

CHASSIEU



PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022

CHASSIEU

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre

O Point 113

Objectif : Prendre en compte l'aménagement réalisé chemin du Chatenay en supprimant partiellement l'emplacement réservé (ER) de voirie n°27.

Conséquence : Suppression partielle de l'emplacement réservé (ER) de voirie n°27, au bénéfice de la Métropole de Lyon, pour élargissement de la rue du Chatenay, en ne conservant que la portion située au droit de la parcelle cadastrée BT 64.

O Point 172

Objectif : Supprimer le cheminement à préserver inscrit entre les rue Louis Armand et du Château, d'une longueur de 30 mètres environ entre deux lotissements, car il est proche du mail piétons vélos d'une largeur de 20 mètres, qui traverse la commune d'Ouest en Est.

Conséquence : Suppression du cheminement à préserver situé entre les rues Louis Armand et du Château.

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements

O Point 111

Objectif : Accompagner le renouvellement urbain de l'îlot à l'Ouest de la rue de la République et au Nord de la route de Lyon. Suite à l'étude urbaine réalisée, inscrire une zone AU sous conditions mixte et préserver les rez-de-chaussée de la rue de la République pour de l'activité.

Conséquence : Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à l'Ouest de la rue de la République, entre la rue des Lilas au Nord et la route de Lyon au Sud.

Inscription d'une zone AURm1d sur cet îlot.

Inscription d'un linéaire toutes activités dans le prolongement de l'existant, en façade de la rue de la République, entre la rue des Lilas au Nord et la route de Lyon au Sud, avec un retour sur l'angle avec la rue des Lilas.

O Point 112

Objectif : Accompagner le renouvellement urbain de l'îlot à l'Est de la rue de la République, au Sud de la rue Louis Pergaud et au Nord de la route de Genas.
Suite à l'étude urbaine réalisée, inscrire une zone AU sous conditions mixte et préserver les rez-de-chaussée de la rue de la République pour de l'activité.
Améliorer la circulation des piétons et des vélos en élargissant la rue de la République sur ce même tronçon.

Conséquence : Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à l'Est de la rue de la République, entre la rue Louis Pergaud au Nord et la route de Genas au Sud.
Inscription d'une zone AURm1d sur la façade de la rue de la République.
Inscription d'un emplacement réservé (ER) de voirie, au bénéfice de la Métropole de Lyon, situé côté Est de la rue de la République.
Inscription d'un linéaire toutes activités dans le prolongement du linéaire artisanal et commercial, en façade de la rue de la République, entre la rue Louis Pergaud au Nord et la route de Genas au Sud.

O Point 114

Objectif : Prendre en compte l'urbanisation existante sur le secteur situé à l'angle de la route de Lyon, à l'Est de la rue des Roses avec une zone URi2c.
Protéger les arbres existants sur ce tènement par l'inscription d'un espace végétalisé à valoriser. Définir le point d'accès pour la desserte du site au 83 route de Lyon lors de son renouvellement urbain.

Conséquence : Modification de la zone URi2b en zone URi2c sur les parcelles cadastrées BR 72, 73, 77, 78, 79, 80 et 139, situées à l'angle de la route de Lyon et de la rue des Roses.
Inscription d'un débouché de voirie à l'Est de la parcelle cadastrée BR 139, située 83 route de Lyon.
Inscription d'espaces végétalisés à préserver (EVV) sur les parcelles cadastrées BR 72 et BR 139.

O Point 134

Objectif : Inscrire un zonage mixte sur la parcelle cadastrée BZ 99 sise chemin de Trève, appartenant à la commune, celle-ci n'ayant plus de projet d'équipement.

Conséquence : Modification de la zone USP en zone URi2b sur la parcelle cadastrée BZ 99, située 18 chemin de Trève.

CHASSIEU

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

*(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)***Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**

O Point 127

Objectif : Adapter les outils réglementaires qui favorisent la production de logements locatifs sociaux dans le centre de la commune.

Conséquence : Création d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) dans le centre de la commune de part et d'autre de la rue de la République et de la rue du Progrès sur les zones URm et UCe4, jusqu'à l'avenue du Dauphiné au Sud, pour les constructions neuves ou changement de destination au-delà de 500 m² de surface de plancher (SDP) avec un pourcentage minimal de 35 % de la SDP du programme affecté au logement aidé, PLUS ou PLAI ou PLS dont un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.

Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

O Point 128

Objectif : Actualiser les principales données sociodémographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur.
Intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par l'État pour la nouvelle période triennale 2020-2022, pour les communes déficitaires (article 55 de la loi SRU).

Conséquence : Actualisation du rapport de présentation / indicateurs de suivi du volet Habitat.
Actualisation du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

Le projet communal permet de répondre à de nombreux enjeux de la ville du XXI^{ème} siècle.

Il prévoit le renforcement du rayonnement économique et démographique de Chassieu dans l'agglomération lyonnaise, et promeut l'accroissement de la qualité de vie de ses habitants, ce qui implique la préservation de son cadre de vie, de son environnement et la proximité des espaces agricoles.

Il s'inscrit également dans la poursuite d'une gestion économe de l'espace, recherchée pour l'ensemble de l'agglomération lyonnaise, avec la volonté de **tenir aujourd'hui les limites actuelles de l'urbanisation et de privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Chassieu : une ville qui structure son développement urbain autour d'un centre-ville renforcé

- **Développer une vraie centralité par la poursuite de la mutation urbaine et l'intensification de la ville, depuis le pôle administratif et culturel, jusqu'à la place F. Roosevelt**



- > Préserver et renforcer la perspective bâtie et paysagère le long de la rue de la République, et améliorer l'accessibilité tous modes sur cet axe
- > Renforcer la mixité des fonctions urbaines contribuant à l'intensité et à la vitalité du centre
- > Épaissir le centre-ville autour des secteurs de Fonlupt et du Raquin. Le grand projet du Raquin prévoit une nouvelle implantation du groupe scolaire Louis Pergaud et le renouvellement de l'ensemble de ce secteur Coponat/Pergaud/Raquin/Acacias.

OAP
2

- Le zonage URm1d s'applique sur la partie du centre-ville présentant le un fort potentiel de mutabilité, pour permettre une plus grande mixité des formes bâties et des fonctions urbaines, structurer la façade urbaine, notamment sur la rue de la République. Il s'étend du nord au sud le long de la rue de la République, dans une profondeur est-ouest nécessaire à l'épaississement de la centralité.
- Des emplacements réservés pour voirie sont positionnés le long de la rue de la République pour intégrer tous les modes de déplacement.
- Un périmètre d'attente de projet est positionné sur l'îlot Fonlupt jusqu'au nord de la place de la Mairie. Il permet de limiter fortement l'évolution du site dans l'attente d'une définition précise du projet urbain et des modalités d'aménagement.
- Un zonage USP ainsi que les emplacements réservés n°32 (équipement) et n°116 (voirie) sont définis pour permettre la réalisation et la desserte du futur groupe scolaire Louis Pergaud.
- Une partie de la rue des Acacias fait l'objet d'un zonage AURm1 avec hauteur graphique au nord, et AURm1d au sud. Un emplacement réservé pour élargissement de la rue est créé.
- Le zonage AU2 s'applique sur le secteur du Raquin, et affirme sa vocation future de développement urbain mixte. L'importance de ce secteur, son programme non déterminé et l'insuffisance en équipements impliquent ce classement, dans l'attente de la réalisation des équipements et d'une définition précise du projet urbain et des modalités d'aménagement. Les outils réglementaires « débouché de voirie » et « débouché piétons » garantissent des accès au site.

Le projet communal permet de répondre à de nombreux enjeux de la ville du XXI^{ème} siècle.

Il prévoit le renforcement du rayonnement économique et démographique de Chassieu dans l'agglomération lyonnaise, et promeut l'accroissement de la qualité de vie de ses habitants, ce qui implique la préservation de son cadre de vie, de son environnement et la proximité des espaces agricoles.

Il s'inscrit également dans la poursuite d'une gestion économe de l'espace, recherchée pour l'ensemble de l'agglomération lyonnaise, avec la volonté de **tenir aujourd'hui les limites actuelles de l'urbanisation et de privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même.**

Chassieu : une ville qui structure son développement urbain autour d'un centre-ville renforcé

- **Développer une vraie centralité par la poursuite de la mutation urbaine et l'intensification de la ville, depuis le pôle administratif et culturel, jusqu'à la place F. Roosevelt**



- > Préserver et renforcer la perspective bâtie et paysagère le long de la rue de la République, et améliorer l'accessibilité tous modes sur cet axe
- > Renforcer la mixité des fonctions urbaines contribuant à l'intensité et à la vitalité du centre
- > Épaissir le centre-ville autour des secteurs de Fonlupt et du Raquin. Le grand projet du Raquin prévoit une nouvelle implantation du groupe scolaire Louis Pergaud et le renouvellement de l'ensemble de ce secteur Coponat/Pergaud/Raquin/Acacias.

OAP
10

- Les zonages URm1d et AURm1d s'appliquent sur la partie du centre-ville présentant un fort potentiel de mutabilité, pour permettre une plus grande mixité des formes bâties et des fonctions urbaines, structurer la façade urbaine, notamment sur la rue de la République. Il s'étend du nord au sud le long de la rue de la République, dans une profondeur est-ouest nécessaire à l'épaississement de la centralité. La partie sud de la rue de la République fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation portant les principes d'un renouvellement urbain qualitatif.

- Des emplacements réservés pour voirie sont positionnés le long de la rue de la République pour intégrer tous les modes de déplacement.

- Un périmètre d'attente de projet est positionné sur l'îlot Fonlupt jusqu'au nord de la place de la Mairie. Il permet de limiter fortement l'évolution du site dans l'attente d'une définition précise du projet urbain et des modalités d'aménagement.

- Un zonage USP ainsi que les emplacements réservés n°32 (équipement) et n°116 (voirie) sont définis pour permettre la réalisation et la desserte du futur groupe scolaire Louis Pergaud.

OAP
2

- Une partie de la rue des Acacias fait l'objet d'un zonage AURm1 avec hauteur graphique au nord, et AURm1d au sud. Un emplacement réservé pour élargissement de la rue est créé.

- Le zonage AU2 s'applique sur le secteur du Raquin, et affirme sa vocation future de développement urbain mixte. L'importance de ce secteur, son programme non déterminé et l'insuffisance en équipements impliquent ce classement, dans l'attente de la réalisation des équipements et d'une définition précise du projet urbain et des modalités d'aménagement. Les outils réglementaires « débouché de voirie » et « débouché piétons » garantissent des accès au site.



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du ScoT, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 750 logements en 9 ans entre 2018 et 2026 (soit entre 80 et 85 logements par an) pour répondre aux besoins en logements (avec moins de 40 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste par rapport aux fonciers mutables et aux capacités résidentielles de la commune. Pour mémoire, sur la période 2011-2014, le rythme de construction était déjà de 81 logements par an,
- un développement résidentiel à privilégier dans le centre bourg à conforter (secteurs Joly, Raquin, Fonlupt ...),
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations publiques ou maîtrisées (PUP, grands tènements).



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit :
 - pour la 2^{ème} période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux doit correspondre à 33% du déficit, soit 118 logements au total. Le niveau de réalisation de l'objectif fixé s'analysera au regard de l'éventuel excédent de la période 2014-2016. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.
 - pour les périodes suivantes, la production devra couvrir 50% du déficit sur la 3^e période triennale 2020-2022 et 100% du déficit sur la 4^e période triennale 2023-2025.



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du ScoT, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 750 logements en 9 ans entre 2018 et 2026 (soit entre 80 et 85 logements par an) pour répondre aux besoins en logements (avec moins de 40 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste par rapport aux fonciers mutables et aux capacités résidentielles de la commune. Pour mémoire, sur la période 2011-2014, le rythme de construction était déjà de 81 logements par an,
- un développement résidentiel à privilégier dans le centre bourg à conforter (secteurs Joly, Raquin, Fonlupt ...),
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (petits logements pour les jeunes et les seniors et grands logements T4 et +, pour les familles). Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations publiques ou maîtrisées (PUP, grands tènements).



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

Pour les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs sont fixés par l'Etat en fonction du rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la 2^{ème} période triennale 2017-2019, l'objectif de production de logements sociaux correspondait à 33% du déficit.
- Pour la 3^{ème} période triennale en cours sur 2020-2022, la production doit couvrir 50% du déficit, soit un objectif 170 logements locatifs sociaux pour la commune. L'objectif fixé tient compte de l'éventuel excédent produit sur la période 2017-2019. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30 % maximum en PLS sur la période triennale.
- Pour la 4^{ème} période triennale, sur la période 2023-2025, l'objectif correspondra à la résorption de 100% du déficit observé sur la commune.

- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé des collectivités Ville et Grand Lyon pouvant répondre à cet objectif peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS). Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans chaque opération d'aménagement (Joly, Raquin, Fonlupt) avec un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux (au moins 30 % PLAI et au plus 30 % PLS) et, autant que possible un minimum de 20 % de logements en accession abordable.
- le conventionnement de logements municipaux ou la vente à des bailleurs sociaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Chassieu.
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc public et privé.



Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, le PLU-H définit les modalités pour faciliter l'accès et le maintien des ménages dans leur logement.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services.

- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au regard du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).

- la mise en place de règles et d'un périmètre de secteurs de mixité sociale sur la centralité de la commune,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé des collectivités Ville et Grand Lyon pouvant répondre à cet objectif peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble de la commune est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux. Ainsi, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (prioritairement PLUS-PLAI et éventuellement PLS). Les programmes développés pourront concerner du logement familial ou de l'habitat spécifique (résidences sociales...),
- l'application d'un principe de mixité dans chaque opération d'aménagement (Joly, Raquin, Fonlupt) avec un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux (au moins 30 % PLAI et au plus 30 % PLS) et, autant que possible un minimum de 20 % de logements en accession abordable.
- le conventionnement de logements municipaux ou la vente à des bailleurs sociaux,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées dans le cadre du PIG Loyers Maîtrisés de la Métropole et l'abondement des aides par la ville de Chassieu.
- l'amélioration de l'attractivité et de la rotation du parc locatif social existant pour capter l'offre existante.



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

À l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc public et privé.



Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, le PLU-H définit les modalités pour faciliter l'accès et le maintien des ménages dans leur logement.

À l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
 - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
 - des logements adaptés aux besoins des personnes en perte d'autonomie en ciblant un certain nombre de petits logements T2-T3 dans des programmes classiques, bien situés proches des commerces et services.

NEANT

OAP
10

Sud République

Constat

Le périmètre de cette OAP concerne l'entrée sud de la rue de la République, axe structurant du centre-ville de Chassieu.

Il s'étend de part et d'autre de cet axe, et vise à encadrer le renouvellement urbain d'un îlot d'environ 1,8 hectare à l'ouest et d'une façade bâtie d'environ 0,45 hectare à l'est.

A l'ouest, le site est occupé par un front bâti héritier de la structure villageoise traditionnelle, et de quelques maisons implantées en profondeur d'îlot. A l'est, le front de la rue de la République est composé

d'une aire de stationnement public adossée à la maison abritant la pharmacie. Un parc privé et une maison composent le coeur de l'îlot.

Entre les places F. Roosevelt et Coponat, la restructuration de cette entrée sud du centre-ville constitue un enjeu majeur en matière de renforcement de la centralité urbaine, d'animation commerciale, d'offre de logements et de qualité environnementale et paysagère.

Objectifs

- Recomposer l'entrée sud du centre-ville autour de la rue de la République, par une réinterprétation de la trame urbaine ancienne (alternance d'alignement et de recul, vocabulaire architectural différencié...)
- Favoriser la qualité de vie et la qualité environnementale des opérations, notamment par une perméabilité piétonne et végétale des îlots
- Dynamiser la centralité par une offre commerciale et de services accrue, par la généralisation des locaux d'activités en rez-de chaussée des constructions.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines

> Axe rue de la République

- Affirmer une façade urbaine sur la rue de la République et la place F. Roosevelt en s'appuyant sur une alternance d'implantation du bâti à l'alignement, en recul, et des percées visuelles sur les coeurs d'îlots. Prévoir des rez-de-chaussée actifs pour l'ensemble des constructions comportant un front bâti sur la rue de la République, à l'alignement ou en recul.
- Structurer la façade ouest de la rue de la République par un front bâti réinterprétant le rythme des façades préexistant (alternant entre alignement et recul).
- Marquer les deux portes de cette centralité sud (angles de la rue de la République avec la rue des Lilas au nord, et la route de Lyon au sud) par un vocabulaire architectural sobre et identifiable. Prévoir un recul des constructions aux angles des rues Lilas/République et République/Route de Lyon, et composer leurs parvis pour favoriser l'animation de la centralité urbaine (terrasses), notamment à l'angle rue des Lilas / rue de la République. Ce recul est assuré au sud par une marge de recul inscrite au règlement du PLU-H.
- Contribuer à la structuration de la façade de la rue de la République, par des hauteurs de construction pouvant aller jusqu'à trois niveaux au dessus du rez-de-chaussée, avec attique éventuel. Equilibrer cette structure verticale par un rythme régulier de confortables percées visuelles est-ouest.
- Structurer une façade paysagère de l'axe, par

NEANT

Principes d'aménagement

la végétalisation des espaces libres générés par le recul d'une partie des constructions et les percées visuelles.

> Ilot à l'ouest de la rue de la République

- Offrir un épannelage bâti dégressif depuis la rue de la République jusqu'à la limite ouest de l'ilot, où les constructions devront être limitées à une hauteur de deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, assurant ainsi une transition douce au contact des tissus pavillonnaires.
- Le long de la rue des Lilas, assurer un rythme des façades permettant de ménager des perméabilités visuelles nord-sud, animée par des axes plantés.

> Ilot à l'est de la rue de la République

- Assurer une transition visuelle entre la place F. Roosevelt et la rue de la République par une façade bâtie ne dépassant pas deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, surmontée éventuellement d'un attique.
- Implanter les constructions selon un rythme permettant de dégager des perméabilités visuelles est-ouest.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

> Ensemble du périmètre

- Assurer la recomposition de cette entrée sud du centre-ville de Chassieu selon une alternance entre présence bâtie et végétale.
- Favoriser une densité végétale multi-stratifiée (individuelle et collective) qui participe à la régulation thermique des logements (bioclimatisme), à l'agrément de vie pour les habitants, à la qualité de l'air et à la biodiversité.
- Utiliser les plantations pour contribuer à l'intimité des logements, et pour favoriser l'ombrage des façades sud.
- Assurer une gestion des eaux pluviales par des aménagements éco-paysagers des aménagement hydrauliques, par la maîtrise des débits de fuite et la récupération ou le recyclage.

> Axe rue de la République

- Réinterpréter la trame urbaine existante par une variation de l'écriture architecturale des façades, d'un bâtiment à l'autre.

> Ilot à l'ouest de la rue de la République

- Maximiser la présence végétale et la plantation d'arbres à l'intérieur de l'ilot. Aménager particulièrement des massifs boisés au cœur des parties nord et sud de l'ilot.
- Assurer la perméabilité de l'ilot pour les déplacements doux, par un maillage d'itinéraires reliant les façades nord, sud et est. Ce maillage est structuré autour d'un axe vert central est-ouest, offrant une perspective visuelle se poursuivant jusqu'au parc Pergaud.

> Ilot à l'est de la rue de la République

- Entre la future aire de stationnement et l'immeuble existant à l'angle des rues Louis Pergaud et République, planter un alignement d'arbres le long du cheminement piétons reliant le parc Pergaud à l'est.
- Assurer une perméabilité visuelle de part et d'autre de la rue de la République. Traduire cette continuité, à l'est de la rue de la République, par une percée visuelle et végétale au droit de l'axe piétons traversant l'ilot ouest.

Accès, déplacement et stationnement

> Ensemble du périmètre

- Gérer l'ensemble des besoins en stationnements privés en sous-sol, afin de libérer les espaces en surface pour l'agrément des habitants et les aménagements paysagers.

> Axe rue de la République

- Poursuivre la requalification de la rue de la République, axe structurant de la centralité chasselande, et l'ouvrir à tous les modes de déplacements. Un élargissement de l'axe le long de la séquence comprise entre la route de Lyon et la rue des Lilas favorisera la sécurité et le confort des modes de déplacements actifs.

NEANT

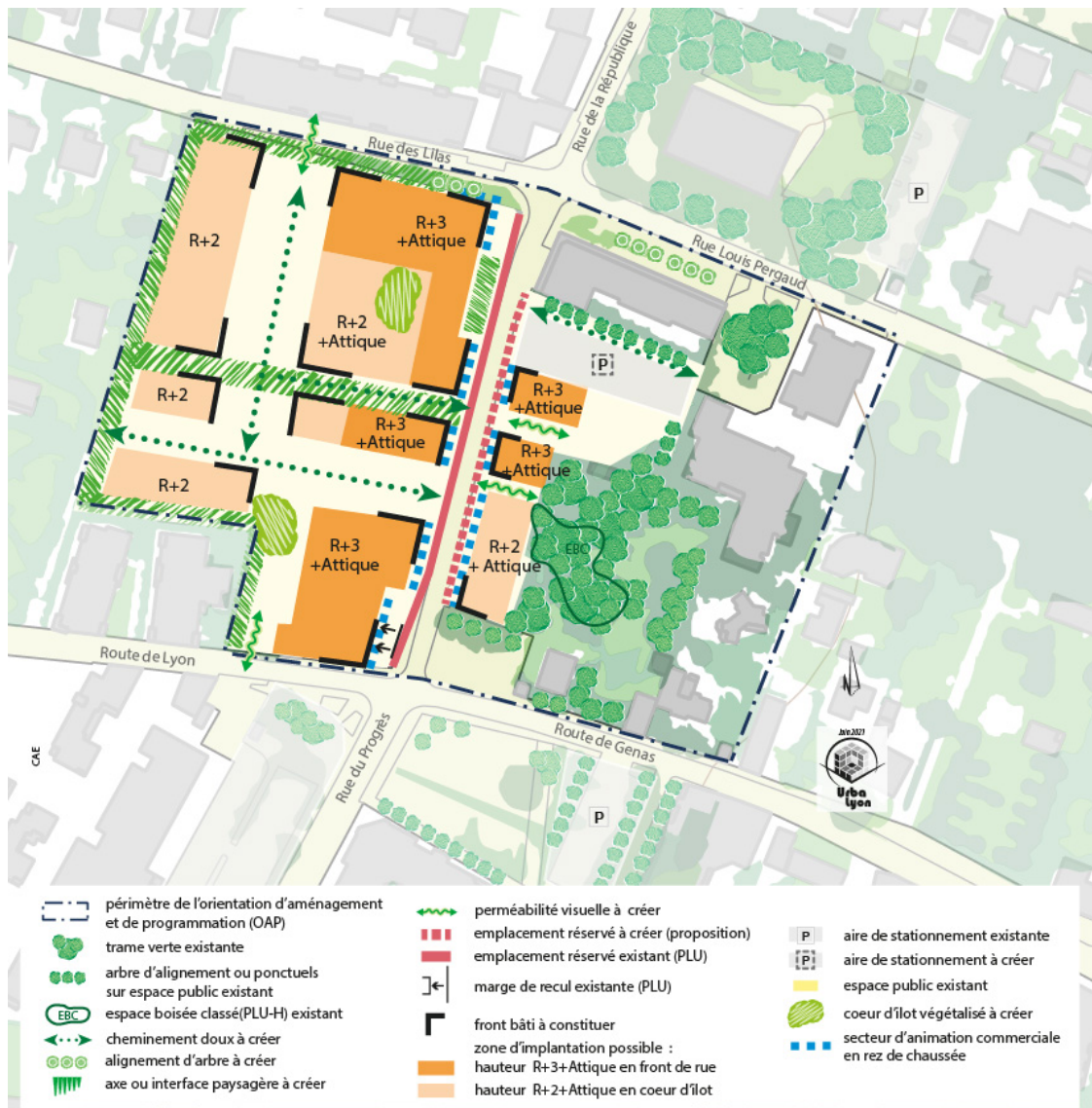
> Ilot à l'ouest de la rue de la République

- Assurer un maillage interne des cheminements piétons afin de connecter toute l'opération aux trois façades de l'ilot (rue des Lilas, rue de la République, route de Lyon).

> Ilot à l'est de la rue de la République

- Entre la future aire de stationnement et l'immeuble existant à l'angle des rues Louis Pergaud et République, aménager un cheminement piétons permettant la liaison entre la rue de la République et le parc.

Principes d'aménagement



Rapport de présentation

Tableau des surfaces de zonages

CHASSIEU

Surface communale..... 1 157,08 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M3*	Ap.M3*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	10,24	10,24
Mixtes de formes compactes		
URm1	26,49	24,00
URm2	5,35	5,35
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2	8,09	8,09
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1	68,59	68,59
URi2	178,10	178,44
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1	0,37	0,37
UEi2	171,09	171,09
UEa	91,66	91,66
UEp		
Activités marchandes		
UEc	3,92	3,92
UEI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP	109,74	109,40
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	7,07	7,07
UL	8,28	8,28
TOTAL	688,99	686,50

Zones à urbaniser	Av.M3	Ap.M3
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1	2,01	4,50
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1		
AURi2		
AUPr		
AUEi1	70,46	70,46
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEI		
AUSP	35,50	35,50
AUL		
A urbanisation différée		
AU1	1,87	1,87
AU2	7,26	7,26
AU3		
TOTAL	117,10	119,59

Zones naturelles et agricoles	Av.M3	Ap.M3
Zones naturelles		
N1	11,05	11,05
N2	83,12	83,12
Zones agricoles		
A1	105,35	105,35
A2	151,47	151,47
TOTAL	350,99	350,99

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M3	Ap.M3
Espaces Boisés Classés	15,69	15,69
Espaces Végétalisés à Valoriser	15,76	16,00
Plantations sur domaine public	7,45	7,45
Terrains urbains cultivés et continuité écologique		
TOTAL	38,90	39,14

* Av.M3 : avant modification n° 3 - Ap.M3 : après modification n° 3

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2015
Nombre d'habitants	9 800	10 121
Nombre de ménages	3 744	3 893
Taille des ménages	2,6	2,6
Nombre de résidences principales	3 744	3 893
Part des ménages propriétaires	71,9%	71,8%
Part des ménages locataires du parc privé	14,7%	14,7%
Part des ménages locataires du parc HLM	12,0%	12,0%
Taux de logements vacants	2,9%	3,7%
Nombre d'emplois	8 861	8 818
Revenu fiscal médian	25 499 €	26 198 €

Source données : Insee RP 2012 et RP 2015 exploitations principales

Précisions

Les données issues du millésime 2015 du recensement de la population sont les plus récentes en date d'approbation du PLU-H.

Par souci de fiabilité statistique, l'Insee n'autorise les comparaisons de données qu'entre deux millésimes espacés de 5 années. Les données 2012 sont uniquement comparables avec les données 2008 et les données 2015 sont uniquement comparables avec les données 2010.

Toute comparaison de données entre les années 2012 et 2015 seraient statistiquement fausses.

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	9 800	10 359	112	5,7%	1 385 927
Nombre de ménages	3 744	4 072	66	8,8%	631 553
Taille des ménages	2,6	2,5	0,0	-0,03	2,1
Nombre de résidences principales	3 744	4 072	66	8,8%	631 553
Part des ménages propriétaires	71,9%	69,4%	-0,5%	-2,5%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	14,7%	16,0%	0,3%	1,4%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	12,0%	13,2%	0,2%	1,1%	125 583
Taux de logements vacants	2,9%	2,8%	0,0%	-0,1%	7,4%
Nombre d'emplois	8 861	8 935	15	0,8%	704 742
Revenu fiscal médian	25 499 €	26 990 €	298	5,8%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic	
	2008	2017
Taux SRU	13,78%	16,51%



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	367
Pression de la demande de logement locatif social	11,5
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	47%
Taux de rotation dans le parc locatif social	9,3%
Taux de vacance dans le parc locatif social	1,5%

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	13,78%	16,51%	17,50%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	367	448
Pression de la demande de logement locatif social	11,5	12,1
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	47%	48%
Taux de rotation dans le parc locatif social	9,3%	8,6%
Taux de vacance dans le parc locatif social	1,5%	0,2%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	225,8	231,6	229,6
Nombre de logements	4 191	4 319	4 388
Densité	18,6	18,6	19,1

Source : Fichiers fonciers

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

1/5000^e

LES ZONES

Urbaines



UCe



USP



UPr

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



URm



UEa UEp UEi UEi



UL



URc



UEc



UPp



Contour de zone



URi

A urbaniser



AUCe AURm AURc AURi



AUL



AUEa AUEp AUEi AUEi



AU1-2 ou 3



AUEc



AUSP

Agricoles



A

Naturelles



N

AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés



Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste



Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)

Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



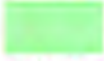
Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Plaine Terre



Elément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions



Richesse du sol et sous-sol

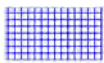


Secteur de Mixité Fonctionnelle



Bâtiments avec changement de destination possible

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Espace non aedificandi



Marge de recul



Ligne d'implantation



Polygone d'implantation



Continuité Obligatoire



Discontinuité Obligatoire

Prescriptions relatives aux déplacements



Débouché piétonnier



Débouché de voirie



Cheminement à préserver



Commune



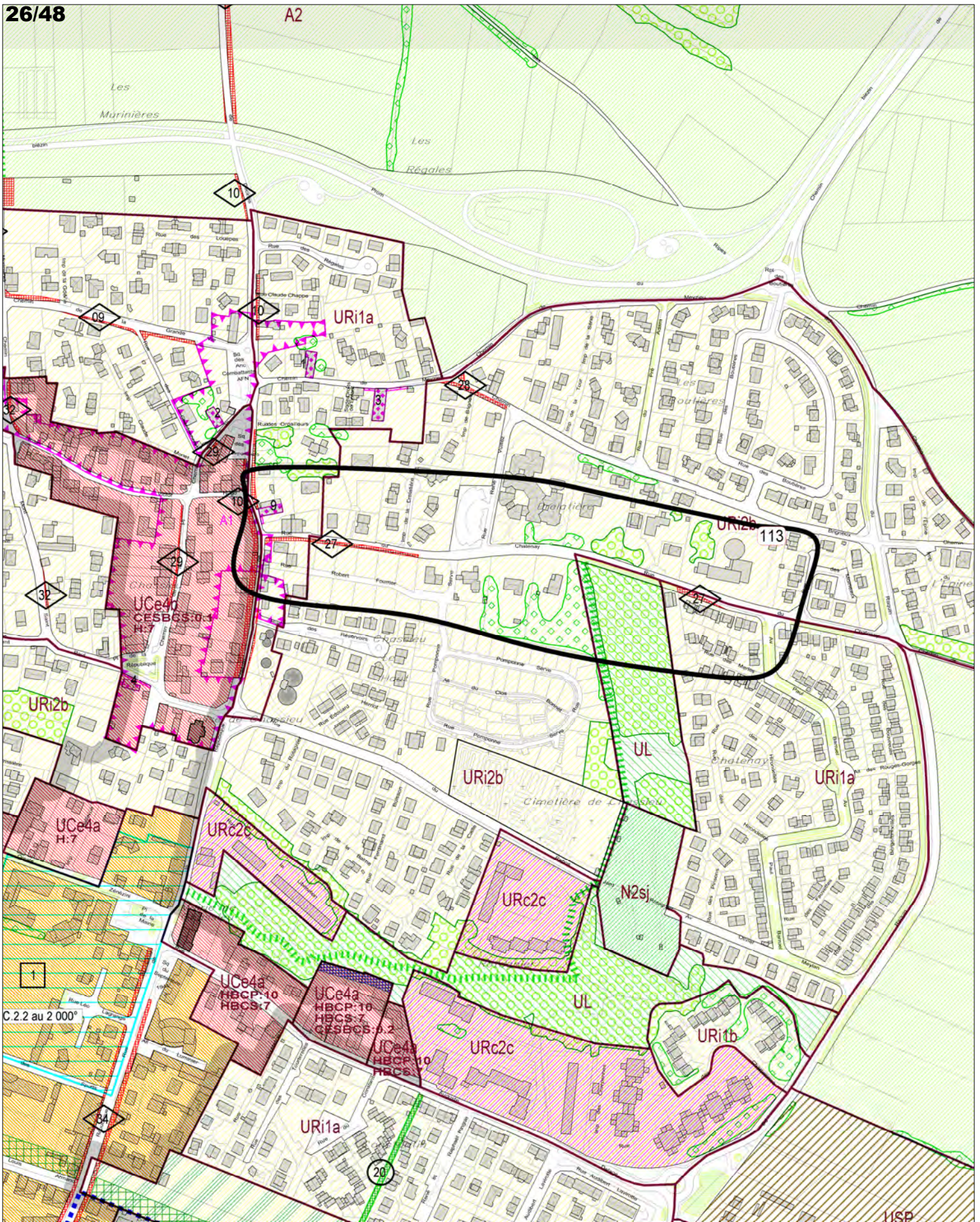
Arrondissement



Voir plan 2 000° ou plan masse



Voir orientations d'aménagement et de programmation



PLU-H OPPOSABLE

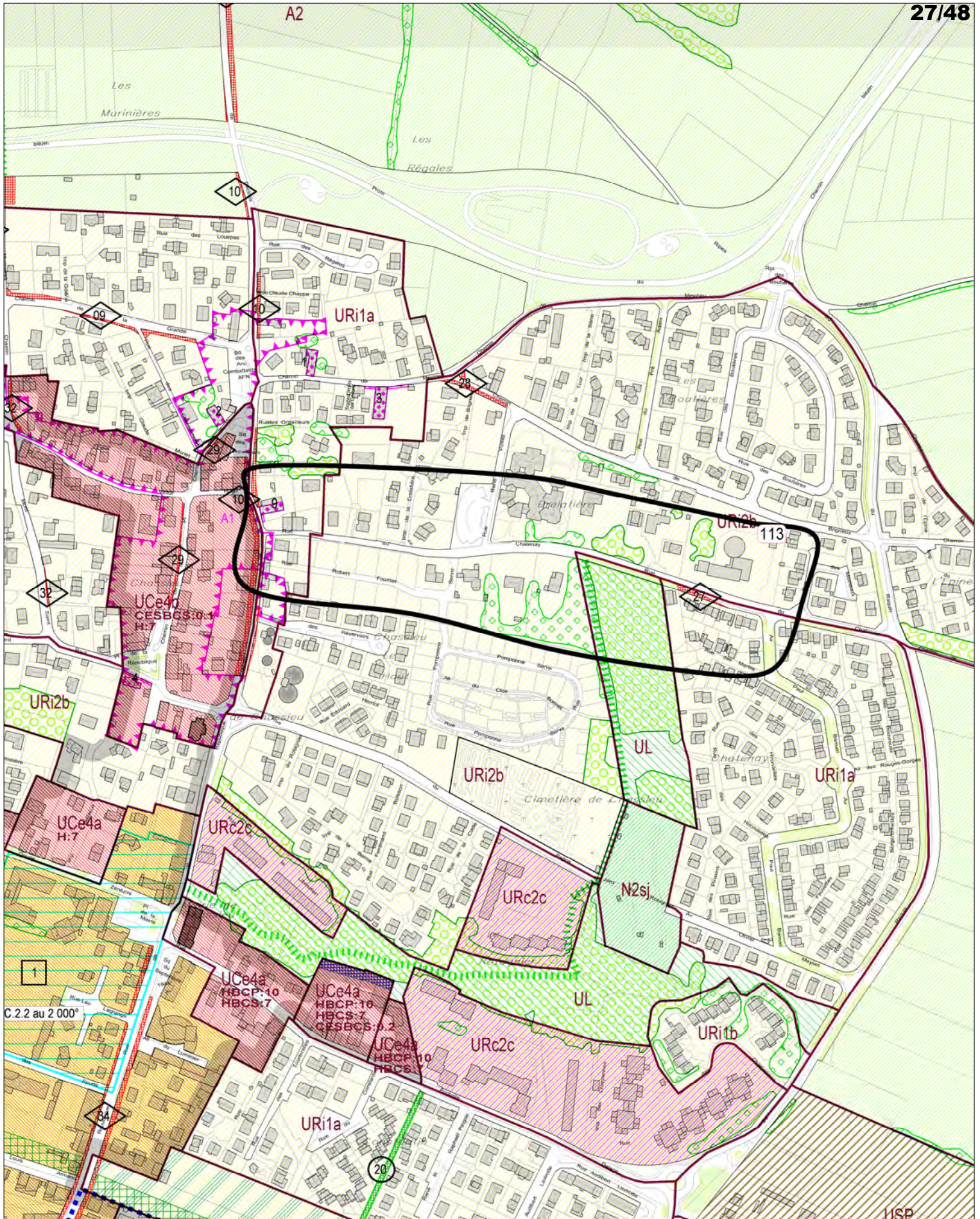
Commune de CHASSIEU

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 113

0 100 200 m





EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

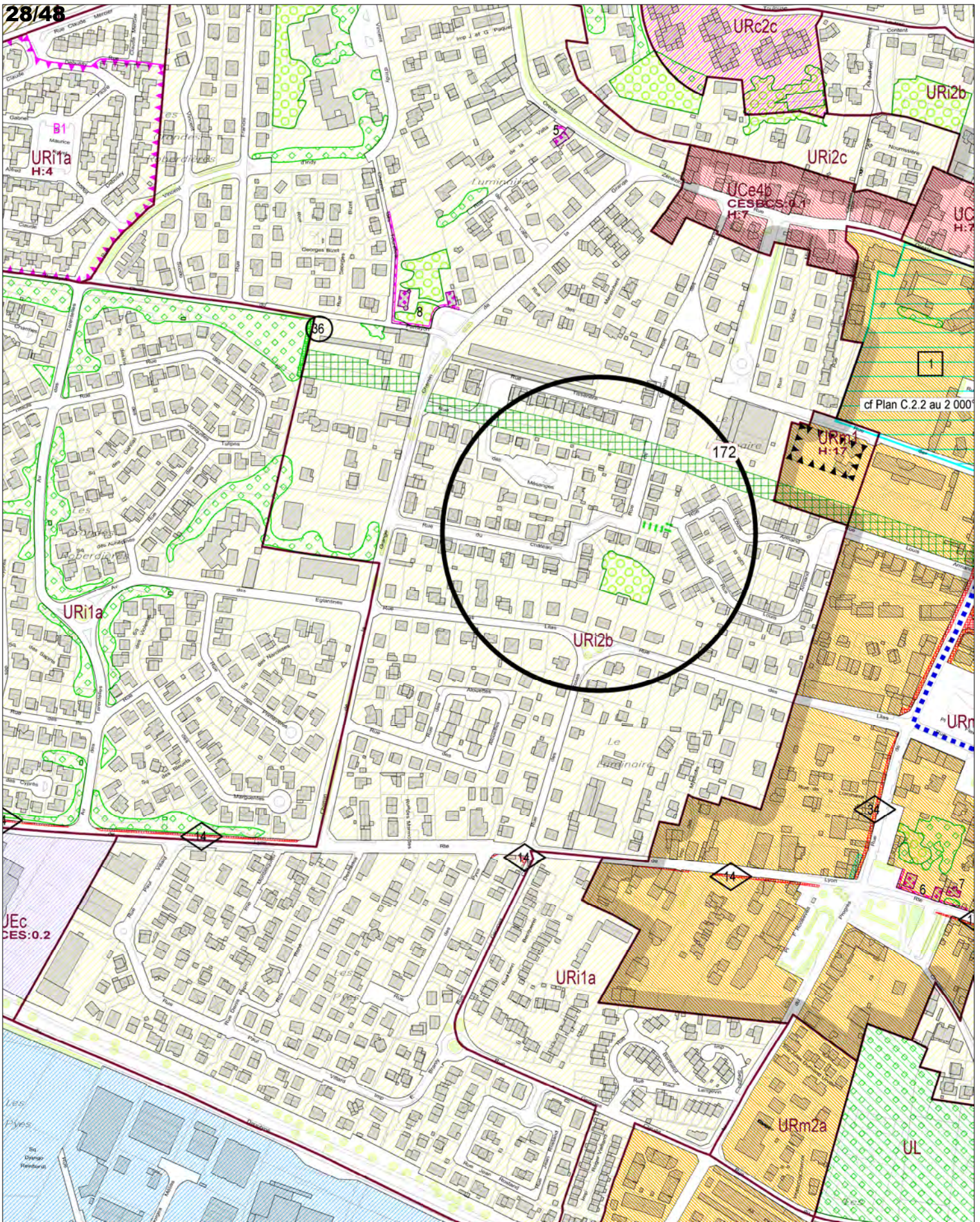
Commune de CHASSIEU

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 113

0 100 200 m





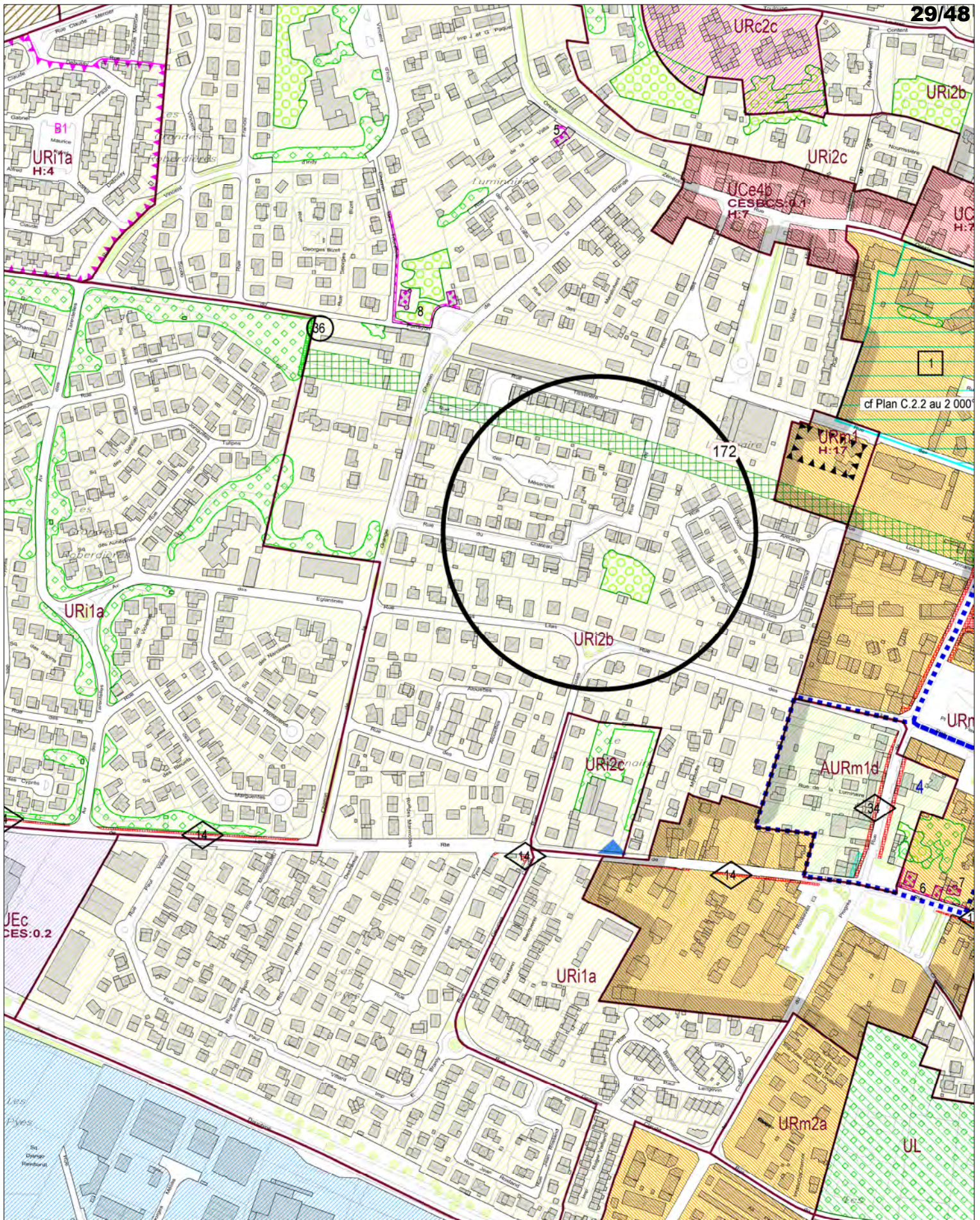
PLU-H OPPOSABLE

Commune de CHASSIEU

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 172

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

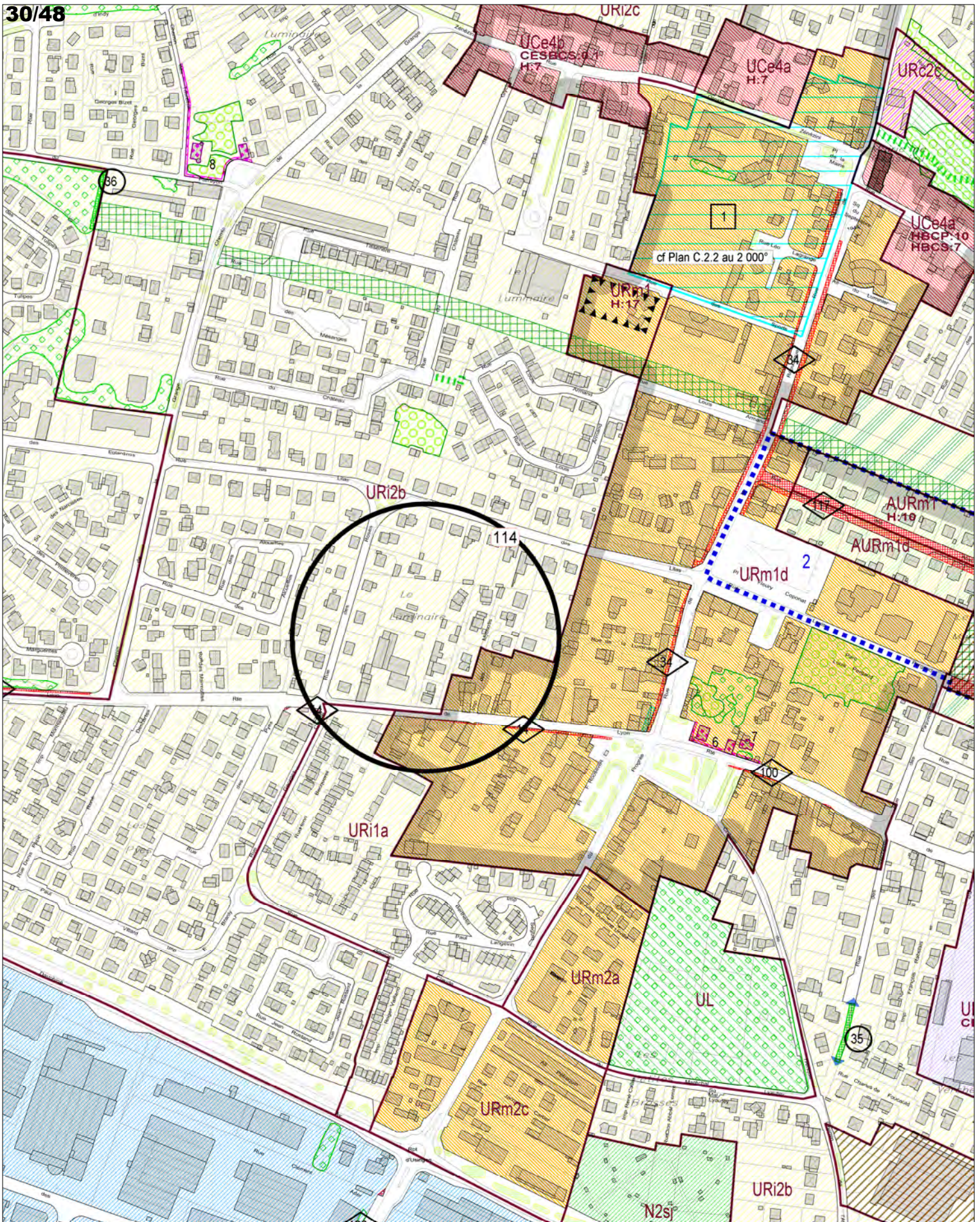
Commune de CHASSIEU

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 172

0 100 200 m





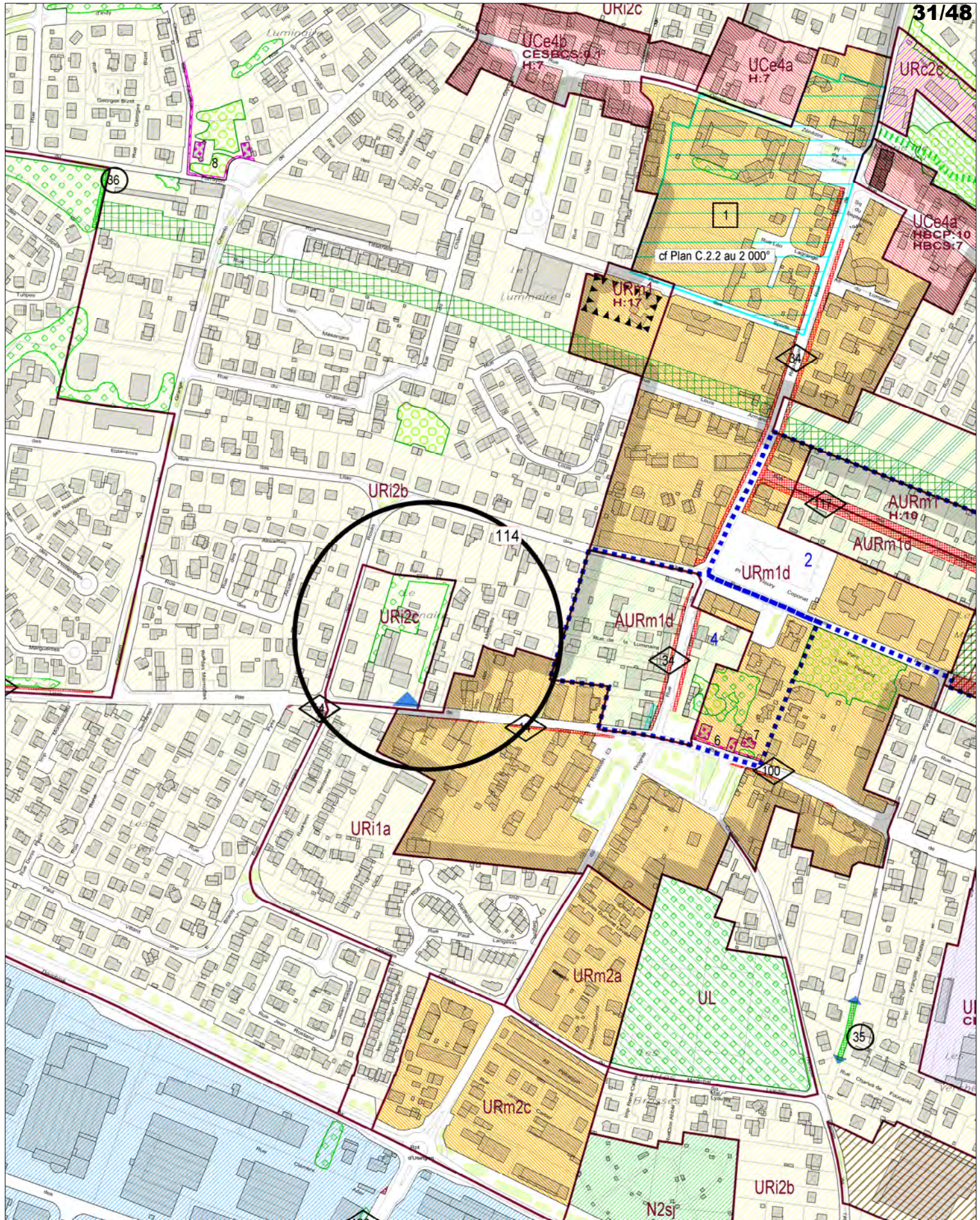
PLU-H OPPOSABLE

Commune de CHASSIEU

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 114

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

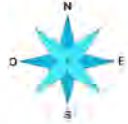
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

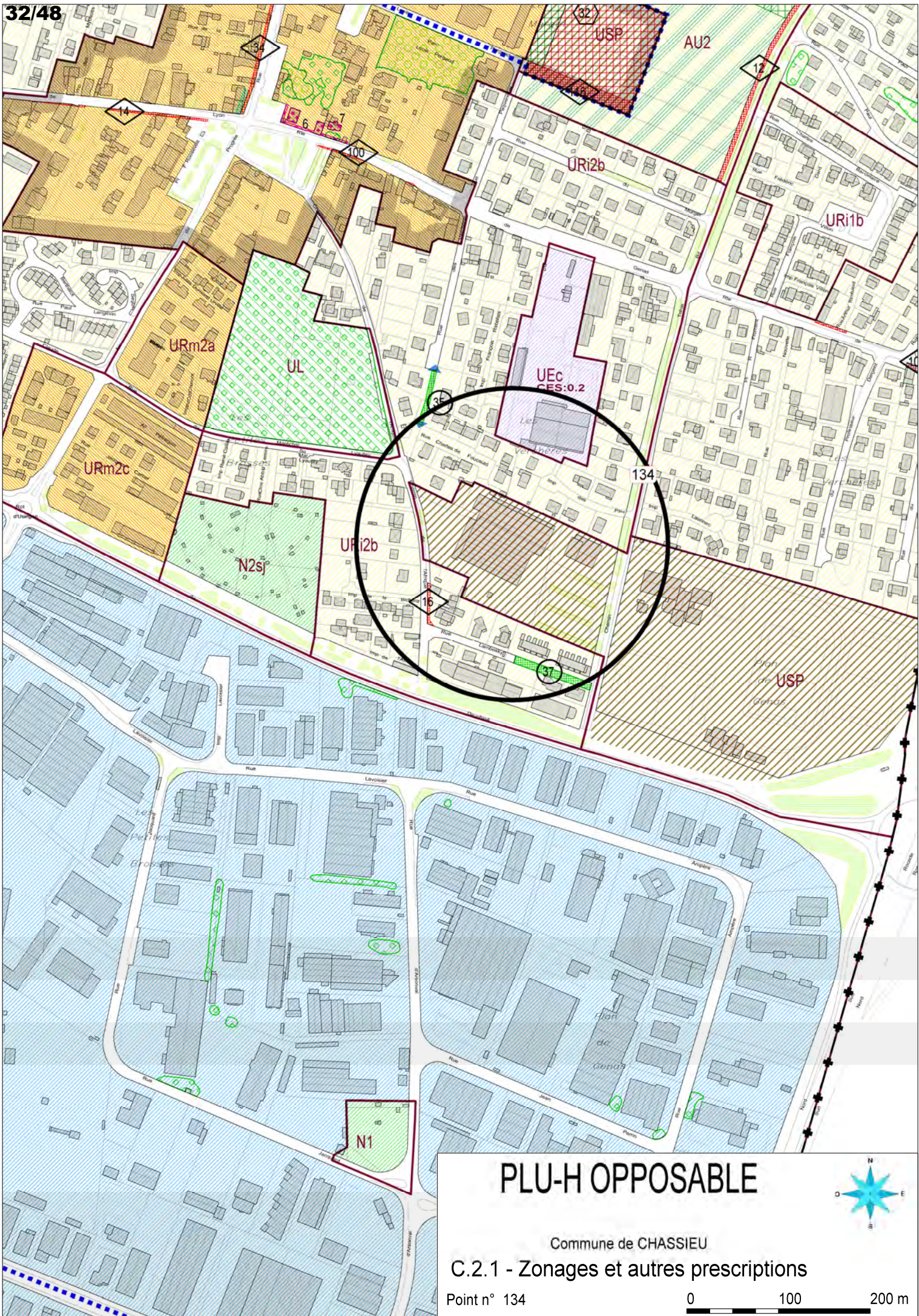
Commune de CHASSIEU

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 114

0 100 200 m



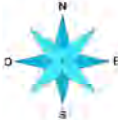
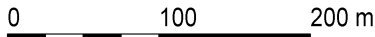


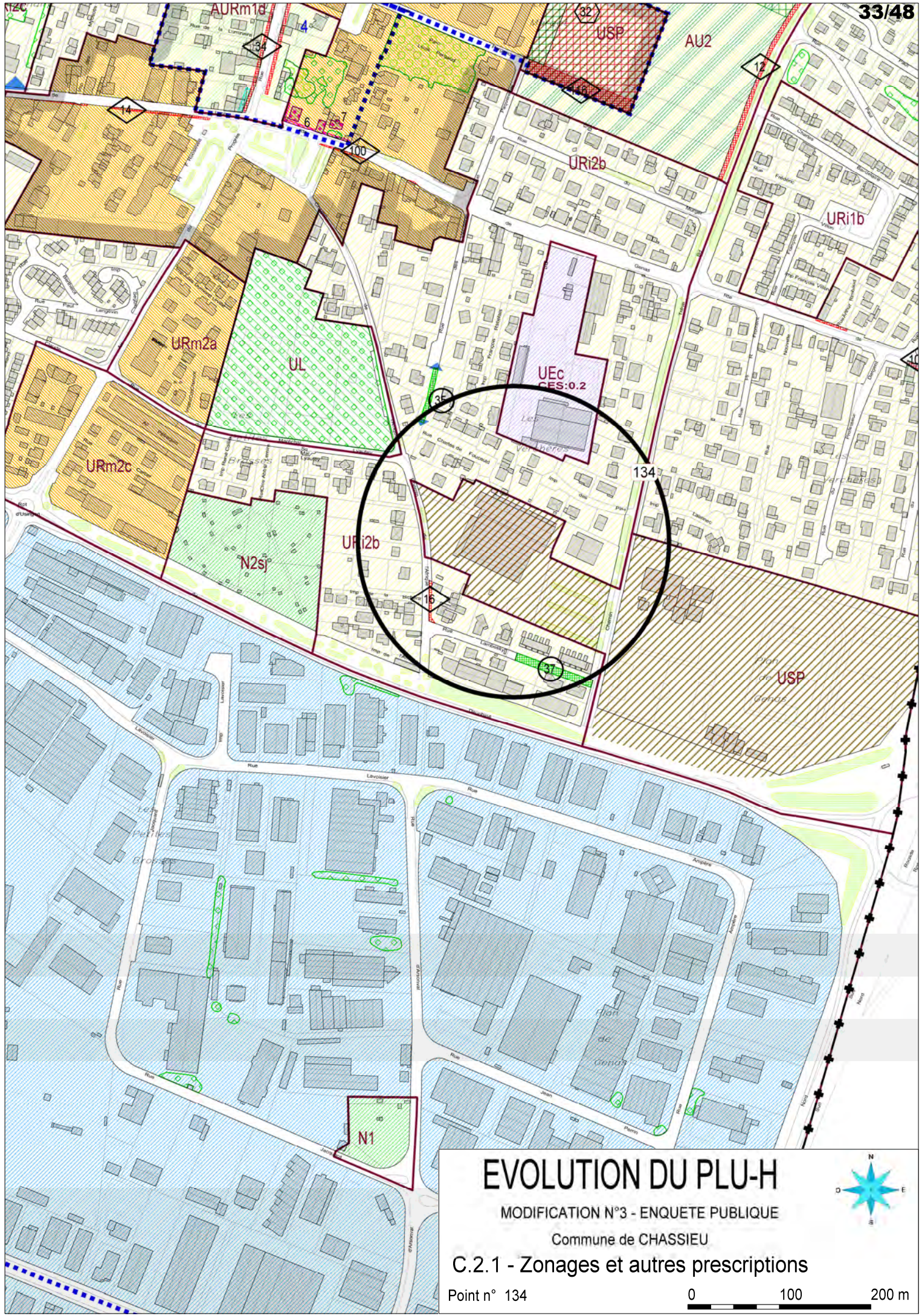
PLU-H OPPOSABLE

Commune de CHASSIEU

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 134





EVOLUTION DU PLU-H

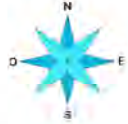
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de CHASSIEU

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 134

0 100 200 m



LEGENDE DES PLANS












C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

1/2000^e







LES ZONES

Urbaines

Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places

 UCe	 URm	 URc	 Contour de zone
 USP	 UEa UEp UEi UEi	 UEc	 URi
 UPr	 UL	 UPp	

A urbaniser

 AUCe AURm AURc AURi	 AUEa AUEp AUEi AUEi	 AUEc	 AUSP
 AUL	 AU1-2 ou 3		

Agricoles

 A

Naturelles









 N

AUTRES PRESCRIPTIONS

Equipements réseaux et emplacements réservés

 Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général	 Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique	 Emplacements réservés pour voirie	 Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste
 Périmètre d'attente de projet	 Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-c)		

Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie

 Espace Boisé Classé	 Espace Boisé Classé Ponctuel Arbre remarquable	 Plantation sur domaine public	 Espace Végétalisé à Valoriser
 Terrain Urbain Cultivé et Continuité Ecologique	 Délimitation d'Espace de Plaine Terre		
 Elément Bâti Patrimonial	 Périmètre d'Intérêt Patrimonial		

Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

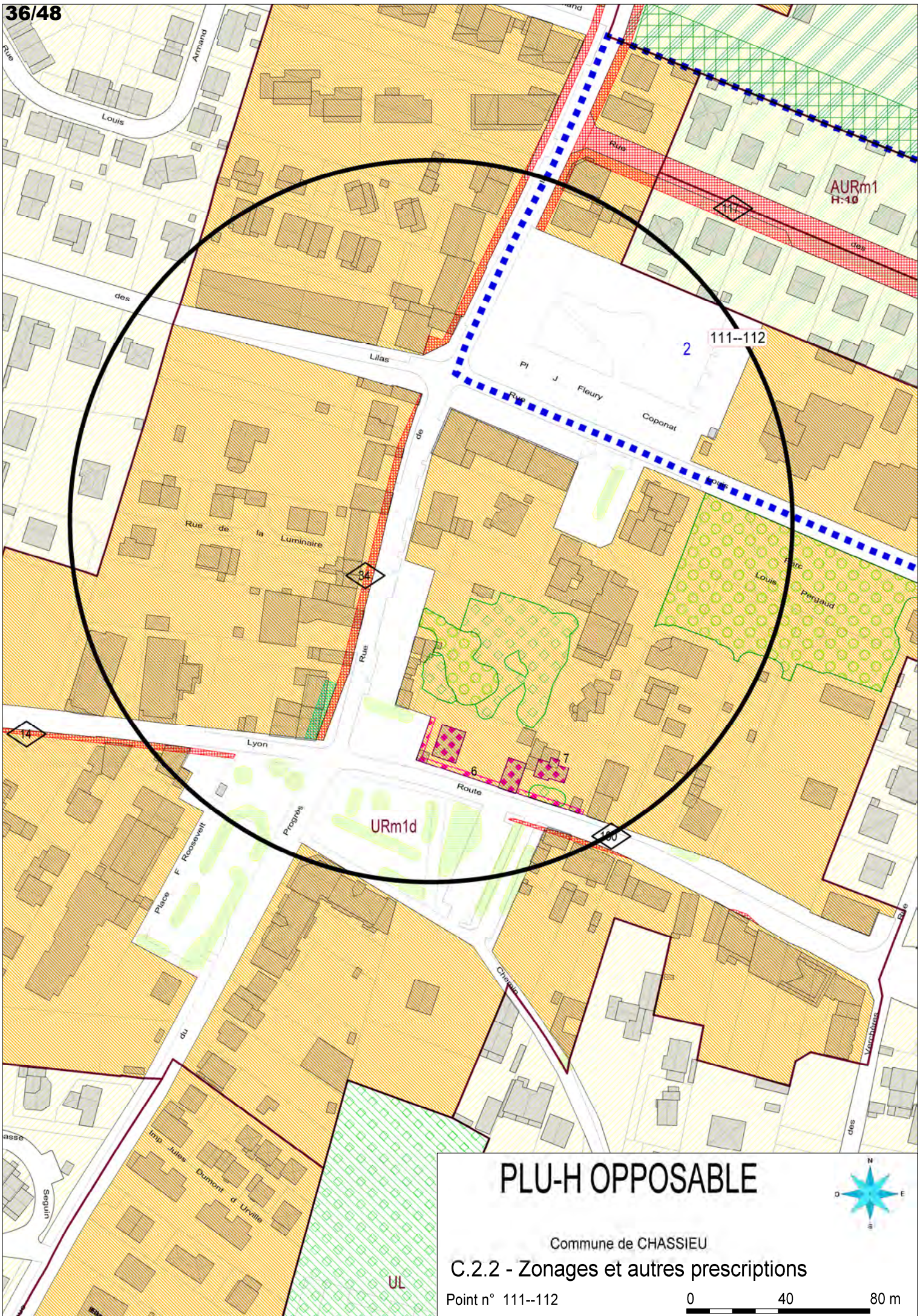
 Richesse du sol et sous-sol	 Secteur de Mixité Fonctionnelle	 Bâtiments avec changement de destination possible
---	---	---

Prescriptions relatives à l'implantation des constructions

 Espace non aedificandi	 Marge de recul	 Ligne d'implantation	 Polygone d'implantation
 Continuité Obligatoire	 Discontinuité Obligatoire		

Prescriptions relatives aux déplacements

 Débouché piétonnier	 Débouché de voirie	 Cheminement à préserver
 Commune	 Arrondissement	 Voir plan 2 000° ou plan masse
		 Voir orientations d'aménagement et de programmation



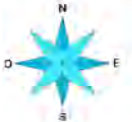
PLU-H OPPOSABLE

Commune de CHASSIEU

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 111-112

0 40 80 m



LEGENDE DES PLANS

C.2.5 Habitat

1/5000^e

HABITAT



Réservation pour programme de logements
art L151-41 4°



Secteur de mixité sociale
art L151-15



Taille minimale de logement
art L151-14

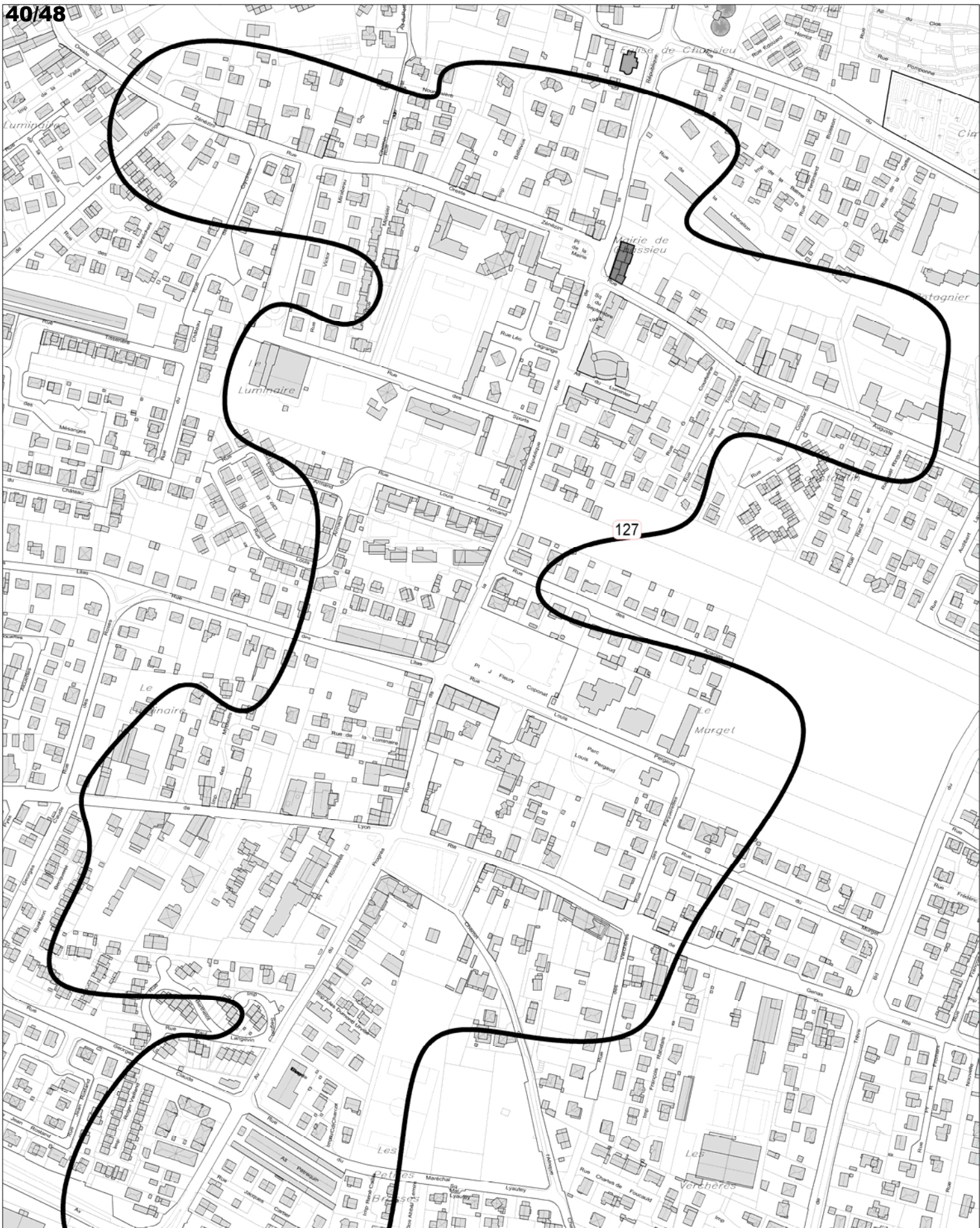
En cas de superposition d'une réservation pour programme de logements et d'un secteur de mixité sociale ce sont les règles de l'article L151-41 4° qui s'appliquent.



Commune

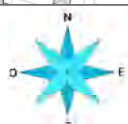


Arrondissement



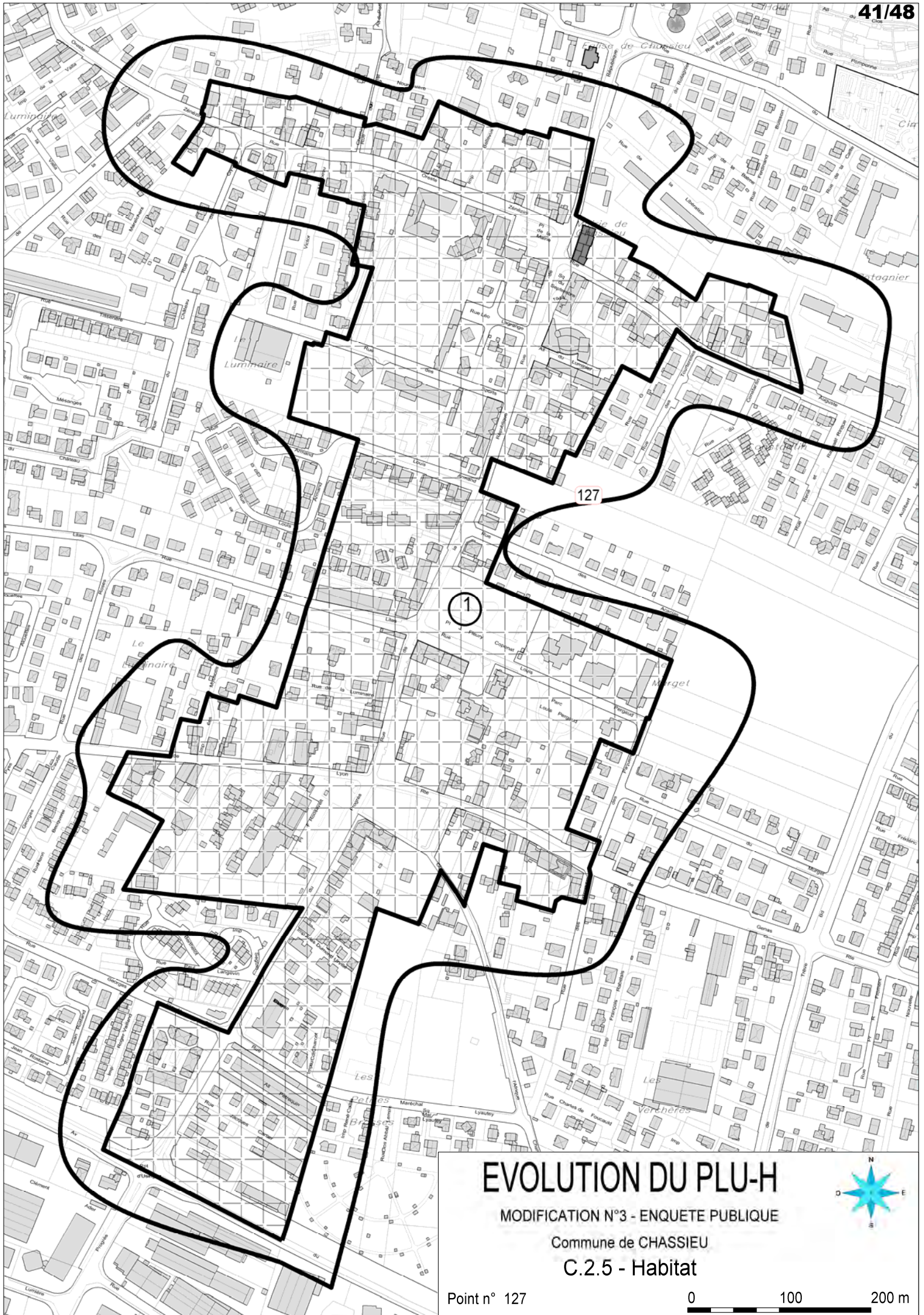
PLU-H OPPOSABLE

Commune de CHASSIEU
C.2.5 - Habitat



Point n° 127

0 100 200 m



EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de CHASSIEU

C.2.5 - Habitat



Point n° 127

0 100 200 m

LEGENDE DES PLANS

C.2.7 Economie

1/5000^e

LES POLARITES COMMERCIALES



Polarité commerciale sans plafond



Polarité commerciale plafond 3500m2



Polarité commerciale plafond 2000m2



Polarité commerciale plafond 1500m2



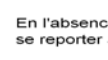
Polarité commerciale plafond 1000m2



Polarité commerciale plafond 300m2



Polarité commerciale plafond 100m2



En l'absence de plafond indiqué au plan se reporter au règlement de la zone

xxxxxxxxxx Linéaire Toutes Activités

..... Linéaire artisanal et commercial

LES POLARITES D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE



Polarité hôtelière plafond 100chb



Polarité hôtelière sans plafond

LES POLARITES BUREAU



Polarité tertiaire sans plafond

— + — Commune

— + — Arrondissement

NEANT

**SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
CHASSIEU**

N° de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction neuve ou changement de destination	au-delà de 500 m ² de surface de plancher	35%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS