

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Cheyssieu

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation du PLU
en date du 24 septembre 2018.

Le Maire,
Gilles BONNETON



Le code de l'urbanisme 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 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. »

Un développement urbain « harmonieux et maîtrisé »

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant**, qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation d'un cadre de vie de qualité**. Le projet vise également à **poursuivre la diversification de l'offre de logements** afin de répondre notamment aux objectifs de mixité sociale à travers des programmes comprenant des logements de catégories (accession et location en social et en privé) et types (caractéristiques, tailles et adaptés) différents.

Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'Aménagement avec au préalable une partie générale.

Trois secteurs en « dents creuses » ou terrains résiduels contenus dans les enveloppes urbaines sont définis dans le centre-village, dont un correspondant à une extension de l'urbanisation.

Ainsi, le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

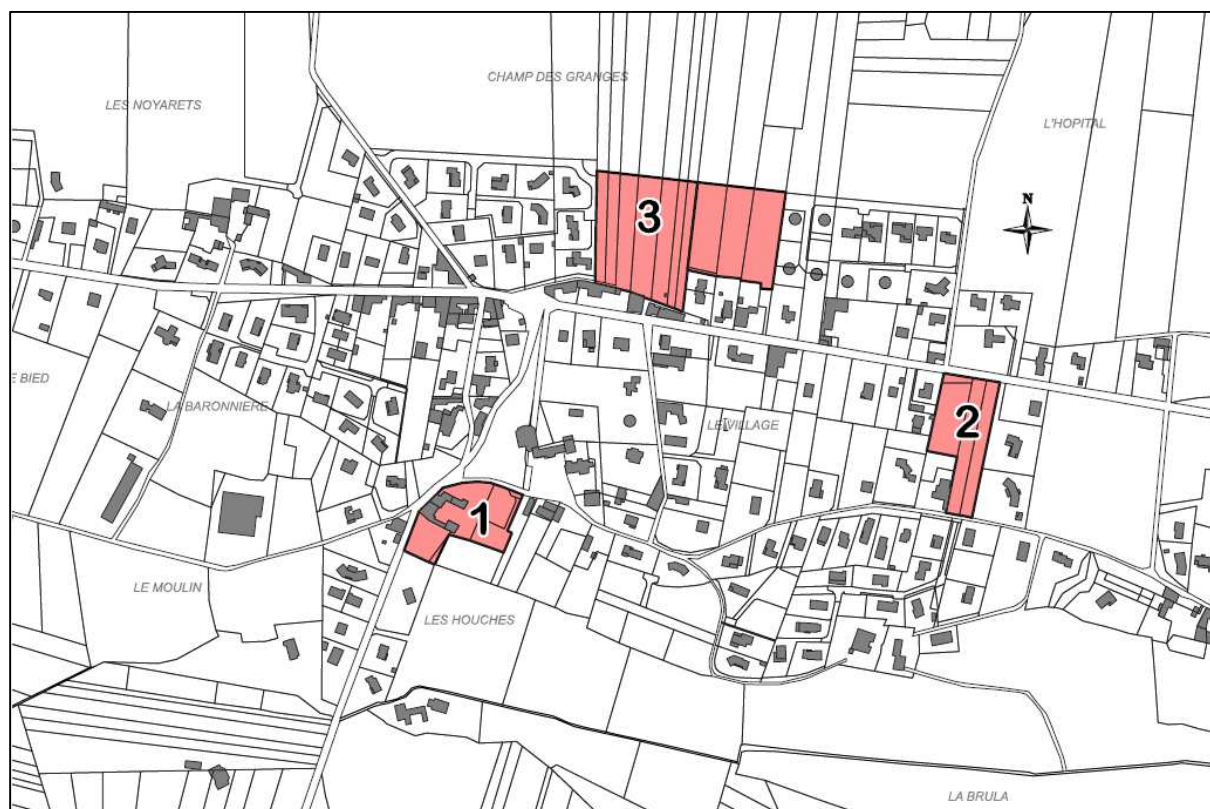
Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- veiller à l'intégration urbaine et paysagère des futures opérations, en ciblant sur certains secteurs proches des équipements existants ou en position d'entrée de ville, des formes d'habitat plus économes en espaces (habitat intermédiaire et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

La mise en valeur de l'environnement et du paysage

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Orientations générales « logements » applicables aux trois secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Carte de localisation des secteurs d'OAP

Déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Cheyssieu portent sur les modes doux en particulier au centre-village. En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, mais aussi communaux au vu de l'éloignement des hameaux et de la topographie, la voiture particulière restera encore, le mode de déplacement dominant.

Le véritable enjeu est donc de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes au territoire. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les secteurs d'habitations proches du centre-village, mais aussi les équipements publics notamment scolaires.

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, 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 à celui fixé dans le règlement pluvial de la Commune et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures-végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

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

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

Performances environnementales générales

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

- une imperméabilisation minimum des sols favorisée par l'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables, c'est-à-dire de revêtements laissant traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration) en particulier pour les aires de stationnement aériennes, les voies d'accès, les terrasses de plein pied. Le principe peut être appliqué aux toitures de bâtiments avec leur végétalisation,
- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les 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 (compost via l'implantation de composteurs individuels ou collectifs, nourriture de poules ou autres),
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

Secteur d'OAP 1 : « Entrée Sud village » (Ua_{OA1})

Superficie du site : 5 700 m² dont 2 490 m² correspondant à la surface de la parcelle déjà bâtie

Densité minimale : 20 logements par hectare y compris logements existants

Nombre de logements : 12 à 15 y compris les deux logements du bâti existant

Phasage de l'urbanisation : secteur urbanisable après mise en œuvre d'une installation de traitement des eaux usées conforme

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Ce secteur est localisé en contrebas du centre-bourg, en entrée Sud, au carrefour de la route de la Varèze et de la route de la Brûla, à proximité immédiate de la mairie et des équipements scolaires.

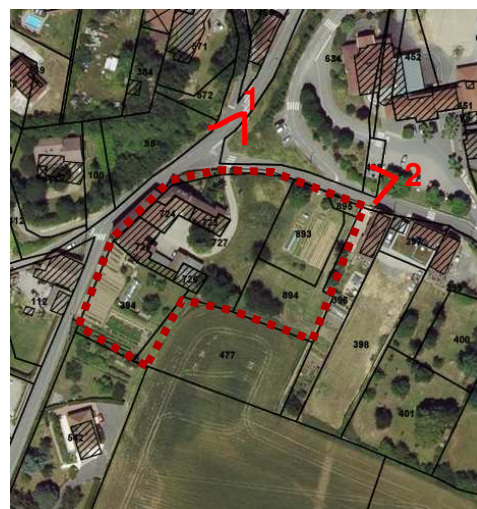
Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.



Vues depuis la Route de la Varèze



Vue depuis la Route de la Brûla



VOCATION DOMINANTE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du secteur permettra la réalisation de douze à quinze logements, y compris les deux logements du bâti existant, répartis en deux ou trois volumes au plus (de trois à cinq logements) dans le cas d'un projet de renouvellement urbain ou de réhabilitation sur le bâti existant.

Concernant les bâtiments existants plus précisément, dans le cas d'une réhabilitation ou d'une opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction), le nombre de nouveaux logements sera de un ou trois au plus, soit au total trois à cinq logements y compris les deux existants.

Typologie des logements :

- petit collectif en bordure de la route de la Brûla,
- habitat intermédiaire sur le reste du secteur,
- majoritairement des types 3 et/ou 4 pièces.

Hauteur :

- rez-de-chaussée avec un étage (R+1) maximum,
- concernant les logements ou pièces des logements aménagés en rez-de-chaussée en bordure de rue, une surélévation du niveau du plancher supérieure à 0,50 mètre par rapport au niveau du trottoir ou accotement de la route avec une allège à 1,20 mètre minimum participeront à la qualité de vie des résidents.

Implantations bâties

Ce secteur est situé en entrée Sud du centre-village avec un bâti implanté à l'alignement d'une voirie/chaussée rétrécie sur la route de la Varèze (début zone 30 km/h et priorité par rapport à la circulation venant en sens inverse) et route de la Brûla.

Pour maintenir l'alignement bâti sur la route de la Varèze, un muret de 1,20 mètre minimum sera reconstitué et prolongé route de la Brûla, comme actuellement (démolition pour élargissement). Les pignons des bâtiments s'accrocheront sur la route de la Varèze.

Au Nord, le bâtiment sera implanté au nouvel alignement de la route de la Brûla (limite de l'emplacement réservé pour élargissement) et parallèlement au bâtiment de la mairie et au Sud, l'implantation du pignon sera privilégiée à l'alignement de la rue de la Varèze.

Les bâtiments devront présenter une façade structurante dans le paysage d'une largeur minimale de 12 à 20 mètres sans dépasser 25 mètres.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS, A LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT

La route de la Brûla sera élargie, sur la partie qui borde l'opération, pour permettre la circulation à double sens et également améliorer la visibilité et sécuriser l'accès à l'opération.

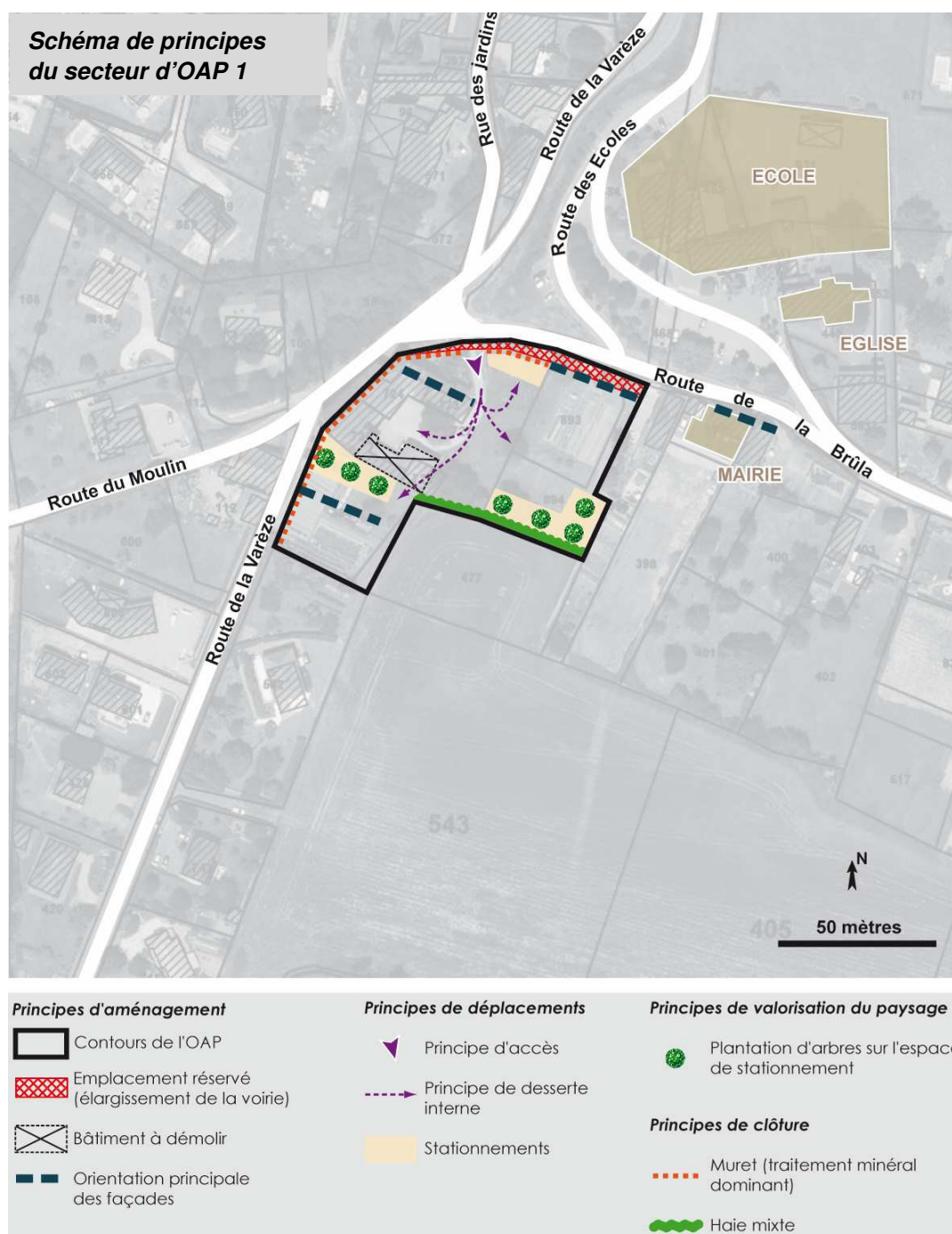
Les places de stationnement visiteurs longitudinales pourront être aménagées sous réserve d'être directement accessibles depuis la route de la Brûla.

Le site sera desservi par un accès unique et commun correspondant à celui existant route de la Brûla. La démolition des hangars identifiés sur le schéma de principe permettra l'accès à l'opération Sud.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

Un traitement végétal devra être réalisé en partie Sud du secteur pour assurer la transition avec l'espace agricole comme nouvelle frange urbaine concourant à une bonne insertion du projet au pied du bourg.

Les aires de stationnement bénéficieront d'un traitement paysager comprenant au moins la plantation d'arbres pour créer de l'ombre. La mise en œuvre de matériaux perméables ou semi-perméables sera privilégiée.



OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Un emplacement réservé est inscrit pour l'élargissement de la Route de la Varèze et Route de la Brûla.

Secteur d'OAP 2 : « Route des Alpes » (Ub_OA₂)

Superficie du site : 7 750 m².

Densité minimale : 20 logements par hectare minimum

Nombre de logements : 16 environ

Phasage de l'urbanisation : secteur urbanisable après mise en œuvre d'une installation de traitement des eaux usées conforme

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Ce secteur est localisé à l'Est du village entre la RD 37 dite « route des Alpes » et la route de la Brûla. Il s'insère dans un tissu pavillonnaire récent et peu dense.

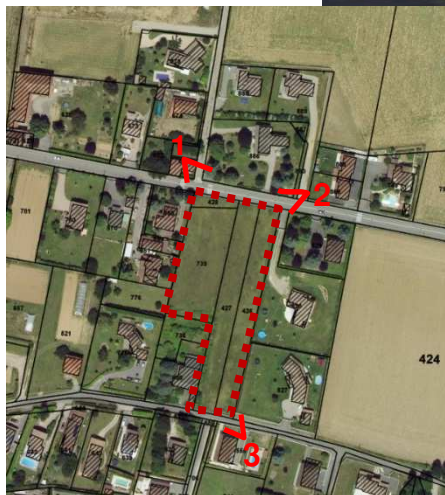
Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés.



Vues depuis la Route des Alpes (RD 37)



Vue depuis la Route de la Brûla



VOCATION DOMINANTE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du secteur permettra la réalisation d'environ seize logements répartis en deux sous-secteurs définis par la forme du tènement.

Typologie des logements, selon une densité décroissante depuis la RD 37 :

- Sous-secteur Nord : petit collectif (de 8 à 10 logements) et habitat intermédiaire (de 4 à 6 logements),
- Sous-secteur Sud : 2 logements individuels.

Hauteur : rez-de-chaussée avec un étage (R+1) maximum soit 7 mètres maximum.

Implantations bâties

Au Nord, le petit collectif sera implanté en retrait de la route départementale et parallèle à celle-ci, soit avec une orientation Nord / Sud. Des espaces de jardins seront privilégiés au Sud.

Des aires de stationnements seront aménagées en bordure de la RD 37 masquées par un système de clôture adapté comprenant au moins un muret de 1,20 mètre.

Les bâtiments devront présenter une façade structurante dans le paysage d'une largeur minimum de 12 à 20 mètres sans dépasser 25 mètres.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS, A LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT

Un accès distinct pour chaque sous-secteur sera réalisé.

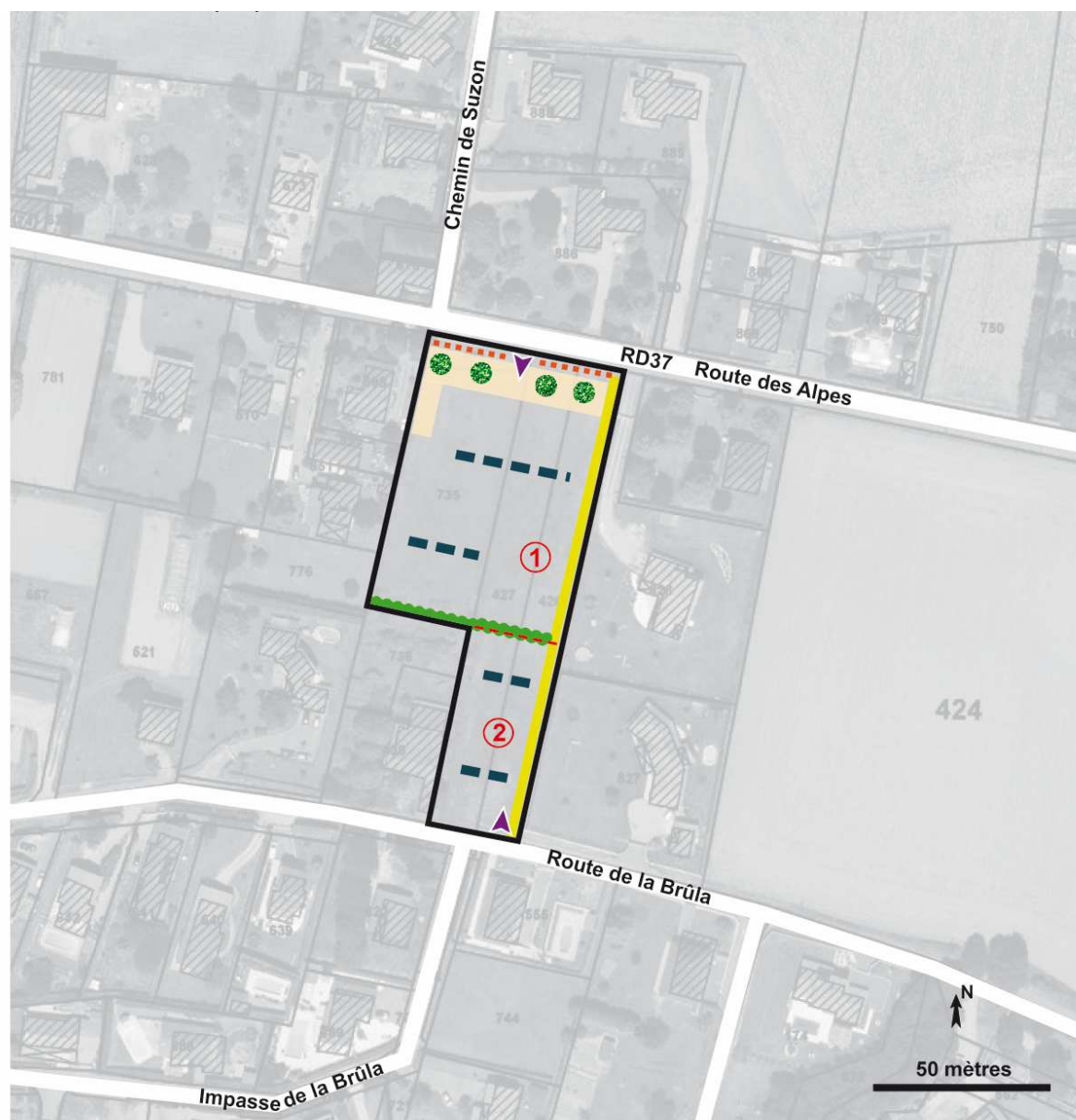
Un cheminement piétons aménagé au sein ou en limite de l'opération permettra de rejoindre la RD 37 (arrêt de bus et autres quartiers) et le centre-bourg avec notamment ces équipements scolaires.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

Une haie sera plantée pour séparer les deux sous-secteurs.

Les aires de stationnement bénéficieront d'un traitement paysager comprenant au moins la plantation d'arbres pour créer de l'ombre. La mise en œuvre de matériaux perméables ou semi-perméables sera privilégiée.

Schéma des principes d'aménagement du secteur d'OAP 2



Principes d'aménagement

- Contours de l'OAP
- Orientation principale des façades
- Phasage de l'opération
- Muret à réaliser

Principes de déplacements

- Principe d'accès
- Principe de cheminement piétons
- Stationnements

Principes de valorisation du paysage

- Haie à créer
- Plantation d'arbres sur l'espace de stationnement

OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Aucun.

Secteur d'OAP 3 (AUa_{OA3} - AU_{OA3})

Superficie du site : 1,87 hectare au total dont 10 998 m² (zone AUa) + 7 750 m² (zone AU)

Densité minimale : 20 logements par hectare minimum

Nombre de logements : 24 logements environ sur la zone AUa + 16 logements environ sur la zone AU

Phasage de l'urbanisation :

- zone AUa urbanisable après mise en œuvre d'une installation de traitement des eaux usées conforme
- zone AU inconstructible en l'état, nécessitant une procédure d'évolution du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Ce secteur est localisé à proximité du centre-bourg, côté Nord, entre la RD 37 et l'espace agricole.

Il s'insère dans un secteur pavillonnaire, à l'arrière d'un front urbain intégrant du bâti ancien pour partie en bordure de la RD 37, et entre deux lotissements route de la Carraz et chemin du Suzon.

Enjeux : développer une zone d'habitat en continuité des secteurs bâtis existants (Bourg et lotissements limitrophes), favorisant la mixité sociale par une offre de logements diversifiée.

Le secteur est concerné en partie par un risque de ruissellement de versant lié à un aléa faible, conditionnant la construction à des prescriptions spéciales.

Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains concernés avec la possibilité d'une réalisation en deux tranches suivant chacune des zones AU/AUa.



Orientations définies pour la zone AUa

VOCATION DOMINANTE ET FORMES URBAINES

L'aménagement de la zone AUa sera scindé en deux parties.

Typologie des logements

- Au Nord : logements individuels jumelés (soit 4 logements au total),
- Au Sud : petits collectifs et/ou habitats intermédiaires pour un total de 20 logements environ.

Hauteur : rez-de-chaussée avec un étage (R+1).

Implantations bâties

Les bâtiments seront orientés suivant le sens de la pente et parallèlement à la RD 37, soit Nord / Sud.

Les bâtiments devront présenter une façade structurante dans le paysage d'une largeur minimum de 12 à 20 mètres sans dépasser 25 mètres.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS, A LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT

L'accès se fera par le maillage à terme des voiries des deux lotissements limitrophes arrivant en limite Nord du secteur d'OAP 3.

La desserte de l'opération s'effectuera par une voirie interne à créer qui longera la limite Nord du secteur avec des antennes pour desservir les programmes de logements en parties Sud.

Un cheminement piétons en limite Sud-Ouest du secteur sera créer jusqu'au rond-point existant de la RD 37 et se connectera sur les voiries existantes. Les voies de desserte internes intégrant autant que possibles des places de stationnement banalisées (visiteurs) seront mixtes véhicules et piétons. Ce maillage piétonnier permettra de relier le centre-bourg et notamment les équipements scolaires et l'arrêt de bus pour les transports scolaires en particulier sur le rond-point de Cheyssieu dans la traversée du centre-village (RD 37).

Les stationnements seront prévus majoritairement au Nord des programmes de logements, en bordure de la voie à créer pour les logements jumelés, et, au sein d'un espace dédié en partie centrale pour les programmes de logements situés en partie Sud du secteur.

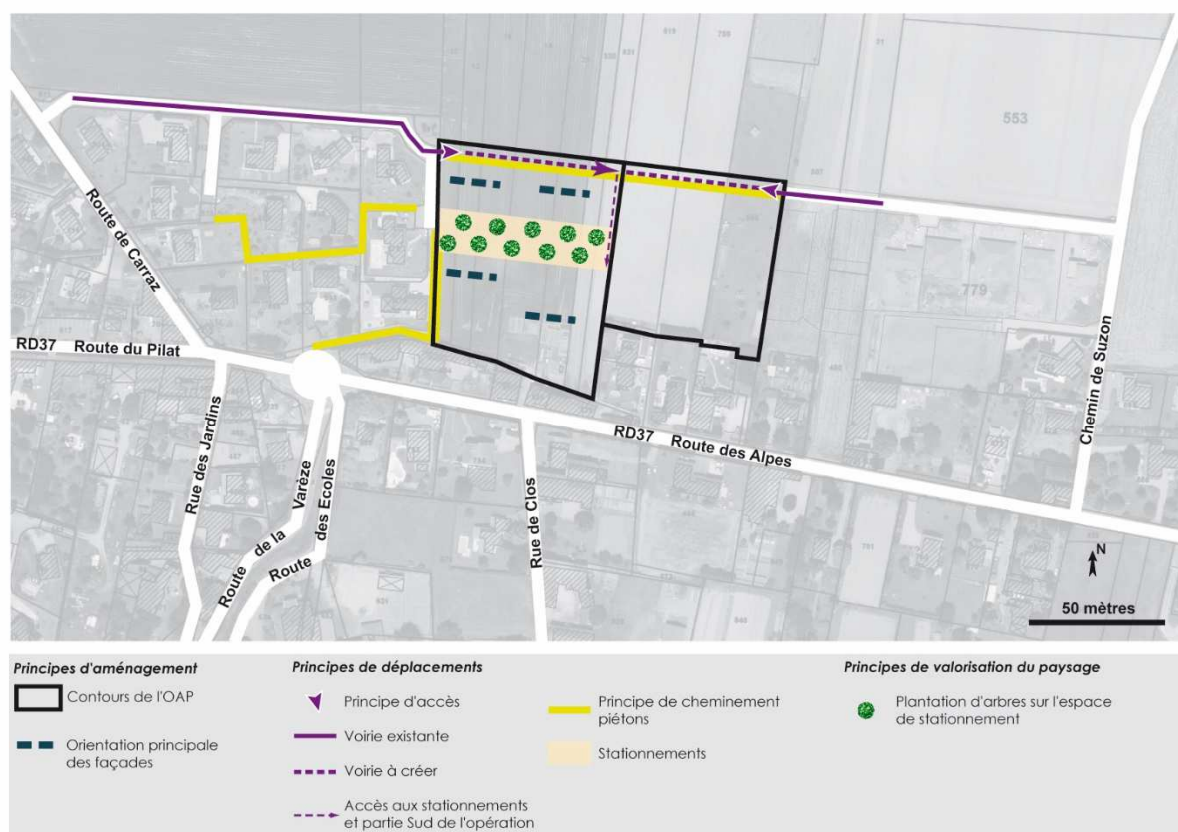
ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

L'insertion paysagère des différents programmes devra être réalisée notamment pour assurer la transition avec le bâti existant, mais aussi avec l'espace agricole ouvert pour lequel une frange paysagère est à prévoir de type haie bocagère (vive et mixte).

Les vues sur les logements existants en limite du secteur d'OAP seront limitées au maximum.

Les aires de stationnement bénéficieront d'un traitement paysager comprenant au moins la plantation d'arbres pour créer de l'ombre. La mise en œuvre de matériaux perméables ou semi-perméables sera privilégiée.

Schéma des principes d'aménagement du secteur d'OAP 3



OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Une servitude de mixité sociale est inscrite sur la zone AUa pour la réalisation de huit logements sociaux.

Orientations générales

« Mise en valeur de l'environnement et du paysage »

Les haies et boisements les plus structurants au niveau du grand paysage, mais également de l'environnement (milieu naturel), ont été identifiés pour compléter les « espaces boisés classés » et « éléments naturels remarquables du paysage » portés aux documents graphiques du Règlement (cf. carte ci-après).

En effet, leur rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, antiérosive et de réservoir de biodiversité, leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer sa préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

Le principe général à mettre en œuvre est de :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté ci-après sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçues pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, **pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués** dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat **en veillant au respect de leur intérêt initial** (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, etc.).

Les corridors identifiés sur le plan ci-après sont à préserver. **Le principe général à mettre en œuvre est de ne pas interrompre les déplacements de la faune**, en maintenant notamment les points de passages au sein de ces étendues agro-naturelles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau). Il s'agit également d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs, ou la création de nouvelles coupures (dont les infrastructures de transport), de prévoir également des clôtures perméables à la faune (prévoir un espace entre le sol et le bas des clôtures).

Ils tiennent compte des corridors identifiés :

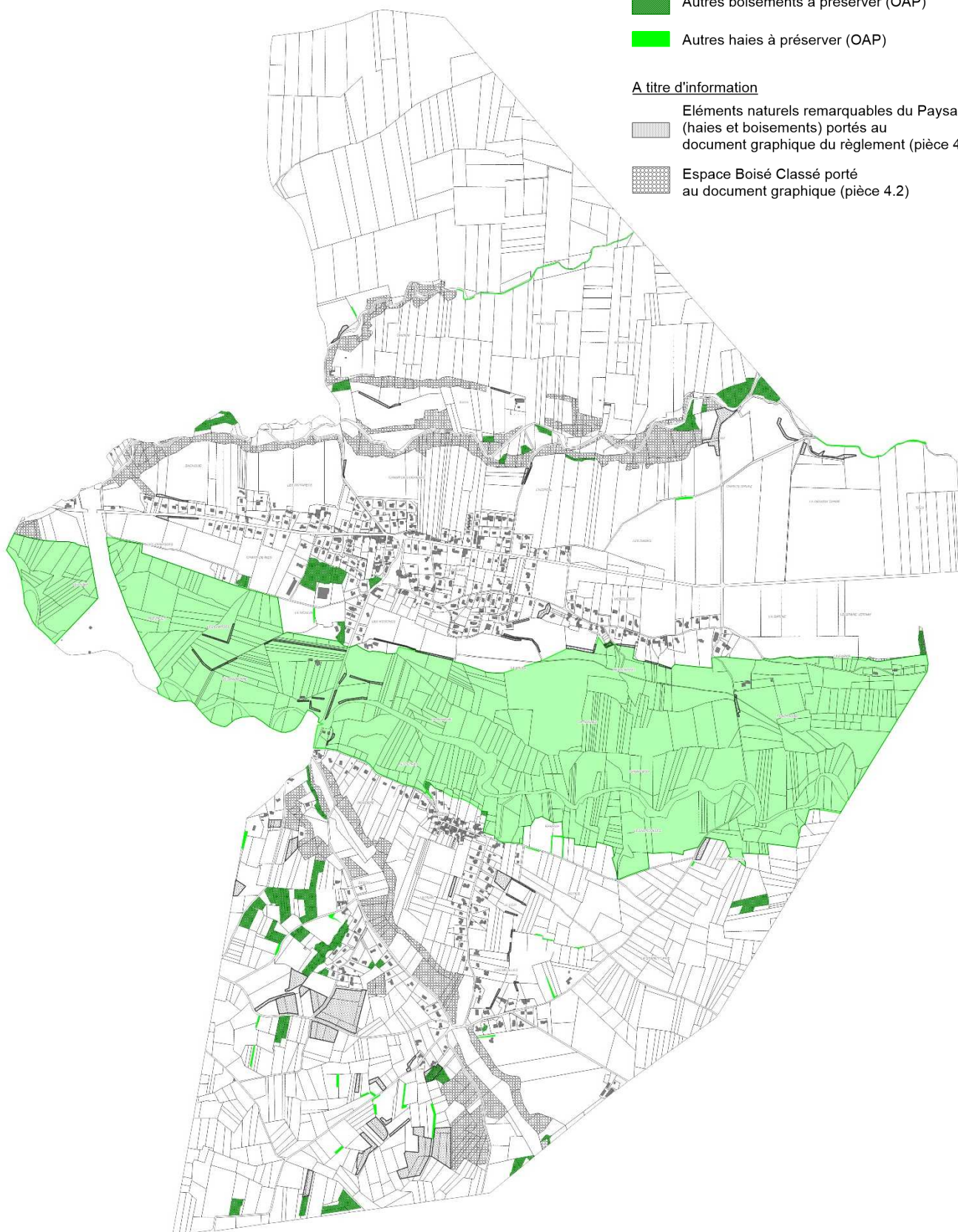
- par le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône (Suzon et Varèze - DOG du SCOT, page 114) complétés afin d'assurer la cohérence de ces derniers sur le territoire de Cheyssieu.
- par le Schéma Régional des Corridors Ecologiques (SRCE), sur la plaine Nord de Cheyssieu classant ces espaces en corridor écologique d'intérêt régional.

**Cartes des Eléments remarquables du paysage
(haies et boisements) à préserver**

- Haies et boisements à préserver (OAP)
dans le secteur de la Varèze
- Autres boisements à préserver (OAP)
- Autres haies à préserver (OAP)

A titre d'information

- Eléments naturels remarquables du Paysage
(haies et boisements) portés au
document graphique du règlement (pièce 4.2.)
- Espace Boisé Classé porté
au document graphique (pièce 4.2)



Carte des corridors écologiques à préserver

 Corridor écologique à préserver lié au SRCE

 Corridors écologiques à préserver (OAP)
(identifiés par le SCOT des Rives du Rhône)

A titre d'information

 Corridors écologiques portés
au document graphique (pièce 4.2)

