

COMMUNE DE CHAVANAY
DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

PIÈCE N°3 :
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

Février 2024



MAIRIE DE CHAVANAY
15 Grande Rue
42410 CHAVANAY
Tel/ 04 74 87 23 09
accueil@mairiechavany.fr



**INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale
(Mandataire)**

61 rue Victor Hugo / 38 200 VIENNE

Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com

ANNE BAILLY – Architecte urbaniste

10 bis rue Jangot / 69 007 LYON

Tel. 06 13 32 51 50 // abailly.co@orange.fr

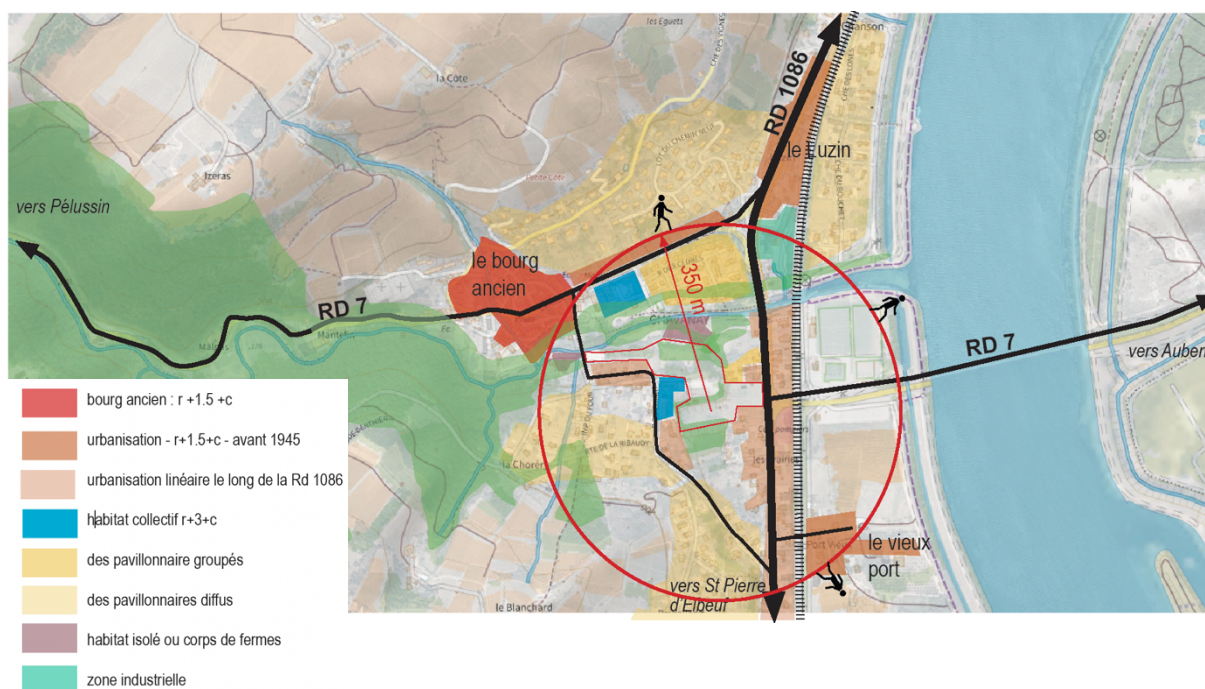
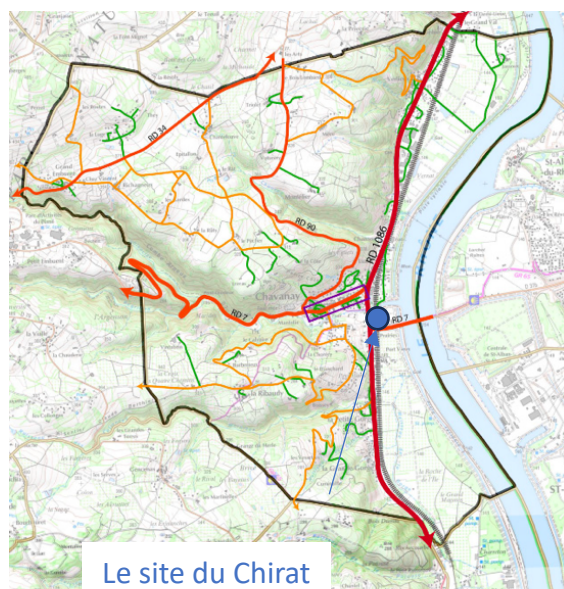
SECTEUR N°4 : LE CHIRAT

I - État des lieux du site :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur du Chirat est située sur la cote rhodanienne des monts du Pilat, en accroche immédiate du bourg de Chavanay, à environ 800 m de l'entrée sud et à plus de 3 km de l'entrée au Nord.

A l'est, le site est bordé par la RD 1086 (axe fortement fréquenté), à l'ouest par la rue du Chirat, au sud par une zone naturelle du coteau et au nord par la rivière de la Valencize.

Le site de l'OAP du Chirat fait face au pont qui traverse le Rhône permettant de rejoindre par la RD 7 les communes du département de l'Isère Saint-Maurice l'Exil et Saint-Alban du Rhône, et notamment le site de la centrale nucléaire.



Le site de l'OAP est constitué d'une ancienne carrière (datant de la construction de la ligne de chemin de fer) et des terrains alentours. Des travaux d'aménagement de la carrière (pergola en ferronnerie, terrasse, plantation de fruitiers...) ont été mis en œuvre pour qualifier ce site et auraient été primés par le ministère de l'agriculture.

Sa situation en coteau et le relief accidenté créé par les anciennes extractions de matériaux donnent lieu à une occupation du sol très variée où s'entremêlent des friches, des jardins potagers ou enherbés, des prairies de fauche, des pâtures (chevaux), murs de soutènements et talus, une ancienne plate-forme bétonnée, des fourrés, ronciers, quelques arbres fruitiers, un terrain de pétanque... Ce site aux

ambiances paysagères multiples, est particulièrement perceptible depuis les axes principaux de la commune.

L'intérêt écologique du site de l'OAP du Chirat est jugé faible en dehors de la préservation d'une largeur suffisante du corridor de la Valencize au nord. Des espèces envahissantes se développent par ailleurs dans les espaces rudéraux de ce secteur (Ailanthé glanduleux, Raisin d'Amérique, Renouée du Japon...).

D'une superficie totale de 4,3 hectares, ce secteur sera dédié à un développement résidentiel. Il est classé en zone AUbn / AUb et N au PLU modifié.

L'OAP du Chirat est presque entièrement incluse dans le périmètre de danger immédiat des 2 km autour de la centrale nucléaire de Saint-Alban – Saint-Maurice-l'Exil. Une partie du site est également concernée par une zone inondable et par des nuisances sonores.

II - Enjeux :

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- L'insertion d'une opération d'une cinquantaine de logements dans le paysage environnant et dans la topographie très chahutée du site
- La gestion des transitions riveraines
- L'optimisation du foncier et la maîtrise de la densification
- L'adaptation du projet à chaque macro-lot afin de respecter les ambiances singulières de chaque site et éviter la monotonie des constructions
- L'aménagement d'accès et d'une desserte interne piéton/cycle et voiture, sécurisés
- La réduction de l'impact environnemental et plus particulièrement l'imperméabilisation des sols
- La prise en compte des risques et des nuisances présents sur le site (nuisances sonores liées à la RD 1086, à la voie ferrée, l'inondabilité de certaines parcelles proches de la Valencize, présence potentielle de radon...)

III - Principes d'aménagement :

>> Programmation :

- Un programme d'une **cinquantaine de logements** est attendu. Il doit mixer les formes urbaines : des logements groupés et intermédiaires avec la possibilité de créer quelques maisons individuelles non groupées en lots libres (au maximum 15% du programme soit environ 8 logements). Des ambiances différentes doivent être recherchées à chaque macro-lot en correspondance avec ses caractéristiques.
- L'aménagement d'un **espace extérieur pour chaque logement** représentant au moins 1 quart de la surface d'emprise au sol de la construction pour bénéficier de jardinets, balcons, terrasses confortables, est exigé.
- **Une densité minimale** de 20 logements / ha est imposée. Elle s'applique sur l'ensemble de l'opération en excluant les zones inconstructibles telles que les zones inondables, l'emprise du giratoire et ses abords.

>> Développement urbain

- L'organisation urbaine doit garantir la qualité d'usage et l'intimité des habitants. L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. Notamment, les transitions urbaines et les interfaces avec la rue doivent être aménagées de manière qualitative.

Exemples d'aménagement de qualité :



Eco-cité la garenne à Fourchambault près de Nevers / Archi : Guillaume Ramillien



Le bois inhabité / Lille / Agence Ter



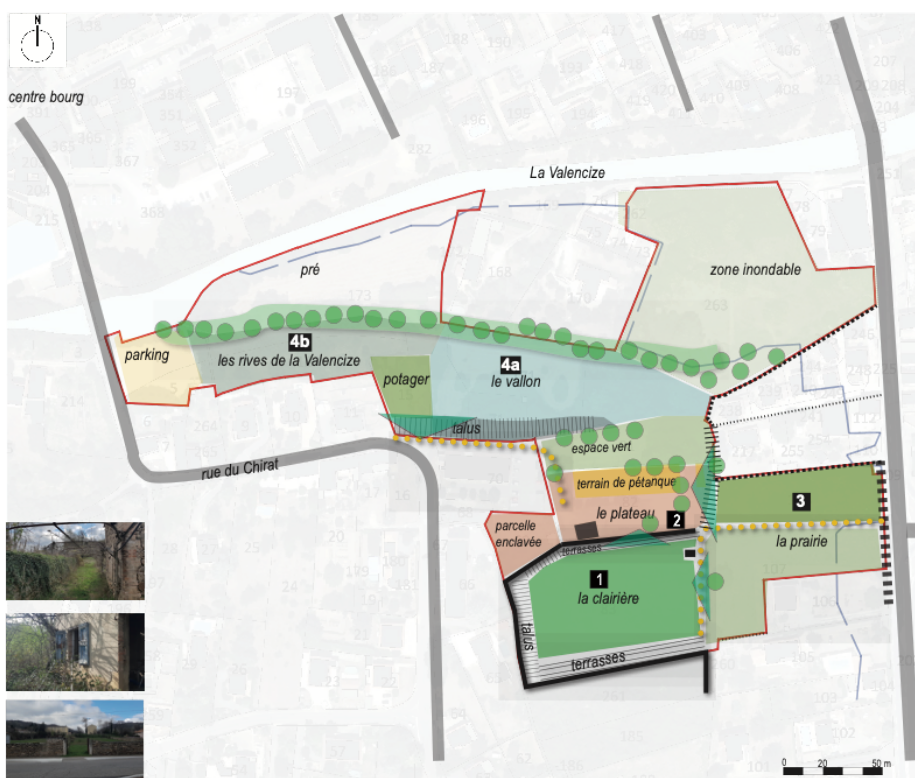
- La mitoyenneté des habitations doit permettre de créer une structure urbaine, de limiter les déperditions énergétiques par leur compacité, de favoriser l'orientation bioclimatique et de créer des espaces extérieurs utilisables et des accès optimisés.

Exemples d'aménagement de qualité :



- La topographie doit être utilisée pour favoriser les vues sur le paysage et l'ensoleillement des habitations notamment en hiver. Les mouvements de terre doivent être évités, le bâti doit s'adapter à la pente. Les constructions s'intégreront dans le paysage urbain (hauteurs, façades, emprise au sol)
- Le projet doit éviter toute monotonie de l'opération et pour cela, les constructions doivent être adaptées à chaque secteur du site (macro-lot) défini pour leur ambiance paysagère singulière en lien avec la topographie et l'histoire des lieux.

OCCUPATION ET AMBIANCE DU SITE



Les différentes ambiances liées à la topographie et à l'histoire du lieu

- 1 La clairière : une ambiance apaisée**
L'ancienne carrière a été plantée d'arbres fruitiers sur les terrasses Sud. Elle est entourée de murs de soutènement aujourd'hui masqués par la végétation arbustive. La présence de petits éléments patrimoniaux comme une ancienne bâtisse très dégradée, une pergola en feronnerie, des murets de soutènement rappellent l'histoire du lieu. Cette clairière est peu ensoleillée en hiver à cause des ombres portées des murs de soutènement et du coteau Ouest.
- 2 Le plateau : un espace en surplomb**
Situé à plus de 7 m de la clairière, il offre une vue vers l'Est et le Rhône. Il est occupé par des terrains de pétanque en stabilisé et de leur local. Il est bordé de différents alignements d'arbres. Il est accessible depuis la rue des Chirat. Il n'y a pas d'accès avec la clairière
- 3 La prairie :**
Elle est délimitée par les murs ou haies de clôture au Nord et au Sud. Elle est close par un mur de pierres jointées le long de la RD 1086. Son accès depuis la route se fait par un grand portail en feronnerie.
- 4 Le vallon :**
Il est situé en contre bas du site. Sa limite Nord arborée appartient à une continuité paysagère de la vallée de Valencize. Il se découpe en deux secteurs :
 - 4a** Le secteur central est constitué d'un potager et de prairies arborées. Il est à l'interface entre l'urbanisation du plateau et les habitations diffuses le long de la rivière. Sa façade Sud offre sur certaines séquences des vues sur le village et les coteaux.
 - 4b** Le secteur Ouest est au plus proche du parking d'accès depuis la rue du Chirat et du centre bourg. Il se caractérise par son étroitesse et sa position en contre bas d'habitations existantes. Il est en lien direct avec la prairie proche des rives de la Valencize.

Ainsi il sera intéressant de retrouver les ambiances existantes dans l'organisation urbaine et bâtie des 5 macro-lots :

- **Secteur des Rives de Valencize :** Malgré l'é étroitesse de ce tènement, il est accessible par la rue du Chirat et de son parking. Il est proche du centre bourg et de la rivière. Il offre une opportunité de développer des logements intermédiaires ou groupés ouverts sur l'espace naturel au nord.
- **Secteur du Vallon :** A l'interface entre l'urbanisation du plateau et des habitations diffuses le long de la Valencize, il pourra accueillir des habitations individuelles ou groupées tout en maintenant l'ambiance végétale existante (arbres, arbustes et haies arbustives).
- **Secteur du Plateau :** Les implantations bâties éviteront les co-visibilités (surplomb) et les ombres portées. Les émergences depuis les points hauts seront prosrites. Les accès viaires entre le plateau et la clairière ne seront pas autorisés.
- **Secteur de la Prairie :** Ce secteur constituera l'entrée principale de ce nouveau quartier, situé au plus proche de la RD1086 et sur le point bas. Il pourra accueillir

des logements intermédiaires avec des espaces communs stationnés mais principalement végétalisés.

- **Secteur de la Clairière** : l'ambiance de l'ancienne carrière sera préservée. Les habitations s'implanteront au centre de ce lieu patrimonial en respectant des interfaces végétalisées avec les limites sud et ouest. Le stationnement sera non imperméabilisé et si possible mutualisé. En rappel, cette clairière est peu ensoleillée en hiver à cause des ombres portées des murs de soutènement et du coteau ouest.
- Le projet doit prendre en compte les contraintes du site et notamment celles de l'entrée est, et écarter les premières constructions du bruit de la route.
- Les traitements paysagers des entrées est et ouest du site feront l'objet d'une attention particulière. Par exemple, à l'est, le mur existant de clôture en pierres jointées pourra être réinterprété pour formaliser l'entrée du quartier habité. Des stationnements mutualisés seront réalisés entre cette entrée et l'accès à la RD 1086 sous forme de parking non imperméabilisé et végétalisé. Ils créeront ainsi un espace « tampon » entre cette voirie très circulée et les habitations. A l'ouest, la végétation délimitant le parking actuel sera préservée ou réinterprétée, le sol restera perméable et il sera planté d'arbres pour favoriser l'infiltration des eaux.

>> Principe de desserte :

A l'intérieur de ce nouveau quartier, seront recherchées la qualité paysagère des aménagements ainsi que la tranquillité des habitants. Ceci conduit à s'interroger sur la place de la voiture et celle du stationnement. Les voiries devront être dimensionnées pour limiter les vitesses de circulation (zone 10/30 avec priorité piéton) et les surfaces de stationnements devront être dimensionnées au juste besoin et aménagées avec des matériaux perméables.

- **L'accès routier** s'effectue d'une part, à l'est par une voie nouvelle créée à partir d'une branche du futur giratoire sur la RD 1086 (accès et débouché sur le RD1086 sécurisés) ; et d'autre part, à l'ouest par un nouvel accès à aménager depuis la rue du Chirat (au sud du parking existant) qui permettra de desservir les premières maisons à l'entrée du site.
- **L'intérieur du site est ensuite irrigué par des voies nouvelles** :
 - **Un axe principal est-ouest** vient structurer le site. Cet axe sera composé de deux voies non traversantes pour éviter d'accroître les flux automobiles dans les zones résidentielles actuelles ou futures et éviter une déviation du village. Toutefois, ces deux voies principales doivent pouvoir être connectées pour les modes doux et ponctuellement pour les secours uniquement pour permettre un accès pompier et l'évacuation du site.
 - Les macro-lots sont connectés par des **axes secondaires** reliés à la voie principale.

Ces voies sont étroites (chaussée viaire de maximum 4 m). Elles seront partagées entre les véhicules motorisés, les vélos et les piétons à l'exception des sections des entrées est et ouest du site où les piétons seront séparés de la chaussée.

- **Une très bonne desserte piétonne interne du site** (chaque macro-lot sera connecté par une mode doux) **et une très bonne connexion piétonne du site vers les équipements publics** (maison de santé, médiathèque,..) sera assurée. Une passerelle sur la Valencize sera prévue à proximité du Pont, rue du Chirat, dans la partie la plus étroite du cours d'eau face à la maison de santé. Toutes les continuités douces indiquées sur le schéma de l'OAP doivent être aménagées et notamment :

- le long des immeubles collectifs rue du Chirat pour accéder au site,
- le long des pergolas et par les terrasses des murs de soutènement du clos (ancienne carrière) en direction d'un chemin public (à remettre en état) qui connecte avec la rue du Chirat,
- du cœur de l'opération en direction de l'espace public puis des berges de la Valencize.

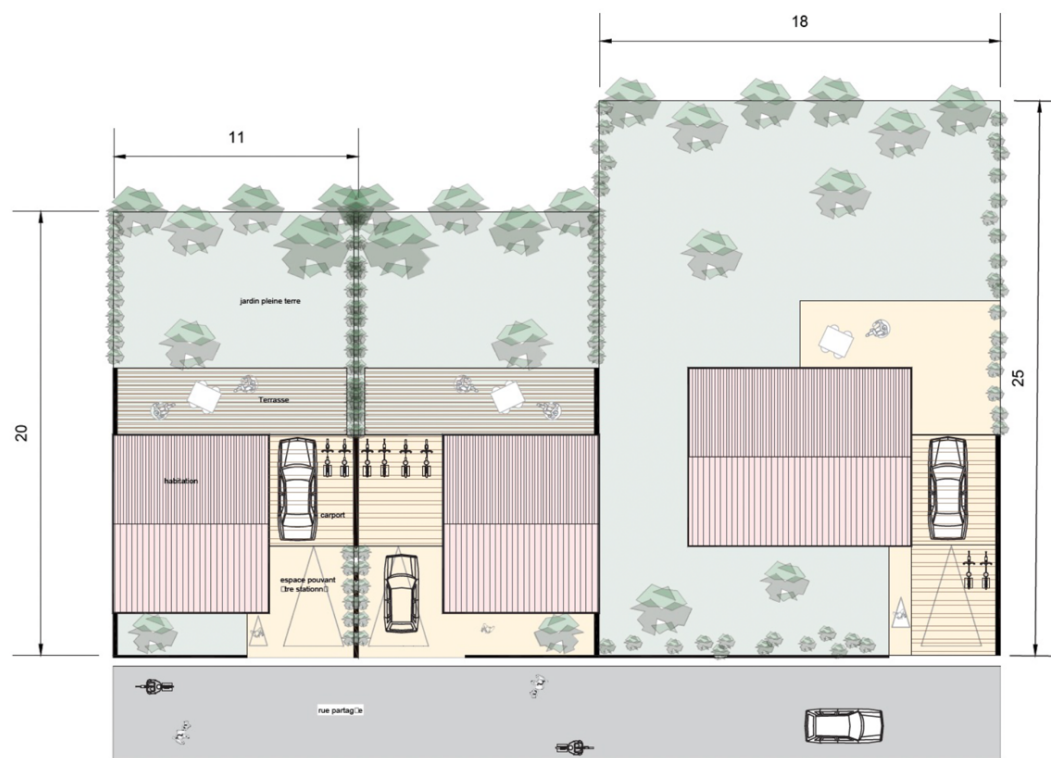
>> Principe de stationnement

Des espaces de stationnement collectif :

- Le parking public sur la rue du Chirat sera conservé, réaménagé et optimisé car il permet de fournir des places de stationnement à proximité des équipements communaux et notamment de l'école mais aussi pour les habitations à venir.
- Des espaces de stationnement pourraient être créés à proximité du futur giratoire dans des terrains qui sont soit inconstructibles (inondation) soit impropres à la construction du fait de la proximité de la RD1086 (nuisances).
- Ces poches de stationnement à chaque entrée du site à la fois pour les visiteurs et pour du stationnement mutualisé seront aménagées de manière qualitative (non imperméabilisées, plantées, places jalonnées...).
- Un espace de stationnement sera aménagé au nord à l'arrière de la cave viticole.

Des espaces de stationnement privatif :

- Les places de stationnement doivent être aménagées de façon discrète dans le paysage et économe en espace. Elles doivent être implantés au plus près de la voie de desserte
- Les exemples suivants montrent un traitement approprié :



Exemple de différentes typologies de parcelles habitées respectant les recommandations de l'OAP du Chirat

Exemple habitat dense : Résidence Frassati - Courty - 77 - Moe : Atelier Da.u



>> Espace public :

Plusieurs types d'espaces peuvent être envisagés :

- Un grand espace public sur la parcelle inondable (AK263) située au nord du site sera aménagé : délocalisation de l'actuel jeu de boules, création d'une aire de jeux, de jardins partagés, d'un compostage collectif, d'un parking....
- Des espaces publics « de proximité » ou des espaces privés collectifs doivent accompagner obligatoirement chaque macro-lot, pour apporter à la population nouvelle, des lieux de rencontre et des aménagements d'espaces verts de qualité.
- Non imperméabilisés et aménagés en espaces verts, ces espaces peuvent être des outils pour lutter contre les îlots de chaleur, favoriser l'infiltration (voire la rétention) des eaux pluviales, favoriser la biodiversité et l'intégration paysagère.
- Le long de la Valencize, la parcelle 173, restera la plus naturelle possible afin de préserver sa biodiversité et sa fonction de prairie inondable. Elle sera non constructible et non stationnée tout en offrant une aire naturelle de jeux ou de promenade pour les habitants de Chavanay. Des cheminements piétons permettront de relier le centre bourg via une passerelle traversant la Valencize.

>> Protection du patrimoine :

- L'objectif ici est d'utiliser ou interpréter les traces de l'histoire du lieu dans la composition générale du projet. Il s'agit des murets, pergola en ferronnerie, portail d'entrée Est, maisonnette, alignement d'arbres fruitiers etc.)
- Les terrasses de la clairière (ancienne carrière) sont protégées ainsi que la structure de la pergola. Cette protection permettra de conserver cet ensemble, pour le mettre en valeur dans le cadre de l'opération.



Site de l'ancienne carrière : Maisonnette et pergola en ferronnerie

>> Intégration paysagère du projet :

Une vigilance toute particulière en matière d'insertion paysagère doit être portée sur plusieurs lieux du site de l'OAP :

- Le terrain en surplomb, en face de l'entrée principale du site, est particulièrement visible depuis la RD 7 ou la RD 1086. Il va donc qualifier le quartier. Des propositions qualitatives d'aménagement de ce rebord du plateau devront être présentées par les porteurs de projet.
- L'entrée du site depuis la RD 1086 va profondément être modifiée notamment par la construction du giratoire, et notamment la suppression du mur de clôture en pierres jointées situé à l'alignement de la rue. Il sera nécessaire de reconstruire une entrée qualitative à ce site.
- La lisière végétale nord permet une transition paysagère avec le vallon de la Valencize. Les végétaux actuels ne sont pas tous de nature à être préservés cependant l'esprit d'écran végétal est à maintenir dans les prescriptions.
- La topographie du site : murs de soutènements, talus etc... ainsi que les différentes ambiances (clairière, plateau, vallon, prairie) devront être pris en compte et faire partie intégrante du projet.
- De nombreux arbres et végétaux créent une trame verte qualitative à l'intérieur du site qu'il est important de préserver. Afin d'identifier ces végétaux d'intérêt, un état des lieux effectué par un spécialiste serait utile avant la définition d'un projet d'aménagement.
- Les grands arbres sur le site, le double cordon de végétation le long de la Valencize, doivent être préservés tout en choisissant les essences qui peuvent être préservés car intéressantes et en bonne santé et les autres pouvant être remplacées.

>> Gestion des eaux pluviales :

- La gestion des eaux pluviales doit être envisagée à l'échelle de l'opération globale.
- L'infiltration à la parcelle est nécessaire mais pas suffisante. Le projet devra démontrer comment l'ensemble des eaux pluviales est géré. Des modes alternatifs au « tout tuyau » sont attendus. Par exemple, un système de rétention des eaux pluviales peut s'envisager sur le cordon végétalisé en lisière nord de l'OAP. Les espaces verts communs pourront être aussi envisagés comme des lieux de stockage des eaux pluviales. De manière générale, l'imperméabilisation doit être limitée au maximum dans les parcelles privées mais aussi dans les aménagements collectifs.



>> Principe de préservation et de développement de la nature et de la biodiversité en ville :

- Les bassins des piscines seront limités à 40 m² d'emprise au sol.
- Le niveau de performances énergétiques des constructions devra être celui de la RE 2020.
- Afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, le coefficient de biotope sera fixé à 50% pour les lots et 45% pour l'ensemble des espaces communs de l'opération (voirie, parking, espaces verts hors parcelles 263 et 173..)

>> Gestion des risques et des nuisances :

- Les zones inondables ne seront pas construites ; elles seront utilisées pour des espaces publics submersibles (jardins partagés, stationnement ponctuel ...)
- Les constructions ne seront pas implantées à proximité de la RD pour maintenir une bande de recul limitant l'exposition des futurs habitants au bruit.
- Les constructeurs devront veiller à limiter le taux de radon dans les logements en mettant en œuvre une étanchéité efficace de l'interface entre le sol et le bâtiment et en construisant des logements traversant pour permettre une ventilation efficace pour la qualité de l'air intérieure.
- La lutte contre la prolifération du moustique tigre : les terrasses doivent prévoir une pente suffisante pour limiter la stagnation des eaux.

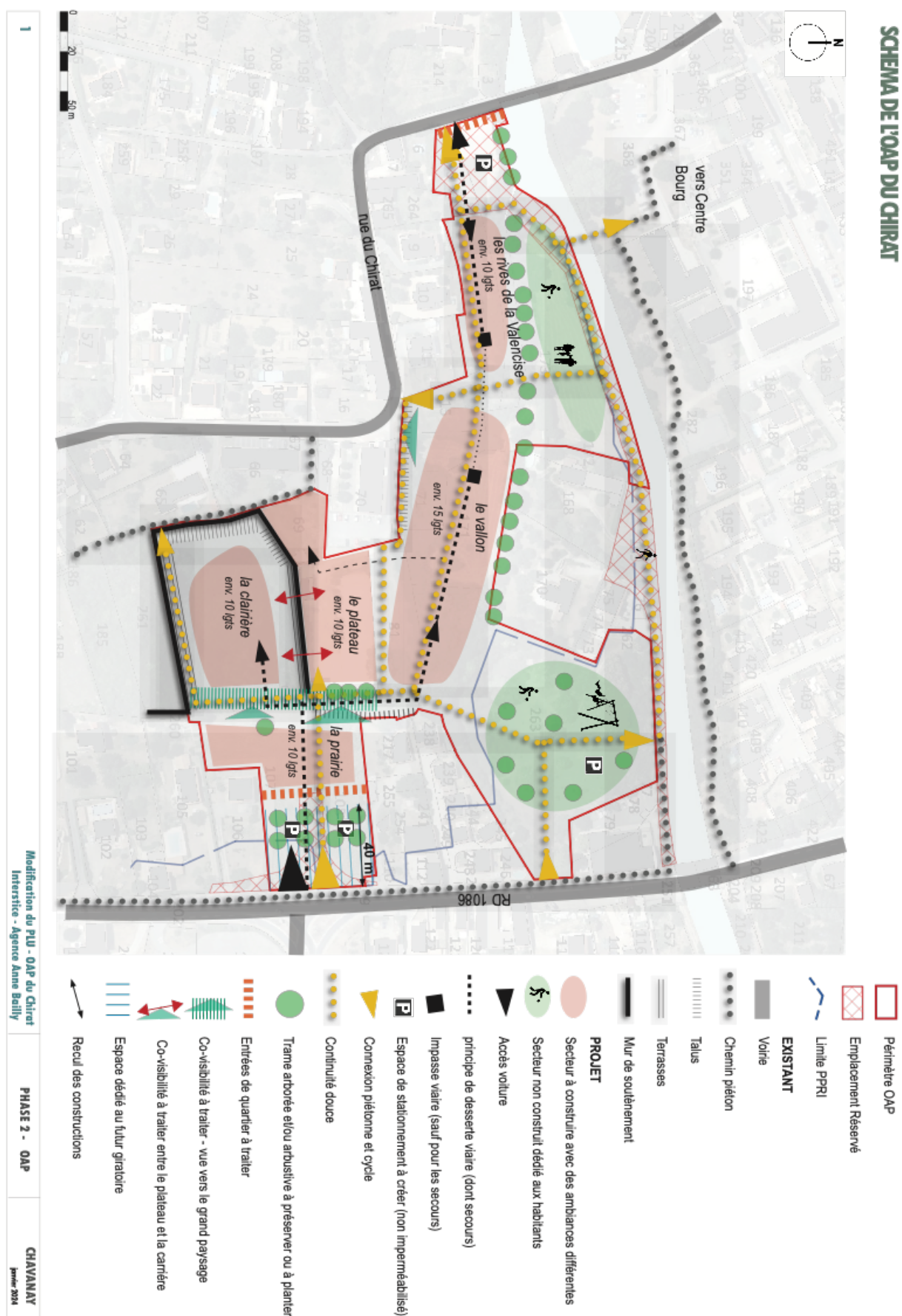
>> Gestion du ramassage des ordures ménagères et du tri :

- Des bacs de tri seront mis en place à l'entrée dans un bâtiment de manière à mieux les intégrer
- Des lieux de regroupement accessibles pour ramassage des bacs devront être aménagés.

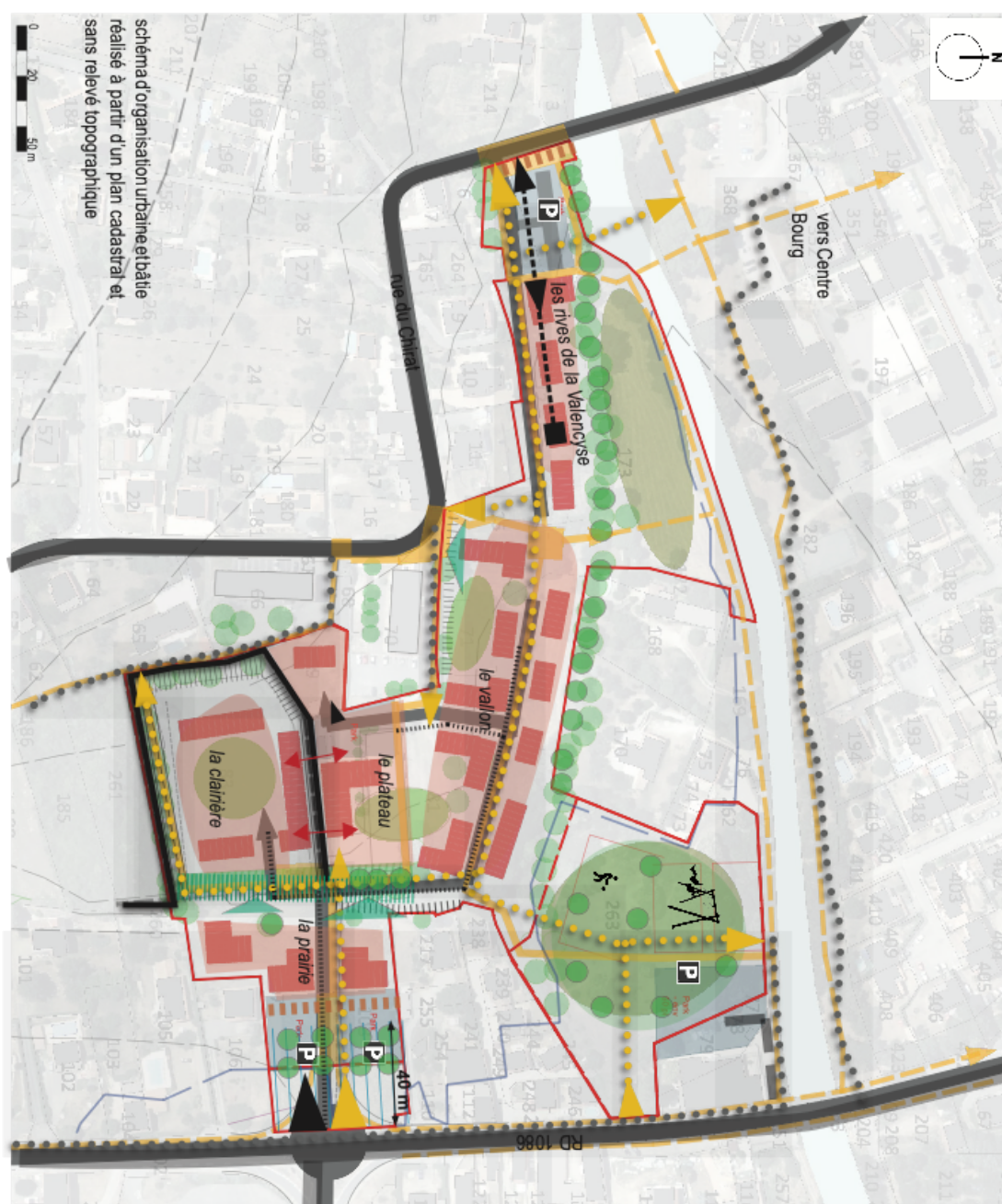
>> Modalité d'urbanisation :

Une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, pouvant être réalisée en plusieurs phases sera nécessaire.

Schéma de principe de l'OAP à respecter dans un rapport de compatibilité :



SCHEMA DE L'OAP DU CHIRAT / SUPERPOSITION DE PRINCIPES D'IMPLANTATIONS BATIES ET DE DESSERTES VIAIRES



2

Modification du PLU - OAP du Chirat
Interstite - Agence Anne Bailly

PHASE 2 - OAP

CHAVANAY
juillet 2024