



Commune de CHAUSSAN
DEPARTEMENT DU RHÔNE

Commune de CHAUSSAN
PLU

Révision du Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION
2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation
(OAP)

Révision du PLU approuvée le : 10/02/2020

Modification 1 du PLU approuvée le : xx/xx/2025

INTRODUCTION

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

De plus d'après le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

Article R 151-6 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 prévus à l'article [R. 151-10](#). »

Article R 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« 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 [R. 151-19](#). »

Article R 151-8 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

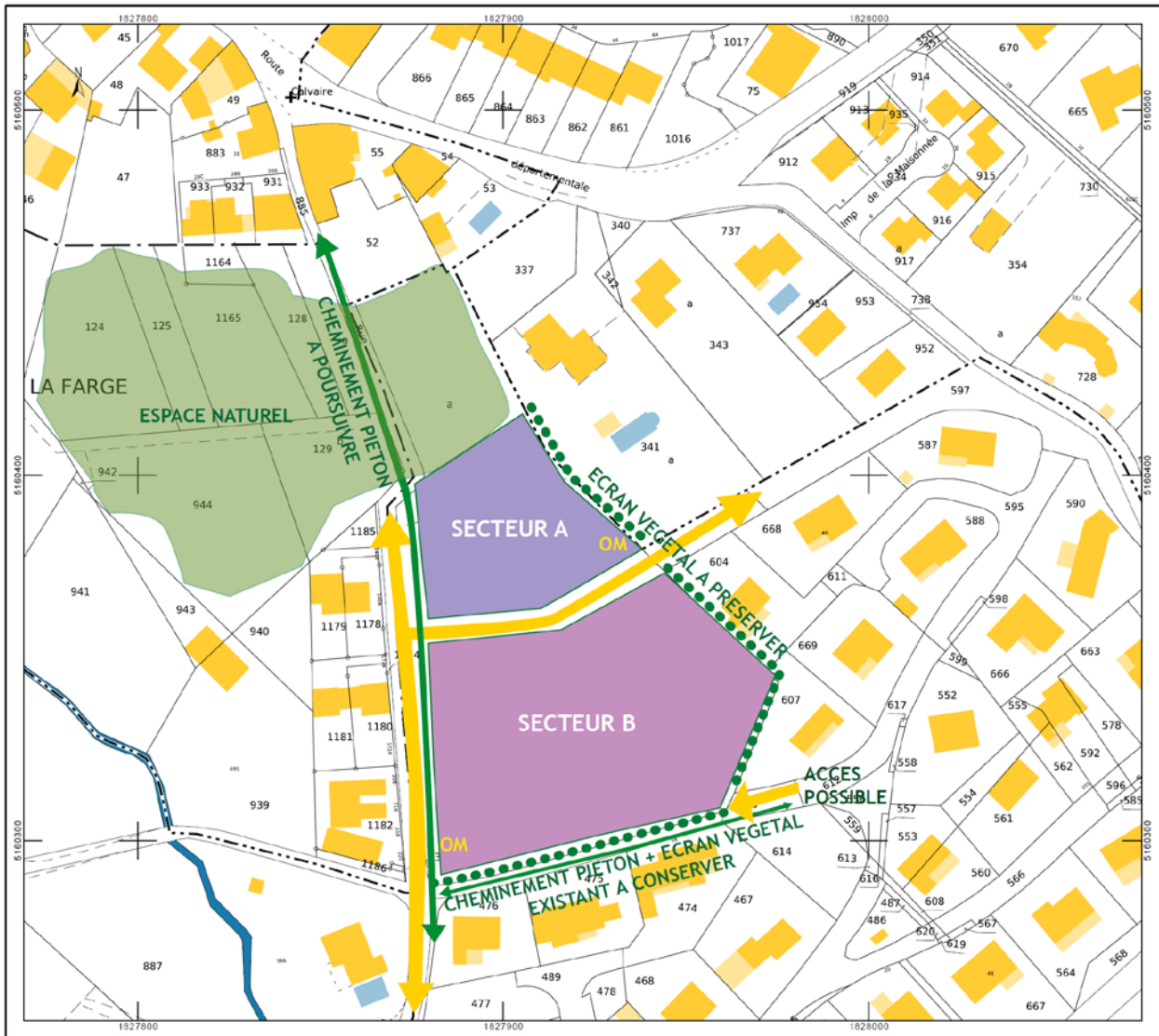
Les éléments, présentés sous forme d'esquisse aux pages suivantes, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement de chaque zone.

OAP 1 – ZONE AU1 - SECTEUR « PRÉ MAILLARD » - HABITAT

Afin d'atteindre l'objectif de logements abordables fixé dans le PLH et d'assurer une production de logements plus diversifiés en réponse aux besoins nouveaux de la population, la part des logements abordables, locatifs et accession, doit être accentuée :

- Un minimum de 25 logements et un maximum de 2.700 m² SDP à l'échelle des 2 secteurs.
- l'opération devra comprendre à minima 40 % de logements abordables sur l'ensemble des 2 secteurs. Le nombre de logements abordables à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur par secteur.

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.



Secteur A en partie Nord répondant à un projet venant conforter le centre bourg – habitat plus dense et structurant

Secteur B en partie Sud composé d'un habitat plus résidentiel, s'inscrivant dans la trame de l'existant et privilégiant les espaces perméables et végétalisés

Principe de circulation et de desserte

Cheminement piétons à créer

Écran végétal à créer à l'Est et au Sud de l'opération

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies **les prescriptions suivantes** en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs

1- CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Objectif 2 – Paysager le secteur

Obligation : L'aménagement prévoira la mise en place d'écrans paysagers composés d'essences végétales mixtes et locales. Au Sud et à l'Est du tènement.

B – Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

2 – HABITAT

Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement

Distinction de 2 secteurs :

- Secteur A en partie Nord répondant à un projet venant conforter le centre bourg – habitat plus dense et structurant
- Secteur B en partie Sud composé d'un habitat plus résidentiel, s'inscrivant dans la trame de l'existant et privilégiant les espaces perméables et végétalisés

Objectif 2 – Proposer une offre de logement diversifiée

Obligation : Un minimum de 25 logements et un maximum de 2.700 m² SDP à l'échelle des 2 secteurs.

Obligation : Afin de favoriser les parcours résidentiels et dans l'esprit de l'OAP (déclivité des formes), une répartition des typologies de logement devra être proposée, en visant à atteindre à l'échelle des 2 secteurs environ :

- 40% de logements individuels
- 35% de logements individuels groupés
- 25% de logements collectifs

Obligation : En réponse aux objectifs du PLH, l'opération devra comprendre à minima 40 % de logements abordables sur l'ensemble des 2 secteurs. Le nombre de logements abordables à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur par secteur.

3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

A – Organiser les circulations

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces sécurisées au travers du futur quartier et en lien avec le centre bourg notamment.

En ce sens :

- Les voiries seront doublées de trottoirs au moins sur un côté.
- Une voie cyclable devra être créée à travers le quartier et en lien avec la voie dédiée aux modes doux existante au nord du tènement.

Objectif 2 – Accès au secteur

Obligation : L'accès se fera par la route de la Saignette au Sud de la parcelle.

Possibilité : L'opération pourra prévoir une voie en bouclage, permettant une entrée et/ou sortie par l'Est, depuis le lotissement Pré Maillard.

Obligation : Une aire de retournement est à prévoir en cas de création de voirie en impasse.

Objectif 3 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

B – Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. **Excepté pour le logement social**, le nombre de place minimum est de deux par logement.

Objectif 2 – Organiser le stationnement visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires à l'accueil des visiteurs. Le nombre de place minimum est d'une place pour deux logements.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagers.

OAP 2 – ZONE UA - « Clos des Générations » - HABITAT

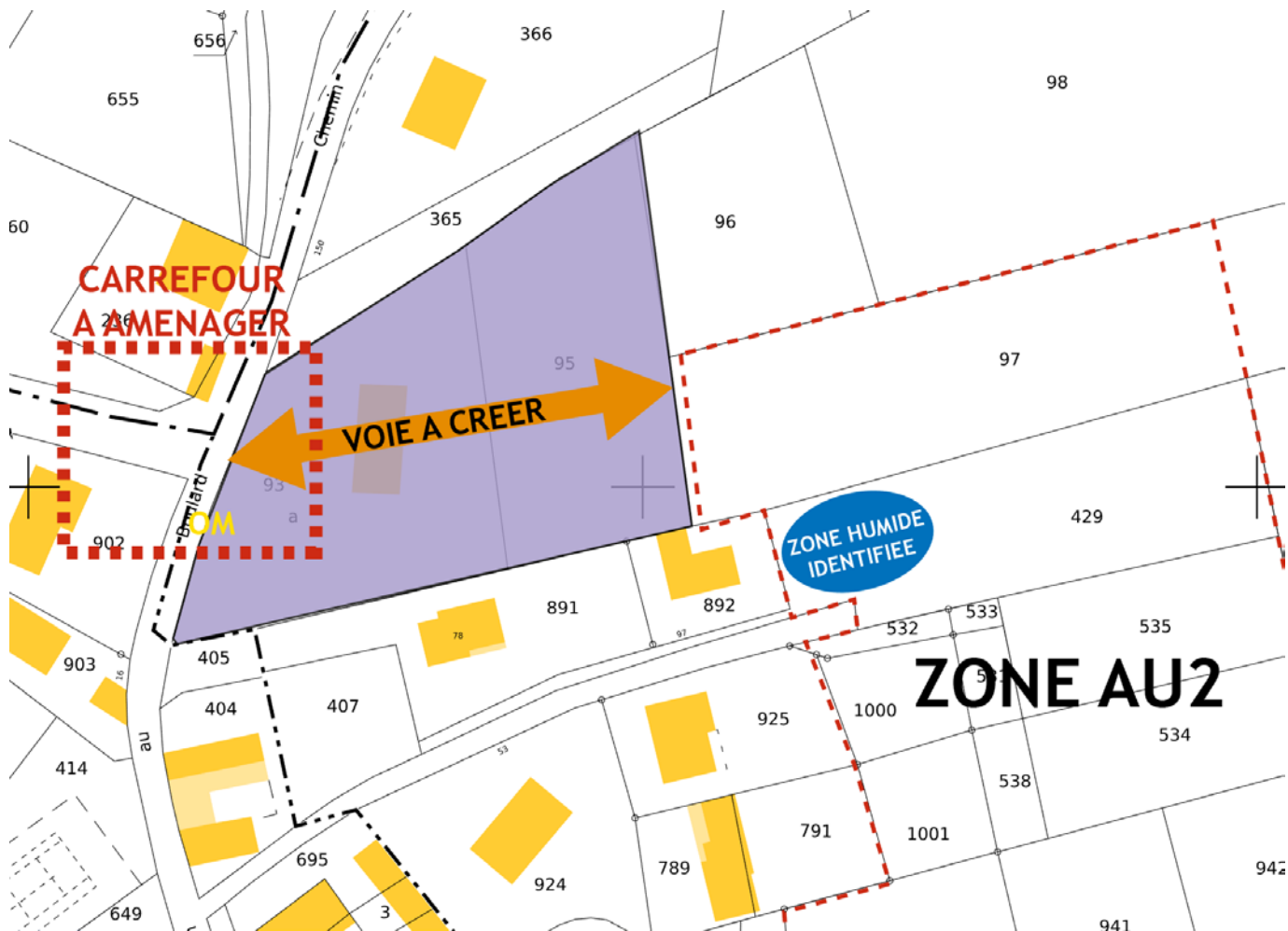
La commune avait engagé une réflexion sur son centre bourg et s'est positionné avec l'appui d'EPORA sur la maîtrise d'un site en mutation. Cette réflexion portait sur le développement d'une offre nouvelle en cœur de bourg, pouvant répondre aux besoins de jeunes et de seniors.





C'est pourquoi une réflexion pour un projet de logement intergénérationnel (cf. ci-après) a été engagé en lien avec le site en portage foncier par EPORA.

Ce projet répond à plusieurs objectifs pour la commune :

- Répondre aux objectifs du PLH et contribuer au développement d'une offre en logement neuf plus diversifié et mixte au sein de son village ;
- Poursuivre la structuration de son centre bourg en lien avec la réalisation récente en locatif social au 30 rue de la Forge au sein de laquelle une obligation de linéaire commerciale a été apposée, qui vient déjà en prolongement du cœur de bourg historique tout proche.

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.



-  Secteur de développement de l'OAP
-  Nouvelle voirie à créer
-  Carrefour à aménager
-  Zone humide identifiée

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies **les prescriptions suivantes** en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs

1- CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Objectif 2 – Paysager le secteur

Obligation : L'aménagement prévoira la mise en place d'écrans paysagers composés d'essences végétales mixtes et locales. Au Sud et à l'Est du tènement.

B – Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

2- HABITAT

Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement

Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes afin de s'insérer au mieux dans son environnement proche.

Objectif 2 – Proposer une offre de logement diversifiée

Obligation : En lien avec sa position centrale, et sa composition structurante et mixte, la commune souhaite développer un programme intergénérationnel mixant logements adaptés aux seniors et logements permettant à de jeunes couples, familles de pouvoir venir sur la commune

Une capacité minimale de 30 logements et maximale de 2 800 m² SDP

Obligation : Afin de favoriser les parcours résidentiels, et l'accueil des cibles souhaitées (jeunes et seniors), une répartition des typologies de logement adaptés devra être proposée ainsi qu'un minima de 40% de logements abordables.

4 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

A – Organiser les circulations

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces sécurisées au travers du futur quartier et en lien avec le centre bourg notamment.

En ce sens :

- Les voiries seront doublées de trottoirs au moins sur un côté.
- Une voie cyclable devra être créée à travers le quartier et en lien avec la voie dédiée aux modes doux existante au nord du tènement.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

B – Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. . Excepté pour le logement social, le nombre de place minimum est de deux par logement. _

Objectif 2 – Organiser le stationnement visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires à l'accueil des visiteurs. Le nombre de place minimum est d'une place pour deux logements.





Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagers.

OAP 3 – ZONE AU1 – ACTIVITÉ

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être **compatibles**.



PAYSAGE

-  Ripisylves à préserver (L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Préserver les éléments repérés lors de l'expertise environnementale
-  Créer des écrans paysager dans les espaces de transition avec l'espace naturel
-  Maintenir les fossés existant en bordure de voie

MODES ACTIFS

Voiries doublées de trottoirs au moins sur un côté

STATIONNEMENT

-  Paysagement des espaces dédiés au stationnement

SALUBRITÉ

-  Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public

INFORMATION

-  Présence d'un risque d'inondation au Sud du secteur (hors secteur)

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies **les prescriptions suivantes** en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

1 - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A - Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Obligation : Les fossés situés le long des voies devront être maintenus.

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ainsi que les éléments repérés lors de l'expertise environnementale devront être préservés ou compensés.

B – Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

2 - TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

A - Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès au secteur devra se faire par la route de la Saignette.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux Obligation :

La desserte interne sera doublée d'un trottoir.

B - Organiser le stationnement

Objectif 1 – Stationnement

Obligation : Le stationnement devra être dimensionné selon les besoins générés par l'opération.