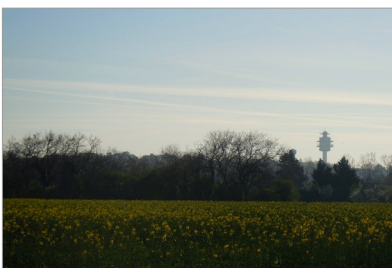


MODIFICATION N°4
Approbation 2024

CHASSIEU

C.1. Cahier communal



1. Rapport de présentation	4
Diagnostic général	
 Articulation entre le bassin de vie et la commune	4
 Environnement et cadre de vie.....	6
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>18</i>
 Habitat.....	19
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>27</i>
 Economie	29
<i>PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC.....</i>	<i>34</i>
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ...	36
<i>SYNTHESE</i>	<i>36</i>
<i>LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL</i>	<i>39</i>
<i>LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT.....</i>	<i>55</i>
3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH).....	58
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation	62
5. Rapport de présentation	73
Tableau des surfaces de zonages	
6. Rapport de présentation	74
Indicateurs de suivi	

Les CHOIX et JUSTIFICATIONS comportés par le rapport de présentation (cf. *article L151-4 et article R 151-2 du code de l'urbanisme*) sont précisés à l'échelle de chaque commune, par souci de cohérence avec la précision des outils règlementaires définis à l'échelle parcellaire.

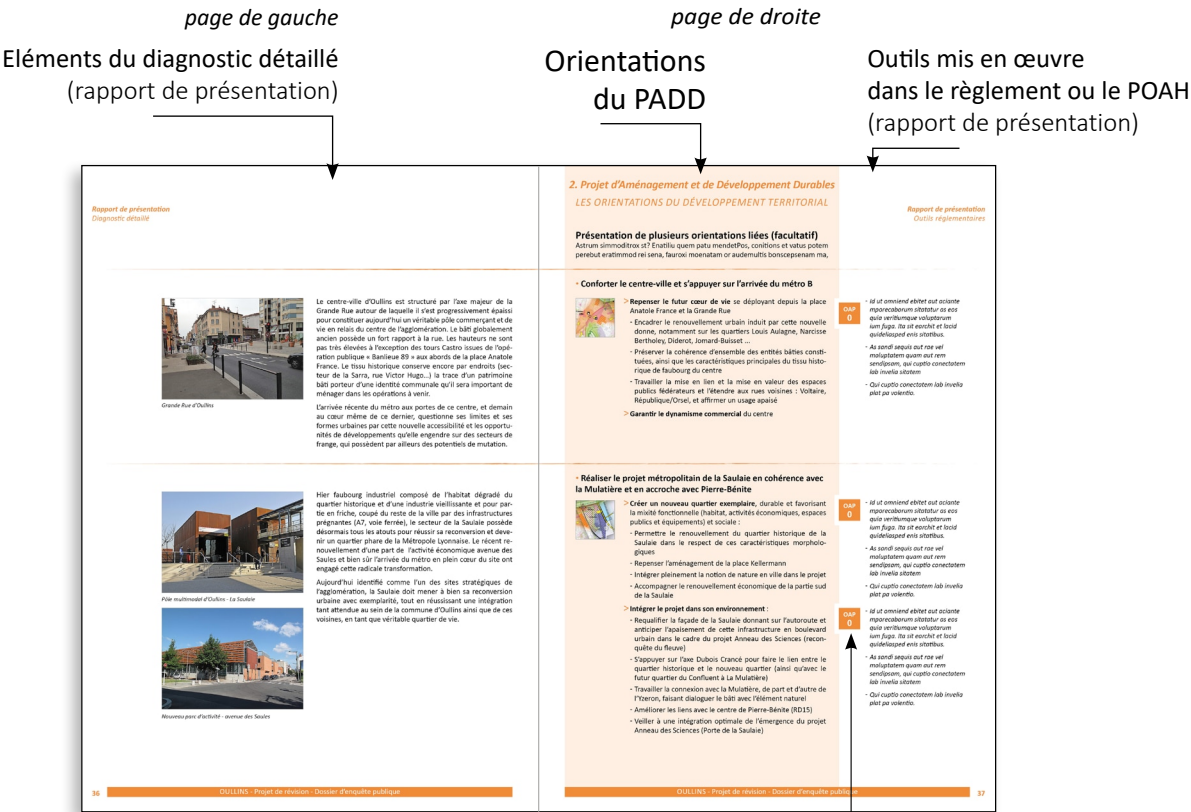
Ils sont explicités par le dispositif de mise en correspondance défini par le « sens de lecture » proposé dans le schéma ci-dessous :

- les choix retenus pour établir le PADD (colonne du milieu), sont justifiés par les éléments de diagnostic et les enjeux qui en ressortent (colonne de gauche).
- la délimitation des zones, les dispositions du règlement et les différences qu'elles comportent ainsi que l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation (colonne de droite), sont mises en regard des orientations du PADD qui les a motivées et les rend nécessaires. Le rapprochement de ces deux outils explicite leur complémentarité. De plus, chaque OAP, définit des « Objectifs » qui font le lien et approfondissent l'orientation du PADD qu'elle met en œuvre.

Les éléments ne pouvant être appréciés qu'aux échelles plus globales de la métropole ou des bassins de vie ne sont pas précisés à l'échelle communale.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sens de lecture



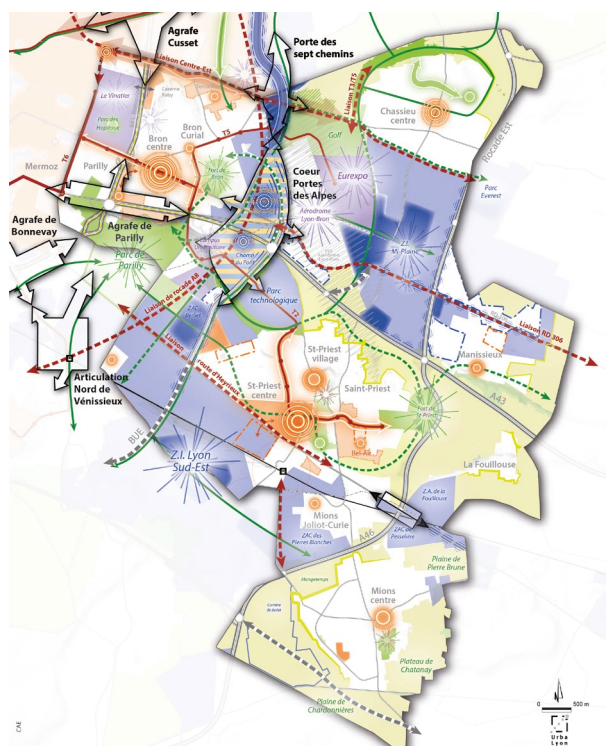
Consultez l'OAP partie 4

OAP
0

Articulation entre le bassin de vie et la commune

Synthèse des orientations du PADD à l'échelle du bassin de vie

- > Le bassin de vie de la Porte des Alpes, composé des communes de Saint-Priest, Bron, Chassieu et Mions, se développe dans la plaine de l'Est lyonnais. C'est un vaste territoire qui occupe une position relais entre Lyon centre et Lyon-Saint Exupéry et un territoire économique important de l'agglomération lyonnaise. Porte des Alpes reste encore aujourd'hui un territoire de grands secteurs économiques et urbains avec les secteurs urbains mixtes d'un côté, et les zones d'activités économiques de l'autre enserrant des espaces naturels et agricoles.
- > Les principaux objectifs de développement de la Porte des Alpes sont les suivants :
 - Mettre le paysage et la nature au coeur du projet de la Porte des Alpes, avec le développement d'une véritable trame verte, à la fois pour solidariser entre eux les territoires, les villes et les quartiers et pour valoriser le « capital vert » du territoire.
 - Organiser un réseau de centralités, renforcées, hiérarchisées, réparties sur l'ensemble de la Porte des Alpes.
 - Valoriser de nouveaux corridors urbains ou économiques (desservis par les transports collectifs) à côté des tramways T2 et T5, pour créer du lien entre les différentes polarités du bassin de vie (boulevard urbain est, route de Genas, boulevard Pinel, route d'Heyrieux).
 - Développer des « agrafes urbaines ou économiques » pour ressouder les territoires de confins communaux à l'écart des centres des villes (« porte des Sept Chemins », cœur de la Porte des Alpes, Genêts/Kimmerling).
 - Aller vers des grandes voiries autoroutières ou routières apaisées et mieux insérées dans la ville (le boulevard Laurent Bonnevey, l'A43, la RD306) : avenue du Dauphiné et rue du Progrès à Chassieu.



- Ce projet de territoire repose, pour sa mise en œuvre, sur les conditions suivantes :
- Une offre TC adaptée aux ambitions de développement du territoire.
- Une offre d'équipements, commerces et services adaptée aux besoins de la population.
- Des développements urbains et économiques bien phasés dans le temps, pour répondre aux besoins des communes.

Les enjeux de la commune dans le bassin de vie

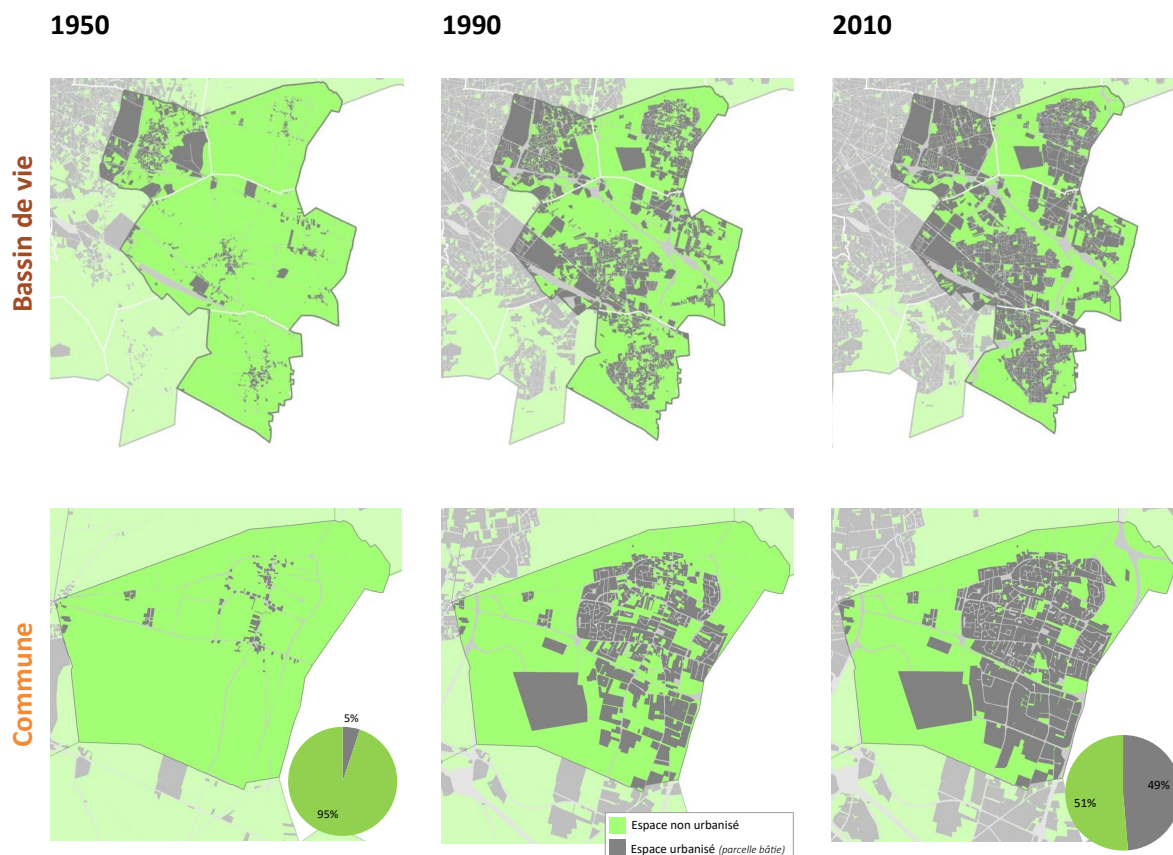
La commune de Chassieu, identifiée comme polarité urbaine au Scot de l'agglomération lyonnaise, contribue pleinement aux ambitions de développement de la Porte des Alpes :

Elle est porteuse de sites de projet, comme le renouvellement des activités autour de l'aéroport de Lyon-Bron, le développement de la ZI Mi-Plaine ou encore le développement de l'agrafe urbaine de la porte des Sept Chemins.

Elle offre des potentiels de valorisation intéressants, notamment pour la connexion des espaces naturels et agricoles, et le renforcement de la nature en ville.

Ses grands espaces naturels et agricoles, formant une ceinture verte d'ouest en est (golf, plaine du Biézin - branche nord du V-Vert), contribuent à la continuité de grandes liaisons vertes et de corridors écologiques majeurs.

Consommation de l'espace



1950

Chassieu est un village constitué d'un centre historique organisé autour des rues de la République, Zénézini, route de Lyon et chemin de la Grange. Deux groupements de maisons sont isolés sur le secteur des Grandes Roberdières. Le maillage des voies est déjà étoffé et structure le développement. A l'ouest, l'aéroport de Lyon-Bron déploie ses pistes sur la com-

1990

A l'image de l'agglomération et de la Porte des Alpes, Chassieu connaît un développement urbain sans précédent, structuré autour de la trame viaire existante. L'extension pavillonnaire a transformé le paysage, ainsi que le parc d'expositions Eurexpo et la ZI Mi-Plaine se développant au sud.

2010

La poursuite de l'extension de l'enveloppe urbaine, restée forte dans les années 1990 et 2000, se ralentit. Le tissu urbain s'étoffe et les immeubles commencent à structurer une centralité. Les limites spatiales de l'enveloppe urbaine se stabilisent.

Entre 1950 et 2010, le développement s'est fait sur un mode principalement extensif, les espaces urbanisés occupant progressivement de 5% à 49% du territoire chasseland. Cette évolution s'est faite au détriment des espaces agricoles ou de grandes propriétés, mais s'est inscrite dans la logique de développement de l'Est lyonnais et particulièrement de la Porte des Alpes qui, par l'accueil d'infrastructures de premier plan et de grandes zones d'activités économiques, a généré d'importants besoins résidentiels. Aujourd'hui, les limites de l'enveloppe urbaine se sont plus clairement définies, au nord et à l'ouest par la liaison sud au Parc Olympique Lyonnais et la plaine du Biézin, à l'est par la rocade est, tandis qu'au sud les espaces encore disponibles sont dédiés au développement de la ZI Mi-Plaine.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire communal

Le territoire chasseland est inscrit dans l'un des sept « territoires de projets » stratégiques identifiés par le Scot de l'agglomération lyonnaise (territoire Centre-est). Il appartient au bassin de vie de Porte des Alpes.

La commune héberge, en tout ou partie, trois grands équipements et infrastructures participant directement du rayonnement de la Métropole lyonnaise. Il s'agit :

- de l'aéroport d'affaires de Lyon-Bron (1922), qui couvre une superficie d'environ 90 hectares sur la commune de Chassieu, présente une surface « verte » importante, dont des terrains cultivés, et constitue un élément fort de l'identité de la commune.
- du golf Blue Green de Lyon-Chassieu, qui s'étend sur près de 100 hectares, constitue aux portes de la commune un espace sportif naturel, qui valorise le paysage d'entrée de ville. Il participe de la trame verte d'agglomération. Au Nord-Est est implanté le Centre de Formation de la Police.
- du parc d'expositions Eurexpo (1984) qui se développe sur un peu plus de 70 hectares. Il représente le principal parc d'exposition de l'agglomération lyonnaise, et bénéficie d'une connexion au tram T5 qui le relie à Grange-Blanche, en passant par le centre de Bron. Cette desserte n'est opérante que les jours de salon, et ne bénéficie pas directement aux habitants de la commune pour les déplacements quotidiens.

L'organisation du territoire chasseland est marquée par une forte segmentation fonctionnelle :

- Sur la partie nord du territoire, entre l'avenue du Dauphiné et la promenade du Biézin, la polarité urbaine regroupe le centre ville, les équipements, commerces, services et lieux de vie.
- Sur la partie sud de son territoire, la commune accueille une partie de la zone industrielle « Mi-Plaine », une des plus grandes ZI de l'Est lyonnais s'étendant sur Chassieu, Genas et Saint-Priest. La commune dispose encore de potentiels à développer sur ce site .

Aux franges ouest de son territoire, la commune dispose de potentiels de développement et de renouvellement significatifs pour les activités économiques, sur les sites de l'aéroport d'affaires, de Vie Guerse et des Pivolles.

Elle profite de la proximité de la plaine agricole du Biézin, et de la liaison verte du Biézin (inscrite au Scot), qui constitue d'est en ouest une couronne verte agricole au nord du territoire communal (branche nord du V-Vert).

Elle bénéficie d'une bonne accessibilité routière, du fait de son accès direct à partir de la Rocade est, de la route de Lyon et de la proximité de la RD306, au sud. Elle accueille le boulevard des Expositions, nouvelle voie de desserte par le sud d'Eurexpo (ex-LY12). De plus, la commune accueille une portion de la liaison TC et modes doux (promenade et équipements de loisirs) vers le Grand stade.

L'habitat individuel résidentiel constitue la forme d'habitat dominante, même si d'autres formes sont représentées : l'habitat intermédiaire, le tissu de faubourg, l'habitat collectif...

Organisation du territoire communal



LEGENDE		ELEMENTS STRUCTURANTS		ELEMENTS REPERS	
VOCATION					
	Centralité		Aire d'influence de 500 m des transports en commun		Lieu culturel
	Economique		Voie ferrée		Mairie
	Equipement		Tunnel		Fort et site militaire
	Agricole		Route secondaire		Hopitaux
	Naturelle		Route importante		Université
	Emprise zone C du PEB de l'aéroport Lyon-Bron		Autoroute		Lycée/Collège
			Echangeur / diffuseur		Equipement
			Limite communale		Gare
			Ruisseau		Pole multimodal
					Parking Relais
					Station TC
					Aéroport

■ Contraintes et ressources du territoire

La préservation de la ressource en eau

Chassieu est inscrite dans le couloir d'écoulement de la nappe phréatique de l'est lyonnais, qui impose des précautions d'usage et de gestion des eaux pluviales.

La présence du captage de secours de Chassieu, situé chemin de l'Afrique dans la ZI Mi-Plaine, ne fait pas l'objet d'un périmètre de protection, compte tenu de l'importante occupation industrielle à ses abords. Il est néanmoins considéré comme stratégique par le SAGE de l'Est lyonnais.

La présence du périmètre de protection du captage de Saint-Priest (périmètre éloigné) affecte la ZI Mi-Plaine.

Une valeur écologique et paysagère des territoires naturels et agricoles

Certains territoires naturels et agricoles de la commune ont une vraie sensibilité environnementale et paysagère.

La plaine agricole du Biézin est classée Zone agricole protégée (ZAP) et la liaison verte du Biézin est inscrite au Scot. Plusieurs sites correspondent à «des espaces de compensation environnementale» liés à des opérations d'aménagement (ex : Boulevard des Expositions).

Des risques et nuisances principalement liés à la présence d'infrastructures

Le territoire communal doit composer avec certaines contraintes pour continuer à se développer :

Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Lyon-Bron impacte le territoire communal, mais n'affecte pas la partie habitée de Chassieu. La présence de la Rocade est génératrice de nuisances sonores et des émissions polluantes.

Des risques technologiques sur la ZI Mi-Plaine

Le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) autour de la société BRENNTAG, approuvé par le Préfet le 08 août 2012 concerne la commune de Chassieu.

Servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU, ce PPRT délimite, autour des sites industriels concernés, des zones au sein desquelles il combine le cas échéant :

- la maîtrise de l'urbanisation future ;
- l'obligation de dispositions constructives adaptées pour tout nouveau projet ;
- la prescription ou la restriction d'usages ;
- des mesures de réduction de la vulnérabilité s'appliquant aux biens existants (prescriptions de travaux de protection pour les logements existants).

Le cas échéant, pour les autres sites industriels à risques hors PPRT (Installations classées pour la protection de l'environnement ayant fait l'objet d'un porter à connaissance de l'Etat), le PLU-H définit dans son règlement les règles d'urbanisme qui s'imposent.

■ Formes urbaines et espaces non bâtis

Le territoire urbain de Chassieu est caractérisé par une centralité peu définie, s'appuyant sur une petite structure villageoise : le centre-ville, cœur de la commune, et le bourg de Chassieu-le-Haut, quartier ancien.

Un cœur de ville linéaire en quête de centralité

Le centre-ville s'est développé de manière linéaire en « village-rue », le long de l'axe République ponctué par trois places publiques aux fonctions et identités distinctes :

- La place Franklin Roosevelt, au sud, marque l'entrée du centre-ville. Aérée et paysagée, elle constitue un espace de représentation et d'agrément.
- La place Coponat, à l'angle de la rue Louis Pergaud, représente la centralité commerçante de la ville. Bordée de commerces et services, elle accueille le marché forain bi-hebdomadaire.
- La place de la mairie, au nord, est bordée d'équipements administratifs et culturels. Son usage actuel, dédié au stationnement, justifierait que lui soit réservé un rôle plus important.

Les routes de Lyon et de Genas, et les rues Zénézini et Delage sont porteuses de la trace historique du développement du centre-bourg. Le tissu urbain ancien est discontinu, avec de petites maisons rurales et des corps de ferme, qui alternent à présent avec des pavillons individuels avec jardins et de petits immeubles d'habitat collectif. Les développements pavillonnaires à la périphérie des axes de circulation ont amené une perte de lisibilité et d'identité du centre-ville.

La rue de la République conserve, néanmoins, une position centrale au sein du territoire urbanisé de la commune. Les récentes opérations d'habitat collectif et d'équipements (Espace Pierre Poivre, îlot République...) ont confirmé la transformation plus urbaine du centre de Chassieu.

Le bourg de Chassieu-le-Haut, témoin de l'histoire des lieux

C'est un ancien bourg rural situé sur la butte du mont Saint-Paul, dont les franges bâties du chemin de la Place et de la rue Victor-Hugo gardent une image très « villageoise », avec la présence d'un habitat traditionnel discontinu et peu dense. La présence et la lisibilité de la butte dans le paysage représentent un élément essentiel de l'organisation et de la qualité urbaine du bourg de Chassieu.

Un important tissu résidentiel à dominante pavillonnaire

Témoins des différentes époques d'aménagement, depuis les premiers lotissements des années 1960 (rue des Acacias, rue des Roses...), aux quartiers résidentiels structurés par un plan d'ensemble (Les Grillons, Les Tarentelles...), le tissu résidentiel pavillonnaire est devenu la forme d'habitat la plus représentée sur la commune.

L'architecture, la desserte et l'ordonnement des nombreux quartiers pavillonnaires sont propres à chacun, formant des secteurs autonomes et parfois cloisonnés. A noter le hameau des Roberdières et la cité Ribaud, à l'entrée Ouest de la commune, qui forment deux petits secteurs résidentiels isolés, aujourd'hui coupés du reste de la commune et caractérisés par un tissu pavillonnaire hétérogène (ancien et récent).

Un habitat collectif par poches isolées, jusqu'aux années 2000

Relativement peu représentée, cette forme d'habitat est marquée par une répartition éclatée. Dans les années 1970 sont érigés les premiers immeubles d'habitation, par poches concentrées au nord de la rue Auguste Delage, rue Toulouse Lautrec et Chemin de la Grange.

La fin des années 1990 et les années 2000 constituent la seconde vague importante de production d'immeubles de logements, avec des implantations contribuant à la structuration du centre. Les places F. Roosevelt et Coponat sont alors « tenues » par des façades habitées avec rez-de-chaussée actifs, qui émergent aussi, ponctuellement, le long de la rue de la République.

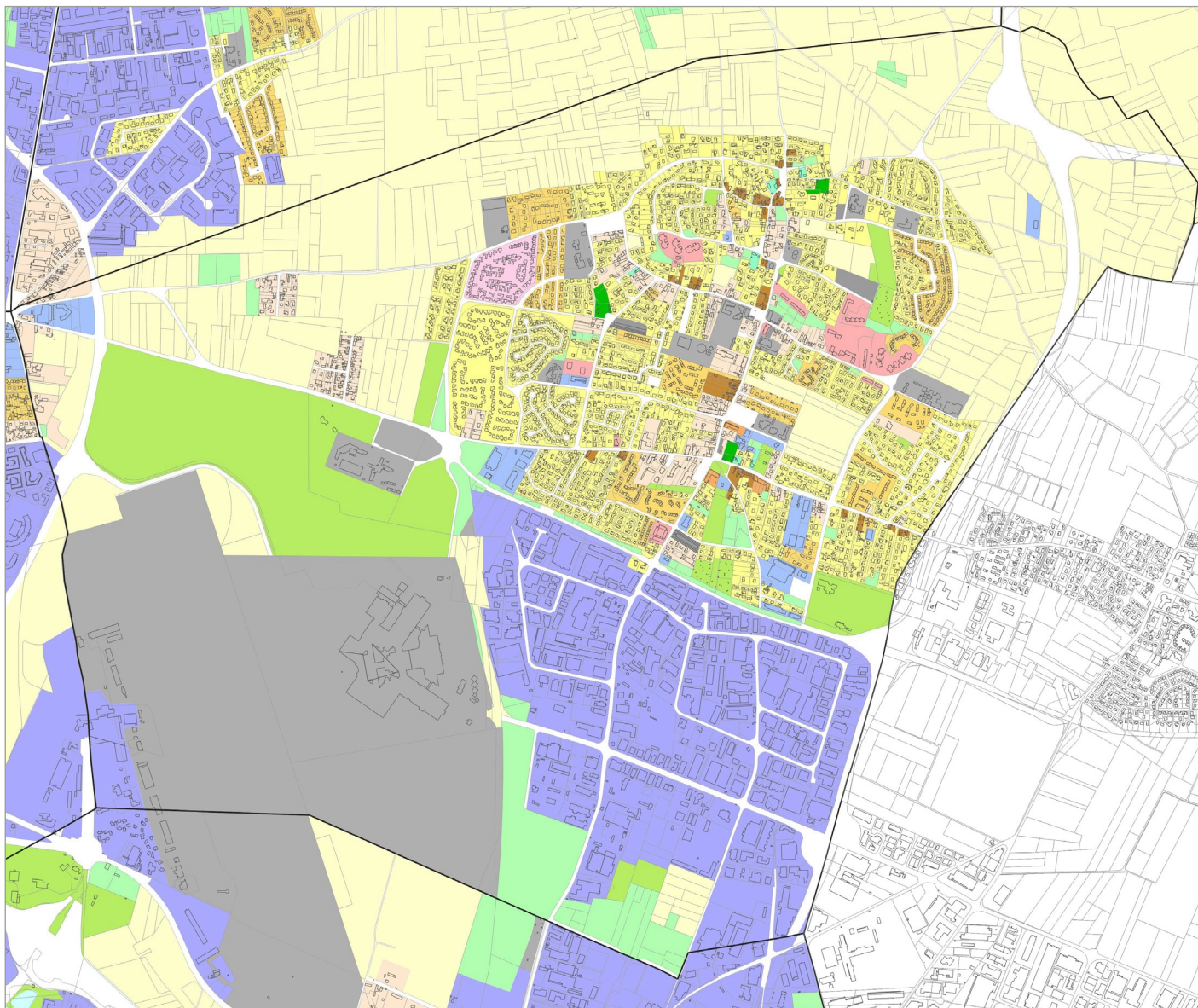
Les années 2010 confirment cette tendance, avec l'émergence de nouveaux immeubles route de Genas, rue des Lilas, de l'opération « Ilot République » et l'implantation d'un immeuble dans le prolongement du Karavan Théâtre.

Ces évolutions contribuent ainsi à poursuivre la mutation de Chassieu vers une urbanité et une centralité plus affirmée.

Définition de la notion de tissus :

Terme peu géographique mais renvoyant à une notion "imagée" correspondant à l'ensemble des dispositifs spatiaux et à la distribution spatiale d'un espace (R.Brunet, les mots de la géographie)

Analyse typomorphologique des tissus



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle - Tissu historique imbriqué - Tissu historique de faubourg - Tissu développé en îlot couronne	Tissus issus d'un plan de composition - Tissu d'habitat collectif issu d'un plan de composition - Tissu d'habitat individuel issu d'un plan de composition	Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés - Tissu de maisons bourgeoises - Tissu de grandes propriétés homogènes - Tissu de grande propriété lotie par un ensemble de bâtiments
Tissus mixtes à formes compacts à caractère résidentiel marqué - Tissu composite - Tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire - Tissu de hameau	Tissus économiques - Tissu de microsite d'activités - Tissu de zone d'activités	Espaces naturels et agricoles - Espace naturel - Espace agricole - Espace paysager aménagé
Tissus discontinus à dominante résidentielle - Tissu d'habitat individuel récent - Tissu d'habitat collectif (grand ensemble et petite unité bâtie)	Pièces urbaines de grandes emprises et d'intérêt collectif - Fortification militaire - Emprise monofonctionnelle utilitaire - Objet discontinu de grande emprise - Zone de projet	

Un important espace d'activités économiques et de grands équipements au sud et à l'ouest du territoire

Le territoire chasseland est fortement marqué par la séparation des fonctions urbaines avec, au nord, la ville habitée et paysagée, et au sud les grands espaces économiques et équipements de rayonnement métropolitain.

- Au sud de l'avenue du Dauphiné se déploie la ZI Mi-Plaine, où se côtoient de manière assez désordonnée activités industrielles, artisanales, hôtelières, logistiques, commerciales, de loisirs... Elle souffre d'un manque de cohérence spatiale et de qualité paysagère.
- A l'ouest de la ZI Mi-Plaine, au contact du golf de Lyon-Chassieu, le parc d'expositions Eurexpo constitue un équipement majeur de l'agglomération.
- A l'extrême ouest du territoire communal, l'aéroport de Lyon-Bron, dédié au tourisme d'affaire, cotoie des activités diverses, et notamment d'équipement de la maison.

Ces sites bénéficient d'une très bonne desserte routière et autoroutière, au contact de l'A43 et de la rocade est. Eurexpo bénéficie d'une desserte par le tramway T5.

Des territoires agricoles et naturels formant un écrin paysager de grande qualité

Les espaces agricoles et naturels constituent une ceinture verte autour de l'enveloppe urbaine, depuis le golf jusqu'à la limite nord-est du territoire communal. Ils correspondent à la branche nord du V Vert sur la plaine du Biézin.

Par ailleurs, la butte du mont Saint-Paul forme un môle sur les coteaux duquel subsistent d'importantes masses boisées. Ce promontoire génère des points de vues remarquables, notamment vers l'ouest sur le cœur d'agglomération.

■ Qualités du paysage et du bâti

Une corrélation entre paysage naturel et urbain

Le territoire chasseland est marqué par une présence forte du végétal dans la ville, qui se traduit principalement par :

- **la petite ceinture verte** qui encercle le bourg de Chassieu-le-Haut du sud-ouest au sud-est. Elle est formée par le parc du Châtenay, les jardins familiaux du Rotagnier et le parc public du Rotagnier. Située entre les rues de la République et du Châtenay, cette ceinture verte révèle les pentes de Chassieu-le-Haut et valorise la dimension paysagère de la tâche urbaine. La balme Sud des pentes du mont Saint-Paul est mitée par des constructions récentes, altérant la lisibilité de la butte.
- **des parcs publics** (parc du Châtenay, parc du Rotagnier, parc Joly, parc Kaufmann, parc CRS, parc des Roberdières, parc Louis Pradel, parc Pergaud) ; des espaces publics, jardins et squares de qualité (place du Général de Gaulle, place Jean Monnet, place Coponat, square du Repos, square des Roses Trémières, square des Jeux de la Chapelle, square route de Lyon...) ; des jardins familiaux (jardins du Rotagnier, de la rue Clos Abbé Jules Lemire, du chemin de l'Allée) ; et des allées plantées (rue Oreste Zenezini, chemin du Parrayon, boulevard Kaufmann, chemin du Trêve, boulevard du Raquin...) structurant le paysage urbain et créant des perspectives. Ces nombreux micro-territoires contribuent à la trame verte et à l'ambiance paysagère de la commune.
- **des ensembles pavillonnaires** participant à la qualité paysagère (au travers de leurs ambiances, organisation, architecture, de la végétalisation, etc.), avec des espaces végétalisés privatifs perceptibles depuis l'espace public confortant le développement de la nature en ville.
- **des points de vue** sur différents types de paysages (urbain, agricole, naturel, industriel).

Un patrimoine bâti remarquable, qui participe à l'identité de Chassieu

Des ensembles bâtis témoignant de l'histoire locale

Le centre historique de Chassieu se développe selon un axe nord-sud, interrompu par le relief, le divisant ainsi en deux sous-ensembles : Chassieu le Haut et le Centre ;

- Chassieu le Haut, qui se développe principalement le long du chemin de la Place, a connu des renouvellements ponctuels, mais conserve des séquences homogènes et cohérentes, qui maintiennent la lisibilité du tissu ancien. Les implantations sont le plus souvent en front de rue, parfois en peigne ou en léger retrait, et présentent des gabarits réguliers (R+1). Cet ensemble urbain manque

d'une centralité, d'un espace fédérateur, qui permettrait d'accroître sa cohérence et son unité.

- Le Centre-ville, qui se développe essentiellement le long de la rue de la République, en une alternance de tissus constitués et tissus renouvelés, manque de cohérence globale. Les implantations des bâtiments se font le plus souvent en front de rue, avec des gabarits variables (jusqu'à R+3+attique).

La qualité urbaine de l'ensemble peut être renforcée par le traitement paysager de certains espaces publics (parking).

Des ensembles pavillonnaires aux qualités marquées

Le quartier des grillons, bordé par la rue des Roberdières et le boulevard Kaufman, est un ensemble pavillonnaire datant de 1973, conçu par A. Teillaud architecte et A. Zanassi urbaniste ;

Sa conception générale très autocentrée, coupée de l'extérieur et de son contexte urbain, repose sur la répétition d'un modèle de pavillon type maison-patio, selon un plan masse développé autour d'une place et d'un maillage de rues ;

L'architecture est épurée, les volumes sont simples, tournés sur le jardin intérieur et aveugles sur les espaces communs. La végétation est assez rase, dans les parties communes, néanmoins celle des jardins privés et notamment les arbres, restent perceptibles depuis les espaces communs. Cet ensemble témoigne d'une certaine forme d'habiter et d'un modèle urbain original.

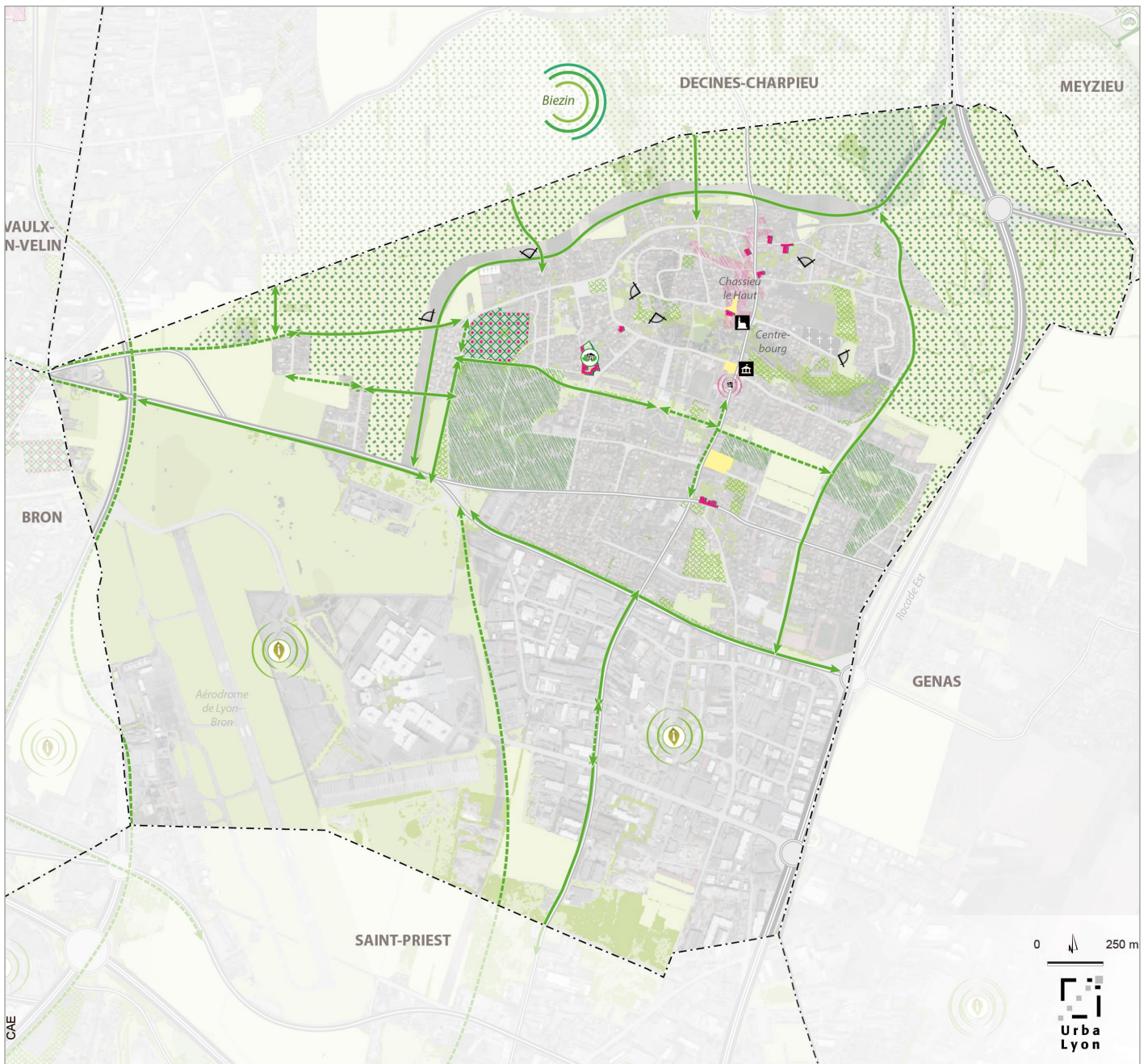
Le quartier des Tarentelles, sur le secteur des Grandes Roberdières, est un ensemble pavillonnaire présentant une forte qualité végétale, résidant sur les murs de clôture végétalisés des propriétés d'une part, et sur les vues possibles depuis la rue, sur les arbres de hautes tiges des jardins et parcs d'autre part. La densité végétale est très importante sur ce quartier, et très visible depuis l'espace public.

Quelques grandes propriétés et maisons bourgeoises remarquables sont accompagnées de jardins boisés participant de la nature en ville. On trouve aussi des maisons rurales et corps de fermes intéressants, qui constituent des éléments de mémoire du passé rural de la commune.

Enfin, des éléments bâtis anciens plus singuliers ponctuent le paysage urbain de la commune : l'église Saint-Galmier (1832), l'Hôtel de Ville (1890)...

Des éléments bâtis contemporains de qualité notables marquent le paysage et l'identité du territoire, tels que la tour hertzienne (1977), élément repère de Chassieu qui se distingue dans le paysage de la plaine de l'Est, le Karavan théâtre, le centre nautique, l'espace Pierre Poivre, le château d'eau...

Les qualités du territoire



LEGENDE		
ENSEMBLES ET ELEMENTS PORTEUR DE QUALITÉ		
	Périmètres de protection Monuments Historiques	
	Périmètres de protection patrimonial (Secteur sauvegardé, Périmètre Unesco, ZPPAUP)	
	Ensembles de qualités bâties et paysagères remarquables	
	Ensembles de qualités bâties et paysagères créant une ambiance	
	Ensembles de qualités végétales remarquables	
	Ensembles aux paysages urbains particuliers à valeur mémorielle	
	Grandes propriétés	
	Monuments Historiques	Eléments bâtis de qualité
	Points de vue	
ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS		
	Enjeux de liaison verte	
	Enjeux de parcours patrimoniaux	
	Enjeux de valorisation	
	Enjeux de qualité urbaine	
	Secteurs peu végétalisés	
QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ESPACES PUBLICS		
	Espaces publics	
	Parcs	
	Structures végétales	
	ZAP du Biézin	
	Liaison verte structurante	
	Ruisseaux	

■ Secteurs potentiels de développement

Le territoire communal offre encore des capacités de développement et de renouvellement urbain (réserves foncières, sites mutables), qui représentent un potentiel significatif pour la production de logements, d'activités économiques, commerces, services et d'équipements. Par ailleurs, quelques poches résiduelles restent disponibles en extension de l'urbanisation.

Le projet de territoire propose une hiérarchisation de ces potentiels dans le temps, et une régulation de leur développement, notamment au regard de l'offre de transport collectif existante. Il permet aussi de réguler l'intensification de la ville.

Développement urbain

La structuration et l'épaississement du centre-ville

La commune de Chassieu est caractérisée par une centralité linéaire et multipolaire, qui se structure le long de l'axe République, autour des places F. Roosevelt, Coponat, et le pôle administratif et culturel autour de l'Hôtel de Ville. La structuration et l'épaississement de cette centralité s'appuieront sur la complémentarité de ces pôles.

Le pôle administratif et culturel, autour de l'actuelle place de la mairie : le terrain occupé aujourd'hui par le stade Fonlupt, à proximité immédiate des équipements administratifs, culturels et sportifs, pourrait être réinvesti pour intensifier le centre. Le stade pourrait être relocalisé entre le pôle de tennis et la liaison TC-modes doux vers le Grand-Stade ;

De la place Coponat à la place F. Roosevelt : cette polarité commerçante, importante pour la vie locale, mérite d'être confortée et valorisée. Les hypothèses suivantes peuvent être posées :

- un épaississement du tissu urbain autour du carrefour entre la rue de la République et les rues des Lilas et Louis Pergaud ;
- une requalification urbaine et paysagère de la place Coponat et de son contexte urbain ;
- une restructuration des façades de la rue de la République entre les places Coponat et F. Roosevelt ;
- une préservation de la vocation commerçante du quartier.

Les secteurs « Raquin » et « Pergaud » : l'aménagement, à terme, de l'ensemble du secteur du Raquin nécessite la prise en considération de ses accroches avec le centre-ville, notamment autour de la place Coponat. Cela implique une réflexion élargie intégrant le devenir, et la potentielle recomposition des secteurs suivants : Groupe scolaire Louis Pergaud, Parc Pergaud, Pôle d'équipement La poste + petite enfance, connexions Boulevard du Raquin / rue de la République et devenir de la rue des acacias.

Le reste de la ville pourra également continuer à évoluer

ou à se renouveler de manière diffuse, sous réserve d'une intégration qualitative dans le contexte urbain existant.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 1700 à 1900 logements.

Le nombre de logements construits sur la période 2010 /2014 de l'ordre de 341 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Développement économique

Le secteur des Tâches

Au cœur de la zone industrielle Mi-Plaine, le secteur des Brosses et des Tâches s'étend sur Chassieu et Saint-Priest. Il présente un important potentiel d'accueil (50 à 70 ha) pour des activités de production et de services aux entreprises, à la frange sud du territoire communal, à proximité d'axes forts (Rocade est, RD306, A43).

La porte économique des Sept chemins, autour des secteurs de « Vie Guerse » et des « Pivolles »

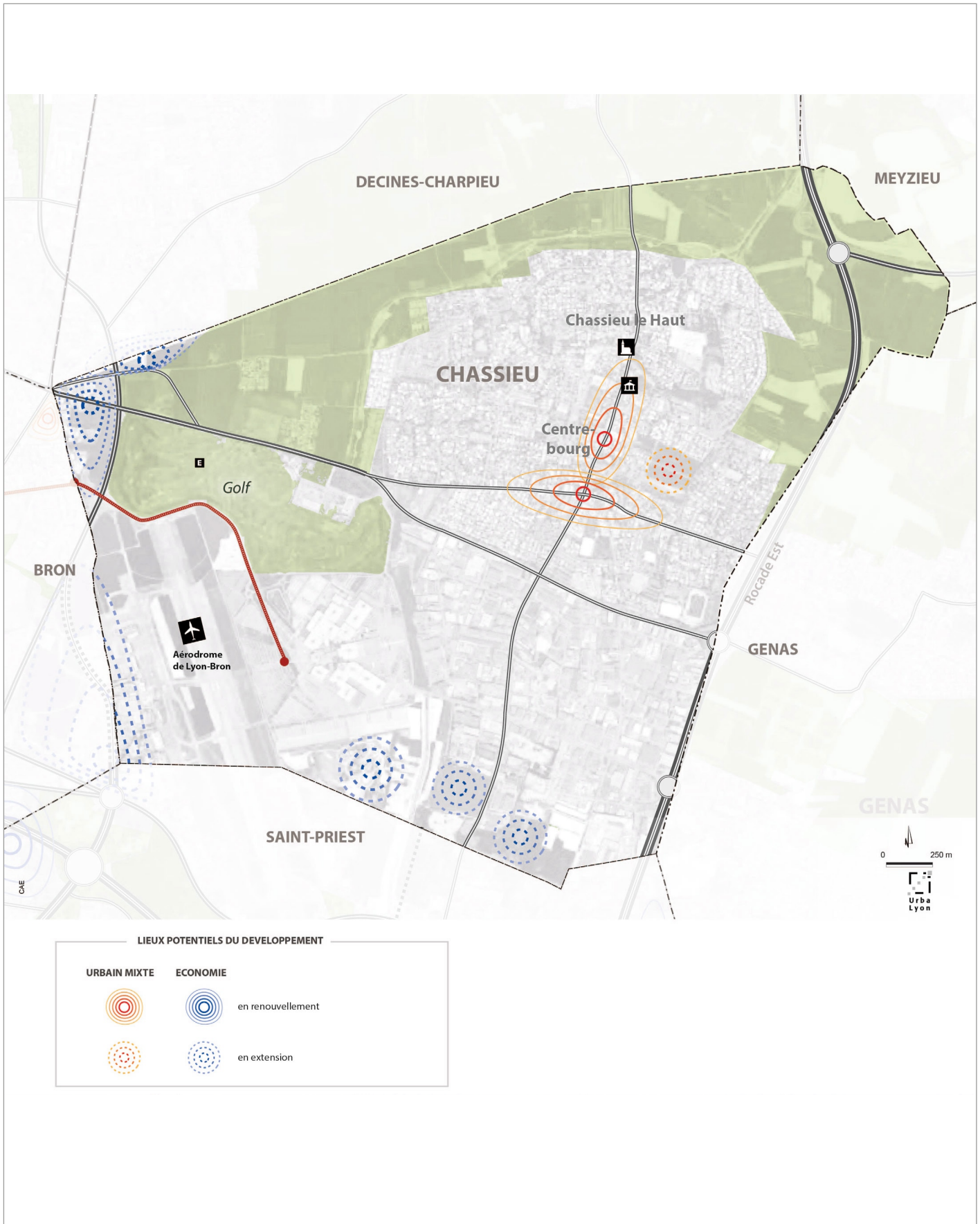
Le secteur des Sept Chemins marque un seuil entre les première et deuxième couronnes de l'est lyonnais, aujourd'hui séparées par le Boulevard urbain est (BUE) et représente aussi un point de rencontre entre la ville et la nature, entre l'urbanisation de la route de Genas et la plaine du Biézin. Il est perçu de fait comme une porte d'entrée de l'est de l'agglomération. Le secteur des Sept Chemins se trouve également à l'articulation des grands projets urbains du Carré de Soie et de la Porte des Alpes, qui fondent aujourd'hui le renouveau de l'est lyonnais, mais demeure un « espace en creux » entre ces deux sites de projet. Il est identifié comme « site économique mixte » au Scot de l'agglomération lyonnaise.

Ce site est inscrit en zone C du PEB de l'aéroport Lyon-Bron, interdisant la construction de nouvelles habitations. Ainsi, sa vocation est d'accueillir le développement d'activités économiques. Il se déploie sur deux secteurs distincts : « Vie Guerse », au sud de la route de Lyon, et « les Pivolles », au contact de la ZI La Soie à Décines.

Le renouvellement du secteur de l'Aviation

Dans le cadre de l'arrivée du BUE, le site est amené à renouveler la nature de ses activités, en les maintenant préférentiellement tournées vers le secteur de l'aéronautique.

Les secteurs potentiels de développement urbain et économique



ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

PRINCIPAUX ENJEUX

RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

> L'équilibre entre le rayonnement d'agglomération et la qualité de vie pour les habitants

Chassieu contribue fortement à l'attractivité de l'agglomération lyonnaise, par la présence sur son territoire de plusieurs pôles d'attractivité majeurs : Eurexpo et sa desserte T5, aéroport Lyon-Bron et son pôle économique en voie de renouvellement, le Golf de Lyon-Chassieu, ainsi que la ZI Mi-Plaine.

Compte tenu de la distinction géographique entre la ville habitée et ces grandes polarités économiques et de loisirs, il peut être envisagé sur le territoire communal de répondre tant aux besoins de développement industriels et de grands équipements, qu'aux besoins de structuration urbaine et de préservation de la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

> Le renforcement du centre-ville et la préservation du patrimoine urbain

Chassieu dispose d'importants potentiels fonciers et de renouvellement urbain (secteur de Fonlupt, du Raquin...) pour envisager sereinement le renforcement de son centre-ville.

Il est nécessaire que la ville puisse assumer l'ambition d'un développement qualitatif, auquel participe la préservation de son patrimoine urbain, architectural et paysager. Ils matérialisent son histoire, sa mémoire, et constituent une part de son identité.

> Des services et équipements adaptés aux besoins des habitants actuels et futurs

En cohérence avec le Scot de l'agglomération lyonnaise, Chassieu a vocation à s'affirmer comme polarité urbaine.

Ce statut implique un renforcement sur la commune des transports collectifs, des commerces, services et espaces publics. Ces renforcements doivent permettre d'accompagner le développement de la ville, et satisfaire aux besoins d'une population plus importante.

> Une mixité équilibrée (fonctionnelle, sociale, morphologique)

Caractérisée par une forme d'habitat à dominante pavillonnaire, Chassieu connaît aujourd'hui une plus grande diversification de ses formes bâties, notamment par l'intensification de son centre-ville.

En outre, elle connaît des mixités, par son fonctionnement urbain et économique, et sa population. L'évolution future de la commune devra chercher à enrichir ses différentes mixités, qui constituent une richesse de la ville.

> L'attractivité pour le développement économique

Fortement doté en polarités économiques d'envergure, le territoire chasseland peut contribuer au renforcement du dynamisme économique d'agglomération, et au renouvellement de l'offre foncière dédiée, sur les sites de Mi-Plaine, Aéroport de Lyon-Bron, Vie Guerse et Pivolles. Une grande qualité d'insertion paysagère et d'intégration environnementale contribuera au renforcement de leur attractivité.

> L'équilibre ville-nature

Les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles se partagent aujourd'hui équitablement le territoire communal. Cet équilibre met la nature à proximité des habitants et valorise leur cadre de vie. Il permet aussi de prendre en compte les sensibilités environnementales du territoire. Il devra être préservé pour accompagner le renouvellement de la ville.

Les transitions paysagères entre espaces urbanisés et plaine agricole devront également être valorisées, notamment au nord, au contact de la plaine du Biézin (Zone agricole protégée - ZAP).

> Une accessibilité modes doux facilitée pour limiter la place faite à l'automobile dans la ville

Chassieu connaît une situation spécifique en matière de desserte TC. Son territoire est desservi par le tramway, mais ne profite pas à ses habitants. Des lignes de bus desservent le centre-ville et les quartiers périphériques, ainsi que la zone industrielle Mi-Plaine. La part des déplacements automobiles reste très importante sur la commune. La poursuite d'aménagements en faveur des piétons et des deux-roues (dans le cadre de requalification ou de création d'espaces publics ou d'aménagements de voirie) permettra de développer les mobilités douces sur la commune et de limiter ainsi l'usage de la voiture et les nuisances liées.

Habitat

Dynamiques sociodémographiques

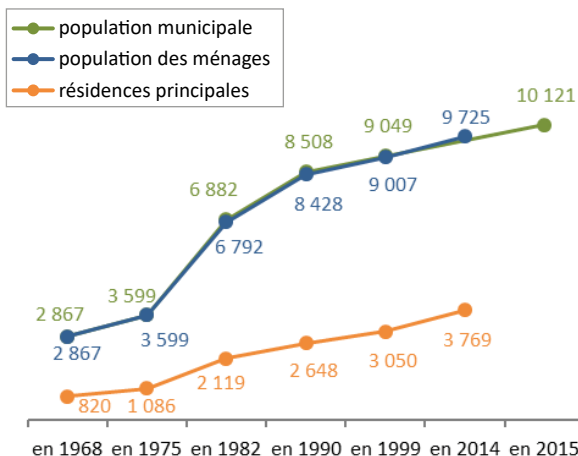
1 072 habitants de plus entre 1999 et 2015

Le rythme annuel de croissance de la population municipale a été de 0,70% sur la période 1999-2015 (gain de 67 habitants par an).

Au regard des données disponibles, la croissance résulte d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs.

Evolution comparée du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales de la commune de 1968 à 2015*

Source données : Insee



*L'année 2015 constitue la donnée la plus récente pour la population municipale. Les données disponibles relatives à la population des ménages et le nombre de résidences principales sont celles de l'année 2014.

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1^{er} janvier 2018

Population municipale 2015	10 121 habitants
évolution depuis 1999	+ 1 072 habitants

Part des Chasselands sur la population du bassin de vie Porte des Alpes :

En 1999 : 9,3% En 2015 : 9,3%

Soit une stabilité.

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

Le volet sociodémographique du diagnostic du PLU-H s'appuie sur les données officielles issues du recensement de la population de l'Insee, exploitables et cohérentes aux différentes échelles (59 communes, 9 arrondissements, 9 bassins de vie, Métropole).

Des données actualisées étant diffusées chaque année les dispositions suivantes ont été retenues :

- faire référence à la donnée la plus récente concernant la population municipale (publication au 1^{er} janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1^{er} juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1^{er} juillet 2015 pour les analyses complémentaires et détaillées (source Insee RP 2012), les tendances observées étant représentatives sur une période longue.

Le diagnostic intègre par ailleurs des données plus récentes sur le parc de logements et son évolution, sur les marchés immobiliers et sur le parc de logements locatifs sociaux.

Une forte augmentation du nombre de retraités et des CSP supérieures

En 2012, les retraités représentent à eux seuls 26,8% de la population de plus 15 ans de la commune. Ils sont 894 de plus qu'en 1999.

Les deux autres catégories ayant connu une augmentation sont les cadres et professions intellectuelles supérieures (+388 pers.) et dans une moindre mesure les employés (+164 pers.).

Les ouvriers qui regroupent 8,7% de la population de 15 ans et plus ont connu une baisse de leur effectif (-103 pers.), de même que les professions intermédiaires (-26 pers.) et les artisans commerçants et chefs d'entreprises (-12 pers.).

A noter que les personnes sans activité professionnelle sont 622 de moins qu'en 1999.

Population de 15 ans et plus de la commune selon la catégorie socioprofessionnelle

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,1%	0,1%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	3,9%	3,5%	-0,5
Cadres, Prof. intel. sup.	10,7%	14,7%	3,9
Prof. intermédiaires	17,7%	15,8%	-1,8
Employés	15,2%	16,0%	0,7
Ouvriers	10,9%	8,7%	-2,2
Retraités	17,1%	26,8%	9,7
Autres sans activité prof.	24,3%	14,4%	-9,9
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Des niveaux de revenu supérieurs à la moyenne du bassin de vie et de la Métropole

En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation calculée par l'Insee est de 25 499 €. Ce niveau de revenu est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €) et à la valeur estimée pour le bassin de vie (19 500 €).

Le taux de pauvreté de la commune est de 5,3% contre 14,8% pour la Métropole de Lyon.

Remarque : la médiane estimée pour le bassin de vie a été calculée comme suit : revenu disponible médian multiplié par le nombre d'UC divisé par le nombre d'UC du périmètre. Une marge d'erreur de 2,3% a été appliquée pour corriger les estimations au regard de la valeur Insee calculée pour la Métropole de Lyon.

Définitions

Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté qui correspond à 60% du niveau de vie médian de l'ensemble de la population française.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccma, Fichier localisé social et fiscal

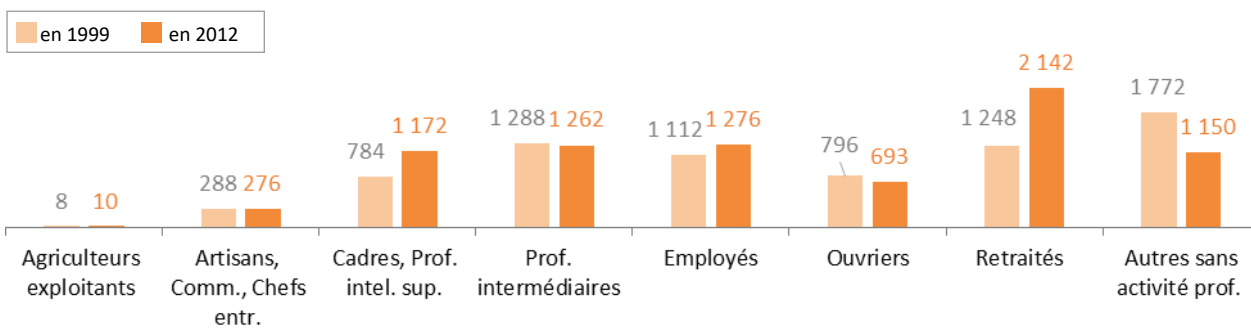
Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Sont considérées comme vivant hors ménage, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marins, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...).

Note relative aux évolutions entre 1999 et 2012 : l'évolution des parts est exprimée en points. Elle est calculée à partir des valeurs exactes avec toutes les décimales. De fait, certaines évolutions comportent un écart de 0,1 point lié aux arrondis des outils statistiques.

Population de 15 ans et plus de la commune selon la catégorie socioprofessionnelle

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



47% des ménages sont des familles avec enfant(s), leur part tendant à diminuer fortement au profit des personnes seules et des couples sans enfant

En 2012, les familles avec enfant(s) (couples et familles monoparentales) représentent 47,0% des ménages. Cette part est supérieure à celles constatées à l'échelle du bassin de vie (42,1%) et de la Métropole de Lyon (33,5%). Cependant, même si cette part est forte, elle a perdu près de 12,6 points comparé à 1999.

Les personnes seules représentent 21,4% des ménages et elles sont 379 de plus qu'en 1999. Les couples sans enfant concernent 30,2% des ménages et ils sont 352 de plus.

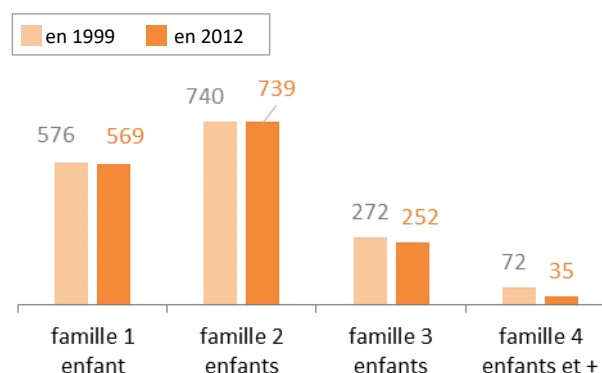
Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires (35,7% ont un enfant et 46,3% sont des familles avec 2 enfants). Leur part est plus importante que celle constatée à l'échelle du bassin de vie (38,4% et 39,0%) en raison de l'importance des familles avec deux enfants.

L'évolution des ménages entre 1999 et 2012

En 1999	2,95 personnes par ménage
En 2012	2,58 personnes par ménage
Population des ménages 2012	9 659 habitants
Nombre de ménages en 2012	3 744 ménages
Nombre de logements 2012	3 868 logements

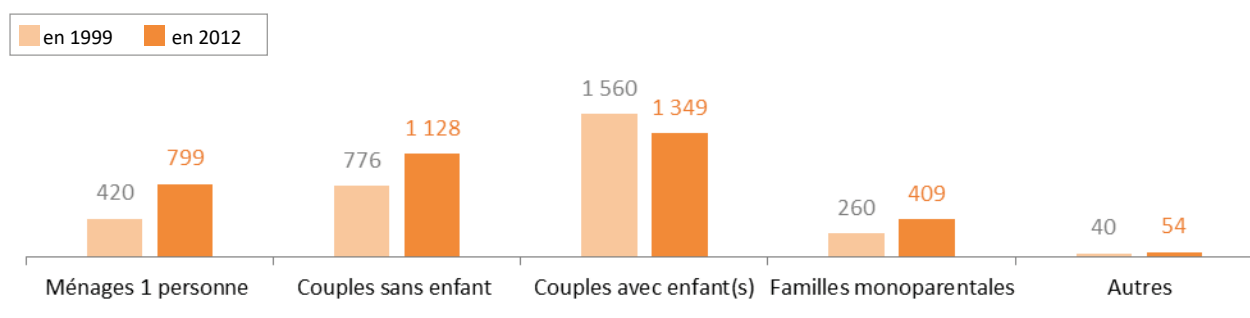
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Composition familiale des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	13,7%	21,4%	7,6
Couples sans enfant	25,4%	30,2%	4,8
Couples avec enfant(s)	51,0%	36,1%	-15,0
Familles monoparentales	8,5%	10,9%	2,4
Autres	1,3%	1,4%	0,1
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	34,7%	35,7%	1,0
famille 2 enfants	44,6%	46,3%	1,7
famille 3 enfants	16,4%	15,8%	-0,6
famille 4 enfants et +	4,3%	2,2%	-2,2
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Un vieillissement de la population à prendre en compte

L'indice de jeunesse est de 1,5 alors qu'à l'échelle du bassin de vie, il est de 1,7.

Les moins de 30 ans représentent 36,5% de la population de la commune, ils sont 133 de moins qu'en 1999. Leur part a baissé de 4,5 points.

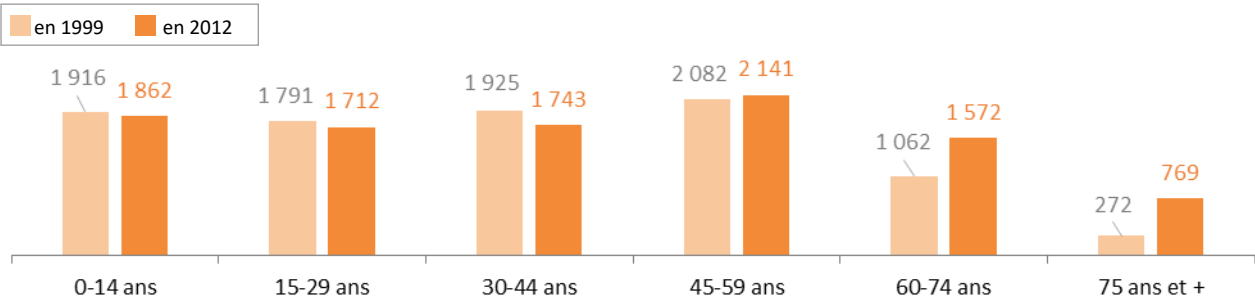
Les 30-44 ans sont aussi moins nombreux (-182 personnes). Ils ne pèsent plus que 17,8% en 2012 contre 21,3% en 1999.

Les 45-59 ans ont connu une augmentation de leur effectif (+59 personnes). Toutefois, leur part a légèrement baissé (-1,2 point).

Les 60 ans et plus sont beaucoup plus nombreux : +510 personnes ayant entre 60 et 74 ans et 497 personnes en plus parmi les 75 ans et plus. De fait, **la part des 60 ans et plus est passée de 14,7% en 1999 à 23,8% en 2012.**

Population de la commune par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Population de la commune par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	21,2%	19,0%	-2,2
15-29 ans	19,8%	17,5%	-2,3
30-44 ans	21,3%	17,8%	-3,5
45-59 ans	23,0%	21,9%	-1,2
60-74 ans	11,7%	16,0%	4,3
75 ans et +	3,0%	7,8%	4,8
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définition

Indice de jeunesse : population âgée de 0-19 ans sur la population âgée de 65 ans et plus.

■ Les ménages et leurs logements

Les propriétaires occupants sont majoritaires

71,9% des ménages sont propriétaires de leur logement, part très supérieure à celle du bassin de vie (55,9%) et à celle de la Métropole de Lyon (43,6%). Cette part a perdu 1,2 points entre 1999 et 2012. Les ménages propriétaires sont 461 de plus qu'en 1999.

Le taux de pauvreté des propriétaires occupants de la commune était de 2,3%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 4,5%.

La part des ménages locataires augmente et à proportion égale dans le parc privé et social

26,7% des ménages sont locataires : 14,7% sont locataires du parc privé (+3,1 points entre 1999 et 2012) et 12,0% sont locataires du parc HLM (-0,4 points). La progression du nombre de ménages locataires est inférieure à celle constatée pour les propriétaires occupants (+197 locataires du parc privé et 72 locataires du parc HLM de plus entre 1999 et 2012).

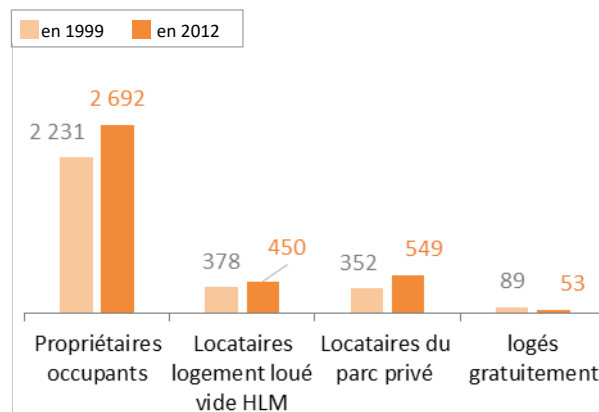
Le taux de pauvreté des locataires de la commune était de 14,0%, valeur inférieure au taux constaté à l'échelle de la Métropole qui était de 24,6%.

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour la commune : 16,5%).

Statuts d'occupation des ménages de la commune

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Statuts d'occupation des ménages de la commune

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	73,1%	71,9%	-1,2
Locataires logement loué vide HLM	12,4%	12,0%	-0,4
locataires du parc privé	11,5%	14,7%	3,1
logés gratuitement	2,9%	1,4%	-1,5
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Définitions et sources

Taux de pauvreté Insee : proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté.

Taux de construction neuve : nombre de logements commencés de 2005 à 2014 (Sit@del) / nombre de logements recensés en 2006 (Insee)

Logements commencés ordinaires et résidences - source : DREAL - Sit@del2

- Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.
- Par logement ordinaire, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées, etc...), ni hébergement (hôtel, motel ...)

Nombre de ménages issus du desserrement entre 1999 et 2012 = (population des ménages 1999 / nombre de personnes par ménage en 2012) - nombre de ménages en 1999

Nombre de logements ayant dû être remplacés : nombre de logements construits sur la période [1999-2011] - évolution du nombre de logements entre 1999 et 2012

■ Parc de logements et production neuve

Un parc au trois quart constitué de maisons

En 2012, 72% des ménages de Chassieu vivent en maison. Cette part est supérieure à celle constatée à l'échelle du bassin de vie (35%).

Le parc collectif propose des tailles de logement diversifiées : 36% de T4 et + (49,5% à l'échelle du bassin de vie), 38% des T3 (30,9% à l'échelle du bassin de vie) et 26% de T1-T2 (19,5% à l'échelle du bassin de vie).

Source : Insee RP2012, exploitations principales

23% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

23% des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 920 logements dont 27,5% datent d'avant 1949.

Source : fichier MAJIC 2012

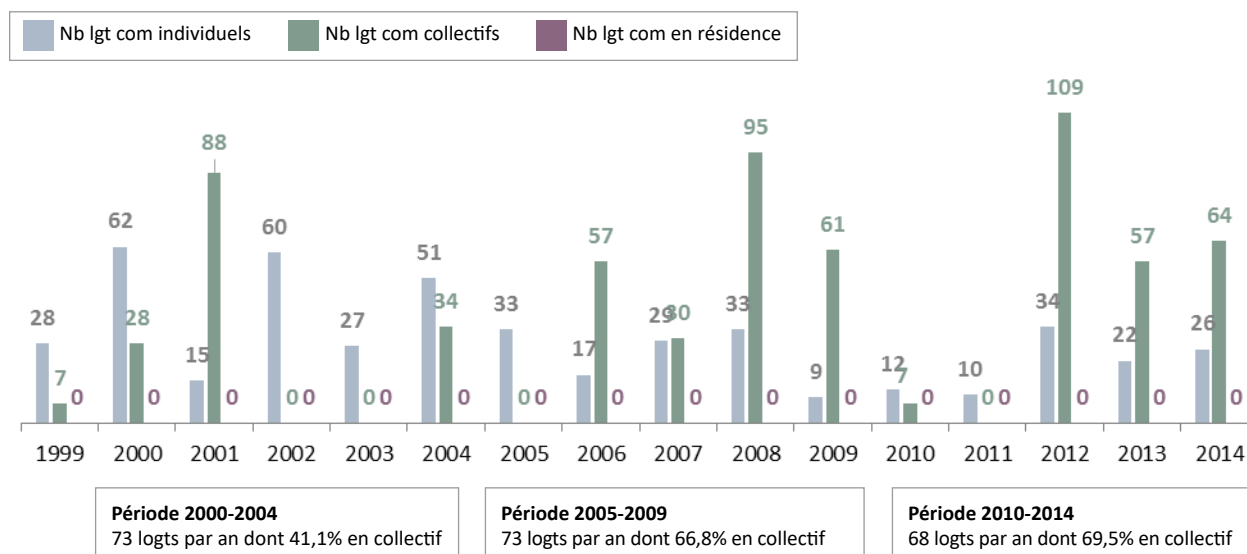
Une construction neuve marquée par une augmentation de la part du collectif

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 20,4% (contre 23,2% pour le bassin de vie Porte des Alpes et 15,5% pour la Métropole de Lyon).

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction était de 44 logements par an, 34,1% étant en collectif (résidences comprises). Depuis, ce rythme avoisine les 70 logements

Nombre de logements commencés dans la commune entre 1999 et 2014

Source données : DREAL MEDDTL Sit@del2 (en date réelle de 1999 à 2007, puis date de prise en compte)



Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	117 logements
dont part du collectif	61,9%

La part du collectif comprend aussi les résidences.

par an. La part du collectif a quant-à-elle augmenté pour atteindre 69,5% entre 2010 et 2014.

Une offre nouvelle qui répond aux besoins des Chasselands et permet d'accueillir de nouveaux habitants

En moyenne 61 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011]. Cette offre nouvelle a permis :

- de compenser la légère augmentation du parc de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 2 logements par an,
- de compenser la perte de 6 logements par an,
- de répondre aux besoins en desserrement de 34 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,95 en 1999 à 2,58 en 2012),
- d'accueillir 19 nouveaux ménages par an.

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 50 habitants par an.

A noter que, dans le même temps, le taux de logements vacants est passé de 2,3% en 1999 à 2,9% en 2012 alors que le taux de logements occasionnels et résidences secondaires est passé de 0,8% à 0,3%. **Le marché « chasse-land » reste donc tendu.**

■ Marchés immobiliers

Une commercialisation récente de logements neufs soumise au secret statistique

Les données relatives au prix et à la taille des logements n'ont pas été indiquées en raison de l'application du secret statistique sur cette commune.

Une augmentation du prix des maisons dans le parc ancien

Entre 2012 et 2014, la commune a totalisé 173 ventes de logements d'occasion, ce qui représente 8,5% des ventes du bassin de vie. 65% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, le prix moyen des logements individuels anciens de la commune (343 876 €) était supérieur à celui de son bassin de vie (322 668 €), mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (367 381 €).

Comparé à 2012, le prix des maisons a connu une hausse de +15,6% (-0,1% pour le bassin de vie et -1,2% pour la Métropole).

Dans la commune, le logement collectif ancien (2 763 €/m²) était vendu à un prix moyen supérieur à celui du bassin de vie (2 086 €/m²) mais inférieur à celui de la Métropole de Lyon (2 911 €/m²).

Comparé à 2012, le prix moyen des appartements anciens a connu une baisse de -18,1% (-13,2% pour le bassin de vie et -3,5% pour la Métropole).

Sur la période 2012-2014, **30% des appartements anciens de la commune se sont vendus à moins de 2 800 €/m²**, 45% entre 2 800 et 3 600€/m² et 25% à plus de 3600 €/m².

Sources

CECIM Obs pour les données relatives aux logements neufs. Le secret statistique s'applique ici si moins de 80 ventes dans la période.

OTIF Métropole de Lyon pour les prix et volumes dans l'ancien.

■ Parc de logements locatifs sociaux

Avec 16,5% (taux 2017) de logements locatifs sociaux, Chassieu est soumise aux obligations de la loi SRU (25% à horizon 2025).

Un parc social en augmentation

Avec 673 logements au 1^{er} janvier 2017, le parc locatif social de Chassieu représente 5,2% de celui de Porte des Alpes.

Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 192 logements. La part du parc social a ainsi augmenté de près de 3 points entre 2008 (13,8%) et 2017 (16,5)%

Au 01/01/2017, le déficit de logements pour atteindre les 25% était de 346 logements locatifs sociaux.

Source : DDT

11 demandeurs de logements social pour une offre

Au 31 décembre 2017, 146 ménages de la commune étaient demandeurs d'un logement social. Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 367 demandeurs souhaitent Chassieu comme premier choix. 40% d'entre eux résident déjà dans la commune. L'indicateur de pression de la demande est de 11,5 soit plus de 11 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf (indice supérieur à celui de Porte des Alpes (6,9) et de la Métropole de Lyon (5,7)).

Le taux de rotation était de 9,3% contre 8,0% à l'échelle du bassin de vie et 9,1% à l'échelle de la Métropole.

Source : Métropole de Lyon, observatoire de la demande sociale

Le parc social est marqué par une forte proportion de T3 et T4 ou plus

En 2017, les T3 représentent 44,5% du parc social contre 34,8% pour le bassin de vie et 35,7 % pour la Métropole. Les T4 et plus (37% des logements sociaux) sont sous-représentés, comparés au bassin de vie (40,7% de T4 et +) mais surreprésentés comparé à la Métropole de Lyon (36,2% de T4 et +).

A l'inverse, les petits logements (T1 et T2) totalisent 18,6% du parc social alors qu'à l'échelle du bassin de vie, leur poids est de 24,5% et atteint même 28,1% à l'échelle du parc social de la Métropole de Lyon.

Source : RPLS 2017

En moyenne 27 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 268 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2017, soit 9,1% de la production de Porte des Alpes.

27 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 61,9% en PLUS, 27,2% en PLAI et 10,8% en PLS. Cette ventilation est différente de celle de la Métropole de Lyon (41,6% de PLUS, 2,9% de PLUS-CD, 24,6% de PLAI et 30,9% de PLS). Il s'agit ici exclusivement de logements ordinaires neufs (hors foyers).

Par ailleurs, l'accession sociale a concerné 4 logements au total sur les 10 années.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

PLUS-CD : Prêt locatif à usage social - Construction démolition

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population en renforçant l'offre locative social et l'accession abordable.
- > La mixité sociale et générationnelle à préserver en permettant aux jeunes de rester sur la commune, en prenant en compte les problématiques de vieillissement et en continuant à accueillir des familles avec enfant(s).
- > L'attractivité du parc existant en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes en matière de performances énergétiques.

Economie

Emploi

Données de cadrage sur l'emploi

Emplois	8 834
Actifs ayant un emploi	4 378
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	2,0

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Un territoire d'emploi très attractif

Deux emplois pour un actif

Selon le recensement de 2014, 8 830 emplois sont implantés à Chassieu. Cela représente 12% des emplois de la conférence Porte des Alpes. Ce volume d'emplois est important au regard de la population active de la commune, ainsi la commune compte 2 emplois pour un actif ayant un emploi. A titre de comparaison, ce ratio est en moyenne de 1,2 pour les communes de la Métropole de Lyon.

Une hausse du nombre de demandeurs d'emploi inférieure à celle de la Métropole de Lyon

Fin 2014, on dénombre 546 demandeurs d'emploi à Chassieu. Cela représente 6% des demandeurs d'emploi de la Porte des Alpes. Sur les cinq dernières années, le nombre de demandeurs d'emploi de la commune a progressé de 28%. Bien qu'importante, cette hausse est moindre que celle constatée à l'échelle de la Porte des Alpes (+41%) ou de la Métropole de Lyon (+38%).

Une commune attractive

1 080 actifs vivent et travaillent à Chassieu, ce qui représente seulement 12% des actifs venant travailler à Chassieu. La commune est ainsi attractive au sein de la Métropole de Lyon, mais aussi vis-à-vis de l'extérieur : 42% des actifs travaillant à Chassieu résident en dehors de la métropole.

En parallèle, un habitant de Chassieu sur quatre travaille dans sa commune, et 60% au sein de la Métropole de Lyon. Seuls 15% des habitants de Chassieu travaillent en dehors de la métropole.

D'où viennent les actifs venant travailler à Chassieu

De la commune	1 080	12%
Du reste du bassin de vie (hors commune)	631	7%
Du reste de la Métropole (hors bassin de vie)	3 400	39%
De l'extérieur de la Métropole	3 672	42%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Où travaillent les habitants de Chassieu

Dans la commune	1 080	25%
Dans le reste du bassin de vie (hors commune)	661	15%
Dans le reste de la Métropole (hors bassin de vie)	1 933	45%
A l'extérieur de la Métropole	626	15%

Source : Insee-RP2014 (exploitation complémentaire)

Les fonctions de production concrète et métropolitaines sont majoritaires

Une commune qui accueille beaucoup d'emplois de production concrète

Les fonctions de production sont très bien représentées à Chassieu (23% de l'emploi total). C'est la deuxième grande fonction présente dans la commune. Au sein de la Porte des Alpes et dans la métropole lyonnaise, cette fonction ne dépasse pas 15% (14% pour la Porte des Alpes et 12% pour la métropole).

Un emploi sur trois dans les fonctions métropolitaines

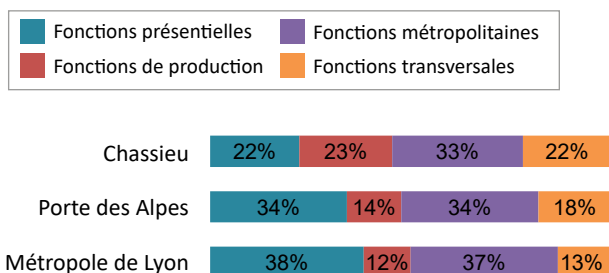
Les fonctions métropolitaines sont fortement représentées à Chassieu (un emploi sur trois). Elles sont la famille de fonction concentrant le plus d'emplois. Cette représentation est principalement due au commerce interentreprises qui offre une forte concentration d'emplois par rapport à la moyenne de la Métropole de Lyon.

Des fonctions présentes encore peu représentées

En revanche, le territoire souffre d'un déficit d'emplois des fonctions présentes par rapport à la moyenne de la Métropole de Lyon : les emplois de l'éducation-formation, de la santé et de l'action sociale, des services de proximité et de la distribution sont nettement sous-représentés. 22% des emplois sont présents à Chassieu tandis qu'ils atteignent 38% en moyenne dans la métropole lyonnaise.

Part des grandes fonctions économiques en 2014

Source : INSEE



Le « tertiaire productif » et l'industrie constituent le principal moteur économique

Une augmentation des activités de « tertiaire productif »

En 2014, la majorité des emplois privés de Chassieu (33%) relève du secteur des services aux entreprises. Ceux-ci ont progressé de près de 1 200 emplois (+56%) entre 2009 et 2014. Dans ce secteur, les activités de services administratifs et de soutien sont fortement représentées. Ceci s'explique par l'importance des activités de nettoyage issue de la présence de deux établissements importants : Elicor et ISS propreté. Cette concentration est spécifique à Chassieu par rapport à la Porte des Alpes et à la Métropole au sein desquelles le secteur représente respectivement 26% et 32% de l'emploi salarié privé total.

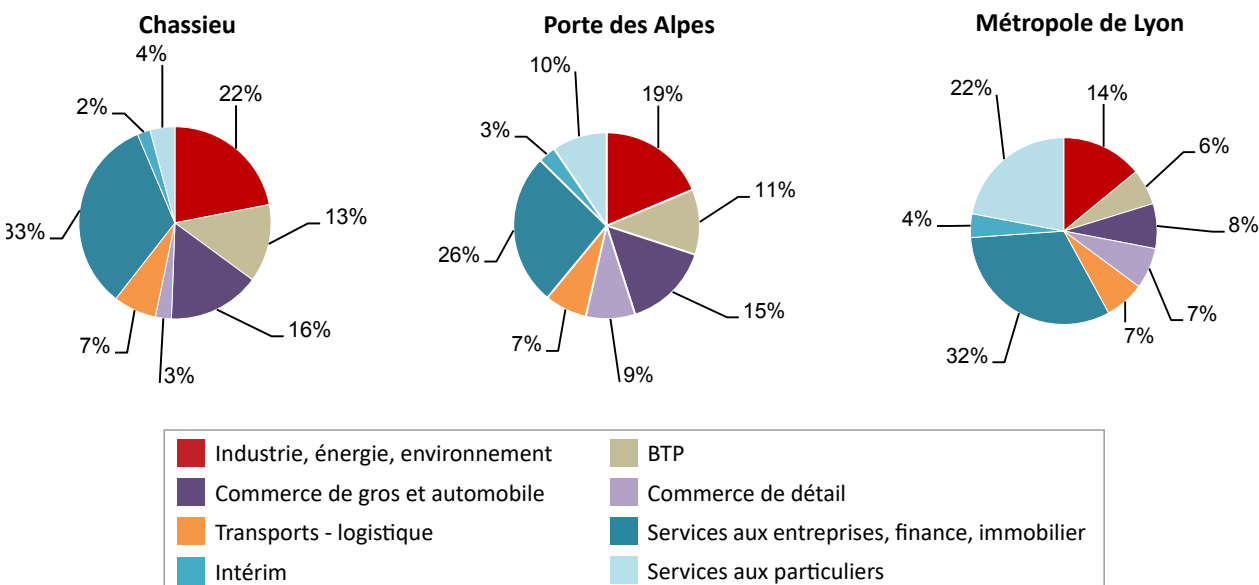
Les services aux particuliers sont en revanche nettement moins représentés à Chassieu que dans la moyenne de la Métropole de Lyon (4 % contre 22%).

Un tissu économique marqué par la présence de la zone industrielle Mi-Plaine

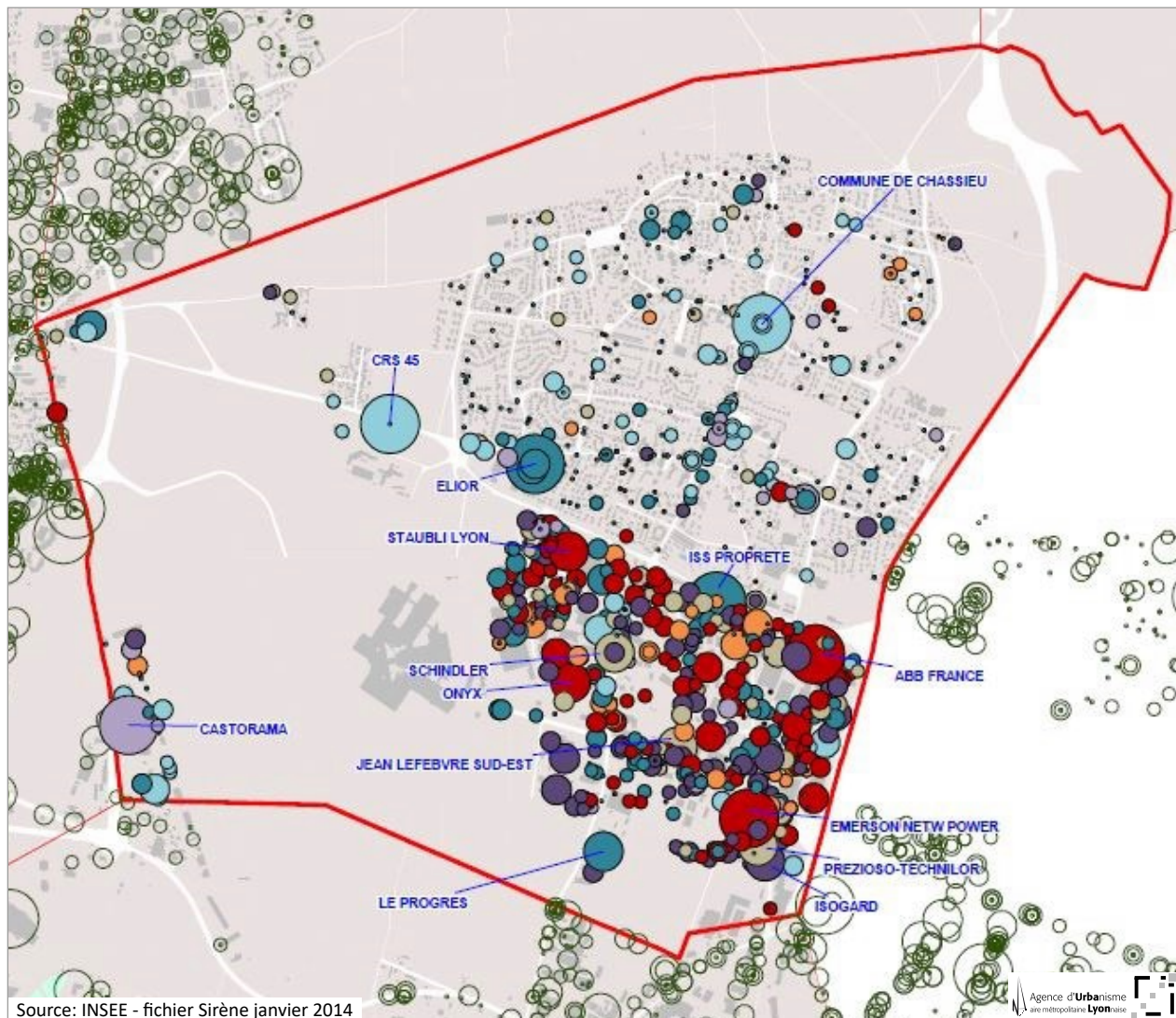
Le secteur de l'industrie, énergie, environnement concentre encore près d'un quart des emplois (2 200 emplois en 2014). Le secteur industriel a enregistré une baisse du nombre d'emplois importante : -16% entre 2009 et 2014, tandis que la Métropole de Lyon enregistrerait une baisse moyenne de 6% des emplois du secteur. Néanmoins, six secteurs d'activités industriels demeurent surreprésentés à Chassieu : le bois-papier, la métallurgie, la mécanique, l'équipement électrique, le caoutchouc-plastique et l'énergie-environnement.

Part des secteurs d'activité en 2014 (répartition des emplois salariés privés)

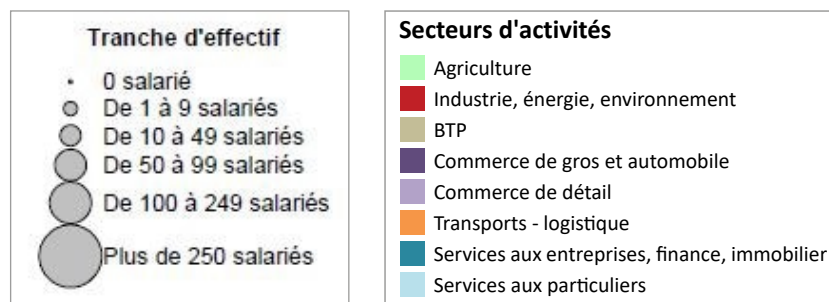
Source : Acof-Urssaf au 31-12



Principaux établissements



Le nom des établissements de plus de 50 salariés est mentionné



Artisanat et commerce

Une commune au tissu artisanal riche

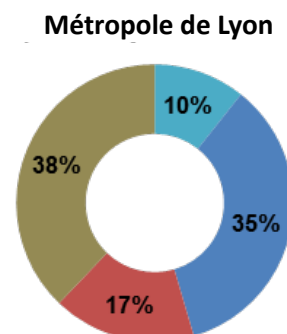
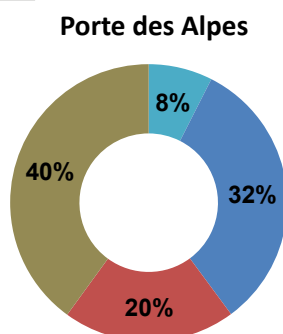
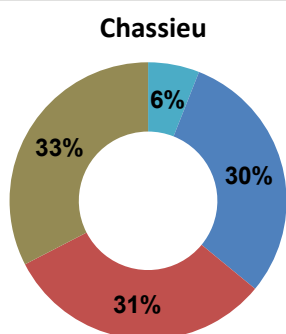
Une forte densité artisanale dans tous les types d'activités caractérise la commune de Chassieu.

Les activités artisanales de fabrication et du bâtiment sont les plus représentées et sont densément implantées en comparaison avec la densité artisanale par habitant de la Porte des Alpes ou de la métropole.

En revanche, les activités artisanales d'alimentation sont présentes dans les mêmes proportions à Chassieu que dans le reste de la Porte des Alpes.

Poids des grandes familles d'établissements artisanaux en 2015

Source : Répertoire des métiers et des artisans, CMA du Rhône



L'offre commerciale alimentaire : l'offre la mieux représentée

L'offre commerciale de Chassieu se distingue par une très forte densité de grandes surfaces alimentaires, avec 340 m²/pour 1 000 habitants de grandes surfaces.

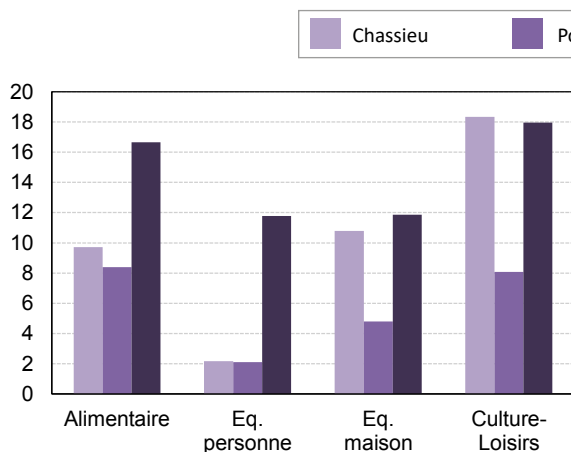
Cette forte densité, ne se retrouve pas pour les autres types de commerces : les grandes surfaces autres qu'alimentaires sont absentes à Chassieu, et les commerces de

petites surfaces alimentaire et d'équipement de la personne offrent une faible densité d'implantation.

La ville dispose néanmoins d'une densité d'offre commerciale en petites surfaces d'équipement de la maison et de culture-loisirs proches de la moyenne métropolitaine et nettement supérieure à la moyenne de la Porte des Alpes.

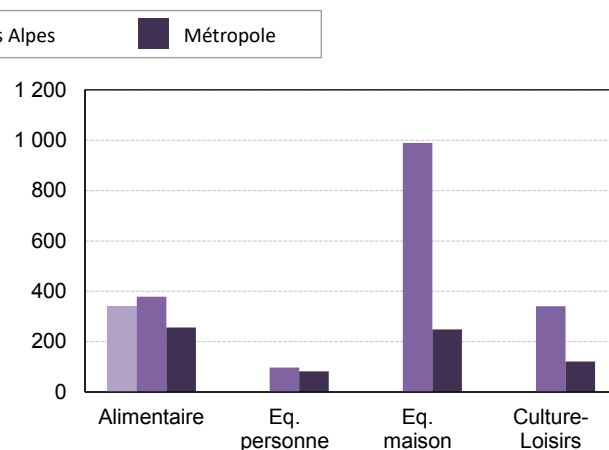
Nombre de commerces de moins de 300 m² pour 10 000 habitants

Source : Sduc 2014



Surface de vente (en m²) de grandes surfaces* pour 1 000 habitants

Source : Sduc 2014 - * >300 m²



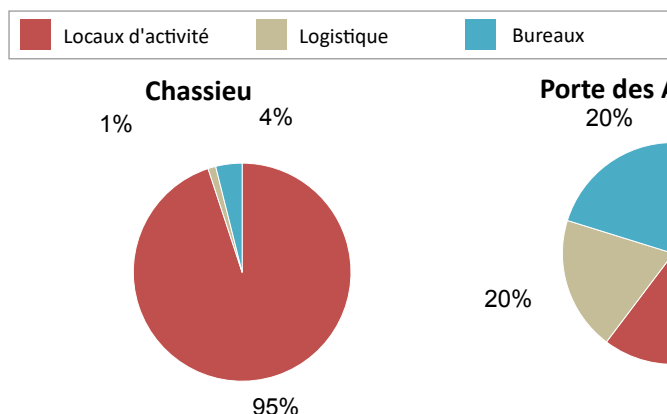
Sites d'activité et parc immobilier

Un site d'activité stratégique, la ZI Mi-Plaine

Chassieu compte, avec la ZI Mi-Plaine, l'une des plus grandes ZI de la Métropole de Lyon. Sa localisation stratégique entre le centre de l'agglomération et l'aéroport de Lyon Saint Exupéry, renforce l'importance de ce site économique. De plus, la présence d'équipements structurants à proximité (aéroport d'affaires de Bron, Eurexpo) et son excellente accessibilité renforcent l'environnement favorable à l'implantation de nouvelles entreprises. Sa vocation principale d'accueil d'activités industrielles doit être confortée.

Composition du parc d'immobilier d'entreprise en 2015

Source : Cecim



Un parc immobilier industriel important

Le parc immobilier d'entreprises de Chassieu représente plus de 483 000m² de surface de plancher. Les locaux industriels concentrent la majorité du parc : 95% soit 460 000m², tandis que la logistique ne couvre qu'1% du parc. Le parc de bureaux représente près de 19 000 m².

Marché immobilier

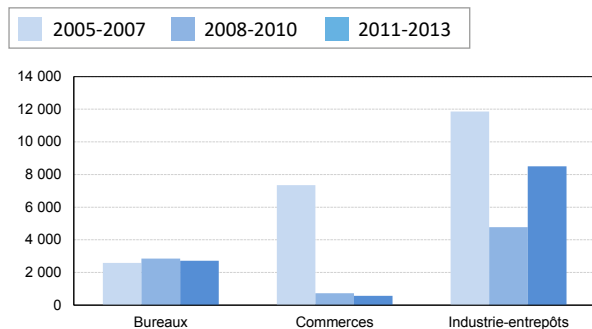
Les locaux occupent le premier plan sur le marché du neuf et de l'ancien

Une importante construction neuve de locaux industriels

La demande de locaux industriels est toujours importante à Chassieu, bien que fluctuante. Sur la période 2005-2013, 25 000m² de surface de plancher ont été construits.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)

Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



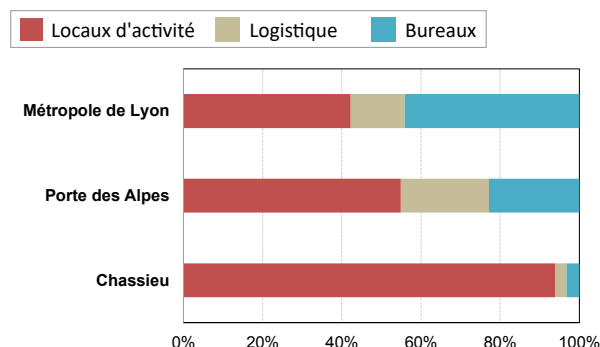
Bien que faible, le rythme de construction de bureaux est constant ; de l'ordre de 2 000m² en trois ans.

Les transactions de locaux plus importantes

À l'image de la composition du parc immobilier et de la construction neuve, les transactions de locaux sont en majorité des transactions de locaux industriels.

Répartition des transactions (cumulées sur la période 2006-2013)

Source : Cecim



ECONOMIE

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

- > L'organisation de l'accueil d'activités économiques sur le secteur de Vie Guerse,
- > La conservation d'une vocation économique pour un développement futur du secteur des Pivolles,
- > La préservation des capacités foncières pour l'extension d'Eurexpo.
- > L'enjeu majeur pour la ZI Mi-Plaine, comme toutes les grandes zones industrielles de la métropole créées dans les années 60-70, est celui de la poursuite de sa requalification et de son renouvellement.
- > Le renouvellement économique du secteur de l'aviation.
- > La mise en oeuvre des conditions d'une dynamisation du commerce de proximité en centre-ville, notamment par le renforcement de la population autour de l'axe République et des places publiques.
- > En effet, au-delà des besoins de requalification paysagère, d'aménagement, de jalonnement..., l'évolution du tissu économique élève le niveau d'exigence des entreprises en termes d'immobilier et de services. Il conviendra d'accompagner ce besoin de renouvellement dans les années à venir.
- > Dans ce cadre, une plus grande densité pourrait être recherchée assortie de nouvelles formes d'immobilier à offrir aux entreprises.
- > Enfin, compte tenu de sa taille, de ses potentialités d'extension et de renouvellement et de sa localisation entre le centre de l'agglomération et l'aéroport Lyon St Exupéry, cet espace constitue un site stratégique. De plus, la présence d'équipements structurants à proximité (aéroport d'affaires de Bron, Eurexpo) et son excellente accessibilité renforcent l'environnement favorable à l'implantation de nouvelles entreprises. Sa vocation principale d'accueil d'activités industrielles doit être confortée.

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

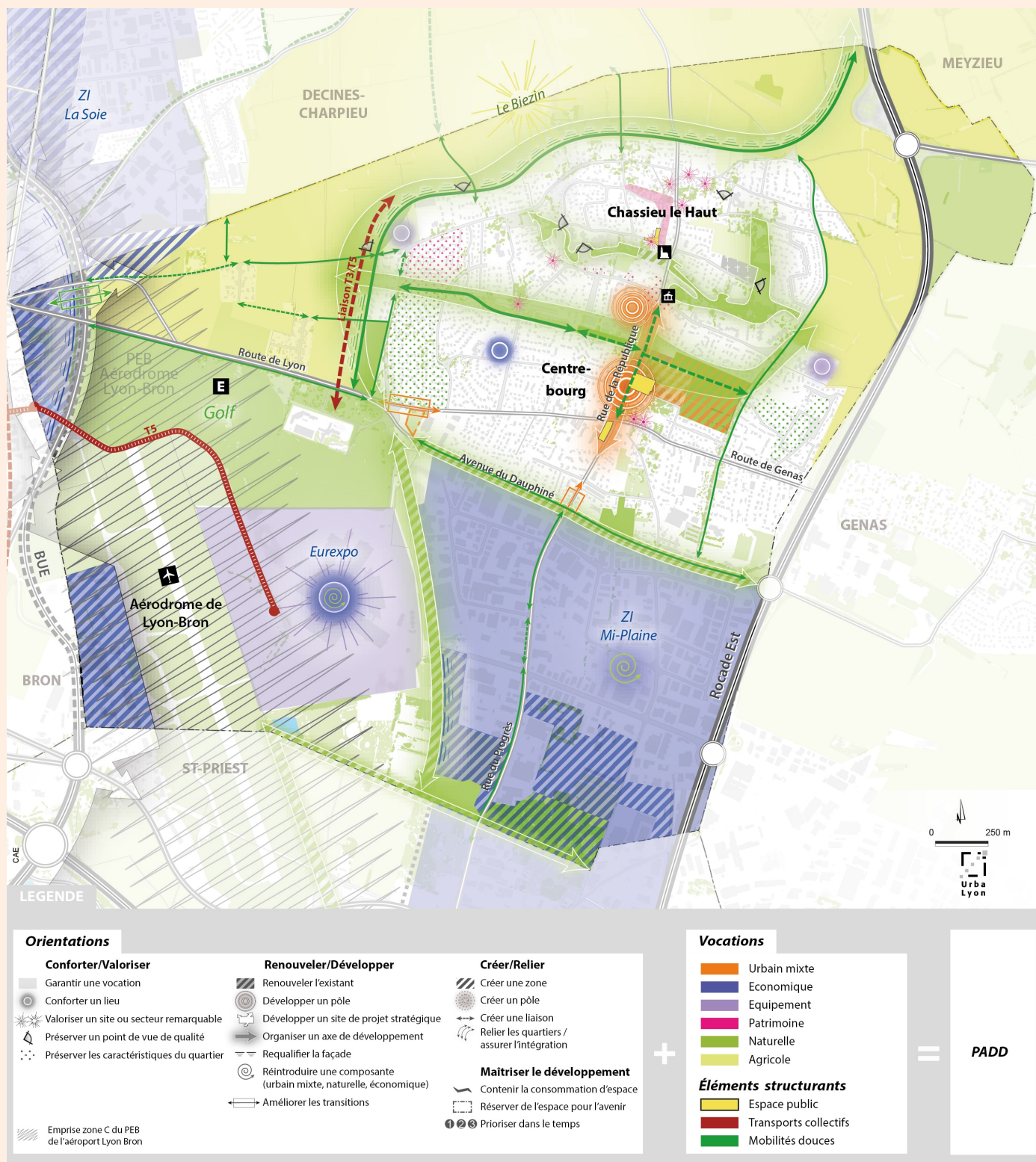
- **Structurer le développement urbain autour d'un centre-ville renforcé**
 - > Développer une vraie centralité
 - > Préserver et renforcer la perspective bâtie et paysagère le long de la rue de la République
 - > Épaissir le centre-ville autour des secteurs de Fonlupt et du Raquin
 - > Renforcer la mixité des fonctions urbaines
 - > Assurer le développement des pôles d'équipements sportifs
- **Valoriser le patrimoine, l'histoire et l'identité chassieusains**
 - > Consolider les continuités urbaines existantes tout en valorisant les tissus anciens
 - > Préserver le caractère rural et paysager de l'ancien bourg de Chassieu-le-Haut
 - > Préserver les éléments bâtis remarquables
 - > Valoriser et renforcer les ambiances végétales des lotissements pavillonnaires et les morphologies urbaines intéressantes
- **Renforcer le rayonnement économique, la vitalité commerciale et l'économie agricole**
 - > Mettre en oeuvre les conditions d'une dynamisation du commerce de proximité en centre-ville
 - > Préserver l'offre commerciale de proximité sur les quartiers périphériques
 - > Faire participer l'aménagement du secteur des Tâches à la redynamisation de l'espace économique de Mi-Plaine
 - > Organiser l'accueil d'activités économiques sur les secteurs de Vie Guesse et des Pivoles
 - > Garantir les capacités de renouvellement du territoire dit de l'Aviation autour de l'aéroport de Lyon-Bron
 - > Préserver des capacités foncières pour l'extension d'Eurexpo
 - > Préserver et valoriser l'activité agricole sur la plaine du Biézin.
- **Préserver et valoriser son environnement et ses paysages**
 - > Favoriser la préservation du « parc linéaire de l'Est lyonnais »
 - > Renforcer la continuité de la coulée verte est-ouest
 - > Poursuivre la végétalisation des espaces publics, valoriser et connecter les parcs entre eux, aux tissus pavillonnaires voisins et au centre ville.
 - > Préserver les jardins familiaux
 - > Pérenniser la vocation naturelle et paysagère du Golf métropolitain de Lyon-Chassieu
 - > Favoriser la qualité paysagère des zones d'activités, notamment par la préservation de poches de nature
 - > Préserver la ressource en eau de la nappe de l'Est lyonnais

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- **Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants**
 - > en tenant compte des capacités de développement de la commune en termes foncier, d'équipements, de services et de transports,
 - > en favorisant des formes d'habitat économes d'espaces, diversifiées et de qualité.
- **Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**
 - > en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages,
 - > en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle,
 - > en répondant aux besoins en logement des ménages dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte par le logement classique,
 - > en facilitant l'accès au logement social,
 - > en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation via la mixité fonctionnelle.
- **Développer l'offre de logements à prix abordables**
 - > en facilitant la construction de logements à des coûts abordables,
 - > en favorisant la production de logements sociaux pour respecter le taux réglementaire,
 - > en soutenant le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- **Améliorer le parc existant**
 - > en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
 - > en encourageant la performance énergétique de l'habitat dans un souci de lutte contre la précarité énergétique.
- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**
 - > en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
 - > en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SYNTHESE





Logements collectifs et rez-de-chaussée actif près de la mairie © Agence d'urbanisme Lyon

Le centre-ville

Il s'est développé de manière linéaire le long de l'axe République, ponctué par trois places publiques aux fonctions et identités distinctes :

- la place F. Roosevelt, au sud, marque l'entrée du centre-ville. Aérée et paysagée, elle constitue un espace de représentation et d'agrément.
- la place Coponat, à l'angle de la rue L. Pergaud, représente la centralité commerçante de la ville. Bordée de commerces et services, elle accueille le marché forain bi-hebdomadaire.
- la place de la mairie, au nord, est bordée d'équipements administratifs et culturels. Affectée au stationnement, elle bénéficie d'un potentiel d'animation de la vie urbaine encore non révélé.

Les récentes opérations d'habitat collectif, d'équipements (Espace Pierre Poivre, îlot République...) et l'implantation de commerces et services de proximité ont confirmé le renforcement de la dimension urbaine de la rue de la République.

Au nord de cet axe, l'espace formé par le stade Fonlupt et les abords de la rue L. Lagrange portent un enjeu fort de renouvellement urbain, dans une perspective de renforcement de la centralité urbaine autour des équipements administratifs et culturels.

A l'est, le secteur du Raquin représente un potentiel pour l'extension et l'épaississement du centre-ville.

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 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. 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.



habitat collectif sur le mont Saint-Paul © Agence d'urbanisme Lyon

Les secteurs à dominante d'habitat collectif et intermédiaire à l'extérieur du centre

Relativement peu représentée, cette forme d'habitat est marquée par une répartition éclatée. Dans les années 1970 sont érigés les premiers immeubles d'habitation, par poches concentrées au nord de la rue Auguste Delage, au sud de la rue Toulouse Lautrec et le long du Chemin de la Grange.

La fin des années 1990 et les années 2000 constituent la seconde vague importante de production d'immeubles de logements, qui sont principalement réalisés dans le périmètre du centre-ville.

L'entrée de ville sud, autour de l'avenue du Progrès, est constituée d'un tissu urbain hétéroclite regroupant de l'habitat collectif, intermédiaire et pavillonnaire. Son évolution vers un tissu plus cohérent constitue un enjeu de qualité urbaine.



Maisons individuelles © Agence d'urbanisme Lyon

Un important tissu résidentiel à dominante pavillonnaire

Témoins des différentes époques d'aménagement, depuis les premiers lotissements des années 1960 (rue des Acacias, rue des Roses...), aux quartiers résidentiels structurés par un plan d'ensemble (Les Grillons, Les Tarentelles...), le tissu résidentiel pavillonnaire est devenu la forme d'habitat la plus représentée sur la commune.

L'architecture, la desserte et l'ordonnancement des nombreux quartiers pavillonnaires sont propres à chacun, formant des secteurs autonomes et parfois cloisonnés. A noter le hameau des Roberdières et la cité Ribaud, à l'entrée Ouest de la commune, qui forment deux petits secteurs résidentiels isolés, aujourd'hui coupés du reste de la commune, caractérisés par un tissu pavillonnaire hétérogène (ancien et récent).

- **Permettre l'évolution des quartiers existants d'habitat collectif ou intermédiaire, en cohérence avec leurs caractéristiques morphologiques**



> Permettre l'évolution des secteurs d'habitat collectif.



> Valoriser l'entrée de ville sud en lui conférant un caractère plus urbain et organisé.

- Le zonage URc2c s'applique sur les secteurs à dominante d'habitat collectif rue Delage, rue du Repos, rue de la Libération et rue Toulouse Lautrec.

- Les zonages URm2a et URm2c structurent l'évolution de l'entrée de ville sud autour de l'avenue du Progrès, selon un principe d'intensité progressive en direction du centre-ville.

- L'emplacement réservé pour voirie n°120 permet l'implantation de la voie lyonnaise n°11.

- **Permettre l'évolution des quartiers existants à dominante pavillonnaire en cohérence avec leurs caractéristiques morphologiques**



> Conserver sur les quartiers pavillonnaires des hauteurs faibles et la préservation de leurs caractéristiques morphologiques (implantation par rapport à la voie, etc.).



> Valoriser les terrains pouvant accueillir un potentiel complémentaire d'urbanisation avec une offre complémentaire de logement.

- Les zonages Uri1a, Uri2a, Uri1b, Uri2b, Uri2c s'appliquent sur les quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire, et permettent la préservation de leur forme urbaine dans leur évolution.

- L'emplacement réservé pour voirie n°42 permet la desserte de la zone.



Espace Pierre Poivre © Agence d'urbanisme Lyon

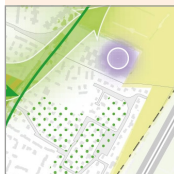
Une grande diversité d'équipements

Chassieu bénéficie d'une structure riche et diversifiée en équipements (culturel, associatif, enseignement, école de musique,...) et compte particulièrement de nombreux dispositifs sportifs (Golf de Lyon-Chassieu, Tennis Club, skate Park, complexe sportif Romain Tisserand, Maison des Sports, stade Fonlupt, ...).

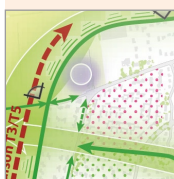
Elle dispose de 4 groupes scolaires répartis de façon équilibrée à l'échelle du territoire. On peut également noter la présence du collège L. de Vinci et des équipements sportifs associés (gymnase, terrains de sport) au nord du secteur Raquin. Ce site, ainsi que celui des Roberdières où se situe le Tennis Club, bénéficient de marges de développement pour l'accueil de futurs équipements.

La question de la nécessaire relocalisation de certains équipements se pose, dans la perspective de l'évolution urbaine du centre et de ses extensions. Elle concerne notamment le stade Fonlupt.

- Assurer le développement des pôles d'équipements sportifs (pôle du Raquin au nord du Collège et pôle des Roberdières à l'ouest des terrains de tennis)



- Permettre une redistribution de certains équipements, pour une meilleure adéquation avec les besoins et aspirations des habitants



- Le zonage USP s'applique sur le site du Raquin, au nord du collège L. de Vinci, et sur les Grandes Roberdières, à l'ouest du pôle sportif, pour prévoir le développement des équipements publics.
- Il accompagne également le développement des infrastructures du golf de Lyon-Chassieu et la gestion du centre de formation de la Police.
- L'emplacement réservé n°31, pour équipement sportif, prévoit la relocalisation du stade de rugby.
- Un polygone d'implantation, associé à un zonage URm1 avec une hauteur graphique de 17m, est défini entre la piscine municipale et la résidence des Roses Trémières pour encadrer l'implantation d'un équipement d'accueil pour personnes âgées



Rue Oreste Zénézini © Agence d'urbanisme Lyon

Les rues Zénézini et Delage sont porteuses de la trace historique du développement, de part et d'autre du centre-bourg au nord. Le tissu urbain ancien est discontinu, avec de petites maisons rurales, des corps de ferme et murs de clôture, qui alternent à présent avec des pavillons individuels avec jardins et petits immeubles d'habitat collectif.



Bourg de Chassieu-le-Haut - © Agence d'urbanisme Lyon

Le bourg de Chassieu-le-Haut, ancien bourg rural, se situe sur la butte du mont Saint-Paul, dont les franges bâties du chemin de la Place et de la rue Victor Hugo gardent une image très « villageoise », avec la présence d'un habitat traditionnel discontinu et peu dense. La présence et la lisibilité de la butte dans le paysage représentent un élément essentiel de l'organisation et de la qualité paysagère et urbaine du bourg de Chassieu.



Maison bourgeoise - © Agence d'urbanisme Lyon

Quelques grandes propriétés et maisons bourgeoises remarquables, accompagnées de jardins boisés contribuent à renforcer la nature en ville. On trouve aussi des **maisons rurales** et **corps de fermes** intéressants, constituant des éléments de mémoire du passé rural de la commune.



Lotissement des Tarentelles © Agence d'urbanisme Lyon

Des ensembles pavillonnaires participant à la qualité paysagère (au travers de leurs ambiances, organisation, architecture, de la végétalisation, etc.), avec des **espaces végétalisés privés** perceptibles depuis l'espace public confortent le développement de la nature en ville : **Les Grillons** (1973), **Les Tarentelles** (1973-1976), Sous Genas (Raquin est), rue du Murget...

Chassieu, une ville qui valorise son patrimoine, son histoire et ses identités

- **Consolider les continuités urbaines existantes tout en valorisant le tissu ancien constitutif d'identité et de mémoire**



- Les zonages UCe4a et UCe4b contribuent à la préservation des caractéristiques morphologiques du bourg de Chassieu-le-Haut et des portions des rues Zénézini et Delage situées en extension immédiate du centre, depuis la place de la Mairie. Les hauteurs autorisées varient entre 7 et 10 mètres, selon celles déjà existantes.
- Un espace non aedificandi, en continuité du parc municipal du Rotagnier, favorise une transition harmonieuse avec le secteur résidentiel.
- L'ERV n°119 permet le renouvellement du secteur pour une meilleure accessibilité.

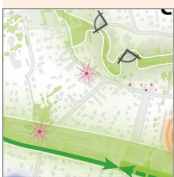
- **Préserver le caractère rural et paysager de l'ancien bourg de Chassieu-le-Haut, encadrer son évolution dans le respect des caractéristiques morphologiques du bâti existant**



- Les zonages UCe4a et UCe4b contribuent à la préservation des caractéristiques morphologiques de Chassieu le haut et des portions des rues Zénézini et Delage situées en extension immédiate du centre, depuis la place de la Mairie. Les hauteurs autorisées varient entre 7 et 10 mètres.
- Un Périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) est défini sur le bourg de Chassieu-le-Haut, garantissant le respect des caractéristiques patrimoniales de ce tissu ancien dans son évolution future.

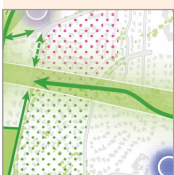
PIP
A1

- **Préserver les grandes propriétés et leurs parcs, les maisons de maître et leurs jardins, les maisons rurales et les corps de fermes intéressants**



- Des éléments bâtis patrimoniaux (EBP) sont définis sur les bâtiments dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales méritent une préservation.

- **Valoriser et renforcer les ambiances végétales des lotissements pavillonnaires et les morphologies urbaines intéressantes**



- > Préserver certains boisements localisés dans les espaces privés et le végétal dans certains espaces publics,
- > Préserver des ensembles urbains singuliers et témoins d'une époque, notamment dans les lotissements des Grillons et des Tarentelles.

- Des espaces boisés classés (EBC) et espaces végétalisés à valoriser (EVV) sont définis sur les ensembles boisés remarquables et les espaces végétalisés participant de la qualité paysagère des quartiers pavillonnaires.
- Un PIP est défini sur le quartier des Grillons, garantissant le respect de la cohérence urbaine et architecturale de cet ensemble singulier. Sur ce secteur s'applique le zonage URi1a, avec une hauteur graphique de 4 mètres, assurant l'implantation de volumes cohérents avec l'existant.

PIP
B1



Commerces et services en centre-ville © Agence d'urbanisme Lyon

L'offre commerciale et de services

Trois entités composent la structure commerciale de Chassieu :

- Les commerces de proximité du centre-ville se répartissent de façon discontinue le long de la rue de la République, autour des trois places qui la jalonnent, notamment la place Coponat et son marché. Cette offre commerciale et servicielle s'étoffe progressivement, portée notamment par les nouvelles opérations immobilières (îlot République, immeuble prolongeant le Karavan Théâtre...).
- Cependant le centre-ville souffre d'un manque d'attractivité et de lisibilité du fait de la faible structuration urbaine de la rue de la République.
- Le **petit pôle commercial des Tarentelles**, qui joue un rôle de centralité de quartier pour les tissus résidentiels ouest de la commune.
- **Deux moyennes surfaces commerciales périphériques** ; l'une située en entrée ouest de la commune (secteur René Cassin), l'autre, branchée sur la route de Genas, à l'est du centre-ville (secteur des Verchères).
- Une activité hôtelière en centre-ville, place F. Roosevelt, contribue à l'attractivité et à l'animation de la commune et plus particulièrement de son centre.



ZI Mi-Plaine © Agence d'urbanisme Lyon

L'offre d'activités économiques

La partie sud du territoire communal est dédiée aux activités, réparties sur la ZI Mi-Plaine, le parc d'expositions Eurexpo et l'aéroport d'affaires de Lyon-Bron, dans un secteur bien desservi par le réseau autoroutier (A43 et rocade est) ;

La ZI Mi-Plaine

Au sud de l'avenue du Dauphiné, la zone industrielle de Mi-Plaine, qui se prolonge sur les communes de Saint-Priest et de Genas, représente un pôle d'activités économiques important à l'échelle de l'agglomération.

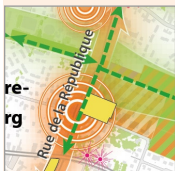
Ce territoire économique profite d'une très bonne accessibilité depuis la rocade est (échangeur de la Porte du Dauphiné et rue des Frères Montgolfier).

Le secteur des Tâches

Le secteur intercommunal des « Tâches » se situe au cœur de la ZI Mi-Plaine, dont il constitue un important potentiel de développement. La desserte du site a été récemment confortée avec la réalisation du boulevard des Expositions.

Chassieu, une ville qui renforce son rayonnement économique, sa vitalité commerciale et son économie agricole

- Mettre en oeuvre les conditions d'une dynamisation du commerce de proximité en centre-ville, notamment par l'arrivée de nouveaux habitants autour de l'axe République et des places publiques



- Préserver l'offre commerciale de proximité sur les quartiers périphériques

- Faire participer l'aménagement du secteur des Tâches à la redynamisation de l'ensemble de l'espace économique de Mi-Plaine



- Les zonages URm1d s'applique sur la plus grande partie du centre-ville. Il permet la mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, services,...).

- Une polarité commerciale de plafond 300 m² de surface de plancher accompagne l'évolution du centre-ville et permet de pérenniser l'activité commerciale.

OAP 2

- Des linéaires commerciaux et toutes activités sont inscrits le long des rues de la République et Louis Pergaud. Ils favorisent la présence d'activités de commerces et services en centre-ville.

- Le zonage URi1a s'applique sur le secteur des Tarentelles et permet la gestion du tissu commercial existant.

- Le zonage UEc s'applique et encadre la vocation commerciale sur les secteurs de René Cassin et route de Genas. Un coefficient d'emprise au sol de 0,2 est défini graphiquement sur ces secteurs et permet la gestion des activités existantes.

- Une polarité hôtelière sans plafond permet le développement de l'activité hôtelière en centre-ville.

- Le zonage UEi2 s'applique sur les secteurs déjà occupés de la zone industrielle et permet son évolution.

- Le zonage AUEi1 couvre le secteur des tâches, et encadre le développement d'activités à dominante de production.

OAP 6

- L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 vient aussi encadrer l'évolution du secteur.

- Le zonage N1 s'applique, au sud du site, sur les secteurs de compensation environnementale définis dans le cadre de l'aménagement du boulevard des Expositions (ex-LY12).

- L'ERV 3 permet la poursuite de la réalisation du Boulevard des Expositions jusqu'au rond-point René Cassin.



Eurexpo © Agence d'urbanisme Lyon

De grands équipements économiques d'agglomération à l'ouest de la commune

- Sur la partie ouest du territoire communal **l'aéroport d'affaire de Lyon-Bron** est jouté par d'importants tènements commerciaux, l'ensemble composant un secteur dont l'évolution future constitue un important enjeu de développement économique autour des activités aéroportuaires à l'échelle de l'agglomération.
- **Le parc d'expositions Eurexpo** représente un des premiers parcs d'exposition français (emprise de 108 ha). Desservi par le tramway T5, il bénéficie de potentiels d'extension au sud des installations existantes.



Les Sept Chemins © Agence d'urbanisme Lyon

A l'extrémité ouest du territoire communal, **les secteurs des Sept Chemins et des Pivolles**, à la jonction des zones d'activités de la Soie, au nord, et du parc d'activités du Chêne, au sud, représentent un territoire de développement économique sensible, en raison de leur situation stratégique : vitrine du Boulevard urbain est (BUE) et pleine ouverture paysagère sur la plaine du Biézin.

Ce secteur est concerné par les zones de bruit de l'aéroport de Lyon-Bron.

La vocation économique est dominante, bien que la fonction résidentielle soit plus marquée sur Bron.

Ce secteur bénéficie de marges de développement importantes, notamment sur ses franges est, côté Chassieu et Décines-Charpieu sur les secteurs de Vie Guerse et Pivolles.



Plaine du Biézin © Agence d'urbanisme Lyon

Les territoires agricoles

La commune de Chassieu bénéficie d'une présence agricole significative en limite d'urbanisation. La trame bocagère historique, structurée et de qualité, est encore ponctuellement présente dans les terres agricoles.

Sur les tènements cultivés des Roberdières, les haies, plantées et structurantes, enrichissent ce paysage agricole en entrée de ville.

Bien qu'inscrit essentiellement dans un paysage d'urbanisation, le territoire agricole de Chassieu a gardé encore une cohésion interne intéressante.

Ceinturant le territoire urbain, l'agriculture est omniprésente et toujours très active.

Une zone agricole protégée (ZAP) couvre la plus grande partie des terres agricoles et consacre leur vocation.

• Garantir les capacités de renouvellement du territoire dit de l'Aviation autour de l'aéroport



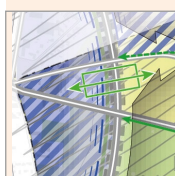
- Le zonage UEa s'applique sur le secteur de l'aviation, jusqu'à la limite ouest du territoire communal. Il permet le développement des activités aéronautiques et de celles qui leur sont liées.

• Préserver des capacités foncières pour l'extension d'Eurexpo



- Le zonage USP accompagne la gestion du parc des Expositions.
- Le zonage AUSP permet son développement au sud de son emprise actuelle.
- L'Emplacement réservé pour voirie (ERV) n°03 permet d'assurer le prolongement du boulevard des Expositions (ex-LY12) pour desservir Eurexpo par le sud.

• Organiser le développement de la « Porte économique des Sept chemins » sur les secteurs de Vie Guerse et des Pivolles



- Le zonage AUEi1 s'applique pour permettre le développement d'activités économiques sur les secteurs de Vie-Guerse et Pivolles.
- En cohérence avec la continuité urbaine sur Décines-Charpieu, le zonage UEi1 s'applique sur une poche bâtie au nord de la route de Lyon.

OAP
9

- L'OAP n°9 couvre ces secteurs, et encadre plus finement leur évolution à vocation économique et d'accueil d'équipements publics métropolitains.
- L'Emplacement réservé pour voirie (ERV) n°115 permet d'améliorer l'accessibilité du site et de la commune à l'ouest.

• Préserver et valoriser l'activité agricole sur la plaine du Biézin



- Les zonages A1 et A2 s'appliquent sur l'ensemble de la ceinture agricole du territoire communal, garantissant la vocation agricole de ces terres.
- Le zonage A1 plus strict, encadre la partie ouest de la plaine du Biézin dont la qualité paysagère est plus sensible.
- Le zonage A2 appliqué sur le nord-est et nord-ouest, permet de maintenir la vocation agricole et de gérer les constructions existantes.
- L'implantation d'installations nécessaires à l'activité agricole est garantie.



Le golf et le Biézin © Agence d'urbanisme Lyon

Chassieu offre des paysages diversifiés. La continuité et l'ouverture paysagère existant à l'ouest, de part et d'autre de la route de Lyon, entre le Golf et la plaine du Biézin, apportent à la commune une valeur singulière, un caractère unique dans l'est du territoire de la Métropole. Cette « ceinture verte », correspondant à la branche nord du V-Vert sur la plaine du Biézin contournant l'enveloppe urbaine par le nord, constitue un écrin paysager dont la perception est renforcée par le promontoire que forme la colline du Mont Saint-Paul.

En ville, la présence végétale est caractérisée par les boisements présents sur les coteaux, la coulée verte est-ouest entre la rue de la République et le chemin de la Grange, ainsi que les places et parcs publics arborés.



Promenade du Biézin © Agence d'urbanisme Lyon

En cohérence avec le principe de cheminement de loisirs et de découverte de l'agglomération, identifié notamment sur la plaine du Biézin par le Scot de l'agglomération lyonnaise, la promenade du Biézin est un cheminement modes doux à vocation de loisirs entre Chassieu et Décines. Elle constitue un **espace de 25 hectares** dédié à la détente et aux loisirs, parcouru de **10 kilomètres de cheminements réservés aux piétons et cyclistes**.

La promenade est ponctuée par des aires de détente et de loisirs.



Coulée verte est-ouest © Agence d'urbanisme Lyon

Le territoire chasseland valorise son capital paysager et naturel par l'aménagement d'une coulée verte est-ouest, qui permettra à terme de relier le boulevard du Raquin à la promenade du Biézin, via le chemin du Parrayon.

La finalisation de son aménagement est cependant suspendue à la traversée des terrains au sud du centre nautique, et à l'aménagement du secteur du Raquin.



Balmes du Mont Saint-Paul © Agence d'urbanisme Lyon

Les balmes du Mont Saint-Paul

Le parc du Châtenay et le parc public du Rotagnier, reliés par des jardins familiaux, forment entre les rues de la République et du Châtenay une ceinture verte agréable, qui révèle les pentes de Chassieu-le-Haut et qui valorise la dimension paysagère de la commune. Un itinéraire piéton traverse ces parcs et jardins, et permet de relier les rues du Châtenay et de la République.

Les autres parcs et espaces verts urbains

Le parc Joly et le parc Pergaud, espaces boisés et de loisirs de proximité en milieu urbain constituent des éléments de nature contribuant à la qualité de vie et du paysage.

Par ailleurs, certains parcs de grandes propriétés, les espaces boisés de l'école L. Pradel, les jardins d'ensembles d'habitat individuel et les espaces boisés ponctuels constituent une trame végétale contribuant à la qualité paysagère globale du tissu urbain chasseland.

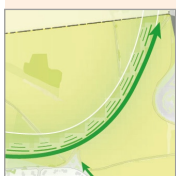
Chassieu, une ville qui préserve et valorise son environnement et ses paysages

- Maintenir une qualité paysagère aux franges ouest, nord et est de la tâche urbaine, et préserver des accès et promenades vers l'intérieur du Biézin



- Outre la préservation des terres agricoles, la qualité paysagère est maintenue par l'inscription d'un zonage N1 et d'un EBC sur l'extrémité sud de l'ensemble boisé remarquable s'étendant entre Chassieu et Décines-Charpieu sur le secteur « Sous Biézin ».
- Des espaces boisés classés et espaces végétalisés à valoriser préservent par ailleurs les ensembles boisés et haies bocagères sur ces secteurs.

- Favoriser la préservation du « parc linéaire de l'Est lyonnais » entre le Grand Parc Miribel-Jonage et le parc de Parilly/fort de Saint-Priest via la promenade du Biézin à Chassieu



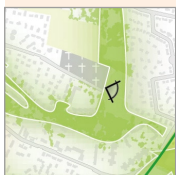
- Des emplacements réservés pour cheminements modes doux et des cheminements à préserver assurent la continuité piétonne et cycliste à travers la plaine du Biézin, en connexion avec l'enveloppe urbaine.

- Renforcer la continuité de la coulée verte est-ouest



- L'emplacement réservé pour espace vert ou continuité écologique n°30 prévoit la réalisation complète de la coulée verte à l'est tandis que l'emplacement réservé pour cheminement piéton et cycliste n°36 crée la liaison avec le chemin du Parayon, à l'ouest.
- L'emplacement réservé pour cheminement piéton ou cycliste n°20 permet de connecter la rue Delage à la coulée verte.

- > Poursuivre la végétalisation des espaces publics, valoriser et connecter les parcs entre eux, aux tissus pavillonnaires voisins et au centre ville



- Des espaces boisés classés et espaces végétalisés à valoriser préservent largement à l'échelle de la commune les espaces boisés et végétalisés contribuant à la qualité paysagère.
- Des cheminements à préserver sont inscrits pour assurer le maintien des itinéraires existants.



Jardins familiaux © Agence d'urbanisme Lyon

La commune de Chassieu est dotée de jardins familiaux, dont le rôle paysager, vivrier et social contribue à la qualité de vie des habitants. Situés chemin de l'Allée, sur le secteur du Rotagnier et de la rue Clos Abbé Jules Lemire, ils font l'objet d'une répartition équilibrée sur le territoire communal.



Golf de Lyon-Chassieu © Agence d'urbanisme Lyon

Equipement de dimension métropolitaine, le golf de Lyon-Chassieu contribue à la qualité paysagère, à la trame végétale et à l'attractivité du territoire communal.

Il constitue le prolongement géographique de la branche nord du V-Vert, poursuivant l'ouverture paysagère de la Plaine du Biézin, au sud de la route de Lyon.



ZI Mi-Plaine © Agence d'urbanisme Lyon

Le paysage de la ZI Mi-Plaine forme un paysage industriel dense, peu végétalisé et quelque peu vieillissant.

L'expertise environnementale menée dans le cadre du projet de réalisation du boulevard des Expositions a permis de préciser la valeur écologique du secteur mettant en évidence la présence de milieux floristiques et faunistiques variés donnant lieu à des espaces de compensation à respecter.

Le couloir d'écoulement de la nappe phréatique de l'Est lyonnais et le puits de secours du captage de Chassieu appellent des précautions dans la gestion de la ressource en eau, et notamment la maîtrise des pollutions.

La nappe de l'Est Lyonnais : une ressource très vulnérable et fortement sollicitée

Cette nappe s'écoule selon une direction générale sud-est/nord-ouest dans des matériaux fluvio-glaciaires très perméables, organisés en trois couloirs séparés par des buttes de formations morainiques beaucoup moins perméables (couloirs de Meyzieu, de Décines et d'Heyrieux). Cet aquifère extrêmement productif est essentiellement alimenté par les eaux de pluie tombant sur le territoire de l'Est Lyonnais, et présente un taux de renouvellement relativement rapide (de 5 à 10 ans).

La nappe de l'Est lyonnais constitue la deuxième grande ressource pour l'alimentation, actuelle et future, de l'agglomération en eau potable, mais aussi pour les usages industriels et l'irrigation agricole (évolutions attendues).

L'enjeu principal du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Est lyonnais est la protection de la ressource en eau potable, qui implique une gestion qualitative et quantitative de la nappe de l'Est lyonnais.

• Préserver les jardins familiaux



- Le zonage N2sJ permet la gestion des secteurs à usage de jardins familiaux.

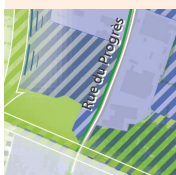
• Pérenniser la vocation naturelle et paysagère du Golf métropolitain de Lyon-Chassieu



- > Permettre le développement des infrastructures liées au fonctionnement du Golf,
- > Préserver la vocation naturelle et paysagère des terrains de golf.

- Le zonage N2 s'applique sur les espaces paysagers du golf, au-delà du secteur dédié au développement des infrastructures nécessaires à son fonctionnement (zonage USP).
- Des espaces boisés classés sont définis sur les poches boisées remarquables.

• Favoriser la qualité paysagère des zones d'activités, notamment par la préservation de poches végétales et de nature

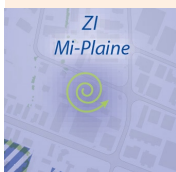


- Le zonage N1 permet de préserver les secteurs de compensation environnementale en limite de Saint-Priest, issus de l'aménagement du Boulevard des Expositions.
- Des espaces boisés classés, espaces végétalisés à valoriser, et arbres d'alignement sont définis sur l'ensemble de la zone industrielle, pour valoriser les espaces végétalisés existants.

OAP
6

- L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 donne des prescriptions relatives à la prise en compte des sensibilités écologiques (SAGE, qualité paysagère ...).

• Préserver la ressource en eau de la nappe de l'Est Lyonnais



- En complément des zonages A1 et A2 sur la plaine du Biézin, le zonage N1 permet de préserver la ressource en eau sur les terrains au droit du captage de secours de Chassieu.

Besoins en logements

Si les dynamiques observées entre 1999 et 2012 se poursuivent (desserrement des ménages, disparition de logements existants), la commune pourrait perdre de la population si elle construit moins de 40 logements par an.

En 2012, 72% des ménages de la commune vivaient en maison;

Entre 2010 et 2014, 69,5% des logements construits l'ont été en collectif. La part du collectif dans les nouvelles constructions a augmenté de façon significative depuis une dizaine d'années (41,1 % seulement au début des années 2000).

Mixité sociale, générationnelle et familiale

Chassieu est une commune dont le revenu disponible médian est supérieur à celui de la Métropole.

Les moins de 30 ans sont moins nombreux qu'en 1999 (-133 pers.), ils représentent 36,5% des habitants en 2012 (soit moins 4,5 points par rapport à 1999).

La population âgée de 60 ans et plus a très fortement progressé (+ 1 007 personnes) et représente 23,8% de la population de 2012. 3,1% des ménages dont la personne de référence a entre 60 et 74 ans vivent sous le seuil de pauvreté (11,0% à l'échelle de la Métropole de Lyon). Le taux de pauvreté est également de 3,1% pour les ménages dont la personne de référence a 75 ans ou plus contre 8,0% à l'échelle de la Métropole.

La part des familles (47,0 % en 2012 contre 59,5% en 1999) a diminué au profit des personnes seules et des couples sans enfant. Toutefois, l'arrivée de jeunes ménages, potentiellement des familles, pourrait ralentir cette tendance.

Besoins en logements spécifiques

L'habitat spécifique de Chassieu concerne exclusivement les gens du voyage (26 places en aire d'accueil et 11 logements adaptés).

Equilibre entre locatif et propriété occupante

La répartition entre propriétaires et locataires est déséquilibrée. En 2012, 71,9% des ménages sont propriétaires de leur logement, 26,7 % sont locataires. La proportion des propriétaires a diminué au profit des locataires du parc privé dont la part a augmenté de plus de 3 points entre 1999 et 2012 pour atteindre 14,7% en 2012 (soit près de 200 ménages supplémentaires). La proportion de locataires du parc social est quant à elle restée stable.

- **Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements des habitants**

- > Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle.
- > Favoriser la diversification et la qualité des produits habitat tout en respectant une consommation économe d'espace.



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

- > Renforcer la mixité sociale en préservant une offre de logements financièrement accessible pour permettre l'accueil et le maintien des ménages aux revenus intermédiaires et modestes.
- > Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des jeunes, des personnes âgées et des familles avec enfant(s).
- > Développer une offre de logements abordables pour les jeunes ménages.
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement, proposer une offre d'habitat adapté aux besoins des personnes âgées.
- > Développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins mal satisfaits (jeunes, étudiants, personnes âgées, ménages les plus fragiles).
- > Poursuivre le rééquilibrage de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.
- > Veiller à l'équilibre entre locatif privé et locatif social.
- > Pour le parc locatif privé, veiller à la qualité et à un équilibre dans la gamme des produits proposés (granulométrie, prix, qualité des prestations).



Offre locative sociale

En 2017, la commune comptait 673 logements sociaux. Depuis 2008, le parc locatif social a augmenté de 192 logements. Le taux SRU (16,5 % en 2017) a gagné près de 3 points (13,8 % en 2008). En 2017, le déficit était de 346 logements sociaux par rapport au taux réglementaire de 25 %.

La pression de la demande est de 11,5 demandeurs pour une offre. 367 demandes de logements sociaux ont été enregistrées pour Chassieu au 31 décembre 2017, 40% résident dans la commune.

En 2017, le taux de rotation dans le parc social existant (9,3 %) était plus élevé que sur le bassin de vie (8,0%) mais similaire à celui de la Métropole de Lyon (9,1%).

Offre neuve abordable

Dans le parc existant, les prix du marché immobilier de Chassieu se situent dans la fourchette haute du bassin de vie. Les logements en collectif dont le prix moyen a baissé de 18,1% entre 2012 et 2014 restent toutefois encore accessibles à une clientèle d'accédant à revenus modestes. Les prix de l'individuel dont le prix a augmenté de 15,6% ciblent plutôt les classes moyennes.

En revanche, le marché de l'immobilier neuf risque d'écarter les ménages modestes.

Le parc existant

Environ 920 logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Parmi eux, près de 27,5 % ont été construits avant 1949.

Des travaux d'amélioration du confort et des performances énergétiques peuvent être nécessaires pour un certain nombre d'entre eux.

A noter que 2,3% des ménages propriétaires vivent sous le seuil de pauvreté et pourraient rencontrer des difficultés pour financer les travaux. Ce taux est de 4,5% à l'échelle de la Métropole de Lyon.

Dans le parc public, des réhabilitations ont déjà été réalisées sur les programmes de l'OPAC du Rhône et de l'OPAC de l'Isère.

Observation et suivi du PLU-H

La mise en œuvre et le suivi du PLU-H nécessite une gouvernance locale adaptée

- **Contribuer au développement de l'offre de logements à prix abordables**

- > Continuer à produire des logements sociaux, poursuivre l'effort de rattrapage par rapport au taux réglementaire.
- > Préserver la diversité actuelle de l'offre locative sociale en proposant différents loyers (avec une majorité de PLUS-PLAI) et des logements de différentes tailles.
- > Faciliter le conventionnement de logements privés.
- > Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant prioritairement les primo-accédants aux revenus modestes et intermédiaires



- **Améliorer le parc existant**

- > Encourager la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques dans le parc privé.
- > Accompagner les propriétaires occupants modestes dans la réalisation des travaux.



- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**

- > Animer le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
- > Observer et anticiper les évolutions de l'habitat.



Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

Le programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH)

a été créé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR. Il précise et décline de manière opérationnelle les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Pour la Métropole de Lyon, le POAH est décliné à trois échelles : celle de la Métropole de Lyon, celle des 9 bassins de vie et celle des 59 communes (et 9 arrondissements de la ville de Lyon).

Les axes d'intervention définis à l'échelle de la Métropole servent de guide à ceux présentés aux échelles des bassins de vie et des communes (et arrondissements). Leur mise en œuvre à l'échelle communale (et des arrondissements) tient compte des spécificités locales. Le contenu pourra évoluer par des procédures de modification.



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 :

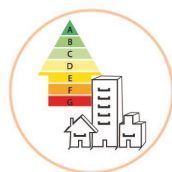
- Un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, la commune doit s'engager sur un rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant 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 2020-2022 l'objectif de production de logement sociaux correspondait à 50% du déficit. L'objectif fixé tenait compte de l'éventuel excédent produit sur la période précédente. Par ailleurs, la commune est soumise à l'obligation de produire 30% minimum de PLAI et 30% maximum en PLS sur la période triennale.

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

- Pour les périodes triennales à compter de 2023-2025, le rythme de rattrapage est établi au regard des nouvelles dispositions énoncées par la loi 3DS soit :
 - pour les communes disposant de moins de 21 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 33 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant de 21 % à 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 50 % du déficit constaté à la même date,
 - pour les communes disposant d'au moins 23 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier de l'année précédant la triennale, un rythme de rattrapage de 100 % du déficit constaté à la même date.
- Les rythmes de rattrapage susmentionnés pourront faire l'objet de dérogations prévues par la loi, par la conclusion d'un contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et la Métropole de Lyon.
- Ainsi, pour la commune, l'objectif de production pour la période 2023-2025 est fixé à 102 logements locatifs sociaux
- 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.

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.
- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement :
 - l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM,
 - le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc,
 - la mise en place d'un travail partenarial autour des situations prioritaires.



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

L'ensemble des acteurs de l'habitat de l'agglomération lyonnaise porte collectivement une «culture de partenariat», un atout précieux que le PLU-H doit prolonger et amplifier. Pour cela sera défini un cadre d'animation et de gouvernance qui permette d'agréger institutions, acteurs privés, publics et associatifs afin de partager les diagnostics et les objectifs, et de participer, chacun selon son rôle, à la mise en œuvre des actions opérationnelles.

Poursuivant l'action du PLH, le PLU-H continue à soutenir le partage d'une même information sur la réalité de la demande, des besoins en logement, de l'évolution de l'offre et du fonctionnement des marchés locaux. Cette orientation s'appuie notamment sur la pérennisation et le renforcement du dispositif d'observation et de suivi et évaluation.

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

- un accès aux données et études de l'observatoire habitat de l'agglomération lyonnaise,
- un état des actions habitat réalisé tous les 3 ans pour tenir compte des périodes triennales d'engagement de production de logements locatifs sociaux,
- la mise en place d'une Instance locale de l'Habitat pour réunir régulièrement les différents acteurs de l'habitat,
- la participation aux réunions de partage organisée par la Métropole de Lyon.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP
2

Acacias-Pergaud

Constat

Le site du Raquin constitue la dernière enclave agricole du centre-ville de Chassieu. Le tissu pavillonnaire de la rue des Acacias ainsi que l'emprise de l'actuel groupe scolaire Louis Pergaud, qui doit être relocalisé au cœur du quartier, viennent compléter le périmètre en façades nord et est de la place Coponat.

La place Coponat (au sud-ouest) est un lieu de centralité de la commune : marché, services, commerces, groupe scolaire, parc....

Le projet de relocalisation du groupe scolaire Louis

Pergaud, dans le prolongement de la rue du même nom, conditionne de façon importante les enjeux de développement du secteur. De plus, la place Coponat fait l'objet d'un projet de réaménagement à prendre en compte.

Au niveau paysager, le secteur Pergaud est caractérisé par une réelle ambiance verte de qualité, constituée notamment par le parc Louis Pergaud au sud, par les plantations de la place Coponat, et celles de l'actuel groupe scolaire.

Objectifs

- Garantir une évolution future cohérente du tissu pavillonnaire existant de la rue des Acacias.
- Participer au renforcement et à l'étirement de la centralité sur le plan de la morphologie (dans la continuité du tissu existant de faubourg), de l'attractivité commerciale et de la qualité paysagère.
- Permettre le développement d'un projet d'habitat mixte aux abords du futur groupe scolaire, avec une rationalisation du futur maillage automobile, et privilégiant les modes de déplacements actifs.

Règlement

Afin de garantir un aménagement cohérent du secteur et de prendre en compte son découpage parcellaire, toute opération de construction ou d'aménagement située sur le périmètre en zonages AURm1 et AURm1d doit :

- soit porter sur un terrain d'une superficie minimale d'un hectare,
- soit développer une surface de plancher minimale de 4000 m².

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologies urbaines

> Affirmer une façade urbaine sur la rue de la République et la place Coponat grâce à un front bâti en franges ouest et sud du site : bâti intégrant des commerces en rez-de-chaussée (avec une locomotive commerciale en façade est de la place Coponat). Pour conforter l'espace de la place Coponat, les façades des futures constructions devront s'implanter le long de ses limites nord

et est, mais avec un recul de l'ordre de 5 mètres à respecter le long de la limite nord de la place Coponat, pour préserver les plantations d'arbres de la place.

> Favoriser l'étirement de la centralité en positionnant de préférence une façade animée du groupe scolaire côté sud dans le prolongement de la rue Louis Pergaud, en lien visuel avec le parc et la place.

Principes d'aménagement

- > Prendre en compte l'environnement existant par un épandage adapté des hauteurs sur ce secteur :

- au nord de la rue des Acacias, des constructions avec une hauteur de façade maximale de 10 mètres avec un volume enveloppe toiture couronnement (VETC) bas, pour prendre en compte le tissu pavillonnaire à proximité ;
- au sud de la rue des Acacias, et sur le secteur Pergaud, des constructions avec une hauteur de façade maximale de 13 mètres pour marquer la centralité.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

- > Le maillage « modes doux » sera support de la trame verte et bleue, il structurera le tissu urbain du futur quartier. La trame verte et bleue permettra de valoriser les déplacements modes actifs, de renforcer l'ambiance paysagère du site et, par extension, du quartier.
- > Les plantations qui accompagneront ce maillage « doux » ainsi que l'aménagement paysager (continuités des coulées vertes) favoriseront la biodiversité. Des aménagements paysagers fonctionnels et qualitatifs (noues paysagères,...) tant publics que privés permettront l'infiltration et la bonne gestion des eaux de pluie sur le site ainsi

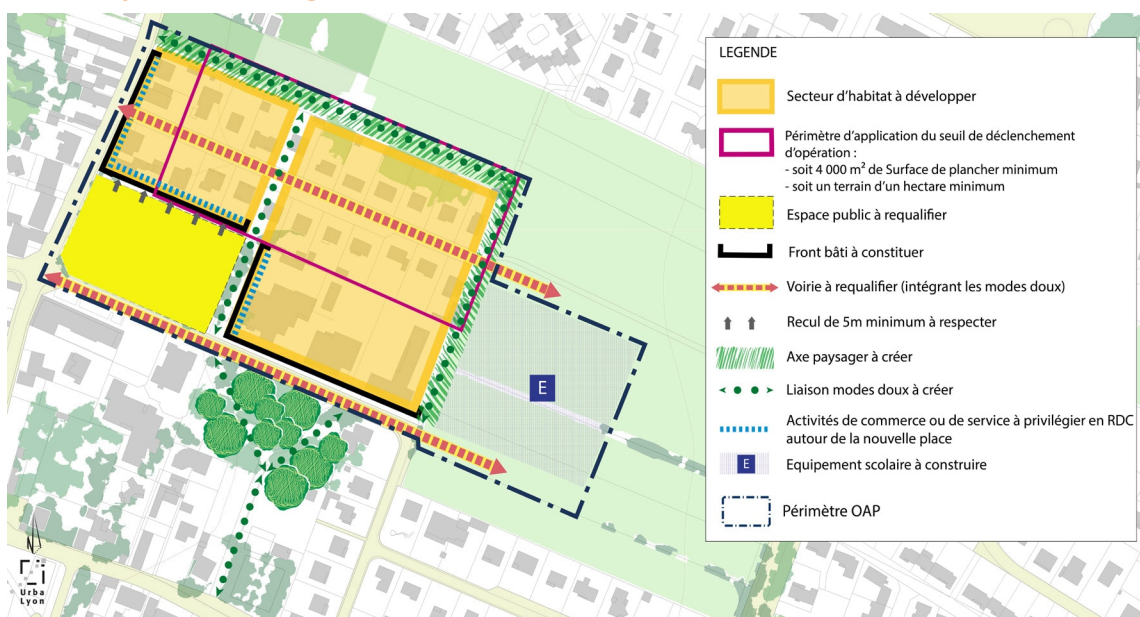
que la lutte contre le réchauffement climatique. De plus, il conviendra dans l'ensemble des projets de minimiser l'imperméabilisation des sols.

- > L'aménagement de la coulée verte principale est-ouest fera l'objet d'un soin particulier. Elle permettra notamment d'établir la continuité de l'axe modes doux inter-quartiers existant qui relie les différents équipements sportifs de la commune et le collège.

Accès, déplacement et stationnement

- > Créer un maillage viaire permettant d'assurer l'accessibilité automobile du site sans susciter le transit.
- > S'appuyer sur les cheminements existants et les pratiques piétonnes actuelles pour créer un maillage doux support des déplacements actifs. Ce maillage doit permettre d'améliorer les liaisons interquartiers entre les zones pavillonnaires et le centre (commerces, marché, équipements, parc...).
- > Dimensionner le futur mail piéton nord/sud de façon à ce qu'il ne crée pas de rupture et qu'il s'articule bien avec le futur groupe scolaire.
- > Augmenter l'emprise de la rue des Acacias de façon adaptée à l'accueil des futurs projets.

Principes d'aménagement



OAP 6

Mi-Plaine, les Tâches

Constat

Le secteur intercommunal des « Tâches » se situe au cœur d'une zone industrielle majeure de l'agglomération lyonnaise. La desserte du site a été améliorée récemment avec le projet du boulevard des Expositions. L'expertise environnementale menée dans le cadre de ce projet est venue préciser la valeur écologique du secteur mettant en évidence la présence de milieux floristiques et faunistiques variés et a donné lieu à des espaces de compensation à respecter.

La présence des espèces protégées Crapaud calamite, Oedicnème criard et Milan noir a été signalée par la Ligue de protection des Oiseaux lors de l'enquête publique du PLU-H en 2018.

Le couloir d'écoulement de la nappe phréatique de l'Est lyonnais et le puits de secours du captage de Chassieu appellent des précautions dans la gestion de la ressource en eau, et notamment la maîtrise des pollutions.

Ce secteur est concerné dans sa partie sud, en façade de la RD306, par la servitude "I3 - Gaz" relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

Ce secteur est repéré comme entrée de ville au titre de la loi Barnier (articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme).



Aménagements autour du boulevard des expositions



Espaces de compensations existants

Objectifs

Encadrer le développement de la ZI MI-Plaine sur le secteur des Tâches en :

- conservant la vocation économique productive de la zone ;
- poursuivant la valorisation du secteur entamée avec le boulevard des Expositions, notamment autour des axes structurants ;
- optimisant le foncier économique ;
- prenant en compte les sensibilités écologiques et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Est lyonnais (SAGE).

Principes d'aménagement

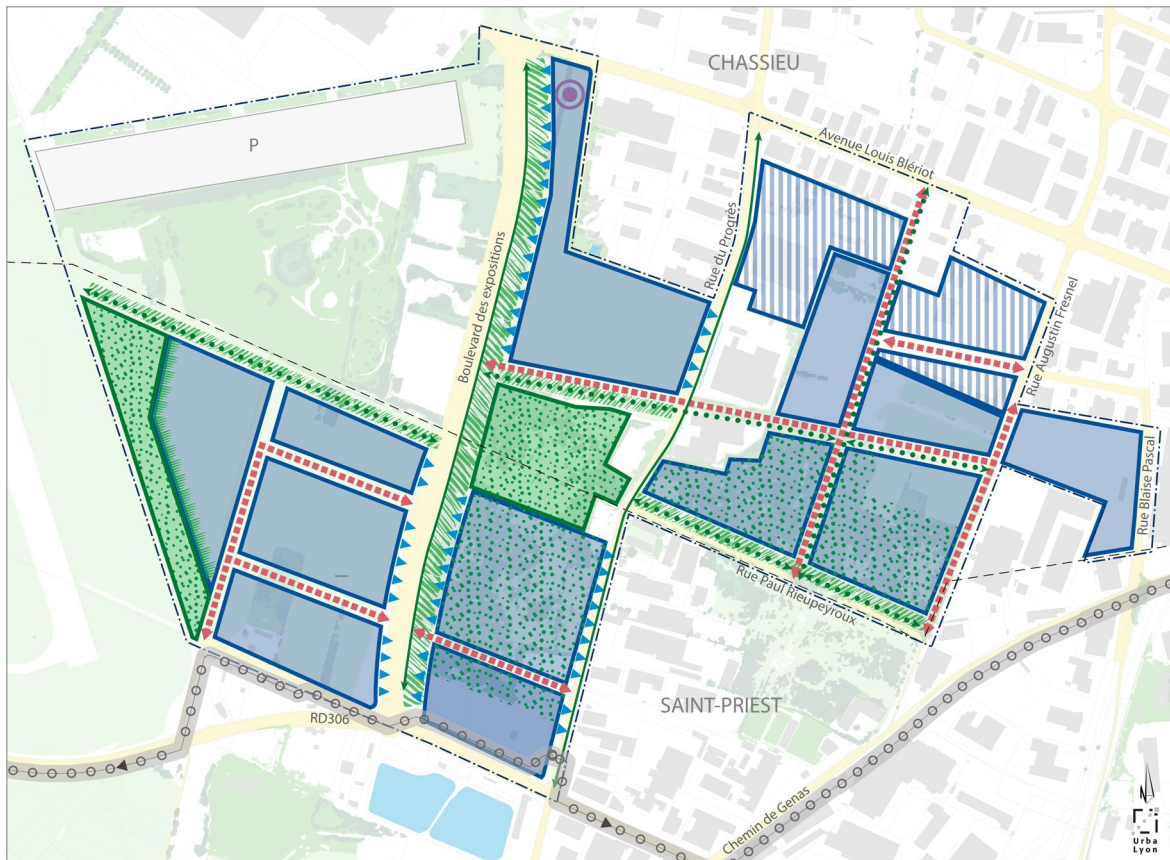
Fonctions et morphologie urbaine

- > Garantir une programmation d'activités dites « productives » ;
- > Permettre la création de lots d'activités économiques de tailles variées (de 3000m² à 2ha) ;
- > Garantir un effet vitrine le long du boulevard des Expositions et de l'avenue du Progrès par l'implantation des bâtiments de bureaux (liés aux activités productives) ou de hauteur plus

importante qu'en coeur d'îlot, en rapport aux voies ;

- > Assurer l'optimisation du foncier économique en travaillant sur la mitoyenneté des bâtiments d'activités ;
- > Privilégier l'implantation de services aux entreprises au nord du secteur, à l'intersection du boulevard des Expositions et de l'avenue Louis Blériot.

Principes d'aménagement



> Privilégier une architecture développant des techniques de construction respectueuses de l'environnement qui favorisent une faible consommation énergétique.

d'activités, en bordure du domaine public et en limites séparatives ou de fond de terrain.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

Proposer une trame verte et bleue à l'échelle du site, qui réponde aux enjeux paysagers et environnementaux à plus grande échelle (mise en réseau de la grande trame verte de l'Est lyonnais) :

- > Créer une coulée verte principale nord-sud en parallèle du boulevard des Expositions (d'environ 40m de large) qui participera à la mise en valeur paysagère de la ZI, permettra une gestion des eaux intégrée et paysagée, et pourra être le support d'un corridor écologique entre le Biézin et la Balme de Saint-Priest ;
- > Créer des axes paysagers est-ouest supports de liaisons modes doux ;
- > Respecter les espaces de compensations écologiques existants ;
- > Affirmer un traitement paysager fort des lots

	Réseau viaire principal à créer
	Liaison modes doux à créer
	Liaison mode doux existante à préserver
	Secteur d'activités à développer
	Secteur d'activités à renouveler
	Espace de compensation existant à respecter
	Façade vitrine à créer
	Secteur de sensibilité écologique à prendre en compte
	Mail paysager à aménager
	Lisière de transition paysagère à aménager
	Secteur à privilégier pour l'implantation de services
	Canalisation de gaz
	Périmètre OAP

Accès, déplacement et stationnement

- > Aménager un maillage viaire cohérent et hiérarchisé, qui s'appuie sur les grandes voiries existantes, pour délimiter des « macro-lots » économiques. Un réseau viaire secondaire pourra venir desservir plus précisément chaque lot ;
- > Minimiser le nombre d'accès directs depuis le boulevard des Expositions et l'avenue du Progrès ;
- > Mutualiser les accès et les parkings des lots d'activités ;
- > Paysager les surfaces de stationnement.

Lutte contre les risques - Gestion de l'eau

- > Limiter l'imperméabilisation des sols aux stricts besoins des projets pour favoriser l'infiltration des eaux ;
- > Créer des surfaces de stationnement étanches à l'eau pour protéger le sol de leurs pollutions ;

- > Préférer les systèmes d'infiltration des eaux pluviales en gérant de manière différenciée les eaux propres (toitures, espaces verts...) et les eaux polluées (voirie, stationnement) ;
- > Limiter les activités autorisées présentant un risque pour la ressource en eau visées par le SAGE telles que les garages ou casses automobiles, stations-services, laboratoires chimiques, biologiques ou photographiques, imprimeurs, entreprise de peinture, métalliers ...
- > Prendre en compte le passage de la canalisation de transport de gaz le long de la RD306, entre le Bd des Expositions et la Rue du Progrès (tout en interrogeant à terme la faisabilité du repositionnement de ce gazoduc sous l'emprise de la RD306, afin de moins contraindre l'aménagement de la façade économique de la RD306).

OAP
9

Vie Guerse - Pivolles

Constat

Le secteur de Vie Guerse – Pivolles, qui s'étend sur les territoires de Chassieu, Bron et Décines-Charpieu, appartient au quartier des Sept Chemins, caractérisé par sa situation d'interface entre ces trois communes et celle de Vaulx-en-Velin.

D'une superficie d'environ 25 hectares, il a vocation au développement économique et à l'accueil d'équipements publics métropolitains.

Il est marqué par l'application du Plan d'exposition au bruit (PEB) autour de l'aéroport de Lyon-Bron, l'exposition aux servitudes aéroportuaires, et la présence immédiate de l'avenue Charles de Gaulle (BUE). De plus, ce quartier est situé sur un couloir d'écoulement de la nappe phréatique de l'Est lyonnais, très sensible aux pollutions. Les enjeux environnementaux et plus précisément de gestion des eaux sont très importants.

Objectifs

- Favoriser le développement d'activités économiques, la structuration urbaine du secteur de Vie-Guerse et l'extension du secteur d'activités des Pivolles, dans le territoire de la "Porte économique des Sept Chemins".
- Permettre le développement d'un projet de végéterie et de plateforme de compostage, d'une ferme métropolitaine et la préservation d'un espace de production agricole à diversifier, sur le secteur Vie Guerse.
- Contribuer à la structuration paysagère en façade de l'avenue Charles de Gaulle (BUE) et de la plaine du Biézin, en prenant en compte les modalités d'urbanisation définies par les articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme, dans ce secteur repéré comme "entrée de ville" au titre de la loi Barnier.

Règlement

Seuils de déclenchement d'une opération

> Secteur Vie Guerse-Allende

Afin de garantir un aménagement cohérent du secteur économique Vie Guerse-Allende sur Bron et de prendre en compte son découpage parcellaire, il est imposé **un seuil minimal de déclenchement d'opération de 1 000 m² SDP**.

> Secteur Vie Guerse-Charles de Gaulle

Afin de permettre l'implantation d'équipements publics métropolitains, il est imposé **un seuil minimal de déclenchement d'opération de 1000 m² d'assiette**.

Principes d'aménagement

Fonctions et morphologie urbaine

> Ensemble des secteurs

Assurer la qualité architecturale des constructions, notamment en façade de l'avenue Charles de Gaulle.

> Secteur Vie Guerse

Le long de l'avenue Jean Mermoz :

- Respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de référence ;
- Implanter les constructions parallèlement à l'avenue Jean Mermoz, dont elles constitueront un

front bâti cohérent et discontinu.

Au sud de l'avenue Jean Mermoz :

- partie ouest : implanter les constructions prioritairement vis-à-vis de la voie structurante nord/sud-est, afin de garantir le caractère apaisé de la portion résidentielle du chemin de la Vie Guerse;
- sur le segment de l'avenue Charles de Gaulle, situé au nord de l'avenue Jean Mermoz (*repéré 3 au schéma*) : aligner les façades des bâtiments en retrait de la bande paysagère, parallèlement à l'avenue Charles de Gaulle.

Principes d'aménagement

> Secteur Vie Guerse-Allende

Ce secteur comporte deux parties :

- A l'est, en accroche sur le chemin de Vie Guerse: accueillir des constructions à destination d'activités économiques. Au droit du carrefour des Sept Chemins, préserver une façade urbaine structurante en respectant une implantation des constructions à l'alignement du domaine public ;
- A l'ouest, côté avenue Salvador Allende : accueillir des fonctions urbaines mixtes à dominante d'habitat. Les bâtiments s'implantent en recul de 5 mètres par rapport à la limite de référence.

> Secteur Pivolles

Le long de l'avenue Charles de Gaulle :

- Planter les constructions en recul de 5 mètres de part et d'autre de la voie ;
- Aligner les constructions les unes par rapport aux autres, pour favoriser la structuration d'une façade urbaine.

Nature en ville, patrimoine bâti et paysager

> Ensemble des secteurs

- Traiter de manière identique et uniforme les clôtures sur voie, ainsi que des portails d'accès aux lots privés, de façon à garantir la cohérence de la limite entre l'espace public et l'espace privé ;
- Préférer les clôtures végétalisées composées d'essences locales, particulièrement entre les différents tenements ;
- Paysager le bassin de rétention existant et les éventuels bassins créés, pour une intégration harmonieuse dans l'environnement naturel et bâti ;
- Prévoir l'intégration paysagère des aires de déchargement, espaces de stockage ou de dépôt de matériaux à l'air libre de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ;
- Privilégier la simplicité morphologique des bâtiments et une liberté dans leur écriture architecturale ;
- Considérer les bâtiments d'activité comme supports des enseignes publicitaires, afin d'éviter un paysage d'enseignes ;
- Les espaces libres, en particulier les espaces formant les retraits par rapport aux voies, et les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif intégrant des plantations d'arbres.

> Secteur Vie Guerse-Charles de Gaulle

Structurer une façade paysagère qualitative participant à la mise en valeur du secteur :

- Sur la pointe sud du secteur, le long de l'avenue Charles de Gaulle, de la ligne de tram T5 et du chemin de la Vie Guerse (*repéré 1 au schéma*), créer une haie vive composée de plusieurs strates végétales, intégrant la préservation des arbres existants, à l'interface entre les abords du bassin de rétention et le domaine public pour créer un espace paysager tampon ;
- Sur l'avenue Charles de Gaulle, au sud de l'Avenue Jean Mermoz (*repéré 2 au schéma*), aménager une bande végétale le long de l'avenue Charles de Gaulle établissant une lisière paysagère avec l'espace agricole.

> Secteur Vie Guerse

Sur l'avenue Charles de Gaulle, au nord de l'Avenue Jean Mermoz (*repéré 3 au schéma*), prolonger les espaces paysagers vers l'ouest entre les bâtiments pour irriguer l'intérieur de la zone.

> Secteur Vie Guerse-Allende

Créer un espace tampon paysager et végétalisé entre le secteur à vocation économique et le secteur urbain mixte.

> Secteur Pivolles, à l'est de l'av. Charles de Gaulle

Créer une bande paysagère végétale à l'interface de la plaine du Biézin.

Accès, déplacement et stationnement

> Secteur Vie Guerse, au sud de l'av. Jean Mermoz

Intégrer le stationnement des véhicules dans l'aménagement privatif des lots : il sera regroupé et réparti dans les aires de stationnement bordées de haies végétales.

> Secteur Pivolles, à l'est de l'av. Charles de Gaulle

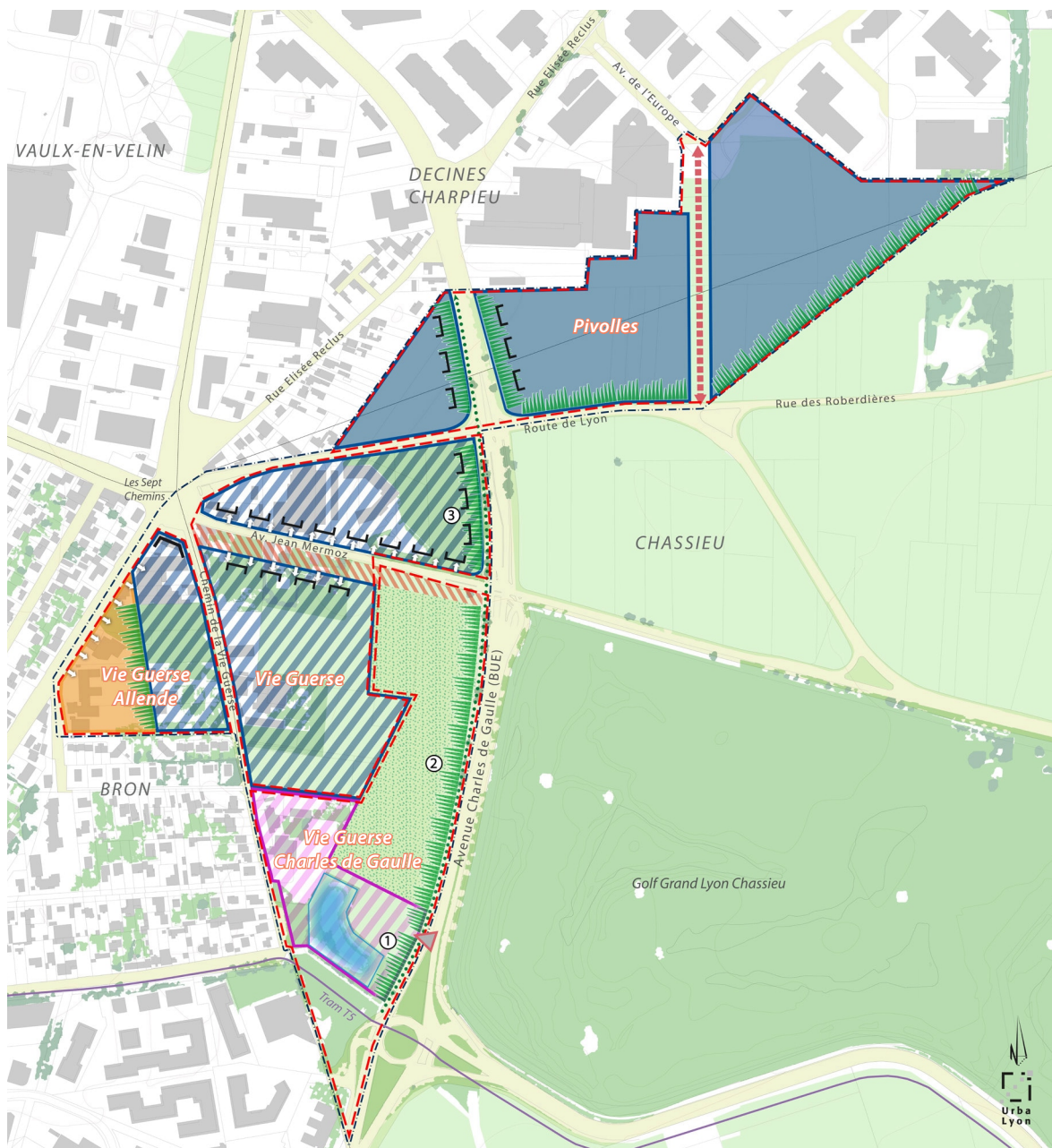
Assurer la desserte interne de la zone à partir d'une voirie à créer entre la route de Lyon et l'Av. de l'Europe.

Lutte contre les risques - gestion de l'eau

> Ensemble des secteurs

- Limiter les emprises des surfaces imperméables en préférant l'utilisation de matériaux perméables à l'eau ;
- Minimiser les rejets d'eaux pluviales au profit de leur infiltration par une gestion différenciée des eaux propres (toitures, espaces publics et verts) et des eaux polluées (voirie, stationnement) ;
- Limiter l'impact des nuisances, notamment sonores, liées à la proximité du BUE.

Principes d'aménagement



	Secteur d'activités à développer		Liaison modes doux à créer
	Secteur d'activités à renouveler		Front bâti discontinu à organiser
	Secteur d'habitat à développer		Recul de 5m à respecter
	Secteur d'agriculture à diversifier		Implantation à l'alignement, pour marquer l'angle, à respecter
	Secteur d'équipements métropolitains à développer (valorisation des ressources/gestion des déchets, etc.)		Bande paysagère à créer
	Zone au traitement paysager spécifique à mettre en oeuvre (détaillé dans les Principes d'aménagement)		Bassin de rétention existant à prendre en compte
	Voirie à créer		Périmètre des Secteurs (Vie Guerse, Vie Guerse-Allende, Vie Guerse-C. de Gaulle, Pivolles)
	Elargissement de voirie à réaliser		Périmètre OAP
	Accès préférentiel à la plateforme de compostage		

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 cœur 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 cœurs 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

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.

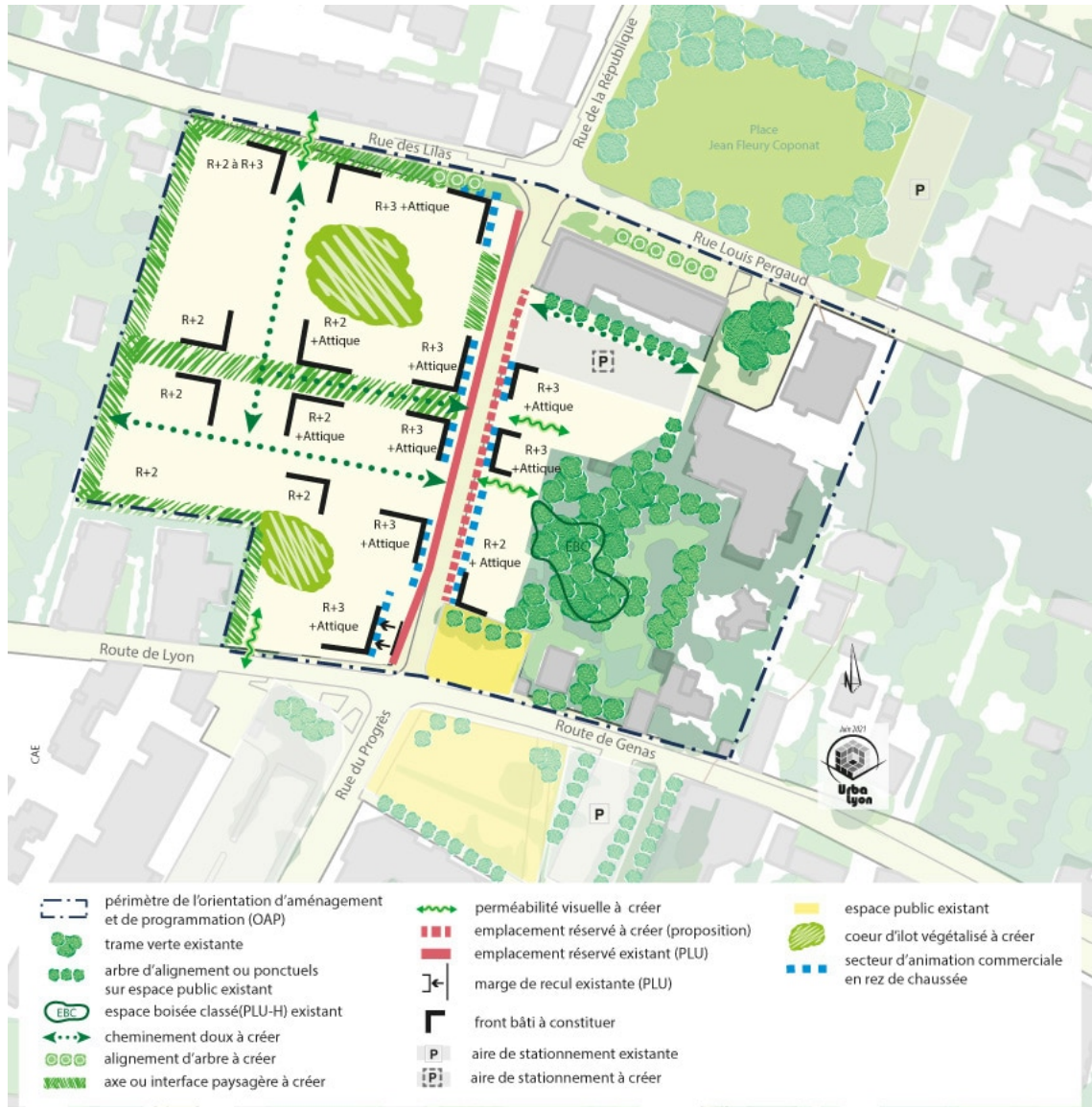
> Ilot à l'ouest de la rue de la République

- Assurer un maillage interne des cheminements piétons afin de connecter toute l'opération aux trois façades de l'îlot (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	M4
Zones mixtes	
Centralités multifonctionnelles	
UCe1	
UCe2	
UCe3	
UCe4	10,24
Mixtes de formes compactes	
URm1	24,00
URm2	5,35
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	
URc1	
URc2	8,09
A dominante résidentielle d'habitat individuel	
URi1	68,59
URi2	178,44
Zones de projet	
UPr	
Zones spécialisées	
Activités économiques productives et logistiques	
UEi1	0,37
UEi2	171,09
UEa	91,66
UEp	
Activités marchandes	
UEc	3,92
UEI	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
USP	109,40
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement	
UPp - UPpa	7,07
UL	8,28
TOTAL	686,50

Zones à urbaniser	M4
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	
AUCe1	
AUCe2	
AUCe3	
AUCe4	
AURm1	4,50
AURm2	
AURc1	
AURc2	
AURi1	
AURi2	
AUPr	
AUEi1	70,46
AUEi2	
AUEa	
AUEp	
AUEc	
AUEI	
AUSP	35,50
AUL	
A urbanisation différée	
AU1	
AU2	7,26
AU3	
TOTAL	117,72

Zones naturelles et agricoles	M4
Zones naturelles	
N1	11,05
N2	84,99
Zones agricoles	
A1	103,03
A2	153,79
TOTAL	352,86

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	M4
Espaces Boisés Classés	15,69
Espaces Végétalisés à Valoriser	16,09
Plantations sur domaine public	7,45
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	
TOTAL	39,23

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

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	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.