

Guilherand-Granges

Rue Dunant



Programmation

140 logements minimum en deux phases sur un foncier de 28 297 m²

Densité minimum : 49 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: voir schéma des phases

Objectifs

- Composer un morceau de ville cohérent en termes de répartition du rapport plein/vide, des circulations et du rapport au paysage
- Désimperméabiliser un maximum pour lutter contre les îlots de chaleur urbaine
- Travailler un rapport apaisé et paysager au ruisseau du Mialan au nord et aménager ses abords

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe au Nord-Ouest de la commune le long du Mialan et en bordure de la commune voisine de Saint-Péray. Le site se positionne dans un environnement végétal dense à préserver dans la continuité du tissu urbain de maisons pavillonnaires. Il offre des vues sur le Mialan et la montagne de Crussol non loin.

Occupation actuelle du site

Le secteur est actuellement occupé par le siège de la CCRC qui a vocation à déménager au sud du secteur, quelques maisons individuelles ainsi que du bâti d'activités.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur s'inscrit le long du Mialan, dont la ripisylve constitue la limite Ouest et Nord. Hormis cette structure paysagère majeure et ponctuellement quelques éléments arborés, le site est largement artificialisé et ne présente pas d'éléments paysagers particuliers ou notables.

A l'Est, des parcelles exploitées ou entretenues offrent un caractère ouvert et végétal intéressant le long du ruisseau et dans le prolongement de l'espace arboré à l'Est.



Vocation et composition urbaine

- Habitat petit collectif
- Habitat individuel groupé
- Principe d'insertion urbaine
- Hauteur du bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Stationnement à créer
- Stationnement en sous-terrain ou sous-face bâtie à créer

Composition paysagère

- Espace paysager de préservation de la continuité écologique
- Espace de pleine terre végétalisée
- Espace de jardin partagé
- Cœur d'îlot densément végétalisé
- Arbres existants à conserver
- Perspectives visuelles à valoriser
- Transition végétale paysagère à développer

Principes d'aménagement

- Réhabilitation des bâtiments existants ou construction de maisons individuelles groupées dans la continuité du lotissement situé au Sud du secteur
- Implanter de l'habitat collectif R+2 à R+3 au Nord le long du Mialan pour profiter de ses qualités paysagères et au centre de l'OAP pour travailler un épannelage propice à développer des vues sur le paysage pour toutes les résidences
- Garantir un retrait paysager, bande de pleine terre accueillant une végétation naturelle, sur le Mialan afin de prévenir le risque inondation, travailler un cheminement doux tel qu'énoncé dans l'ER du PLU, et s'appuyer sur sa ripisylve pour la qualité d'ensemble de l'OAP
- Assurer un bouclage de voirie et de cheminements modes doux entre les deux phases en accroche avec la trame existante sur la rue Henri Dunant et l'allée des Mûriers
- Orienter les habitations de manière à construire des vues multiples sur le Mialan, sa ripisylve et plus loin sur la montagne de Crussol
- Favoriser l'implantation d'un espace de jardin partagé au nord-ouest au bénéfice de l'ensemble des habitations de l'OAP
- Garantir un traitement paysager qualitatif paysager des interfaces bâties entre les deux phases et avec le tissu urbain existant au sud.
- Prévoir au maximum des stationnements en sous-face des nouveaux bâtiments ou en souterrain le long de la voie de desserte en garantissant un traitement paysager qualitatif et un espace ouvert favorable à la ventilation des espaces créés. Les stationnements de surface seront perméables et végétalisés.



Phasage

Afin de faciliter la réalisation de l'OAP et de construire une stratégie foncière cohérente, cette dernière est scindée en deux phases, chacune étant indépendante dans sa réalisation mais avec la nécessité de produire une desserte viaire unique permettant le bouclage de la zone entière.

- La phase 1 totalise 70 logements sur 11 268 m².
- La phase 2 totalise 70 logements sur 17 029 m².



Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, 75% sur le périmètre de l'OAP selon la répartition suivante :

- Sur une partie du périmètre de la phase 1 : 100 % de logements locatifs sociaux à destination des séniors dont 30% de PLAI.
- Phase 2 : 100 % de logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.