



Commune de CHASSE-SUR-RHÔNE

# Plan Local d'Urbanisme

## 3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation



Approbation le 30 novembre 2017

---

- **GÉNOMIE**

309 rue Duguesclin  
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83 - Fax: 04.72.04.93.88  
E.mail: [contact@geonomie.com](mailto:contact@geonomie.com)

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice  
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél/fax: 04.72.71.89.35  
E.mail: [contact@act-etudes.com](mailto:contact@act-etudes.com)

# SOMMAIRE

<i>Préambule</i> .....	1
<b>1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de CHASSE-SUR-RHÔNE .....</b>	<b>3</b>
1.1/Une urbanisation sous forme d'opérations 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 .....	6
<b>2. OAP «Aménagement» .....</b>	<b>8</b>
2.1/OAP Centre-ville.....	9
2.2/OAP extension .....	13
<b>3. OAP «Densité» .....</b>	<b>17</b>
3.1/Secteur de la vallée .....	18
3.2/Secteur sud de la vallée.....	19
3.3/Secteur du plateau.....	20

Commune de CHASSE-SUR-RHÔNE

---

# 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 ténements de taille significative,
- 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 m<sup>2</sup> 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 forme 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 m<sup>2</sup> et 4 000 m<sup>2</sup>.

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:**

- **2 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 faîte 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*

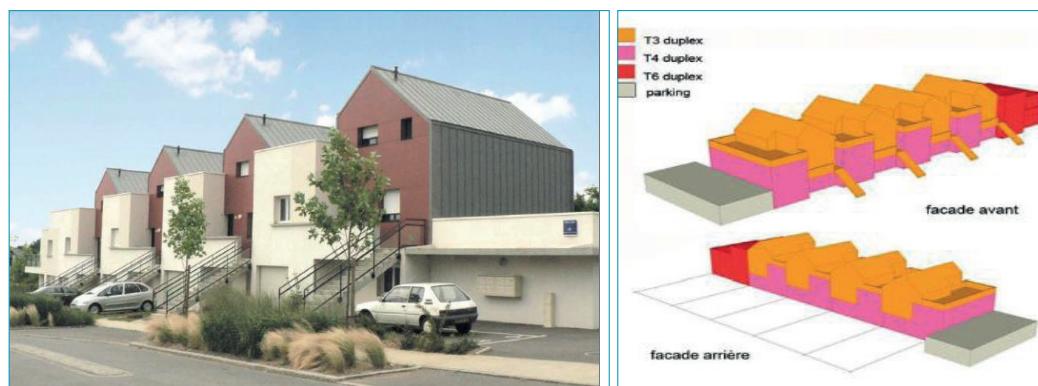
## Habitat collectif:

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

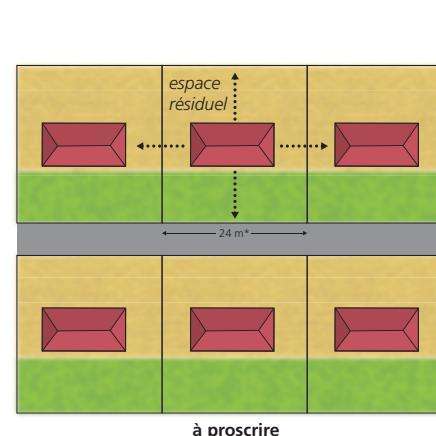
Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-groupé, 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.



\* les largeurs sont données à titre d'exemple.

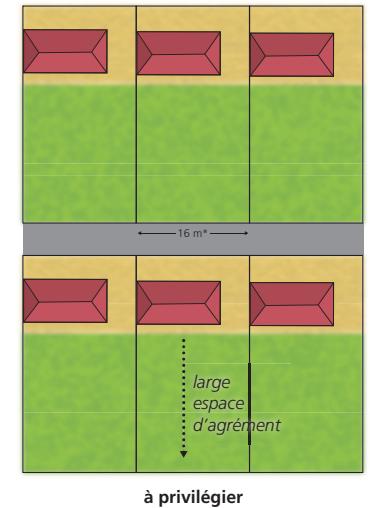


Schéma de principe (non opposable)

## 1.4/PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

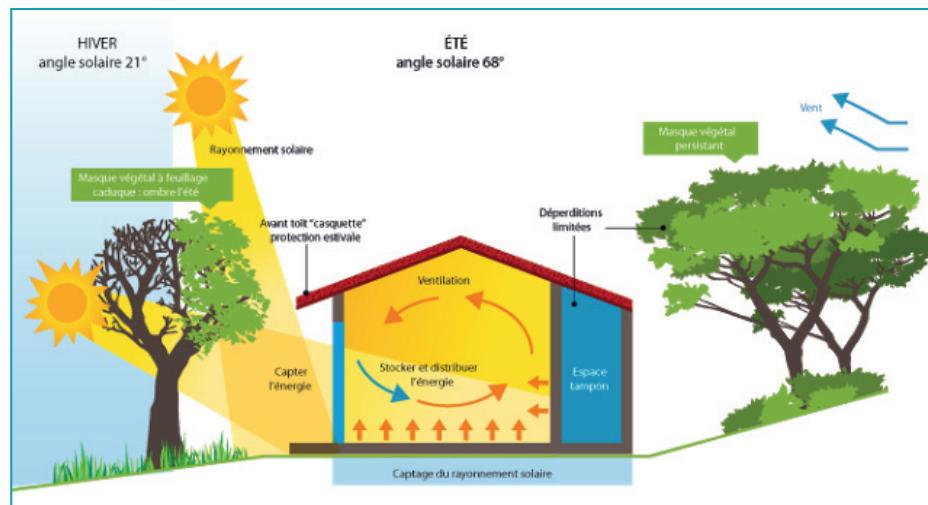
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

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.



## 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 privatives) 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 :

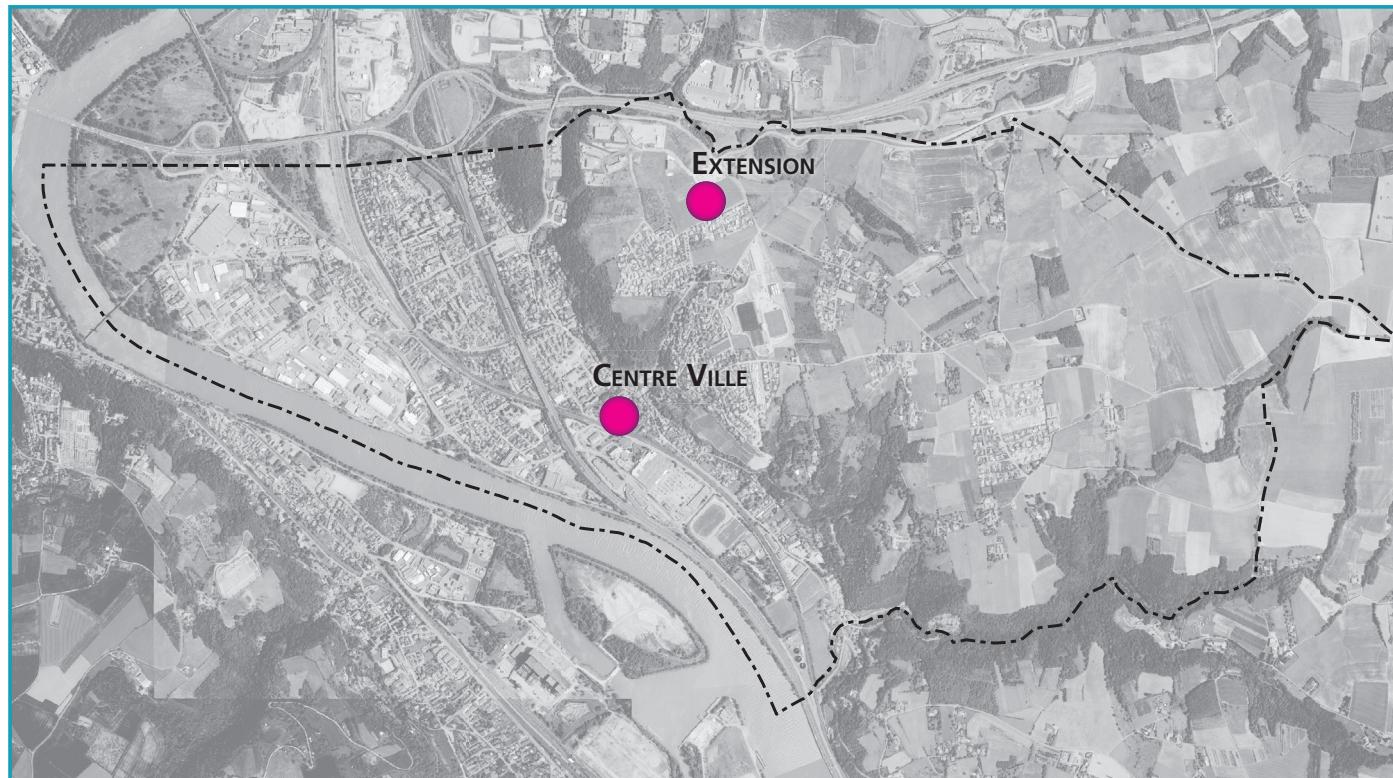
- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - [www.sophie-anfray.fr](http://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 2 schémas d'aménagement, un localisé en cœur de ville, à proximité immédiate de la mairie et le second en extension sur le plateau, au sud de la zone d'activités des Platières.



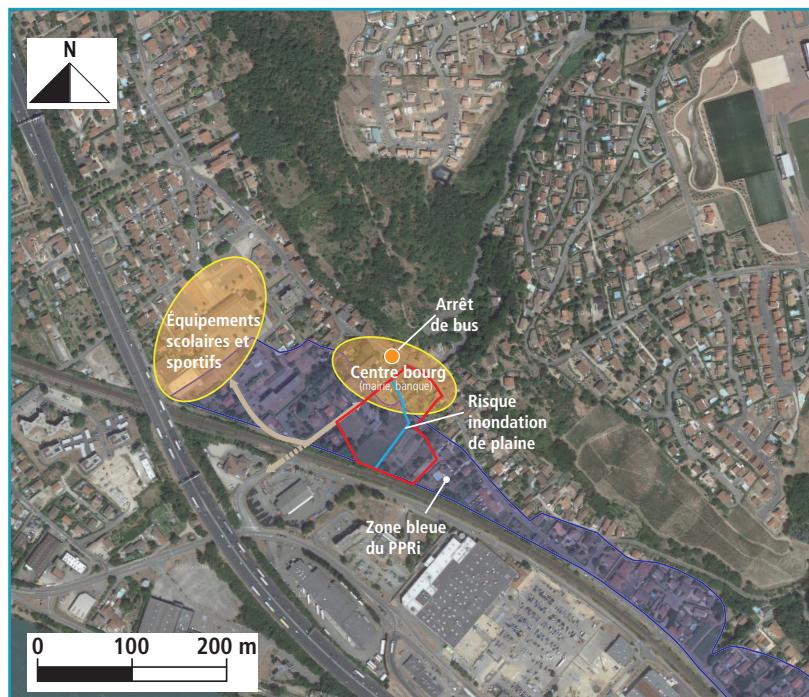
Sites	Type de zone	Superficie	Densité minimale
Centre-ville	Ub	1,45 ha	40 logts/ha
Extension	AU	3 ha	45 logts/ha

## 2.1/OAP CENTRE-VILLE

Localisation: Secteur centre-bourg

Superficie: 1,45 ha

Type de zone: Ub



### État des lieux:

Le site est composé de fonds de jardins, de quelques potagers, de surfaces enherbées sans usage apparent et d'un secteur déjà construit mais pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain à court ou moyen terme. Il correspond à un terrain plat.

Localisé en plein centre-ville, le site est à proximité immédiate de la mairie, d'équipements scolaires et sportifs, de la bibliothèque municipale et de quelques commerces et services de proximité (tel qu'une banque).

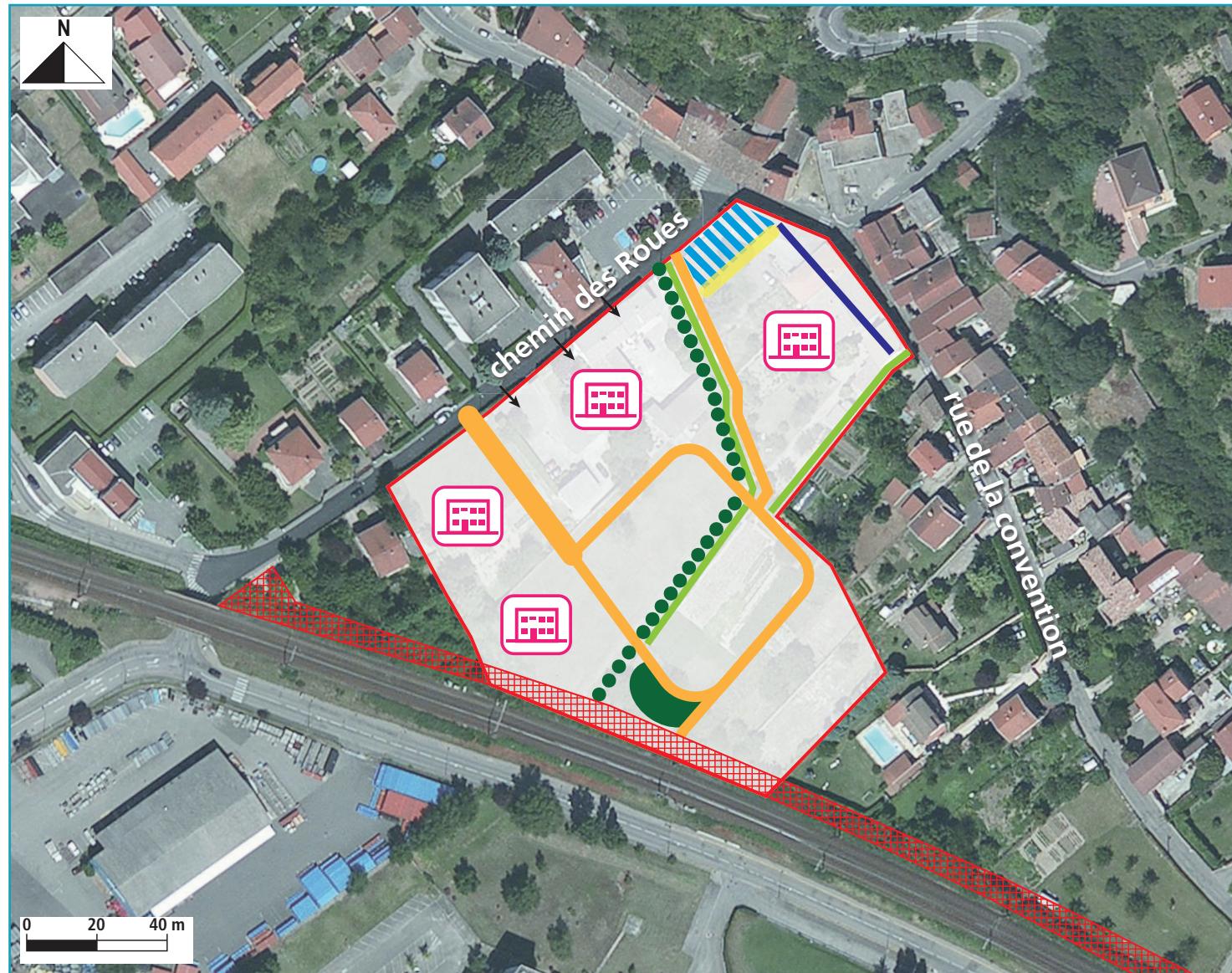
Le site est accessible par le chemin des Roues sur toute la partie nord-ouest du terrain. Elle est contrainte par la voie ferrée au sud et la rue de la Convention passante et très étroite.

Le site s'articule avec la mairie et son parking, sur sa partie nord. Il existe un passage sous la voie ferrée au bout du chemin des Roues permettant un accès rapide aux grands axes de communication de la commune.

Un tissu bâti très varié entoure la zone. On retrouve à la fois un habitat pavillonnaire à l'est et à l'ouest, un tissu ancien de type village rue au nord et un bâtiment collectif également à l'ouest. L'environnement bâti est donc très varié avec des densités et formes bâties très diversifiées.

Enfin le site est couvert par la zone bleue du PPRi, son urbanisation devra donc respecter la réglementation de ce dernier. Par ailleurs, un cours d'eau temporaire concerné par un risque de crue torrentielle traverse le secteur de nord en sud. La zone de risque concerne uniquement le lit du cours d'eau.

Il est rappelé également que le site se situe dans une zone exposée au bruit de la voie ferrée.



- voie de desserte à double sens**
- voie de desserte à sens unique**
- cheminement piéton hors voirie**
- connexion piétonne à envisager**
- accès aux constructions repérés**
- espace public à créer**
- localisation préférentielle de l'habitat collectif**
- linéaire commercial en RdC**
- retrait par rapport à la voirie**
- espace commun de convivialité**
- cours d'eau non urbanisable non imperméabilisable**
- Emplacement réservé - création voirie à sens unique**

Le tracé des voies, des espaces publics, de l'habitat et des activités professionnelles sont des tracés et des positionnements de principe.

## ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

Les accès automobiles pourront être réalisés via le Chemin des Roues, à l'ouest du site.

Aucun accès automobile sur la rue de la Convention n'est à prévoir pour des raisons de sécurité et de visibilité.

La desserte de la zone pourra être réalisée selon les principes suivants:

- les voiries fonctionneront par un système de boucle interne à la zone sans créer d'impasse,
- deux accès seront à prévoir sur le chemin des Roues et un bouclage devra être réalisé avec la voie de desserte prévue au sud de la zone (emplacement réservé prévu au PLU),
- une desserte piétonne devra être prévue sur l'ensemble de la zone, une connexion piétonne devra être prévue avec la rue de la convention.

Les voies de desserte pourront 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,
- pour une voie à double sens, celle-ci devra prévoir des circulations piétonnes de part et d'autre de la chaussée,
- pour une voie à sens unique (sens à définir), celle-ci devra être traitée à la manière d'une zone 30 ou d'un espace partagé.

La desserte piétonne pourra respecter les principes suivants:

- proposer des espaces larges et confortables pour permettre des circulations aisées et sans obstacle,
- favoriser la convivialité des espaces et la non-imperméabilisation des sols.

Les accès automobiles aux constructions se feront uniquement par la desserte interne de la zone.

Un axe traversant nord-sud longera le cours d'eau temporaire. Il devra servir à la fois de cheminement modes-doux mais également d'accès pour l'entretien du cours d'eau. Il devra donc être suffisamment large pour permettre le passage d'un petit véhicule d'entretien.

Un axe traversant nord-sud longera le cours d'eau temporaire. Il devra servir à la fois de cheminement modes-doux mais également d'accès pour l'entretien du cours d'eau. Il devra donc être suffisamment large pour permettre le passage d'un petit véhicule d'entretien.

Le stationnement visiteurs sera géré en interne à la zone soit par poche de 4 places, soit le long de la chaussée sur un seul côté. 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

Rappel:

1 - *le secteur se situe en zone bleue (constructible sous condition) du PPRn inondation, l'aménagement de la zone devra respecter les prescriptions édictées dans le règlement.*

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).*

Les principes d'aménagement suivants prennent en compte le risque inondation du PPRI, ainsi que le risque de crue torrentielle du cours d'eau traversant la zone. L'aménagement de la zone ne devra pas venir aggraver le risque.

Une mixité des formes d'habitat (individuel, intermédiaire et collectif) sera recherchée tout en favorisant les formes urbaines relativement denses telles que l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif.

L'habitat collectif sera localisé de préférence en entrée de zone:

- le long de la rue de la Convention où la densité est déjà élevée,
- le long du chemin des Roues, en regard de l'habitat collectif déjà existant,
- au sud de la zone afin d'isoler le reste de la zone des nuisances sonores de la voie ferrée.

Les formes d'habitat devront privilégier une faible emprise au sol et la construction en hauteur (jusqu'à R+3).

Les constructions donnant sur la rue de la Convention devront observer un retrait plus important que les retraits environnants afin de permettre un élargissement et une sécurisation de la voie. Ce principe est indiqué au schéma d'aménagement.

Les espaces extérieurs privés seront perméables à 90 % dont au moins 75 % de pleine terre.

Un espace public sera réalisé au nord de la zone, à l'interface avec la mairie et son parking. Cet aménagement reprendra l'intersection du chemin des Roues et de la rue de la Convention afin d'en améliorer la sécurité et la visibilité. Il sera aménagé de telle sorte à pouvoir être le support d'un commerce de proximité.

Deux places de stationnement «arrêt minute» seront à prévoir. L'espace devra être paysager et perméable à 25 % de sa surface.

Un espace commun de convivialité sera réalisé au sud de la zone. Au-delà de son rôle d'espace public de rencontre, son aménagement et son dimensionnement devront impérativement pouvoir servir de zone d'expansion de crue pour le cours d'eau temporaire traversant la zone. Il sera ainsi planté et composé de 100 % de revêtement perméable dont au moins 60 % de surface en pleine terre.

Des jeux pour enfants pourront être intégrés dans la mesure où ils ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux.

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.

Le cours d'eau traversant la zone devra être laissé à ciel ouvert. Il pourra être aménagé à la manière d'une noue, planté et récupérant les eaux de pluies de voirie et des espaces publics.

Le cours d'eau devra rester entièrement perméable.

## PROGRAMMATION DE L'HABITAT

**Densité minimum:** 40 lgts/ha soit 58 logements.

La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

**Formes urbaines bâties:** mixité souhaitable

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

Les 20 % restant seront répartis de manière libre.

L'opération devra prévoir un local commercial en rez-de-chaussée donnant sur l'espace public au nord de la zone (repéré au plan).

## 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).

## 2.2/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 Moley.

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-groupé.

## 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 m<sup>2</sup>). 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

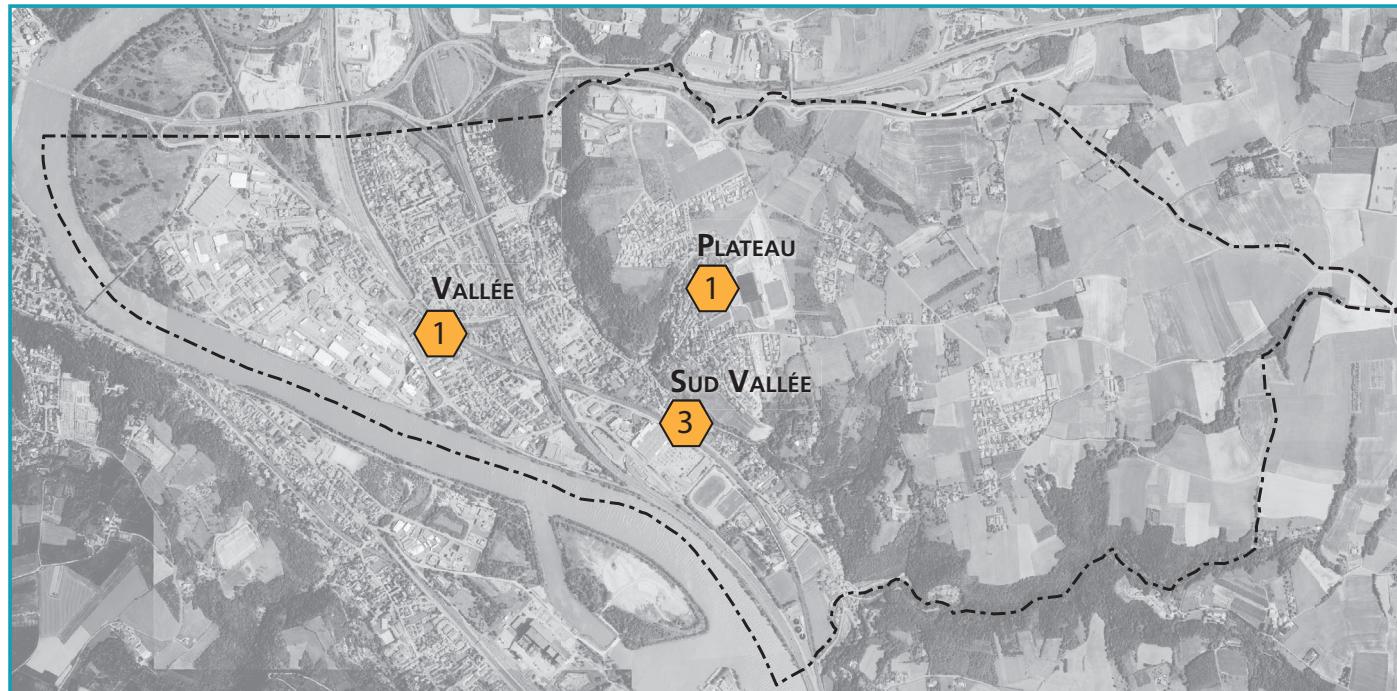
- au moins 20 % de T1-T2
- au maximum 20 % de T4 et plus.

## 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).

### 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



#### 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.**

### 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.**



