

DEPARTEMENT DU RHÔNE
COMMUNE DE CHASSELAY



Plan Local d'Urbanisme
Modification n° 1

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement de la procédure	Approbation
03	21 Mars 2023	10 Février 2025

1. Préambule

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

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

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

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

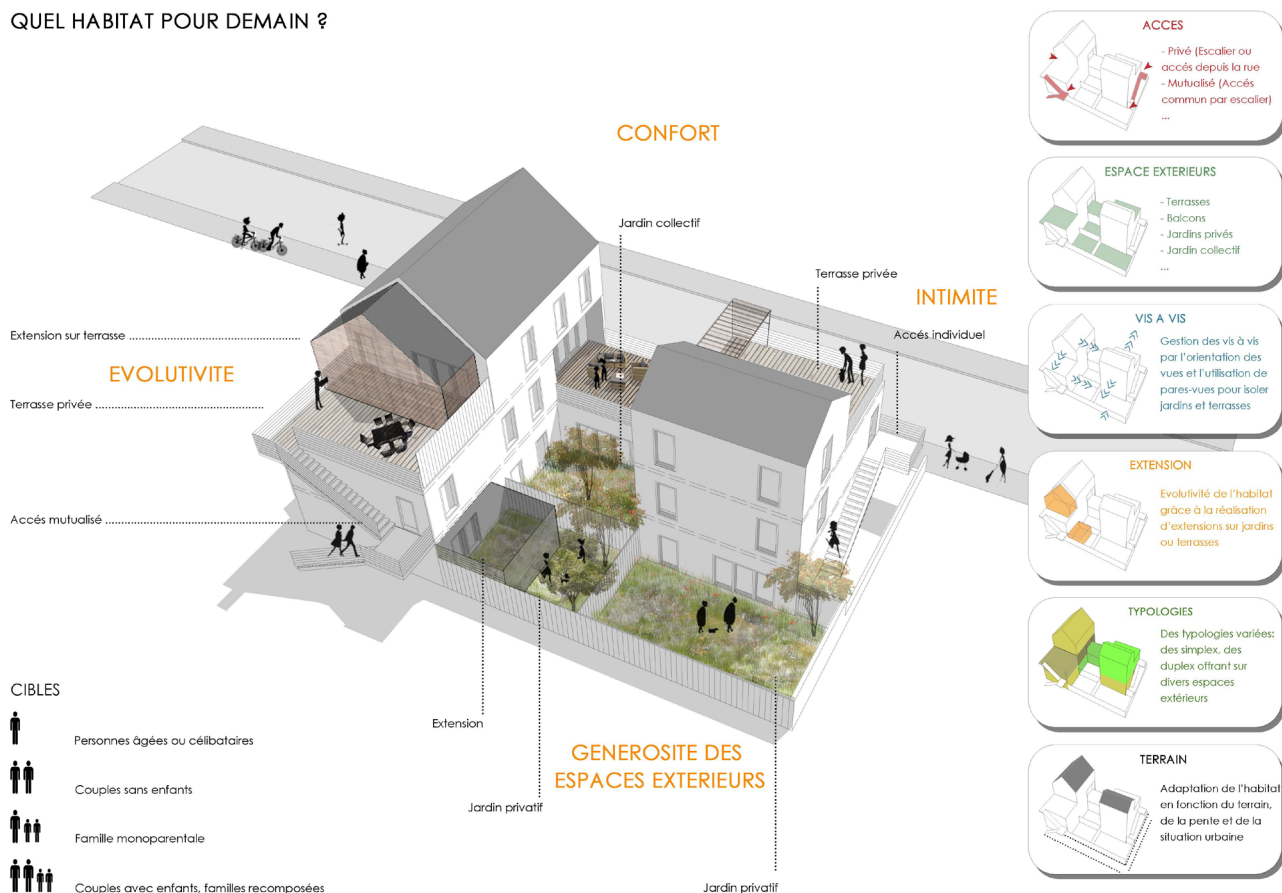
Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

* L'habitat intermédiaire

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

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

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Maquette réalisée par l'AUA

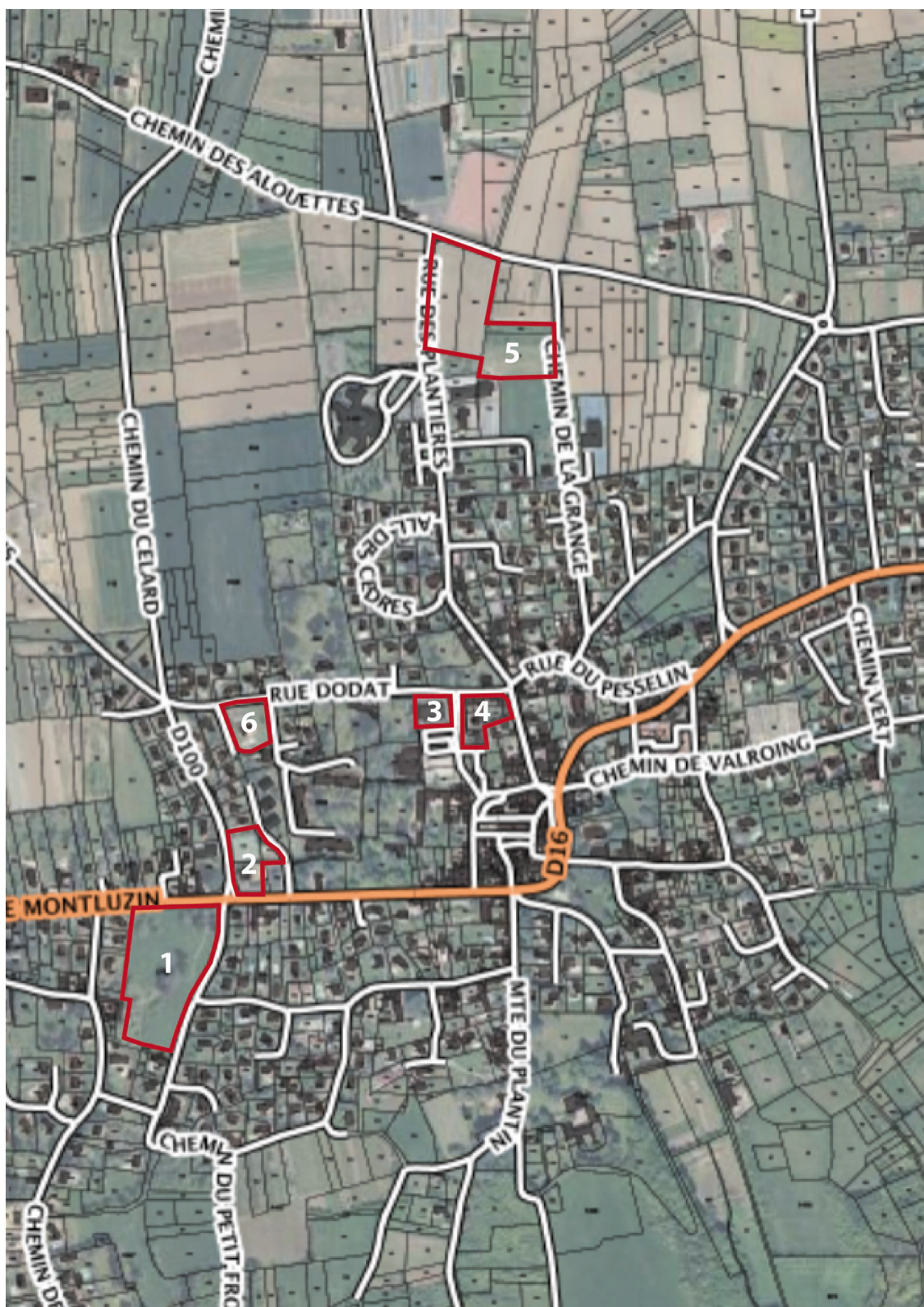
2. Localisation des secteurs d'OAP

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

- Secteur n°1 : Montpiollier
- Secteur n°2 : Entrée bourg Ouest
- Secteur n°3 : Place Henriette Bresson
- Secteur n°4 : Impasse Dodat
- Secteur n°5 : Equipements
- Secteur n°6 : Propriété rue Dodat

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

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



Secteur n°1 : Montpiollier

Etat des lieux du site :

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

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

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



Enjeux :

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

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

Principes d'aménagement :

- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

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

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

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

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

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

- Composition urbaine et déplacements :

L'opération sera desservie par deux voies :

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

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

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

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

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

- **Programmation**

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

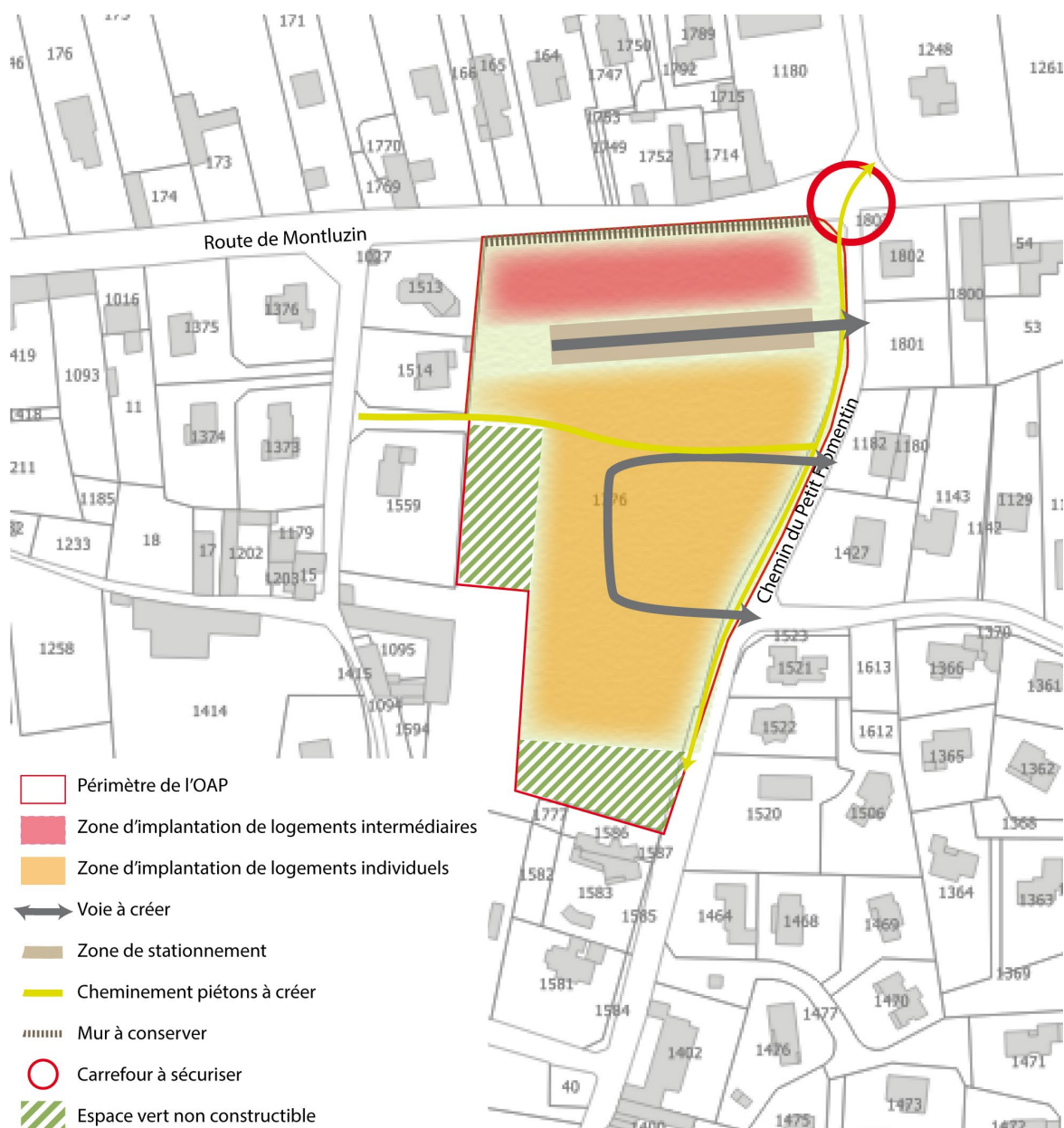
Les bâtiments situés au Nord de l'opération, le long de le RD 16, accueilleront des logements intermédiaires en R+2 : environ 30 logements.

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

L'urbanisation du secteur devra se faire sous la forme d'une opération d'ensemble.

BILAN : environ 42 logements (dont au minimum 25% de la surface de plancher dédiée à du logement locatif social), soit une densité de l'ordre de 22 logements/ha.

Schéma de principe



Illustration



3. Secteur n°2 : Entrée bourg Ouest

Etat des lieux du site :

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

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

Sa superficie d'environ 4000 m² offre un potentiel de reconversion et de restructuration important dans le but de valoriser l'entrée du bourg.

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



Enjeux :

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

- L'anticipation du renouvellement urbain
- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La redéfinition des usages
- La mixité fonctionnelle
- La valorisation de l'entrée du village

Principes d'aménagement :

- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

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

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. La hauteur des bâtiments devra être harmonieuse avec l'environnement pavillonnaire.

Un soin particulier sera porté à la qualité de la frange nord du site en lien avec les constructions existantes.

- Composition urbaine et déplacements :

Le site est composé de deux secteurs distincts pouvant pour les besoins du projet être séparés par une voie de desserte interne en sens unique entre la route de Montluzin (sens entrant) et le chemin de Célard (sens sortant).

Le long de la RD 16, la partie Sud permettra l'extension du pôle de santé dont l'accueil de la pharmacie, la requalification des espaces publics et sera traversée par un cheminement modes doux. Egalement, dans la partie Est du site, des espaces publics seront aménagés pour valoriser l'entrée du village.

Le long du Chemin du Celard, au Nord du pôle de santé, l'espace occupé par les anciens terrains de tennis conservera une vocation sportive et associative.

- Programmation

La programmation du site comprend les extensions du pôle médical, une pharmacie et des équipements sportifs et associatifs ainsi que des espaces verts et espaces publics.

Schéma de principe



4. Secteur n°3 : Place Henriette Bresson

Etat des lieux du site :

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

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

Compte-tenu de la vétusté de la salle des fêtes, son renouvellement est à anticiper dans le cadre d'une réflexion globale sur le bourg de la commune. En effet, d'une superficie de plus de 2000 m², ce site offre un potentiel de reconversion important dans un secteur à enjeux de densification.



Enjeux :

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

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

Principes d'aménagement :

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

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

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

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

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

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

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

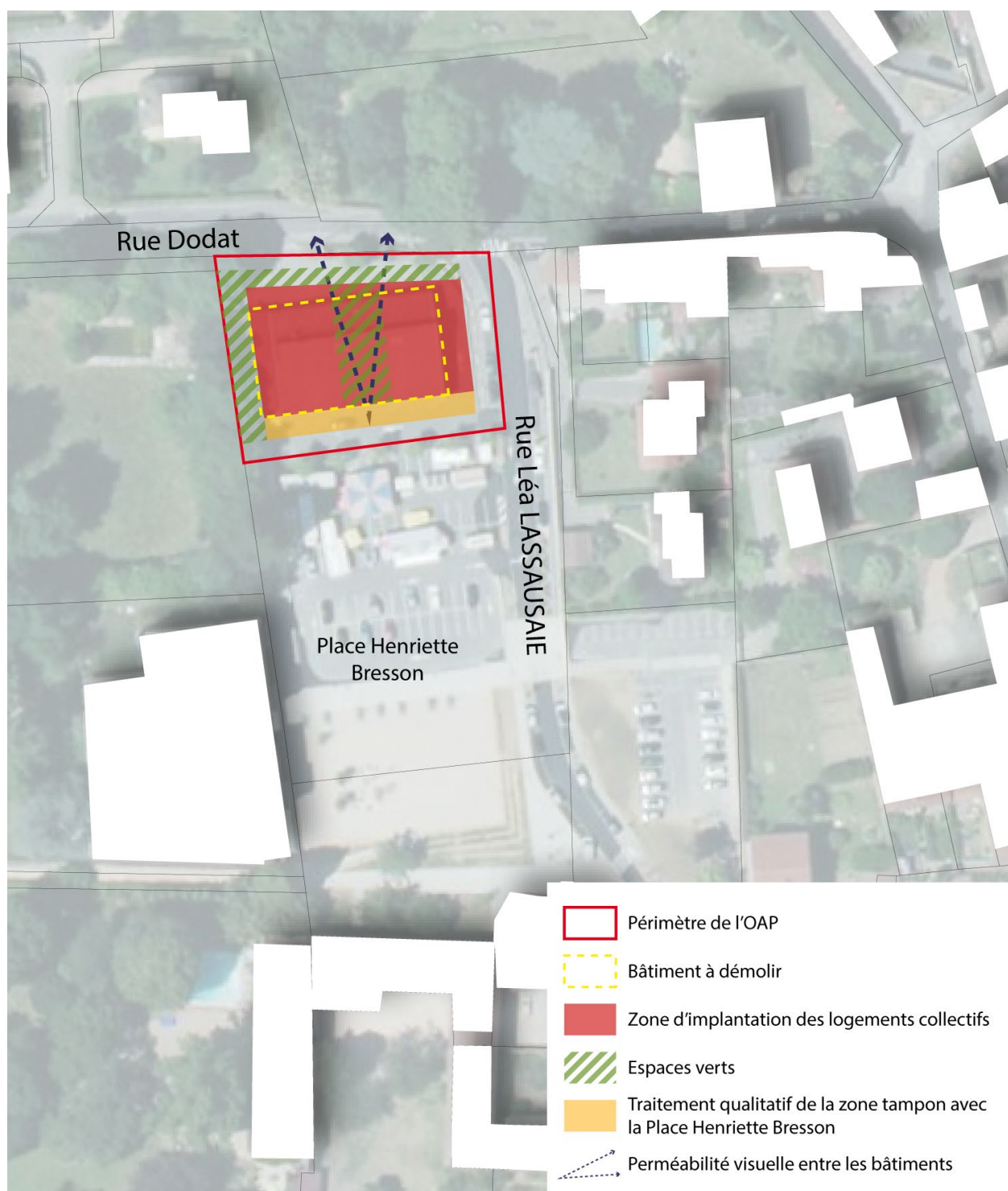
Les façades des bâtiments et leurs abords donnant sur la place Henriette Bresson feront l'objet d'un traitement urbain et architectural qualitatif pour valoriser les zones de contact entre espaces privés et espaces publics.

- ***Programmation***

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

BILAN : environ 30 logements (dont au minimum 25% de la surface de plancher dédiée à du logement locatif social), soit une densité de l'ordre de 150 logements/ha.

Schéma de principe

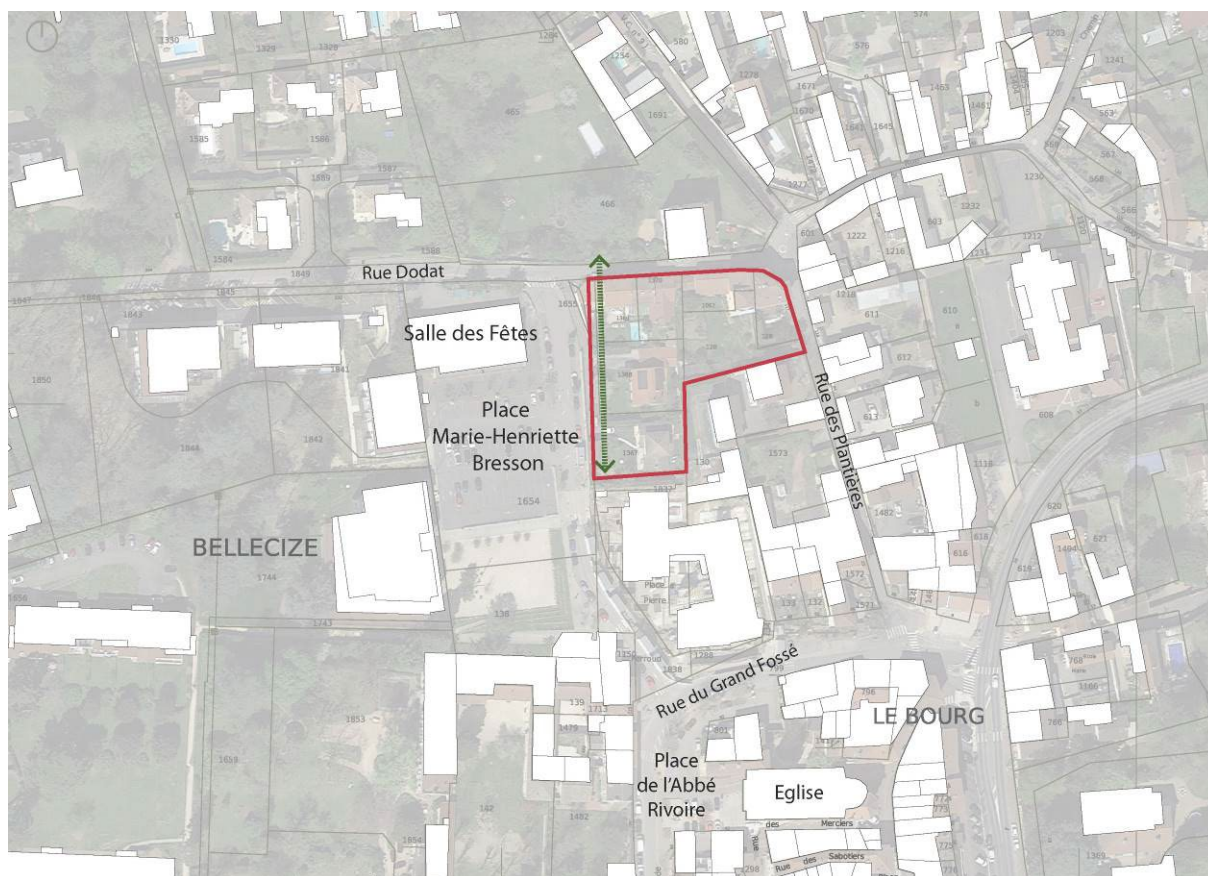


5. Secteur n°4 : Impasse Dodat

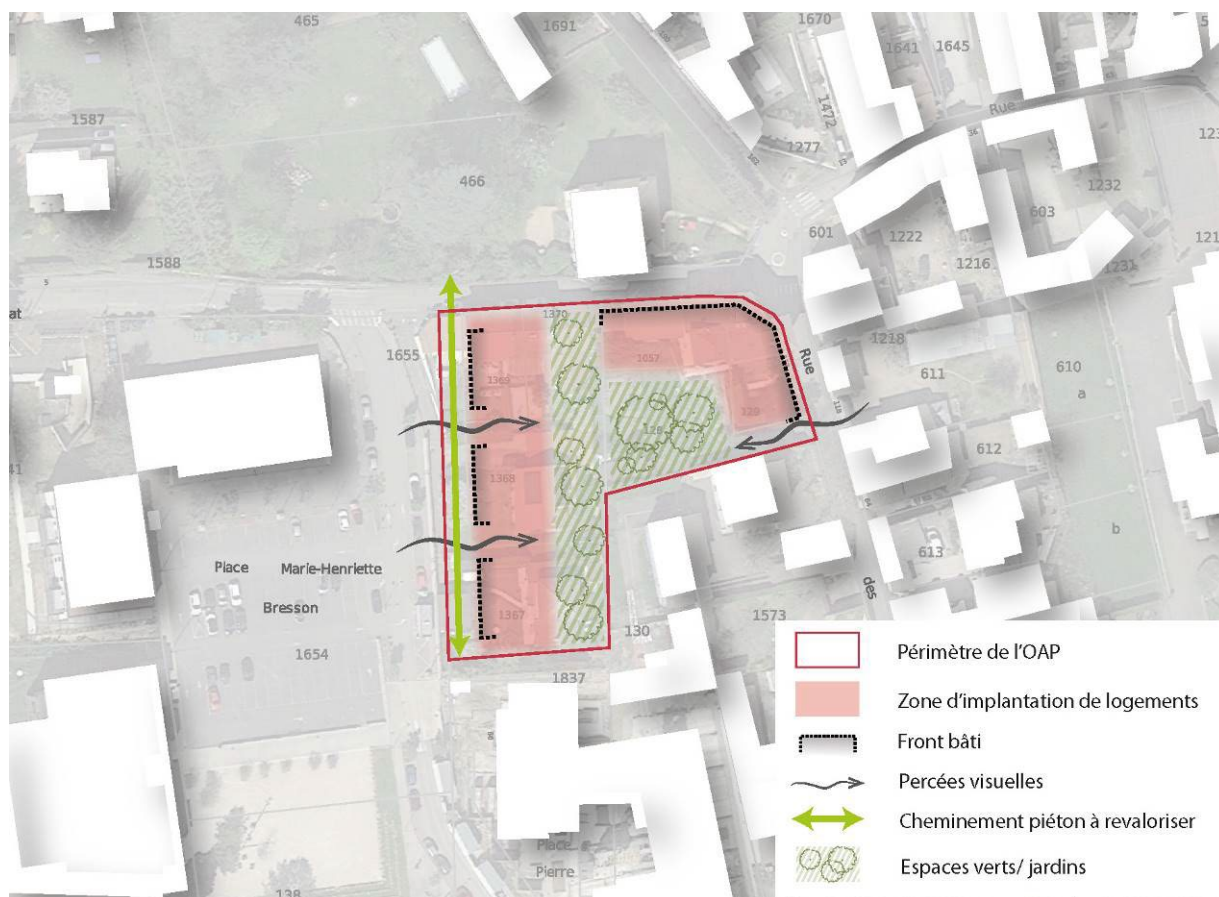
Etat des lieux du site :

Le secteur s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain potentiel. Aujourd'hui investi par des maisons individuelles, le site est localisé en partie centrale de la commune de Chasselay et compose le front Est de la Place Henriette Bresson.

Au regard de cette situation stratégique, proche du centre historique des commerces et des équipements de la commune, les élus ont souhaité encadrer son éventuelle mutation. Une nouvelle OAP est donc créée. Elle reprend la numérotation n°4 de l'OAP centre bourg du PLU en vigueur qui est supprimée dans le cadre de la modification.



Principes d'aménagement :



Les principes mis en place sont les suivants :

Desserte et accès

- L'accès aux opérations se fera depuis l'impasse Dodat pour celles formant le nouveau front de la Place Henriette Bresson. Cette impasse sera requalifiée en un espace apaisé et partagé favorisant l'appropriation de cet espace par le piéton.
- Les constructions en partie nord est seront desservies par la rue Dodat et la rue des Plantières.

Forme urbaine

- Le front bâti donnant sur l'impasse Dodat ne sera pas continu au niveau du rez-de-chaussée à minima et permettra de larges percées visuelles sur un cœur d'ilot largement végétalisé,
- Les constructions de type petit collectif ou logements intermédiaires respecteront un alignement sur voie

La densité sera de l'ordre de 30/40 logements à l'hectare soit 10 à 15 logements.

Secteur n°5 : Equipements

Etat des lieux du site :

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

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

D'une superficie de 2,1 ha et en partie de propriété communale, ce secteur a pour vocation à accueillir les équipements publics du bourg qui vont faire l'objet de projets de reconversion (salle des fêtes, espace « jeunes »),...ainsi que de conforter la polarité d'équipements présente dans cette zone.



Enjeux :

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

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

Principes d'aménagement :

- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

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

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

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

- Composition urbaine et déplacements :

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

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

- Programmation

Le site accueillera plusieurs équipements et espaces publics dont :

- Une salle des fêtes
- Une maison des jeunes
- Un plateau sportif et des terrains de boules et de pétanque
- Un local technique communal
- Un parking mutualisé d'environ 800 places

Zone d'implantation d'une aire de stationnement mutualisée
 Zone d'implantation d'une salle polyvalente et d'une maison des jeunes
 Zone d'implantation d'un plateau sportif et d'aires de jeux (boules, pétanque,...)
 Aménagement d'espaces paysagers
 Traitement végétal des abords du site
 Accès véhicules
 Cheminement piétons

Principes d'aménagement :

- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

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

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux et avec l'environnement urbain pavillonnaire, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs. Ces dernières ne devront pas dépasser R+1.

L'implantation des bâtiments devra éviter la constitution d'un front bâti le long de la rue Dodat et valorisera le caractère aéré et vert de l'urbanisation du secteur. Elle veillera également à ménager des franges végétalisées sur les bordures du terrain et à préserver au maximum les arbres existants.

- Composition urbaine et déplacements :

L'opération sera organisée autour d'un vaste espace vert commun intégrant une aire de jeux située au centre de la parcelle. Les bâtiments, dont les façades seront orientées vers cet espace vert, s'implanteront sur les franges Est et Sud avec :

- un petit collectif en R+1 sur la frange Est ;
- des logements individuels groupés en R+1 sur la frange Sud disposant également de petits espaces verts privatifs ;

L'accès à l'opération se fera par la voie privée perpendiculaire à la rue Dodat qui dessert déjà le terrain, actuellement fermée par un portail et constituée de deux chemins juxtaposés desservant des parcelles pavillonnaires en drapeau. Les espaces de stationnement surfaciques seront positionnés à l'entrée du site et se déploieront sur ses franges Ouest et Nord, les bâtiments étant directement desservis par un maillage de cheminements piétons.

Un local poubelle commun sera également construit à l'entrée de l'opération.

- Programmation :

L'opération accueillera environ 17 logements dont 12 logements collectifs et 5 logements individuels groupés. Elle intégrera en outre de 20% à 25% de logements aidés en logements collectifs.

BILAN : environ 17 logements (dont 25% à 30% de logements aidés), soit une densité de l'ordre de 47 logements/ha.

Schéma de principe

