



DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE CHESSEY-LES-MINES
(6 9 3 8 0)



Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
03	8 juillet 2015	16 novembre - 18 décembre 2015	21 mars 2016

Localisation des secteurs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent deux secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de la commune. En cohérence avec le PADD, ces secteurs sont en effet **situés dans l'enveloppe urbaine existante du centre-bourg et de ses proches extensions** pavillonnaires, autour de la route du Marais, dans un périmètre maximal d'environ 500 m autour de la mairie.

Seul un de ces deux secteurs constitue une « dent creuse » de l'enveloppe urbaine, composé **de terrains nus non construits mais entourés de parcelles construites : le périmètre de l'OAP n°1, sur Bourgchanin, qui s'étend sur environ 0,67 ha, à l'Ouest du bourg**

Le second périmètre, qui constitue l'OAP n°2, comporte quelques « dents creuses » éparses d'une superficie comprise entre 400 m² et 1765 m² environ, aux enjeux d'aménagement plutôt faibles. Ce périmètre est en revanche stratégique dans la mesure **où il recouvre le tissu pavillonnaire des extensions du bourg autour de la rue des Marais, un tissu qui, à proximité de la centralité communale, se montre très peu dense et manque d'une véritable mixité de fonctions favorable à son animation et à son « urbanité ».**

Le choix de la commune de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces deux secteurs résulte de la volonté de renouveler le mode de développement urbain de CHESSY-LES-MINES, en rompant avec la logique d'étalement pavillonnaire sur les plateaux, qui a prévalu depuis la fin des années 1970, pour s'appuyer sur les quelques surfaces encore disponibles dans le centre-bourg et organiser la densification des tissus déjà urbanisés en extension du bourg.

Ces deux périmètres doivent ainsi supporter à eux seuls la quasi-totalité du développement futur de la commune, au moins pour les 10 prochaines années.

Dans tous les cas, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à encadrer le développement et le renouvellement de ces secteurs.** En application des grands objectifs du PADD, elles s'appuient sur les principes de densification, de maillage viaire, de renforcement de l'offre d'espaces publics et de diversification des formes de logements, au service du renforcement de la centralité et de l'animation du bourg et de la préservation de l'identité du village.

Elles énoncent des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, **qui s'impose dans un rapport de compatibilité** aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.

Une illustration possible de ce que pourrait être l'aménagement de chaque secteur accompagne ces éléments. Cette illustration n'est en aucun cas opposable à la demande d'autorisation d'urbanisme puisque, plus précise que le schéma, elle risque d'imposer un rapport de conformité contraire à l'esprit de la législation. L'illustration permet de donner un aperçu du quartier une fois achevé, et indique au service instructeur l'esprit des aménagements attendus par la commune dans le cadre de son PLU.



L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°1 - Bourgchanin

❖ Etat des lieux

Le périmètre de l'OAP n°1 se situe en partie Ouest du bourg de CHESSEY, au lieu dit « Bourgchanin ».

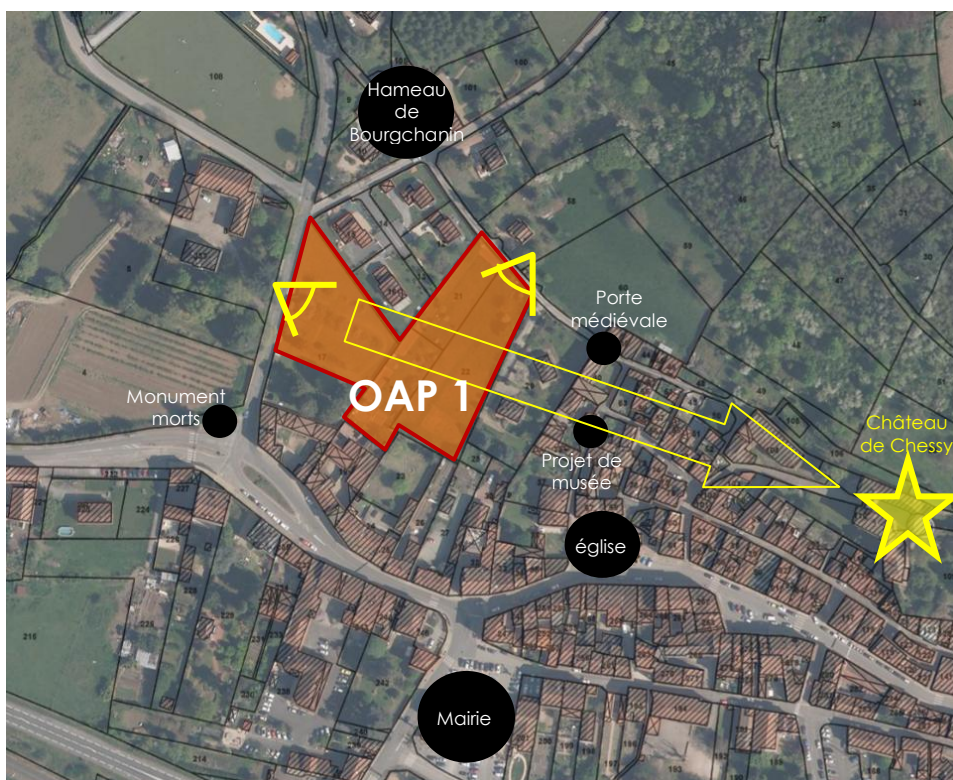
Il se compose de 4 parcelles (cadastrées AE n°17p.; AE n°20, AE n°21, AE n°369 et 370 - ex parcelle n°22 sur le Document graphique - Pièces n°04-1 et 04-2), d'une superficie d'environ 7400 m² (soit 0,74 ha) en « dents creuses », dont un verger et un parking public récemment aménagé (parcelle AE n°369), entourées au Nord, au Sud et à l'Est par des maisons individuelles très récemment édifiées.



En limite Ouest, la RD 19, qui vient croiser la route du Breuil et la route de la Vallée au Sud du tènement, au niveau du carrefour du Monument aux morts, marque la limite de l'enveloppe urbaine du bourg et une séparation avec l'entité historique de Bourgchanin, tandis qu'au Nord Est du tènement circule également une voie communale reliant le cœur du hameau de Bourgchanin à la partie haute du bourg,

A cet endroit, subsiste une porte médiévale, vestige des anciens remparts, matérialisant une entrée plutôt intimiste et secrète dans le bourg, que la commune souhaite valoriser en en faisant un point d'accès touristique privilégié (la porte ouvre ensuite sur la rue de la Cure en contrebas, où sera aménagé le musée géologique). Cette valorisation touristique est d'autant plus pertinente que la voie communale ouvre sur un point de vue particulièrement intéressant sur la partie basse du bourg, le val d'Azergues et les coteaux Sud, avec la juxtaposition des toits des bâtis anciens en premier plan.

Un deuxième point de vue mérite d'être valorisé à travers l'aménagement du tènement : la perspective sur le château de Chessy, à l'Est, visible depuis la RD 19 sans qu'aucun bâti ne vienne l'obstruer.



❖ Enjeux

L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :

- **L'affirmation d'une seconde porte d'entrée du village, la porte d'entrée touristique** : les facilités d'accès et de stationnement doivent être intégrées à la réflexion, en même temps que les qualités paysagères du secteur, à travers notamment le maintien des points de vue depuis la voie communale au Nord vers les coteaux Sud et depuis la RD 19 vers le château de Chessy ;
- **La densification du tissu urbain** sur un tènement dont l'aménagement viendra clore les possibilités de développement sur dents creuses du centre-bourg
- **La diversification de l'habitat** en application des objectifs du PADD.

❖ Principes d'aménagement

- **L'accès au tènement s'effectuera exclusivement:**
 - **Pour la parcelle du secteur A** (AE n°17, à l'Ouest du tènement, donnant sur la RD 19) :
 - **par la RD 19, en limite Ouest, en prenant la forme d'une voie d'accès unique desservant les différentes opérations de construction s'effectuant sur le secteur** (qu'il s'agisse de l'opération nouvelle en A, ou de la réhabilitation des bâtiments existants au Sud de la parcelle n°17, à l'angle de la RD 19 et de la route du Breuil) ;
 - **Pour les parcelles du secteur B** (AE n°20 et 21) :
 - **par la même voie de desserte que la parcelle AE n°17 permettant d'accéder à l'opération A ou aux éventuels logements réhabilités dans le bâti ancien à l'angle de la RD19/Route du Breuil**

ET/OU

 - **par le parking public paysager éventuellement aménagé en extension du parking public existant au Nord du tènement, chemin de Bourgchanin**
- **Pour les parcelles du secteur C** (AE n°370) :
 - **par le parking public existant au Nord du tènement, chemin de Bourgchanin** (parcelle AE n°369)

Aucun autre accès au tènement ne pourra être aménagé.

- **Sur la partie A, les bâtiments s'implanteront parallèlement à la voie de desserte du tènement et formeront un alignement discontinu** pour souligner les perspectives visuelles sur le château de CHESSY (des zones non aedificandi seront ménagées sur les tènements) ;

- **Une frange végétalisée sera maintenue entre l'ilot A et le lotissement, au Nord de la parcelle. De même, une zone non aedificandi sera intégrée pour préserver la perspective sur le château de Chessy depuis la RD 19 ;**

- **Les bâtiments ne pourront dépasser une hauteur de 11 m au faîtage et R+2 dans le secteur A et 8 m au faîtage et R+1 dans le secteur B.** Les petites unités bâties seront préférées ;

- **Le stationnement privé sera aménagé sur parcelle ou sur la voie de desserte de la zone.**

- **Rapport aux bâtis et parcelles voisines :**
 - Les bâtiments situés à l'angle de la route du Breuil et de la RD 19, au Sud de la parcelle AE n°17, ne font pas partie du périmètre de l'OAP. Ils sont néanmoins rattachés à la zone urbaine centrale du bourg de Chessy, protégée au titre du patrimoine, et devront autant que possible être conservés et réhabilités.

 - La desserte de ces bâtiments s'effectuera obligatoirement par la voie d'accès créée dans le cadre de l'aménagement du secteur A de la présente OAP.

❖ Programmation

- **Secteur A :**

- **Secteur d'habitat intermédiaire en R+2 maximum**, qui pourra comprendre une offre de logements adaptés aux personnes âgées.
- **Un potentiel maximal d'une vingtaine de logements** et des espaces de sociabilité collectifs, dont un espace vert en cœur d'îlot.
- **Un accès qui s'effectue depuis la voie de desserte interne de la zone.**
- **Une opération d'ensemble obligatoire.**

- **Secteur B :**

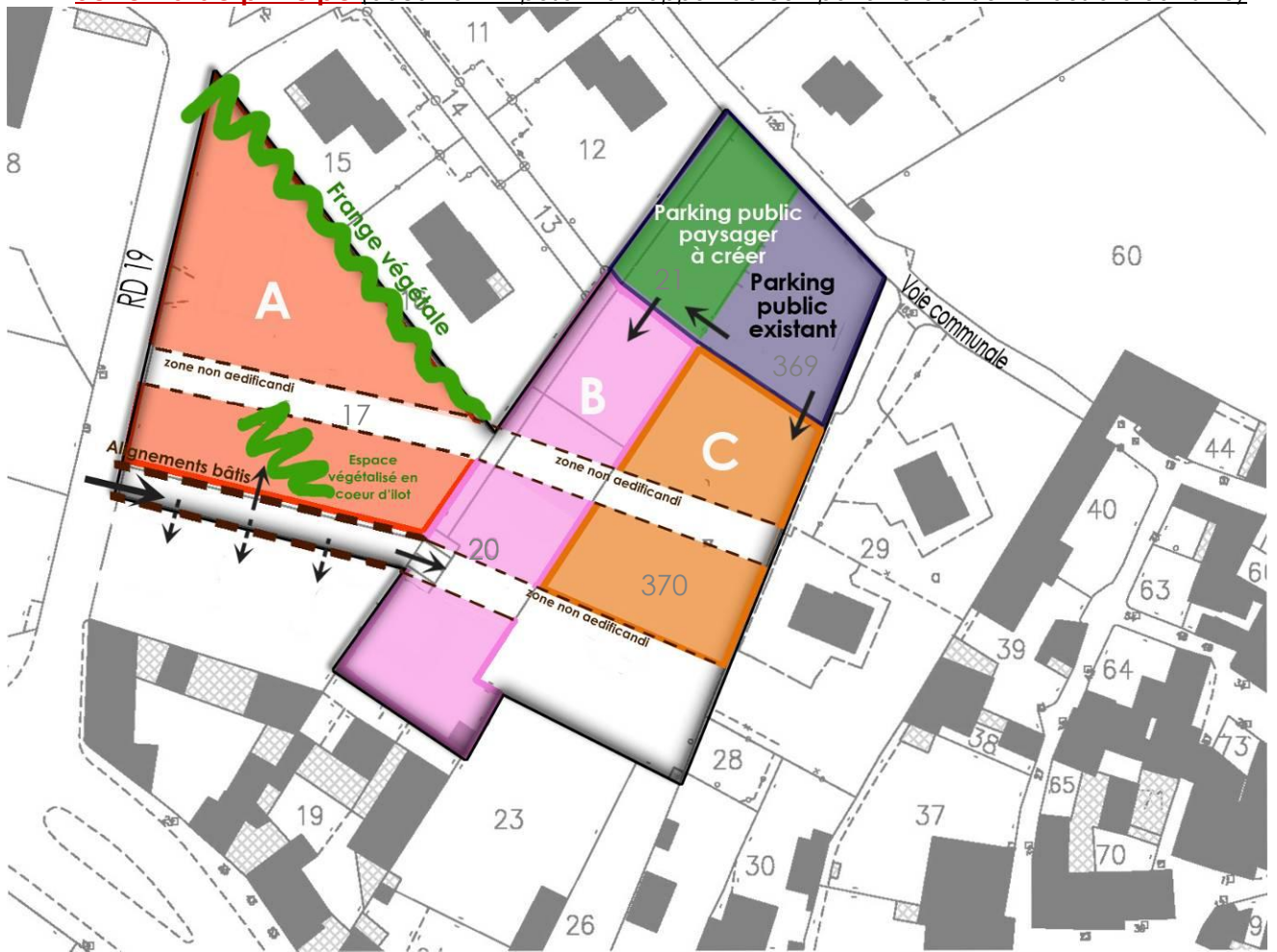
- Secteur d'habitat de logements individuels ou groupés en R+1 maximum.

- **Secteur C :**

- Secteur d'habitat individuel ou groupé en R+1 maximum.

⇒ **Soit un total d'environ 24 à 28 logements, dont environ une vingtaine de logements adaptés aux personnes âgées, pour une densité comprise entre 30 et 38 logements/ha (objectifs indicatifs)**

❖ **Schéma de principe** (document imposant un rapport de compatibilité aux demandes d'urbanisme)



➔ Principes d'accès

❖ **Illustration possible du projet** (document non opposable aux demandes d'urbanisme)



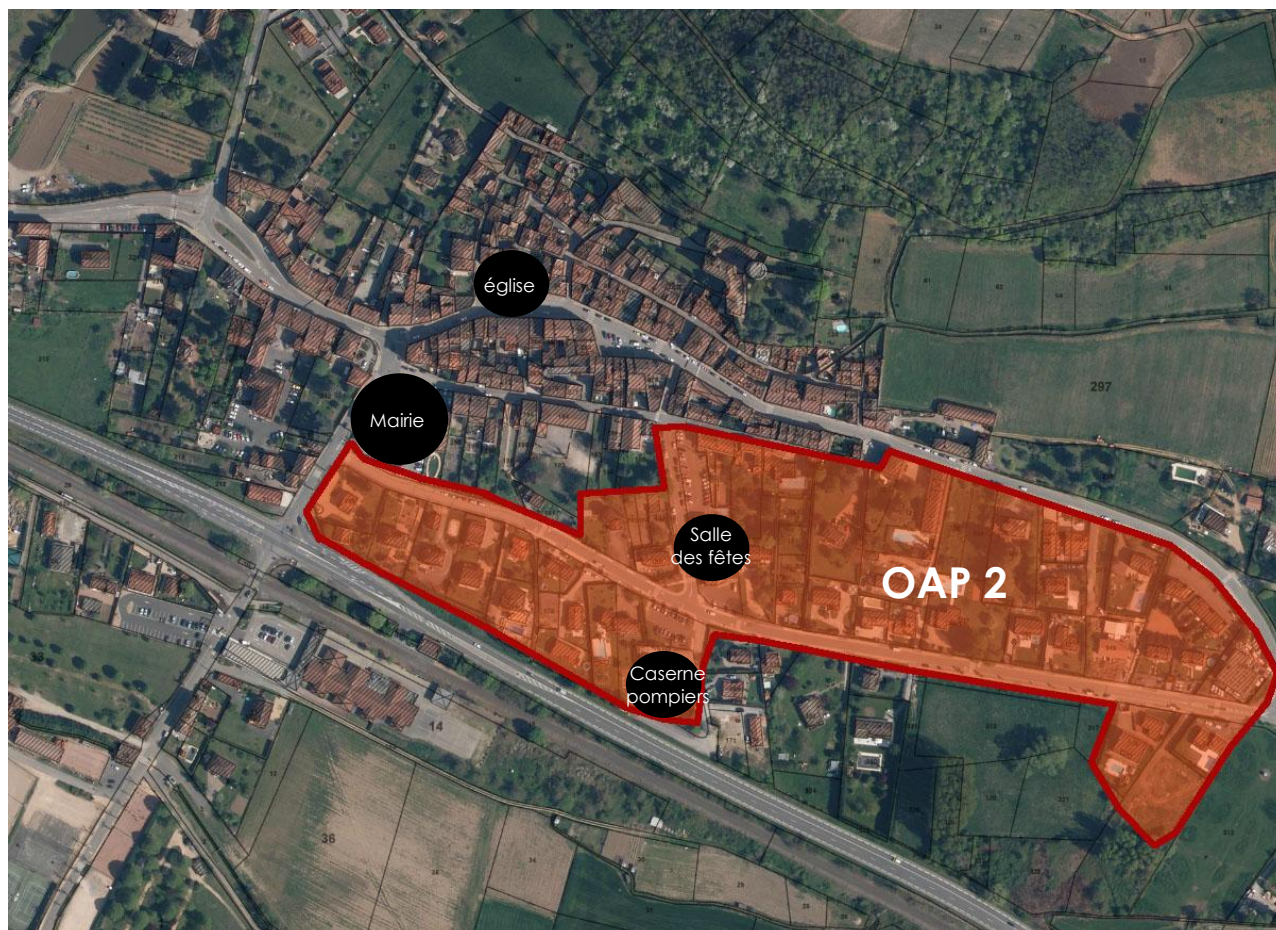
L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°2 – Franges Sud et Est du bourg – Route du Marais

❖ Etat des lieux

Le périmètre recouvre toutes les extensions pavillonnaires développées au Sud et à l'Est du cœur historique du bourg. Si ces extensions forment avec le cœur de bourg un ensemble urbanisé discontinu, le lien morphologique et fonctionnel entre les deux entités est cependant ténu, tant le tissu pavillonnaire qui entoure la route du Marais **contraste avec le tissu urbain du cœur de bourg**.

Les extensions pavillonnaires autour de la route du Marais présentent une **densité très faible**, autour de 8 logements/ha en excluant l'emprise des rares équipements qui les animent (caserne des pompiers et salle des fêtes). Cette densité est largement en dessous de la densité du cœur de bourg, avec **des bâtiments de faible hauteur, pour la plupart de plain-pied ou en R+1**, alors que le bourg ancien compte des immeubles collectifs ou d'anciennes maisons bourgeoises s'élevant jusqu'à R+3. Les franges Sud et Est du bourg, au cœur de la vallée de l'Azergues, **manquent de verticalité, le bâti semble écrasé. La route des Marais, voirie à large emprise de chaussée, n'est pas « tenue » par un bâti fort, il n'y a aucun lien entre l'espace public et l'espace privé du logement, par ailleurs implanté en retrait derrière des haies ou des murs de clôture.** La route des Marais fonctionne ainsi comme un lotissement classique, alors même qu'elle est un prolongement du bourg historique et se situe tout près des commerces, équipements et services du cœur de bourg.

Le bâti, édifié à partir des années 1960-1970 sur ce secteur, souffre par ailleurs dans certains cas **d'un certain état de vétusté**.



❖ Enjeux

Dans un contexte de foncier rare et d'un développement urbain qui doit se « resserrer » au sein de l'enveloppe urbaine existante et au plus près du bourg, pour soutenir son urbanité, ce secteur au bâti parfois dégradé et au faible niveau de densité et d'urbanité présente dès lors un important enjeu de densification, via son renouvellement urbain.

Il s'agit ainsi de **recréer une sorte de « faubourg » autour de la route des Marais, transformée en rue, en rapprochant le bâti de l'espace public, par ailleurs requalifié et enrichi.**

L'implantation de nouveaux équipements viendra en outre ajouter des lieux de sociabilité sur ce secteur et l'animer davantage.

❖ Principes d'aménagement

Les grands principes encadrant le renouvellement urbain et la densification des franges Sud et Est du bourg autour de la route des Marais sont les suivants :

- **Une densité minimale de 20 logements/ha** en cas de démolition/reconstruction
- **Une diversification de l'habitat : les démolitions de logements individuels seront obligatoirement remplacées sur l'ensemble du périmètre par des logements intermédiaires ou en petits collectifs en R+1 ou R+2.** La hauteur de tous les bâtiments de logements ne devra dans tous les cas pas excéder 9 m à l'égout ou 12 m au faîtage (soit R+2).
- **Les bâtiments s'implanteront en priorité à l'alignement actuel ou futur des voies et espaces publics.**
Ils s'implanteront sur au moins une limite parcellaire et, dans le cas d'un retrait, à une distance minimale de 3 m vis-à-vis des limites parcellaires, et selon une logique d'ilot.
Les bâtiments de logements seront prioritairement orientés au Sud.
- **Les espaces extérieurs collectifs privés seront aménagés en cœur d'ilot,** en retrait de l'espace public. Ils seront végétalisés au maximum.
- **L'offre d'espaces publics sera renforcée, et l'ensemble des espaces publics devra être relié par des cheminements piétons.**
Les projets de renouvellement urbain s'appuyant sur des parcelles impactées par un principe de liaison piétonne dans le cadre du schéma de la présente OAP devront intégrer ce principe.

Remarque concernant les modalités d'application

A noter que **la présente orientation d'aménagement et de programmation s'envisage sur le très long terme, en cherchant à encadrer les potentielles (et probables) mutations de foncier bâti.** Elle constitue une sorte de « plan guide », de « schéma directeur » **visant à recréer un maillage urbain et à poser les principes de la transformation du tissu pavillonnaire en tissu urbain.** En cas de démolition des bâtiments existants, **les propriétaires des parcelles concernées devront ainsi respecter ces principes, dans un rapport de compatibilité et non de conformité.**

Il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est toutefois pas rendue obligatoire par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation : **c'est seulement si le propriétaire du terrain souhaite engager une démolition qu'il sera dès lors contraint, pour la reconstruction, d'intégrer certains principes.**

Enfin, la commune souligne encore qu'à ces principes s'ajoutent évidemment les prescriptions contenues dans la partie réglementaire du présent PLU (plan de zonage, règlement et annexes).

❖ **Illustration possible du projet** (document non opposable aux demandes d'urbanisme)

