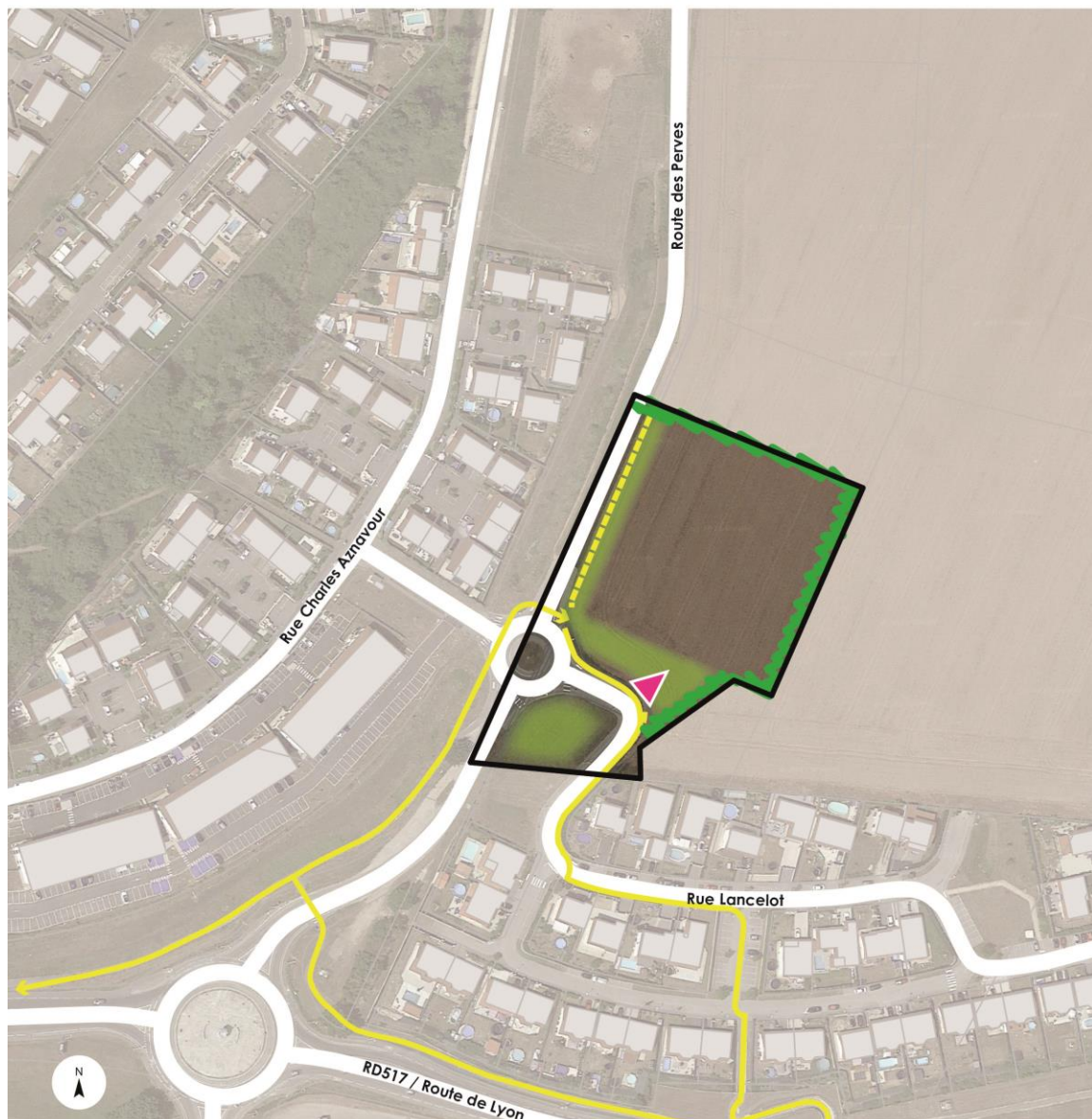
En termes de programmation, l'opération vise la réalisation d'un équipement polyvalent sportif.

Les besoins en stationnement sont à aménager dans le secteur d'OAP.

L'entrée principale sera précédée d'un parvis d'accès dimensionné en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement.

Le traitement des interfaces du parvis avec l'allée modes doux et l'aire de stationnement permettra de sécuriser et fluidifier les parcours.

Le traitement architectural de l'édifice sera particulièrement soigné sur ses façades Sud, Ouest et Nord, afin de limiter l'impact du volume dans les perceptions paysagères.



50 mètres

 périmètre de l'OAP

Eléments de contexte

 Cheminement modes doux existants

Principes d'aménagement

Principes d'accès et de déplacements

 Principe de localisation de l'accès à aménager

 Cheminement modes doux à aménager

Principes d'intégration de l'opération dans son environnement

 Traitement paysager des franges avec les espaces agricoles limitrophes

 Espace paysager de présentation de l'équipement

S

Principes d'aménagement opposables

S'agissant des déplacements, de la desserte par les voies et du stationnement,

L'accès sera aménagé depuis la rue Lancelot.

Un cheminement modes doux à relier aux allées et trottoirs existants, parallèle à la route des Perves.

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, plusieurs principes favorisent une insertion de l'équipement dans le paysage agricole ouvert.

Afin de garantir des transitions paysagères qualitatives avec l'environnement agricole du futur équipement, des bandes paysagées sont à maintenir et à aménager le long des limites Nord et Est ainsi que le long des routes au Sud et à l'Ouest.

Dans la mesure du possible, l'épaisseur sera variable afin de ne pas donner un caractère trop rigide ou rectiligne à l'aménagement. La transition recherchée pourra donc jouer sur les hauteurs et la densité de plantations, sur les formes souples du plan de composition, tout en recherchant les continuités visuelles et écologiques, en particulier de part et d'autre de la route des Perves, dont l'axe et les abords constituent une continuité locale Nord-Sud à conforter (perméabilité des limites pour la petite faune).

Compte tenu de la volumétrie du futur équipement, la mise en place d'une trame arborée est indispensable pour favoriser son insertion dans le paysage ouvert agricole dominant.

En limites Nord et Est, les bandes paysagées auront une largeur minimale de 5 mètres pour assurer une transition entre les aménagements et les espaces agricoles. Des plantations seront prévues dans ces bandes, sous la forme d'alignement ou de haie champêtre d'arbres de grand développement, comprenant également des strates arbustives et herbacées.

Le long de la route des Perves et de la rue Lancelot, des espaces paysagers de présentation permettront de mettre en valeur l'équipement, notamment la façade noble (accès principal et parvis) tout en intégrant le cheminement modes doux ainsi que les ouvrages de gestion des eaux pluviales. Ces espaces auront une largeur minimale de 10 mètres et seront arborés, soit sous la forme d'un alignement le long du cheminement modes doux, soit dans une forme plus libre de type bosquets.