



Commune de CHASSE-SUR-RHÔNE

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 10 juin 2025

Monsieur le Président, Thierry Kovacs



SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	1
1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de CHASSE-SUR-RHÔNE	3
1.1/Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.....	3
1.2/Densité minimum.....	3
1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions.....	4
1.4/Performance énergétique et environnementale.....	6
1.5/Gestion durable de l'eau.....	7
2. OAP « Aménagement »	8
2.1/OAP Centre-ville / Chemin des Roues.....	9
2.2/OAP Extension.....	14
2.3/OAP Centre-ville / Rue de Fonfamineuse.....	18
2.4/OAP Château / Avenue Nor Hadjin.....	22
3. OAP « Densité »	25
3.1/Secteur de la vallée.....	26
3.2/Secteur sud de la vallée.....	27
3.3/Secteur du plateau.....	28

PRÉAMBULE

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Extrait des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

«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 peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.»

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de CHASSE-SUR-RHÔNE se situent en zone U et AU et portent sur :

- l'aménagement de tènements de taille significative,
- l'aménagement ou le renouvellement de secteurs d'intérêt stratégique,
- la densification de petites parcelles.

DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...
- d'autre part, une programmation logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

Deux types d'orientation d'aménagement et de programmation ont été définis :

• Les OAP «aménagement»

Ces OAP concernent des secteurs de plus de 4000 m² ou des secteurs d'un intérêt stratégique en termes de localisation ou de potentiel de densification. Des esquisses ont alors été réalisées par zones de développement. Sous formes de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc);
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc);
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc);
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

- **Les OAP «densité»**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare.

Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation de foncier, des OAP «densité» sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des parcelles entre 1 000 m² et 4 000 m².

Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire. Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

Au sein du PLU de CHASSE-SUR-RHÔNE ont été retenues :

- 4 OAP «aménagement»
- 5 OAP «densité»

1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE CHASSE-SUR-RHÔNE

1.1/UNE URBANISATION SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP Aménagement devront faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Certaines OAP prévoient la possibilité d'urbaniser par tranches.

Pour les secteurs concernés par cette mesure, l'urbanisation pourra être réalisée par le biais d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre ou bien sur un ou plusieurs tranches identifiés au sein de l'OAP.

Les autres tranches pourront être aménagées lors d'une opération ultérieure (le secteur B pouvant être réalisé avant le secteur A).

Dans le cadre d'une réalisation par tranches, les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés, particulièrement pour les principes de dessertes.

L'aménagement d'une tranche ne devra en aucun cas bloquer la réalisation des tranches suivantes.

1.2/DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum.

Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements.

Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire.

Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, une certaine souplesse sera tolérée d'environ 15 %.

Par exemple, sur une OAP avec obligation de construire 20 logements :

- Cas n°1: le projet comporte 26 logements → projet compatible avec l'OAP;
- Cas n°2: le projet comporte 17 logements → tolérance de 15 % respectée, projet compatible avec l'OAP;
- Cas n°3: le projet comporte 16 logements → seuil de tolérance dépassé, le projet n'est pas compatible.

1.3/FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront un sens de faitage perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

Les typologies décrites ci-dessous reprennent les orientations et prescriptions du SCOT des Rives du Rhône.

Habitat individuel:

Densité minimale 12 logements/ha

L'habitat individuel sera implanté sur le premier tiers de la parcelle que ce soit depuis une des limites séparatives ou de l'emprise publique. Les constructions seront réalisées de telle sorte à libérer un espace privatif d'agrément confortable.



La Chapelle-des-Marais (44) - 16 logts/ha

Habitat intermédiaire:

Densité 20 à 30 logements/ha

L'habitat intermédiaire présentera une mitoyenneté horizontale (habitat individuel groupé) et/ou verticale, sans dépasser le R+3.

Chaque logement devra disposer d'un espace d'agrément privatif sous la forme d'un jardin ou balcon/terrasse confortable. Il sera orienté de préférence au sud, sauf dans le cas où une orientation différente permettrait de respecter un alignement déjà existant ou pour des raisons techniques.



Saint-Herblain (44) - 32 logts/ha



Cannes (06) - 33 logts/ha

Habitat collectif:

Densité 50 à 150 logements/ha

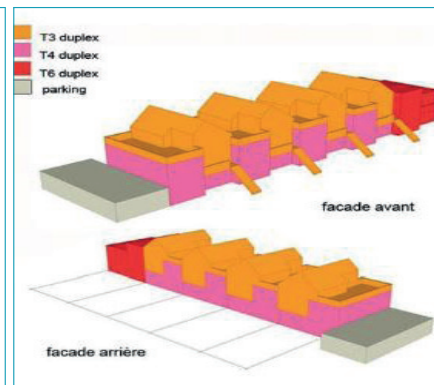
L'habitat collectif devra prévoir des espaces collectifs privés de qualités (jardins partagés, espace de jeux) et/ou des espaces d'agrément privés. Des logements accessibles de plain-pied sont à prévoir afin d'assurer leur accessibilité.



Grenoble (38) - 133 logts/ha



Aligné (35) - 49 logts/ha



Découpage parcellaire et implantation des constructions

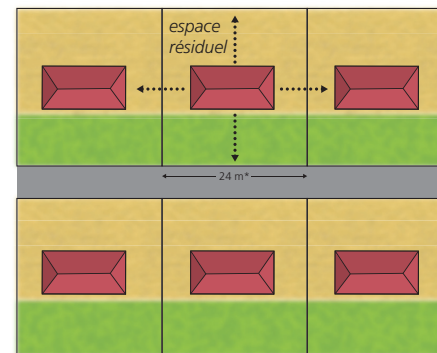
Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-groupe, seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter les principes suivants:

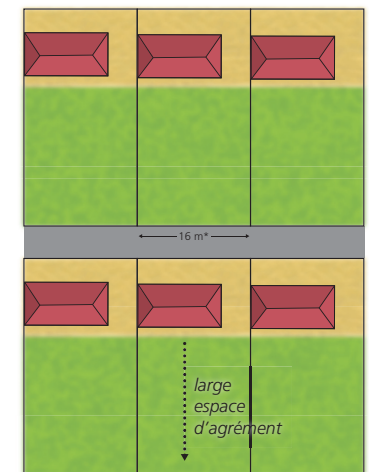
- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle,
- planter le bâti au plus proche de deux limites parcellaires afin de dégager un large espace d'agrément.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade «calme» de la construction.



à proscrire

* les largeurs sont données à titre d'exemple.



à privilégier

Schéma de principe (non opposable)

1.4/PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

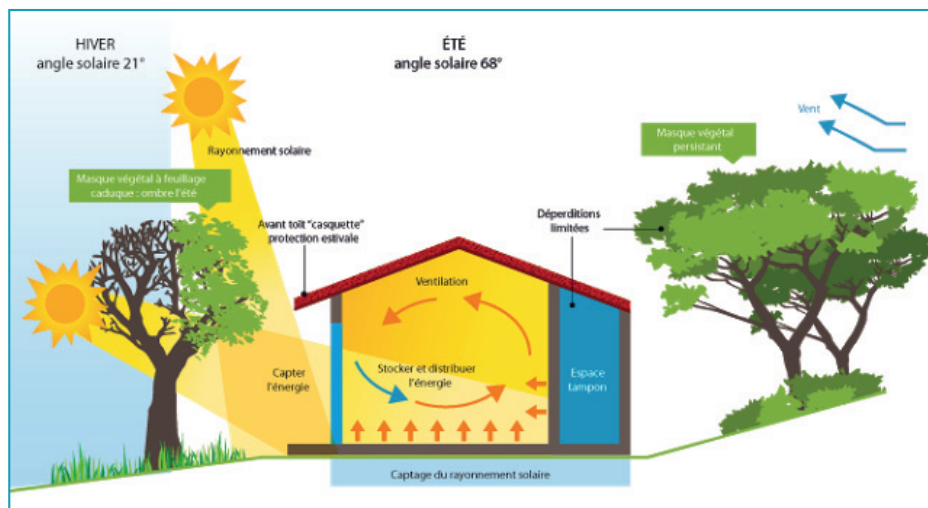
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2012) et s'engageront résolument vers les constructions passives (objectif 2020).

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil...): orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adapté...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique (www.e-rt2012.fr)

1.5/GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales «privatives» seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries (et éventuellement les «trop-pleins» des eaux privées) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eaux pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention...). Ces ouvrages sont obligatoires dans les secteurs identifiés comme sensibles au zonage des eaux pluviales (encadré en rouge) au sein du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

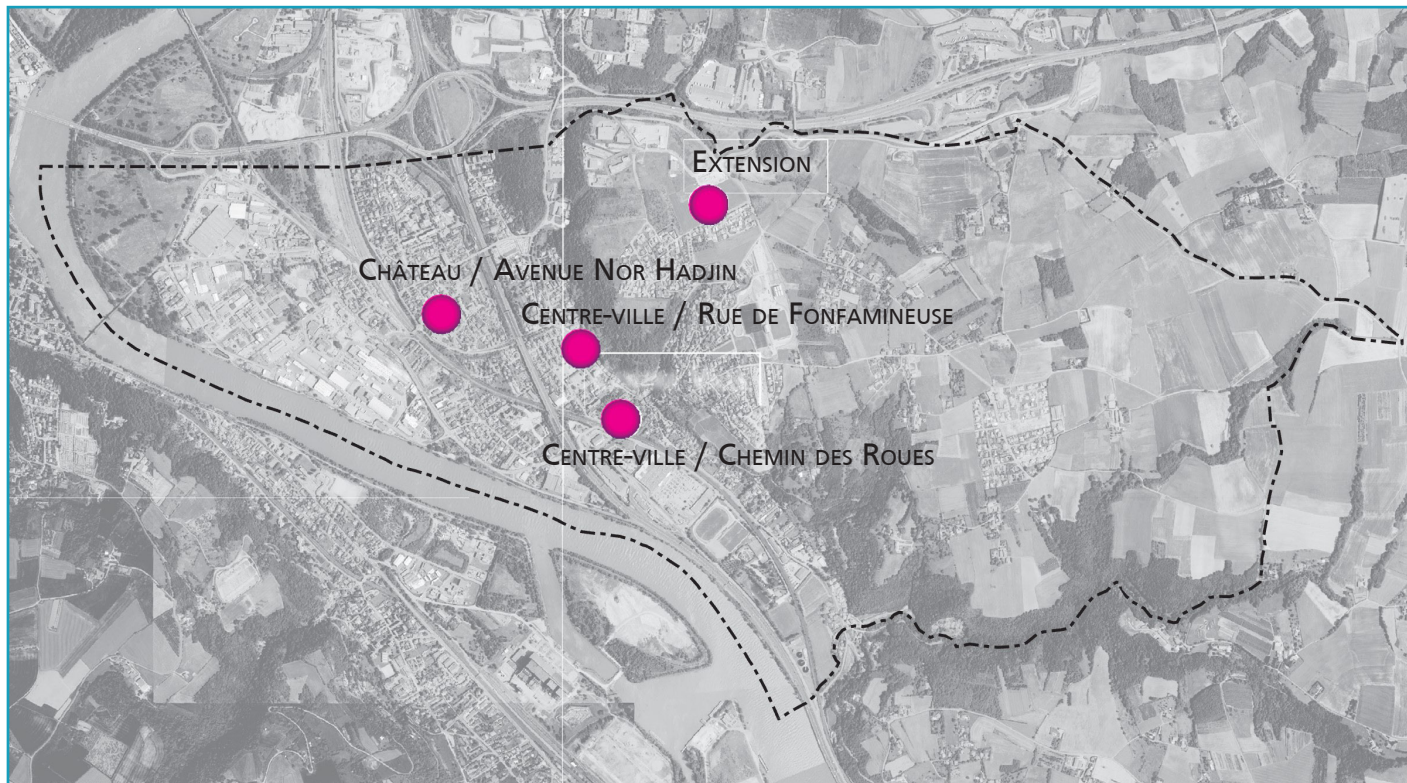
- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - www.sophie-anfray.fr)

2/OAP «AMÉNAGEMENT» À CHASSE-SUR-RHÔNE

Les schémas d'aménagement ont été réalisés à l'échelle et selon le contexte de chacun des sites. Au total on recense 4 schémas d'aménagement, deux localisés en coeur de ville, un dans le quartier Château - Barbières, et un dernier en extension sur le plateau, au sud de la zone d'activités des platières.



Sites	Type de zone	Superficie	Densité minimale
Centre-ville / Chemin des Roues	Ub1	1,91 ha	35 logts/ha
Extension	AU	3 ha	45 logts/ha
Centre-ville / Rue de Fonfamineuse	Ua et Ub1	0,50 ha	40 logts/ha
Château / Avenue Nor Hadjin	Ub1 et Uc1	1,81 ha	70 logts/ha

2.1/OAP CENTRE-VILLE / CHEMIN DES ROUES

Localisation : Secteur centre-bourg

Superficie : 1,91 ha

Type de zone : Ub1



Etat des lieux :

Le site est localisé au contact du centre-ville, à proximité immédiate de la mairie, des équipements publics et des commerces et services de proximité.

Le site est accessible par le chemin des roues au nord-ouest et par une portion très étroite de la rue de la Convention au nord-est. Un passage sous la voie ferrée au bout du chemin des roues permet un accès aux grands axes routiers et à la zone commerciale.

La faible densité du site, composé essentiellement de tenements non construits (jardins, potagers ...) et d'un tissu bâti varié, corps de ferme et habitat pavillonnaire, en font un secteur propice au renouvellement urbain à court et moyen terme.

Le site est bordé, au nord par un tissu historique de faubourg qui forme une séquence urbaine cohérente et de qualité, et au nord-est et au sud-ouest par un tissu pavillonnaire.

Le site est couvert en partie par la zone bleue du PPRi du Rhône, et traversé par un cours d'eau temporaire concerné par un risque de crue torrentiel. La zone de risque concerne uniquement le lit du cours d'eau. Le site se situe également dans une zone d'exposée au bruit de la voie ferrée. L'urbanisation de ce site devra prendre en compte ces différentes contraintes.

Ce secteur est inscrit dans un projet urbain global du centre-ville dans la continuité du projet Petites Villes de Demain.

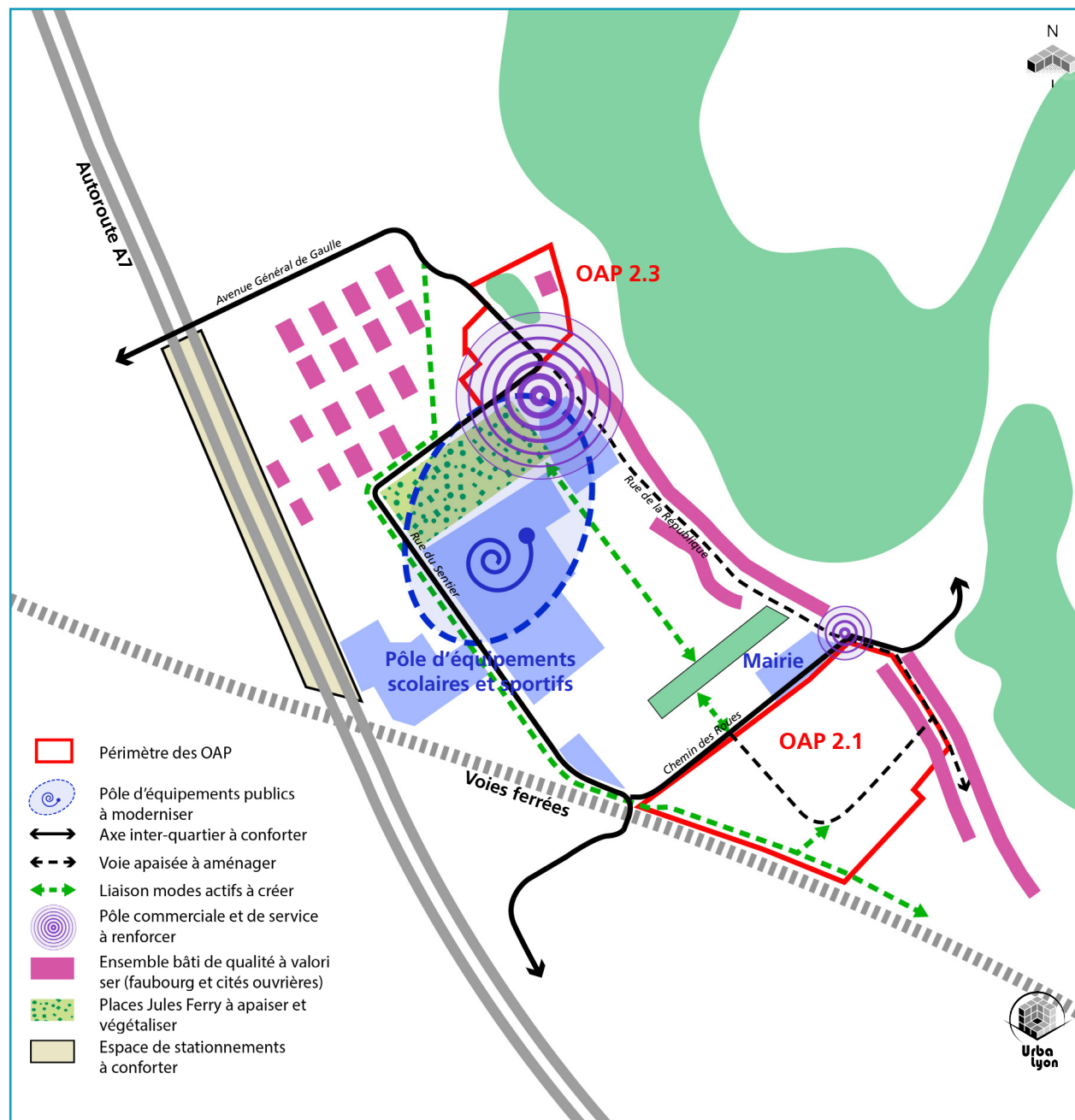
Les objectifs de ce projet urbain sont :

- La modernisation des équipements publics,
- L'apaisement des espaces publics au profit des mobilités actives : création de bande cyclable et de liaison modes actifs, élargissement des trottoirs, relocalisation du stationnement en majorité sous le viaduc de l'autoroute ...
- Le renforcement de l'offre commerciale et de services : création de rez de chaussée actif dans des opérations à venir
- La préservation et le développement de la nature en ville : réaménagement et végétalisation de la place Jules Ferry...
- La valorisation des ensembles bâtis historiques de qualité (tissu de faubourg et les cités ouvrières),
- Le renforcement de l'offre résidentielle en centre-ville.

Rappel des caractéristiques du tissu de faubourg - rue de la République :



- Des hauteurs limitées en R+1 ou R+2,
- Un front urbain marqué par une implantation des constructions en front de rue et à l'alignement,
- Un rythme des façades s'appuyant sur la trame parcellaire historique,
- Des constructions qui présentent une volumétrie simple.



PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT :

- Affirmer le chemin des Roues comme un axe inter-quartier par un élargissement sur sa frange sud pour porter le profil de la voie à 12 m environ.
- Créer une voie de desserte en sens unique entre le chemin des Roues et la rue de la Convention pour assurer la desserte des programmes.
- Requalifier et élargir ponctuellement (au carrefour avec le Chemin des Roues et au carrefour de la voie nouvelle) la section Nord de la rue de la Convention pour permettre le traitement sécurisé du carrefour avec la montée St Martin, l'insertion de trottoirs et la valorisation du tissu de faubourg historique.
- Aménager un axe modes actifs structurant entre le chemin des Roues et la rue de la Convention le long des voies ferrées.
- Assurer un traitement qualitatif des stationnements :
 - Pour l'habitat collectif, inscrire le stationnement dans le volume bâti ou en souterrain et directement adressé depuis les voies publiques pour préserver les cœurs d'îlot de la circulation automobile,
 - Pour l'habitat individuel et intermédiaire, adresser le stationnement directement depuis les voies publiques pour préserver les cœurs d'îlot de la circulation automobile.
- Organiser la desserte des programmes en cœurs d'îlot par des venelles piétonnes privées.

La voie de desserte résidentielle du secteur devra respecter les principes suivants :

- Réduire l'emprise de la voirie et des surfaces imperméabilisées.
- Réaliser un aménagement favorisant la limitation de la vitesse de circulation.
- Traiter cette nouvelle voie à la manière d'une zone 30 ou d'un espace partagé donnant la priorité aux modes actifs.
- Assurer une végétalisation de la voie.

PROGRAMMATION ET LOCALISATION DES FONCTIONS :

- Les opérations permettront de développer environ 70 logements soit 35 logements / hectare en moyenne, en respectant une proportion de 15 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable. Cette programmation s'appliquera à chaque déclenchement de phase d'opérations sur le secteur (dépôt de permis de construire groupé).

La densité en logements / hectare s'entend espaces et équipements publics compris.

- Développer une offre de logements diversifiée favorisant la mixité intergénérationnelle :
 - Privilégier une offre de logements collectifs au nord du Chemin des Roues et à l'angle de la rue de la Convention.
 - Privilégier une offre de logements intermédiaires ou individuels groupés le long de la voie nouvelle de l'OAP et en cœur d'îlot.
- Intégrer un rez-de-chaussée actif à l'angle de la rue de la Convention et du chemin des Roues en face de la mairie.

PRINCIPES DE MORPHOLOGIE URBAINE :

- Recomposer un front urbain réinterprétant le tissu faubourien historique le long de la rue de la Convention en travaillant :
 - Un épannelage adapté aux hauteurs du tissu urbain existant environnant,
 - Un rythme des façades s'appuyant sur la trame parcellaire historique,
 - Une implantation des constructions en front de rue présentant une volumétrie simple.
- Assurer la transition avec le tissu pavillonnaire existant au sud-est par une volumétrie adaptée (R+1) et une frange végétalisée.
- Respecter une implantation du bâti en retrait du chemin des Roues et de la voie nouvelle pour préserver le caractère paysager du chemin des Roues et préserver l'intimité et la qualité des logements situés en rez-de-chaussée .
- Garantir une mise à distance des logements de la voie ferrée par la constitution d'une lisière largement végétalisée.
- Préserver des percées visuelles vers les cœurs d'îlots végétalisés depuis l'espace public

PRINCIPES DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE LA NATURE ET LA BIODIVERSITE EN VILLE :

- Proposer une implantation des bâtis qui préserve la végétation existante de qualité.
- Développer, au sein de chaque opération, des espaces en pleine terre généreux, largement végétalisés, pour renforcer la qualité d'habiter, limiter les effets d'îlot de chaleur et améliorer la ventilation des logements.
- Assurer un retrait paysager le long du ruisseau (gestion des risques) .



- Planter des espèces végétales pérennes, diversifiées et adaptées au contexte local suivant les 3 strates du végétal (herbacés / arbustives / arborées).
- Développer des espaces végétalisés, visible depuis l'espace public, porteurs d'usages qui devront répondre aux besoins des futurs habitants du quartier.
- Assurer des retraits le long des voies au maximum en pleine terre et largement végétalisés en utilisant les différentes strates du végétale.

LUTTE CONTRE LES RISQUES ET LES NUISANCES :

- Le secteur se situe en zone de bruit, l'aménagement de la zone devra respecter les prescriptions d'isolation acoustique édictées dans l'arrêté préfectoral 2011-322-005 (annexe 6-2B et 6-2C du PLU).
- Une partie de l'OAP se situe en zone bleue du Plan de Prévention du Risque d'inondation, constructible sous condition. Toutes nouvelles opérations doivent prendre en compte les règles qui figurent dans le règlement de PPRi (annexe 6-2C du PLU)
- Prendre en compte le risque de crue torrentielle du cours d'eau traversant la zone.
- Les opérations devront être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement :
 - L'imperméabilisation en lien avec l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries) devra être limitée au maximum par l'utilisation de matériaux drainants sur les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements.
 - Toute imperméabilisation devra être compensée par une gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique justifiée, il devra être fait appel à des aménagements paysagers permettant de stocker temporairement les eaux (noues, toitures végétalisées, arbres de pluie...) tout en infiltrant obligatoirement les 15 premiers mm de précipitation. »

MODALITE D'URBANISATION :

Seuil minimal de terrain d'assiette pour l'enclenchement des opérations de constructions

- Afin de permettre la réalisation d'opérations d'ensemble sur ce grand secteur, chaque opération portera sur un terrain d'assiette d'au moins 7000 m², ce qui permettra de développer le secteur en deux phases. La première phase devra intégrer la réalisation de la voie nouvelle pour desservir les nouvelles constructions.

Règle alternative à définir pour permettre l'évolution du bâti existant

Ce seuil n'est pas applicable :

- Pour les travaux et les extensions des constructions dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement, définies par l'orientation d'aménagement et de programmation, et d'équipement de la zone, qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination et d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 20 %.
- Dès lors qu'il s'agit de terrains résiduels en fin d'opération, dont la superficie ou la capacité ne permet pas d'atteindre les seuils exigés ci-avant.

2.2/OAP EXTENSION

Localisation : Secteur du plateau

Superficie : 3 ha

Type de zone : AU



État des lieux :

Le site est composé de terrain agricole offrant une légère pente en direction du nord. Localisé sur le plateau, le site est compris entre la zone d'activités des Platières et le quartier résidentiel de Moleye.

Le site est encadré par le chemin du Lot au sud et la route de la Moille à l'est. Une piste cyclable longe également le site, à côté de la route de la Moille.

Il bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute et d'un arrêt de bus scolaire en limite de la zone.

L'extension est directement raccrochée à un tissu résidentiel de type pavillonnaire relativement peu dense. Des opérations récentes inversent cependant peu à peu la tendance, en tendant principalement vers un habitat intermédiaire. On retrouve ainsi plusieurs opérations d'habitat individuel-goupé.

ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès au site sera uniquement réalisé par le chemin du Lot. Aucune sortie ne sera autorisée sur la route de la Moille.

La desserte de la zone sera réalisée selon deux principes :

- une voie de desserte principale, traversante et permettant la liaison avec les autres quartiers,
- des voies de dessertes secondaires, raccordées à l'axe principal et desservant l'ensemble des logements.

Les voies de desserte respecteront les principes suivants :

- réduire l'emprise de la voirie et des surfaces imperméabilisées,
- réaliser un aménagement favorisant la limitation de la vitesse de circulation,
- la voie de desserte principale sera à double sens et sans impasse et fera l'objet d'un aménagement paysager,
- les voies de dessertes secondaires seront à sens unique, sans impasse et seront aménagées à la manière d'une voie apaisée avec chaussée réduite.

La desserte automobile des constructions se fera uniquement par la desserte interne de la zone.

Les déplacements modes doux à l'intérieur de la zone s'organiseront selon trois principes :

- pour les axes repérés au schéma d'aménagement, dits «en site propre» : des cheminements piétons et pistes cyclables seront réalisés en dehors de la voirie, sur des sites propres,
- pour la voie de desserte principale : des trottoirs confortables sont exigés de part et d'autre de la chaussée ainsi que des bandes cyclables,
- pour les voies de dessertes secondaires : les cheminements piétons seront clairement identifiés, les voies peuvent également être traitées à la manière d'une zone de rencontre.

La desserte piétonne devra proposer des espaces larges et confortables pour permettre des circulations aisées et sans obstacle,

Le stationnement visiteur sera géré en interne à la zone, par poche de 4 ou 5 places, réparties de façon homogène sur l'ensemble de la zone. L'offre de stationnement visiteurs devra répondre aux besoins de l'opération, soit au minimum 1 place pour 5 logements.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Une mixité des formes urbaines sera recherchée : habitat intermédiaire et habitat collectif

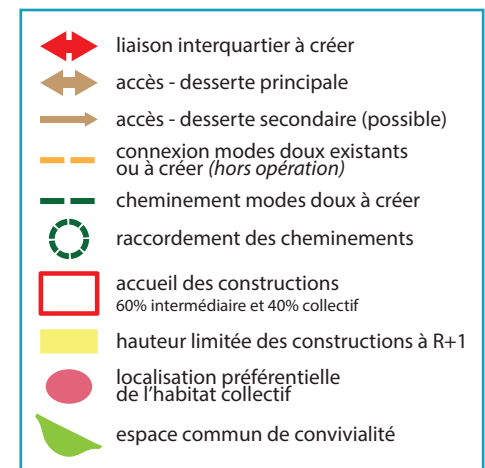
L'aménagement de la zone devra respecter les principes suivants :

- l'habitat collectif se localisera en priorité autour de l'espace commun de convivialité,
- en limite sud de l'opération, à l'interface avec le tissu résidentiel existant, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 (repéré au plan du schéma d'aménagement).

Sur le reste de la zone, la répartition des typologies et formes urbaines de l'habitat (intermédiaire et collectif) devra respecter les prescriptions du programme de l'opération énoncé dans l'OAP.

Les constructions respecteront une orientation nord-sud traversante. Elles pourront privilégier une orientation est-ouest dans le cas où le bâti un espace commun (tel que l'espace de commun de convivialité central repéré au schéma d'aménagement).

Les constructions devront être implantées de telle manière à limiter les ombres portées les unes par rapport aux autres ainsi que sur les espaces extérieurs privatifs.





Un espace commun de convivialité sera réalisé au centre de la zone. Ce dernier fera au moins 5 % de la surface totale de l'opération (soit environ 1 500 m²). Elle occupera une place centrale dans l'opération et se localisera à l'intersection de l'axe principal de desserte de la zone et des cheminements de déplacements doux «en site propre».

Cet espace prendra la forme d'un espace public de rencontre, d'une zone de jeux pour enfants et permettra de rendre plus acceptable une forte densité dans ses alentours.

70 % de ses revêtements seront perméables dont au moins 50 % de surface en pleine terre. L'espace devra être planté de façon généreuse.

L'aménagement de la zone devra être pensé pour une gestion durable des eaux de pluies. Ainsi l'espace commun de convivialité servira de zone de récupération des eaux de pluies des eaux de voiries.

Les aménagements collectifs (voirie, espace commun, zone de stationnement) ainsi que les constructions devront être pensés afin de limiter l'imperméabilisation des sols: chaussée réduite, revêtements de cheminement piéton perméables, emprise au sol limitée des constructions, etc.

L'axe principal de desserte devra être paysager (arbre d'alignement et/ou haie basse). Afin d'améliorer le cadre paysager du nouveau quartier, les autres axes de dessertes pourront également être végétalisés par le biais de bande enherbée et/ou de haie basse.

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté.

Dans le cas d'un habitat en bande, les clôtures ou haies donnant sur la façade rue devront être basses. Les haies seront composées d'essences locales et diversifiées.

PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Densité minimum: 45 logts/ha soit 137 logements.

La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Formes urbaines bâties: mixité souhaitable

- dont au moins 60 % d'habitat intermédiaire (20 à 30 logts/ha),
- et au moins 40 % d'habitat collectif (50 à 150 logts/ha).

Typologie des logements: l'opération privilégiera les petites tailles de logements

- au moins 20 % de T1-T2
- au maximum 20 % de T4 et plus.

MODALITÉ D'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par l'OAP (une phase ne pouvant être inférieure à 20 % du total de logement).

2.3/OAP CENTRE-VILLE / RUE DE FONFAMINEUSE

Localisation : Secteur centre-bourg

Superficie : 0,50 ha

Type de zone : Ua et Ub1



Etat des lieux :

Le site est localisé au nord de la rue de la République à proximité immédiate du pôle d'équipements publics scolaires et sportifs et de la place Jules Ferry. Il est bordé par deux axes de desserte inter-quartier les rues de la République et de Fonfamineuse.

Un îlot qui articule des tissus urbains contrastés avec, le long de la rue de la République un tissu de faubourg historique, à l'ouest une ancienne cité ouvrière et autour de la place Jules Ferry, les équipements publics sur de grands tènements.

Au nord de la rue de la République une maison de maître et son jardin avec un patrimoine végétal de qualité qui marque le paysage.

PROGRAMMATION ET LOCALISATION DES FONCTIONS :

- L'opération développera une nouvelle offre de logements collectifs d'environ 20 logements soit 40 logements / hectare sur le périmètre de l'OAP . La densité en logements / hectare s'entend espaces et équipements publics compris. Cette disposition s'applique uniquement sur l'îlot A définis sur le schéma de l'OAP ci-après.
- Créer une nouvelle polarité commerciale et servicielle au carrefour de la rue de la République et de la rue Fonfamineuse par le développement de rez-de-chaussée actifs.

PRINCIPES DE MORPHOLOGIE URBAINE :

- Intégrer un bâtiment collectif marquant l'angle et participant à l'animation de la rue de la République et de la place Jules Ferry.
- Implanter les bâtiments à l'alignement et de manière discontinue le long de la rue de la République.
- Affirmer un front urbain le long de la rue de Fonfamineuse
- Assurer la transition avec le tissu pavillonnaire situé à l'ouest par le développement d'une frange paysagère plantée.
- Intégrer les stationnements en souterrain, au maximum sous les emprises bâties pour maximiser la pleine terre. Intégrer les accès aux stationnements à l'intérieur du volume bâti (rampe ...)
- Conserver l'ensemble composé par la maison de maître et son jardin situé au 24 rue de la République qui marque le paysage par ses qualités architecturales et paysagères.
- Préserver les vues sur la maison de maître depuis la rue de la République, en limitant la hauteur maximale à 7m et en maintenant un retrait végétalisé sur le tènement situé au sud-est.

PRINCIPES DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE LA NATURE ET LA BIODIVERSITE EN VILLE :

- Développer, au sein de chaque opération, des espaces en pleine terre généreux, largement végétalisés, pour renforcer la qualité d'habiter, limiter les effets d'îlot de chaleur et améliorer la ventilation des logements.
- Préserver des percées visuelles vers les cœurs d'îlots végétalisés depuis l'espace public.
- Planter des espèces végétales pérennes, diversifiées et adaptées au contexte

local suivant les 3 strates du végétal (herbacés / arbustives / arborées).















- Maintenir l'ouverture paysagère sur la maison des Cellery en préservant un espace de respiration non bâti

MODALITE D'URBANISATION :

- Afin de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble, l'îlot A sera réalisé en une seule phase. Cette obligation d'opération d'ensemble n'est pas applicable au secteur situé à l'Est de la rue de la République.



Légende

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Habitat collectif à privilégier
-  Bâtiment de qualité à conserver
-  Rez-de-chaussée actif à développer
-  Implantation du bâti en front de rue à respecter
-  Discontinuité du bâti à respecter
-  Hauteur maximale du bâti à respecter
-  Point de vue à préserver
-  Accès véhicules à réaliser
-  Coeur d'îlot végétalisé à créer
-  Percée visuelle végétalisée à aménager
-  Retrait végétalisé à conserver
-  Espace non bâti à maintenir
-  Ambiance végétale boisée à préserver

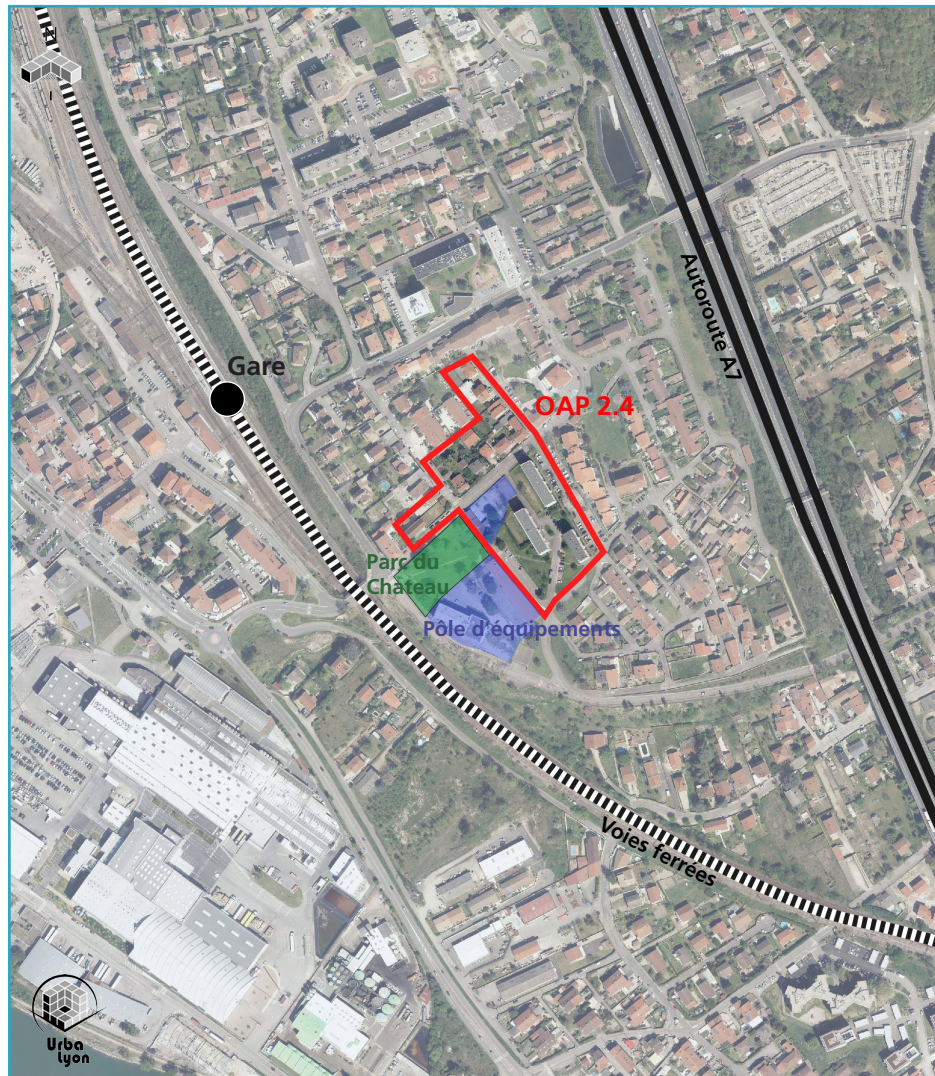


2.4/OAP CHATEAU-BARBIERES / AVENUE NOR HADJIN

Localisation : Secteur centre-bourg

Superficie : 1,81 ha

Type de zone : Ub1 et Uc1



Etat des lieux :

Le site est localisé dans le quartier de Château-Barbières à moins de 500 m de la gare ferroviaire de Chasse-sur-Rhône. Il se situe également à proximité d'un pôle d'équipement public (école, espace culturel, parc)

Le site est constitué au nord de la avenue Nor-Hadjin d'un tissu pavillonnaire et résidentiel et au sud de l'avenue Nor Hadjin d'un ensemble de logements sociaux composé de 3 bâtiments en R+5.

Aujourd'hui, un secteur qui regroupe un ensemble de projets :

- Projet de renouvellement de l'ensemble de logements sociaux situé entre les rues Wagner, Victor Hugo, Nor Hadjin et Paul Verlaine.
- Projet de renforcement et de requalification du pôle d'équipements.
- Projet de réaménagement de la rue Wagner.

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT :

- Apaiser l'avenue de Nor-Hadjin et intégrer un axe modes actifs structurant.
- Créer un cheminement modes actifs entre la rue Victor Hugo et la rue Wagner pour renforcer l'accessibilité du pôle d'équipement et du parc du Château.
- Requalifier la rue Wagner pour sécuriser les accès modes actifs à l'école maternelle. Piétonniser la séquence sud de la rue.
- Privilégier les stationnements en souterrain, au maximum sous les emprises bâtis pour maximiser la pleine terre. Intégrer les accès aux stationnements à l'intérieur du volume bâti (rampe ...)

PROGRAMMATION ET LOCALISATION DES FONCTIONS :

- L'ensemble du secteur présentera une densité d'environ 70 logts/ha, cette densité en logements/hectare s'entend espaces et équipements publics compris :
 - À l'est de l'avenue Nor-Hadjin, un projet mixte qui permettra de développer environ 80 logements avec 48 logements locatifs sociaux et 32 logements en accession abordable.
 - À l'ouest de l'avenue Nor-Hadjin, environ 50 logements en respectant, en respectant une proportion de 40 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable. Cette programmation s'appliquera à chaque déclenchement de phase d'opérations sur le secteur (dépôt de permis de construire groupé).
- Développer une offre de logements diversifiée de qualité et favorisant une mixité intergénérationnelle :
 - Privilégier une offre de logements collectifs entre la rue des Buis et la rue des Courrendières, le long de la rue Victor et au nord de la rue Wagner.
 - Privilégier une offre de formes intermédiaires, maisons de ville, individuels groupés ou jumelés à l'Ouest de la rue des Buis et au sud de la rue Wagner.
- Développer des rez-de-chaussée actifs le long de la rue des Courrandières aux angles de l'avenue de Nor-Hadjin avec la rue des Courrendières et la rue Victor Hugo.

PRINCIPES DE MORPHOLOGIE URBAINE :

- Composer un front urbain discontinu le long de la rue Victor Hugo, le long de la rue des Courrendières et à l'angle de l'avenue de Nor-Hadjin avec la rue des Courrendières .
- Traiter avec soin le bâtiment situé à l'angle de la rue Victor Hugo et de l'avenue

- de Nor-Hadjin par une implantation du bâti en front de rue et en assurant un traitement architectural qualitatif des façades sur les deux voies.
- Planter les bâtis en retrait à l'angle de la rue des Buis avec l'avenue Nor-Hadjin pour conserver le caractère résidentiel de ces axes et préserver l'intimité des logements en rez-de-chaussée.
- Privilégier une implantation du bâti en retrait et en peigne le long de la rue Wagner.

PRINCIPES DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DE LA NATURE ET LA BIODIVERSITE EN VILLE :

- Prolonger le parc urbain du Château en intégrant le site « La Boule », en direction du square Rimbaud.
- Préserver la strate arborée présente sur le site de l'amicale « La Boule » pour préserver l'ambiance végétale du secteur.
- Renforcer la végétalisation de la rue Wagner.
- Développer, au sein de chaque opération, des espaces en pleine terre généreux, largement végétalisés, pour renforcer la qualité d'habiter, limiter les effets d'îlot de chaleur et améliorer la ventilation des logements.
- Préserver des percées visuelles vers les cœurs d'îlots végétalisés depuis l'espace public.
- Planter des espèces végétales pérennes, diversifiées et adaptées au contexte local suivant les 3 strates du végétal (herbacés / arbustives / arborées).
- Les retraits le long des voies seront au maximum en pleine terre et largement végétalisés en utilisant les différentes strates du végétale.

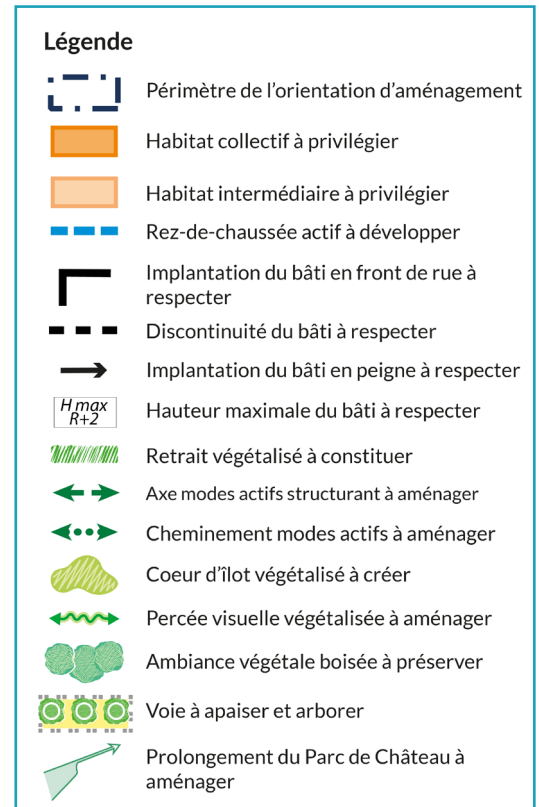
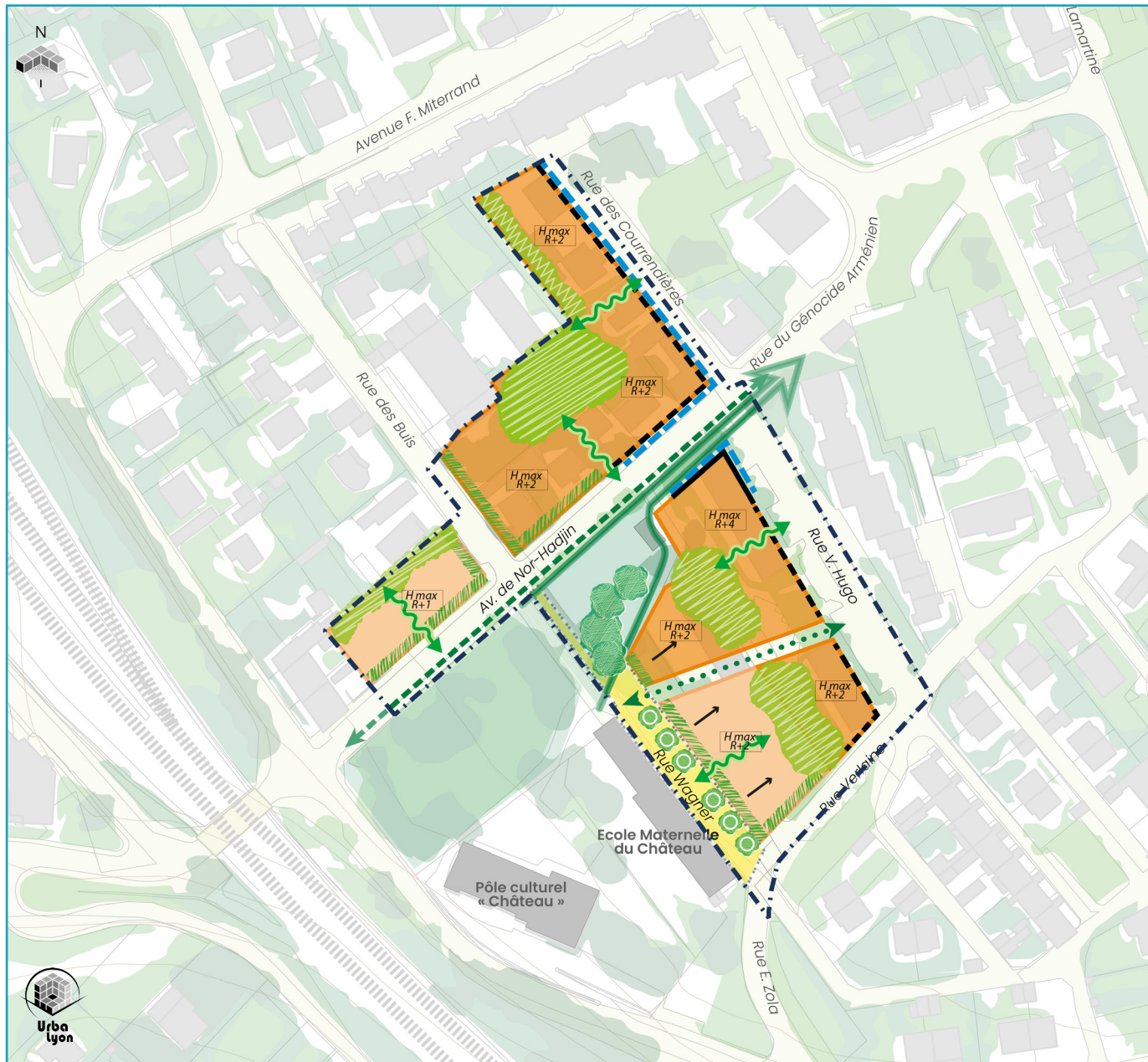
MODALITE D'URBANISATION :

Seuil minimal de terrain d'assiette pour l'enclenchement des opérations

- Afin de permettre la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque opération portera sur un terrain d'assiette d'au moins 1000 m².

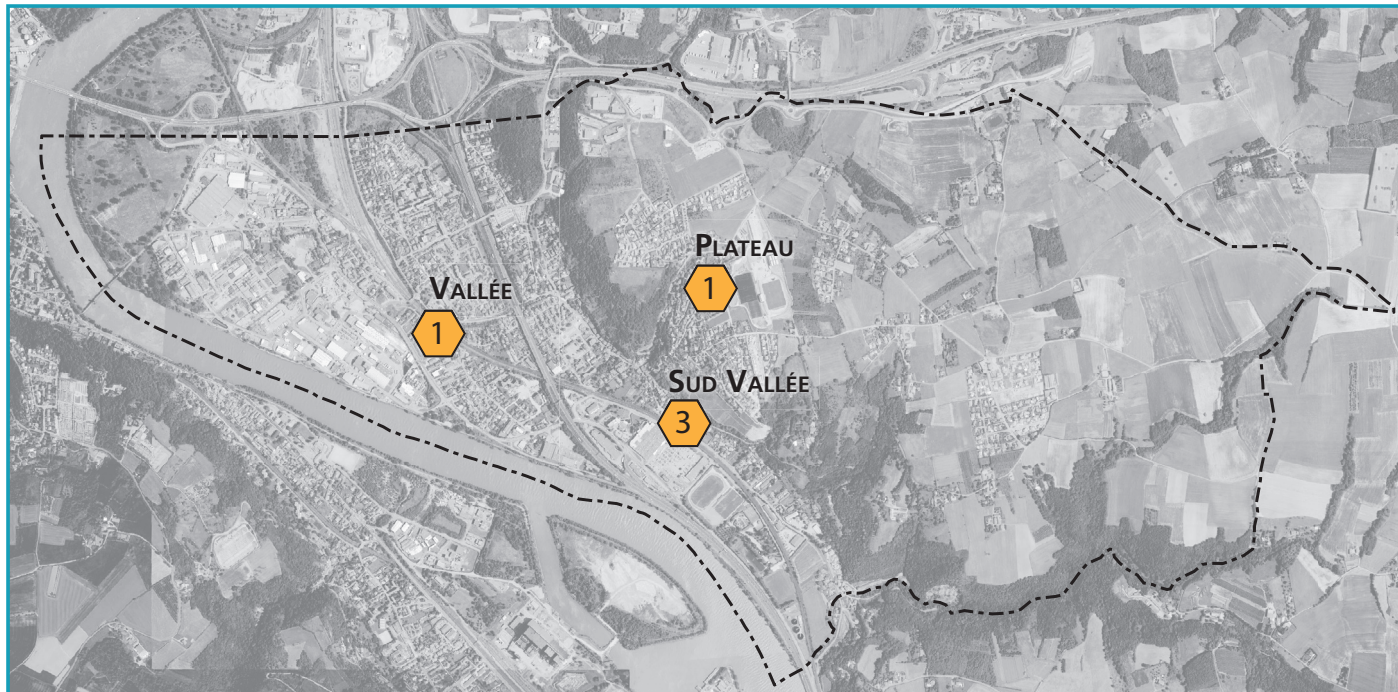
Ce seuil n'est pas applicable :

- Pour les travaux et les extensions des constructions dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement, définies par l'orientation d'aménagement et de programmation, et d'équipement de la zone, qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination, augmenter la surface de plancher existante de plus de 20 %.
- Dès lors qu'il s'agit de terrains résiduels en fin d'opération, dont la superficie ou la capacité ne permet pas d'atteindre les seuils exigés ci-avant.



3/OAP «DENSITÉ» À CHASSE-SUR-RHÔNE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP «densité» assure la densification du tissu existant en zone urbaine.



Secteur	N° site	Superficie	Logements minimums
Vallée	1	0,32 ha	04
Sud vallée	2	0,33 ha	10
	3	0,29 ha	08
	4	0,42 ha	12
Plateau	5	0,44 ha	10

MODALITÉ D'URBANISATION

Ces opérations de densification devront être réalisées lors d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs phases sous conditions de réalisation du schéma prescrit sur le secteur.

3.1/SECTEUR DE LA VALLÉE



●● masque végétal à préserver ou à créer

État des lieux:

Le site se localise dans un secteur peu dense en zone bleue du PPRI.

Enjeu:

Respecter le caractère du secteur sur le site n°1.

rappel:

1 - le PPRI s'impose au PLU, l'aménagement des sites devra respecter le règlement de la zone bleue.

2 - le secteur se situe en zone de bruit, l'aménagement de la zone devra respecter les prescriptions d'isolation acoustique édictées dans l'arrêté préfectoral 2011-322-005 (annexe 6-4 du PLU).

Afin de permettre une densification cohérente du site, les principes suivants s'appliquent:

1. les constructions devront respecter au moins un front bâti indiqué au plan et privilégier les façades au sud,
2. les hauteurs des constructions seront limitées maximum à R+1,
3. Lorsqu'un masque végétal est indiqué au plan celui-ci est à maintenir ou à créer pour maintenir une isolation paysagère,
4. **Accueil de 4 logements minimum sur le site n°1.**

3.2/SECTEUR SUD DE LA VALLÉE



État des lieux :

Les sites n°2 et 3 se localisent en zone bleue du PPRi. Les sites 2 et 4 sont concernés par des aléas crues torrentielles. Enfin le secteur est relativement peu dense, avec des hauteurs de constructions environnantes en R+1, sauf à proximité du site n°4 avec les bâtiments de la gendarmerie en R+3.

Enjeu :

Permettre la densification du secteur tout en respectant le caractère du secteur et limitant les risques.

Rappel :

1 - le PPRi s'impose au PLU, l'aménagement des sites devra respecter le règlement de la zone bleue. Le règlement du PLU intègre également des prescriptions quant à l'urbanisation des zones concernées par un aléa.

2 - le secteur se situe en zone de bruit, l'aménagement de la zone devra respecter les prescriptions d'isolation acoustique édictées dans l'arrêté préfectoral 2011-322-005 (annexe 6-4 du PLU).

Afin de permettre une densification cohérente des sites, les principes suivants s'appliquent :

1. lorsqu'elle est indiquée, les constructions devront être localisées dans la zone d'implantation préférentielle du bâti,
2. les hauteurs des constructions seront limitées à maximum R+1 sur le site n°2 et n°3 et maximum R+2 sur le site n°4,
3. les surfaces repérées sur l'OAP comme non urbanisables et non imperméabilisables devront conserver leur état naturel,
4. une zone de stationnement collectif devra être créée sur le site n°2,
5. **Accueil de 10 logements minimum pour le site n°2, 8 logements pour le site n°3 et 12 logements pour le site n°4.**

PROGRAMMATION RESIDENTIELLE :

Pour le site n°2, l'aménagement et la construction sur ce secteur devront prévoir :

- La programmation d'environ 10 logements locatifs sociaux à réaliser.

3.3/SECTEUR DU PLATEAU



État des lieux:

Le secteur n°5 se localise à proximité d'équipements structurants de la commune. Il se trouve encadré par un tissu pavillonnaire d'habitat individuel relativement peu dense.

Enjeu:

Permettre la densification légère du site tout en préservant le caractère du secteur.

Afin de permettre une densification cohérente des sites, les principes suivants s'appliquent:

1. lorsqu'elle est indiquée, les constructions devront être localisées dans la zone d'implantation préférentielle du bâti,
2. les hauteurs des constructions seront limitées à maximum R+1,
3. la desserte des logements sera réalisée comme indiqué au plan, notamment à partir de l'allée des mésanges au sud de la zone,
4. **Accueil de 10 logements minimum pour le site n°5.**

