



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

MODIFICATION N°2

*PLU Approuvé le 27/09/2007
Modifié le 16/12/2010
Révision simplifiée 05/07/2012*

Modification n°2
Approuvée le : 21/02/2013

MAIRIE DE CHAPONOST

5 avenue Maréchal Joffre
69 630 CHAPONOST

TEL : 04.78.45.31.33
FAX : 04.78.45.37.45

contact@mairie-chaponost.fr

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) qui constitue le cadre de référence et indique les orientations générales de la commune ; peut comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Il stipule, en son troisième alinéa, que les PLU « peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement ; elles doivent en respecter l'esprit (à ce titre, les orientations d'aménagement sont à distinguer des plans de masse).

Les orientations d'aménagement permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

Les principes prévus dans les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants :

- Assurer la cohérence entre les objectifs du PADD communal et les initiatives privées en matière de développement urbain.
- Promouvoir une urbanisation de qualité et « durable » soucieuse des zones bâties existantes (habitat, activités) et de la qualité de vie des habitants du quartier.

Les orientations d'aménagement rappellent les principaux enjeux du secteur et les objectifs de la commune. Elles comportent des schémas d'orientations d'aménagement accompagnés de dispositions qualitatives indiquant les principes à respecter : composition urbaine, typologie, principe de traitement des espaces publics, éléments de programme pour satisfaire à la nécessité de mixité sociale, orientations paysagères...

La commune a défini 4 secteurs destinés à être aménagés à court et moyen terme :

- Secteur Chausse / Martel
- Secteur Le Bouvier / Avenue Devienne
- Secteur La Chavannerie
- Secteur La Cordelière

I • SECTEUR CHAUSSE / MARTEL

●●●Description du site et enjeux

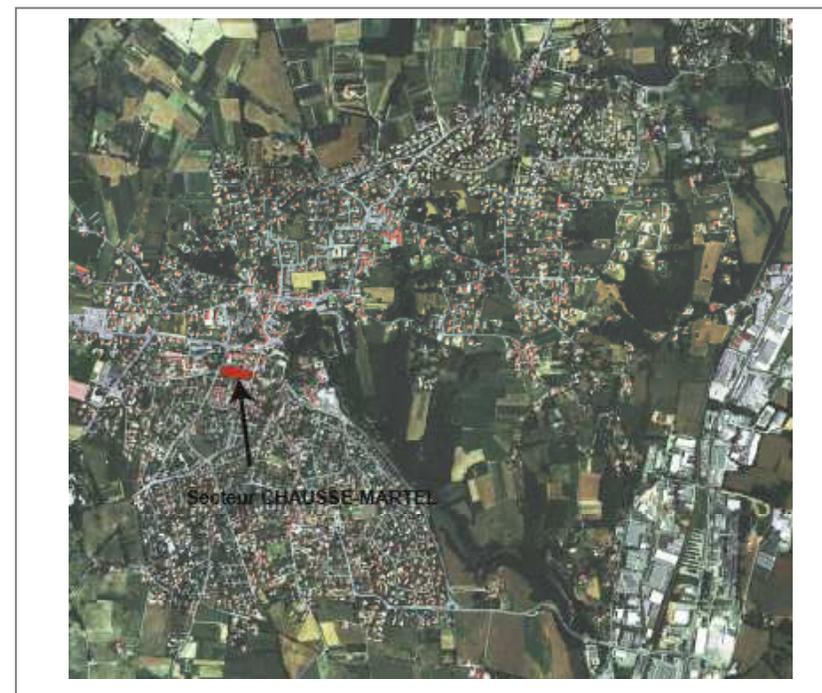
Située dans le centre de Chaponost entre les rues Jules CHAUSSE et Louis MARTEL, à proximité des équipements, des commerces et des services, cette opération doit permettre de renforcer la centralité de ce secteur.

Elle permettra également de compléter le maillage de voie, en proposant une nouvelle voie en vue de répartir une partie du trafic pénalisant aujourd'hui fortement le fonctionnement urbain autour des places du Maréchal Joffre et du 8 mai 1945.

Le tènement est occupé par une friche et un bâtiment à démolir. Il représente 5 000 m², en pente légère vers l'Est (environ 4%). Le foncier est maîtrisé par la commune.

●●●Objectifs

- Aménager un secteur central dans le principe d'une mixité fonctionnelle.
- Compléter le maillage de voirie par un nouvel itinéraire entre le Boulevard Reydellet et l'avenue Maréchal Joffre.
- Renforcer la fonction commerciale du centre ville par l'accueil d'une moyenne surface commerciale répondant aux besoins de la population d'une commune de plus de 8 000 habitants.
- Proposer une nouvelle offre résidentielle diversifiée et bien intégrée aux formes urbaines du centre.



●●●Principes de composition urbaine

- Création d'une voie nouvelle au Nord du tènement assurant la desserte des constructions futures et les accès aux bâtiments existants de l'îlot Nord.
- Implantation des constructions à l'alignement de la voie nouvelle créant une ambiance de rue.
- Implantation du bâti en recul de la rue Jules Chausse et traitement architectural de l'angle de la construction.
- Implantation des constructions en alignement partiel avec la maison des associations et structurant le front bâti sur la rue Martel.
- Aménagement de trottoirs confortables et de places de stationnement le long de la voie nouvelle.
- Stationnement des véhicules : environ 100 places nécessaires au fonctionnement de la surface commerciale et des logements, et stationnement en surface le long de la voie nouvelle et sur la rue Jules Chausse.

●●●Vocation et orientation de typologie

- Création d'une moyenne surface commerciale à l'angle de la rue Jules Chausse et de la voie nouvelle permettant une continuité commerciale avec les commerces et services de la rue Jules Chausse.
- Forme compacte des constructions en tenant compte de la localisation en centre ville : habitat collectif, habitat intermédiaire, maison de ville.
- Volumétrie recherchant l'échelle des constructions présentes dans le centre et épannelage des constructions tirant le meilleur parti du relief : hauteur plus importante sur la rue Jules Chausse que sur la rue Martel.

●●●Orientation de programmation

- Mixité de l'habitat avec un renforcement du parc locatif conventionné (sur la voie nouvelle et la rue Jules Chausse). Un emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale a été positionné. Il fixe à 50% du programme la SHON réservée aux logements sociaux.
- Surface de vente pour le commerce entre 800m² et 1000m² au maximum.

●●●Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères

- Conciliation des enjeux d'une circulation automobile et des enjeux résidentiels du site (déplacements piétonniers, stationnement minute...).
- Traitement de qualité de la limite Sud du tènement, riverain à la maison de retraite.
- Espace libre rue Martel à étudier en lien avec l'espace libre de la maison des associations et une liaison piétonne souhaitée avec le parc public de la mairie.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : Secteur Chausse-Martel



- LEGENDE :**
- Périmètre de la zone
 - Bâtiments existants
 - Stationnement et espace paysager
 - Traitement architectural et paysage de l'angle
 - Traitement de la limite
 - Principe de voie à créer
 - Principe de cheminement doux
 - Traitement architectural et paysage de l'angle
 - Principe d'accès au stationnement
 - Sens de la pente
 - Voie existante

NB : Les principes d'aménagement indiqués sur le schéma sont à respecter sans toutefois affecter préférentiel les tracés.



II • SECTEUR DU BOUVIER – AVENUE ANDRE DEVIENNE

•••Description du site et enjeux

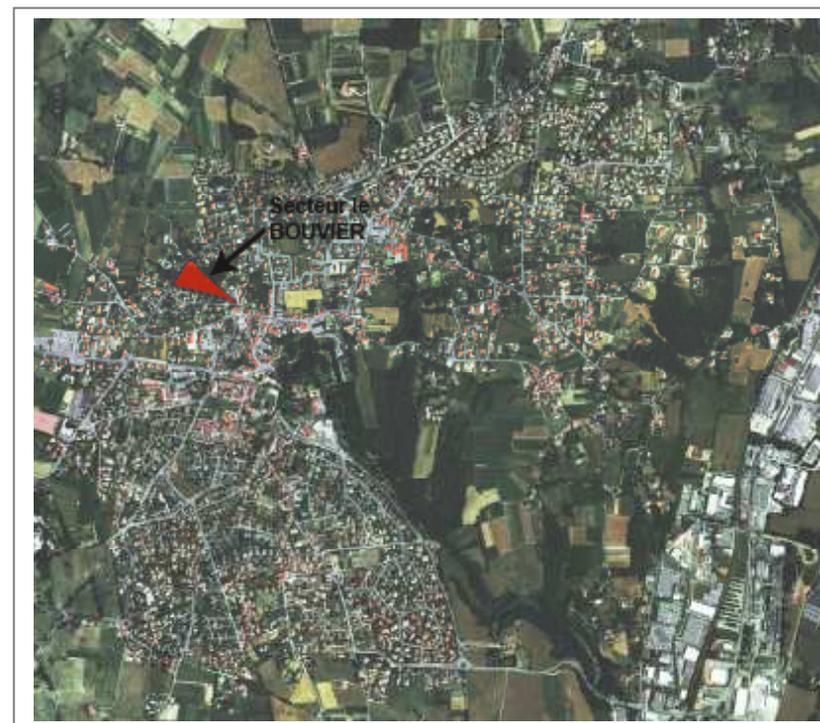
Le site représente environ 12 000m². Il est constitué d'une vaste parcelle triangulaire et d'un terrain au Nord. Le tènement est constitué de boisement et de taillis.

Situé entre l'avenue André Devienne et le sud de la rue Moulins les Metz, ce site est très proche des équipements et dispose d'une liaison piétonne directe avec le « Centre Haut ».

•••Objectifs

La commune souhaite donner une vocation résidentielle à ce site avec une dominante végétale. Une liaison piétonne doit être créée entre l'avenue Devienne et l'avenue Paul Doumer.

Une étude paysagère et de l'état sanitaire sommaire des arbres a été réalisée par la commune et a permis de déterminer les arbres à conserver, à valoriser ...



●●●Principes de composition urbaine

- Préservation des cèdres le long de l'avenue André Devienne (repères depuis le domaine public).
- Maintien de l'accès actuel au tènement depuis l'avenue André Devienne.
- Création de liaisons piétonnes permettant de relier l'avenue André Devienne à l'avenue Paul Doumer via l'impasse du Bouvier. Ces liaisons peuvent être distinctes de la voie de desserte.
- Préservation des murs clôturant le tènement.
- Conservation des arbres et des haies identifiés sur le document graphique de l'orientation d'aménagement.
- Requalification du bosquet de chênes.
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle en utilisant les propriétés du terrain (zones humides).
- Implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives afin de respecter la tranquillité des quartiers riverains.

●●●Orientation de programmation

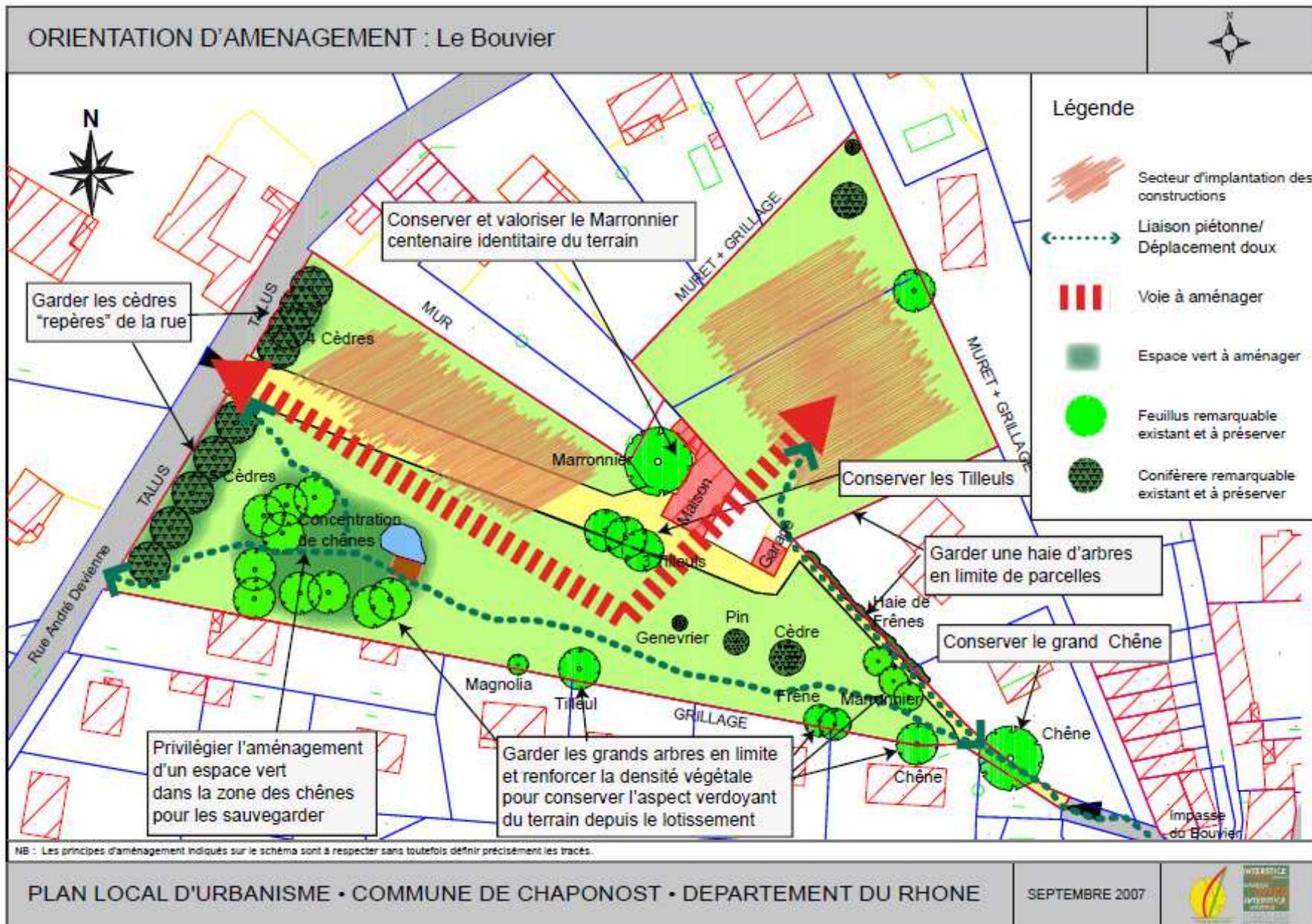
- Diversifier l'offre d'habitat avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif conventionné. Un emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale a été positionné. Il fixe à 30% du programme, la SHON réservée aux logements sociaux.
- Une quarantaine de logements peut être envisagée.

●●● Vocation et orientation de typologie

Secteur destiné à l'habitat de type petit collectif ou habitat intermédiaire respectant les hauteurs des constructions riveraines (R+2 maximum).

●●●Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères :

- Aménagement d'une liaison piétonne entre les avenues André Devienne et Paul Doumer via l'impasse du Bouvier.
- Protection et préservation des murs, des arbres, des haies et des bosquets remarquables.



III • SECTEUR DE LA CORDELIERE

●●●Description du site et enjeux

Situé dans un secteur résidentiel au Nord Est du centre ville, le secteur de la Cordelière est constitué d'un ancien clos représentant environ 4 ha.

Bordé par la rue François Chanvillard, la rue Marius Favre ainsi que des pavillons, ce tènement est accessible depuis la rue des Pruniers via le boulevard des Vergers.

Il est actuellement occupé notamment par une « belle demeure » et des communs, des boisements et des cultures.

La propriété foncière est privée.

●●●Objectifs

- Proposer une nouvelle offre résidentielle en adéquation avec les secteurs jouxtant le site : secteur de la Cordelière d'une part, et les secteurs résidentiels d'autre part.
- Préserver l'ambiance paysagère de clos et sa qualité paysagère perceptible depuis le domaine public, conférée par la présence de la végétation du parc, sur la rue Chanvillard.
- Préserver un équilibre entre espaces vides et espaces construits.
- Relier ce quartier au reste de la ville.



●●●Principes de composition urbaine

- Structurer le site, par l'aménagement :
 - d'une voie reliant la rue Chanvillard, (carrefour avec la rue Marius Favre), jusqu'au boulevard des Vergers, via la rue des Pruniers
 - d'une « antenne » sur cette voie nouvelle, permettant de desservir l'Ouest de la zone.
- Préserver les liaisons piétonnes existantes à proximité du site et créer une liaison douce (piétons et cycles) en accompagnement de la voie nouvelle.
- Protéger le mur ancien sur la rue Chanvillard.
- Préserver les boisements présents sur le site et les boisements perceptibles depuis le domaine public (rue Chanvillard) conférant une grande qualité paysagère.

●●●Vocation et orientation de typologie

- Le secteur Nord a pour vocation d'accueillir de l'habitat peu dense, se rapprochant des caractéristiques des secteurs adjacents (zone UE).
- Le secteur Sud sur la rue Chanvillard, a pour vocation d'accueillir de l'habitat plus dense (zone UC).

●●●Orientation de programmation

- Diversifier l'offre d'habitat avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif conventionné. Une servitude en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale a été positionnée (article L. 123-1-5-16° du code de l'urbanisme). Les nouvelles opérations prévoyant un programme créant plus de deux logements ou lots, devront réserver un

minimum de leur SHON à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation selon les modalités suivantes :

- de 3 à 6 logements ou lots : 20 % de la SHON devra être réservée à des logements locatifs sociaux,
- plus de 6 logements ou lots : 30 % de la SHON devra être réservée à des logements locatifs sociaux,

●●●Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères :

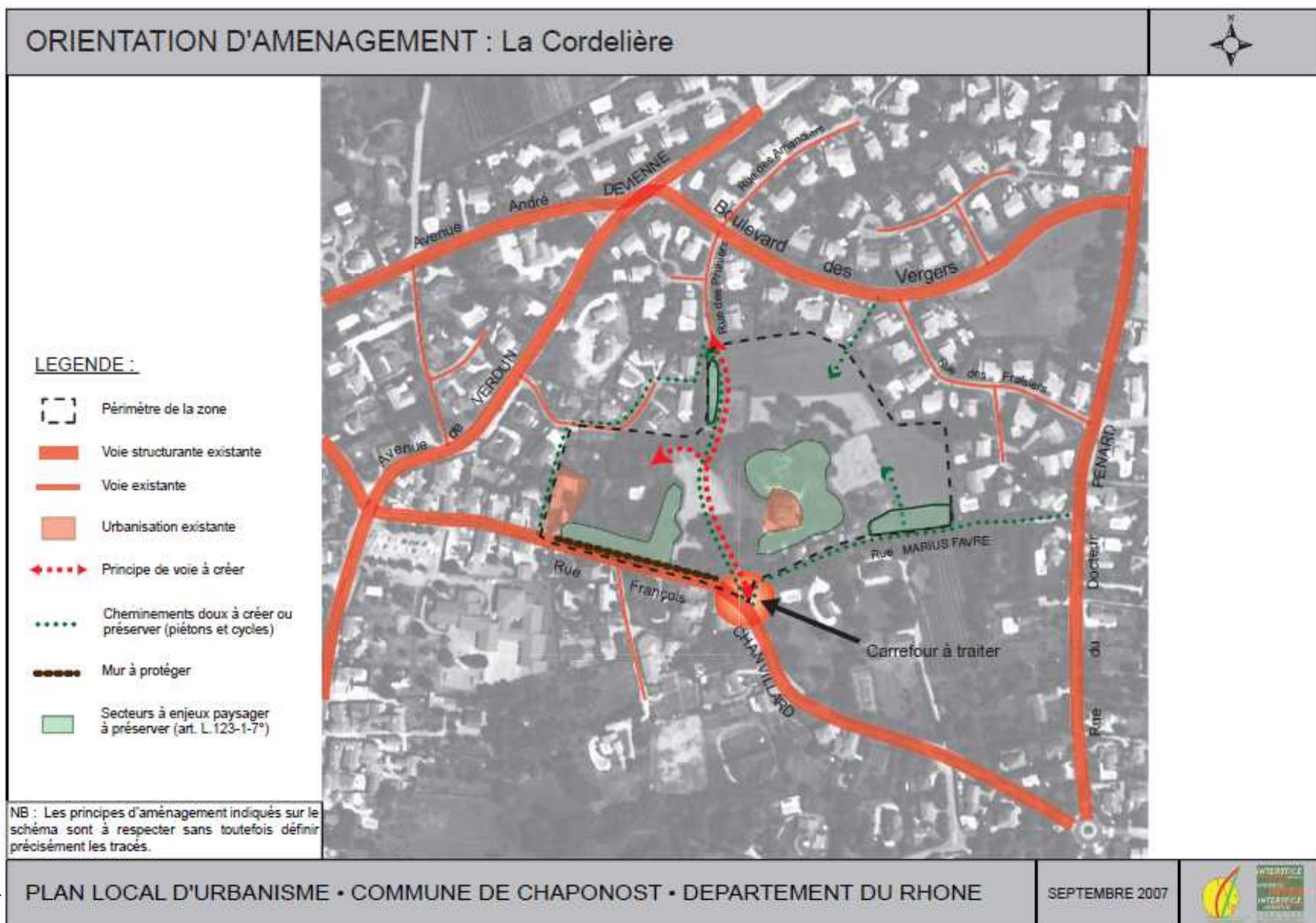
- Tirer profit de l'existence de boisements sur le site. Au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, ils seront à préserver ou à remplacer en fonction de leur état sanitaire.
- La voie nouvelle sera accompagnée d'un trottoir et d'un cheminement piétons et cycles planté.



Rue Marius Favre



Rue François Chanvillard



IV • SECTEUR LA CHAVANNERIE

●●●Description du site et enjeux

Vaste tènement proche du « centre haut » au Sud de l'avenue de Verdun, la Chavannerie est constituée, entre autre, d'un ancien domaine avec une maison bourgeoise abritant aujourd'hui une clinique psychiatrique privée.

Le relief, relativement contrasté, forme une Balme boisée dans le prolongement du Parc du Boulard abritant quelques sujets remarquables (cèdres, tilleuls, frênes, chênes, platanes...). En contrebas de la Balme, un étang est aménagé.

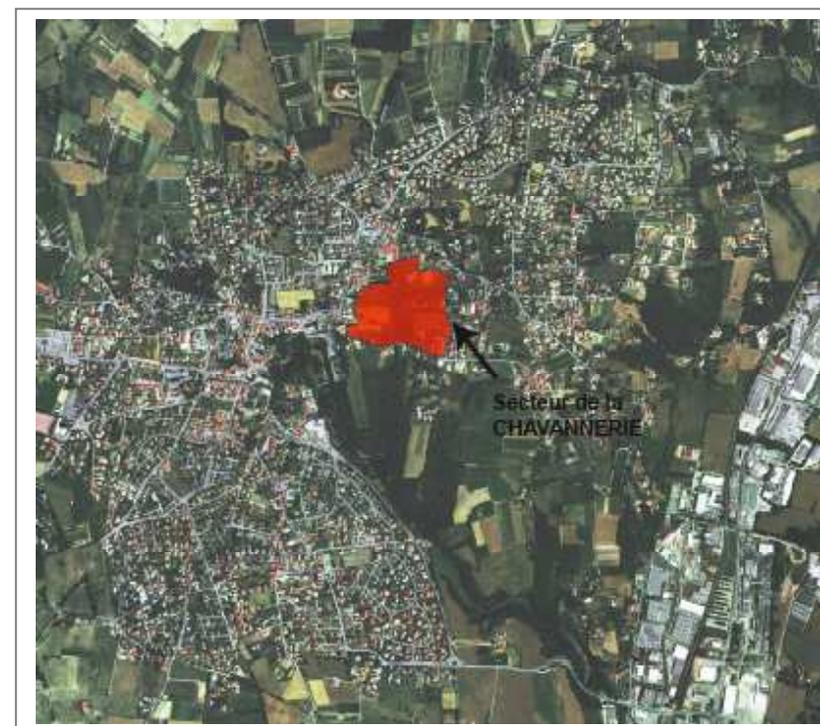
Ce site présente des paysages contrastés (coteau, prairie, sous-bois, étang...) d'une grande qualité, qu'il convient de préserver.

La commune est propriétaire de tènements au Sud, le long de la rue Favre Garin, dont des parties construites seront démolies en vue de la création de logements conventionnés.

●●●Objectifs

- Aménager ce site en respectant ses qualités paysagères et en préservant la coulée verte dans le prolongement du parc du Boulard.
- Relier ce quartier nouveau au reste de la ville (liaisons automobiles et douces).
- Réaliser un programme d'habitat diversifié et notamment des logements locatifs conventionnés dans les secteurs les plus proches du centre. La densité sera modulée en fonction de la proximité du centre.
- Permettre le développement de l'activité médico-sociale.
- Conserver une réserve foncière en lien avec les équipements scolaires et de loisirs de la Cordelière.

L'aménagement de cet ensemble fera l'objet d'une démarche globale type ZAC. Deux secteurs ont été classés en zone U (UB et UMs) afin de pouvoir s'urbaniser à court terme.



●●●Principes de composition urbaine

- Les accès actuels, rue Favre Garin et impasse sur la rue Chanvillard seront maintenus, aménagés et requalifiés.
- Un axe structurant Est/Ouest traverse entièrement le site de l'avenue de Verdun à la rue Claude Dominget. Cet axe aura un gabarit suffisant pour répondre aux déplacements des futurs résidents mais aussi aux flux de transit qui pourront exister et, à la sécurité des déplacements piétons et cycles.
- Des voies de desserte, sans impasse, viennent s'installer avec un minimum de terrassement parallèlement aux courbes de niveau. Elles sont connectées à l'axe structurant.
- Une liaison le long de la coulée verte est entièrement dévolue aux déplacements doux.
- L'implantation des constructions Nord/Sud face au vallon boisé permet d'organiser ce secteur en terrasses successives. Les constructions s'intègrent alors plus naturellement dans le site. Cette implantation permet aussi une orientation des appartements traversant Est / Ouest et ouvre la vue sur la coulée verte grâce aux décalages de niveau entre chaque terrasse. Elle permet de gérer les limites parcellaires par la voirie et diminue les vis à vis directs.
- Le vallon boisé existant est préservé, mis en valeur et utilisé pour la gestion des eaux pluviales. Une liaison piétonne met en relation directe le futur quartier et les équipements de la Cordelière.

●●● Vocation et orientation de typologie

Le projet définit plusieurs sous-secteurs :

- à vocation d'espace vert et de gestion des eaux pluviales,
- à vocation médico-sociale,
- à vocation d'habitat mixte :
 - Ilot dense au Sud / Ouest pour des logements collectifs ou intermédiaires en locatif conventionné, sous maîtrise d'ouvrage publique
 - Secteur Ouest et Impasse rue Chanvillard au Nord, réservé à de l'habitat intermédiaire
 - Nord /Est : Habitat individuel groupé ou en bande où l'échelle des constructions devra respecter l'échelle des quartiers pavillonnaires avoisinants.

●●●Orientation de programmation

Deux servitudes en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ont été définies :

- Dans la zone AU, les nouvelles opérations, comportant au moins 500m² de SHON, devront réserver au minimum 25% de la SHON à des logements locatifs sociaux.
- Dans la zone UB, l'opération devra réserver au minimum 50% de la SHON réservée à des logements locatifs sociaux.

●●●Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères

- Le long du vallon boisé, une liaison piétonne permet de relier le secteur de la Cordelière au Nord et le Parc du Boulard au Sud en traversant ce nouveau quartier.
- La gestion des eaux pluviales est assurée par un ouvrage hydraulique à réaliser au Nord de l'étang dans la coulée verte
- Un espace à vocation scolaire est réservé à proximité de l'école de la Cordelière

