



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Dossier d'approbation*



PREAMBULE .....	04
Cadre réglementaire .....	04
Les secteurs d'OAP .....	06
<b>I. LE SECTEUR BELLEVUE - DOUMER .....</b>	<b>07</b>
1. Contexte et enjeux .....	07
2. Orientations des aménagements futurs .....	08
3. Schéma de principe .....	10
<b>II. LE SECTEUR DU CLOS FAVRE – LE JAILLARD .....</b>	<b>11</b>
1. Contexte et enjeux .....	12
2. Orientations des aménagements futurs .....	13
3. Schéma de principe .....	15
<b>III. LE SECTEUR DE L'ORME .....</b>	<b>16</b>
1. Contexte et enjeux .....	16
2. Orientations des aménagements futurs .....	17
3. Schéma de principe .....	19

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

### **Article L.151-6 :**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Conformément aux articles **R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme** :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19. »*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent en complément du règlement sur des secteurs à enjeux de la commune afin d'encadrer leur développement.



### **Article L.152-1 :**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article R.151-21 :**

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## LES SECTEURS D'OAP

Au regard des enjeux relevés par le PADD et des projets de la commune, le PLU de Chaponost définit **3 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** :

- Bellevue – Doumer,
- Le Clos Favre – Le Jaillard,
- L'Orme,



PLAN DE SITUATION DES 3 SECTEURS D'OAP



# I. Le secteur Bellevue – Doumer

## 1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur Bellevue – Doumer, d'une superficie de **2,2 hectares** est localisé en plein cœur de ville le long de l'avenue Paul Doumer. Situé en limite avec le Parc du Boulard et au sein d'un tissu urbain constitué dense, le site répond parfaitement aux objectifs du PADD visant à maîtriser le développement résidentiel en le circonscrivant aux secteurs bâtis et en planifiant le développement au sein du périmètre urbain (orientation II).

En plein cœur de ville, le secteur doit permettre de renforcer l'offre existante en commerces et services tout en facilitant l'accès au centre par la création de parkings intégrés et / ou paysagers. De ce fait, l'ilot Bellevue – Doumer répond aux enjeux du PADD souhaitant « *favoriser les constructions plus denses au centre-ville tout en conservant l'image de ville à la campagne* » (orientation III).

### Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Le renforcement de l'offre existante en commerces / services,
- La densification du centre-ville existant,
- La gestion du stationnement en lien avec le cœur de ville,
- La création d'espaces publics paysagers,
- Le traitement de l'interface avec les espaces verts existants,
- Le maintien et le renforcement d'une trame arborée de qualité ainsi que la mise en valeur des éléments patrimoniaux par la création de point de vue et perspective.

SECTEUR BELLEVUE – DOUMER





## 2. ORIENTATIONS DES AMÉNAGEMENTS FUTURS

### ◆ Orientations programmatiques

- Prévoir la réalisation de 100 à 130 logements environ sur le secteur avec une densité moyenne de 80 logements / hectare environ ;
- La règle de mixité sociale prescrite au sein du règlement s'applique ;
- Favoriser la mixité des fonctions au sein d'îlots denses et compacts en associant logements, commerces / services, équipements et stationnement intégré ;
- Développer des opérations de logements collectifs à l'ouest du site, en lien avec l'existant, avec un épannelage allant du R+2 au R+3 permettant de gérer la topographie et d'intégrer en rez-de-chaussée et / ou sous-sol des commerces / bureaux ou services et du stationnement ;
- Aménager l'espace par des opérations d'aménagement d'ensemble pour chaque îlot ;
- Retravailler la liaison avec l'existant à l'est du site par la mise en place d'un équipement pouvant accueillir sur l'avenue Paul Doumer des logements en étage. Épouser la topographie existante en proposant un / des bâtiment(s) « en escaliers » avec des hauteurs allant du R+2 sur l'avenue Doumer au R+3 et du stationnement enterré sous les parkings actuels ;
- Retravailler et compléter l'offre existante de stationnement par la création de stationnements enterrés publics sous l'îlot mixte à l'ouest du site et par le réaménagement du stationnement existant à l'est permettant de favoriser l'accessibilité aux commerces ;
- Imposer des toitures à pans sur l'avenue Paul Doumer. Les toitures terrasses sont autorisées sur la rue Lésignano.

### ◆ Orientations d'aménagement du secteur

- Sur la partie ouest, favoriser une implantation des constructions permettant de créer un îlot dense à l'alignement des voies et créant un cœur d'îlot paysager et végétalisé ;
- Permettre la traversée de ce cœur d'îlot créant une perspective sur le parc du Boulard par une traverse piétonne paysagée qui permet de relier l'avenue Paul Doumer à la rue Lésignano ;
- Réaménager l'avenue Paul Doumer par la mise en place d'un retrait des constructions par rapport à l'existant permettant ainsi la mise en place d'un espace public partagé au droit du secteur d'OAP ;
- Redessiner la Rue René Chapard avec un retrait des constructions par rapport à la voie actuelle permettant de préserver et de valoriser le point de vue sur l'église et son clocher ;
- Sur la partie est, réaménager l'espace public existant en :
  - Réorganisant le stationnement existant,
  - Favorisant la création d'espaces piétons propres,
  - Retravaillant les espaces verts existants (talus) afin de dessiner une terrasse sur le parc du Boulard et en agrémentant l'ensemble de l'espace public de plantations de hautes tiges.





#### ◆ Orientations en matière de déplacements et de stationnement

- Créer un nouvel axe de desserte est / ouest permettant de relier la rue René Chopard à la voie à l'est desservant le collège Françoise Dolto ;
- Dimensionner le gabarit des voies de manière à ce qu'il soit adapté au trafic et aux usages du secteur (et notamment absorber les flux induits par la création du parking public enterré) ;
- Prévoir le développement des liaisons douces sur l'ensemble de l'îlot et notamment par une traverse permettant de relier la rue Lésignano à l'avenue Paul Doumer ;
- Réorganiser et compléter l'offre de stationnement existante au sein de ce secteur :
  - Réaménager et optimiser le parking existant tout en lui conférant un aspect plus paysager et plus intégré au centre-ville et compléter l'offre existante par l'aménagement d'un parking enterré,
  - Compléter l'offre existante par la réalisation de stationnement de surface au croisement de la nouvelle voie et de la Rue René Chopard et par la création d'un parking enterré public sous les constructions de l'îlot ouest permettant de favoriser l'accessibilité aux commerces / services existants et projetés,
  - Favoriser l'accessibilité et la desserte du parking public enterré par un principe d'accès tenant compte de la topographie et par la mise en place d'une traverse piétonne permettant de relier le centre-ville aux espaces verts de la ville.

#### ◆ Orientations paysagères et environnementales

- Traiter les interfaces avec le tissu urbain existant d'une part (épannelage, typologie, etc.) et avec les espaces verts existants d'autre part et notamment avec le Parc du Boulard ;
- Paysager les nouvelles voies et les axes existants au droit des nouvelles constructions ;
- Aménager qualitativement les espaces publics et les liaisons modes doux en choisissant des matériaux adaptés et qualitatifs et en favorisant la végétalisation de ces espaces (plantations de hautes tiges, bosquets, massifs plantés, etc.).

### 3. SCHÉMA DE PRINCIPE

#### PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

--- Principe d'orientation du bâti

○ R+1 Hauteur prescrite

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

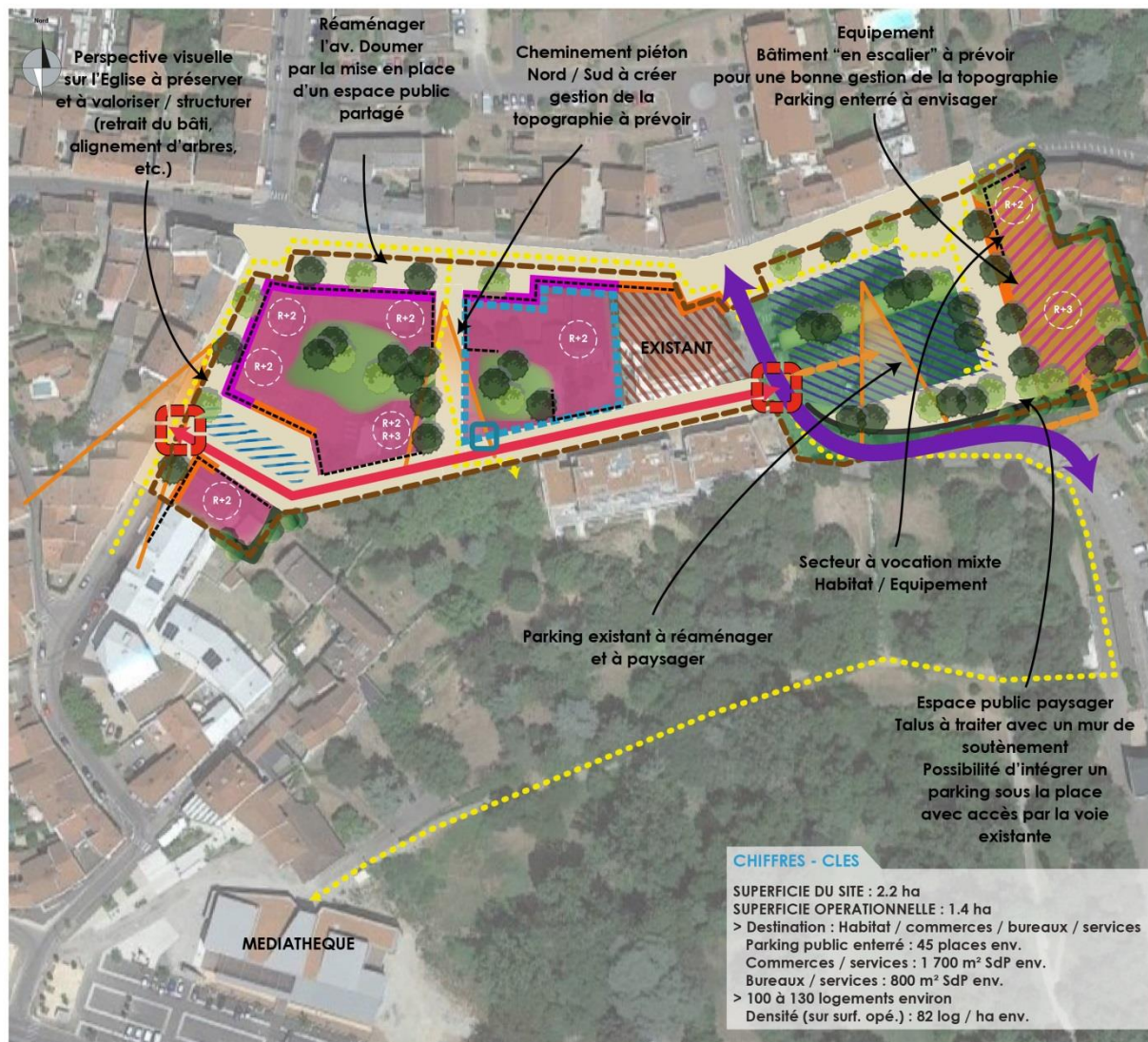
- Habitat collectif
- Equipement
- Commerces en RDC  
Bureaux / services en RDC
- Stationnement
- Stat. existant réaménagé
- Stationnement enterré public

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Carrefour à traiter
- Principe d'accès parking enterré (gestion de la topo)
- Principe de desserte principale / secondaire
- Voirie existante
- Espace public paysager (place, cheminement, etc.)
- Principe de liaison douce

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Frange tampon paysagère
- Coeur d'îlot paysager
- Cône de vue // Vue à préserver



CHAPONOST // OAP BELLEVUE - DOUMER



## II. Le secteur du Clos Favre – Le Jaillard

### 1. CONTEXTE ET ENJEUX

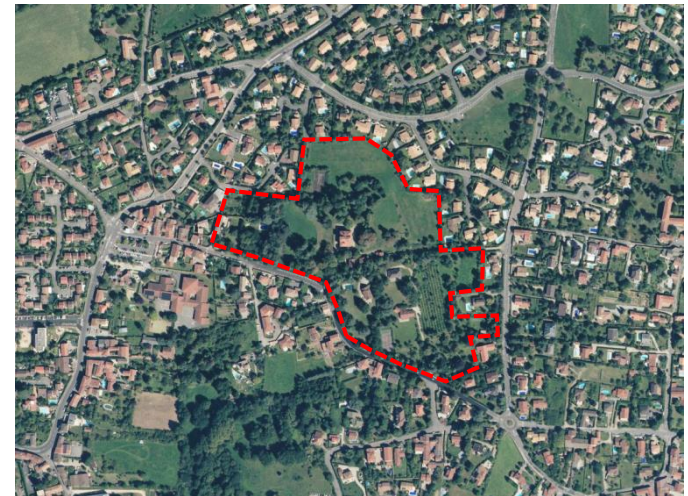
Le secteur du Clos Favre – Le Jaillard, **7 hectares**, est localisé au nord-est du centre-ville entre les rues Chanvillard et du Docteur Penard. Ce secteur s'inscrit au sein d'un tissu pavillonnaire relativement dense mais peu constitué. Le quartier dispose ainsi de nombreuses dents-crues, créant ainsi des opportunités de développement.

Le PADD vise à adapter la typologie des constructions au contexte local en conservant l'image de ville à la campagne (orientation III) tout en s'appuyant sur les potentiels fonciers important de la commune au sein de l'enveloppe urbaine pour limiter la consommation des espaces agricoles / naturels (orientation II). Suivant ces orientations, le secteur du Clos Favre – Le Jaillard, actuellement occupé par des jardins, des reliquat agricoles et un ancien domaine (maison de maître et parc arboré), représente un important potentiel en vue de l'optimisation foncière du quartier.

#### Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Insérer le projet dans un secteur déjà construit,
- Créer des coupures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie entre les constructions existantes et futures,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante (corridor écologique) permettant de relier le Clos Favre à la Chavannerie,
- Préserver les arbres remarquables ainsi que les valeurs paysagères internes,
- Préserver et mettre en valeur la maison de maître et son parc tout en permettant de nouveaux usages,
- Valoriser une emprise foncière conséquente au sein de l'enveloppe urbaine.

### SECTEUR CLOS FAVRE – LE JAILLARD

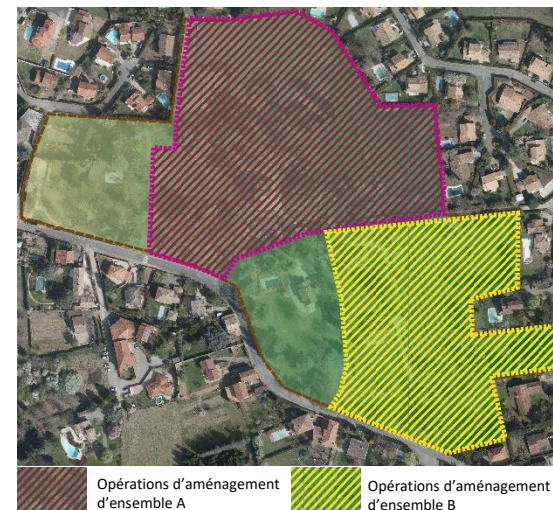


## 2. ORIENTATIONS DES AMÉNAGEMENTS FUTURS

### ◆ Orientations programmatiques

- L'aménagement du quartier pourra être urbanisé en plusieurs phases. Néanmoins, deux secteurs représentés ci-contre (hachures roses ou jaunes) devront être urbanisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence du secteur et de tenir les objectifs de construction d'environ 200 logements (soit une densité de 34,5 logements à l'hectare environ). En cas de construction d'hébergements (exemple EHPAD), 3 hébergements équivaudront à 1 logement.
- La règle de mixité sociale prescrite au sein du règlement s'applique ;
- L'opération générale projetée :
  - La valorisation de la maison de maître et de son parc :
    - Protection du parc situé à l'ouest de la maison de maître ;
    - Changement de destination possible pour de l'hôtellerie/restauration pouvant permettre de valoriser le cadre bâti et paysager et de créer un point d'attractivité au sein du nouveau quartier ;
    - Préservation des caractéristiques de la maison de maître tout en permettant des extensions dès lors qu'elles correspondent à une vocation autorisée (EHPAD, restauration, hôtellerie) ;
    - Construction de nouveaux bâtiments uniquement en partie est de la maison de maître et si elle ne dégrade pas la qualité urbaine et paysagère globale du site (hauteur maximale autorisée R+2).
  - La création de petits collectifs en R+2 en cœur de quartier afin de gérer plus facilement les transitions avec les quartiers pavillonnaires alentours et à l'ouest de l'OAP secteurs connectés à la zone UC du PLU.
  - Le développement de logements intermédiaires et individuels groupés en transition avec les quartiers existants, permettant également de diversifier l'offre de logements sur la commune ;
  - Le maintien d'une poche en individuel libre sur la partie sud est de l'OAP.

Délimitation des opérations d'aménagement d'ensemble





### ◆ Orientations d'aménagement du secteur

- Créer une structure paysagère permettant de valoriser les corridors écologiques existants (lien avec le secteur de la Chavannerie, arbres remarquables existants à protéger, etc.) et de supporter la mobilité douce au sein du futur quartier ;
- Valoriser la rue Marius Favre pour les piétons et les vélos ;
- Préservation de l'ancien mur d'enceinte en pierre sur la partie sud-ouest du site sauf au niveau de la sortie de la voie de desserte (repérage graphique) ;
- Lorsque cela est possible, développer sur les axes secondaires de desserte du nouveau quartier des espaces partagés tous modes (voitures, vélos, piétons). Ces espaces doivent permettre d'assurer la sécurité des modes doux tout en proposant des espaces de rencontre conviviaux sur le principe des cours urbaines.
- Deux bassins de rétention répondant aux besoins du secteur devront être aménagés :
  - Au nord, il devra avoir une capacité d'au minimum 400m<sup>3</sup> ;
  - Au sud, la capacité minimale sera de 900m<sup>3</sup>.

### ◆ Orientations en matière de déplacements et de stationnement

- Créer un maillage viaire composé de voiries primaires et secondaires permettant de connecter le quartier aux voies existantes. L'ensemble des voiries devront permettre le déplacement de tous les modes (voitures, piétons, cycles) soit par la mise en place d'aménagements dédiés (trottoirs, pistes ou bandes cyclables) soit par la réalisation d'espaces partagés tous modes de type « cour urbaine » ;
- Dans l'attente de la réalisation de l'ensemble des phases, les voiries principales ne débouchant pas sur des voies existantes devront prévoir des aires de retournement à leurs extrémités ;
- Créer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du secteur, notamment du nord au sud pour permettre de relier les espaces verts de La Chavannerie à ceux du site. Les liaisons douces créées devront être connectées au réseau modes doux communal existant et notamment à la traverse existante au nord-est du site et permettant de rejoindre le Boulevard des Vergers.
- Sur sa partie ouest, la rue Marius Favre sera une liaison douce dont l'aménagement devra assurer une qualité de déplacement pour les piétons et les vélos de jour comme de nuit. Sur la partie est, l'aménagement de la voie devra permettre un accès en double sens (malgré le rétrécissement au niveau de la sortie), tout en sécurisant les modes doux pour assurer la continuité avec la partie ouest.



◆ **Orientations paysagères et environnementales**

- Préserver et valoriser le corridor écologique existant par la mise en place d'un espace vert paysager ouvert au public traversant le site du sud au nord ;
- Préserver les arbres remarquables notamment au sein du parc de la maison de maître ;
- Paysager les voies, notamment principales, par la mise en place de bandes vertes plantées qui pourront aussi être le support de la rétention pluviale (noues par exemple) ;
- Dans le cadre de l'habitat collectif, créer des cœurs d'ilots paysagers qualitatifs (plantations en adéquation avec l'environnement, préservation des spécimens existants si possible, gestion des ombres, etc.) connectés à la trame verte et bleue communale ;
- Maintenir au maximum les arbres de haute tige existant ;
- Dans le cas d'un changement de destination de la maison de maître, valoriser les espaces extérieurs (parc) du domaine et les points de vue.



### 3. SCHÉMA DE PRINCIPE

#### PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre du site
- Aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

- Hauteur prescrite

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

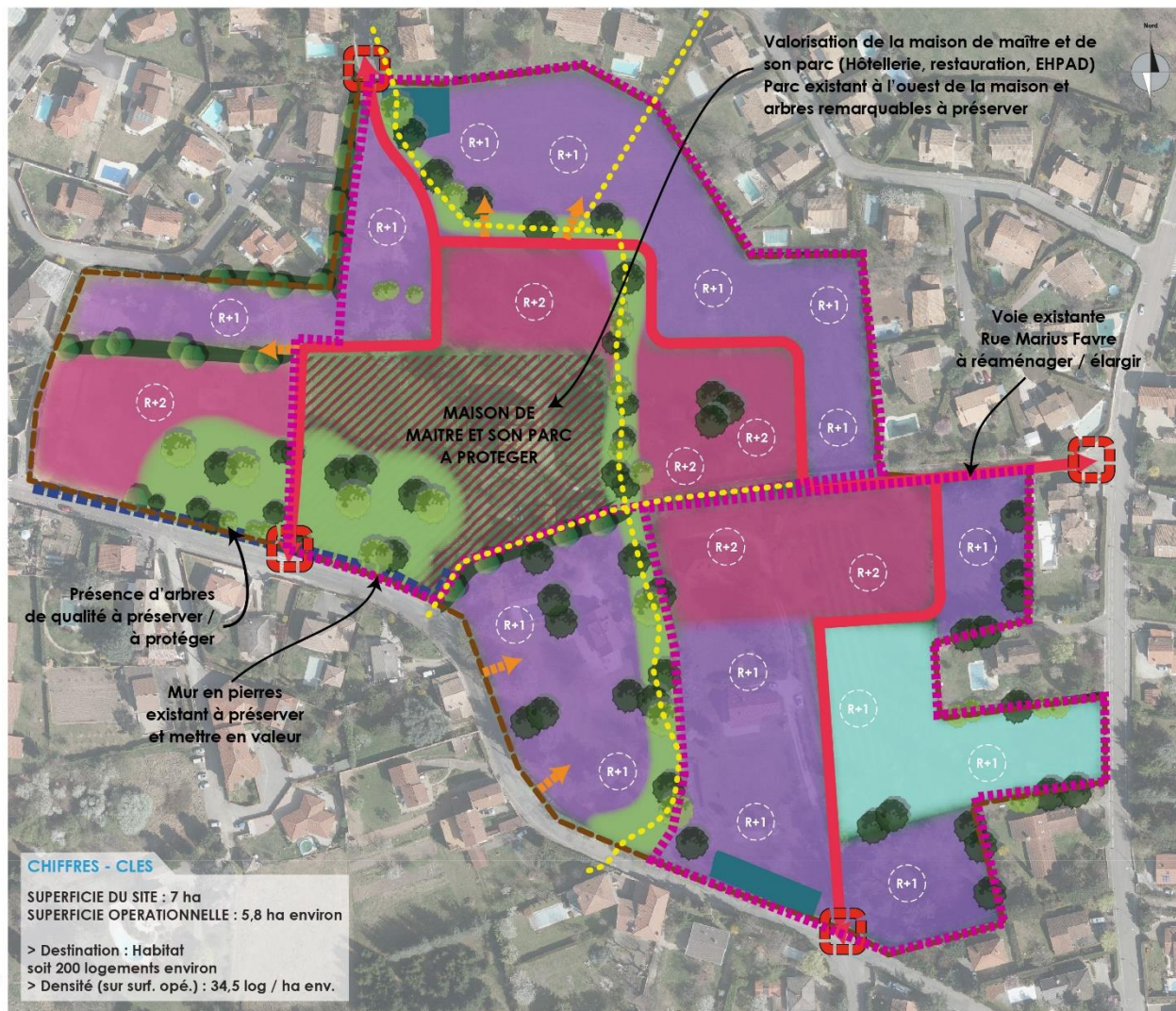
- Habitat individuel (15-20 logements/ha)
- Habitat intermédiaire ou individuel groupé (20-30 logements/ha)
- Habitat collectif (50-60 logements/ha)
- Maison de maître et son parc

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe de desserte principale / secondaire
- Voirie existante à élargir
- Principe de liaison douce

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Corridor TVB  
Parc protégé
- Frange tampon paysagère
- Mur existant à préserver
- Bassin de rétention à créer



CHAPONOST // OAP LE CLOS FAVRE - LE JAILLARD

### III. Le secteur de l'Orme

#### 1. CONTEXTE ET ENJEUX

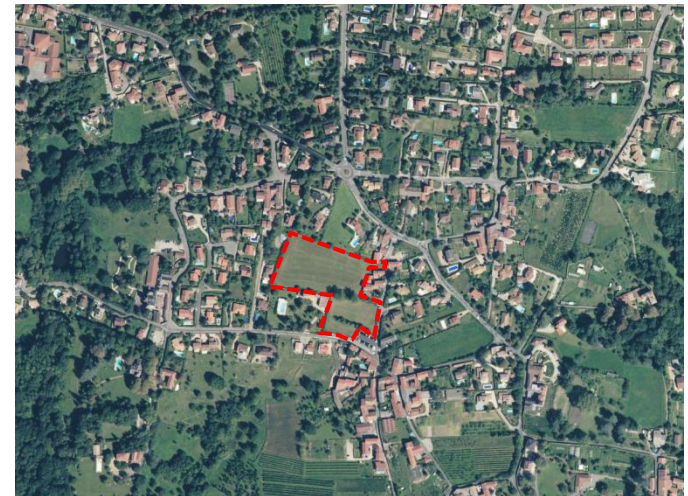
Le secteur de l'Orme, d'une superficie de **1,5 hectares**, est composé de parcelles agricoles (prés) à l'est de la commune de Chaponost. Le site bénéficie d'une situation plutôt favorable, à environ 1 km du centre-ville (15-20 minutes à pied) et dans un cadre paysager de qualité (constitution en hameau, espaces agricoles et naturels à proximité).

Le prolongement et le renforcement du Hameau de l'Orme répond aux objectifs de maîtrise du développement foncier en le circonscrivant aux espaces bâtis (orientation II), tout en assurant des densités en rapport avec le contexte paysager (préservation des respirations vertes pour garantir l'ambiance verte de la ville – orientation III).

#### Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

- Insérer le projet dans un secteur déjà construit,
- Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant – préservation de l'ambiance et du style architectural propre au hameau,
- Proposer une densité bâtie en adéquation avec le secteur et renforçant le caractère du hameau,
- Faciliter le maillage viaire du secteur par des connexions au réseau de voies existantes,
- Maintenir et renforcer la trame végétale existante (corridor écologique- zone non aedificandi),
- Valoriser une emprise foncière conséquente en périphérie.

SECTEUR DE L'ORME







## 2. ORIENTATIONS DES AMÉNAGEMENTS FUTURS

### ◆ Orientations programmatiques

- L'aménagement du quartier devra s'effectuer via une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Prévoir la création d'environ 30 logements sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'environ 23 logements à l'hectare ;
- La règle de mixité sociale prescrite au sein du règlement s'applique ;
- Développer une opération de logements diversifiant les typologies d'habitat : individuel groupé et intermédiaire à l'angle sud-est du site de manière poursuivre un aménagement de type hameau qualitatif. L'ensemble des constructions devra s'intégrer architecturalement dans le style du hameau existant. Les épannelages varieront du RDC/R+1 pour les constructions individuelles au R+1 pour l'habitat intermédiaire ;
- Construire un parc de stationnement public d'environ 30 places en prolongement du parc de stationnement existant afin de résoudre les problèmes de stationnement au sein du hameau.

### ◆ Orientations d'aménagement du secteur

- L'habitat intermédiaire devra reprendre les codes du hameau existant et s'implanter au nord de la haie paysagère préservée qui fera la transition avec les parcs de stationnement. Les stationnements seront aménagés au sud de l'OAP le long de la rue Favre Garin ;
- L'implantation des bâtiments devra veiller de manière générale à proposer un ensemble compact rappelant les caractéristiques intrinsèques d'un hameau tout en proposant des respirations vertes permettant de rythmer l'ensemble et notamment en laissant une liaison douce facilitant l'accès au parking ;
- Le mur en pierre existant délimitant la partie sud du site le long de la rue Favre Garin devra être conservé à l'ouest de la voie d'accès pour masquer le parc de stationnement public ;
- Créer un bassin de rétention d'une capacité de 650m<sup>3</sup>, sous le parc de stationnement public afin de répondre aux besoins du site (360m<sup>3</sup>) et du quartier (290m<sup>3</sup>) ;
- Préserver et valoriser le corridor écologique existant d'une largeur de 15m (TVB) à l'ouest du site par la mise en place d'une zone non aedificandi.



#### ◆ Orientations en matière de déplacements et de stationnement

- Créer un réseau viaire structurant permettant de connecter le site aux rues Favre Garin au sud et Jean-Eugène Culet à l'est. L'ensemble des voies devra permettre le déplacement de tous les modes (voitures, piétons, cycles) de manière sécurisée soit par la mise en place d'aménagements dédiés soit par la réalisation d'espaces partagés entre 2 ou tous les modes ;
- Les voies principales ne débouchant pas sur des voies existantes, elles devront impérativement se terminer par des aires de retournement ;
- Développer des liaisons douces sur l'ensemble du secteur ;
- Paysager les voies autant que possible afin de favoriser l'ambiance verte du hameau et de valoriser le corridor écologique présent à l'ouest du site ;
- Organiser le stationnement lié aux logements intermédiaires en cœur d'îlot. Les stationnements devront être paysagés (plantations d'arbres de hautes tiges par exemple) et ne pas s'opposer à l'infiltration des eaux pluviales ;
- Le parking public d'environ 30 places devra être créé et paysagé avec des essences qui permettront l'aménagement d'un bassin de rétention souterrain.

#### ◆ Orientations paysagères et environnementales

- Préserver et valoriser le corridor écologique existant à l'ouest du site par la mise en place d'une zone non aedificandi ;
- Veiller à la bonne intégration du projet au sein de son environnement et notamment en respectant des coupures vertes permettant de créer des respirations au sein du bâti et de valoriser la constitution en « hameau » ;
- Paysager les voies, notamment principales, par la mise en place de bandes vertes plantées ;
- Paysager les espaces de stationnement pour une intégration forte au sein du hameau et notamment le parking public via un aménagement paysagé adapté aux contraintes techniques induites par le bassin de rétention souterrain.

### 3. SCHÉMA DE PRINCIPE

#### PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur prescrite

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel (15 - 20 logements / ha)

Habitat indiv. groupé (20 - 30 logements / ha)

Habitat intermédiaire type "hameau" (30 - 40 logements / ha)

Stationnement public paysager

Stationnement privé paysager

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Principe de desserte principale

Principe de desserte secondaire

Principe de liaison douce modes doux

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Haie existante à conserver

Espace vert Paysager

Zone non aedificandi à prévoir  
Corridor Trame Verte et Bleue

Frange tampon paysagère

Mur en pierres existant à préserver

Bassin de rétention enterré



CHAPONOST // OAP DU HAMEAU DE L'ORME