

9. OAP 6 – MAISON JAUNE



photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.gouv.fr

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur de Maison jaune doit son nom à un ancien et imposant bâtiment d'activités de plusieurs étages, construit en pisé avec un enduit de couleur ocre.

Après plusieurs études réalisées sur ce bâtiment, sa reconversion apparaît trop complexe et sa démolition est envisagée. Son implantation n'est par ailleurs pas optimale, elle ne permet pas une communication commode entre le nord et le sud du site.

Le bâtiment fait actuellement partie d'une petite zone d'activités avec d'autres bâtiments artisanaux qui lui sont adossés au sud.

Au sud de cet ensemble artisanal, un petit lotissement de maisons individuelles assez isolé, desservi par le chemin de la Plaine fleurie, occupe l'extrémité sud de la commune.

Au nord, on trouve des terrains en friches puis un espace boisé très dense qui longe la Bourbre jusqu'au pont de Belmont. Une passerelle privée existe au nord site au-dessus de la Bourbre et accompagne un passage de canalisations industrielles appartenant à l'entreprise qui occupe tout le côté est de l'avenue de la Plaine, à l'est du site. Bien que théoriquement fermée au public, cette passerelle est parfois empruntée par des personnes venant du quartier de Moulin Villette à l'ouest de la Bourbre.

Une salle de prières pour le culte musulman s'est installée sur l'une des parcelles au nord de la Maison jaune (parcelle 264). Elle génère à certains moments un afflux important de véhicules, acceptable dans un espace actuellement sous utilisé, qui posera problème dans le cas d'une redynamisation (souhaitable) du secteur. Le statut de cet équipement doit être clarifié.

À l'ouest du secteur se trouve la Bourbre, peu visible et peu accessible, au tracé entouré de boisements denses. Un projet de cheminement le long de la Bourbre est à l'étude par le SAMBB sur la rive gauche, de l'autre côté de la Bourbre.

Il existe par ailleurs une canalisation privée d'hydrocarbures qui traverse la Bourbre et les parcelles 353 et 362 à l'ouest.

Le secteur concerné était classé au POS en zone UI, interdisant toute reconversion réaliste de la Maison jaune.

Pas de risques naturels.

Comment la démolition de la Maison jaune peut-elle constituer l'occasion d'une redynamisation de ce secteur ? Comment le revaloriser en intégrant mieux la salle de prières et en améliorant les liens avec le reste de la commune ?



L'avenue de la Plaine, vue vers le nord ; à gauche on distingue le lotissement de maisons individuelles, et au fond la silhouette de la Maison jaune. À droite, une entreprise industrielle occupe toute la longueur de l'avenue.

2/ OBJECTIFS

- Introduire davantage de mixité fonctionnelle dans un secteur un peu délaissé, permettre de le dynamiser par une part plus importante d'habitat
- Conforter la liaison avec la rive ouest de la Bourbre
- Consolider l'équipement culturel présent sur le site, équipement d'intérêt général, tout en maîtrisant son impact foncier et en matière de stationnement automobile
- Valoriser le foncier, avec une variété de formes d'habitat possibles
- Intégrer l'objectif de mixité sociale : en contrepartie de la possibilité de réaliser des logements à la place de bâtiments d'activités, les programmes de logement devront inclure une part de logements sociaux locatifs et/ou d'Accession sociale à la propriété (ASP).

3/ HYPOTHÈSES

L'OAP 7 n'inclut pas nécessairement la réalisation d'infrastructures et d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communale, la viabilisation interne du secteur peut être prise en charge par un aménageur ou un constructeur.

Un Emplacement réservé (ER 13) est par ailleurs prévu au nord du secteur, pour réserver la possibilité de réaliser une liaison publique entre les 2 rives de la Bourbre.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 7 concerne une partie de la zone Ui du POS pour y permettre le développement de l'habitat et des équipements publics.
- Accès à la zone et desserte interne : maillage des accès depuis l'avenue de Revorchon et la nouvelle voie de desserte au sud ; jonction possible (non ouverte à la circulation automobile) avec la RD 55 à l'est.
- Densité et hauteurs : densité et hauteurs modérées, correspondant à l'environnement existant bâti existant
- Mixité sociale de l'habitat : la contrepartie de la valorisation foncière d'une partie du secteur à travers le passage de zone UI en zone Uc ou UB est l'intégration d'une part de logements locatifs sociaux dans le programme de la zone Ub.
- Conditions opérationnelles : l'opération nécessite la modification du tracé des voies privées existantes, selon les conditions définies par le schéma de l'OAP.

Voir SCHÉMA 1/2000 ci-après

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface de la partie nouvelle de la zone Uc est de 0,4 ha, celle de la nouvelle zone UB est de 1,2 ha, celle de la nouvelle zone Ue de 0,75 ha, celle de la zone N de 0,35 ha environ. .

Vocation, fonctions possibles

Pour les zones Ub et Uc : habitat essentiellement, même si le règlement n'exclut pas les activités économiques compatibles.

Pour la zone Ue : cette zone est réservée aux équipements et installations d'intérêt public ou collectif. La salle de prières, bien qu'établissement privé (géré par une association), fait à ce titre partie des installations autorisées dans la zone. En revanche, les fonctions d'habitat ou de commerces, par exemple, sont interdites.

La zone N au nord du secteur est réservée pour l'accompagnement du passage et de la traversée de la Bourbre vers le cheminement « doux » en projet sur la rive gauche.

Densité et typologie

L'objectif dans ce secteur est d'atteindre pour l'habitat des densités moyennes de 30 (zone Uc) à 60 (zone Ub) logements à l'hectare, soit un total d'environ 40 logements sur l'ensemble des nouvelles zones Ub et Uc.

Ces logements pourraient se répartir en plusieurs types d'habitations : maisons individuelles isolées, mais aussi maisons individuelles groupées et petits immeubles collectifs.

Mixité sociale de l'habitat

La zone Ub sera soumise à une obligation minimale de logements sociaux locatifs.

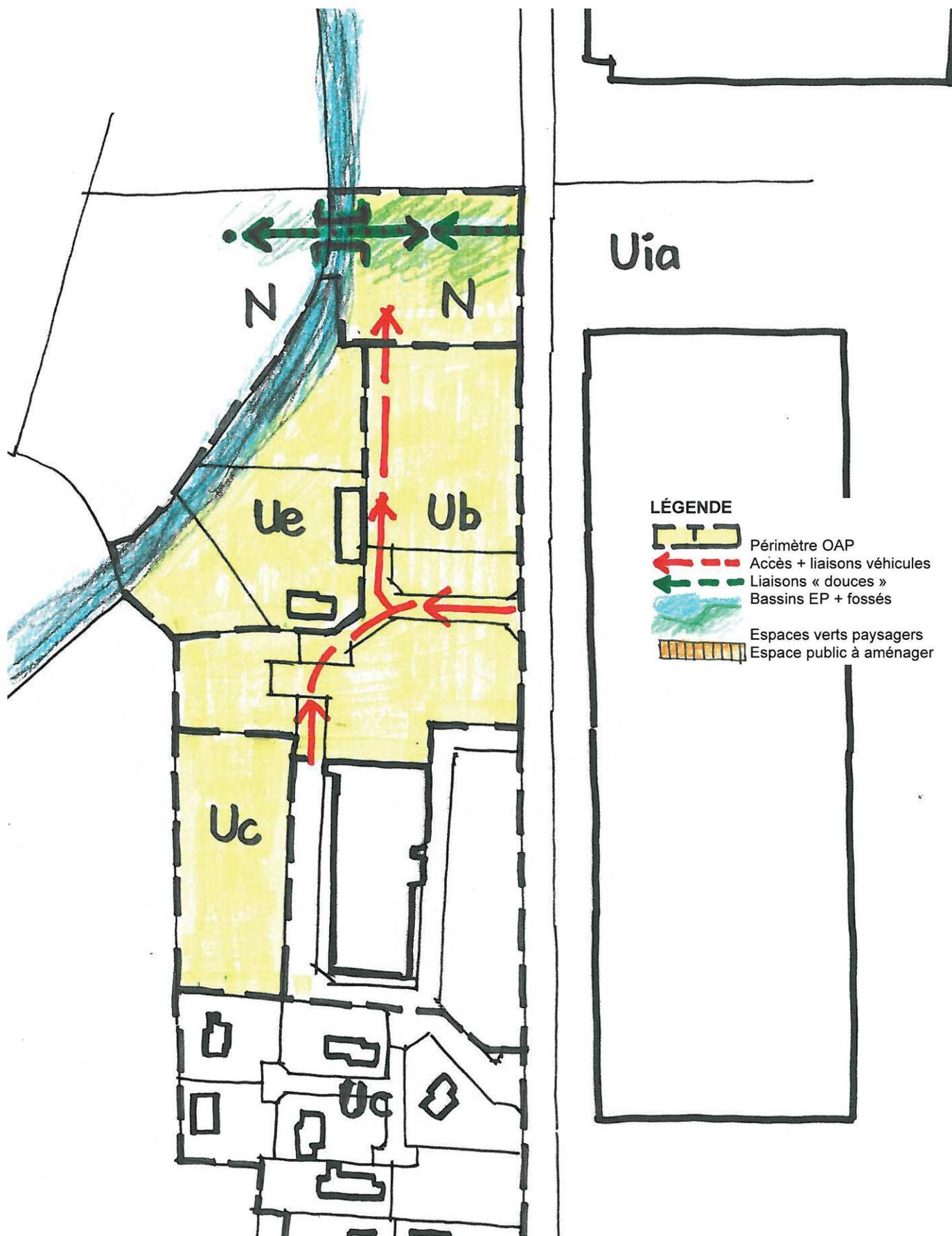


SCHÉMA 1/2000

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :

- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP 7 correspond à une partie de la zone Ui du POS. Le classement en zone Uc et UB est possible du fait de l'existence des accès et réseaux nécessaires en bordure du site, même si la voirie interne doit être revue.

Le classement en zone Ue du terrain de la salle de prières vient conforter son statut d'équipement privé mais d'intérêt collectif.

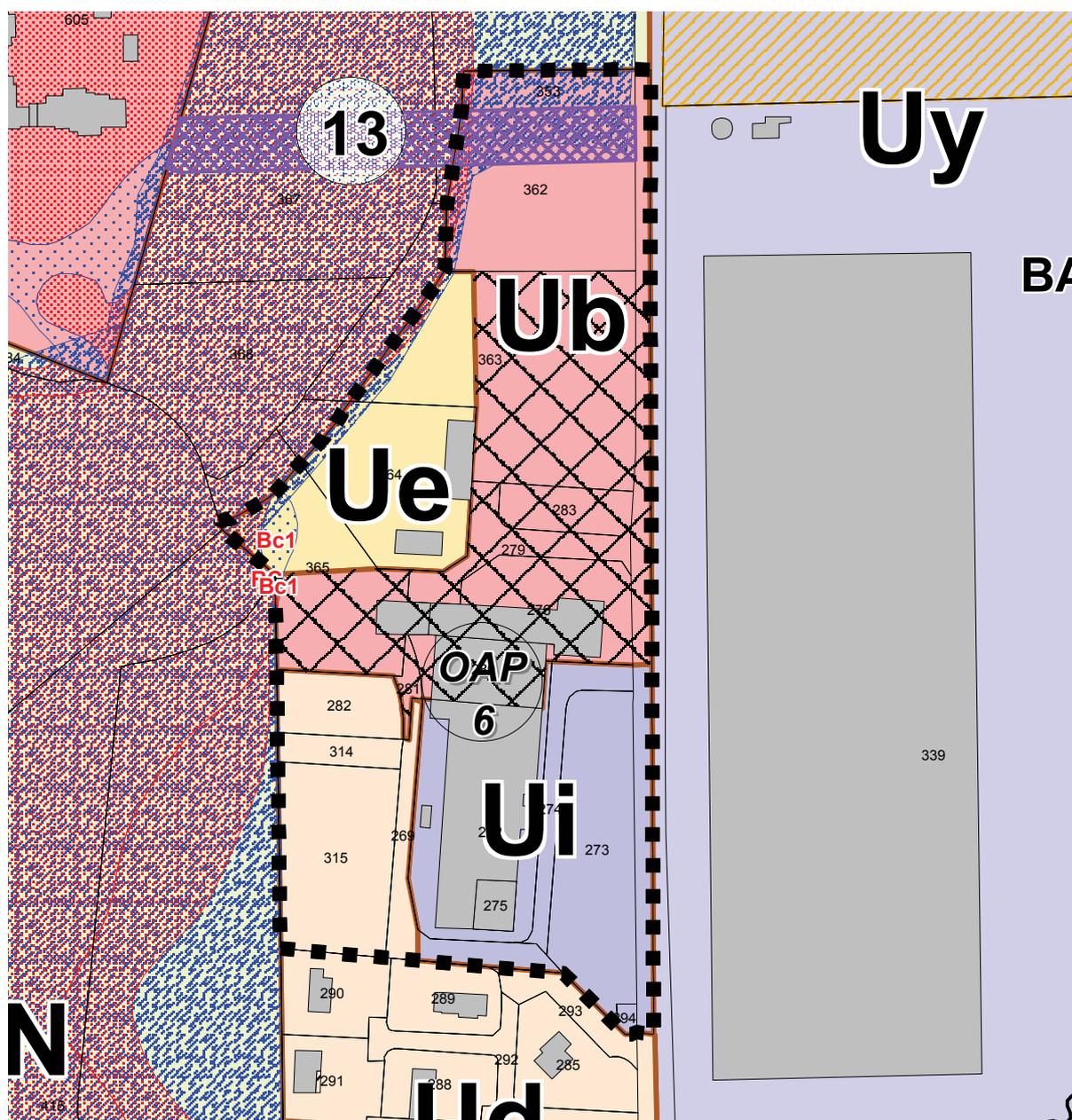
- Emplacements réservés : pas d'ER nécessaire pour l'aménagement interne de la zone Ub et Uc. Un ER 13 est prévu dans la zone N au nord du site, pour la création d'une liaison publique est-ouest (nouvelle passerelle sur la Bourbre)

- COS maximal (article 14 du règlement) : en vertu de la loi ALUR du 24 mars 2014, les COS maximaux sont supprimés. La densité optimale est de 35 à 70 logements/hectare.

- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière

- Réglementation des hauteurs maximales (article 10 du règlement) : le règlement de la zone Uc définit des hauteurs maximales de 7 m en 1^{er} rang et 10 m en 2^e rang, compatibles avec l'orientation de programme et avec le caractère du tissu urbain environnant.

- Mixité sociale de l'habitat (article 2 du règlement) : la nouvelle zone Ub se trouve dans le secteur de mixité sociale renforcée qui impose un minimum 25% de logements locatifs sociaux (en nombre et en surface) sur l'ensemble de la zone, avant division foncière.



Règlement graphique (zonage) du PLU, extrait – 1/2500

CHAVANOZ (38230) - PLAN LOCAL D'URBANISME – OAP - dossier « approbation » 12 juillet 2018

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : les projets relativement importants de développement de l'habitat peuvent être conditionnés par la réalisation de travaux d'amélioration des réseaux et des installations de traitement des eaux usées, pour permettre d'absorber la charge supplémentaire correspondant à leur réalisation.

En conséquence, l'article 2 des zones urbaines destinées à l'habitat prévoit des restrictions de constructibilité en fonction de l'importance des programmes d'habitat envisagés, tant que les travaux d'amélioration prévus dans le secteur par le zonage réglementaire d'assainissement ne sont pas engagés.

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Proximité de milieux naturels remarquables et protégés (zone N le long de la Bourbre), mais aussi de nuisances industrielles (zone Uia, et présence sur le site d'une canalisation privée d'hydrocarbures). Le projet devra prendre en compte ces différentes contraintes.

Projet de renouvellement urbain, qui devra également gérer la déconstruction d'un grand bâtiment.

Nécessité de prendre en compte dans l'aménagement global, conformément à la réglementation, la rétention des eaux pluviales générées par l'urbanisation nouvelle.

10. OAP 7 – CRÉSILLEUX



photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.gouv.fr

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur de Crésilleux se trouve aux confins sud de la commune, en limite avec Pont-de-Chéry. Il présente une configuration délicate, très enclavée, avec une géométrie complexe des différentes parcelles, dont certaines appartiennent à des collectivités publiques (parcelles 173 (Ville de pont-de-Chéry) ; 48, 94 et 95 (SIVOM)).

La topographie du site est marquée par un petit sommet au centre avec des pentes légères (5 à 10%) à l'est et à l'ouest, mais plus fortes (20% et plus) dans la partie sud-ouest du site (parcelles 165, 166 et 167).

Un boisement dense (de chênes, notamment) accompagne ces pentes fortes. Les boisements qui occupent le centre et le nord du site résultent d'un enrichissement progressif et sont sans valeur notable. Un bel arbre isolé (chêne) occupe la parcelle 94 au nord-ouest du site.

Le secteur est donc enclavé mais comporte 3 accès possibles :

- par la rue de la Poste (RD 24a), route qui relie Chavanoz à Pont-de-Chéry, à l'est du terrain : accès délicat à un endroit où la RD est relativement étroite, avec une visibilité médiocre
- par le chemin de Crésilleux à l'ouest : liaison possible sur des parcelles actuellement appartenant au SIVOM
- par la rue Jean Moulin au sud, depuis la commune de Pont-de-Chéry : cette rue actuellement en cul-de-sac dessert essentiellement le collège de Pont-de-Chéry.

Le POS classait ce secteur en zone ND (zone naturelle), et y prévoyait le passage d'une voie nouvelle (ER 6 du POS). Ce projet de voie nouvelle a été depuis abandonné, et il n'est
CHAVANOZ (38230) - PLAN LOCAL D'URBANISME – OAP - dossier « approbation » 12 juillet 2018

plus question de créer une liaison facile et rapide entre l'est (chemin de Crésilleux) et l'ouest (rue de la Poste).

Risques naturels : une partie du secteur (partie en aval de la zone, au nord) est concernée par des aléas faibles ou moyens de ruissellement de pied de versant.

Comment valoriser ce secteur qui, malgré son enclavement, représente une situation intéressante et un potentiel important pour la commune, à proximité immédiate de Pont-de-Chéry ? Comment proposer des liaisons nouvelles (est-ouest) et une continuité urbaine optimale.



Côté est, rue de la Poste (RD 24a) : une rue relativement étroite (trottoirs de faible largeur), passante.



Côté est, rue de la Poste. L'accès au site monte une légère pente pour atteindre un point culminant au centre du secteur.



Côté ouest, chemin de Crésilleux : accès possible à travers une parcelle privée. Bel arbre isolé au fond de la parcelle.



Côté sud, rue Jean Moulin : en venant du collège, un cul-de-sac avec un retournement qui se trouve à cheval sur les deux communes de Chavanoz et de Pont-de-Chéry.

2/ OBJECTIFS

- Assurer la continuité du maillage des voies et des réseaux, en mettant en relation les différents accès et le prolongement des voies existantes ;
- Proposer un espace public de qualité, capable de fédérer les différentes composantes du site ;
- Optimiser l'occupation du secteur avec une typologie de constructions adaptée à chacune des parties du site ;

- Valoriser le foncier, avec une variété de formes d'habitat possibles ;
- Intégrer l'objectif de mixité sociale : compte tenu de l'importance de ce programme et de sa situation urbaine stratégique les programmes de logement devront inclure une part de logements sociaux locatifs et/ou d'Accession sociale à la propriété (ASP).

3/ HYPOTHÈSES

Infrastructures publiques

L'OAP 8 inclut la réalisation d'infrastructures et d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communale, avec un Emplacement réservé (ER) correspondant notamment au nouvel accès nécessaire à l'ouest (depuis le chemin de Crésilleux) et à la voirie interne de desserte.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : l'aménagement des zones AU est conditionné par la réalisation de travaux d'amélioration des réseaux et des installations de traitement des eaux usées, pour permettre d'absorber la charge supplémentaire correspondant à leur développement.

Participation financière des opérateurs

Une participation financière des aménageurs sera demandée pour la réalisation des infrastructures nouvelles, à hauteur de leur intérêt particulier par rapport à l'intérêt général. La répartition des financements sera déterminée à l'occasion d'une procédure opérationnelle non encore déterminée.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 8 concerne l'ensemble des terrains non bâtis au cœur de l'îlot pour une surface totale de 3,1 ha.
- Accès à la zone et desserte interne : accès par chacun des 3 côtés possibles :
 - depuis la rue de la Poste à l'est : aménagement à préciser, sortie *a priori* difficile sur la rue de la Poste (visibilité médiocre) ;
 - depuis le chemin de Crésilleux à l'ouest ; accès par une voie nouvelle sur les parcelles 94 et 95 ;
 - depuis la rue Jean Moulin
- Caractère de la voirie et des espaces publics : les voies seront de type « mixte », pour un usage multimodal (partagé) à faible vitesse. Des espaces publics soignés seront aménagés au cœur de l'opération (terrain de jeux ? au bout la rue Jean Moulin) et en entrée ouest sur la rue de la Poste (parking, placette créant un retrait par rapport à la rue).
- Densité et hauteurs : densité et hauteurs modérées, variables selon les parties du site, correspondant à l'environnement bâti existant
- Mixité sociale de l'habitat : intégration d'une part de logements locatifs sociaux dans le programme d'ensemble de la zone
- Conditions opérationnelles : l'opération nécessite la réalisation de nouvelles voies d'accès et de desserte, selon les conditions définies par le schéma de l'OAP.

Voir SCHÉMA 1/2000 ci-après

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface de la nouvelle zone Ub est de 3,1 ha environ.

Vocation, fonctions possibles

Habitat essentiellement, même si le règlement n'exclut pas les activités économiques compatibles.

Densité et typologie

L'objectif dans ce secteur est d'atteindre pour l'habitat une densité moyenne de 40 logements à l'hectare (zone Ub), soit un total d'environ 100 logements (en prenant en compte une surface importante des espaces libres publics).

Ces logements pourraient se répartir en plusieurs types d'habitations : maisons individuelles isolées, mais aussi maisons individuelles groupées et petits immeubles collectifs.

Mixité sociale de l'habitat

La zone Ub sera soumise à une obligation minimale renforcée de logements sociaux locatifs.

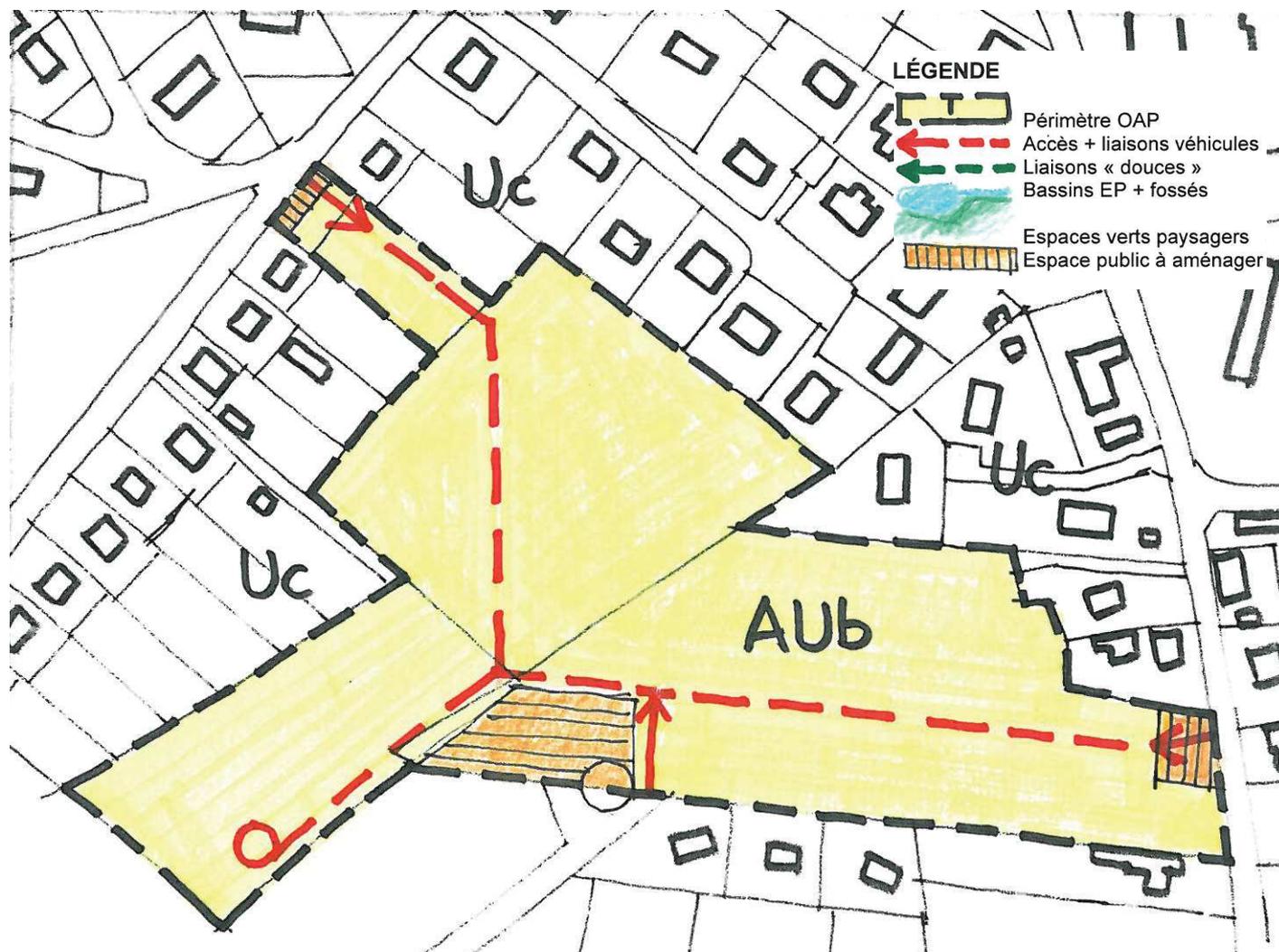


SCHÉMA 1/2000

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes.

- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP 8 correspond à la zone ND du POS. Le classement en zone Uc et UB est possible du fait de l'existence des accès et réseaux nécessaires en bordure du site, même si la voirie interne doit être revue.

Le classement en zone AU indiquée correspond à la nécessité de créer des accès et une infrastructure interne.

- Emplacements réservés : ER 14 pour l'accès ouest et l'aménagement interne de la zone.

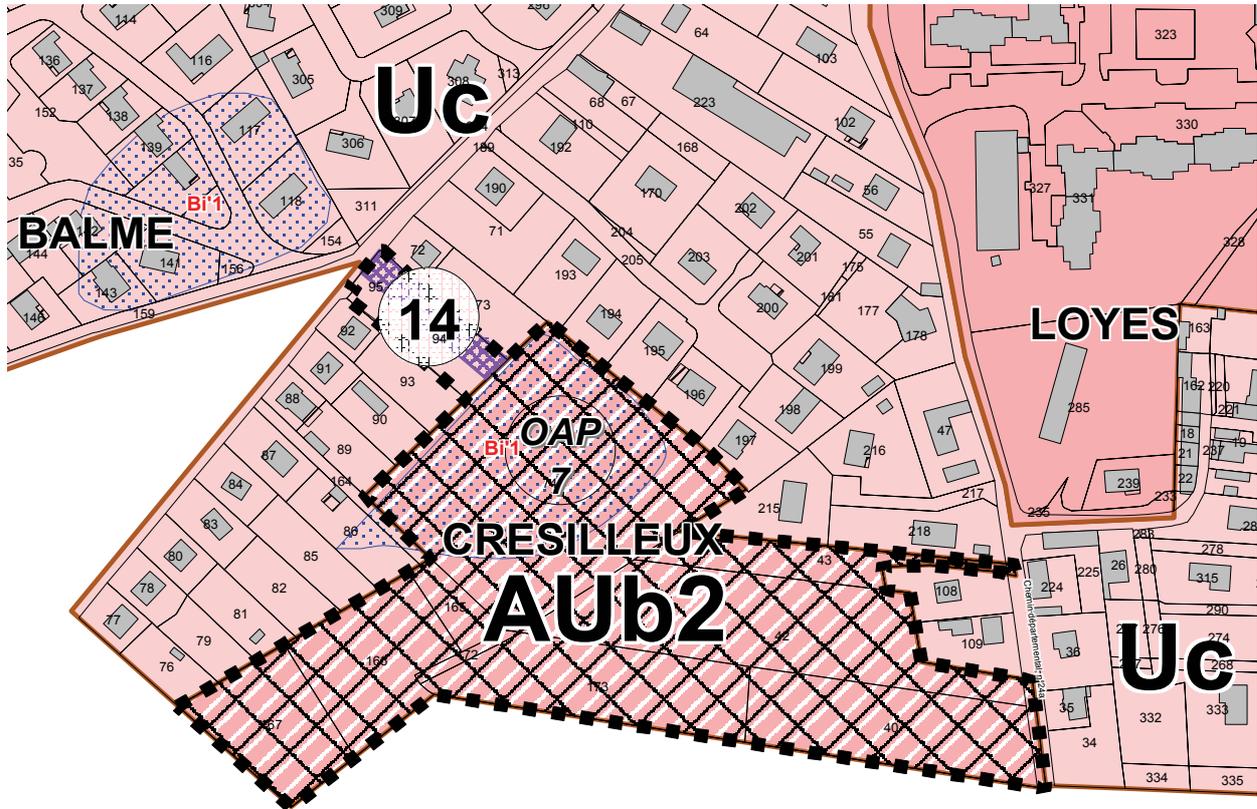
- COS maximal (article 14 du règlement) : en vertu de la loi ALUR du 24 mars 2014, les COS maximaux sont supprimés. La densité optimale est d'environ 70 logements/hectare

- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière

- Réglementation des hauteurs maximales (article 10 du règlement) : le règlement de la zone Uc définit des hauteurs maximales compatibles avec l'orientation de programme et avec le caractère du tissu urbain environnant.

- Mixité sociale de l'habitat (article 2 du règlement) : la nouvelle zone AUB se trouve dans le secteur de mixité sociale renforcée qui impose un minimum de 25% de logements locatifs sociaux (en nombre et en surface) sur l'ensemble de la zone, avant division foncière.

- Risques naturels : l'aménagement de la zone devra prendre en compte, tant pour les infrastructures que pour les constructions, les aléas présents sur le secteur.
- Assainissement collectif : aménagement conditionné à la réalisation d'infrastructures capables de supporter la charge supplémentaire liée à la capacité de la zone.



Règlement graphique (zonage) du PLU, extrait – 1/2500

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pas de milieux naturels remarquables et protégés

Nécessité de prendre en compte dans l'aménagement global, conformément à la réglementation, la rétention des eaux pluviales générées par l'urbanisation nouvelle.

11. OAP 8 - RUE DU PRIEURÉ



photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.gouv.fr

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur de la rue du Prieuré est un tènement foncier de 0,85 ha environ situé en zone Uc du PLU. Il comporte des bâtiments existants, réhabilités ou en cours de réhabilitation.

La problématique de ce secteur est la desserte en profondeur du terrain : comment le desservir pour tirer le meilleur parti du foncier ?

Ce secteur a fait l'objet de diverses études, l'OAP a comme objectif de préciser les conditions d'aménagement qui ont fait l'objet d'un consensus entre les partenaires concernés.

Pas de risques naturels.



rue du Prieuré, e direction de la RD 55 vers le nord-ouest : le secteur concerné se trouve à droite



en remontant la rue du Prieuré, le secteur se trouve à gauche. Les bâtiments anciens au fond de la photo sont amenés à disparaître.



carrefour de la RD 55 et de la rue du Prieuré. L'immeuble formant l'angle est en cours de réhabilitation en 2013.



dans la cour de l'ancienne ferme, vers le cœur du secteur

2/ OBJECTIFS

- Assurer la continuité du maillage des voies et des réseaux, en mettant en relation les différents accès et le prolongement des voies existantes ;
- Proposer une organisation intérieure capable de fédérer les différentes composantes du site ;
- Optimiser l'occupation du secteur avec une typologie de constructions adaptée à la configuration du secteur ;
- Valoriser le foncier, avec une variété de formes d'habitat possibles ;
- Intégrer l'objectif de mixité sociale : compte tenu de l'importance de ce programme et de sa situation urbaine stratégique les programmes de logement devront inclure une part de logements sociaux locatifs et/ou d'Accession sociale à la propriété (ASP).

3/ HYPOTHÈSES

Infrastructures publiques

Pas d'infrastructures publiques particulières, pas d'Emplacement réservé (ER).

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 8 concerne l'ensemble du tènement foncier formé par les parcelles 95, 96 et 97 au cœur de l'îlot pour une surface totale de 8,8 ha.
- Accès à la zone et desserte interne :
 - accès par la rue du Prieuré
 - liaison à laisser possible au fond du terrain, à l'est, vers un terrain susceptible d'être aménagé à terme.
- Caractère de la voirie et des espaces publics : les voies seront de type « mixte », pour un usage multimodal (partagé) à faible vitesse.
- Densité et hauteurs : densité et hauteurs modérées, correspondant à l'environnement bâti existant
- Mixité sociale de l'habitat : intégration d'une part de logements locatifs sociaux dans le programme d'ensemble de la zone
- Conditions opérationnelles : l'opération nécessite la réalisation d'une nouvelle voie d'accès et de desserte, selon les conditions définies par le schéma de l'OAP.

Voir SCHÉMA 1/2000 ci-après

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface du secteur, situé en zone Uc, est de 0,85 ha environ.

Vocation, fonctions possibles

Habitat essentiellement, même si le règlement n'exclut pas les activités économiques compatibles.

Densité et typologie

L'objectif dans ce secteur est d'atteindre pour l'habitat une densité moyenne de 40 logements à l'hectare (zone Uc), soit un total d'environ 30 logements (en prenant en compte une surface importante des espaces libres publics).

Ces logements devraient se répartir en plusieurs types d'habitations :

- bâtiment ancien réhabilité, à l'angle de la rue du Prieuré et de l RD 55 ;
- habitat individuel groupé ou « collectif horizontal » en bordure (en retrait) de la rue du Prieuré ;
- habitat individuel groupé au centre de l'opération ;
- quelques lots pour maisons individuelles isolées, au fond (à l'est) de l'opération

Mixité sociale de l'habitat

La zone Uc sera soumise à une obligation renforcée de logements sociaux locatifs liée à la surface de l'opération envisagée.

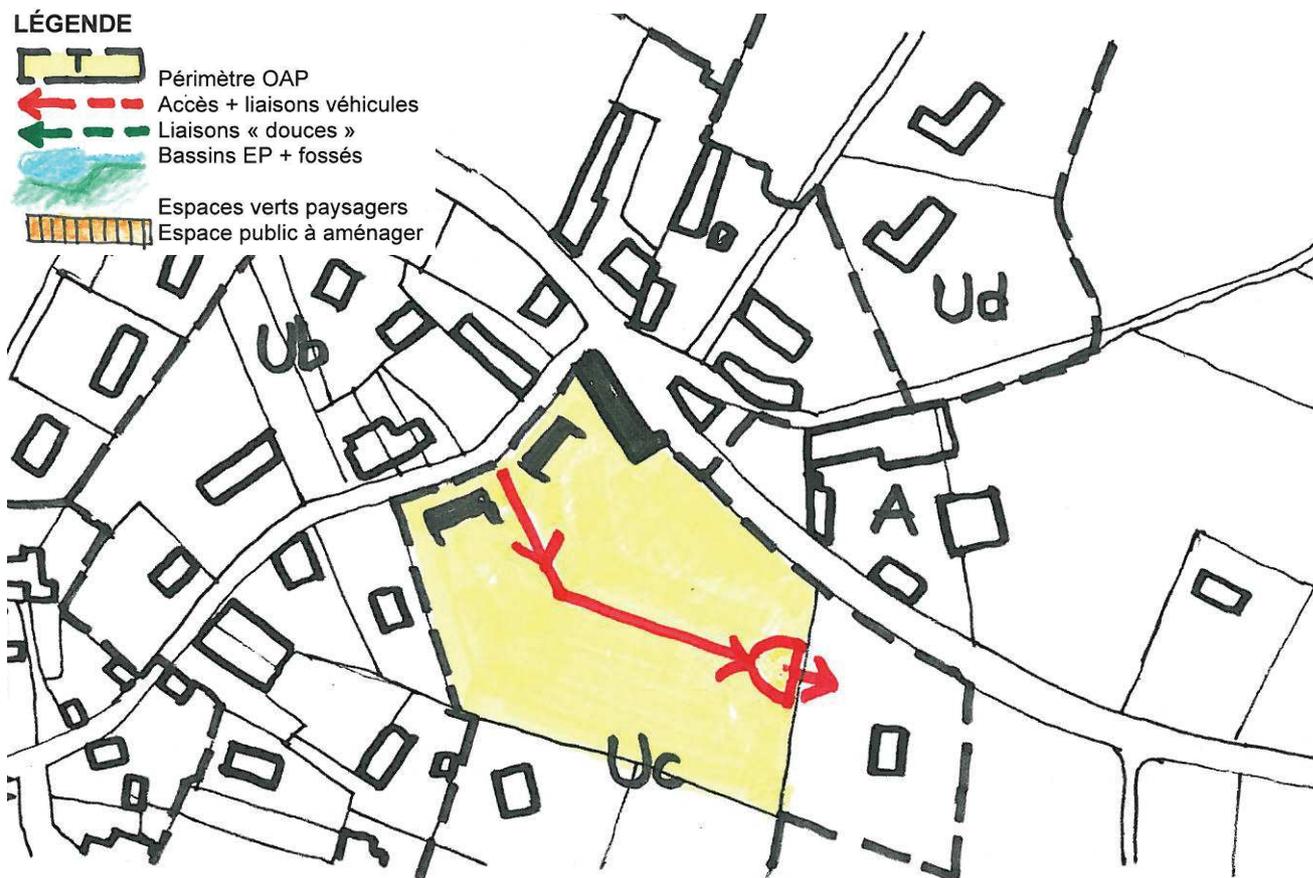


SCHÉMA 1/2000

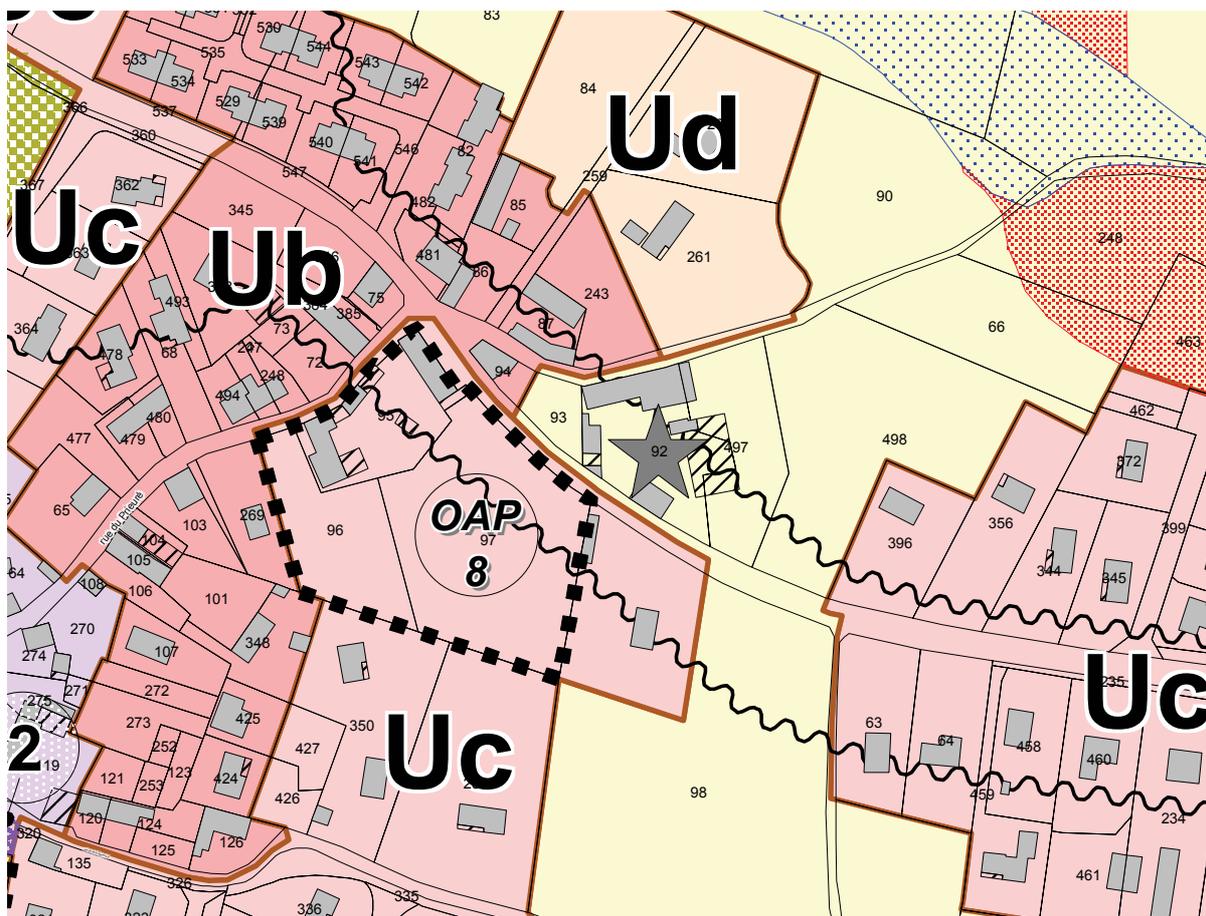
6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes.

- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP 8 correspond à la zone UC du POS et à la zone Uc du PLU
- Emplacements réservés : pas d'ER nécessaire.
- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière.
- Réglementation des hauteurs maximales (article 10 du règlement) : le règlement de la zone Uc définit des hauteurs maximales compatibles avec l'orientation de programme et avec le caractère du tissu urbain environnant.
- Mixité sociale de l'habitat (article 2 du règlement) : le secteur est de taille suffisante pour être soumis à une exigence de mixité sociale qui impose un minimum de 15% de logements locatifs sociaux (en nombre et en surface) sur l'ensemble de la zone, avant division foncière.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : les projets relativement importants de développement de l'habitat peuvent être conditionnés par la réalisation de travaux d'amélioration des réseaux et des installations de traitement des eaux usées, pour permettre d'absorber la charge supplémentaire correspondant à leur réalisation.

En conséquence, l'article 2 des zones urbaines destinées à l'habitat prévoit des restrictions de constructibilité en fonction de l'importance des programmes d'habitat envisagés, tant que les travaux d'amélioration prévus dans le secteur par le zonage réglementaire d'assainissement ne sont pas engagés.



Règlement graphique (zonage) du PLU, extrait – 1/2500

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pas de milieu naturel remarquable (prairie, cour de service), pas d'enjeu particulier.
Maîtrise des EP à assurer à l'intérieur de l'aménagement projeté.