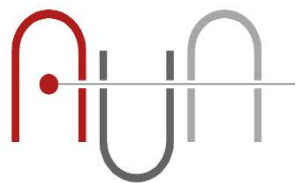




## Plan Local d'Urbanisme

### Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CELINE GRIEU

| Pièce n° | Projet arrêté | Document soumis à enquête publique | Approbation |
|----------|---------------|------------------------------------|-------------|
| 03       | 28/02/2018    | Du 22/10/2018 au 22/11/2018        | 20/02/2019  |



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

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

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

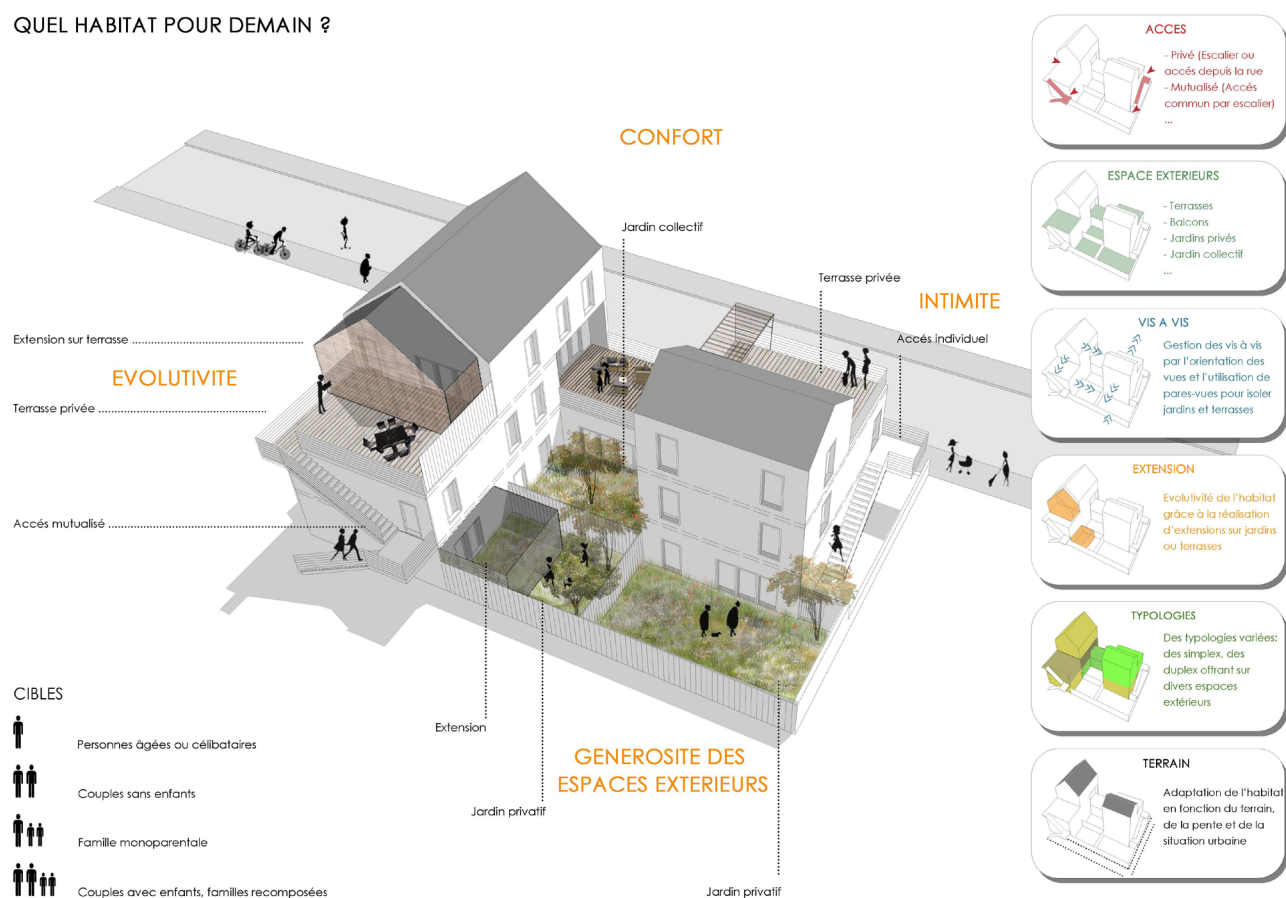
## Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

### \* L'habitat intermédiaire

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

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

### QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Maquette réalisée par l'AUA



## Localisation des secteurs d'OAP

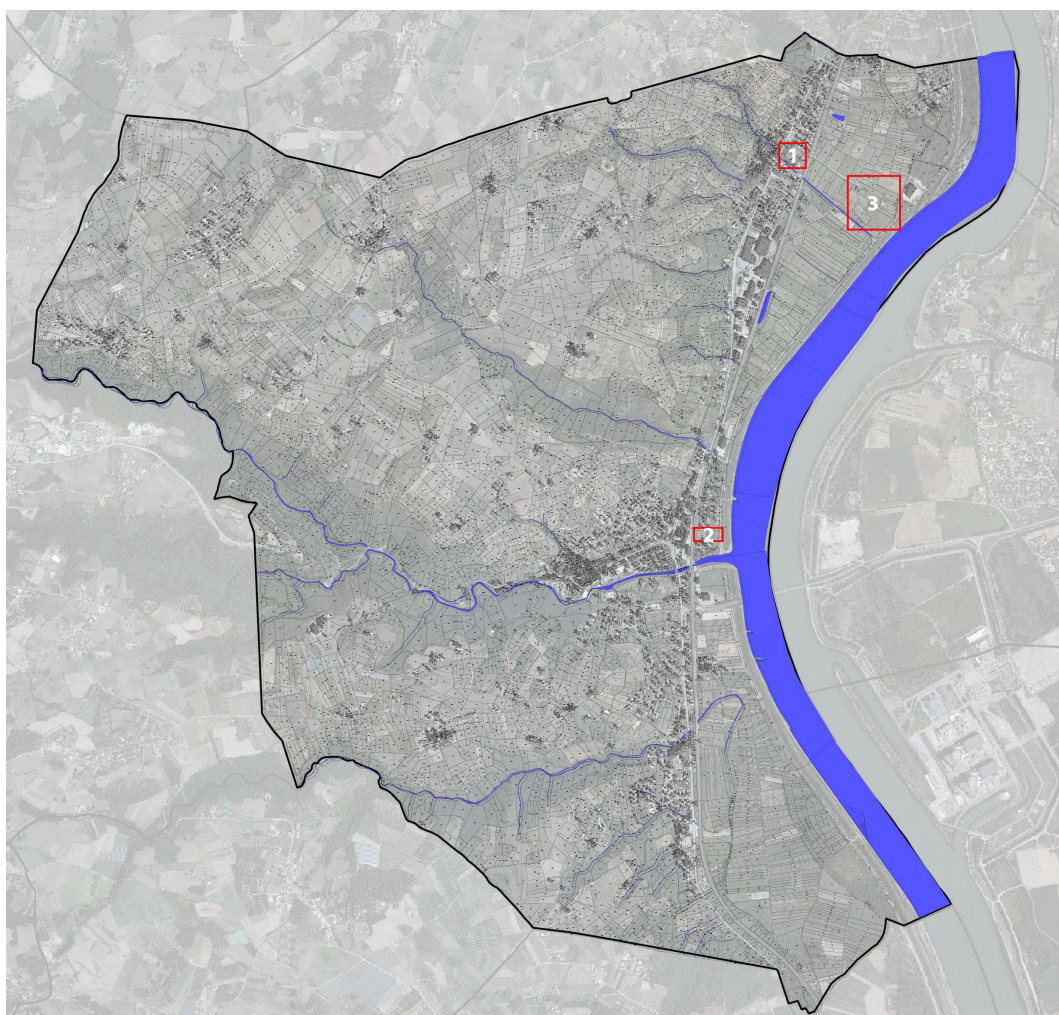
---

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

- Secteur n°1 : Verlieu
- Secteur n°2 : Luzin
- Secteur n°3 : Jassoux (zone d'activités viticole)

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

- **Mener le développement urbain** de la commune en continuité du tissu urbain existant.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population
- **Développer des fonctions urbaines mixtes**
- **Valoriser les franges urbaines**
- **Prendre en compte les nuisances** dans le cadre des nouvelles opérations de logements
- **Regrouper les activités viticoles** dans une démarche de cohérence urbaine et d'insertion paysagère



## 1. Secteur n°1 : Verlieu

---

### Etat des lieux du site :

Ce tènement est localisé dans le tissu urbain du hameau de Verlieu. Sa position stratégique lui offre de réelles possibilités de développement dans une démarche de densification et de renforcement de cette polarité. D'une superficie d'environ 6 900 m², le tènement bordé au Nord par le Chemin des Sables, au Sud par le Chemin Neuf Verlieu et à l'Ouest par la RD 1086.

Il est situé dans un environnement urbain hétérogène avec, à l'Est, au Nord et au Sud des maisons individuelles de densité moyenne et, à l'Ouest, un tissu urbain ancien plus dense avec des constructions implantées à l'alignement aux abords de la RD 1086.



### Enjeux :

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

- La densification des secteurs disponibles dans l'enveloppe urbaine
- La diversification des typologies de logements
- Le renforcement de la centralité du bourg de Verlieu et le développement de fonctions urbaines mixtes
- L'optimisation du foncier et la maîtrise de la densification
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La prise en compte des nuisances sonores liées à la présence de la RD 1086

## **Principes d'aménagement :**

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

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

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. Les hauteurs des bâtiments devront être harmonieuses en alternant du R+1 (sur la partie Est et Nord) et du R+2 (sur la partie Sud-Ouest le long de la RD 1086).

En termes de trames vertes, l'opération devra accueillir un espace végétalisé le long de la RD 1086 afin de créer une respiration par rapport au hameau ancien de l'autre côté de la voie et pour limiter les nuisances sonores liées à la RD. Des espaces verts et jardins privatifs seront aménagés en cœurs d'ilot et participeront à la qualité paysagère de l'opération.

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en termes de sobriété et de performance énergétique, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales. La conception des bâtiments permettra également de limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport.

### **- Développement urbain et déplacements :**

L'opération sera desservie par une voie principale qui sera créée entre le Chemin des Sables au Nord et le Chemin Neuf Verlieu au Sud. Il s'agira d'une voie partagée entre véhicules motorisés, piétons et cycles qui permettra de desservir l'ensemble de l'opération.

Les limites entre la voie et les bâtiments devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène, notamment en aménageant un espace collectif végétalisé pouvant supporter du stationnement.

### **- Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements collectives et individuelles groupées/intermédiaires.

Les bâtiments situés à l'Ouest de l'opération, le long de la RD 1086, accueilleront des logements collectifs en R+2 : environ 10 logements.

Les bâtiments situés au centre de l'opération prendront des formes intermédiaires ou individuelles groupées en R+1 : environ 10 logements.

L'autre partie du tènement accueillera des logements individuels groupés ou intermédiaires en R+1 : environ 10 logements.

**BILAN : environ 30 logements (dont environ 8 logements locatifs abordables), soit une densité de l'ordre de 43 logements/ha.**

## Schéma de principe



Périmètre de l'OAP



Zone d'implantation des logements collectifs R+2



Zone d'implantation des logements intermédiaires et individuels R+1



Espace tampon végétalisé à aménager entre la RD 1086 et le bâtiment de logements collectifs



Espace central collectif à aménager (espace central paysager pouvant supporter du stationnement)



Traitement homogène et qualitatif des limites avec la voie (clôtures, bâtiments,...)



Voie principale à créer

### 3. Secteur n°2 : Luzin

---

#### Etat des lieux du site :

Ce tènement est localisé dans le quartier de Luzin, secteur central à Chavanay notamment doté de commerces et services de proximité. Le site objet des présentes OAP est situé de l'autre côté de la voie ferrée, dans un environnement résidentiel de faible densité.

Sa superficie d'environ 7 900 m<sup>2</sup> offre un potentiel de développement relativement important à proximité de la centralité de Luzin.

Il est traversé en son centre par le Chemin du Bouchet et est longé à l'Est par l'Avenue du Rhône. De plus, le tènement est bordé à l'Ouest par la voie ferrée.



Ce secteur est situé dans le périmètre de danger immédiat des 2 km autour de la centrale nucléaire de Saint-Alban – Saint-Maurice-l'Exil.

#### Enjeux :

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

- La densification des secteurs disponibles dans l'enveloppe urbaine
- La diversification des typologies de logements
- Le renforcement de la centralité du secteur de Luzin
- L'optimisation du foncier et la maîtrise de la densification
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La prise en compte des nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée et des risques nucléaires

## **Principes d'aménagement :**

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

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

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. La hauteur des bâtiments devra être harmonieuse en R+1.

En termes de trames vertes, une zone tampon (épaisseur ???, composition...) sera aménagée le long de la voie ferrée dans le but de créer un espace végétalisé non bâti et ainsi éloigner les constructions des nuisances sonores.

La partie Est du site accueillera un cœur d'îlot végétalisé à usage de jardins privés.

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en termes de sobriété et de performance énergétique, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales. La conception des bâtiments permettra également de limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport.

### **- Développement urbain et déplacements :**

L'opération sera desservie par deux voies :

- La partie Ouest sera directement desservie par le Chemin du Bouchet. Un chemin d'accès pourra être créé pour desservir l'intérieur de l'opération sous la forme d'un espace collectif partagé pouvant supporter du stationnement.
- La partie Est sera desservie par la création d'une voie de bouclage aménagée entre le Chemin du Bouchet et l'Avenue du Rhône.

Le rapport entre la voie et les bâtiments devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et homogène.

### **- Programmation**

Le site devra accueillir des typologies de logements individuels groupés/intermédiaires : environ 15 logements

**BILAN : environ 15 logements (dont environ 4 logements locatifs abordables), soit une densité de l'ordre de 20 logements/ha.**

## Schéma de principe



Périmètre de l'OAP



Zone d'implantation des logements intermédiaires et individuels R+1



Espace tampon végétalisé à aménager aux abords de la voie ferrée



Espace central collectif à aménager (espace central paysager pouvant supporter du stationnement)



Zone d'implantation des jardins



Traitement homogène et qualitatif des limites avec la voie (clôtures, bâtiments,...)



Voie principale à créer

## Secteur n°3 : Jassoux

---

### Etat des lieux du site :

Ce tènement est situé au lieu-dit de Jassoux, au Nord-Est de la commune de Chavanay, dans la plaine alluviale agricole.

Il est bordé au Sud-Ouest par le Chemin Neuf Verlieu et, à l'Est, par l'Avenue du Rhône.

D'une superficie de 6,2 ha, ce secteur est destiné au développement d'exploitations agricoles à vocation viticole. C'est un site privilégié au regard de l'accessibilité relativement aisée, de la présence à proximité immédiate d'activités agricoles viticoles ainsi que des faibles impacts agricoles et environnementaux de l'aménagement de cette zone.



### Enjeux :

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

- L'optimisation du foncier
- L'encadrement de l'implantation de bâtiments d'activités
- L'insertion paysagère et environnementale des constructions (notamment liée à la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable).

### **Principes d'aménagement :**

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

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

De larges percées non bâties et végétalisées seront aménagées selon une orientation Nord-Ouest / Sud-Est afin de maintenir des ouvertures paysagères sur la vallée depuis les coteaux.

Par ailleurs, les abords du site feront l'objet d'une végétalisation importante pour créer des transitions harmonieuses entre les bâtiments d'activité et les espaces agricoles.

L'aménagement de la zone devra prendre en compte l'environnement naturel, notamment l'axe de déplacement de la faune et la zone humide situés à l'Ouest. Ainsi, une perméabilité sera attendue dans les aménagements, notamment sur les clôtures. De plus, la gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une attention particulière et être traitée à l'échelle de la zone. Le développement de la zone devra assurer le maintien de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales situé le long du Chemin Neuf Verlieu et prendre en compte les mesures de protection de la ressource en eau potable.

L'aménagement de la zone devra privilégier l'optimisation et la mutualisation des accès depuis l'Avenue du Rhône.

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en termes de sobriété et de performance énergétique, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales.

## Schéma de principe

