

Orientations d'Aménagement et de Programmation (2/3)

Sectorielles à vocation principale d'habitat



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 05 mars 2026

Approbation du PLUiH

Sommaire

ALBOUSSIÈRE

- La Chalaye 4
- Route du Château 8
- Parc du Château 10
- Route de Vernoux 12
- Grand Pré 15

BOFFRES

- L'Arnac et rue de la Tour 18

CHAMPIS

- Pierre Branlante 22
- Garnier 25
- Les sources 28

CHARMES-SUR-RHÔNE

- Faysse 31
- Trentenier 35
- Place du 19 mars 38

CHÂTEAUBOURG

- Le Village 41

CORNAS

- Village Sud 45
- Impasse de la Mure 48
- Chemin des Eglantiers 50
- La Passerelle 3 52

GUILHERAND-GRANGES

- Nouvelle Vague 2 55
- Jean Jaurès - Pont Mistral 57
- 93 Avenue Sadi Carnot 60
- Friche Lecoat 62
- 192 Avenue de Beaucaire 64
- 73 Avenue de Beaucaire 66
- 537 Avenue de la république 68
- 572 Avenue de la République 70
- Rue d'Helvie 72
- 1360 Avenue de la République 74
- Rue Dunant 77
- Ilot Sadi Carnot/Provence 80
- 861 Avenue Sadi Carnot 82
- 1601 Avenue Sadi Carnot 84
- Impasse Curie 86
- 1287 Avenue de Beaucaire 88
- Les Freydières 90
- Saint-Flour 92
- Village Sud Ouest 94
- 330 Avenue de Lyon 96
- Rue du Bac 98
- Aire d'accueil gens du voyage 100

SAINT-GEORGES-LES-BAINS

- Le centre 107
- Entrée de Ville 110
- Blod 113
- Allée des Genêts 115
- Chemin des cotes de Blod 117
- Sous le village 119

SAINT-PÉRAY

- Buisson 122
- Plantier 124
- Louis-Frédéric Ducros 1 126
- Louis-Frédéric Ducros 2 129
- Chavarant 132
- Sauvat 134
- Avenue Victor de Tassini 137
- Les Peyrouses 139

SAINT-ROMAIN DE LERPS

- Cœur de Village 142
- Grangeneuve 144

SAINT-SYLVESTRE

- La Plaine 148
- Centre Village 151
- Cimetière 153

SOYONS

- Les Freydières 157
- Ruisseau de l'ardoise 160
- Les 5 Chemins 163
- Route des crêtes 167
- Chemin du Viviers 170
- Larnage 173

TOULAUD

- Les Amandiers 178
- Route de Monsano 181
- Sous le temple 184
- Pole de loisirs 190
- Boulodrome 193

Echéancier

196

Le PLUiH contient 4 OAP thématiques : Trame verte et bleue, Confort urbain, Mobilité et Tourisme. Ces orientations sont à respecter sur l'ensemble du territoire et également dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle le cas échéant.



ALBOUSSIÈRE

5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Alboussière La Chalaye



Programmation

30 logements minimum sur 16 590 m²

Densité minimum : 18 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 10% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Conserver et valoriser les éléments paysagers, les boisements et les zones humides et travailler à la qualité d'ensemble de la proposition paysagère
- Travailler des logements qualitatifs et bien insérés dans leur environnement avec une composition tirée de l'architecture vernaculaire
- Permettre une porosité viaire et active traversant le secteur

Constat

Le secteur se situe à l'Est du centre-village en position d'entrée de ville. Il est situé en interface entre du bâti d'activité, un tissu pavillonnaire peu dense et une zone densément boisée. Le terrain est actuellement desservi par le sud-est, par l'ouest ainsi que par le sud.

Occupation actuelle du site

Le secteur est positionné pour partie sur une ancienne casse automobile. Il présente un bâti d'activité en front de rue au sud. Le reste du secteur est composé par des terrains agricoles en friche. Des haies bocagères dans et sur le pourtour du site contribuent à la qualité paysagère.

Éléments de paysage et environnementaux






Inscrit au Nord du centre-village, le secteur s'adosse au ruisseau affluent du Duzon, qui constitue en grande partie sa limite Nord et se situe entre la route de Tournon (entrée de village) et le Chemin des Chatenelles. Sur la route de Tournon, la ripisylve du ruisseau forme une coulée verte qui marque l'entrée du village tandis que le secteur de la casse automobile constitue une opportunité de mise en valeur et de structuration de l'entrée.

A l'Ouest du secteur, quelques structures arborées (haies, arbres isolés) soulignent le parcellaire et participent à l'ambiance champêtre. Le chemin des Chatenelles dévoile une ambiance rurale intéressante qui émane notamment de murets de pierres en limite, de haies de clôture basses et diversifiées, d'aménagements « simples » et perméables (exemple : stationnement en graves).






 Périmètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Voie secondaire à créer ou conforter
-  Liaison douce (piétons, cycles...) à créer
-  Espace de stationnement perméable à créer
-  Principe de retournement à créer
-  Sens de circulation à privilégier

Vocation et composition urbaine

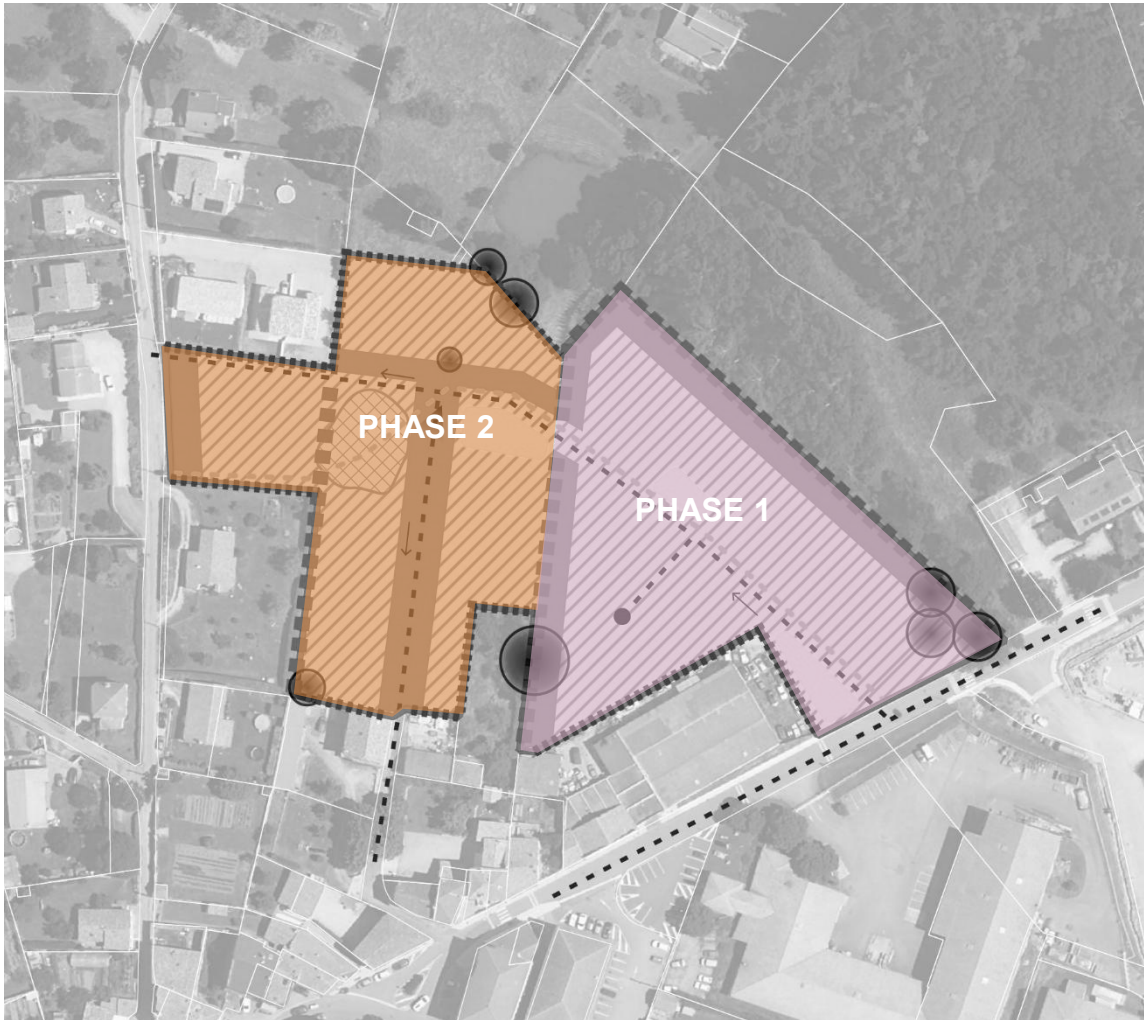
-  Maisons individuelles groupées
-  Hauteur bâtie
-  Muret à préserver et conforter

Composition paysagère

-  Espace de pleine terre à privilégier
-  Jardin privatif accolé aux habitations
-  Ripisylve à conforter et valoriser
-  Haie à valoriser
-  Frange végétale à créer
-  Perspective visuelle à valoriser
-  Arbre existant à conserver
-  Coeur d'îlot paysager

Principes d'aménagement

- Implanter une trentaine de logements de type habitat individuel R+1+C reprenant le tissu urbain alentours dans le respect de l'existant
- Définir un principe de liaison modes actifs (revêtement perméable et accompagnement végétal) et de desserte à sens unique, central et traversant connecté au Sud-Ouest
- Conserver les haies et arbres de haute tige existants qui fondent la qualité paysagère du site sur son pourtour et compléter ces bordures par de nouvelles franges paysagères
- Constituer un cœur d'îlot paysager à l'Ouest pour acter un espace de respiration, un espace de détente et de rencontre, autant que pour gérer au mieux les vis-à-vis
- Définir quelques petites poches de stationnement perméables et végétalisés (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage) le long de la desserte pour les visiteurs et secondes voitures.
- Définir une implantation de jardins privatifs sur rue et en fond de parcelle respectivement pour participer à la perception paysagère depuis l'espace public et pour favoriser les continuités écologiques avec les zones boisées existantes.
- En cas de clôtures, elles seront d'aspect simple et préserveront la transparence des espaces, permettant la vue sur la végétation des jardins. Une recherche de cohérence à l'échelle du secteur est attendue. En cas de pare-vues, ils seront réalisés au moyen de plantations diversifiées et d'essences locales.



Phasage

Compte tenu du fait que l'organisation de l'OAP acte un fonctionnement indépendant des parties Est et Ouest de l'OAP, moyennant la réalisation de la desserte centrale, il est donc possible d'envisager un phasage de cette dernière afin de privilégier des délais de réalisation en fonction des opportunités foncières.

Ainsi, la phase 1 concernée par la casse automobile pourra dans un premier être développée et la desserte en partie réalisée. Elle sera terminée dans le cadre de la phase 2 en même temps que les programmes inhérents à cette dernière.

Images de références

- Composition architecturale en plusieurs niveaux avec un travail sur la recherche de vues et de qualités d'insertion paysagère
- Traitement de la façade bâtie dans le style architectural ardéchois avec toiture en double pente
- Gestion de la pente par une insertion avec plusieurs niveaux intérieurs
- Organisation volumétrique créant des cours et des jardins privés supports d'usages directement adossés à l'environnement paysager ambiant



*Hameau de la Mazière de Bourret,
48160 Saint-Hilaire-de-Lavit*



*Vue aérienne d'une ferme
63110 Beaumont*



*Hameau de Gravières
07140 Gravières*

Alboussière

Route du château



Programmation

10 logements minimum sur 3 450 m²

Densité minimum : 29 logements/ha

Objectifs

- Structurer la partie située au nord-ouest du noyau villageois
- Travailler des logements qualitatifs et bien insérés dans leur environnement avec une composition tirée de l'architecture vernaculaire
- Favoriser les mobilités douces et l'apaisement des circulations motorisées dans et hors du périmètre
- Préserver au maximum le cadre paysager et environnemental

Constat

Le secteur d'étude se situe au centre d'un îlot composé de maisons pavillonnaires au Nord et à l'Ouest et de maisons individuelles groupées composant le noyau villageois d'Alboussière au Sud-Est.

Il est bordé par deux voiries à travers lesquelles il dispose d'un axe sur la trame viaire du village : la route du Château au sud et la route de Gilhoc à l'Ouest.

Occupation actuelle du site

Le secteur est en pleine terre et actuellement libre de construction mis à part un petit bâtiment en pierres situé en son centre. Le terrain est bordé d'une haie taillée de thuyas sur sa limite sud avec la voirie et présente plusieurs espaces de jardins potagers témoignant d'un usage quotidien. Le secteur est également ponctué par plusieurs arbres de haute tige.

Éléments de paysage et environnementaux

À l'arrière du bâti resserré du noyau villageois, le secteur s'inscrit dans un cadre patrimonial porté par une architecture rurale typique. Au-delà de la forte présence de la pierre (architecture et murs de clôture), les constructions à l'alignement, la mitoyenneté et la présence de végétation à travers les jardins ou en pied de bâtiment contribuent à l'ambiance générale. Les fronts bâtis arrières constituent une particularité et une qualité des perceptions depuis le site.

Les jardins potagers du secteur couvrent une grande surface, ils constituent des espaces de respiration à l'arrière du village dense et génèrent un caractère rural. Plusieurs arbres de haute-tige ponctuent le site et contribuent à sa qualité paysagère.



□ Périètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- - - Voie secondaire à créer ou conforter
- - - Liaison douce (piétons, cycles...) à créer
- Espace de stationnement perméable à créer
- - ● Principe de retournement à créer

Vocation et composition urbaine

- Maisons en bandes superposées
- Maisons individuelles groupées
- R+1 Hauteur bâtie
- - - Principe d'implantation de la façade principale

Composition paysagère

- Espace de pleine terre
- Jardin privatif accolé aux habitations
- Frange végétale à créer ou conforter
- ◀ Perspective visuelle à valoriser
- Arbre existant à conserver

Principes d'aménagement

- Implanter un total d'environ 10 logements répartis en trois unités pour faciliter leur insertion dans le tissu bâti environnant
- Diversifier l'offre par une typologie variée entre des maisons individuelles superposées au centre du tènement et groupées en bordure sud
- Prévoir un accès routier par la route de Gilhoc avec un principe de retournement qualitatif (revêtement de sol qualitatif pouvant servir de placette et lieu de rencontre) pour desservir le cœur du secteur
- Aménager des liaisons modes doux (revêtement perméable et accompagnement végétal) au Sud et à l'Ouest pour favoriser la connexion au reste du village
- Prévoir des espaces jardinés privés attenants à chacun des logements produits pour leur agrément et faire perdurer la vocation jardinée et vivrière du site. Ces jardins utiliseront autant que possible les espaces de jardins potagers existants (terre amendée, espace de respiration au sein du tissu bâti et mise en scène du front bâti arrière qualitatif).
- Prévoir des espaces de stationnement 2^{de} voiture et visiteurs sur l'espace public en plus d'une gestion du stationnement à la parcelle ou à l'unité bâtie. Les stationnements seront perméables et végétalisés (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage).
- Conserver et valoriser au maximum les espaces de pleine terre et les arbres présents sur site pour garantir la qualité paysagère du secteur. Les arbres qui devront être supprimés pour les besoins d'aménagement seront remplacés par des arbres de moyen à grand développement (>15m à terme). Leur plantation sera étudiée en fonction de l'espace disponible pour leur bon développement.
- En cas de clôtures, elles seront d'aspect simple et préserveront la transparence des espaces, à l'image de celles présentes dans le village, permettant la vue sur la végétation des jardins. En cas de pare-vues, ils seront réalisés au moyen de plantations diversifiées et d'essences locales.

Alboussière

Parc du château



Programmation

6 logements minimum sur 1 320 m²

Densité minimum : 45 logements/ha

Objectifs

- Finaliser l'aménagement de l'îlot du parc du château en conservant et valorisant le parc
- Proposer un total de 6 logements en front bâti venant structurer le carrefour des routes de Gilhoc et Lamastre
- Travailler des logements qualitatifs et bien insérés dans leur environnement avec une composition tirée de l'architecture vernaculaire
- Requalifier le carrefour et travailler la continuité des parcours modes actifs

Constat

Le secteur d'étude se situe à l'Ouest de l'îlot du parc du Château en partie occupé par l'espace paysager du même nom à l'Est. Ce secteur se situe au carrefour de deux axes importants à l'échelle du village : les routes de Gilhoc et de Lamastre.

Il se situe dans un espace de transition entre un tissu de noyau villageois composé de maisons de village en front de rue et un tissu plus diffus de maisons pavillonnaires sans continuité du front bâti.

Occupation actuelle du site

Le secteur est en pleine terre et actuellement libre de construction mis à part un petit bâtiment en RDC, probablement à vocation agricole ou de stockage situé en limite nord. Le terrain ne présente pas de qualités paysagères ou végétales particulières mais se situe dans la continuité du parc du château : un espace paysager public densément planté en lien direct avec le noyau villageois.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur ne présente pas d'éléments paysagers particuliers ou notables.

En revanche, sa situation en entrée de village, au carrefour de 2 rues et la proximité du parc du château, lui confèrent un potentiel important de qualification du paysage urbain.



□ Périmètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

■■■■ Voie structurante à créer ou conforter

■■■■ Voie secondaire à créer ou conforter

— — — Liaison douce (piétons, cycles...) à créer

■ Espace de stationnement perméable à créer

□ Carrefour à aménager et apaiser

Vocation et composition urbaine

■ Habitat petit collectif

■ R+1 Hauteur bâtie

— — — Principe d'implantation de la façade principale

Composition paysagère

■ Espace de pleine terre

■ Requalification de voirie et cheminements

■ Frange végétale à créer ou conforter

◀ Perspective visuelle à valoriser

Principes d'aménagement

- Implanter un total d'environ 6 logements dans une unité bâtie faisant l'angle Sud-Est du secteur afin de structurer le carrefour. L'angle du bâtiment fera l'objet d'un traitement architectural qualitatif et particulier, ainsi que le traitement des façades sur chacune des rues.
- Prévoir une requalification du carrefour et des continuités piétonnes (trottoirs) pour le sécuriser et favoriser les modes actifs. Des matériaux qualitatifs et différenciés de la voirie en enrobé seront mis en œuvre. L'aménagement permettra de mettre en valeur l'entrée de ville et de sécuriser les mobilités douces.
- Valoriser les espaces de pleine terre afin d'assurer une transition paysagère optimale avec le parc du Château à l'Est
- Prévoir un cheminement modes doux (revêtement perméable et accompagnement végétal) traversant depuis le parc du château vers la route de Gilhoc pour favoriser des déplacements dans un cadre paysager qualitatif
- Prévoir des espaces de stationnement 2nde voiture et visiteurs sur l'espace public en lien avec la fréquentation du noyau villageois. Compte tenu de leur situation en limite de parc, les stationnements seront particulièrement qualitatifs, développant des espaces perméables et largement végétalisés (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage).
- En cas de clôtures, elles seront d'aspect simple, préserveront la transparence des espaces et la vue sur la végétation des jardins. Elles s'inscriront en cohérence avec la clôture du parc du château et participeront à structurer les rues. En cas de pare-vues, ils seront réalisés au moyen de plantations diversifiées et d'essences locales.

Alboussière

Route de Vernoux



Programmation

2 logements minimum sur 782 m²

Densité minimum : 26 logements/ha

Objectifs

- Aménager la dent creuse donnant sur la route du Cros du Battoir
- Conserver les éléments paysagers et patrimoniaux (murs) présent sur site et tirer parti de sa position de surplomb pour construire des vues sur le Grand Paysage
- Travailler des logements qualitatifs et bien insérés dans leur environnement avec une composition tirée de l'architecture vernaculaire
- Proposer un volume confidentiel de 2 logements pour respecter le tissu alentours

Constat

Le secteur est localisé au Sud-Ouest du noyau villageois et desservi par la route du Cros du Battoir. Il est situé dans un tissu composé de maisons pavillonnaires et de jardins attenants. Le terrain profite actuellement d'une desserte depuis le Sud-Ouest avec une pente reprenant la différence de niveau avec la chaussée.

Occupation actuelle du site

Le secteur se situe sur un terrain exempt de construction mis à part un petit cabanon au Nord-Ouest. Il est constitué d'un espace de pleine terre bordé d'arbres de haute tige de chaque côté et se trouve en position de surplomb d'environ 1m50 par rapport à la chaussée du Cros du Battoir. Des murs patrimoniaux en limite avec la voirie et en font de parcelle au Nord complètent ces caractéristiques.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur est limité au sud par un mur de soutènement en pierres qui structure la rue (bordée d'un trottoir) et participe à la qualité paysagère de l'entrée du village par la RD219. L'entrée existante, à l'ouest du secteur est accompagnée et signalée dans le paysage par un arbre isolé. Quelques plantations de type verger agrémentent le tènement à l'Est et font la transition avec le centre-village plus resserré.

Au nord du secteur, un autre mur de soutènement est perceptible et rend compte de la pente et de sa structuration ancienne.



□ Périètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

■■■■ Voie structurante à créer ou conforter

--- Voie secondaire à créer ou conforter

--- Liaison douce (piétons, cycles...) à créer

■ Espace de stationnement perméable à créer

□ Carrefour à aménager et apaiser

Vocation et composition urbaine

■ Habitat petit collectif

■ R+1 Hauteur bâtie

--- Principe d'implantation de la façade principale

Composition paysagère

■ Espace de pleine terre

■ Jardin privatif accolé aux habitations

■■■■ Frange végétale à créer ou conforter

◀ Perspective visuelle à valoriser

● Arbre existant à conserver

Principes d'aménagement

- Implanter un volume confidentiel de 2 logements pour s'accorder à la densité du tissu urbain alentours
- Proposer une implantation en retrait de la voirie pour conserver le mur patrimonial et profiter du dénivelé pour construire des vues sur le Grand Paysage
- Conserver et valoriser au maximum les espaces de pleine terre et les arbres de haute tige présents sur site. L'espace de pleine terre ne sera pas fragmenté et participera à la qualité perçue depuis la rue : mise en scène du bâtiment à implanter, perception du mur de pierres au nord de la parcelle, vue vers une végétation diversifiée d'ambiance rurale à l'image des jardins villageois.
- Travailler des accès motorisés et doux à l'emplacement de l'actuel accès pour minimiser les terrassements et proposer un espace de stationnement attendant aux logements. Les stationnements seront perméables et végétalisés (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage).
- En cas de murs de soutènement, ils seront les moins hauts possible. Il est préférable de réaliser plusieurs murs de faible hauteur plutôt qu'un seul grand. Les terrasses ou le jardin pourront également avoir une pente de façon à minimiser la hauteur des murs. Les enrochements seront évités en raison de leur fort impact visuel.
- Le mur ne sera pas surmonté d'une clôture opaque. Il pourra éventuellement être surmonté d'une clôture transparente (grillage, grille d'aspect simple et sobre) et/ou de plantations diversifiées et d'essences locales.

Images de références

- Composition architecturale en plusieurs niveaux avec un travail sur la recherche de vues et de qualités d'insertion paysagère
- Traitement de la façade bâtie dans le style architectural ardéchois avec toiture en double pente
- Gestion de la pente par une insertion avec plusieurs niveaux intérieurs
- Organisation volumétrique créant des cours et des jardins privés supports d'usages directement adossés à l'environnement paysager ambiant



*Hameau de la Mazière de Bourret,
48160 Saint-Hilaire-de-Lavit*



*Vue aérienne d'une ferme
63110 Beaumont*



*Hameau de Gravières
07140 Gravières*

Alboussière Grand Pré



Programmation

24 logements minimum sur 6900 m², répartis de la façon suivante:

- 20 logements à destination des personnes âgées:

12 logements en collectifs,

et 8 en individuels

- 4 lots à bâtir

Densité minimum : 35 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au moins 80% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Ce périmètre est situé, en entrée de Bourg, à proximité de l'EHPAD, le long de la départementale 532 qui permet de progresser jusqu'au centre-bourg.

Le terrain est nu et plat.

Les formes urbaines environnantes, présentent à l'Est et au Sud sont pavillonnaires. Au Nord, de l'autre côté de la route s'étend une zone sportive.

Objectifs

- Cette OAP vise à réaffirmer l'entrée du centre-bourg,
- Le projet vise à affirmer la vocation d'équipement et d'hébergement/logement pour personnes âgées de ce secteur.




Principes d'aménagement


- Pour mettre en œuvre le projet la route communale principale sera dévoyée, ce qui permettra également une extension du bâtiment de l'EHPAD.
- Le bâtiment collectif en R+2 s'implantera au Nord du tènement, juste en dessous du cône de vision.
- Les logements individuels viendront s'implanter au centre et au Sud de la parcelle.
- Un second accès sur la route communale desservira les logements individuels au Sud.
- Des espaces de stationnement aérien seront réalisés sur les deux parcelles. Ils seront perméables et végétalisés.
- Des stationnements sous forme de garages boxé pourront aussi être réalisés sur la partie destinée à accueillir du R+1.


 Cône de vision non aedificandi

 Logement individuel

 Bâti collectif créé

 Espace vert collectif

 Voirie créée à déplacer

 Stationnements perméables

 Accès

 Gestion des vis-à-vis

 Liaison douce à créer

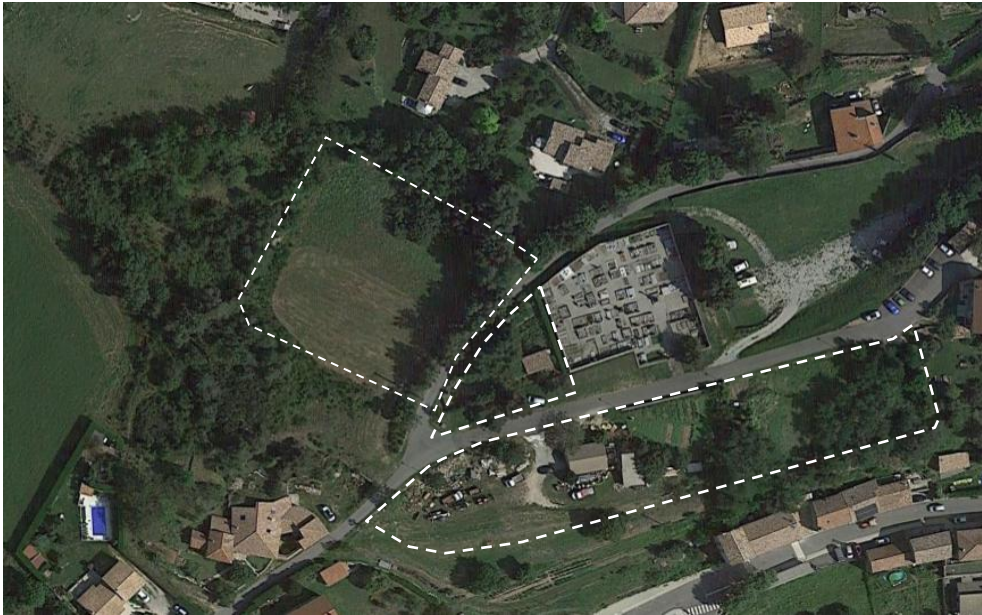


BOFFRES

1 Orientation d'Aménagement et de Programmation

Boffres

L'Arnac et rue de la Tour



Programmation

19 logements minimum sur 11 700 m², dont 6500 m² constructibles

Densité minimum: 30 logements/ha

Un espace commun en RDC et un espace de stationnement

Objectifs

- Structurer cette entrée du village
- Travailler des logements qualitatifs et bien insérés dans leur environnement avec une composition tirée de l'architecture vernaculaire
- Favoriser les mobilités douces et l'apaisement des circulations motorisées
- Préserver au maximum le cadre paysager et environnemental

Constat

Le secteur regroupe trois tènements principaux : le lieudit l'Arnac au nord-ouest, le Chemin de la Tour au sud-est et la zone de croisement des deux axes de circulation.

Ils sont situés dans l'entrée du centre-bourg depuis la RD332 et la RD219. Elles correspondent à des rues étroites de villages de campagnes adaptées à la circulation piétonne. Les deux sites les plus grands sont depuis la rue des Templier.

Occupation actuelle du site

Le tènement de l'Arnac est vierge de toute construction et de toute occupation. Il offre actuellement des paysages naturels.

Le tènement du chemin de la Tour longe cette rue en direction du cœur du village. Une habitation individuelle en R+1, accompagnée d'annexes, occupe le terrain dans sa partie ouest.

Dans l'est du tènement, le terrain se compose d'espaces verts et d'espaces boisés.

Éléments de paysage et environnementaux

Le bâti de l'entrée du centre-bourg de Boffres conserve une harmonie avec le paysage naturel. Les tènements sont riches en trame naturelle. Le tènement de l'Arnac se compose d'un champ entouré de boisement. Le tènement du chemin de la Tour se compose d'espaces verts et d'essences végétales dans sa partie est.

Le centre-bourg est localisé en hauteur. Le secteur offre ainsi des perspectives visuelles sur les parcelles agricoles en contrebas et sur les collines de Boffres.



Principes d'aménagement

- Création d'un éco-hameau sur le principe des hameaux ardéchois sur le secteur de l'Arnac
- Diversifier l'offre par un total de 13 logements en maisons en bande superposées pour l'éco-hameau et de 2*3 maisons jumelées sur le secteur du chemin de la Tour
- Aménager deux espaces publics végétalisés en entrée de site. Ces espaces jouent un rôle d'espaces accueillants qui annoncent l'entrée en site patrimonial et offrent aussi des vues dégagées vers le sud.
- Création d'un maillage piéton créé tout au long des voies de desserte à conforter ainsi que sur les espaces publics créés
- Implanter un espace de stationnement perméable séparant les deux groupes d'environ 10 places soit 1,7 places de stationnement par logements.
- Préserver des espaces boisés : un au nord-ouest du secteur l'Arnac, l'autre à l'Est du secteur chemin de la Tour. Ils jouent le rôle de ceinture et coupure verte entourant le village ancien.
- Prévoir un espace commun aux habitants au RDC de l'éco-hameau
- Préserver le mur en pierre sèche, rue de la Tour

Périmètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voie structurante à créer ou conforter
- Voie secondaire à créer ou conforter
- Liaison douce (piétons, cycles...) à créer
- Espace de stationnement perméable à créer
- Principe de retournement à créer
- Accès à la parcelle agricole

Vocation et composition urbaine

- Maisons en bandes superposées
- Maisons individuelles groupées
- Hauteur bâtie
- Principe d'implantation de la façade principale
- Espace commun en RDC pour les logements

Composition paysagère

- Espace paysager de préservation de la continuité écologique
- Jardin privatif accolé aux habitations
- Espace public paysager support d'usages à créer
- Frange végétale à créer ou conforter
- Haie existante à conserver
- Perspective visuelle à valoriser
- Arbre à planter
- Arbre existant à conserver

Images de références

- Composition architecturale en plusieurs niveaux avec un travail sur la recherche de vues et de qualités d'insertion paysagère
- Traitement de la façade bâtie dans le style architectural ardéchois avec toiture en double pente
- Gestion de la pente par une insertion avec plusieurs niveaux intérieurs
- Organisation volumétrique créant des cours et des jardins privés supports d'usages directement adossés à l'environnement paysager ambiant



*Hameau de la Mazière de Bourret,
48160 Saint-Hilaire-de-Lavit*



*Vue aérienne d'une ferme
63110 Beaumont*



*Hameau de Gravières
07140 Gravières*



CHAMPIS

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Champis Pierre Branlante



Constat

L'OAP Pierre Branlante est située au nord du centre-bourg de « La Bâtie de Crussol». Ce site s'intègre dans un environnement caractérisé par des habitations diffuses. Il est directement accessible par la RD369A.

Le secteur de l'OAP est libre de toute construction et entouré d'une variété d'essences végétales qui offrent un habitat propice à l'avifaune, aux insectes et aux petits mammifères. La limite ouest du tènement est marquée par un muret de pierres et la Pierre Branlante, qu'il est essentiel de préserver.

Objectifs

- L'enjeu principal du projet consiste à densifier et renouveler la Bâtie de Crussol tout en préservant les trames agricoles et naturelles du secteur, en respectant l'architecture locale, et en valorisant La Pierre Branlante, élément de patrimoine de la commune.

Programmation

3 logements minimum de type maisons groupées en R+1+C sur 2848m²

Densité minimum: 10,5 logements/ha

Intégration d'un périmètre de préservation pour la protection du patrimoine et du végétal au niveau de la limitation Ouest de l'OAP

Accès au niveau de la limite parcellaire Est pour réduire l'impact de la voirie et fournir des accès aux logements par l'arrière des logements







Principes d'aménagement




- Produire 3 logements individuels groupés orientés sud avec un style architectural en écho à celui du centre-bourg ou des mas/ferme présents sur la commune et la possibilité de création de jardins privés en arrière des maisons.
- Prévoir un accès depuis la RD369A via l'aménagement d'une voie de desserte et d'une voie douce longeant les logements et donnant un stationnement arrière (stationnement géré à la parcelle).
- Aménager un espace végétalisé et jardiné sur l'avant des logements (espace de présentation visuelle) pour favoriser l'intégration paysagère du projet.
- Les stationnements seront perméables et végétalisés.
- Connecter le maillage des modes doux au chemin existant qui monte au centre-bourg.
- Valoriser la trame végétale sur le secteur dans le cadre de la préservation des continuités écologiques.
- Garantir la protection particulière du mur et de la Pierre Branlante dans la limite ouest du tènement.

 Périmètre d'application de l'OAP






Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Principe de voie de desserte à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer ou conforter
-  Flux, carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

-  Maisons groupées
-  Hauteur
-  Principe d'insertion urbaine de la façade principale

Composition paysagère

-  Espace paysager de préservation de la continuité écologique
-  Espace de pleine terre végétalisé
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Élément patrimonial (muret) à préserver
-  Élément de patrimoine remarquable à valoriser

Images de références

- Composition architecturale en plusieurs niveaux avec un travail sur la recherche de vues et de qualités d'insertion paysagère
- Traitement de la façade bâtie dans le style architectural ardéchois avec toiture en double pente
- Gestion de la pente par une insertion avec plusieurs niveaux intérieurs
- Organisation volumétrique créant des cours et des jardins privés supports d'usages directement adossés à l'environnement paysager ambiant



*Hameau de la Mazière de Bourret,
48160 Saint-Hilaire-de-Lavit*



*Vue aérienne d'une ferme
63110 Beaumont*



*Hameau de Gravières
07140 Gravières*

Champis Garnier



Programmation

- **9 logements** minimum sur 3800 m² :
 - 3 logements de types individuel (T3 à T4) en R+1+C
 - 3 logements groupés en bande (T3 à T4) en R+1+C
 - 3 logements groupés en bandes (T2 à T3) en R+C
- Un espace de stationnement en surface de 20 places
- Aménagement d'une voie de desserte en sens unique et d'une voie piétonne depuis la RD219 vers le passage des Sources
- Densité minimum : 24 logements/ha

Constat

L'OAP Garnier est située au lieu-dit homonyme. Il s'intègre dans une zone d'habitation diffuse, entourée d'espaces naturels à proximité de la RD219, qui relie Alboussière à Saint-Sylvestre. Le secteur ne comporte aucune construction mis à part une petite serre en milieu de parcelle. Ce secteur comporte une pelouse et quelques essences végétales supports de biodiversité. Il s'inscrit dans un paysage de plaines agricoles et d'espaces boisés.

Il n'est pas accessible par la RD 287 à cause d'un mur légèrement surélevé longeant la route départementale.

Objectifs

- L'enjeu principal du projet consiste à densifier et renouveler le centre-bourg « Garnier » tout en préservant les trames agricoles et naturelles environnantes et en respectant l'architecture locale.







Principes d'aménagement





- Produire 6 logements individuels groupés et 3 logements individuels orientés est/ouest avec un style architectural en écho à celui du centre-bourg et la possibilité de création de jardins privés sur l'avant des maisons pour les maisons en bande et l'arrière pour les maisons individuelles.
- Prévoir une desserte viaire en sens unique et douce depuis la RD219 jusqu'au passage des Sources.
- Aménager un espace de stationnement de 20 places à proximité des maisons groupées pour réduire le stationnement sur les espaces privés. Les stationnements seront perméables et végétalisés.
- Valoriser et conforter la trame végétale sur le secteur dans le cadre de la préservation des continuités écologiques et de l'insertion paysagère du projet.
- Garantir la protection du mur existant sur la limite Est de l'OAP, séparant celle-ci de la RD219.
- Valoriser les perspectives visuelles sur les côteaux à l'Est.
- Constituer un espace paysager protégé au Nord-Est de l'OAP dans la continuité du jardin existant.

 Périmètre d'application de l'OAP







Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Voie de desserte en sens unique à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
-  Stationnement en surface à créer

Vocation et composition urbaine

-  Maisons en bande
-  Maisons individuelles
-  Hauteur
-  Principe d'insertion urbaine de la façade principale

Composition paysagère

-  Espace paysager protégé
-  Espace de pleine terre végétalisé et jardiné
-  Haie ou ripisylve existante à conserver
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Arbre existant à conserver
-  Muret à préserver

Images de références

- Composition architecturale en plusieurs niveaux avec un travail sur la recherche de vues et de qualités d'insertion paysagère
- Traitement de la façade bâtie dans le style architectural ardéchois avec toiture en double pente
- Gestion de la pente par une insertion avec plusieurs niveaux intérieurs
- Organisation volumétrique créant des cours et des jardins privés supports d'usages directement adossés à l'environnement paysager ambiant



*Hameau de la Mazière de Bourret,
48160 Saint-Hilaire-de-Lavit*



*Vue aérienne d'une ferme
63110 Beaumont*



*Hameau de Gravières
07140 Gravières*

Champis

Les Sources



Programmation

- **4 logements** minimum de type individuel en R+C sur 3589 m² constructible
- Aménagement d'une voie de desserte et d'une voie piétonne reliée à la RD219 par une servitude
- Densité minimum: 11 logements/ha

Constat

L'OAP Les Sources est située au lieu-dit Garnier au sud de l'OAP 2. Il s'intègre dans une zone d'habitation diffuse, entourée d'espaces naturels à proximité de la RD219, qui relie Alboussière à Saint-Sylvestre. Le secteur ne comporte aucune construction mis à part un abri en bois. Un projet de lotissement, intitulé « Le Havre de Champis », est en cours sur la parcelle voisine AS 169.

Ce secteur comporte une pelouse et quelques essences végétales supports de biodiversité. Il s'inscrit dans un paysage de plaines agricoles et d'espaces boisés. Il est accessible depuis la D219.

Objectifs

- L'enjeu principal du projet consiste à densifier et renouveler le hameau de « Garnier » tout en préservant les trames agricoles et naturelles environnantes et en respectant l'architecture locale. Le projet de l'OAP doit également tenir compte de l'aménagement futur du lotissement « Le Havre de Champis ».



Principes d'aménagement

- Produire 4 logements de type individuels en R+C orientés sud et répartis de manière égale entre les deux parties de l'OAP. Ils adoptent un style architectural en écho à celui du centre-bourg et donnent la possibilité de création de jardins privés en arrière des maisons.
- Prévoir un accès depuis la RD219 via l'aménagement d'une voie de desserte et d'une voie douce pénétrante.
- Prévoir le stationnement perméable sur les espaces privés.
- Valoriser la trame végétale sur le secteur dans le cadre de l'insertion paysagère du projet et de la préservation des continuités écologiques, notamment en interface avec le projet de lotissement au sud.
- Maintenir un espace végétalisé et jardiné en front de rue pour favoriser l'intégration paysagère du projet.
- Valoriser les perspectives visuelles sur les coteaux à l'est.

- Périmètre d'application de l'OAP
- Projet de lotissement Le Havre de Champis

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
- Stationnement en surface à créer
- Flux/carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

- Maisons individuelles
- Hauteur
- Principe d'insertion urbaine de la façade principale

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisée
- Haie ou ripisylve existante à conserver
- Transition paysagère végétale à assurer
- Arbre existant à conserver



CHARMES-SUR-RHONE

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Charmes-sur-Rhône

Faysse



Programmation

23 logements minimum en collectif et individuel groupé sur 7000m²
Densité minimum : 33 logements/hectares

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

Au Nord : au minimum 25% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Au Sud: au minimum 30% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée, adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère en périphérie proche du centre-village. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.



Principes d'aménagement

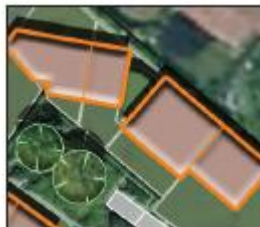
- Implanter la majeure partie des parkings, et des accès sur les extérieurs afin de préserver un îlot central vert. Développer un urbanisme où l'habitat en petit collectif et individuel groupé structurent le quartier avec un habitat pavillonnaire possible que très localement.



- Les différentes formes bâties à respecter :

Habitat individuel groupé ou en petit collectif:

Habitat individuel groupé ou mélange d'individuel groupé et de pavillonnaire (minoritaire) :



Composition urbaine

- Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume :

Les volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux (sauf lorsqu'il s'agit, le cas échéant de suivre le tracé d'une voie ou d'une place). On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense de faubourg.

_Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,

_les jardins privatifs de rez de chaussée seront de préférence coté opposé à la rue, (ou la voie de desserte carrossable).

_Hauteur : R+1 très dominante (9 m environ au faîtage maximum)comprenant des logements en rez-de-chaussée et à l'étage. Quelques volumes secondaires pourront présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins.

Composition urbaine

• Logements en individuel groupé/jumelé :

Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les covisibilités (le bâti faisant écran).

Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.

• Logements individuels

Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).

Hauteur conseillée : 6 m.

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

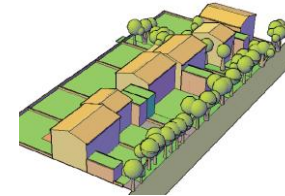
• Traitement des interfaces bâties entre espaces communs ou publics

Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :

- soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
- soit par des jardinets, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sur rue sera séparée de cette rue par une large platebande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (inclus dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.

- Stationnement: Les parkings seront drainants ou enherbés. Ils seront ombragés



Charmes-sur-Rhône

Trentenier

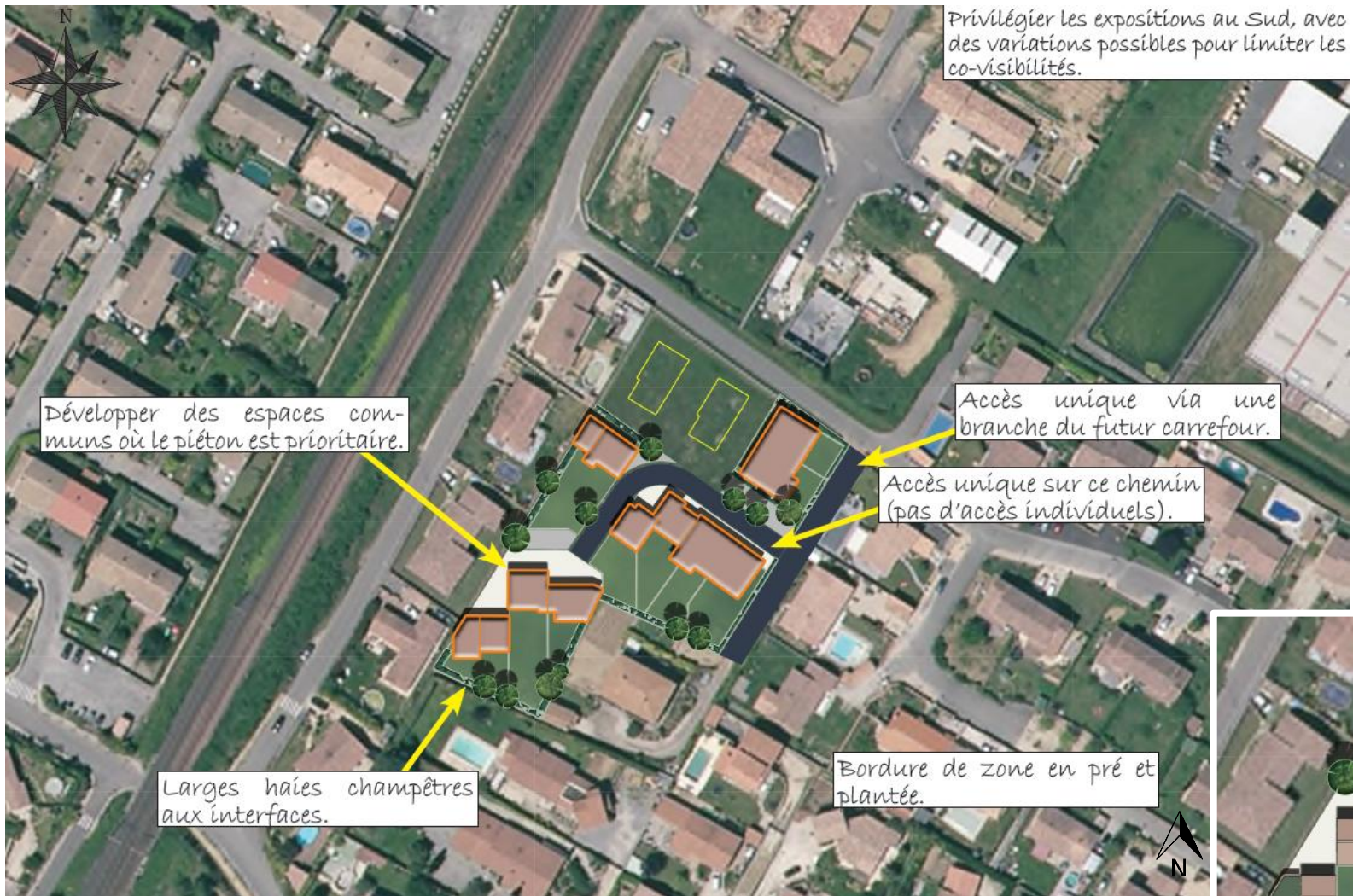


Programmation

11 logements minimum de type individuel groupé sur 5100m²
Densité minimum : 22 logements/hectares

Objectifs

- Produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée, adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère en périphérie proche du centre-village. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.

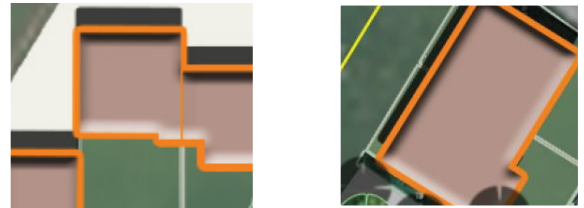


Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.



Dispatcher les parkings, les mutualiser au mieux. Développer un urbanisme où l'habitat en petit collectif et individuel groupé structurent le quartier, avec un habitat pavillonnaire possible que très localement.

Les différentes formes bâties à respecter : Habitat individuel groupé. Mélange pavillonnaire / individuel groupé possible, mais avec pavillonnaire minoritaire.



Composition urbaine

• Logements en individuel groupé/jumelé :

Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les covisibilités (le bâti faisant écran).

Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.

• Logements individuels

Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).

Hauteur conseillée : 6 m.

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

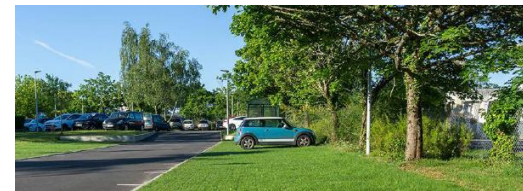
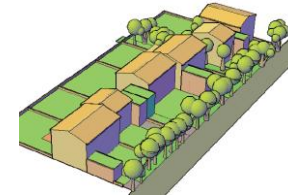
• Traitement des interfaces bâties entre espaces communs ou publics

Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :

- soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
- soit par des jardinets, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sur rue sera séparée de cette rue par une large platebande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (inclus dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.

- Stationnement: Les parkings seront drainants ou enherbés. Ils seront ombragés.



Charmes-sur-Rhône

Place du 19 mars



Programmation

5 logements intermédiaires minimum en R+1+C sur 2 560 m²

Densité minimum: 20 logements/ha

Servitude de retrait paysager sur l'Embroye

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Densifier l'habitat avec la production d'environ 5 logements intermédiaires en R+1+C
- Permettre la requalification de la place du 19 mars, du parvis de l'école, de la réorganisation de son stationnement et de ses continuités modes actifs
- Valoriser le paysage et les continuités écologiques en interface avec l'Embroye

Constat

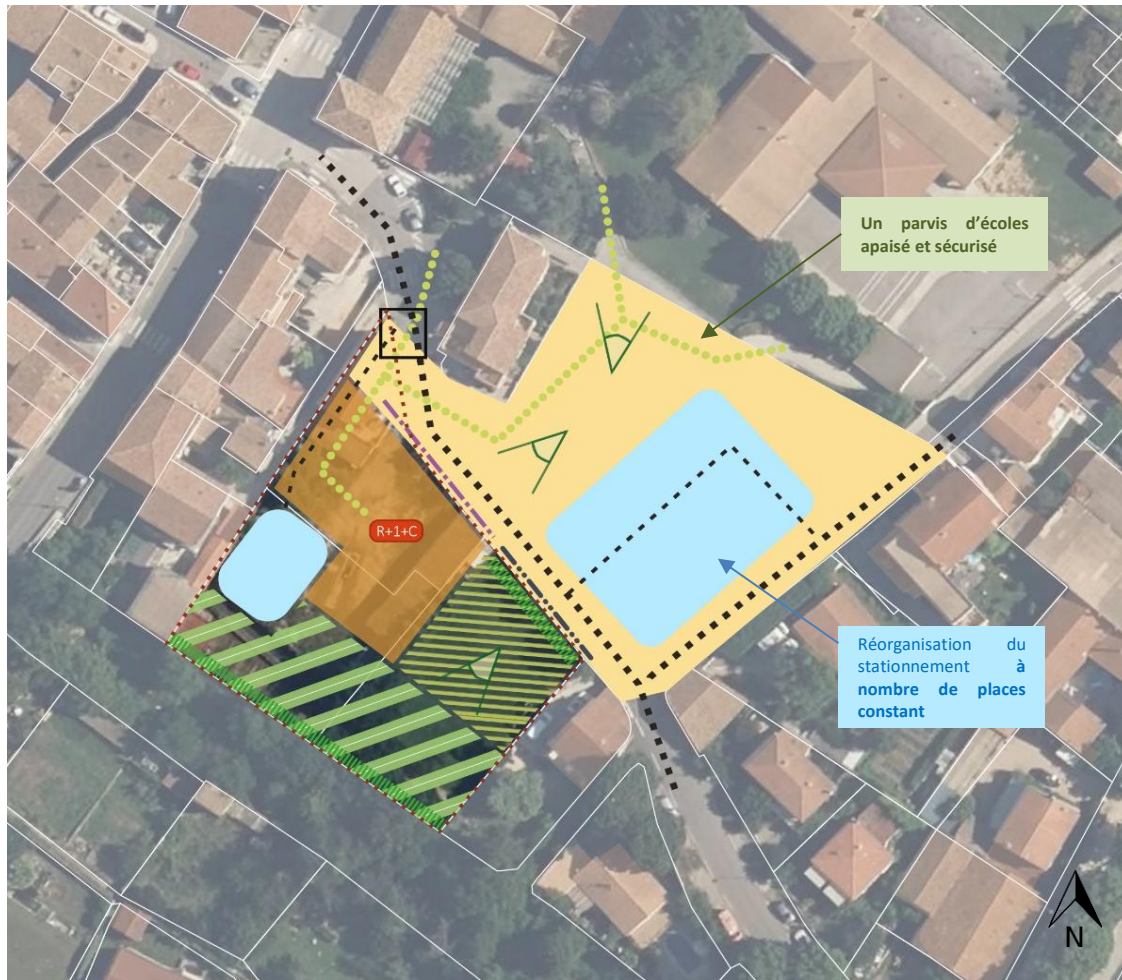
Le périmètre de l'OAP se situe à proximité immédiate du noyau historique du village de Charmes-sur-Rhône sur d'anciens terrains agricoles. Il est bordé au Sud par la rivière l'Embroye et au Nord par la place du 19 Mars servant d'espace de stationnement de l'école maternelle. Le site est intégré à un tissu urbain de maisons individuelles groupées entrecoupées de jardins privés, le plus souvent en R+1.

Occupation actuelle du site

Il est en partie occupé par une maison individuelle en R+1 sur l'angle Nord-Ouest et par un bâtiment long typique de l'ancienne activité agricole qui scinde le site en deux parties. Un espace de pleine terre et plusieurs arbres de haute tige constituent la ripisylve de l'Embroye et participent de la qualité paysagère perceptible depuis l'espace public.

Contraintes

Le profil altimétrique fait figurer une différence d'environ 1m entre le niveau du terrain et de la rue, accentuée progressivement de 2m jusqu'à l'Embroye où elle chute brutalement de 3m.



Principes d'aménagement

- Développer 5 logements intermédiaires en R+1+C dans la continuité du front bâti du noyau villageois à l'Ouest
- Garantir la cohérence urbaine et architecturale des habitations en s'inspirant de l'esthétique et de l'organisation du noyau villageois proche
- Garantir un accès viaire à la parcelle sur le coin Nord-Ouest le moins sujet à la pente, implanter un dispositif d'apaisement (zone 30) au niveau du croisement routier et gérer un espace de stationnement en arrière de la rue
- Instaurer un principe de retrait paysager et écologique en fond de parcelle le long de l'Embroye afin de gérer la pente, le risque inondations et la conservation de la biodiversité
- Préserver et valoriser le mur agricole ancien sur la limite Nord-Est de la parcelle
- Conserver un espace jardiné d'agrément pour les logements en contiguïté avec ce mur afin de valoriser la perspective visuelle sur la végétation depuis l'espace public
- Repenser l'organisation de la circulation et du stationnement à nombre de places constant) sur la place du 19 mars de manière à proposer un espace public paysager et piéton sécurisé pour les sorties d'école et support d'usages pour les enfants

⋯ Périmètre OAP

Vocation et composition urbaine

- Habitat intermédiaire
- Espace public paysager support d'usages à créer
- Principe d'implantation à respecter
- Patrimoine (muret) à conserver et valoriser
- Hauteur bâtie

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Liaisons douces à créer ou conforter
- Voie structurante à apaiser
- Voie de desserte à créer ou conforter
- Espace de stationnement perméable à créer
- Carrefour à créer et/ou apaiser

Composition paysagère

- Espace de pleine terre
- Espace de préservation de la continuité écologique
- Transition végétale paysagère à développer
- Perspectives visuelles à construire



CHATEAUBOURG

1 Orientation d'Aménagement et de Programmation

Chateaubourg

Le Village



Programmation

- **6 logements** minimum groupés en R+1 maximum :
 - Réhabilitation ou démolition reconstruction du bâtiment implanté le long de la RD86 en logements
 - Constructions de logements individuels groupés de type maisons mitoyennes alignées donnant sur la route de Saint Romain
- Surface : 2283m²
- Densité minimum : 26 logements/hectares
- Servitude : la partie sud du tènement occupée par le ruisseau est exposée au risque inondation

Constat

Le secteur se situe à proximité du centre-bourg.

Le projet s'insère le long de la RD86 et offre des vues sur le village, les coteaux viticoles et les montagnes du Vercors.

Le secteur est occupé par un bar-restaurant, aujourd'hui vacant, implanté à l'alignement qui marque l'entrée sud du village et des espace non bâtis à l'arrière desservis par le chemin de Saint Romain.

Un ruisseau s'écoule au sud de la parcelle et est concerné par le PPR inondation


Objectifs

- Cette OAP vise à réaffirmer l'entrée sud du village en maintenant l'alignement le long de la route départementale et requalifiant l'axe routier pour faciliter les mobilités piétonnes.
- Le projet valorise la présence du ruisseau au sud en limitant la constructibilité nouvelle à proximité de l'axe d'écoulement et les vues vers l'ouest et l'est.
- Le projet vise à renforcer l'offre de logements du village
- Le projet renforce l'accès au centre-bourg par les modes doux





Principes d'aménagement


- Valoriser l'entrée sud du village en maintenant l'implantation d'un bâtiment à l'alignement soit en réhabilitation de l'existant soit en démolition/reconstruction. Le stationnement de ces logements est géré au nord du bâtiment sur un espace de stationnement mutualisé et perméable. Les accès directs depuis la route départementale (garages, etc) sont interdits. Des cheminements doux pour rejoindre le centre du village sont aménagés en lien avec le projet de requalification de la RD86.
- Implanter des constructions nouvelles de manière à réduire les aménagements de voiries supplémentaires en aménageant des accès depuis la route de Saint Romain au nord. Les nouvelles constructions sont implantées au nord du secteur en alignement avec la voirie tout en ménageant un espace pour le stationnement sur la parcelle à l'avant des constructions.
- S'intégrer dans le tissu environnant en limitant la hauteur des constructions au R+1 maximum.
- Orienter les constructions le long des axes existants afin de créer un îlot vert en cœur de secteur qui pourra être aménager en jardins d'agrément pour les logements et permet de ménager le lit du ruisseau au sud.
- Renforcer les vues sur le centre-bourg, le massif du Vercors et les côteaux viticoles, notamment sur la route Saint-Romain
- Conserver au maximum des entités paysagères et patrimoniales existantes comme des bouquets d'arbres ou l'ancien café/restaurant, lieu patrimonial de la commune, qui pourra être réhabilité.
- L'accès à l'espace de stationnement se fera depuis la route de Saint-Romain.
- Traiter l'interface avec les parcelles et activités agricoles : prévoir une frange urbaine d'au moins 8m à l'intérieur du périmètre de l'OAP et en dehors des jardins des maisons

 Périmètre d'application de l'OAP


Accessibilité, modes doux et stationnement


 Requalification de la D86


 Cheminement piéton à conforter


 Espace de stationnement

Vocation et composition urbaine


 Vocation habitat densité moyenne


 Construction à réhabiliter ou démolition/reconstruction


 Ordonnancement et orientation des façades principales


 Hauteur maximale des constructions


Composition paysagère

 Espace végétalisé de pleine terre

 Arbres ou bouquet d'arbres à conserver

 Arbres à planter

 Principe de recul / espace tampon

 Transition paysagère végétale à assurer

Exemples d'ambiance, de type de bâti, principes d'aménagement d'espace extérieur,

- Le bâtiment existant est soit réhabilité, soit démolit et reconstruit à l'identique, en R+1, aligné à la voirie. Le stationnement lié aux logements de ce bâtiment sont mutualisés sur un parking au nord du bâtiment dont l'accès se fait depuis la route de Saint Romain (et pas directement sur la RD). Cette aire de stationnement est perméable et végétalisée.
- De nouvelles constructions en R+1 sont implantées le long de la Route de Saint-Romain et sont destinés au logement
- La composition finale garantit les vues à l'est sur le centre ancien et à l'ouest sur les coteaux viticoles.



Exemple de parking perméable



Exemple de constructions individuelles groupées en bande avec gestion du stationnement (garage et place de stationnement à l'avant des bâtiments donnant sur la voie)

- En lien avec le projet de réaménagement de la route départementale, des aménagements piétons sécurisés (trottoirs, traversée de départementale) sont créés ou renforcés pour renforcer le lien avec le centre-bourg
- Sur les bords ouest et sud de la parcelle sont appliqués des principes de recul (notamment pour les clôtures) qui permettent le développement d'arbres et la protection du ruisseau pour des enjeux de risques inondation et de biodiversité. Ils garantissent une insertion paysagère et environnementale du projet.



CORNAS

4 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cornas

Village Sud



Programmation

10 logements minimum individuels en R+1 avec jardins et stationnements privés gérés à la parcelle sur 2600m²
Densité minimum: 38 logements/hectare

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: Au minimum 30 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

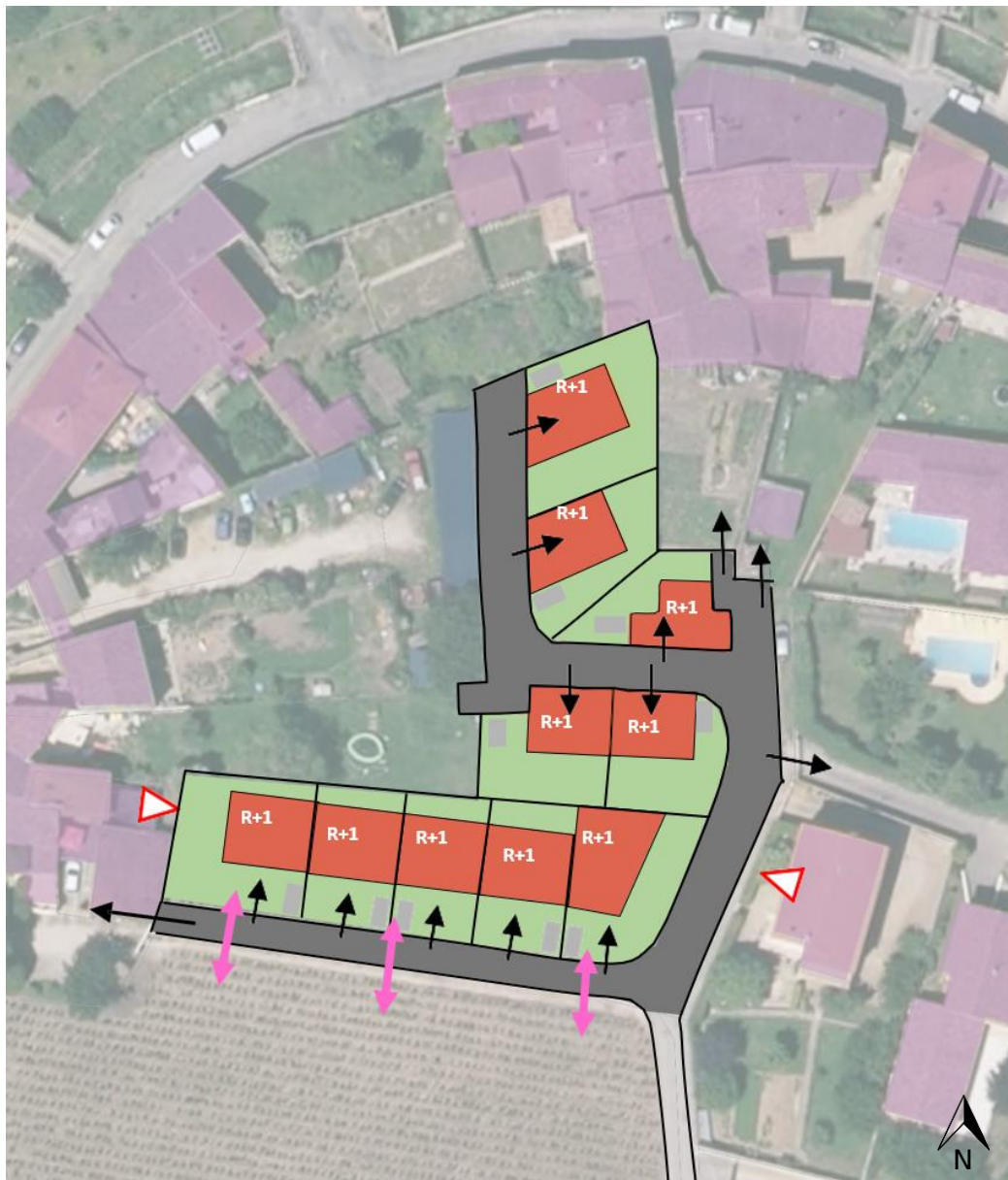
Constat

Ce tènement s'inscrit à l'arrière du tissu central et ancien de la commune. Il est également adjacent à des maisons pavillonnaires à l'Est et à des parcelles viticoles au Sud-Ouest.

Le périmètre est en recul de la voie principale (au Nord), séparé par le bâti en bande dense qui borde la route. Du fait de ce tissu dense, les accès à ces parcelles sont étroits et il n'existe pas de cheminement piéton depuis la rue principale.

Objectifs

- Mettre à disposition une offre de logements à proximité du centre-bourg
- Faciliter l'accès aux parcelles afin qu'elles puissent être investies
- Permettre une cohérence paysagère entre le centre bourg et les parcelles viticoles, par la mise en place d'une couture urbaine à l'interface. (zone tampon de non-traitement)
- Exploiter le fait qu'il y ait peu de vis-à-vis à gérer pour implanter des logements



Principes d'aménagement

5 des logements individuels groupés s'aligneront en front urbain sur la rue Sud, avec des jardins à l'avant qui permettront de traiter les vis-à-vis paysagers avec les vignobles (retrait obligatoire de 20m).

Les 5 autres logements au Nord, seront implantés et adressés sur la voie en impasse qui les desservira, afin de limiter les vis-à-vis avec les jardins des parcelles environnantes et maximisant les orientations Sud, Est et Ouest.

Une reprise des voies actuelles trop étroites et en mauvais état pour la desserte des lotissements à double sens est à prévoir. Des accès aux parcelles limitrophes devront être conservés à long terme, malgré l'urbanisation du secteur.

Les stationnements seront perméables.

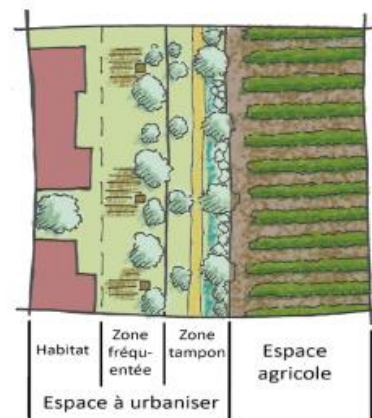
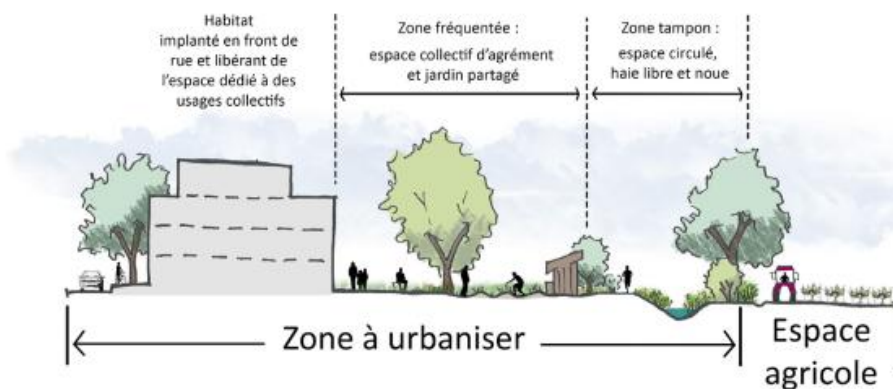
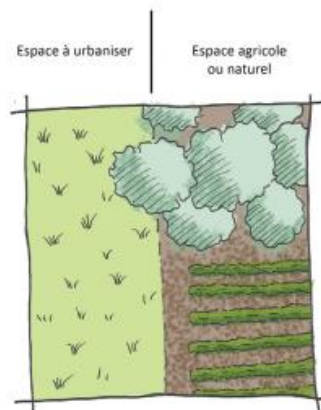
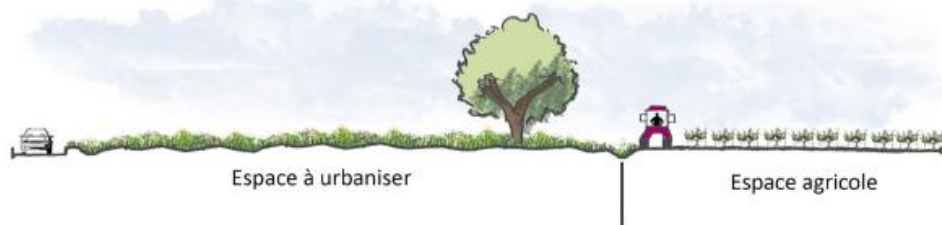
La création d'une zone tampon entre la parcelle agricole et l'espace urbanisé d'une largeur de 5m minimum (voir schéma de principe ci-après)

- Bâti individuel
- Espaces résidentiels privés
- Interfaces agricoles
- Gestion des vis-à-vis
- Stationnements perméables
- Voirie créée et réaménagée
- Accès privé

Exemples et prescriptions du traitement des interfaces agricoles :



>> «A venir»



Les équipements tels que voiries, cheminements, aires de stationnement, dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales peuvent être localisés, en fonction du contexte, dans la zone tampon afin de conforter l'espace de transition. Ces derniers seront conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Cornas

Impasse de la Mure



Programmation

5 logements minimum sur 3 330m²
Densité minimum: 15 logements/hectares









Constat

- Secteur intégré à un tissu urbain pavillonnaire peu dense
- Composé d'un verger et d'un vignoble
- Voie de chemin de fer à proximité
- Rue en impasse
- Belles vues sur les coteaux viticoles de Cornas

Objectifs

- Mettre à disposition une offre de logements à proximité du centre village



	Plaine arboricole		Habitat individuel
	Pentes boisées		Accès aux parcelles privées
	Arrêt de bus accessible		Périmètre dent creuse
	Voie sans issue		
	Voie ferrée		

Principes d'aménagement

Construction et parcelle :

- Découpage parcellaire en lanière (orientation est-Ouest)
- Variation de 20% de la surface parcellaire entre 2 parcelles contigües
- Habitat individuel, mitoyenneté encouragée
- Construction compacte, en R+1, implantée en limite de parcelle
- Retrait à la voirie et matériaux en cohérence avec les constructions alentours

Accès et circulations :

- Accès aux logements depuis l'impasse de la Mûre
- Stationnements perméables et gérés sur la parcelle

Aménagement :

- Privilégier les orientations favorisant les vues sur les coteaux
- Ménager des espaces d'intimité à proximité immédiate du bâtiment (haie vive dense, décalage des constructions,...)
- Limiter les ombres portées sur les autres bâtiments et espaces extérieurs à proximité des façades
- Haies composées d'essences variées excluant les conifères, éviter de créer des barrières végétales opaques

Cornas

Chemin des Églantiers



Programmation

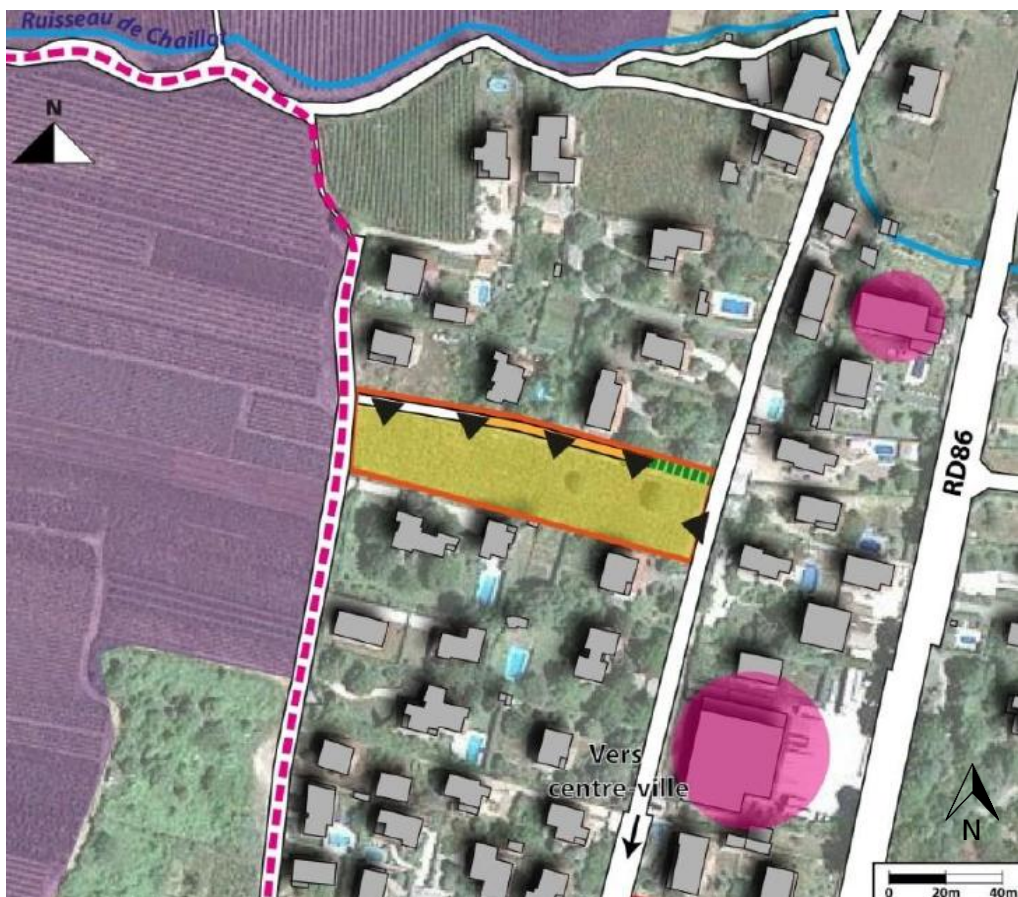
5 logements minimum sur 3575 m²
Densité minimum: 14 logements/hectares

Constat

- Intégré au tissu pavillonnaire peu dense, au pied du coteau viticole
- Planté de vigne
- Desservi par le chemin des Églantiers et surplombant la rue Pied la Vigne

Objectifs

- Mettre à disposition une offre de logements à proximité du centre-bourg



	Coteau viticole		Habitat individuel
	Activité économique		Voie de desserte existante
	Zone 1AU		Voie de desserte à créer
	Cours d'eau		Accès aux parcelles privées
	Sentier de découverte du vignoble de Cornas		Chemin piéton à créer
			Périmètre dent creuse

Principes d'aménagement

Construction et parcelle :

- Différence surfacique d'au moins 20% entre deux parcelles contigües
- Habitat individuel dense, mitoyenneté fortement encouragée
- Construction en limite de parcelle, compacte et en R+1
- Matériaux en harmonie avec les constructions alentours

Accès et circulations :

- Création d'une voie de desserte à l'intérieur de la zone
- Chaussée très réduite à double sens, en impasse
- Prolongement de la voie par un chemin piéton, moins large, débouchant sur la rue de Pied la Vigne par un escalier
- Stationnements perméables et gérés sur la parcelle
- Accès possible à la parcelle la plus à l'est par un garage en « sous-sol » (soit au niveau de la rue de Pied la Vigne)

Aménagement :

- Point de collecte des déchets et boîte aux lettres en entrée de zone
- Privilégier les orientations favorisant les vues sur le coteau et les jardins positionnés au Sud
- Ménager un espace d'intimité à proximité immédiate du bâtiment (haie vive dense, décalage des constructions,...)
- Haies composées d'essences variées excluant les conifères, éviter de créer des barrières végétales opaques
- Espaces avant des maisons non clôturés.

Cornas

La Passerelle 3



Programmation

33 logements minimum sur 8400 m² constructible
Densité minimum: 39 logements/hectares

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 40 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

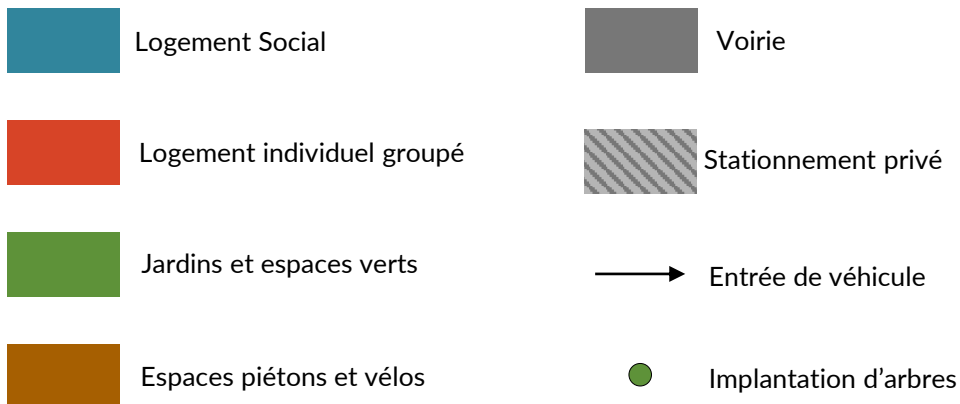
Ce périmètre situé à l'Est de la ville, est bordé par le chemin des mulets à l'Est, la voie ferrée à l'Ouest, la passerelle 2 au Sud ainsi que des vignes au Nord.

Cette parcelle est actuellement en friche, parsemée d'arbres et de buissons au milieu des hautes herbes.

Le contexte urbain environnant est plutôt dense.

Objectifs

- Exploiter le fait qu'il y ait peu de vis-à-vis à gérer pour implanter des logements.
- Mettre à disposition une offre de logements sociaux
- Densification en périphérie de la ville.
- Rester cohérent avec les 2 premières opérations « La Passerelle 1 et 2 » plus au Sud.
- Limiter les nuisances de la voie ferrée à l'Ouest de la parcelle.



Principes d'aménagement

Accès et circulations :

- La zone sera accessible par la voie existante plus au Sud, et une sortie sera possible sur le chemin des Mulets. La visibilité et la faible circulation sur ces routes permettent de garantir la sécurité des usagers qui entrent ou sortent de cette nouvelle zone d'habitation.
- Une route traversera la parcelle du Sud-Ouest au Nord-Est, le sens de circulation est défini de la même manière. Plusieurs voies secondaires pourront partir de cet axe principal.
- L'aménagement de la zone privilégiera les déplacements modes doux par un maillage piéton et cycle fin et des aménagements sécurisés et attractifs.

Composition urbaine :

- Le secteur sera composé de deux formes urbaines distinctes: l'habitat individuel dense, au Sud, et l'habitat collectif au Nord.
- les constructions seront de préférence compactes et pourront être accolées soit directement soit par les garages. Les maisons en bande seront encouragées.
- On retrouvera un jardin en arrière des parcelles. Les constructions n'excéderont pas le niveau R+1.
- L'habitat collectif sera conçu sous la forme de petits immeubles compacts, en R+1.
- 2 places de stationnement par logements seront à prévoir sur l'espace privé. Les stationnements seront perméables.

Aménagement :

- Des arbres seront implantés sur toute la surface de la parcelle, dans les jardins mais également le long de la voirie pour produire de l'ombre.



GUILHERAND-GRANGES

22 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Guilherand-Granges

Nouvelle vague 2



Programmation

40 logements minimum de type T1 répartis dans un bâtiment en R+3 à destination des étudiants sur un foncier de 2 960 m²
Densité minimum : 135 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Développer une résidence étudiante dans la continuité de la résidence « Nouvelle Vague » à l'Est
- Développer une porosité modes actifs vers le sud et la centralité de la commune
- Proposer une offre de stationnement bien dimensionnée aux besoins

Constat

Localisation et desserte

Le périmètre de l'OAP se situe au Nord de la centralité équipée de Guilherand-Granges et à côté de la résidence étudiante « Nouvelle Vague ». Il est intégré dans un tissu urbain dense composé d'habitat collectif en R+2/3 à proximité.

Il est desservi par la rue Youri Gagarine au Nord à partir de laquelle il est possible d'accéder à un parking dévolu à l'actuelle résidence. Aucun accès, même modes actifs, n'est actuellement possible vers le sud.

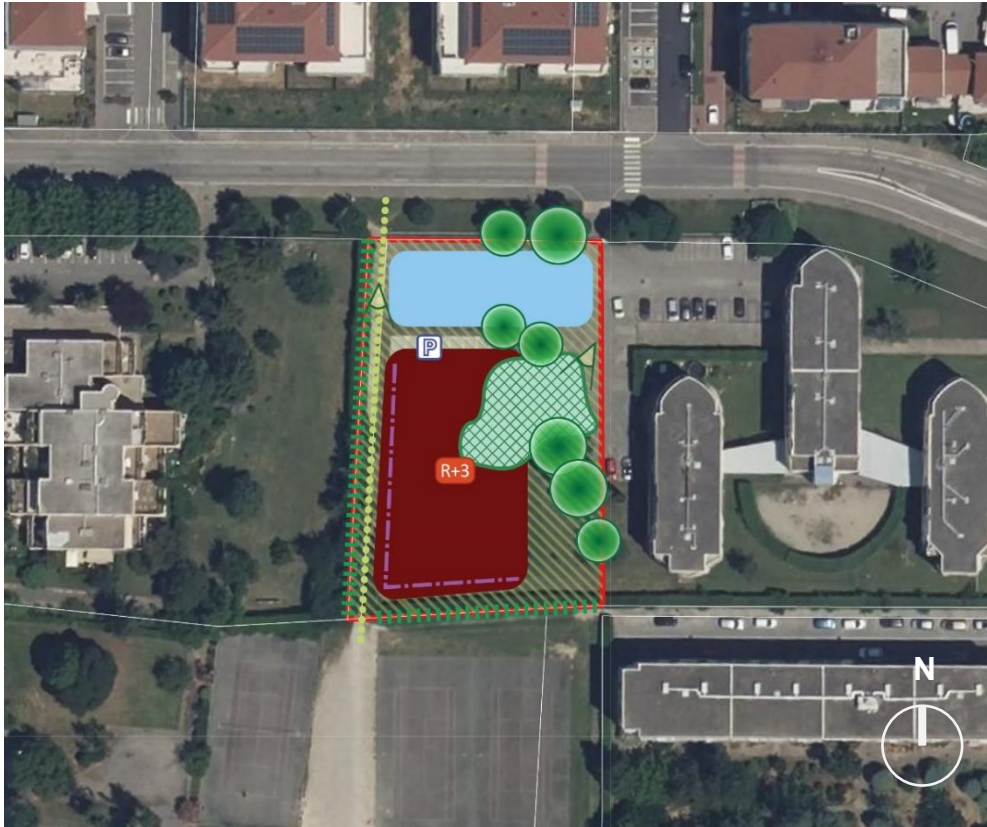
Occupation actuelle du site

Le site est pour l'instant composé d'un parking bitumé de surface et de quelques arbres de haute tige, dont un alignement donnant sur la rue Youri Gagarine.

Éléments de paysage et environnementaux

Le site d'OAP s'inscrit dans un contexte paysager urbain marqué par des bâtiments de grandes dimensions (collectifs ou équipements) insérés dans une trame verte importante composée d'espaces en herbe et de plusieurs structures arborées bien développées (alignements d'arbres, bouquets d'arbres et arbres isolés). Cette trame verte qualifie les perceptions visuelles de premiers plans (depuis les voies) et offrent des profondeurs de champs de vision vers l'intérieur des tenements. Elles participent également à l'intégration des bâtiments dans une ambiance de « ville parc ».

Le site comporte ainsi quelques arbres intéressants à préserver, ainsi qu'une bande végétalisée le long de la rue Youri Gagarine.



Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif
- Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du front bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Stationnement perméable à créer
- Principe de liaison douce à créer
- P Parking en sous-face bâti ou souterrain

Composition paysagère

- Espaces de jardin/pleine terre végétalisés
- Frange végétale à créer ou conforter
- Arbres existants à conserver
- Perspective visuelle à valoriser
- Coeur d'îlot densément planté et aménagé

Principes d'aménagements

- Implanter un bâtiment en R+3 le long de la limite Ouest du périmètre afin de gérer les vis-à-vis avec les bâtiments de part et d'autre du secteur
- Développer une résidence étudiante de 40 logements T1 bien intégrée dans le tissu urbain environnant
- Développer un cheminement modes actifs (revêtement perméable et accompagnement végétal) et un accès depuis la rue Yuri Gagarine vers le sud et la centralité équipée de la commune
- Implanter un espace de stationnement commun complémentaire et bien dimensionné en frange Nord, en tirant parti des arbres existants et en assurant sa qualité paysagère (accompagnement de plusieurs strates végétales, avec strate arborée dominante) et sa perméabilité.
- Conserver et valoriser les arbres de haute tige existants sur le site en les inscrivant dans un plan d'aménagement paysager d'ensemble participant à la trame paysagère du quartier (plantations diversifiées et multistrates), et offrant aux usagers des lieux d'agrément, favorables à la rencontre et la vie collective, et développant des usages diversifiés.
- Veiller à inscrire les bâtiments « dans le parc » en privilégiant leur végétalisation jusqu'en pieds de bâtiment et en travaillant l'imbrication du bâti et du végétal

Guilherand-Granges

Jean Jaurès – Pont Mistral



Programmation

45 logements minimum sur un foncier total de 1 870 m²

Densité minimum: 240 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Développer une programmation mixte bureaux/habitations pour gérer l'interface entre une impasse résidentielle au Nord et un axe source de nuisances au Sud
- Valoriser l'entrée de ville de la commune par une architecture identifiable et qualitative
- Valoriser la liaison modes actifs vers les berges du Rhône

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe en entrée de ville Est au niveau du début du pont Mistral menant à Valence. Il est situé entre la rue Louis Pasteur, une impasse à caractère plutôt villageois composée de maisons de ville juxtaposées en R+2, et le pont Frédéric Mistral, un axe urbain en 2*2 voies assez fréquenté et source de nuisances marqué par des bâtiments en R+2 avec un recul sur la voirie via des petites cours jardinées. Le site est voisiné par des bâtiments d'habitation en R+2 à l'Ouest et en R+5 à l'Est. Ce dernier est le premier urbain visible depuis le pont en venant de Valence. Un accès modes actifs vers les berges de Rhône est possible au Nord-Est du site.

Occupation actuelle du site

Les parcelles concernées sont occupées par des bâtiments résidentiels avec un retrait et des jardins en arrière-cour faisant tampon avec le pont. Un espace de stationnement constitue la limite Est entre le secteur et le bâtiment en R+5.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur d'OAP ne présente pas d'éléments paysagers particuliers ou notables. En revanche, sa situation en entrée de ville et à proximité du Rhône lui confère un potentiel important de qualification du paysage urbain.

À noter cependant, l'alignement du bâti sur la rue Louis Pasteur qui marque la structure bâtie ancienne, et la présence d'un cèdre remarquable sur le tènement voisin.



Vocation et composition urbaine

- Habitat petit collectif
- Principe d'insertion urbaine
- R+2 Hauteur du bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

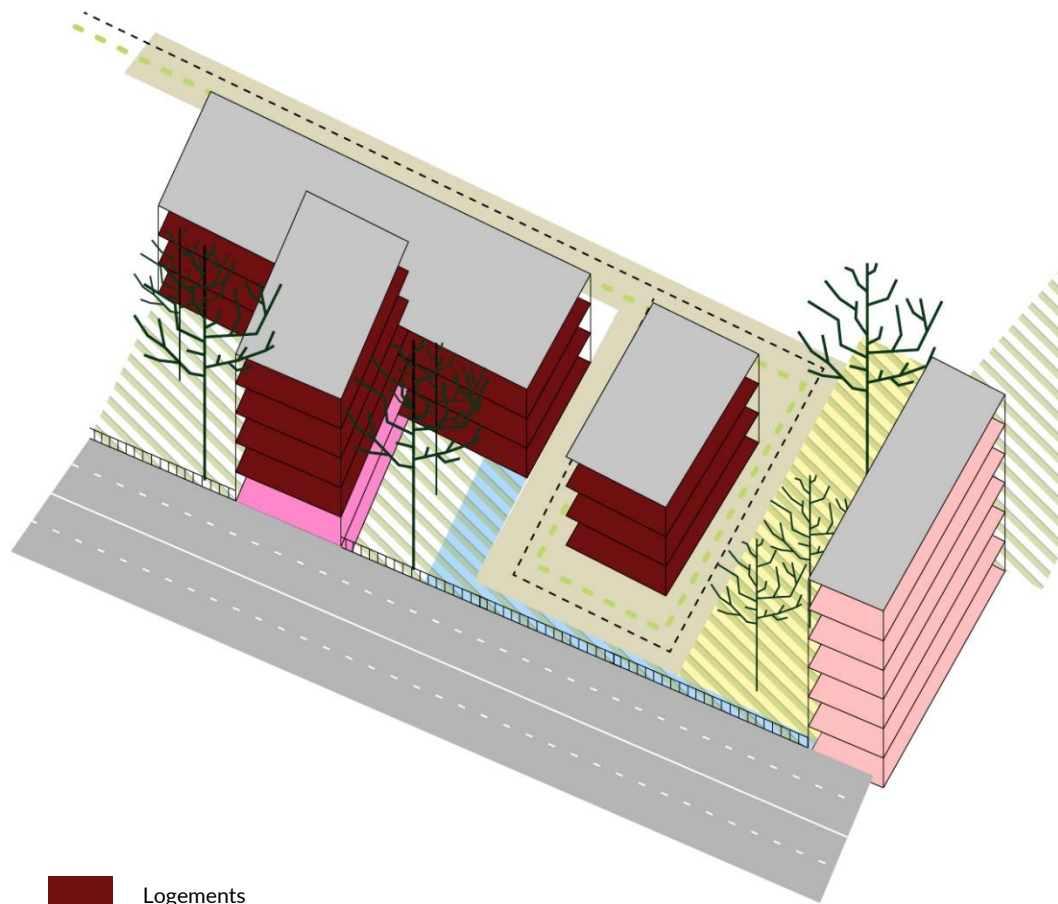
- Principe de voie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Stationnement perméable à créer

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisée
- Espace public paysager à créer
- Arbres existants à conserver
- Arbres à planter
- Perspectives visuelles à valoriser
- Transition végétale paysagère à développer

Principes d'aménagements

- Maintenir et prolonger le front bâti le long de la rue Louis Pasteur par l'implantation d'un habitat de type petit collectif en R+2+C. Soigner et animer les façades afin qu'elles participent à la qualité de la rue.
- Prévoir un bouclage de voirie passant entre les bâtiments afin de libérer le fond de l'impasse pour un traitement qualitatif et paysager de l'espace public (perméabilité et qualité des revêtements de sols ; accompagnement végétal des voies) donnant sur les berges du Rhône et afin d'induire une circulation apaisée en assurant la continuité des liaisons douces
- Gérer le stationnement via un espace perméable et végétalisé (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage) commun avec la résidence à l'Est en limite Sud du périmètre afin de créer un espace tampon avec le pont en surplomb. Rendre possible le stationnement en sous-face bâtie pour une offre bien dimensionnée avec un traitement qualitatif de ces espaces (ouverture, ventilation, etc.).
- Ménager un espace densément végétalisé (multistrate et végétation inféodée aux milieux humides) qualitatif en transition avec le Rhône, mettant en valeur le fleuve, favorisant les usages, propice à la détente et à la découverte.
- Travailler une façade qualitative au droit du pont Frédéric Mistral de manière à constituer une référence visuelle bien identifiable depuis le pont et qualifier l'entrée de ville
- Assurer une bande végétale multistrate, et notamment arborée, au Sud, en transition avec le Pont Frédéric Mistral.



- Logements
- Locaux d'activités

Principes d'aménagement - Axométrie éclatée

- Un bâtiment signal en R+5 comme pendant du bâtiment en R+5 à proximité avec la possibilité de prévoir des aménagements légers pour renforcer son caractère d'entrée de ville (1% artistique, fresque, etc.)
- Une composition hybride entre bureaux et logements avec une ventilation typologique afin de cibler des profils en lien avec la proximité de Valence (étudiants, actifs, etc.)
- Une possibilité donnée de prévoir des locaux d'activités et de bureaux en rez-de-chaussée du pont Mistral
- Une gestion du stationnement et une composition urbaine du niveau de la rue Louis Pasteur à composer en commune avec le bâtiment en R+5 à proximité
- La conservation de certains arbres de haute tige et la plantation d'autres spécimens pour conforter l'aspect paysager du site vis-à-vis des espaces publics

Guilherand-Granges

93 avenue Sadi Carnot



Programmation

8 logements minimum sur un foncier de 3 800 m²

Densité minimum: 21 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Conserver la qualité paysagère et le caractère d'îlot de fraîcheur du site amenés par la densité des arbres de haute tige
- Préserver la valeur patrimoniale de la maison existante via sa réhabilitation
- Conserver le caractère maraîcher d'une partie du site en l'ouvrant aux habitants qui n'ont pas accès à un jardin privatif

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se localise en retrait de l'entrée de ville Est au croisement de l'avenue Sadi Carnot et de la rue des Brandons. Il est intégré dans un tissu urbain dense composé de maisons pavillonnaires et d'un ensemble d'habitat collectif juste au Nord.

Occupation actuelle du site

Les parcelles concernées sont actuellement occupées par une maison individuelle avec une certaine valeur patrimoniale en R+1, par un potager à l'Est et par un grand nombre d'arbres de haute tige. L'ensemble est entouré de murs avec deux accès véhicules, l'un donnant sur l'avenue Sadi Carnot, l'autre sur la rue des Brandons.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur est occupé par une maison bourgeoise au sein de son parc arboré. Elle est représentative d'une époque et constitue un élément remarquable à l'échelle de la ville. Le parc arboré est composé autour de la construction, avec un axe de perception visuelle sur le bâti depuis l'avenue Sadi Carnot (dans l'axe du portail). Le parc dévoile de nombreux arbres de grand développement, souvent remarquables, avec des essences variées, qui participent au caractère arboré de l'avenue et contribuent à sa qualité paysagère. La clôture composée d'un mur bahut (muret et grille en ferronnerie soignée) et accompagnée d'un portail en ferronnerie, constitue également un patrimoine qui marque l'avenue. La transparence de la grille et du portail permet d'apprécier pleinement la qualité du parc, de sa végétation, voire de la maison bourgeoise.



Vocation et composition urbaine

- Habitat petit collectif
- Hauteur bâtie

Composition paysagère

- Arbres existants à conserver
- Espaces de pleine terre végétalisés
- Frange végétale à créer ou conforter
- Jardin partagé à créer

Principes d'aménagement

- Conserver l'emprise au sol du bâtiment existant et préserver les qualités paysagères (patrimoine bâti et végétal) et écologiques du secteur
- Réhabiliter le bâti existant, en respectant ses caractéristiques architecturales patrimoniales (toiture, ordonnancement et modénature en façade, ouvertures...), pour créer des logements qualitatifs appuyés sur les qualités paysagères du site
- Maintenir et restaurer la clôture existante en respectant ses caractéristiques (grille en ferronnerie transparente), de même que le portail.
- Conserver l'ensemble des arbres de haute tige du site (ou renouveler en cas de dangerosité ou maladie) et maintenir le caractère végétalisé et perméable de l'ensemble du parc
- Ouvrir au public l'espace de potager situé à l'est du site pour la création d'un jardin communautaire
- Travailler les interfaces paysagères avec l'espace public, notamment au sud, pour créer un appel paysager qualitatif sur le parcours piéton vers les berges à l'est
- Les stationnements seront perméables et végétalisés

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accès viaire
- Principe de liaison douce à créer
- Accès modes doux

Guilherand-Granges

Friche Lecoat



Programmation

16 logements minimum répartis dans trois bâtiments, deux en R+1 au sud et un en R+2 au nord, sur un foncier de 1 343 m²

Densité minimum : 119 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Conserver un front bâti continu en façade Nord et préserver la valeur patrimoniale du bâtiment en front bâti Sud
- Travailler une composition de l'îlot au service de la qualité résidentielle des logements
- Définir une volumétrie et un épannelage respectueux du tissu alentours

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe en arrière-plan de l'entrée de ville Est de la commune. C'est un parcellaire en bande témoin d'un passé agricole aujourd'hui intégré dans un tissu urbain dense à dominante résidentiel partagé entre de la maison individuelle groupée et du petit collectif. Ce site est bordé au nord par la rue du Bac et au sud par la rue Louis Pasteur.

Occupation actuelle du site

Le secteur présente trois bâtiments d'activités : deux en front de rue nord, un en front de rue sud, ainsi qu'une maison individuelle en R+1 en cœur d'îlot. Une étude capacitaire commandée par l'EPORA a exploré des scénarios de composition urbaine avec ou sans réhabilitation sur laquelle s'appuie cette OAP.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur montre un bâti resserré, organisé dans la longueur du parcellaire et à l'alignement sur la rue du Bac. La rue Pasteur est caractérisée par la présence de jardins en front de rue. Un bâtiment patrimonial s'inscrit en limite Sud avec un angle seulement à l'alignement. Il est représentatif d'une époque, montre une architecture soignée et constitue un élément remarquable à l'échelle de la ville.

Quelques arbres de haute tige accompagnent le bâti existant.



Vocation et composition urbaine

- Démolition-reconstruction type petit collectif
- Réhabilitation type petit collectif
- Principe d'implantation de la façade principale
- R+2 Hauteur du bâti

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisée
- Transition végétale paysagère à développer
- Haie existante à conserver
- Arbres existants à conserver

Accessibilité, modes doux et stationnement

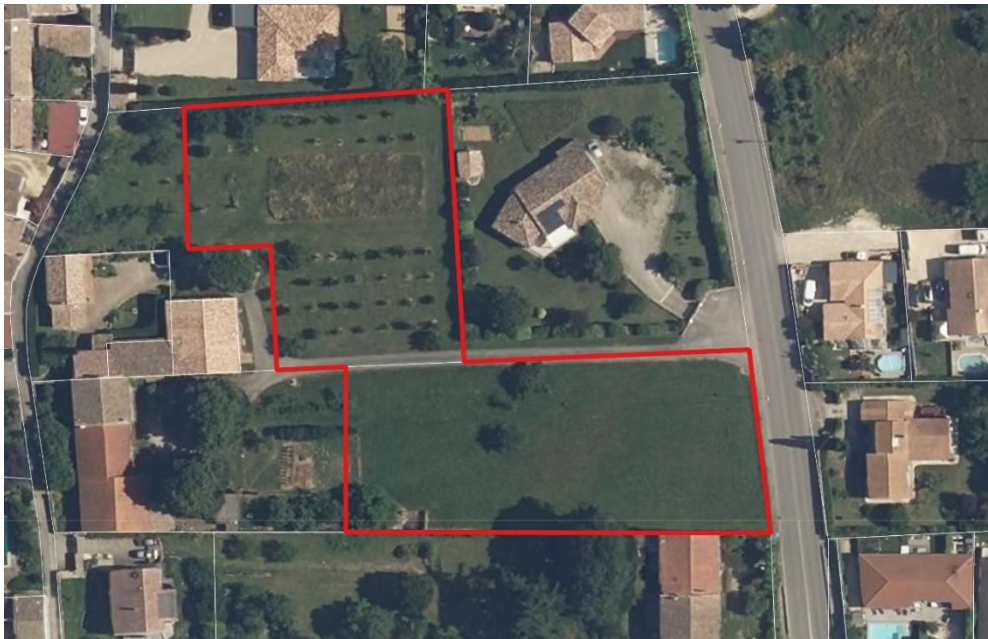
- Principe de voie structurante à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Stationnement perméable à créer

Principes d'aménagement

- Démolir et reconstruire le bâtiment d'habitation principal en front de rue au Nord, dans la continuité des façades limitrophes. Soigner et animer la façade afin qu'elle participe à la qualité de la rue.
- Conserver le bâtiment faisant façade au sud ainsi que le bâtiment central pour leur valeur patrimoniale et les réhabiliter, en respectant leurs caractéristiques architecturales d'origine (volumétrie, toiture, ordonnancement, modénatures et décors en façades, composition des ouvertures...)
- En cas de clôture et/ou portail sur rue, les inscrire dans la continuité des clôtures voisines : qualité de composition et de ferronnerie, transparence sur le jardin et/ou le végétal
- Créer un espace végétalisé (plantations multistrates) central et dans la profondeur de la parcelle (depuis la rue Louis Pasteur), qui participe à la qualité du cadre de vie des habitants comme à la qualité perçue depuis la rue.
- Développer un cheminement modes actifs (revêtement perméable et accompagnement végétal) depuis la rue Louis Pasteur ainsi qu'un stationnement perméable et végétalisé (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage) le long de la desserte pour les visiteurs et secondes voitures.

Guilherand-Granges

192 avenue de Beaucaire



Programmation

22 logements minimum de type maisons individuelles groupés en

R+1+combles réparties sur un foncier de 5 577 m²

Densité minimum : 39 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: Le programme doit comprendre

- 50 % des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.
- 4 Logements en PSLA (Prêt Social Location Accession)

Objectifs

- Finaliser l'urbanisation du cœur de village en tirant partie des grandes qualités paysagères du site
- Travailler un habitat individuel groupé qualitatif adossé à des espaces extérieurs collectifs et privatifs paysagers.
- Assurer une liaison modes doux entre l'avenue de Beaucaire au profil urbain et la rue des Chalands au profil de venelle.

Constat

Localisation et desserte : Le secteur se situe dans l'enveloppe urbaine du village historique de Guilherand. Il dispose d'une accroche le long de l'avenue de Beaucaire (D86) et présente un parcellaire dans l'épaisseur de l'îlot. Le site dispose déjà d'un chemin desservant des bâtiments constitués de corps de fermes et de pavillons urbains

Occupation actuelle du site : Plusieurs arbres de haute tige dont certains constitués en vergers sont implantés à l'échelle du site. Le reste du site est un espace de pleine terre non exploité.

Éléments de paysage et environnementaux : Un contexte patrimonial avec le village historique de Guilherand au Nord marqué par du bâti ancien en pierres. Le secteur est situé en piémont. Les continuités végétales dans la profondeur du site depuis l'avenue de Beaucaire ménagent une vue sur le versant à l'Ouest. Le site offre de belles perspectives vers l'église et la montagne de Crussol.

Sur le secteur Nord, le site présente un verger qui constitue un motif paysager et contribue à l'ambiance et à la qualité paysagère des lieux. Quelques ponctuations d'arbres viennent compléter la trame arborée du secteur.

La limite Sud est marquée par un mur intéressant duquel il est nécessaire de s'implanter en décalage pour assurer sa pérennité.



Accessibilité, modes doux et stationnement

- ▲ Accès viaire
- ▲ Accès modes doux
- Stationnement perméable à créer
- ⋯⋯⋯ Principe de voie de desserte à conforter
- ⋯⋯⋯ Principe de liaison douce à créer

Vocation et composition urbaine

- Habitat individuel groupé
- R+1+C Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du front bâti

Composition paysagère

- ▨ Espaces de pleine terre végétalisés
- ▨▨▨▨▨▨ Frange végétale à créer ou conforter
- Arbres existants à conserver
- ▲ Perspective visuelle à valoriser
- Verger à conforter

Principes d'aménagement

- Implanter le bâti en front de rue de l'avenue de Beaucaire dans la continuité des habitations existantes au sud, en ménageant dans le retrait un espace végétalisé/jardiné qualitatif (plantations multistrates, composition sur rue) de présentation du bâtiment. En cas de clôture, notamment sur l'avenue, qualité de traitement et transparence sur la végétation sont particulièrement attendues.
- Garantir un accès de chaque habitation à un espace extérieur privatif ou collectif par une alternance du bâti avec des espaces de pleine terre
- Conserver la desserte viaire existante donnant sur un espace de stationnement commun complémentaire (seconde voiture + visiteurs), perméable et végétalisé (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage).
- Conserver et valoriser les espaces de vergers et les arbres de haute tige existants sur le site. Les inscrire dans un plan d'aménagement paysager d'ensemble participant à la trame paysagère du quartier (plantations diversifiées et multistrates), et offrant aux usagers des lieux d'agrément favorables à la rencontre et la vie collective, et développant des usages diversifiés.
- Travailler des orientations architecturales permettant des vues sur la montagne de Crussol et le paysage environnant
- Assurer la liaison modes doux (revêtement perméable et accompagnement végétal) entre l'avenue de Beaucaire et la rue des Chalandis
- En cas de clôtures, elles seront d'aspect simple et préserveront la transparence des espaces, permettant la vue sur la végétation des jardins. Une recherche de cohérence à l'échelle du secteur est attendue. En cas de pare-vues, ils seront réalisés au moyen de plantations diversifiées et d'essences locales.

Guilherand-Granges

73 avenue de Beaucaire



Programmation

12 logements minimum de type maisons individuelles groupés en

R+1+combles réparties sur un foncier de 3 229 m²

Densité minimum : 37 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 50 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Finaliser l'urbanisation du cœur de village en tirant partie des grandes qualités paysagères du site
- Travailler un habitat individuel groupé qualitatif adossé à des espaces extérieurs collectifs et privatifs paysagers.
- Garantir la continuité du front bâti du village de Guilherand.

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe dans l'enveloppe urbaine du village historique de Guilherand. Il est localisé entre l'avenue de Beaucaire (D86) et le faisceau ferré qui traverse la commune sur un axe Nord-Sud. Il est intercalé entre deux ensembles pavillonnaires assez dense qui constituent la continuité du village de Guilherand.

Occupation actuelle du site

Le site est un terrain en friche situé en face de l'OAP 5. Plusieurs arbres de haute tige dont certains constitués en vergers sont implantés à l'échelle du site. Le reste du site est un espace de pleine terre non exploité.

Éléments de paysage et environnementaux

Le site s'inscrit dans un contexte patrimonial avec le village historique de Guilherand au Nord marqué par du bâti ancien en pierres, des alignements du bâti sur l'avenue de Beaucaire, parfois prolongé par un mur de clôture en pierres sèches accompagné de la végétation du jardin.

La présence d'un ancien verger et de quelques arbres au Nord en transition avec le bâti existant contribue aux qualités paysagères du site ainsi qu'à la transition avec la voie ferrée.



Principes d'aménagement

- Implanter le bâti en front de rue de l'avenue de Beaucaire dans la continuité des habitations existantes au Nord du site
- Garantir un accès de chaque habitation à un espace extérieur privatif ou collectif par une bande de retrait de pleine terre vis-à-vis du faisceau ferré
- Implanter un espace de stationnement commun complémentaire (seconde voiture + visiteurs), en assurant sa qualité paysagère (accompagnement de plusieurs strates végétales, avec strate arborée dominante) et sa perméabilité.
- Conserver et valoriser les arbres de haute tige existants sur le site en les inscrivant dans un plan d'aménagement paysager d'ensemble participant à la trame paysagère du quartier (plantations diversifiées et multistrates), et offrant aux usagers des lieux d'agrément, favorables à la rencontre et la vie collective, et développant des usages diversifiés.
- Travailler des orientations architecturales permettant des vues sur la montagne de Crussol et le paysage environnant
- En cas de clôtures, elles seront d'aspect simple et préserveront la transparence des espaces, permettant la vue sur la végétation des jardins. Une recherche de cohérence à l'échelle du secteur est attendue. En cas de pare-vues, ils seront réalisés au moyen de plantations diversifiées et d'essences locales.

Accessibilité, modes doux et stationnement

- ▲ Accès viaire
- ▲ Accès modes doux
- Stationnement perméable à créer
- ⋯ Principe de voie de desserte à conforter
- ⋯ Principe de liaison douce à créer

Composition paysagère

- ▨ Espaces de pleine terre végétalisés
- ▨ Frange végétale à créer ou conforter
- Arbres existants à conserver
- ▶ Perspective visuelle à valoriser
- ▶ Accès

Vocation et composition urbaine

- Habitat individuel groupé
- R+1+C Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du front bâti

Guilherand-Granges

537 avenue de la République



Programmation

15 logements minimum répartis dans un bâtiment d'habitat collectif en partie en R+4 et en R+2 sur un foncier de 1 111 m²

Densité minimum: 135 logements/ha

Objectifs

- Assurer la continuité du front bâti sur l'avenue de la République
- Proposer une typologie de logements plus petits pour assurer la diversification du parc résidentiel de la commune
- Assurer la transition urbaine et architecturale, notamment en termes de hauteur, entre l'opération neuve à l'Ouest et la maison en R+1 conservée à l'Est
- Programmer de l'activité commerciale en RDC

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe sur la partie Est de l'avenue de la République dans le cœur dynamique et économique de la commune. C'est un secteur attractif confirmé par la présence de plusieurs opérations immobilières récentes et par une densité commerciale importante. Le secteur est intégré dans un tissu composé d'ensembles collectifs donnant sur l'avenue et d'un tissu plus pavillonnaire en second rideau.

Occupation actuelle du site

Le site est actuellement occupé par un bâtiment de bureaux du Crédit agricole. Il se trouve à proximité immédiate de deux opérations de logements récentes en R+4 en face et à l'Ouest. Une maison en R+1+combles constitue son voisinage à l'Est.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur se situe dans une séquence urbaine avec de l'habitat collectif, des rez-de-chaussée animés, un rapport à l'espace public marqué par une végétalisation plutôt basse. Au Sud de l'avenue de la République, le site s'inscrit entre deux typologies contrastées tant en termes d'architecture (hauteur, volumétrie, composition de façade...) et de végétalisation : la maison bourgeoise dans son jardin à l'Est et le nouveau collectif à l'Ouest.





Entièrement artificialisé, le secteur d'OAP ne présente pas d'éléments paysagers particuliers ou notables.






Principes d'aménagement

- Planter le bâti en front de rue sur l'avenue de la République et prévoir des commerces en RDC. Soigner et animer la façade afin qu'elle participe à la qualité de l'avenue.
- Planter des logements en R+4 sur l'avenue en réponse aux opérations neuves alentours et en R+2 sur la limite Est pour assurer la transition avec le reste du tissu urbain.
- Garantir la qualité de l'organisation de l'habitat collectif par la constitution d'un cœur d'îlot végétalisé support de gestion des vis-à-vis et participant à la qualité paysagère des lieux (bien-être, îlot de fraîcheur, usages diversifiés, agrément, rencontre...) via des plantations diversifiées et multistrates.
- Gérer le stationnement en souterrain ou en sous-face du bâtiment implanté sur pilotis.






Vocation et composition urbaine

-  Habitat petit collectif
-  Principe d'insertion urbaine
-  Hauteur du bâti
-  Implantation de commerces en RDC à prévoir

Accessibilité, modes doux et stationnement

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

Composition paysagère

-  Espace de pleine terre végétalisée
-  Arbres existants à conserver
-  Perspectives visuelles à valoriser
-  Transition végétale paysagère à développer
-  Coeur d'îlot végétalisé

Guilherand-Granges

572 avenue de la République



Programmation

12 logements minimum sur un foncier de 1 610 m²

Densité minimum: 75 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Assurer la continuité du front bâti sur l'avenue de la République
- Proposer une typologie de logements plus petits pour assurer la diversification du parc résidentiel de la commune
- Programmer de l'activité commerciale en RDC
- Constituer un îlot de fraîcheur par la désimperméabilisation du fond de parcelle
- Garantir un accès routier sécuritaire aux stationnements en fond de parcelle

Constat

Localisation et desserte : Le secteur se situe sur la partie Est de l'avenue de la République dans le cœur dynamique et économique de la commune. C'est un secteur attractif confirmé par la présence de plusieurs opérations immobilières récentes et par une densité commerciale importante. Le secteur est intégré dans un tissu composé d'ensembles collectifs donnant sur l'avenue et d'un tissu plus pavillonnaire en second rideau. Deux opérations neuves à dominante résidentielle se trouvent en face et jouxtant le site. Ces deux opérations sont en R+4.

Occupation actuelle du site : Le site est divisé en deux parcelles comprenant deux bâtiments en front de rue, un en R+1 l'autre en R+2, constitués de commerces en RDC et de logements en étages. Le reste des parcelles est constitué de cours techniques servant au stationnement des véhicules et de quelques espaces végétalisés résiduels.

Éléments de paysage et environnementaux : Le secteur se situe dans une séquence urbaine avec de l'habitat collectif, des rez-de-chaussée animés, un rapport à l'espace public marqué par une végétalisation plutôt basse. Le bâti du secteur est plutôt ancien, sans constituer de patrimoine remarquable, implanté à l'alignement entre un parc arboré remarquable (maison bourgeoise) et une opération récente de logements collectifs, eux-mêmes jouxtant, une opération récente de logements collectifs et un parc arboré remarquable. Hormis les bâtiments, le reste du tènement est largement artificialisé et présente quelques espaces en herbe.



Principes d'aménagement

- Implanter le bâti en R+3 de façon à continuer le front de rue et adresser les commerces en RDC sur l'espace public. Soigner et animer la façade afin qu'elle participe à la qualité de l'avenue et travailler un espace de présentation qualitatif en continuité de l'existant et généreusement planté, en développant la strate arborée (ombrage) et assurant sa pérennité (espace dédié).
- Gérer les stationnements en fond de parcelle en portant une attention particulière sur le traitement perméable des sols et sa végétalisation pour garantir la réalisation d'un îlot de fraîcheur. Privilégier autant que possible un accès par le parking de l'opération en limite Est afin d'éviter un accès routier dangereux sur l'avenue de la République. Sinon garantir des principes de sécurité strictes sur un accès depuis l'avenue.
- Désimperméabiliser au maximum le reste du site pour favoriser la création d'un îlot de fraîcheur dans le tissu urbain dense et développer un espace densément végétalisé (plantations multistrates) offrant aux usagers des lieux d'agrément favorables à la rencontre et la vie collective, et développant des usages diversifiés.

Accessibilité, modes doux et stationnement

- - - - - - Principe de voie structurante à créer
- • • • • Principe de liaison douce à créer
- Stationnement en sous-terrain ou sous-face bâtie à créer
- Stationnement perméable à créer
- Accès routier potentiel

Vocation et composition urbaine

- Habitat petit collectif
- Principe d'insertion urbaine
- Hauteur du bâti
- Implantation de commerces en RDC à prévoir

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végétalisée
- Arbres existants à conserver
- Perspectives visuelles à valoriser
- Transition végétale paysagère à développer
- Coeur d'îlot végétalisé

Guilherand-Granges

Rue d'Helvie



Programmation

37 logements minimum sur un foncier de 4 380 m²

Densité minimum : 84 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 40 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Conserver le mur en front d'avenue de la République par caractère patrimonial
- Travailler des formes urbaines relatives à un habitat collectif profitant de vues et d'une implantation qualitative dans un espace paysager
- Retisser des modes doux entre l'avenue de la République et la rue des Cévennes
- Participer à la qualité paysagère de l'avenue de la République en désimpermeabilisant une grande partie du site.

Constat

Localisation et desserte : Le secteur se situe sur la partie Est de l'avenue de la République dans le cœur dynamique et économique de la commune. C'est un secteur attractif confirmé par la présence de plusieurs opérations immobilières récentes et par une densité commerciale importante. Le secteur est intégré dans un tissu composé d'ensembles collectifs donnant sur l'avenue et d'un tissu plus pavillonnaire en second rideau.

Occupation actuelle du site : Le site comprend plusieurs parcelles et bâtiments mixte entre pavillons résidentiels et bâti d'activités. Il jouxte un bâtiment acquis par la commune pour l'installation de la police municipale. Le site comprend une voie de desserte faisant la liaison entre l'avenue de la République, un axe important de la commune, et la rue des Cévennes desservant un lotissement en seconde façade.

Éléments de paysage et environnementaux : Le secteur se situe dans une séquence marquée par des parcs arborés en front de rue avec des arbres de grand développement et la présence d'un mur ancien qui marque, structure et qualifie la rue. Au Sud du mur prend place un espace végétalisé et jardiné, dont une partie de la végétation est perceptible depuis l'avenue de la République et contribue à son ambiance générale comme à sa qualité.

Un arbre haut-jet, situé au Nord-Ouest du secteur et au sud de la construction existante, constitue un élément de paysage intéressant.



Vocation et composition urbaine

- Habitat petit collectif
- Principe d'insertion urbaine
- R+2 Hauteur du bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

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

Composition paysagère

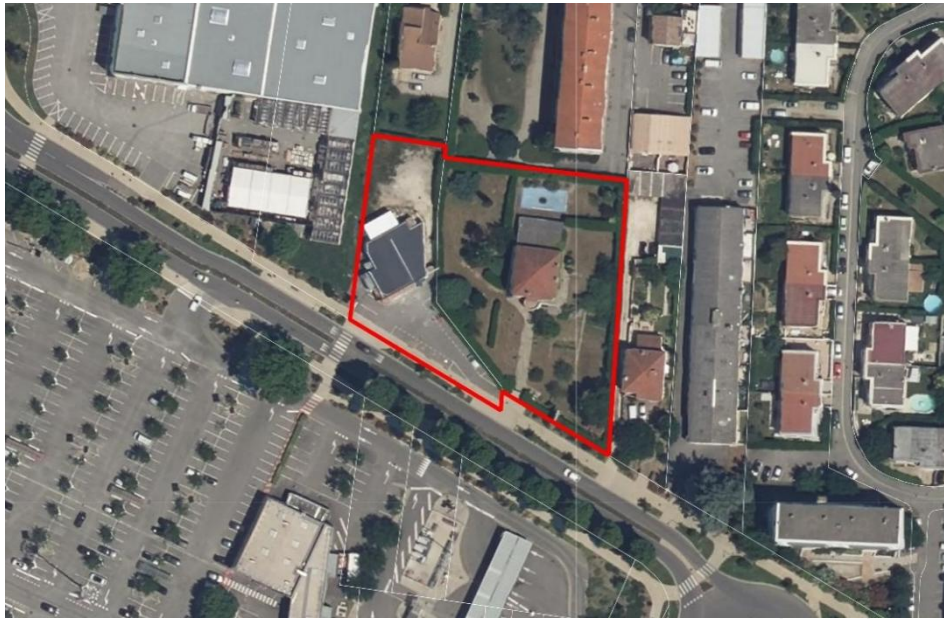
- Espace de pleine terre végétalisée
- Arbres existants à conserver
- Perspectives visuelles à valoriser
- Transition végétale paysagère à développer

Principes d'aménagement

- Reprendre le principe d'implantation de l'habitat collectif alentours pour travailler des vues et une insertion paysagère optimale
- Conserver le mur faisant limite entre le site et l'avenue de la République, ainsi que la végétation en accompagnement qui participe à la qualité de l'avenue
- Soigner et animer les façades des murs pignons au Nord afin qu'elles participent à la qualité de l'avenue
- Garantir un traitement paysager qualitatif sur l'avenue de la République et avec les maisons en bandes adossées au tènement situé à l'Est du site
- Repenser la traverse entre l'avenue de la République et la rue des Cévennes pour casser « l'effet couloir » de la desserte et y inclure un cheminement modes doux qualitatif
- Gérer les stationnements en souterrain ou en sous-face bâtie en garantissant un traitement architectural optimal de ces espaces (ouverture pour la ventilation, interface plantée en pied d'immeuble, etc.)
- Désimperméabiliser au maximum le reste du site pour favoriser la création d'un îlot de fraîcheur dans le tissu urbain dense. Composer un plan d'aménagement paysager d'ensemble (plantations multistrates) offrant aux usagers des lieux d'agrément favorables à la rencontre et la vie collective, et développant des usages diversifiés.
- Conserver les arbres de haute tige existants : maintenir une mise à distance des bâtiments pour préserver le houppier des arbres (en aérien comme en souterrain)

Guilherand-Granges

1360 avenue de la République



Programmation

20 logements minimum sur un foncier de 3 984 m²

Densité minimum : 50 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux sur la phase 1 dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Développer des façades actives et qualitatives sur l'espace public
- Requalifier l'entrée de ville Nord-Ouest et tirer parti des aménagements effectués sur l'avenue
- Trouver des porosités modes actifs entre l'avenue de la République et le tissu au nord
- Désimperméabiliser un maximum pour créer un îlot de fraîcheur urbain

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe en position d'entrée de ville au Nord-Ouest de la commune en face du centre commercial Auchan et de son parking. Il est desservi au sud par l'avenue de la République sur laquelle ont été réalisés des aménagements qualitatifs faisant la part belle aux mobilités douces. Le secteur est inclus dans un tissu urbain principalement composé d'habitat collectif.

Occupation actuelle du site

Le foncier concerné est occupé par une maison individuelle en R+1 et un jardin arboré. La partie Ouest du secteur est occupé par un bâtiment d'activités en RDC exploité par un magasin d'optique et un salon de coiffure, tous deux disposant d'un accès routier depuis l'avenue.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur se situe en entrée de ville Ouest avec une grande échelle de voirie, faisant face à la nappe de stationnement du centre commercial Auchan. L'espace public de l'avenue a été aménagé et planté en bandes arbustives en pied de limite privée le long d'un cheminement doux, lui-même séparé de la rue par une bande enherbée et arborée.

Un arbre de haute tige se distingue au Sud-Est.



Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif
- Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du front bâti
- Parvis commercial sur l'espace public
- Implantation de commerces en RDC à prévoir

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Stationnement perméable à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte à créer
- Croisement de flux à sécuriser

Composition paysagère

- Espaces de jardin/pleine terre végétalisés
- Frange végétale à créer ou conforter
- Arbres existants à conserver
- Perspective visuelle à valoriser

Principes d'aménagement

- Implanter le bâti dans la logique du tissu urbain environnant pour limiter les vis-à-vis et favoriser des vues qualitatives sur le paysage
- Travailler le rapport à l'avenue de la République et ses aménagements, notamment par des façades actives sur l'espace public
- Définir une offre de stationnement perméable et bien dimensionnée en assurant sa qualité paysagère (accompagnement de plusieurs strates végétales, avec strate arborée dominante)
- Proposer des espaces extérieurs de pleine terre plantés pour l'agrément des résidences et de leurs habitants
- Développer des liaisons modes actifs (revêtement perméable et accompagnement végétal) avec les espaces résidentiels au Nord
- Conserver et valoriser les arbres de haute tige existants sur le site en les inscrivant dans un plan d'aménagement paysager d'ensemble participant à la trame paysagère du quartier (plantations diversifiées et multistrates), et offrant aux usagers des lieux d'agrément, favorables à la rencontre et la vie collective, et développant des usages diversifiés.
- Soigner et animer la façade sur l'avenue afin qu'elle participe à sa qualité et travailler un espace de présentation qualitatif et généreusement planté, en développant la strate arborée (ombrage) et assurant sa pérennité (espace dédié)



Phasage

Afin de mener l'OAP à bien tant en termes de stratégie foncière que de continuité de l'activité commerciale, il est nécessaire de porter une réflexion sur son phasage.

Le phasage proposé reprend le découpage parcellaire et permet la réalisation d'une première partie de l'OAP sur sa partie Est. Les locaux d'activités produits dans le bâtiment faisant front à l'avenue au Sud-Est permettrait aux commerces situés dans le périmètre de la phase 2 de se délocaliser sans remettre en question la pérennité de leur activité, ceci en libérant le foncier de la partie Ouest de l'OAP.

La phase 1 totalise 12 logements locatifs sociaux sur un foncier de 2 728 m²

La phase 2 totalise 08 logements sur un foncier de 1 256 m².

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
- P 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
- Coeur 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.



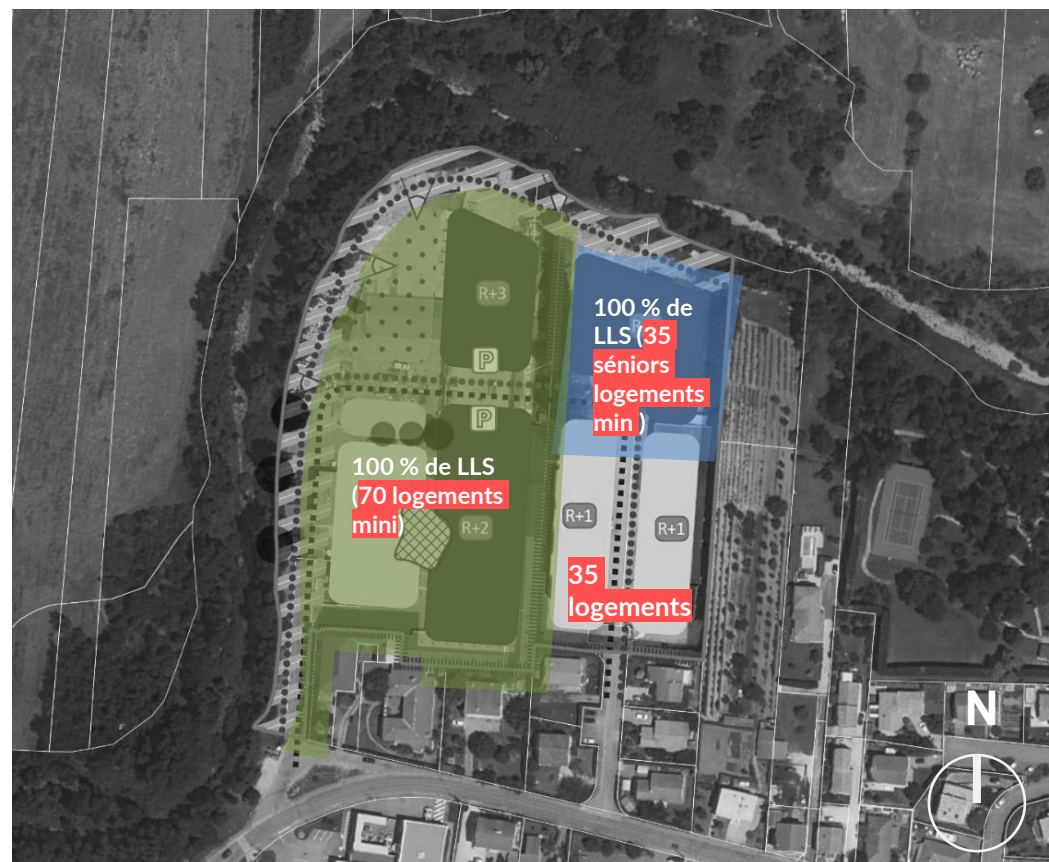
Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, 75% sur le périmètre de l'OAP selon la répartition suivante :

- 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.

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.



Guilherand-Granges

Îlot Sadi Carnot/Provence



Programmation

40 logements minimum sur un foncier de 2 947 m²

Densité minimum : 136 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Implanter du bâti en front de rue le long de l'avenue Sadi Carnot pour travailler son profil urbain et participer à la création d'un espace public clairement lisible
- Retrouver de la porosité dans l'îlot urbain en travaillant des traversantes douces Est-Ouest faisant lien avec les berges du Rhône proche
- Prolonger l'espace de jeux pour enfants par un espace public supports d'usages à destination de cette partie de la commune et de ses habitants

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe au croisement de deux axes structurants de l'Est de la commune : les avenues Sadi Carnot et de Provence, au niveau d'un carrefour de circulation dense et peu lisible. Un espace de jeux pour enfants est limitrophe au Sud-Est du secteur.

Le secteur est en interface entre une avenue passante au profil urbain à l'Ouest et un tissu pavillonnaire et résidentiel à l'Est

Occupation actuelle du site

Les parcelles concernées sont occupées par des bâtiments d'habitation en R+1/2 incluant des commerces en RDC ainsi que par du bâti d'activité en RDC. Un tissu urbain pavillonnaire se répartit de part et d'autre du site.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur s'inscrit dans un quartier résidentiel marqué par des jardins et clôtures sur rue. Il est entouré de voiries passantes avec une circulation parfois peu lisible et une perception visuelle importante du bâti en position d'angle au Nord. Les bâtiments sont implantés à l'alignement sur les deux avenues, constituant des fronts bâtis structurants et imposants.

Le secteur est quasiment totalement imperméabilisé et ne présente pas d'éléments paysagers particuliers ou notables.



Principes d'aménagement

- Reconstituer un front bâti le long de l'avenue Sadi Carnot avec des unités d'habitation en R+2/3 et des commerces en RDC . Soigner et animer l'ensemble des façades afin qu'elles participent à la qualité des avenues. Prévoir un traitement particulier de la façade Nord, constitutive de l'angle de l'avenue Sadi Carnot avec l'avenue de Provence
- Gérer le stationnement par du parking en souterrain avec un accès par l'avenue de Provence
- Créer un espace public paysager qualitatif et densément planté (strate arborée notamment pour ombrage, accompagnée de strates végétales basses), support d'usages dans le prolongement du jardin d'enfant et directement adressé sur l'avenue de Provence. La perméabilité des espaces minéralisés sera recherchée (joints enherbés, stabilisé).
- Requalifier la voirie autour du site et spécifiquement au niveau du carrefour au Nord pour induire une zone 30
- Travailler des circulations douces (revêtement perméable et accompagnement végétal) pour avoir une porosité à l'échelle de l'îlot

Vocation et composition urbaine

- Habitat petit collectif
- R+2 Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du front bâti
- Implantation de commerces en RDC

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte viaire à requalifier en zone 30
- Accès viaire
- Accès modes doux
- P Stationnement en sous-face bâtie ou souterrain
- Principe de liaison à créer

Composition paysagère

- Frange végétale à créer ou conforter
- Espace public paysager à créer
- Perspectives visuelles à valoriser

Guilherand-Granges

861 avenue Sadi Carnot



Programmation

10 logements minimum sur un foncier de 1 937 m²

Densité minimum: 52 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Travailler le profil urbain de l'avenue Sadi Carnot en proposant un front de rue adressé sur l'espace public
- Conserver une vocation maraîchère en écho à celle présente actuellement
- Implanter un espace de respiration paysager en cœur d'îlot pour éviter un effet de masse et des vis-à-vis trop importants

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe sur un front de rue discontinu le long de l'avenue Sadi Carnot. Il est inclus dans un îlot urbain de 400m de long à l'Est de la commune sans porosité modes actifs et est composé d'un tissu mixte entre le pavillonnaire et de l'habitat collectif à l'Est.

Occupation actuelle du site

La parcelle visée est actuellement occupée par une maison en R+1 et un certain nombre d'espaces de culture maraîchère. Plusieurs arbres de haute tige sont observables à l'échelle du site.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur s'inscrit dans un quartier résidentiel marqué par des jardins et clôtures sur rue. Le tènement présente des jardins et espaces de potager en front de rue amenant une respiration végétale dans l'espace bâti et une qualité d'ambiance perçue depuis la rue. La profondeur et l'ouverture de la parcelle, liées à son caractère végétalisé, permettent des vues intéressantes sur la montagne de Crussol.



Vocation et composition urbaine

- Habitat petit collectif
- Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du front bâti
- Parking en sous-face bâtie ou souterrain

Composition paysagère

- Frange végétale à créer ou conforter
- Arbres existants à conserver
- Espaces de pleine terre végétalisés
- Perspectives visuelles à valoriser
- Cœur d'îlot végétalisé
- Jardin partagé à aménager

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de voie de desserte à créer
- Accès viaire
- Accès modes doux

Principes d'aménagement

- Implanter le bâti en front de rue de l'avenue Sadi Carnot pour initier une continuité bâtie. En cas de retrait sur la rue, celui sera végétalisé et conçu comme un espace de présentation du bâtiment qui participe à la qualité de l'avenue.
- Implanter des logements collectifs en R+2 pour assurer un certain niveau de densification tout en respectant le tissu urbain environnant.
- Conserver la vocation maraîchère du site en proposant des espaces de jardins communautaires en fond de parcelle pour les habitants.
- Travailler un cœur d'îlot paysager central afin d'harmoniser les espaces d'habitation, gérer leurs vis-à-vis et participer à la qualité paysagère des lieux (bien-être, îlot de fraîcheur, usages diversifiés, agrément, rencontre...) via des plantations diversifiées et multistrates.
- Assurer le stationnement par une desserte technique menant à des parkings en sous-face bâtie des habitations ou en souterrain. Dans le cas de parkings en sous-face bâtie, ils seront traités de manière qualitative et ouverte pour favoriser leur ventilation.
- Conserver et valoriser les arbres de haute tige existants sur le site et les insérer dans une composition d'ensemble. Les bâtiments seront implantés à distance des arbres à préserver afin de maintenir libre de construction et de terrassement le sol sous leur houppier.
- Travailler des orientations architecturales permettant des vues sur la montagne de Crussol et le paysage environnant.

Guilherand-Granges

1601 avenue Sadi Carnot



Programmation

10 logements minimum sur un foncier de 3 615 m²

Densité minimum: 28 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: Le programme doit comprendre

- 50 % des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.
- 5 Logements en PSLA (Prêt Social Location Accession)

Objectifs

- Travailler le profil urbain de l'avenue Sadi Carnot en proposant un front de rue adressé sur l'espace public
- Respecter le tissu pavillonnaire alentours par l'implantation de maisons individuelles groupées
- Développer une mobilité douce traversante pour amener de la porosité entre l'avenue Sadi Carnot et l'avenue de Provence

Constat

Localisation et desserte

Le secteur est situé sur un parcellaire en bande typique du foncier agricole en accroche à la partie Sud de l'avenue Sadi Carnot. Il est entouré par un tissu pavillonnaire assez dense et inclus dans un îlot urbain sans porosité entre les avenues Sadi Carnot et de Provence. La parcelle bénéficie d'une vue dégagée sur le relief environnant, notamment la montagne de Crussol

Occupation actuelle du site

Le site est quasi totalement imperméabilisé et occupé par un bâti d'activité en R+1 implanté dans la profondeur de la parcelle.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur est inséré dans un contexte de jardins sur rue à maintenir avec des clôtures qualitatives laissant des transparences sur la végétation des jardins. La profondeur de la parcelle ménage des perceptions visuelles intéressantes à valoriser.

Le secteur est quasiment totalement imperméabilisé à l'exception d'une végétation résiduelle en fond de parcelle. Il ne présente pas d'éléments paysagers particuliers ou notables.



Vocation et composition urbaine

- Habitat individuel groupé
- Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du front bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Liaison modes doux
- Stationnement perméable à créer

Composition paysagère

- Frange végétale à créer ou conforter
- Espaces de pleine terre végétalisés
- Perspectives visuelles à valoriser

Principes d'aménagement

- Implanter un habitat de type individuel groupé en R+1+C dans la profondeur de la parcelle en privilégiant une implantation en limite Nord et en développant des jardins privés au Sud
- Implanter une partie du bâti en front de rue de l'avenue Sadi Carnot pour initier une continuité bâtie. En cas de retrait sur la rue, celui sera végétalisé et conçu comme un espace de présentation du bâtiment qui participe à la qualité de l'avenue.
- Définir une desserte routière par le Nord ainsi qu'un espace de stationnement central, commun à l'ensemble des logements développés, perméable et végétalisé (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage),
- Développer une liaison douce transversale (revêtement perméable et accompagnement végétal) en limite Sud de la parcelle pour relier l'avenue Sadi Carnot et l'Avenue de Provence
- En cas de clôtures, elles seront d'aspect simple et préserveront la transparence des espaces, permettant la vue sur la végétation des jardins. Une recherche de cohérence à l'échelle du secteur est attendue. En cas de pare-vues, ils seront réalisés au moyen de plantations diversifiées et d'essences locales.

Guilherand-Granges

Impasse Curie



Programmation

8 logements minimum sur un foncier de 4 655 m²

Densité minimum: 17 logements/ha

Objectifs

- Finaliser l'urbanisation du tissu pavillonnaire de cette partie de la commune
- Travailler la composition du secteur en respectant les tissus et en organisant les circulations, les accès aux jardins et les vis-à-vis

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe au Nord-Est de la commune sur un terrain non construit au centre d'un tissu pavillonnaire densément occupé. Il bénéficie d'un accès à l'Est via l'impasse Curie.

Occupation actuelle du site

Le site est exempt de constructions et se positionne dans un environnement végétal composé de quelques arbres de haute tige à préserver.



Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur s'inscrit dans un contexte pavillonnaire et constitue aujourd'hui une enclave ou espace ouvert de respiration au sein du quartier.




Quelques structures végétales (arbres isolés, alignement ou bouquets d'arbres), accompagnées d'une strate arbustive animent le site et constituent des éléments qualitatifs à conforter.








Vocation et composition urbaine

-  Habitat individuel groupé
-  Hauteur bâtie

Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Accès viaire
-  Principe de liaison douce à créer
-  Stationnement perméable à créer

Composition paysagère

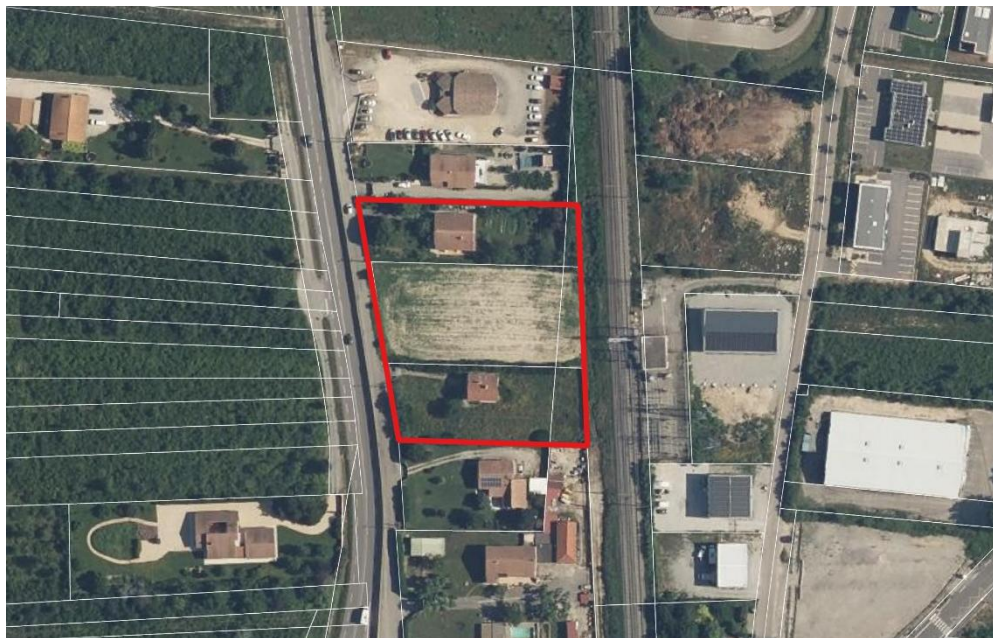
-  Arbres existants à conserver
-  Espaces de pleine terre végétalisés
-  Frange végétale à créer ou conforter
-  Jardin partagé à créer
-  Cœur d'îlot végétalisé

Principes d'aménagement

- Prolonger la desserte existante depuis la rue Pierre Curie en y incluant un cheminement modes doux jusqu'au cœur d'îlot végétalisé. Ce dernier articule l'organisation du bâti et sert à la desserte des habitations
- Des habitations individuelles groupées en R+1+C pour garantir leur insertion dans le tissu urbain environnant. Implanter les bâtiments en retrait suffisant (dimension du houppier à l'âge adulte) des arbres existants à conserver afin d'assurer leur pérennité et leur bon développement.
- Des jardins en arrière-plan des habitations pour que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif.
- Gérer un stationnement collectif perméable et arboré à l'Est ainsi qu'un jardin partagé, espace commun d'échange et de partage
- En cas de clôture, les concevoir comme un espace qualitatif de transition entre espace public ou commun et espace privé. Les clôtures seront végétales, s'il existe un besoin de clore via une grille ou mur, ceux-ci seront noyés ou accompagnés de végétation.

Guilherand-Granges

1287 avenue de Beaucaire



Programmation

- **12 logements** minimum sur un foncier de 6 050 m²
- Densité minimum : 20 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: Le programme doit comprendre 100 % des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Garantir la continuité d'une urbanisation qualitative depuis le quartier des Freydières
- Travailler une composition urbaine respectant le tissu pavillonnaire et en se protégeant des nuisances du faisceau ferré
- Profiter des vues sur la montagne de Crussol

Constat

Localisation et desserte : Le secteur se situe au Sud-Ouest de la commune. Il se situe entre l'avenue de Beaucaire à l'Ouest et la voie ferrée à l'Est, intégré dans un tissu pavillonnaire peu dense. Le seul accès routier se fait à l'Ouest par une contre-allée longeant l'avenue de Beaucaire.

Occupation actuelle du site : Le site est positionné sur plusieurs parcelles dont deux occupés par des maisons en R+1, le dernier étant un espace agricole en friche.

Éléments de paysage et environnementaux : Le secteur s'inscrit dans la plaine de Guilherand-Granges, au Sud de la commune, en piémont du versant escarpé de la Montagne de Crussol. L'espace linéaire, compris entre la voie ferrée à l'Est et la RD86 à l'Ouest, accueille des constructions individuelles implantées au cœur de leur jardin.

Le tènement de l'OAP présente quelques structures végétales (arbres isolés, haie ou bouquets d'arbres), accompagnées d'une strate arbustive qui animent le site et constituent des éléments qualitatifs à conforter.



- ### Principes d'aménagement
- Prévoir un principe de haies/espaces tampons densément végétalisés en pourtour du périmètre pour se prémunir des nuisances générées par l'avenue et la voie ferrée
 - Des habitations individuelles groupées en R+1 pour garantir leur insertion dans le tissu urbain environnant
 - Un cœur d'îlot végétalisé au centre de la zone résidentielle pour permettre un espace de respiration dans le bâti, une meilleure gestion des vis-à-vis et participant à la qualité paysagère des lieux (bien-être, îlot de fraîcheur, usages diversifiés, agrément, rencontre...) via des plantations diversifiées et multistrates
 - Des espaces de pleine terre jardinés qui organisent l'implantation du bâti et permettent un accès extérieur privatif et des vues privilégiées sur l'environnement pour chaque habitant
 - Des stationnements perméables organisés en limite Sud-Est afin de créer un espace tampon avec la voie ferrée et ses nuisances
 - Des clôtures sur la rue majoritairement végétales, d'essences locales et diversifiées

Vocation et composition urbaine

- Habitat individuel groupé
- Principe de retrait/espace tampon de la voie ferrée
- Hauteur du bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de desserte à créer
- Principe de liaison douce
- Stationnement perméable à créer

Composition paysagère

- Espace de jardin en pleine terre végétalisée
- Transition végétale paysagère à développer
- Haie existante à conserver
- Coeur d'îlot paysager à implanter
- Arbres existants à conserver

Guilherand-Granges

Les Freydières



Programmation

45 logements minimum sur un foncier 13 180 m²

Densité minimum: 34 logements/ha

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

Le programme doit comprendre

- 50 % des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.
- 12 Logements en PSLA (Prêt Social Location Accession)

Objectifs

- Constituer un véritable cœur de quartier dans un espace pour l'instant peu lisible
- Profiter de la présence d'une voie douce et d'une connexion vers le centre-ville depuis un passage sous les rails au Nord-Est
- Profiter des vues sur le Grand paysage et la montagne de Crussol
- Travailler une composition afin de se prémunir des nuisances ferroviaires

Constat

Localisation et desserte

Le secteur se situe au Sud-Ouest de la commune à l'Ouest de la zone d'activité des Freydières au niveau des axes structurants que sont l'avenue Sadi Carnot et Beaucaire dont il subit la présence. Cette contrainte physique est renforcée par la présence de la voie ferrée à l'Est malgré l'aménagement récent d'un passage sous rails pour les modes actifs.

Les aménagements routiers, importants sur la zone, sont rendus désuets par la nouvelle organisation amenée par le passage modes actifs sous la voie ferrée.

Occupation actuelle du site

Le secteur est composé de plusieurs voiries, de bâti en majorité d'activités et d'espaces en friche sans réelle vocation.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur s'inscrit dans la plaine de Guilherand-Granges, au Sud de la commune, en piémont du versant escarpé de la Montagne de Crussol, entre la voie ferrée à l'Est et l'avenue de Beaucaire à l'Ouest.

Le secteur est très artificialisé (voiries, stationnements, surlargeur en enrobé...) et ne présente pas d'éléments paysagers particuliers ou notables, à l'exception d'arbres au sein du jardin de l'habitation située au Nord-Est et d'une végétation résiduelle en limite sud-Est.



Principes d'aménagement

- Composer le secteur autour d'un espace public qualitatif, planté et fédérateur donnant sur le passage modes actifs sous les voies
- Prévoir l'implantation d'un local associatif au pied des résidences donnant sur l'espace public
- Définir un schéma de circulation clair avec un unique axe routier Nord-Sud desservant les résidences et les espaces de stationnements perméables et plantés
- Implanter le bâti de manière à organiser l'espace et les circulations modes actifs
- Désartificialiser au maximum pour favoriser les espaces de pleine terre jardinés et la création d'îlots de fraîcheur pour les habitants (des lieux d'agrément, favorables à la rencontre et la vie collective, et développant des usages diversifiés).
- Étendre la zone humide située à l'Est pour anticiper l'augmentation du ruissellement
- Implanter un espace de covoiturage/stationnement, perméable et végétalisé (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage) au Nord-Ouest

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du front bâti
- Implantation d'un local associatif

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Accès viaire
- Stationnement perméable à créer
- Principe de voie de desserte à conforter
- Principe de liaison douce à créer
- Parking en sous-face bâti ou souterrain

Composition paysagère

- Espaces de jardin/pleine terre végétali
- Frange végétale à créer ou conforter
- Arbres existants à conserver
- Perspective visuelle à valoriser

Guilherand-Granges Saint-Flour



Programmation

35 logements minimum sur un foncier 13 193 m²

Densité minimum : 27 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: Le programme doit comprendre

- 50 % des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.
- 8 Logements en PSLA (Prêt Social Location Accession)

Objectifs

- Finaliser l'urbanisation de l'espace situé dans la continuité du village de Guilherand
- Organiser l'implantation du bâti de manière à proposer un espace résidentiel qualitatif protégé des nuisances sonores de la voie ferrée
- Profiter des vues sur la montagne de Crussol et le surplomb offert par le terrain

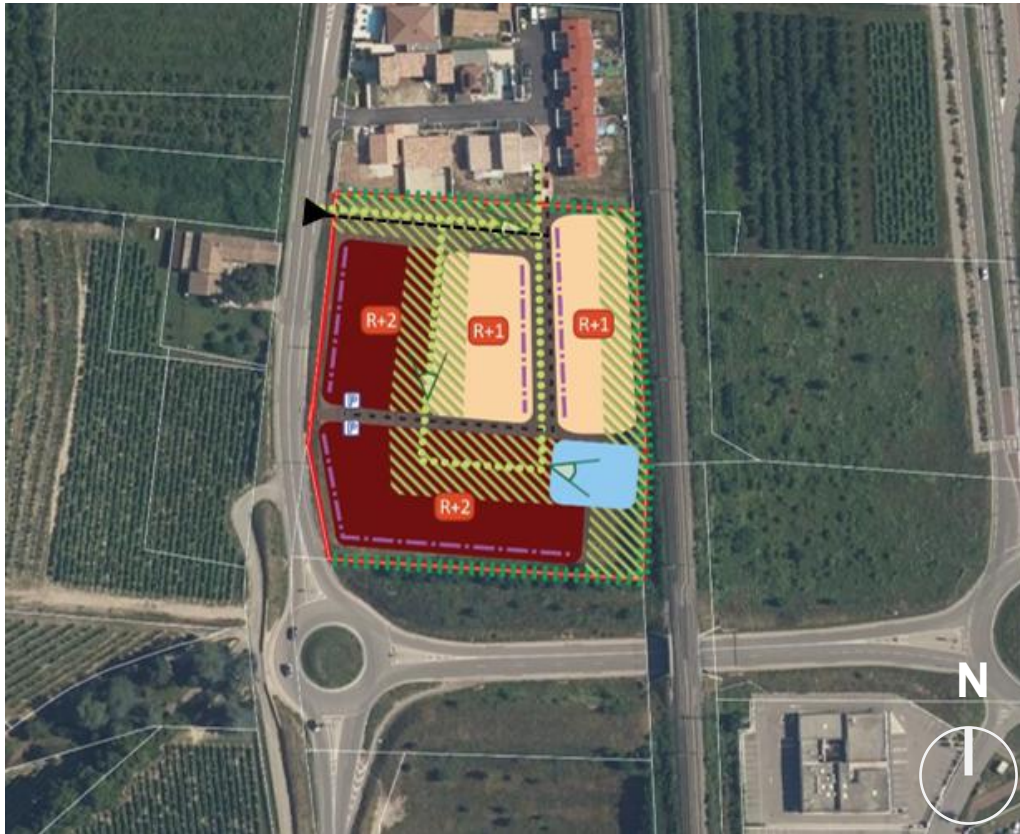
Constat

Localisation et desserte : Le secteur se situe au Sud-Ouest de la commune dans la continuité du village de Guilherand. Le foncier concerné se situe au niveau du giratoire de Saint-Flour, délimité par l'avenue de Beaucaire à l'Ouest et la voie ferrée à l'Est.

Occupation actuelle du site : Le foncier concerné n'est pas construit. Il a une vocation agricole manifeste avec des haies bocagères sur ses limites Est et Sud. Le terrain se trouve en surplomb de la voie située au Sud.

Éléments de paysage et environnementaux : Le secteur s'inscrit dans la plaine de Guilherand-Granges, en piémont du versant viticole puis escarpé de la Montagne de Crussol, entre la voie ferrée à l'Est et l'avenue de Beaucaire à l'Ouest. Il constitue une enclave agricole ouverte entre une extension résidentielle au Nord et la RD96 au Sud.

Le secteur présente un caractère très ouvert vers l'Est et des vues intéressantes vers la Montagne de Crussol à l'Ouest. Des haies champêtres limitent le site à l'Est et au Sud.



Principes d'aménagement

- Prévoir une voie de desserte avec un accès depuis l'avenue se raccrochant à la voie de desserte du lotissement au Nord. En cas d'impossibilité, prévoir une voie de bouclage en limite nord du secteur se raccordant à l'avenue.
- Implanter un front bâti à l'Ouest et au Sud le long de l'avenue pour marquer et structurer l'entrée Sud. Développer des façades soignées et animées qui participent à la qualité des perceptions depuis les voies. Au Sud, tirer parti de la végétation existante pour accompagner le pied de façade.
- Définir des circulations modes actifs dans les cœurs d'îlots paysagers, qui seront conçus dans un ensemble paysager cohérent offrant aux usagers des lieux d'agrément favorables à la rencontre et la vie collective, et développant des usages diversifiés.
- Localiser les stationnements (perméables et arborés) ainsi qu'une bande d'espace tampon/de pleine terre le long de la voie ferrée pour minimiser ses nuisances et préserver la haie existante.

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du front bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Stationnement perméable à créer
- Principe de voie de desserte à conforter
- Principe de liaison douce à créer
- Parking en sous-face bâti ou souterrain
- Accès

Composition paysagère

- Espaces de jardin/pleine terre végétalisés
- Frange végétale à créer ou conforter
- Perspective visuelle à valoriser

Guilherand-Granges

Village Sud Ouest



Programmation

10 logements au Nord et **12 logements** au Sud minimum

Densité minimum: 22 logements/hectares et 18 logements/hectares

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 50 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux sur la partie Sud dont 30% de PLAI. et 100% sur la partie Nord dont 30% de PLAI.

Constat

Le périmètre d'étude de l'OAP est situé le long de l'avenue de Beaucaire, en entrée de Guilherand village au Sud et se scinde en 2 zones, elles mêmes divisées en 2 secteurs.

Objectifs

- Finaliser l'urbanisation du village en tirant partie des grandes qualités paysagères du site
- Travailler un habitat individuel groupé qualitatif adossé à des espaces extérieurs collectifs et privés paysagers.



Périmètre OAP



Logement groupé



Espace tampon, coupure verte



Voirie



Stationnement privé perméable



Implantation d'arbres

Principes d'aménagement

Parcelle Nord :

Construction et parcelle :

- 10 Logements groupés en R+1.

Accès et circulations :

- L'accès se fait au Sud-Est de la parcelle, une route traverse le Sud de la parcelle jusqu'aux bâtiments les plus à l'Ouest.

Aménagement :

- Un espace tampon permet de séparer la parcelle avec la route, limitant les nuisances sonores.
- Le stationnement est proche de l'accès principal, en face du premier bâtiment au Nord

Parcelle Sud :

Construction et parcelle :

- 12 Logements groupés en R+1 au Nord, la partie Sud est déjà réalisée

Accès et circulations :

- L'accès se fait à l'Est la voirie dessine une boucle au centre de l'OAP, la voirie relie également l'OAP avec la parcelle au Nord

Aménagement :

- Toute la partie Sud et Est de l'OAP est un espace tampon végétalisé pour faire une coupure avec la route et limiter les nuisances sonores
- Le stationnement est disposé entre les bâtiments et la voirie à l'Ouest et au Sud



Guilherand-Granges

330 Avenue de Lyon



Constat

Cette parcelle est située tout à l'Ouest de Guilherand-Granges, juste derrière la voie ferrée. Le seul accès par voie publique est par l'avenue de Lyon, au Sud-Ouest.

Objectifs

- Finaliser l'urbanisation du cœur de village en tirant partie des grandes qualités paysagères du site
- Travailler un habitat individuel groupé qualitatif adossé à des espaces extérieurs collectifs et privés paysagers.

Programmation

4 logements minimum sur 1350 m²

Densité minimum: 30 logements/hectares

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Principes d'aménagement

Construction et parcelle :

- 4 logements collectifs ou en bande en R+1 en location sociale.

Accès et circulations :

- Accès par l'avenue de Lyon au Sud-Ouest.

Aménagement :

- Deux barrières végétales, au Nord et à l'Est sont présentes afin d'éviter le vis-à-vis.



Guilherand-Granges

Rue du Bac



Programmation

16 logements minimum sur 2200 m²

Densité minimum : 72 logements/hectares

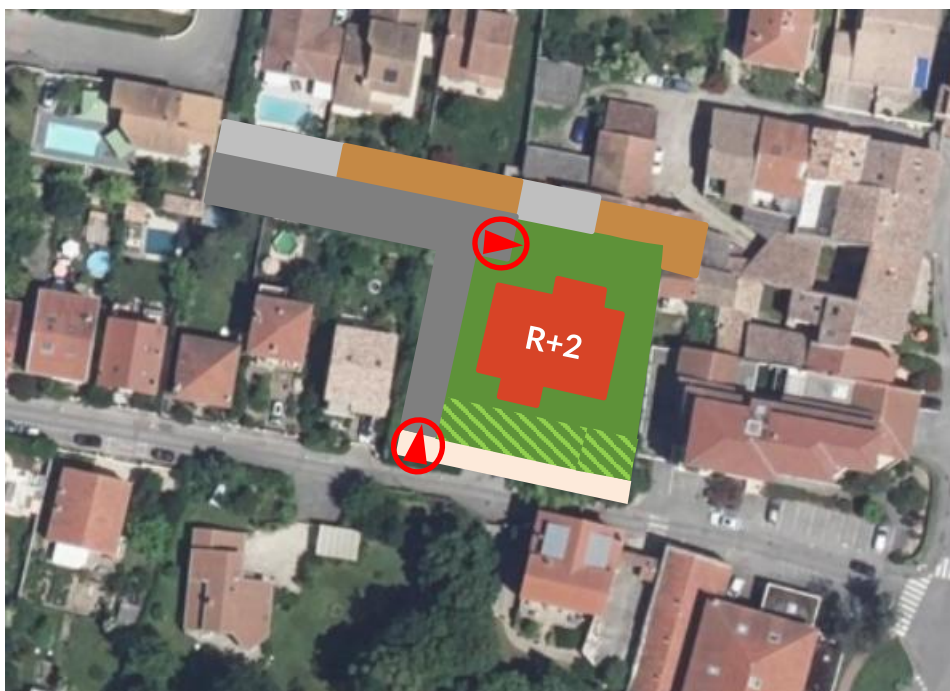
Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Le périmètre d'étude de l'OAP est situé entre la rue Pierre Curie, l'impasse de la Corderie et la rue du Bac. La typologie du tènement se compose d'un tissu bâti imbriqué de maisons individuelles type cœur de village en front de la rue Pierre Curie. Au centre du tènement et à l'Ouest, le tissu est plus diffus, type lotissement des années 40. Un immeuble se trouve à l'angle de la rue du Bac et de la rue Pierre Curie. Le site se trouve bordé par des immeubles et le site de la clinique Pasteur.

Objectifs

- Organiser la densification de ce secteur déjà dense
- Travailler un habitat collectif qualitatif
- Des stationnements perméables ou conservés
- Des clôtures sur la rue majoritairement végétales, d'essences locales et diversifiées



Principes d'aménagement

Construction et parcelle :

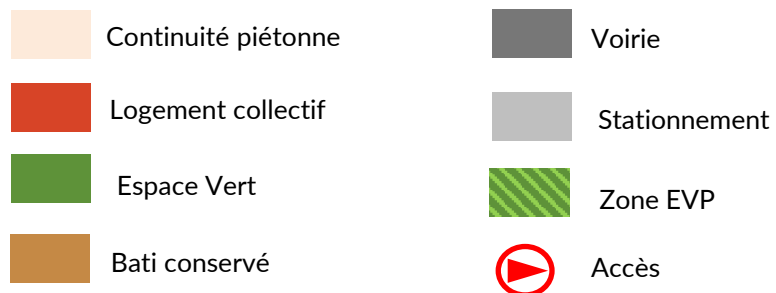
- 16 logements collectifs en R+2.

Accès et circulations :

- Accès par la rue du BAC au Sud.
- Les stationnements restent le long de la voirie à l'Est et à l'Ouest.
- Les stationnements seront perméables et végétalisés

Aménagement :

- La zone la plus au Sud est une continuité piétonne, juste derrière, une Zone EVP, qui pourrait servir de zone tampon avec la route et limiter les nuisances sonores en préservant la biodiversité.
- Le reste de l'OAP est un grand espace vert à l'arrière du bâtiment.



Guilherand-Granges

Aire d'accueil des gens du voyage



Programmation

35 places sur 7564 m²

Constat

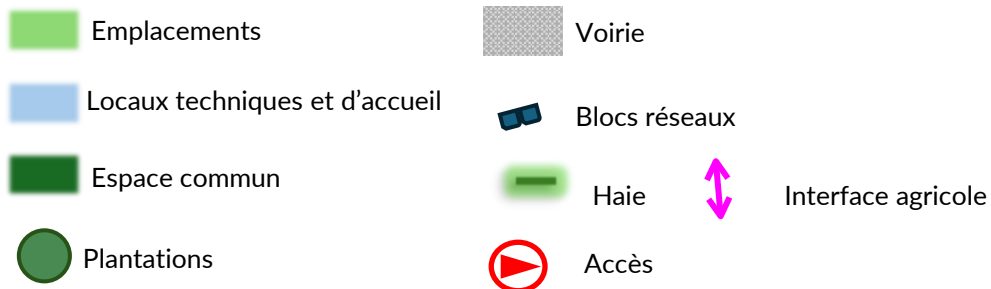
Localisation et desserte : Le secteur se situe au Nord-Ouest de la commune, en limite avec la commune de Saint-Péray. Le foncier concerné est délimité par la route départementale à l'Ouest et la voie ferrée à l'Est.

Occupation actuelle du site : Le foncier concerné n'est pas construit. Il a une vocation agricole manifeste sur la partie Sud. La partie Nord est en pleine terre et actuellement libre.

Éléments de paysage et environnementaux : Le secteur s'inscrit dans la plaine de Guilherand-Granges, en piémont du versant viticole puis escarpé de la Montagne de Crussol, entre la voie ferrée à l'Est et l'avenue de Beaucaire à l'Ouest.

Objectifs

- Concevoir une aire d'accueil des gens du voyage comportant un ensemble d'espaces collectifs et privés
- Prévoir une organisation et un aménagement de l'espace permettant d'offrir des conditions de vie familiale et collective les meilleurs possibles



Principes d'aménagement

Les emplacements

- Chaque emplacement devra être clairement individualisé
- Les emplacements seront dimensionnés pour 2 places
- Les places auront une taille minimum de 75m²
- Les places et les espaces réservés au stationnement disposent d'un sol stabilisé, restant porteur et carrossable en cas d'intempérie

Aménagement paysager

- Des arbres seront plantés de manière régulière à l'intérieur des emplacements et dans les espaces communs renforçant l'idée d'un aménagement paysager, et permettant de créer des zones d'ombre d'été
- Le revêtement des emplacements et celui des voies de circulation devront être différenciés afin de marquer visuellement les différents usages
- La clôture qui entoure le site sera constituée d'un grillage et doublée d'une haie vive

Accès et voie de desserte:

- Une large voie desservira l'ensemble du site et permet la circulation et le retournement des véhicules. Elle devra être suffisamment large pour permettre des manœuvres sans difficulté
- L'accès sur la route départementale devra être conçu de manière à offrir une totale sécurité aux usagers
- Chaque emplacement de stationnement devra avoir un accès direct à une voie de circulation

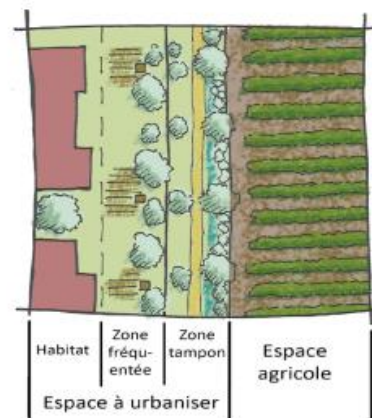
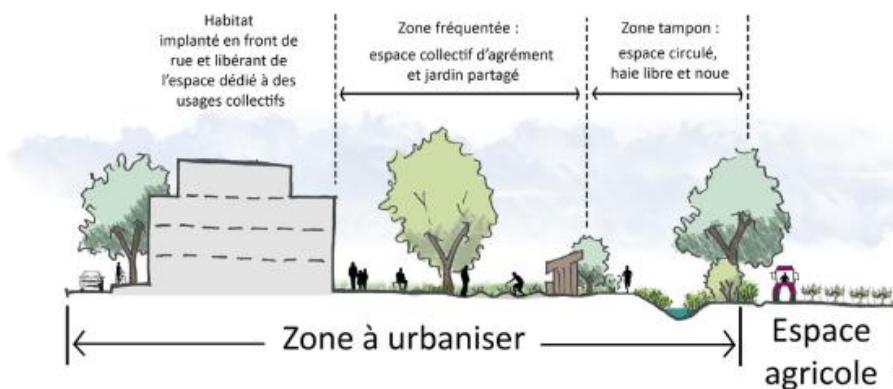
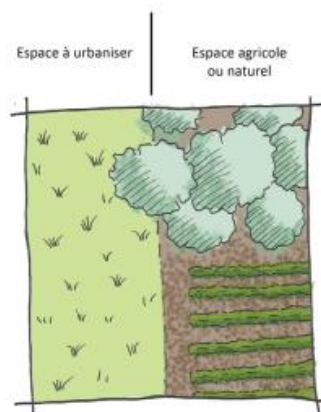
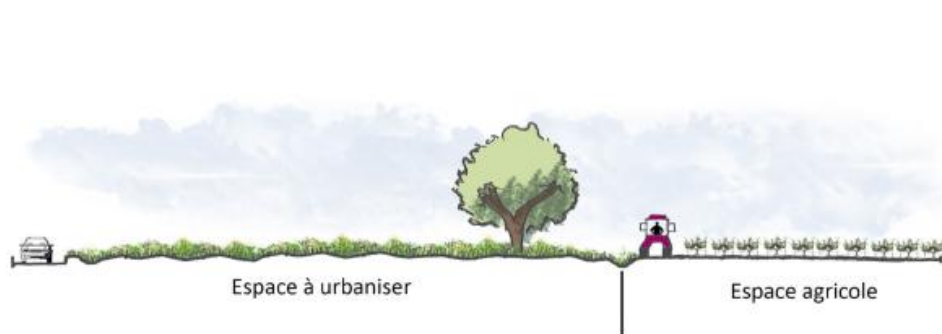
Equipement des parcelles

- Chaque emplacement disposera d'un accès aisé à l'alimentation en eau potable et à l'électricité permettant d'individualiser les consommations. Ils pourront être regroupés sur des bornes à l'entrée des emplacements. Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle.
- L'aire d'accueil sera équipée de bloc sanitaire qui pourra être collectif ou individuel,
- Un local poubelle sera prévu sur le site sur une zone suffisamment isolé, et de façon à s'intégrer harmonieusement aux autres équipements. la collecte des déchets ménagers et des déchets assimilés générés sur l'aire se fera dans les mêmes conditions que pour les habitants du territoire.

Exemples et prescriptions du traitement des interfaces agricoles :



>> «A venir»



Les équipements tels que voiries, cheminements, aires de stationnement, dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales peuvent être localisés, en fonction du contexte, dans la zone tampon afin de conforter l'espace de transition. Ces derniers seront conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Source : CAUE, DDT et CA Ardèche

GUILHERAND-GRANGES

Références

HABITAT COLLECTIF



Rapport à l'espace public et au cheminement du Mialan / Traitement du cœur d'îlot végétalisé / Traitement de façade / Gestion du stationnement en sous-face bâtie

ESPACE PUBLIC ET MODES DOUX



Espaces densément plantés et mobilier support d'usages / Interfaces de pied d'habitations

GUILHERAND-GRANGES

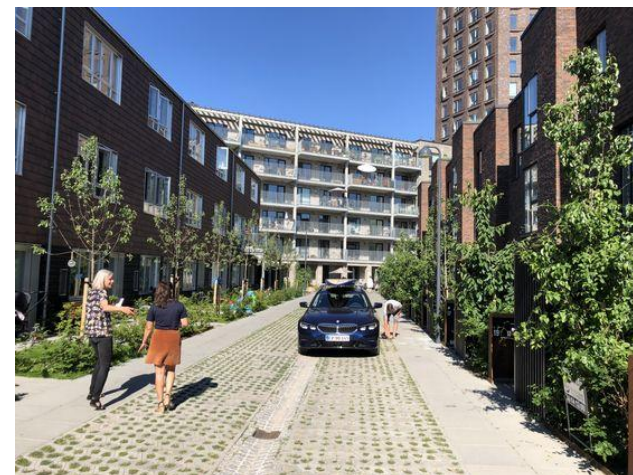
Références

HABITAT INDIVIDUEL GROUPE



Rapport à l'espace public / Traitement de façade / Gestion des jardins privatifs

VOIES ET STATIONNEMENTS



Perméabilité des sols / Partage de la voirie entre voiture et modes doux

GUILHERAND-GRANGES

Références

LOGEMENTS AVEC RDC COMMERCIAL





SAINT-GEORGES-LES-BAINS

6 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Saint-Georges-les-Bains

Le centre



Programmation

8 logements minimum sur 2150 m² (partie logement)

Densité minimum: 37 logements/hectares

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 20% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Ce périmètre adjacent au centre-bourg de Saint-Georges-les-Bains s'inscrit en dénivelé, permettant au Nord de la parcelle, de bénéficier de vues remarquables sur le Vercors et la vallée du Rhône.

Une bâtisse d'habitation ainsi qu'un garage à vocation professionnelle sont implantés à l'Est du ténement. Un parking et des voiries occupent la partie Ouest. Une fontaine, peu mise en évidence orne le périmètre au milieu de ce dernier.

Objectifs

- Proposer un équipement d'intérêt communal ainsi que du logement.
- Valoriser et mettre en scène la fontaine présente sur le secteur.
- Harmoniser l'intégration du secteur avec l'ambiance du centre-bourg.
- Veiller à la préservation des vues sur la vallée du Rhône et le Vercors.
- Gérer l'interface entre espace naturel boisé et le tissu urbain par un traitement paysager qualitatif.

Tirer parti de la pente pour composer une silhouette urbaine de qualité

The image is a topographic map of a town center, showing contour lines and building footprints. Several annotations are overlaid on the map: orange lines tracing the terrain's slope; a red 3D architectural model of a building complex; a green dashed line and a blue dot indicating a parking area; and a red arrow pointing towards the town center. Four text boxes with colored borders provide specific planning instructions.

Prendre en compte la vue sur le Vercors

Réussir la continuité du coeur historique du centre-bourg

Aménager et végétaliser le parking en mettant en valeur la fontaine



Principes d'aménagement

Le périmètre se compose de deux bâtiments à l'Est desservis par un accès Nord/Sud en impasse et présentant une voie à double sens. La partie ouest du ténement bénéficiera d'un traitement paysager sans construction conservant partiellement une vocation de stationnement.

La construction à droite de la voie de desserte recevra 8 logements en habitat collectif sur une typologie d'un étage maximum pour une surface d'environ 600m². Le bâtiment respectera une implantation en retrait au sud afin de conserver deux arbres remarquables existants et à l'Est afin de limiter les vis-à-vis. Un espace de stationnement extérieur conçu pour 9 voitures sera aménagé à l'arrière

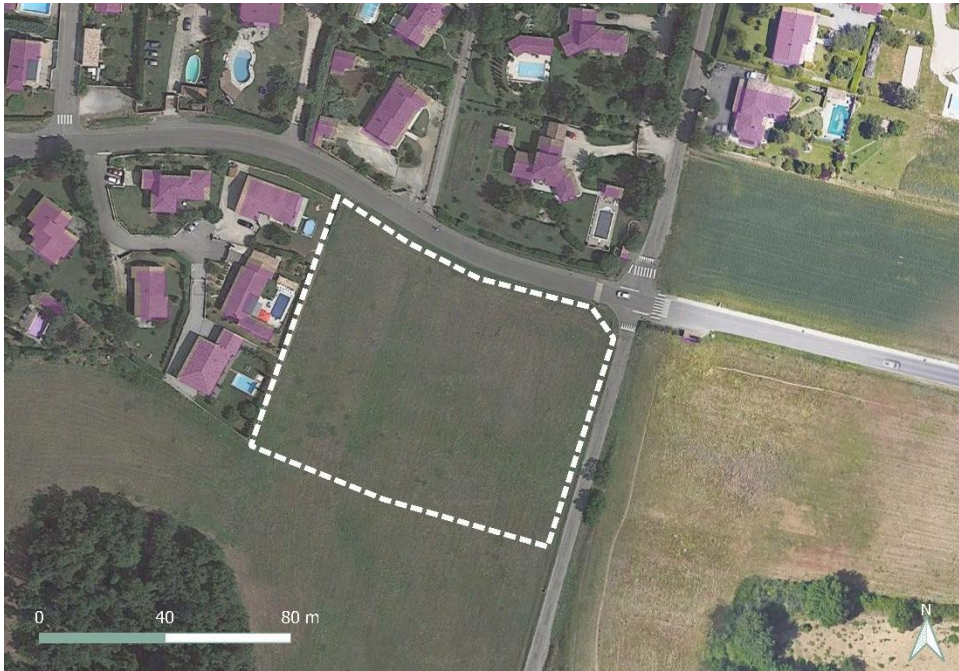
La construction à gauche de la voie de desserte recevra un équipement collectif en R+1 doté d'un rez-de-chaussée à vocation commerciale. La surface de plancher sera d'environ 570 m². 7 places de stationnement extérieur assureront le bon fonctionnement de l'équipement à l'arrière de la parcelle.

Une zone de rencontre sera aménagée sur la dernière portion de la voie en impasse afin de définir par son traitement une cohabitation sécurisée entre véhicules motorisés et déplacements doux. L'aménagement devra assurer la mise en valeur de la fontaine

-  Bâtiment d'habitation
-  Equipement collectif
-  Espace végétalisé et paysager à aménager
-  Parking paysager
-  Stationnements créés perméables
-  Voirie
-  Cheminement piéton
-  Arbre remarquable à préserver
-  Fontaine à mettre en valeur
-  Gestion des vis-à-vis par retrait du bâti

Saint-Georges-les-Bains

Entrée de ville



Programmation

19 logements minimum sur 8207 m²

Densité minimum : 24 logements/hectares

Constat

Ce périmètre est situé le long de la départementale 232 qui permet de progresser jusqu'au centre-bourg.

Les formes urbaines environnantes, présentent au Nord-Ouest sont pavillonnaires. Au Sud, les parcelles agricoles s'articulent à des boisements.

Objectifs

Ce secteur est défini comme une limite pérenne à l'extension de l'urbanisation.

- Proposer un équipement d'intérêt commun et des logements familiaux.
- Opter pour une programmation intégrée mais marquant l'entrée de ville
- Conserver une ambiance résidentielle pavillonnaire et l'esprit « jardin »
- Viser des formes résidentielles moins consommatrices d'espace
- Proposer du stationnement perméable
- Traiter l'interface avec les espaces agricoles



Principes d'aménagement

Le site se composera principalement de logements individuels. Ainsi 8 logements individuels en rez-de-chaussée seront attendus sur les parties Ouest et Sud du tènement. 2 logements individuels pourront présenter 1 étage au centre-Est de la parcelle.

Au nord de la parcelle, le long de la départementale, s'implanteront 6 logements intermédiaires, sur des hauteurs de type R+1 (accès individuel et espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement). Ces derniers s'implanteront en retrait de la route et ne devront pas former un bloc. A l'Est de ces logements, le long de la départementale, un équipement mixte en R+1 comprenant 3 logements à l'étage. Un parc de stationnement suffisant pour le fonctionnement de l'équipement collectif s'insérera entre le bâti et la voirie de desserte, plus au Sud.

Un espace vert collectif occupera l'espace central du tènement.

Les stationnements seront perméables et végétalisés.

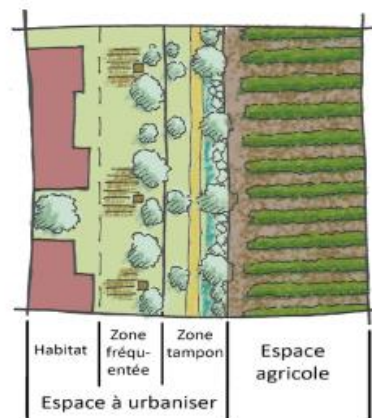
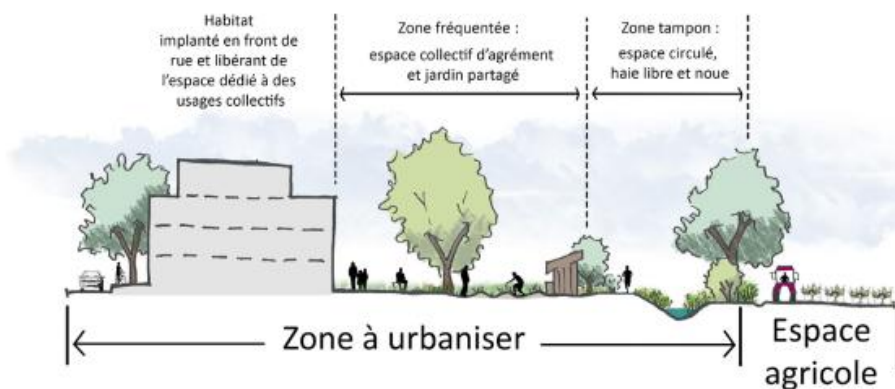
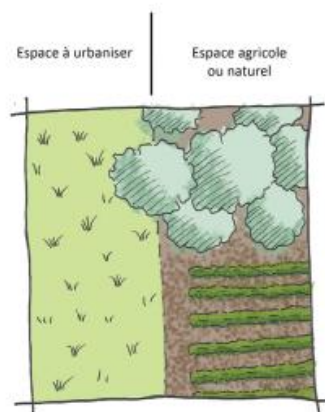
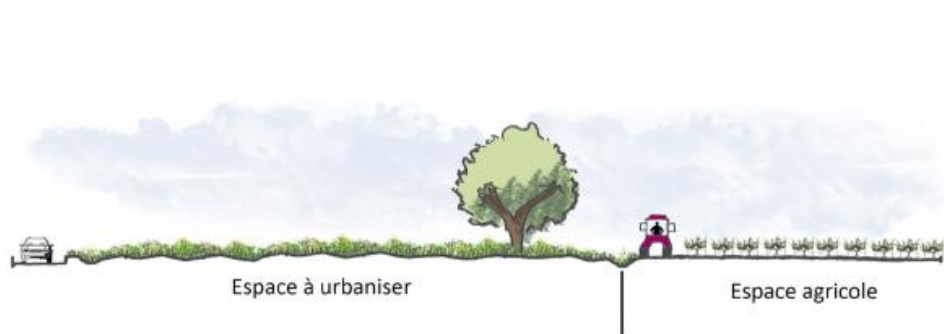
Les retraits des logements et des jardins vis à vis des lisières extérieurs à l'OAP permettront la gestion des distances avec les espaces agricoles.

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire
- Equipement en rez-de-chaussée et logements à l'étage
- Voirie
- Stationnement destiné à l'équipement et aux logements
- Espace extérieur privatif
- Espace vert collectif
- Cheminement piéton
- Distance d'interface agricole avec l'habitation 5 minimum (voir page suivante)
- Gestion des vis-à-vis par retrait du bâti

Exemples et prescriptions du traitement des interfaces agricoles :



>> «A venir»



Les équipements tels que voiries, cheminements, aires de stationnement, dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales peuvent être localisés, en fonction du contexte, dans la zone tampon afin de conforter l'espace de transition. Ces derniers seront conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Source : CAUE, DDT et CA Ardèche

Saint-Georges-les-Bains Blod



Programmation

18 logements minimum sur 8445 m²

Densité minimum : 22 logements/hectares

Au Nord : Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 40% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

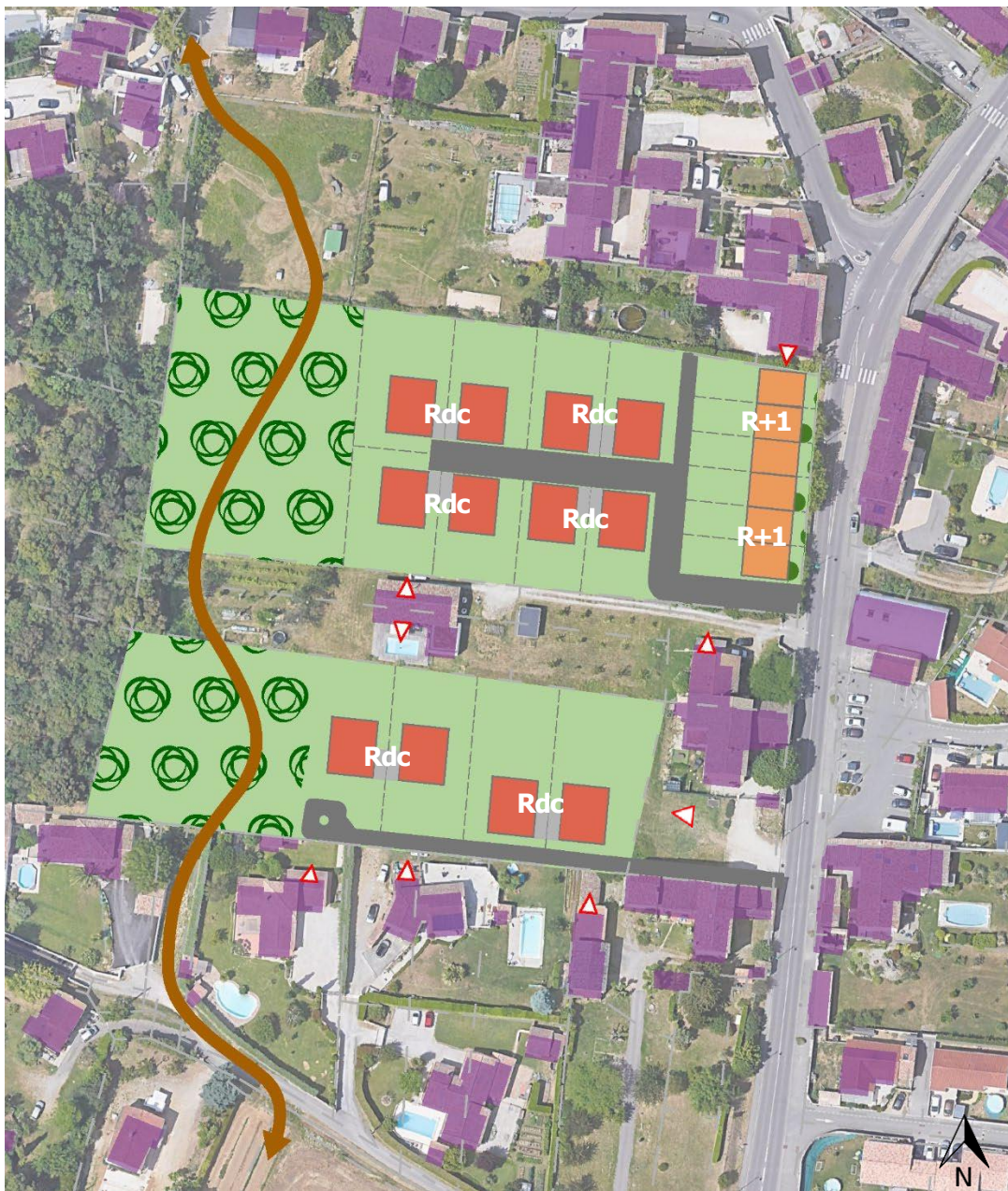
Ce tènement s'inscrit dans un tissu pavillonnaire mais aussi en continuité du faubourg de Charmes-sur-Rhône.

Il longe ainsi la départementale 86, s'apparentant à un faubourg plus au Nord, et traversant une zone commerciale et artisanale au Sud.

En contrebas du centre-bourg de Saint-Georges-les-bains, ce périmètre relativement plat, est bordé à l'Ouest par un boisement incliné. Le secteur d'OAP s'articule avec deux habitations au centre du périmètre.

Objectifs

- Imaginer une entrée de ville intégrée, en continuité de l'urbanisation de faubourg de Charmes-sur-Rhône et l'ambiance pavillonnaire.
- Concilier la pérennité des habitations existantes tout en offrant un parc de logements qualitatifs.
- Préserver le tampon boisé à l'Ouest
- Connecter le tènement aux activités commerciales et artisanales au Sud, en favorisant les modes doux.



Principes d'aménagement

A l'Ouest du périmètre, le pied de coteau sera conservé comme une lisière naturelle. Un cheminement piéton s'y insérera afin de relier la zone d'activité en développement au Sud et le secteur de la rue des Étains.

Le centre et l'Est du tènement Nord accueilleront 14 logements. En front bâti de la route départementale, 6 maisons en bande se dresseront sur un étage maximum. La gestion des interfaces entre ces logements et la RD86 s'effectuera par une végétalisation des espaces de lisières. Les ouvertures de la façade pignon au Nord n'engendrera pas de vis-à-vis avec le logement voisin.

Au Sud de ces lots, un système de desserte à double sens donnant sur la RD86, permettra l'accès aux logements en front bâti ainsi qu'aux 8 logements, en fond de parcelle. Ces derniers, au cœur du périmètre, seront des maisons groupées par leur garage, d'une surface de plancher équivalente à 100m².

Les implantations de ces maisons devront limiter les vis-à-vis avec les logements existants, en s'alignant sur la voirie centrale.

Le tènement Sud, permettra l'implantation de 4 maisons groupées par leur garage d'environ 100m² sur des lots privatifs de 600 m² en moyenne. Les implantations de ces maisons limiteront les vis-à-vis avec les logements existants, par des retraits indiqués sur le schéma.

L'accès de la RD86 traversera la parcelle n° 161. Il devra être validé par le département. La voirie devra nécessairement permettre le retournement des véhicules.

- Habitat individuel sans étages, groupé par le garage
- Habitat en bande en R+1
- Espace vert privatif
- Espace naturel préservé
- Tampon végétal isolant de la RD86
- Voirie
- Stationnement perméable/garage
- Cheminement piéton
- Gestion des vis-à-vis par retrait du bâti

Saint-Georges-les-Bains

Allée des Genêts



Programmation

10 logements minimum sur 2400m²
Densité minimum : 42 logements/hectares

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Le secteur est situé sur le quartier de Châteaurouge, au Sud-Ouest de la commune.

Il est desservi par l'allée des Genêts. Le secteur se trouve à environ 300m de l'arrêt de bus « Châteaurouge » de la ligne 47 de Valence Romans Déplacements et de la ligne interurbaine n°12 de la Région (Le Cheylard - Valence).

Objectifs

- Réaliser une opération de structuration urbaine.
- Permettre de contribuer au développement résidentiel communal, notamment au travers d'une production de logements sociaux
- L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible, notamment par l'utilisation de matériaux drainants et la végétalisation des stationnements.



Principes d'aménagement

Construction et parcelle :

- 10 logements réservés à du logement collectif social

Accès et circulations :

- Une desserte de l'opération à partir de l'allée au Sud-ouest.
- Une voirie interne desservant les logements, accessibilité pour les secours et personnes à mobilité réduite.
- Le stationnement s'organisera de manière linéaire, notamment sur la frange orientale. Les stationnements seront perméables et végétalisés

Aménagement :

- Les franges Nord et Ouest seront traitées de manière végétale, afin de favoriser l'insertion paysagère de l'opération dans son contexte.
- L'aire de jeux existante en partie Sud est à conserver ou réaménager, et à fermer (grillage et portillon).

Saint-Georges-Les-Bains

Chemin des cotes de Blod



Programmation

2 logements minimum

Constat

Cette parcelle se situe au Sud Est de la commune de Saint Georges les Bains, accessible par le « chemin des côtes de Blod », qui passe au Nord Ouest de celle-ci.

Objectifs

- L'urbanisation et l'aménagement du périmètre devront respecter un objectif de production de 2 logements minimum, de forme individuelle ou groupée
- Réaliser une opération de structuration urbaine.
- Permettre de contribuer au développement résidentiel communal.



Principes d'aménagement

Parcelle Nord :

Construction et parcelle :


- 2 Logements individuels ou groupés en R+1 avec accès à un jardin privé

Accès et circulations :

- Accès par le Chemin des côtes de Blod à l'Ouest

Aménagement :

- Places de stationnement côté chemin. Les stationnements seront perméables et végétalisés.

 Logements individuels ou groupés

 Accès

Saint-Georges-les-Bains

Sous le village



Programmation

10 logements minimum sur 3660m²
Densité minimum: 27 logements/hectares

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 25% des logements doivent être des logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

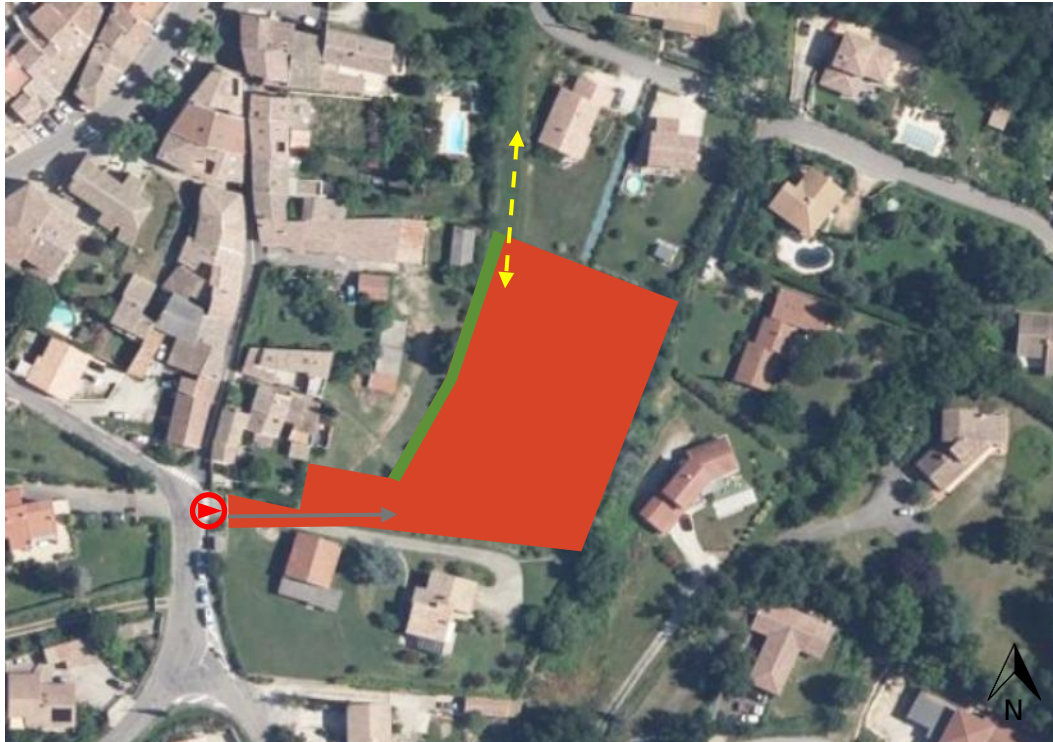
Le site est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Le secteur bénéficie de la proximité (environ 180m) d'un arrêt de bus (« Saint-Georges Village ») de la ligne 47 de Valence Romans Mobilités.

Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle.

Le secteur est situé de façon stratégique au centre du village. Il s'agit d'une « dent creuse » entourée de bâtis existants. L'accès se fait depuis la rue principale.

Objectifs

- Réaliser une opération de structuration urbaine.
- Permettre de contribuer au développement résidentiel communal.
- Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons.
- L'aménagement du secteur devra prendre en compte la qualité environnementale et la trame verte et bleue.
- L'opération d'aménagement sera réalisée de manière à préserver les ressources et à assurer le confort des usagers et des habitants.
- L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible, notamment par l'utilisation de matériaux drainants et la végétalisation des stationnements.



 Logements groupés et collectifs

 Principe de voirie

 Interface arborée

 Liaison piétonne

 Accès

Principes d'aménagement

Construction et parcelle :

- 6 logements de type intermédiaire (groupé ou en bande).
- 4 logements de type collectif.
- Implantation dans le sens général des façades pour une plus grande exposition au Sud.
- Construction dans le respect de la qualité environnementale et du développement durable : Prise en compte de l'efficacité énergétique, de la qualité environnementale des matériaux, envisager l'exploitation des énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque).

Accès et circulations :

- Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Le nombre de places de stationnement sera adapté au nombre de logements. Prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles. Les stationnements seront perméables et végétalisés
- Des circulations douces avec les quartiers environnants.

Aménagement :

- L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs (allée plantée, courées, aires de jeux,...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.
- L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité.



SAINT-PERAY

8 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Saint-Péray Buisson



Programmation

11 logements minimum sur un foncier de 1000 m²

Densité minimum: 110 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: Le programme doit comprendre

- 7 Logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.
- 4 Logements en BRS (Bail Réel Solidaire)

Constat

Le périmètre de cette OAP se situe en centre-ville, un secteur stratégique pour sa proximité aux aménités. Il s'articule avec des axes routiers fortement fréquentés et est entouré d'habitation. A l'Ouest du site des maisons pavillonnaires et au Nord, un tissu de faubourg et d'immeubles récents de 2 à 3 étages.

Le site se compose actuellement, à l'Est d'un immeuble de 5 étages puis de maisons de faubourg d'un à deux étages ainsi que d'espaces de stockage principalement en extérieur investis par une entreprise de matériaux.

Objectifs

- Permettre à de nouveaux foyers de profiter de la proximité des services du centre-ville en exploitant la localisation du site.
- Recomposer l'ilot (renouvellement urbain) et réaménager la rue du Vieux Pont de sorte que le projet s'inscrive dans l'identité urbaine et paysagère du centre-ville, au Nord-Ouest.
- Gérer de façon cohérente les vis-à-vis possibles entre les futurs logements et ceux déjà existants à proximité.
- Requalifier de manière sécurisée et apaisée le Quai Dr. Jules Bouvat.



Principes d'aménagement











La construction d'un front bâti sur la rue du vieux pont, en limite de copropriété, permettra de conserver l'identité urbaine du centre-ville actuel. Pour cela, la démolition partielle du cœur d'îlot sera nécessaire.

Aussi la construction de ce bâti d'habitation collectif en front urbain devra intégrer 11 logements, sur des hauteurs allant du R+1 au R+2. 50% des logements seront sociaux.

Cette forme permettra une fermeture de l'îlot facilitant la mise à disposition d'espaces extérieurs intimisés (soit un jardin en rez-de-chaussée soit balcons ou loggias) pour chacun des nouveaux logements.

La gestion des vis-à-vis sera, pour les logements au Nord, assurée par le passage de la voirie d'accès, et par un espace tampon planté entre la copropriété à l'Ouest et le nouveau bâti.

Le stationnement sera mutualisé en cœur d'îlot ainsi que sur l'espace public. La rue du Vieux Pont sera réaménagée en sens unique afin que puisse y loger du stationnement et qu'y soit préfiguré un mail planté jusqu'au quai. La circulation sera alors mise à distance des immeubles d'habitation.

-  Bâtis conservés
-  Bâti collectif créé
-  Espaces résidentiels privés
-  Espace vert collectif
-  Voirie créée
-  Stationnements perméables
-  Sens de circulation routière
-  Conservation d'accès existants
-  Mails plantés créés, destinés aux modes doux
-  Gestion des vis-à-vis

Saint-Péray Plantier



Programmation

10 logements minimum sur un foncier de 2800 m²

Densité minimum : 36 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: Le programme doit comprendre

- 6 logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.
- 4 Logements en BRS (Bail Réel Solidaire)

Constat

Le périmètre de cette OAP, dont seule une faible partie est urbanisée, s'insère dans un tissu à dominante pavillonnaire, à proximité du centre-ville. Il représente un espace de respiration en cohérence avec les espaces verts privés aux alentours, qui accompagnent des maisons d'un étage.

Ce site est toutefois fortement exposé aux nuisances de la départementale (ici appelée l'avenue du Général Charles de Gaulle), le longeant à l'Ouest.

Objectifs

- Exploiter un site en dent creuse dans un tissu pavillonnaire dense, proche du centre-ville.
- Gérer et réduire le bruit et les nuisances induites par la route départementale
- Gérer de façon cohérente les vis-à-vis possibles entre les futurs logements et ceux déjà existants à proximité.
- Conserver des espaces de respiration afin qu'ils aient un effet sur la gestion des vis-à-vis et que le projet soit intégré à son paysage environnant.
- Assurer l'exécution d'un projet urbain cohérent en intégrant les démolitions partielles ou totales nécessaires pour faciliter l'accès à l'intérieur de la parcelle et l'organisation complète de l'ilot.



- Bâti individuel
- Espaces résidentiels privés
- Espace verts collectifs /publics
- Gestion des vis-à-vis
- Voirie créée
- Stationnements perméables
- Cheminements piétons créés
- Muret en pierre à conserver

Principes d'aménagement

Le projet consistera à implanter 10 logements individuels en R+1, chacun doté d'un jardin et d'un stationnement privatif. La mitoyenneté systématique entre deux habitations permettra d'optimiser la consommation de l'espace et de densifier la parcelle, sur le modèle des résidences avoisinantes. 40% de logements seront sociaux. La gestion des vis-à-vis s'effectuera par la voirie d'accès ainsi que les jardins privatifs.

Il sera possible d'effectuer les aménagements en deux temps : Dans ce cas, seul le fond de parcelle sera urbanisé en première phase, puis la démolition complète de la maison et des annexes basses existantes au Nord, permettra la reconstruction de 4 logements sur le modèle individuel-mitoyen ainsi que la mise en place d'aménagement piéton et le maintien d'un espace vert au Nord-Ouest de la parcelle. En effet, un trottoir se tiendra derrière le muret en pierre existant et une haie dense sécurisera les cheminements piétons de la voirie et palliera les nuisances de la RD. La longueur de l'impasse se limitera aux normes en vigueur, pour des raisons de sécurité incendie (accès SDIS).

Saint-Péray

Louis-Frédéric Ducros 1



Programmation

30 logements minimum sur un foncier de 5940 m²

Densité minimum : 51 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: Le programme doit comprendre

- 50% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.
- 9 Logements en BRS (Bail Réel Solidaire)

Constat

Le périmètre de cette OAP, est relativement proche du centre-ville. Il intègre une dent creuse dans un tissu à dominante pavillonnaire. On y retrouve principalement des espaces enherbés avec quelques constructions légères et en front de voie, des bâtisses d'habitation.

Les parcelles, du fait de leur situation en terrasse alluviale du Mialan, offrent une topographie en dénivelé progressif, en déclin vers l'Est.

Objectifs

- Exploiter une dent-creuse inscrite dans un tissu résidentiel, relativement proche du centre-ville.
- Tirer profit de la configuration en dénivelé du périmètre afin de proposer une opération dense, sans compromettre l'intégration paysagère (notamment par un étagement des constructions).
- Conserver et valoriser les vues disponibles en direction de Crussol et la proximité avec les points d'eau.
- Concentrer l'urbanisation sur le haut de la terrasse alluviale afin de conserver un espace de respiration au cours d'eau.
- Inscrire le bas de parcelle dans le cadre de la trame verte et bleue du Mialan, en adaptant les aménagements selon les risques associés au Mialan et selon les exigences du PPRI.
- Assurer l'exécution d'un projet urbain viable et cohérent tout en prenant en considération le bâti existant et proposer, en conséquence, des dispositions mesurées en matière de démolition.



Scénario 1



Scénario 2

Principes d'aménagement

La partie haute du périmètre accueillera 30 logements en immeubles collectifs. Il sera possible d'effectuer ces constructions en deux temps : Dans ce cas, 24 logements pourront être réalisés en première phase afin de limiter les démolitions aux seules constructions légères situées au cœur du périmètre. Ensuite, 6 logements supplémentaires pourront être réalisés, à la suite de la démolition des habitations existantes en entrée de parcelle. Chaque bâti s'inscrit dans la pente avec des hauteurs R+1 en haut de pente et R+2 en bas de pente afin de maintenir des vues sur le cours d'eau, en contre-bas. 40% des logements seront sociaux.

Les places de stationnement seront mutualisées sur les voies d'accès créées. La gestion des vis-à-vis sera assurée par le passage des voiries d'accès de part et d'autre des nouvelles constructions, par l'implantation de jardins privatifs pour tous les logements ainsi que par un recul des constructions par rapport à la route afin de respecter l'alignement actuel et d'intimiser les logements.

La création d'un accès piéton sur la longueur de la parcelle permettra de traverser des jardins familiaux, d'accéder aux bords du Mialan, au bassin de rétention des eaux ainsi qu'aux stationnements publics, à l'arrière des bâtiments d'habitation. L'accès public existant, au sud, sera repris et le décroché avec la départementale maintenu afin de ne pas gêner les vues des maisons existantes.

-  Bâti conservés
-  Bâti collectifs créés
-  Espaces résidentiels privatifs
-  Gestion des vis-à-vis
-  Voirie créée
-  Stationnements perméables
-  Cheminements piétons créés
-  Jardins familiaux et bassin de rétention

Saint-Péray

Louis-Frédéric Ducros 2



Programmation

30 logements minimum sur un foncier de 4000 m² constructible

Densité minimum : 75 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: Le programme doit comprendre

- 50% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.
- 9 Logements en BRS (Bail Réel Solidaire)

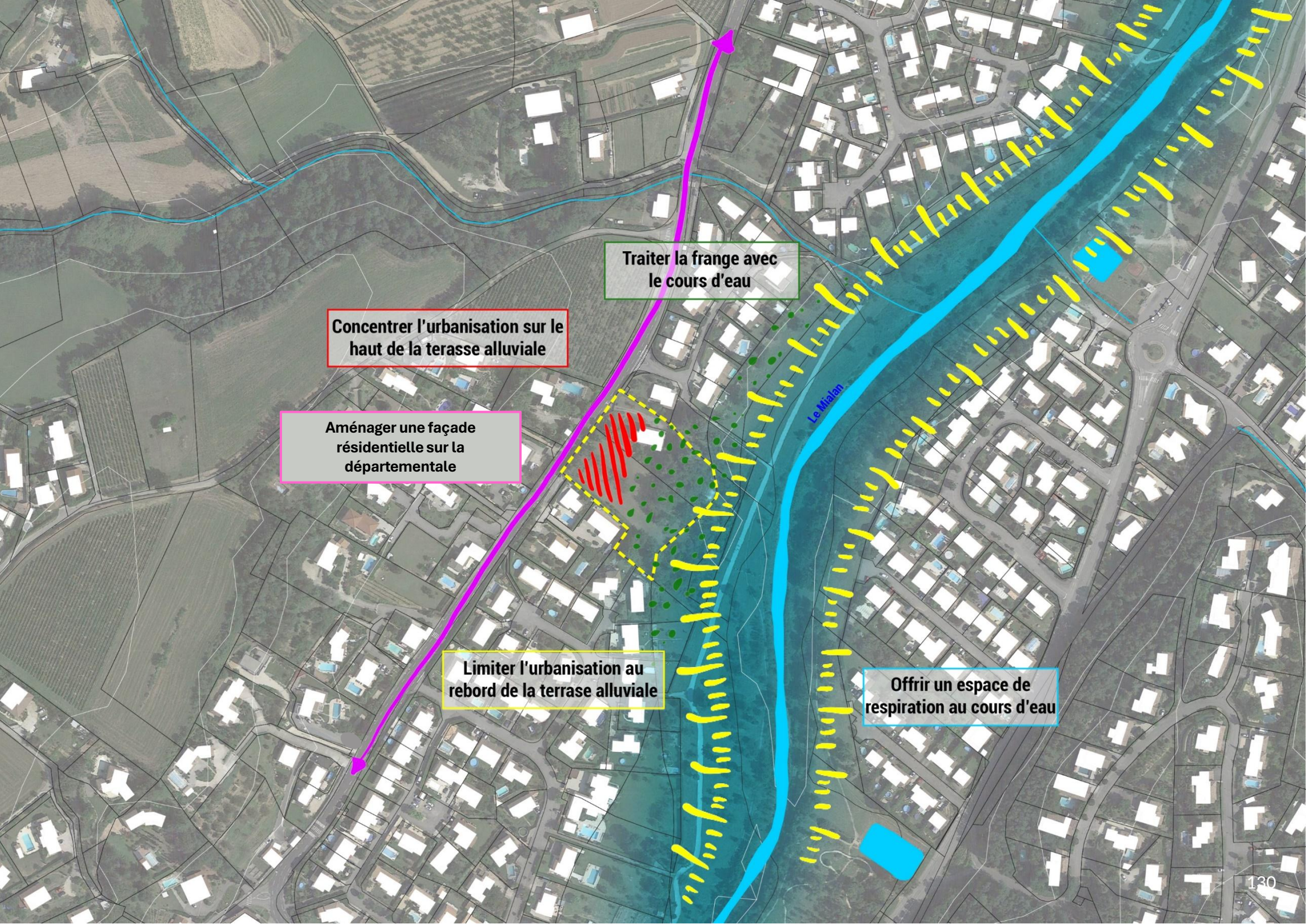
Constat

Le secteur de cette OAP, quasi vide d'urbanisation, s'inscrit dans un tissu à dominante pavillonnaire. Sa localisation est relativement éloignée du centre-ville, longée par la départementale à l'Ouest et par la rivière du Mialan à l'Est.

La parcelle, du fait de sa situation en terrasse alluviale, est divisée en un plateau haut urbanisable et une partie basse à la topographie escarpée.

Objectifs

- Exploiter une dent creuse inscrite dans un tissu résidentiel.
- Concentrer l'urbanisation sur le haut de la terrasse alluviale afin de conserver un espace de respiration au cours d'eau.
- Aménager une façade résidentielle sur la départementale, en cohérence avec l'existant.
- Conserver et valoriser les vues disponibles en direction de Crussol et la proximité avec la rivière.
- Inscrire le bas de parcelle dans le cadre de la trame verte et bleue du Mialan, en adaptant les aménagements.



Concentrer l'urbanisation sur le haut de la terrasse alluviale

Aménager une façade résidentielle sur la départementale

Traiter la frange avec le cours d'eau

Limiter l'urbanisation au rebord de la terrasse alluviale

Offrir un espace de respiration au cours d'eau



Principes d'aménagement

La partie haute du périmètre accueillera des bâtiments d'habitations collectifs qui intégreront 22 logements dont 40% sociaux. Pour cela, la démolition totale de la maison au Nord du périmètre sera nécessaire. Un léger retrait par rapport à la départementale sera attendu afin d'intimiser les logements en rez-de-chaussée. La gestion des vis-à-vis sera assurée par le passage des voiries d'accès de part et d'autre des nouvelles constructions.

Les places de stationnement seront mutualisées sur les voies d'accès, les bâtis organisés autour d'un jardin collectif en cœur de résidence et étagés de R+2 en bord de route à R+1 vers la pente alluviale du Mialan, permettant de maintenir des vues sur le cours d'eau, son parc aménagé en contre-bas et sur Crussol.

L'aménagement du parc à l'Ouest (aire de jeux de quartier, végétalisée) s'inscrira en continuité des aménagements de la trame verte et bleue. À l'image des lotissements environnants, un accès piéton en rampe vers le Mialan devra être aménagé et l'accès piéton existant au Nord, élargi.

- Bâtis collectifs
- Espaces résidentiels collectifs
- Gestion des vis-à-vis et des vues
- Stationnements perméables
- Voirie créée
- Espace public - parc/aire de jeux de quartier inscrit dans la trame verte et bleue
- Cheminements piétons créés/réaménagés

Saint-Péray Chavarant



Programmation

12 logements minimum sur un foncier de 3900 m²

Densité minimum: 31 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 40% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Le périmètre de cette OAP, a une localisation médiane entre le centre-ville et les secteurs plus périphériques de la ville, à l'intersection de l'avenue Colette Dimberton, très passante, et le chemin de Chandarcet. Il s'articule avec un tissu pavillonnaire relativement dense et des espaces boisés marquant le paysage. La pointe Nord de la parcelle est bordée par des murets de galets traditionnels.

A l'Ouest du site, se trouve un accès direct au Mialan et à sa trame verte et bleue avec des aménagements paysagers et ludiques.

Objectifs

- Exploiter une dent creuse inscrite dans un tissu résidentiel, relativement proche du centre-ville.
- Optimiser la topographie chahutée et la forme parcellaire, contraignantes pour la construction.
- Profiter d'un cheminement central déjà existant afin de ne pas ajouter de nouvelle sortie de voie sur l'avenue Colette Dimberton relativement passante.
- Limiter les vis-à-vis et les dégradations paysagères pour les habitations déjà existantes.
- Valoriser la proximité et l'accessibilité directe au Mialan et à sa trame verte et bleue dotée d'aménagements paysagers et ludiques.



Principes d'aménagement

Le périmètre accueillera 12 logements, dont 4 individuels au Sud de la parcelle, avec jardin et stationnement privés, ainsi que 8 intermédiaires sur la partie Nord, avec jardins ou terrasses et un stationnement mutualisé.

L'utilisation de la forte différence d'altimétrie entre le chemin de Chandarcet et la parcelle permettra d'aller pour les logements intermédiaires jusqu'à un gabarit R+2 sur la rue basse et de conserver des formats R+1 sur la rue haute de Chandarcet. Des accès seront disponibles en hauts comme en bas.

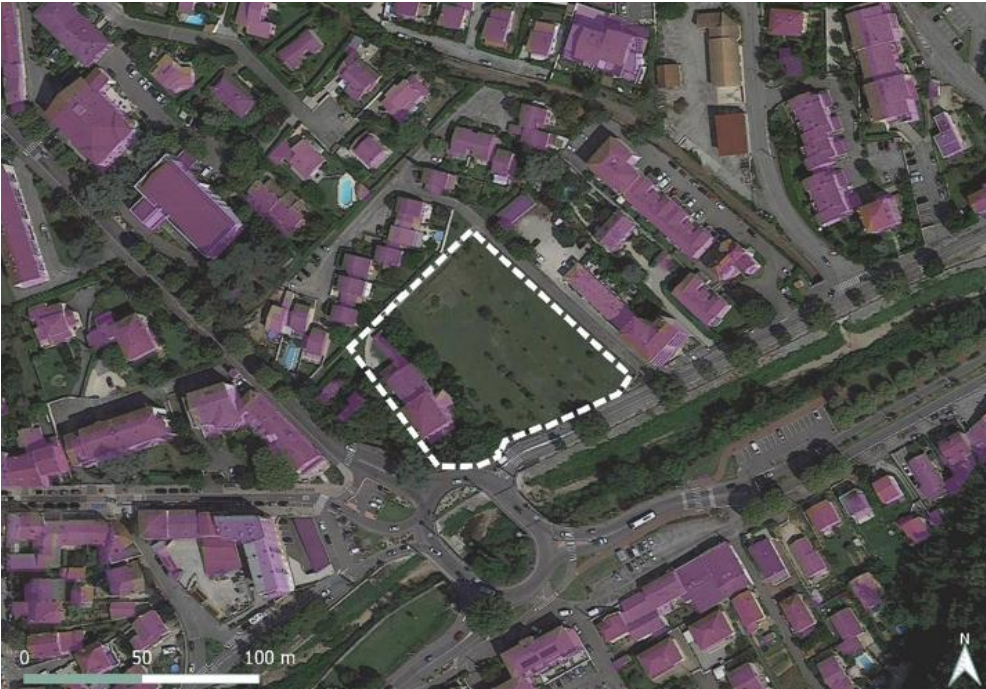
Les maisons individuelles seront d'un gabarit R+1 et en retrait de l'avenue Colette Dimberton. Deux d'entre-elles seront alignées sur la voie d'accès centrale.

Le réaménagement routier de la voirie centrale, déjà existante, permettra de desservir les nouveaux logements ainsi que de conserver l'accès à la maison à l'Est du périmètre. Cette dernière conservera comme jardin privé, l'espace vert au Nord, permettant de limiter son vis-à-vis. La pointe Nord de la parcelle, sera également destinée au développement de la végétation et arbres en place et à la préservation des murets de galets en place.

- Logements individuels
- Bâtis intermédiaires
- Accès aux logements
- Espaces résidentiels privés
- Gestion des vis-à-vis
- Stationnements perméables
- Voirie créée ou réaménagée
- Espaces verts non urbanisables

Saint-Péray

Sauvat



Programmation

50 logements sur un foncier de 4000 m²

Densité: 125 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: 100% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Le périmètre de cette OAP, s'inscrit dans un tissu urbain dense et composé.

Il est adjacent à un carrefour routier structurant et se situe non loin du centre-ville de Saint-Péray, à l'Ouest. Il est également longé, au Sud par les berges et le cours d'eau du Mialan.

Le secteur se compose d'un vaste espace non bâti et arboré, d'un bâtiment remarquable en R+2 ainsi que d'un bois au Sud-Ouest du ténement.









Au Nord de ce dernier, les hauteurs des constructions sont principalement en R+1.

A l'Est, des immeubles de 3 à 5 étages contrastent avec le maillage urbain.

Objectifs

- Favoriser une articulation fonctionnelle du site avec le centre-ville
- Consolider la structure urbaine de l'avenue, notamment par la valorisation du Mialan et le développement des mobilités douces.
- Veiller à la cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et l'habitat existant.
- Valoriser et préserver le bâtiment remarquable et son boisement
- Maintenir les vues sur le château de Crussol



-  Logements intermédiaires
-  Habitat collectif
-  Espace résidentiel
-  Stationnements perméables
-  Voirie conservée et adaptée
-  Espace boisé préservé
-  Bâtiment remarquable conservé
-  Cheminement piéton
-  Aménagement d'une rampe d'accès au niveau de l'arrêt de bus, en continuité du cheminement piéton
-  Point de collecte des ordures ménagères
-  Accès au parking souterrain à créer

Principes d'aménagement

Le projet devra conserver le bâtiment remarquable à l'Ouest du tènement ainsi que son boisement.

Il permettra également la création de logements neufs sur le reste du périmètre, à travers deux formes d'habitat :

- Au Nord de la parcelle, une opération de logements intermédiaires proposera une dizaine de logements répartis sur deux bâtiments séparés par un cheminement piéton. Chaque logement devra ainsi bénéficier d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement. Les logements en rez-de-chaussée bénéficieront d'un jardin de plain-pied. Un vaste espace de stationnement sera aménagé en limite Nord de parcelle afin de créer une mise à distance convenable avec les maisons individuelles voisines, réduisant les vis-à-vis conflictuels.
- Le sud-est de la parcelle sera composé de deux bâtiments résidentiels collectifs :
 - L'immeuble en alignement sur l'avenue du Docteur Bouvat s'élèvera sur 4 étages et viendra composer un front urbain homogène. Il proposera environ 25 logements de taille réduite. La différence d'altimétrie entre l'avenue et le tènement devra être prise en compte dans l'exploitation et l'aménagement des espaces en rez-de-chaussée qui offrent une opportunité intéressante d'aménagement d'espaces collectifs ouverts vers le Nord. Il est possible d'envisager la création d'un parking souterrain sous ce bâtiment dont l'accès sera obligatoirement situé sur l'allée du Sauvat. Le traitement de la façade pignon Est du bâtiment devra faire l'objet d'une attention particulière et devra proposer des dispositifs d'occultation satisfaisant en cas de création d'ouvertures nécessaires aux logements. On cherchera à limiter au maximum les vis-à-vis avec les bâtiments voisins.
 - L'immeuble situé au centre de la parcelle pourra atteindre le R+2 du côté de l'allée du Sauvat mais ne devra pas dépasser le R+1 à l'Ouest. Il offrira environ 15 logements, dont ceux en rez-de-chaussée pourront bénéficier de jardins de plain-pied. Le bâti pourra également accueillir un parking souterrain, avec un accès situé sur l'allée du Sauvat. La façade pignon Sud/Ouest devra éviter tout vis-à-vis direct avec le bâtiment remarquable existant.

En complément de l'espace de stationnement située au nord de la parcelle, des places de stationnement longitudinales seront aménagées le long de l'allée du Sauvat, sur son côté ouest. Au total, une quarantaine de places de parking en surface sont attendues. Toutefois la mise en place de parking souterrain assurera le stationnement de tous les résidents tout en libérant les places en surface pour un usage public.

Des haies végétales joueront un rôle de filtre visuel et de clôture entre les différents espaces résidentiels (privatifs ou collectifs) et les cheminements piétons. Ces derniers seront connectés et ouverts sur les espaces publics, mais seront gérés par la/les copropriété(s).

Une rampe, permettant une circulation piétonne accessible à tous, sera installée au niveau de l'arrêt de bus, en continuité des cheminements piétons indiqués. Elle permettra de garantir l'accès à la parcelle malgré la différence importante de niveau entre les deux espaces. Elle devra répondre aux normes de sécurité et d'accessibilité PMR.

Deux points de compost devront être insérés dans les espaces résidentiels, à proximité des cheminements piétons et à distance des ouvertures des habitations.

Saint-Péray

Avenue Victor de Tassini



Programmation

12 logements sur un foncier de 2268 m²

Densité: 53 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 50% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

- Emplacement stratégique, à moins de 200m de la mairie.
- Actuellement occupé par un commerce de véhicules automobiles et une coopérative agricole
- En cas de départ de ces activités, une OAP préconise l'implantation du bâti et la sécurisation de l'avenue Victor Tassini.

Objectifs

- Opération mixte, avec de l'activité, des services ou des locaux partagés en rez-de-chaussée et des logements dans les niveaux supérieurs.



Opération pouvant être mixte habitat/ équipement / services/commerces



Gestion de l'interface avec les bâtiments existants



Traitement qualitatif de l'Avenue



Stationnementt public à créer

Principes d'aménagement

Une urbanisation maîtrisée

Le projet a vocation à être urbanisé d'un seul tenant.

Dans l'attente dans projet global, les extensions mesurées des constructions existantes et la réalisation de bâtiments annexes de moins de 30m² sont autorisées.

Accès et stationnements

- Un seul accès est à privilégier pour l'ensemble du tènement.
- Les stationnements sont à privilégier en sous-terrain si la nature des sols le permet. Ils doivent être gérés de manière groupée.
- Du stationnement public devra être aménagé le long de l'avenue Tassini

Aménagements paysagers

Les espaces paysagers sont un élément majeur du projet. Ils jouent un rôle fondamental dans la perception de l'espace public. Il est important de permettre au végétal de jouer un rôle unificateur dans un tissu urbain aujourd'hui très disparate. Des espaces verts partagés devront être intégrés à l'opération.

Organisation du bâti

Les gabarits devront tenir compte de l'environnement proche et ne pourront excéder les hauteurs les plus importantes des parcelles voisines.

Saint-Péray

Les Peyrouses



Programmation

150 logements sur un foncier de 2268 m²

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 50% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Ce secteur est classé en zone 2AU. Il sera urbanisable après modification du PLUiH

Constat

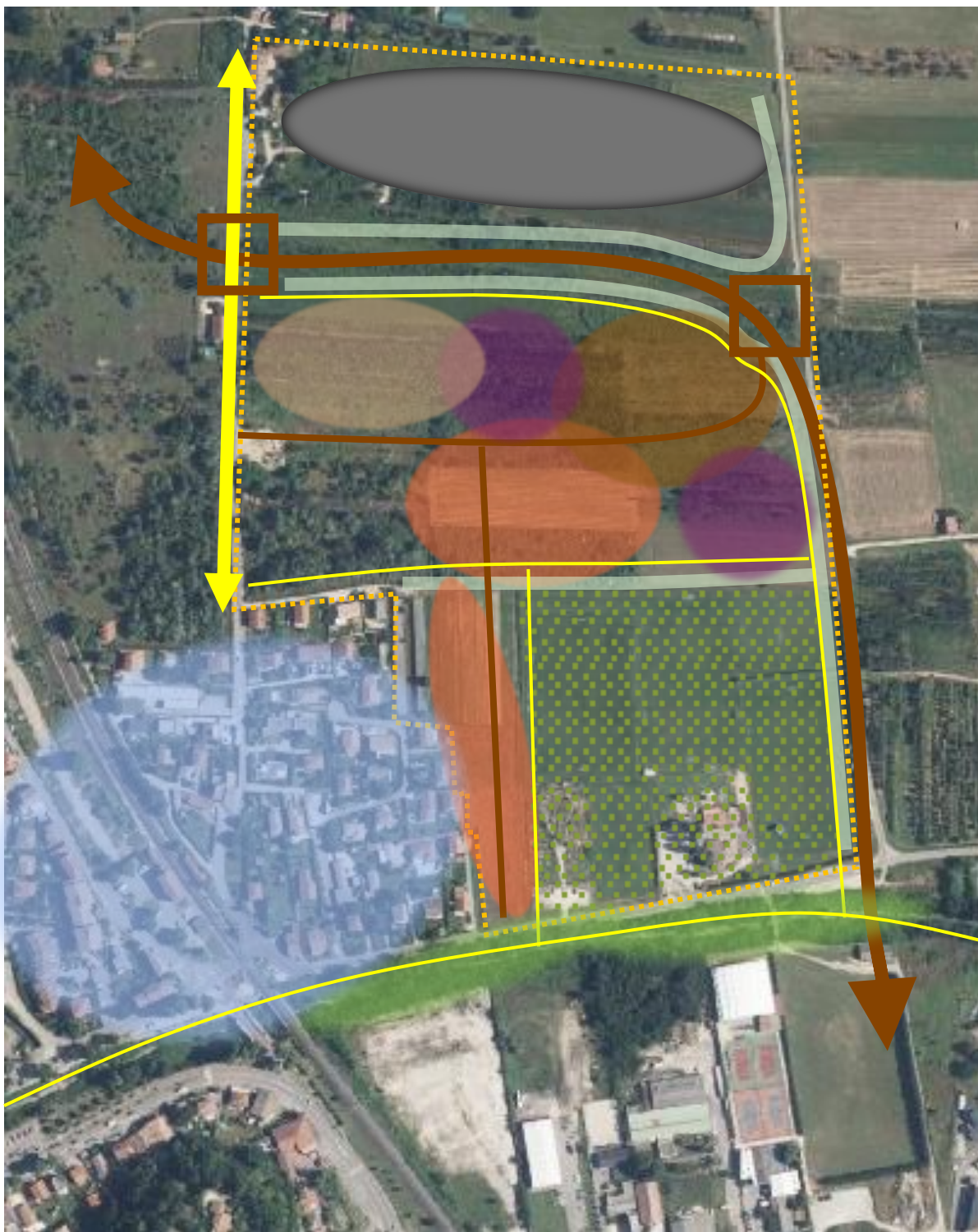
Le secteur se situe en extension directe le centre-ville, à proximité de la gare et en continuité d'habitat pavillonnaire. Il inclut des équipements/espaces publics existants (terrain de football, jardins partagés).

Le tènement est traversé par le Mialan, qui longe la Rue Pierre de Coubertin


Cet espace offre une perspective visuelle vers le sud, sur les ruines du château de Crussol.


Objectifs


- Cette OAP est l'unique site d'extension de la commune. Le site fera l'objet d'une OAP plus aboutie à l'issue d'une procédure de modification du PLUiH permettant d'ouvrir le secteur à l'urbanisation.
- Les principes d'aménagement présentés dans la page suivante sont les des grands principes qu'il conviendra de détailler et de préciser.
- Le projet consiste à proposer une diversité de fonctions, relevant à la fois de l'habitat, mais aussi des grands équipements manquants sur le territoire communal et intercommunal. Le projet se veut créateur de mixité sociale, dans un contexte communal de déficit en logement locatif social.





Principes d'aménagement




 Créer des zones d'habitats de densité moyenne à élevée, à proximité d'équipements publics et relativement éloignés des grands axes de communications. Et une mixité sociale et générationnelle par l'implantation d'une cinquantaine de logements dédiés plutôt aux séniors.


 Dynamiser le secteur par la création de nouveaux équipements publics et d'intérêt collectif, comme un équipement sportif qui viendrait conforter les aménagements déjà en place


 Prévoir un secteur à vocation d'accueil touristique permettant d'accentuer la mixité du secteur

 Créer des espaces de stationnement mutualisés et perméables

 Conserver et valoriser les espaces de liens sociaux : la zone d'équipements sportifs et les jardins partagés

Donner une nouvelle image de la circulation par la création de voies structurantes au cœur du secteur  , de liaisons douces traversant le quartier  , et en lien avec la déviation à l'est,  et par une connexion au centre-ville

 Conserver les espaces naturels au maximum, autour du ruisseau Mialan et la ripisylve au nord. Donne une place à la végétalisation avec des espaces collectifs ou des jardins privés.

 Prévoir une végétation comme outil de transition et de réduction des nuisances.

 Prévoir une réserve foncière au Nord de la déviation



SAINT-ROMAIN-DE-LERPS

2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Saint-Romain-de-Lerps

Cœur de village



Programmation

14 logements minimum sur un foncier de 5400 m²

Densité minimum: 26 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 25% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Le secteur d'étude se situe en connexion direct avec le cœur du village et la place de l'église, au nord de l'espace urbanisé du village. Il est à l'emplacement de l'ancienne forge. Il se situe proche de la RD287 mais n'est pas accessible depuis celle-ci. Cependant, le secteur est facilement accessible par la rue du Village, que l'on peut rejoindre depuis la RD287, à l'ouest du centre historique.

Occupation actuelle du site : Le tènement du Cœur de Village se compose de deux parcelles. La parcelle AK 60, qui constitue la dent creuse, est entièrement recouverte de pelouse et ne présente aucune construction. La parcelle AK 61, quant à elle, abrite une construction en pierre en mauvais état, vestige de l'ancienne forge, qui a perdu sa fonction.

Éléments de paysage et environnementaux : Le tènement de l'OAP Cœur de Village s'intègre dans un paysage urbain pavillonnaire, avec des parcelles délimitant clairement le secteur de l'OAP. Le terrain est principalement constitué de pelouse, agrémenté de quelques essences végétales près des constructions à l'est, offrant un habitat pour l'avifaune et les insectes. Il offre également des perspectives visuelles sur les plaines agricoles et les espaces boisés à l'ouest.





Objectifs

- Créer un nouvel espace de vie collectif dans le cœur de village avec un principe de mixité générationnelle
- Travailler des logements qualitatifs et bien insérés dans leur environnement avec une composition tirée de l'architecture vernaculaire
- Favoriser les mobilités douces et l'apaisement des circulations motorisées dans et hors du périmètre
- Préserver au maximum le cadre paysager et environnemental







 Périmètre d'application de l'OAP





Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Principe de voie de desserte à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter
-  Stationnement en surface à créer

Vocation et composition urbaine

-  Maisons jumelées
-  Maisons superposées en bande
-  Bâti à réhabiliter
-  Hauteur

Composition paysagère

-  Espace de pleine terre végétalisée
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Arbre existant à conserver
-  Perspective visuelle à préserver / valoriser

Principes d'aménagement

- Structurer le secteur par une voie de desserte et une voie douce qui le traverseront d'ouest en est, depuis la rue du Village jusqu'aux logements en bande
- Programmer une offre de logements avec une typologie variée pour favoriser leur insertion dans le tissu bâti et répondre aux besoins en logements des habitants
- Prévoir des espaces jardinés privés attachés à chacun des logements produits pour leur agrément et développer la vocation jardinée et vivrière du site.
- Réhabiliter le bâti de l'ancienne forge dans une perspective de valorisation du patrimoine communal
- Prévoir des espaces de stationnement 2^{de} voiture et visiteurs en plus d'une gestion du stationnement à la parcelle ou à l'unité bâtie. Les stationnements seront perméables et végétalisés (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage).
- Préserver les espaces verts et les essences végétales existantes à l'Est en interface avec la centralité
- Garantir les perspectives visuelles sur les paysages agricoles et boisés à l'ouest.
- Conserver et valoriser au maximum les espaces de pleine terre et les arbres présents sur site pour garantir la qualité paysagère du secteur. Les arbres qui devront être supprimés pour les besoins d'aménagement seront remplacés par des arbres de moyen à grand développement (>15m à terme). Leur plantation sera étudiée en fonction de l'espace disponible pour leur bon développement.
- En cas de clôtures, elles seront d'aspect simple et préserveront la transparence des espaces, à l'image de celles présentes dans le village, permettant la vue sur la végétation des jardins.

Saint-Romain-de-Lerps

Grangeneuve



Constat

L'OAP Grangeneuve est située au sud, à environ 500 mètres de l'église et juste à côté du groupe scolaire qui se situe au sud.

Actuellement, l'OAP Grangeneuve n'est directement accessible que par le Chemin Rouveure. Le secteur est enclavé et nécessite des aménagements de voiries mais aussi au niveau de la gestion des eaux pluviales.

Occupation actuelle du site : Le secteur Grangeneuve comprend plusieurs parcelles, aucune d'elles n'étant occupée. Le tènement forme un terrain unique, entièrement recouvert de pelouse.

Éléments de paysage et environnementaux : Le tènement Grangeneuve s'intègre dans un paysage pavillonnaire. Il se compose principalement de pelouse, avec des essences végétales présentes au centre et au sud-est. Ce secteur offre des perspectives visuelles sur les plaines agricoles et les espaces boisés à l'ouest, ainsi que sur les coteaux au sud.

Programmation

13 logements minimum sur un foncier de 8200 m², dont 6700 m² constructibles

Densité minimum : 19 logements/ha




Objectifs

- Créer un nouvel espace de vie collectif dans le cœur de village
- Travailler des logements qualitatifs et bien insérés dans leur environnement avec une composition tirée de l'architecture vernaculaire
- Favoriser les mobilités douces et l'apaisement des circulations motorisées dans et hors du périmètre
- Préserver au maximum le cadre paysager et environnemental



 Périmètre d'application de l'OAP




Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Principe de voie de desserte à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

-  Maisons individuelles
-  Maisons en bande
-  R+1 Hauteur

Composition paysagère

-  Espace de pleine terre végétalisée
-  Transition paysagère végétale à assurer
-  Arbre existant à conserver

Principes d'aménagement

- Programmer une offre de logements avec une typologie variée pour favoriser leur insertion dans le tissu bâti et répondre aux besoins en logements habitants
- Prévoir des espaces jardinés privés attachés à chacun des logements produits pour leur agrément et développer la vocation jardinée et vivrière du site.
- Prévoir des espaces de stationnement à la parcelle ou à l'unité bâtie. Les stationnements seront perméables et végétalisés (strate herbacée/arbustive et strate arborée permettant un ombrage).
- Structurer le secteur par une voie de desserte et une voie douce qui desserviront l'ensemble des logements. Le secteur est accessible en sens unique depuis la RD287 en confortant la servitude existante. La voie de desserte et la voie douce se terminent à l'intersection avec le Chemin Rouveure.
- Préserver une partie des espaces de pleine terre situés dans le centre et dans le sud-est du secteur. Les essences végétales déjà existantes dans ces sections seront conservées avec un maintien des haies avec les habitations pavillonnaires environnantes. Les arbres qui devront être supprimés pour les besoins d'aménagement seront remplacés par des arbres de moyen à grand développement (>15m à terme). Leur plantation sera étudiée en fonction de l'espace disponible pour leur bon développement.
- En cas de clôtures, elles seront d'aspect simple et préserveront la transparence des espaces, à l'image de celles présentes dans le village, permettant la vue sur la végétation des jardins.

Images de références

- Composition architecturale en plusieurs niveaux avec un travail sur la recherche de vues et de qualités d'insertion paysagère
- Traitement de la façade bâtie dans le style architectural ardéchois avec toiture en double pente
- Gestion de la pente par une insertion avec plusieurs niveaux intérieurs
- Organisation volumétrique créant des cours et des jardins privés supports d'usages directement adossés à l'environnement paysager ambiant



*Hameau de la Mazière de Bourret,
48160 Saint-Hilaire-de-Lavit*



*Vue aérienne d'une ferme
63110 Beaumont*



*Hameau de Gravières
07140 Gravières
63110 Beaumont*



SAINT-SYLVESTRE

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Saint-Sylvestre

La Plaine



Programmation

5 maisons individuelles groupées minimum sur 3240 m²

Densité minimum: 15 logements/ha

Un espace de stationnement pour visiteurs

Un espace public le long de la RD287 offrant des vues sur l'Est

Constat

Le secteur est situé au nord de la commune le long de la RD287 et à proximité de l'école. Il présente un entrepôt dans sa partie nord.

Il est situé sur une plaine agricole en surplomb de la ripisylve du Duzon. Il présente donc plusieurs perspectives visuelles intéressantes sur le Grand Paysage. Les enjeux écologiques sont considérés comme faibles.

Objectifs

- Densifier le village dans la continuité du tissu urbain existant
- Organiser une composition urbaine faite d'espaces publics, de logements bien insérés, de jardins attenants et d'espaces de pleine terre
- Gérer l'interface avec les espaces agricoles
- Organiser le stationnement à l'échelle de chaque habitation et à travers un petit espace de stationnement mutualisé pour les visiteurs
- Veiller à la nature des matériaux employés (couleur, texture, origine) ainsi qu'à la volumétrie, à la densité et à la forme des constructions envisagées.
- Une attention particulière sera portée à la hauteur des constructions afin de ne pas concurrencer visuellement le clocher de l'église.
- Raisonner le travail de terrassement et être vigilant quant à l'installation des murs de soutènement.



- ### Principes d'aménagement
- Implanter deux unités de maisons individuelles en front de rue sur la RD287 avec des jardins privés en second rideau
 - Créer une nouvelle voie de desserte depuis la rue du Village et desservant les logements et l'espace de stationnement par l'arrière du site
 - Requalifier le parking existant au sud-ouest en espace public support d'usages offrant des vues sur le paysage à l'Est
 - Créer un parking public mutualisé de 20 places
 - Permettre une porosité dans le bâti depuis la RD287 pour travailler des vues qualitatives depuis l'espace public
 - Traiter l'interface avec la parcelle agricole (voir ci-après)

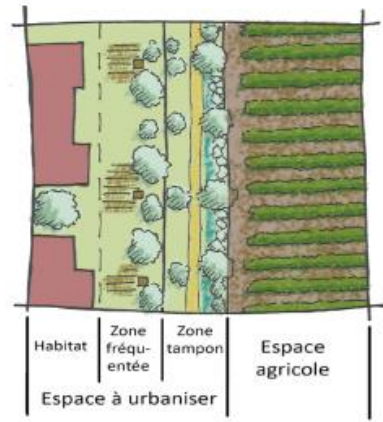
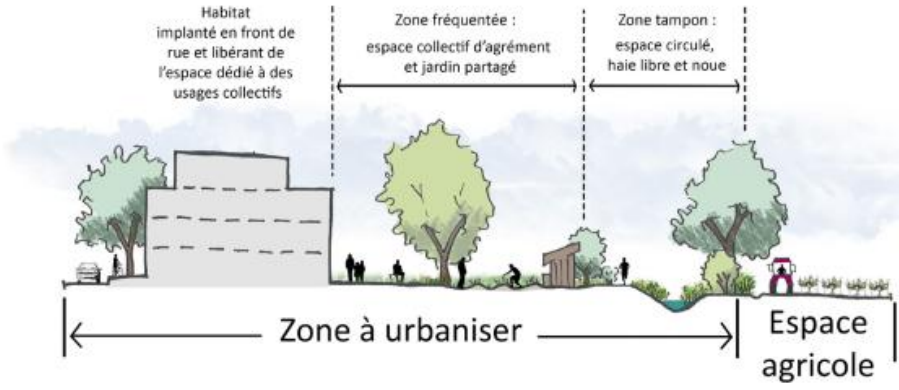
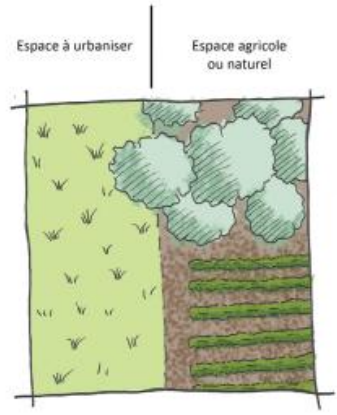
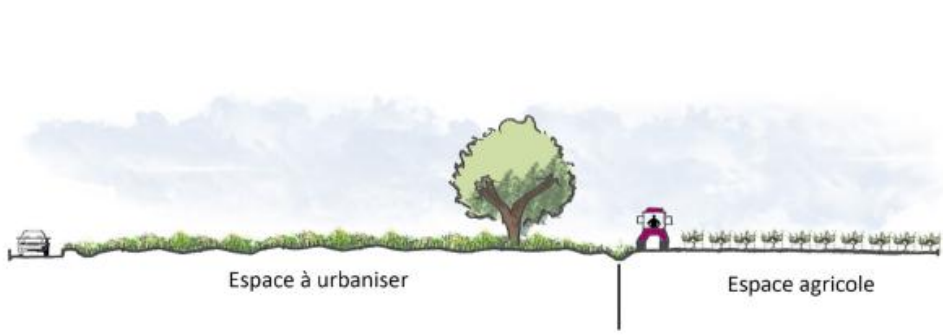
Périmètre OAP

<p>Accessibilité, modes doux et stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ■ ■ ■ Principe de voie structurante à créer ● ● ● ● Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer ou conforter ■ ■ ■ ■ Espace de stationnement perméable à créer <p>Vocation et composition urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ■ ■ ■ Maisons individuelles groupées R+1 Hauteur bâtie --- Principe d'implantation du bâti 	<p>Composition paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Jardin privatif accolé aux habitations ■ ■ ■ ■ Espace public paysager support d'usages à créer ■ ■ ■ ■ Transition paysagère à travailler ▲ Perspective visuelle à valoriser ● Arbre à planter ↗ Interface à traiter (5m minimum)
---	---

Exemples et prescriptions du traitement des interfaces agricoles :



>> «A venir»



Les équipements tels que voiries, cheminements, aires de stationnement, dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales peuvent être localisés, en fonction du contexte, dans la zone tampon afin de conforter l'espace de transition. Ces derniers seront conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Source : CAUE, DDT et CA Ardèche

Saint-Sylvestre

Centre-village



Programmation

6 logements minimum de type habitat intermédiaire sur 1 950 m²

Densité minimum : 31 logements/ha

Un espace de stationnement pour visiteurs

Deux espaces publics : un central pour organiser les vis-à-vis avec les bâtiments existant, un au sud pour organiser le retrait et mettre en scène les vues sur l'église

Constat

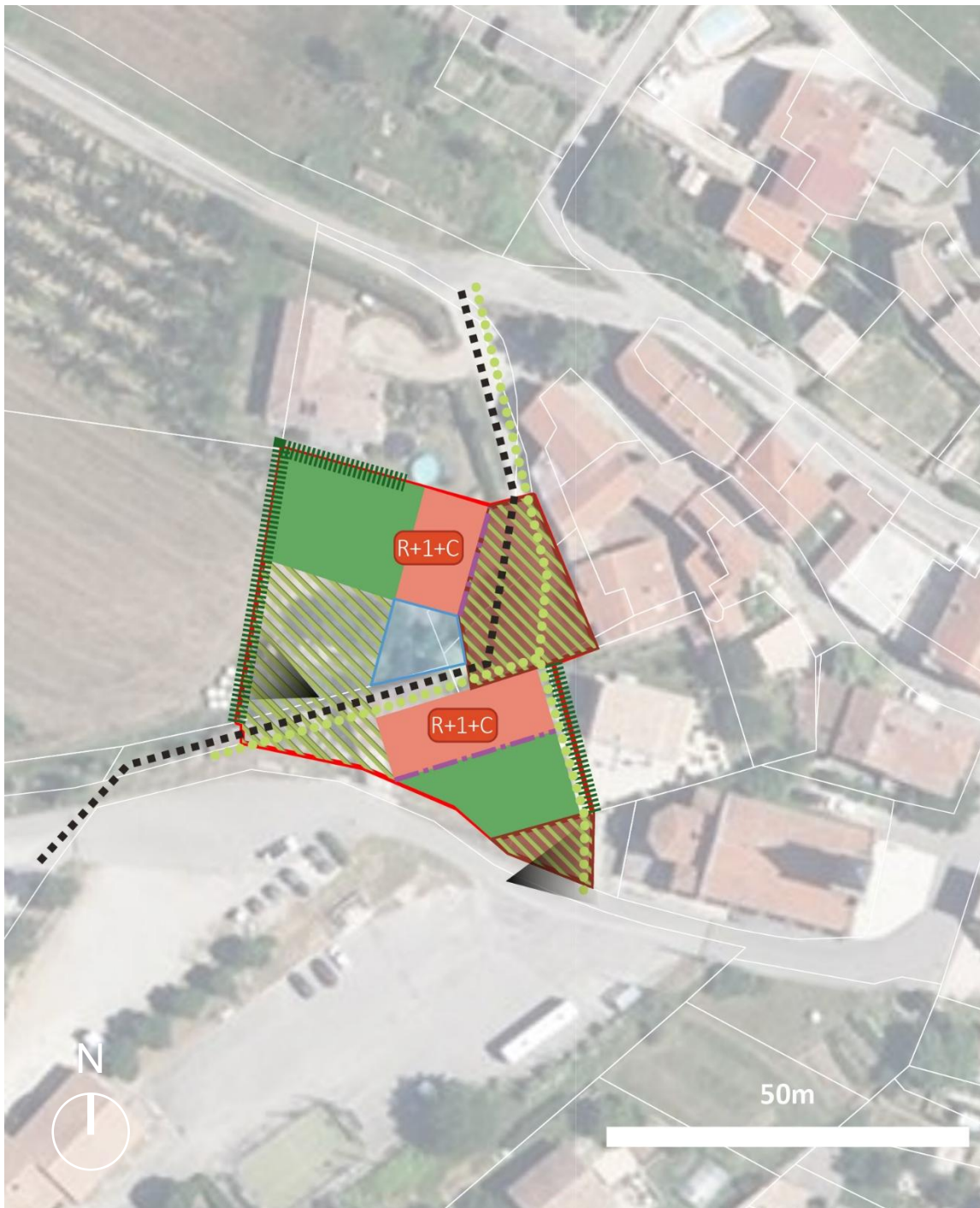
Le secteur est situé dans la continuité immédiate du noyau villageois de Saint-Sylvestre. Il se situe à côté de l'église sur des terrains occupés par un espace technique communal et une habitation le long du chemin du gymnase qui le borde et le dessert au sud.

Il est positionné en interface avec des espaces agricoles à l'Est. Il dispose d'une potentielle desserte par le nord vers la RD287.

Le secteur présente un certain dénivelé qui offre des perspectives visuelles intéressantes sur l'église et le Grand Paysage.

Objectifs

- Densifier le village dans la continuité du tissu urbain existant
- Organiser une composition urbaine faite d'espaces publics, de logements bien insérés, de jardins attenants et d'espaces de pleine terre
- Gérer l'interface avec les espaces agricoles par l'implantation de jardins et d'espaces de pleine terre en limite Ouest
- Mettre en scène le patrimoine paysager et bâti de la commune en dégagant la vue sur l'arrière de l'Église et en proposant des petits espaces publics qualitatifs et supports d'usages pour les habitants
- Organiser le stationnement à l'échelle de chaque habitation et à travers un petit espace de stationnement mutualisé pour les visiteurs



Principes d'aménagement

- Implanter deux unités de logements intermédiaires en retrait par rapport à l'existant avec des espaces publics et jardinés pour gérer les vis-à-vis et valoriser les vues
- Permettre le bouclage de la voirie entre le chemin du Gymnase et la RD287
- Proposer un petit espace de stationnement visiteurs
- Développer les mobilités douces en lien avec l'implantation des espaces publics
- Travailler des transitions paysagères entre les espaces de pleine terre, les jardins privatifs et les espaces agricoles à l'Ouest.

 Périmètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer ou conforter
- Espace de stationnement perméable à créer

Vocation et composition urbaine

- Habitat intermédiaire groupé
- R+1 Hauteur bâtie
- Principe d'implantation du bâti

Composition paysagère

- Espace de pleine terre à préserver
- Jardin privatif accolé aux habitations
- Espace public paysager support d'usages à créer
- Transition paysagère à travailler
- ◀ Perspective visuelle à valoriser

Saint-Sylvestre

Cimetière



Programmation

5 maisons individuelles groupées au minimum sur 2 050 m²

Densité minimum: 24 logements/ha

Un espace de stationnement pour seconde voiture et visiteurs

Constat

Le secteur est situé en entrée sud du centre-bourg de Saint-Sylvestre à proximité immédiate du cimetière. Il est accessible depuis la RD287 qui structure le village.

Le site est exempt de construction. Il est situé dans une parcelle agricole, entre le cimetière et une habitation en entrée du centre-bourg. Il offre des perspectives visuelles vers l'Est en contrebas. Les enjeux écologiques sont considérés faibles.

Objectifs

- Conforter l'entrée de village Sud de Saint-Sylvestre et marquer la rue par une alternance de bâti et d'espaces ouverts à l'alignement
- Valoriser les vues vers l'Est et le Grand Paysage
- Implanter de nouveaux logements traversants et à l'orientation qualitative assortis d'espaces jardinés pour leur agrément
- Organiser des accès sécurisés et des stationnements au sein de l'îlot
- Assurer l'intégration paysagère de l'OAP vis-à-vis du cimetière et des habitations alentours ainsi que des hauteurs respectueuses du tissu urbain.
- Veiller à la nature des matériaux employés (couleur, texture, origine) ainsi qu'à la volumétrie, à la densité et à la forme des constructions envisagées.
- Raisonner le travail de terrassement et être vigilant quant à l'installation de murs de soutènement.




Principes d'aménagement

- Implanter un front bâti le long de la RD287
- Organiser une densité et des formes bâties respectueuses du tissu urbain alentours
- Structurer les habitations autour de jardins privatifs en interface avec les espaces agricoles à l'Est
- Proposer un espace de stationnement pour la seconde voiture de chaque logement et pour les visiteurs
- Travailler des transitions paysagères avec les éléments urbains à proximité
- L'accès à la parcelle agricole à l'arrière devra être maintenu
- Traiter l'interface avec la parcelle agricole (voir ci-après)

 Périmètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de voie structurante à créer

 Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer ou conforter

 Espace de stationnement perméable à créer

 Accès viaire

 Accès à la parcelle agricole

Composition paysagère

 Espace de pleine terre à implanter

 Espace de jardin à créer ou conforter

 Perspective visuelle à valoriser

 Transition paysagère à travailler


 Arbre à planter

 Interface à traiter (5m minimum)

Vocation et composition urbaine

 Maisons individuelles groupées

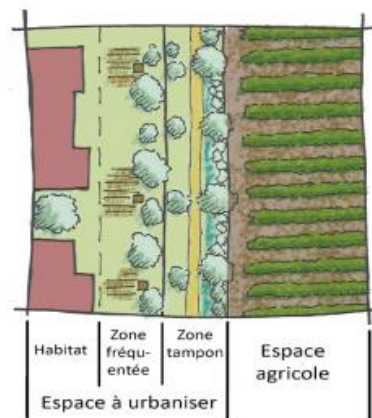
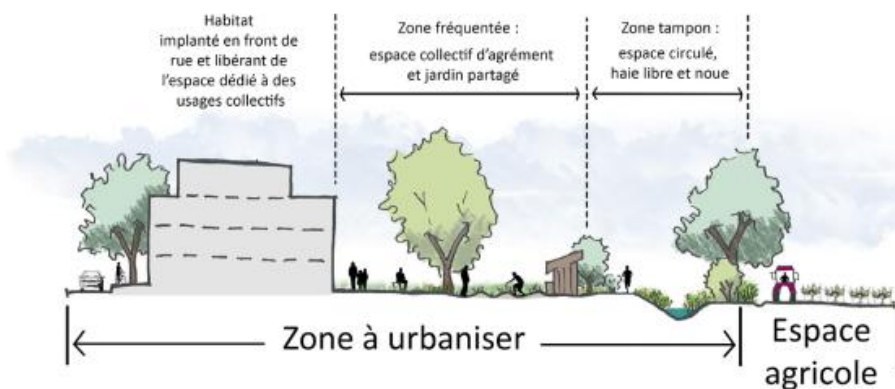
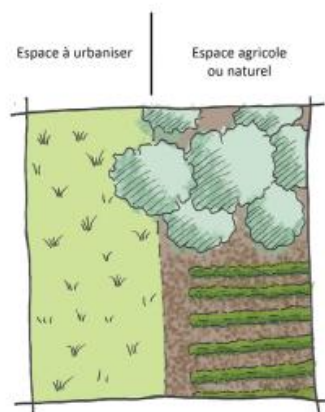
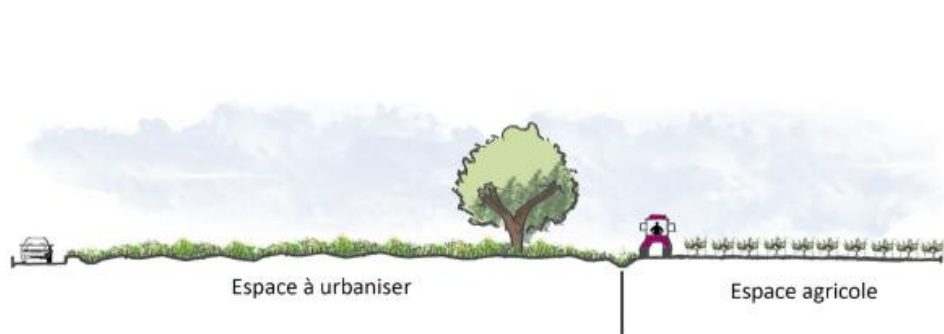
 Hauteur bâtie

 Principe d'insertion urbaine

Exemples et prescriptions du traitement des interfaces agricoles :



>> «A venir»



Les équipements tels que voiries, cheminements, aires de stationnement, dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales peuvent être localisés, en fonction du contexte, dans la zone tampon afin de conforter l'espace de transition. Ces derniers seront conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.



SOYONS

6 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Soyons Les Freydières



Programmation

19 logements minimum sur 2750 m² et un espace partagé

Densité minimum : 70 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 20% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Ce périmètre en bordure de la limite communale avec Guilhaumand-Granges est adossé à la zone commerciale des Freydières. Ainsi, ce tènement exerce un rôle tampon entre un tissu de zone commerciale et un tissu résidentiel pavillonnaire.

Il bénéficie d'une proximité à différents services et s'inscrit dans un maillage routier fréquenté, équipé d'un arrêt de bus, localisable vers le rond-point au Nord.

Objectifs

- Veiller à l'intégration harmonieuse de l'opération dans le tissu principalement pavillonnaire, en proposant des logements individuels et des espaces jardinés.
- Proposer une offre de logement adaptée aux séniors, par leur taille réduite et leur morphologie de plain-pied.
- Favoriser la convivialité pour les futurs habitants, en proposant des espaces partagés.
- Gérer l'interface entre espace résidentiel pavillonnaire et zone commerciale, par un maillage piéton et l'insertion paysagère.
- Limiter les vis-à-vis avec les habitations existantes et conserver
- l'intimité de chaque parcelle.

**Maintenir les vues sur la
château de Crussol**

**Préserver l'intimité du
voisinage**



Principes d'aménagement

Le périmètre de l'OAP se composera, aux extrémités Nord et Sud, d'espace libre et de voirie, dont la trame sera en boucle afin de jouer un rôle tampon de distanciation entre les nouvelles constructions et les habitations existantes.


Les constructions seront principalement des habitations avec près de 20 logements individuels de plain-pied, en mitoyenneté, chacun d'environ 45m² de surface de plancher, destinés aux séniors. Ces logements bénéficieront de jardins privatifs de plus de 15m² et seront desservis par la voirie en sens unique, formant une boucle sur le périmètre.


Les habitants pourront bénéficier, en cœur d'îlot, de lieux partagés dont un espace vert collectif d'environ 550m² pouvant être rejoint par une circulation piétonne donnant directement sur le chemin des Mulets. Cet espace paysager accueillera une construction de 100m² qui sera une salle de convivialité.

Aux abords du chemin des Mulets, à l'avant des espaces partagés, un parking de 5 à 10 places sera destiné au stationnement des visiteurs. Les stationnements seront perméables et végétalisés.

Si un cheminement permettra l'accès des piétons, du parking visiteurs ainsi que de la route aux espaces partagés centraux, une seconde connexion piétonne Est/Ouest, au nord de la parcelle assurera la connexion du quartier résidentiel au centre commercial à l'Est.

 Logements individuels R+C avec jardins privatifs

 Salle de convivialité

 Espace végétalisé et paysager à aménager

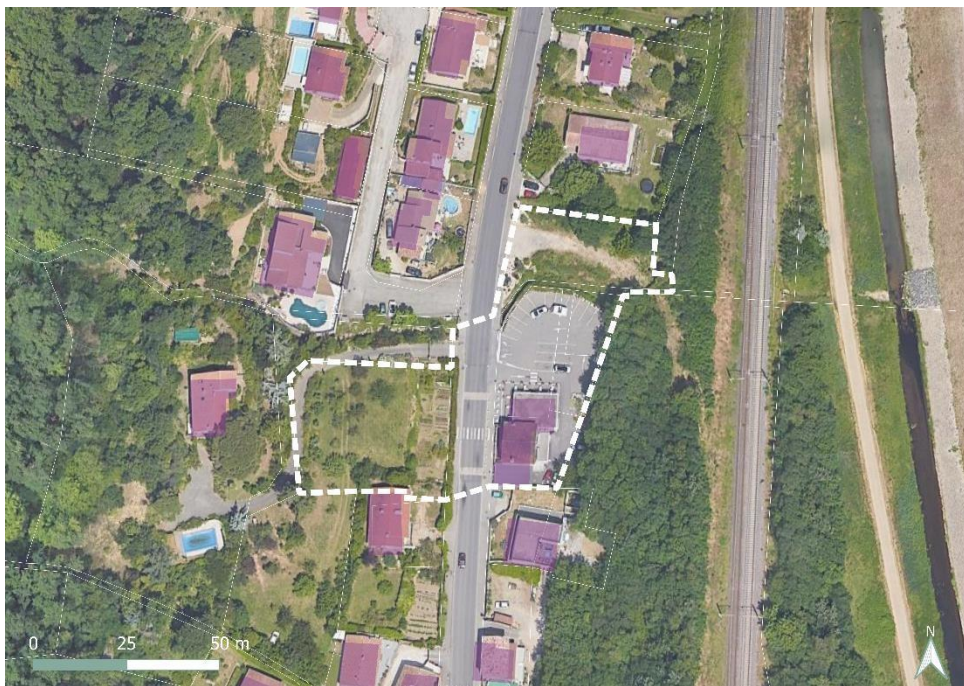
 Stationnement visiteurs

 Voirie

 Cheminement piéton

Soyons

Ruisseau de l'Ardoise



Programmation

2 logements minimum sur 1390 m² et un espace partagé

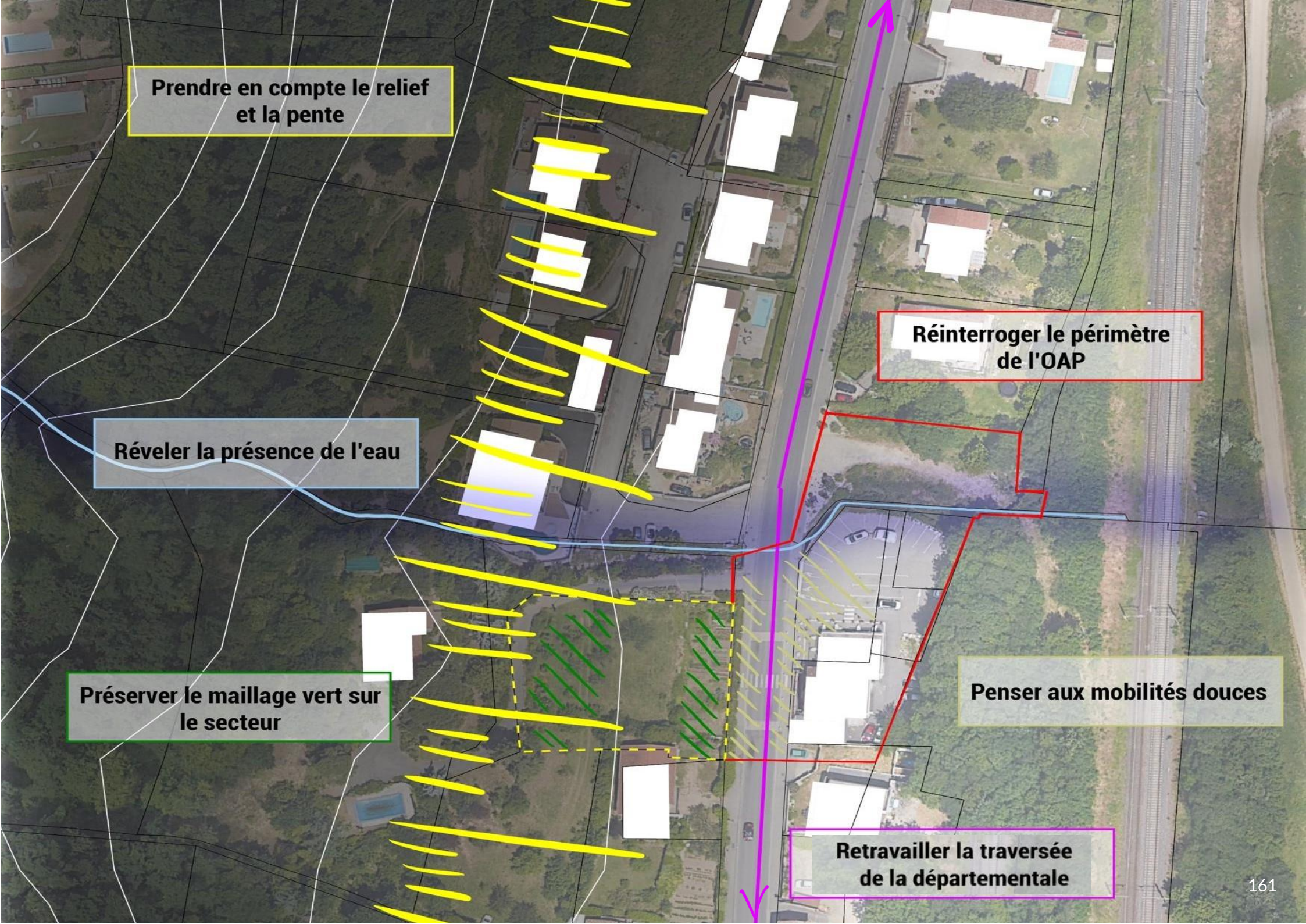
Densité minimum (logements): 15 logements/ha

Constat

Ce périmètre, situé le long de la départementale 86 s'inscrit en continuité du centre bourg de Soyons. Toutefois, en étant à 300 mètres de celui-ci et se constituant d'un tissu urbain relativement éparse, ce secteur profite d'atout, tant en matière de qualité de l'habitat qu'en terme d'attractivité pour la boulangerie présente à l'Est de la départementale. En effet, la quantité d'espace non bâti donne place à du stationnement, bénéfique au commerce ainsi qu'à des espaces paysagers qualitatifs à valoriser et à mettre à disposition des habitants et visiteurs.

Objectifs

- Renforcer l'offre en logement à proximité des commerces et services.
- Prolonger l'urbanisation en cohérence avec celle longeant l'axe routier.
- Conservation des caractéristiques paysagères des lieux (végétation et dénivelé).
- Profiter de la présence de deux zones non-bâties végétalisées à proximité du ruisseau de l'Ardoise pour concevoir des espaces verts, paysagers, propices au repos et au rafraîchissement des habitants et visiteurs.
- Considérer et valoriser la présence de la boulangerie
- Faciliter la traversée de la départementale et la connexion entre les deux espaces contigus au ruisseau, en apaisant et sécurisant l'axe.

An aerial photograph of a residential area with several annotations. Yellow brush strokes indicate slope and relief. A blue line shows water features. A red outline marks a specific area for perimeter review. A purple arrow points along a road. Green diagonal lines mark a green network. A dashed yellow line outlines a specific sector. Text boxes provide instructions for each annotation.

**Prendre en compte le relief
et la pente**

Révéler la présence de l'eau

**Préserver le maillage vert sur
le secteur**

**Réinterroger le périmètre
de l'OAP**

Penser aux mobilités douces

**Retravailler la traversée
de la départementale**



Principes d'aménagement

Le site se composera, à l'Ouest du périmètre, de 2 logements individuels en rez-de-chaussée + combles, desservis par la voirie de desserte de la maison individuelle à l'ouest, qui se verra mutualisée.

Chacune de ces habitations aura une surface de plancher d'environ 125 m² sur des lots oscillants entre 450 et 500 m². Les bâtis devront s'implanter à proximité de la voirie afin de limiter la perte des arbres fruitiers et l'altération du caractère de verger, du site.

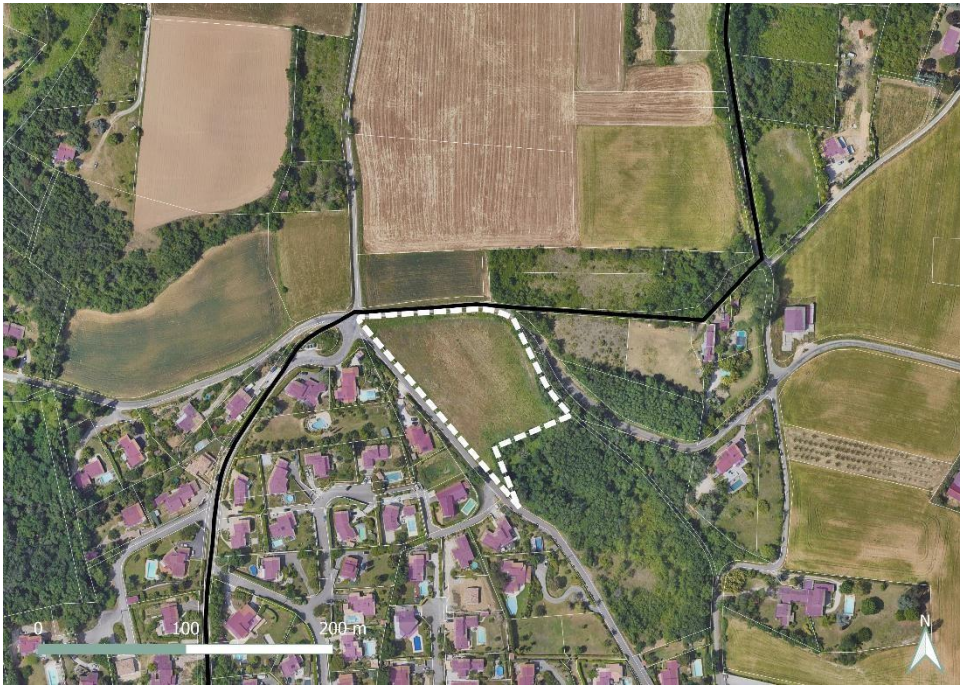
Le reste du périmètre se constituera d'un réseau d'espace public. En effet, les emprises en contrebas de l'actuel verger, dont la vocation est jusqu'à là un jardin, s'aménagera en espace public paysager.

Le secteur au Nord du parking de la boulangerie sera, quant à lui, qualifié et aménagé en espace paysager qui puisse valoriser le passage du ruisseau. Les deux secteurs profiteront d'une connexion piétonne, dont la sécurité sera renforcée au niveau de la traversée de la départementale.

- Bâti résidentiel
- Espace extérieur privatif
- Espace public paysager et aménagé
- Voirie
- Parking principalement destiné au commerce
- Traversée aménagée et sécurisée
- Cheminement piéton
- Ruisseau mis en valeur
- Servitude relative aux chemins de fer

Soyons

Les 5 chemins



Programmation

12 logements minimum sur 8120 m² et un espace partagé

Densité minimum : 15 logements/ha

Constat

Ce périmètre est situé sur les hauteurs de Soyons, en frange d'un quartier pavillonnaire. Cet ensemble résidentiel s'inscrit dans un maillage agricole et boisé, dont la qualité paysagère est à souligner.

Le tènement de l'OAP s'insère entre deux voiries et un boisement.

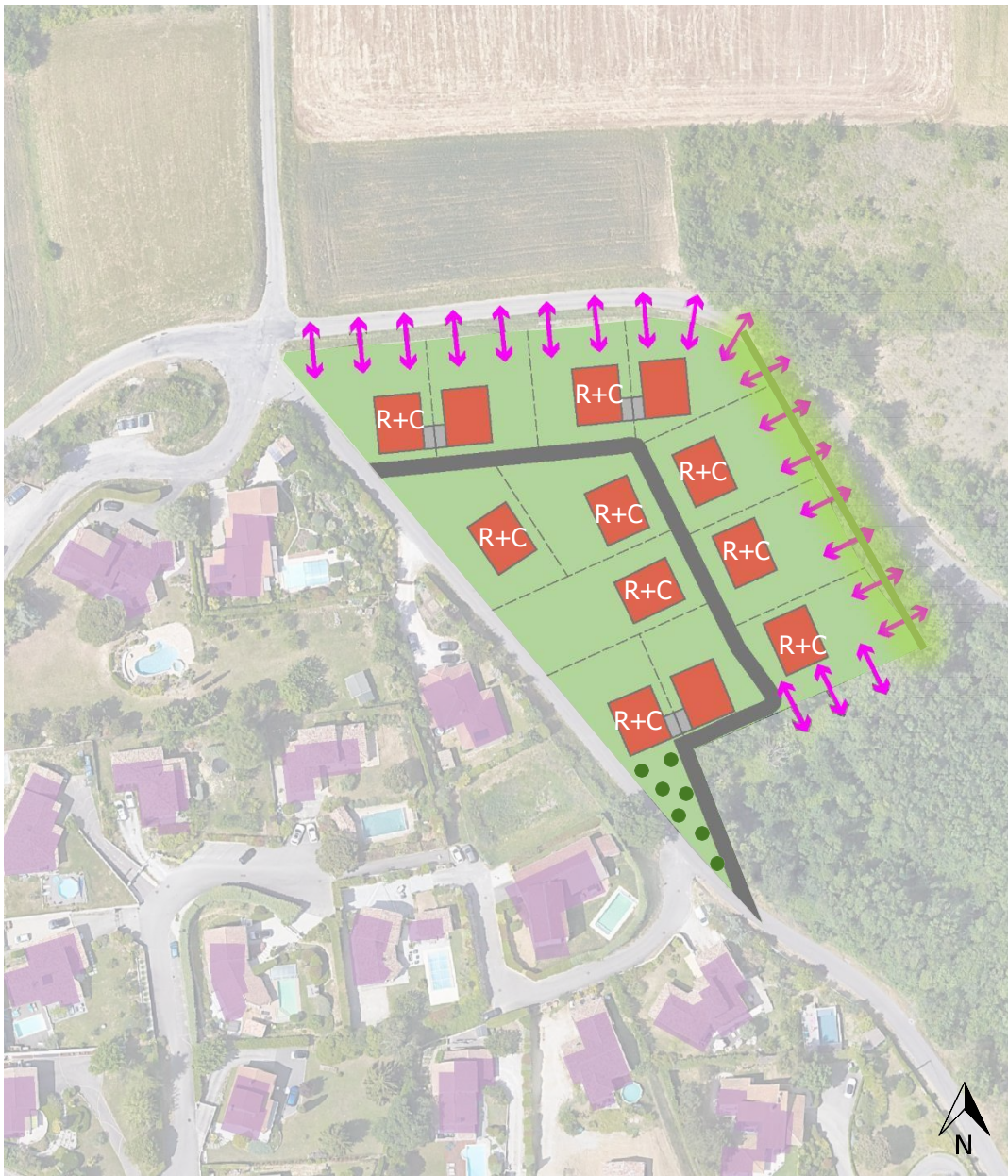
Objectifs

- Renforcer l'offre en logement avec jardin pour les familles
- Conserver le caractère pavillonnaire et rural du secteur
- Traiter l'insertion paysagère des constructions dans le maillage agricole et boisé.



Préserver l'arrivée sur le quartier

Traiter la frange et la lisière



Principes d'aménagement







Le site se composera, de 12 logements en rez-de-chaussée + combles, desservis par une voirie en sens unique, formant une boucle sur le chemin de la Lauze, interne au quartier résidentiel.

Six logements, en extrémité Nord et Sud du tènement, seront des maisons jumelées. Les autres habitations seront des logements individuels. Tous bénéficieront d'espaces extérieurs privatifs.

Le reliquat au sud du tènement, à côté duquel la voirie s'inscrira, fera l'objet d'un aménagement, de manière à être considéré comme un espace vert collectif.

Les stationnements seront perméables et végétalisés.

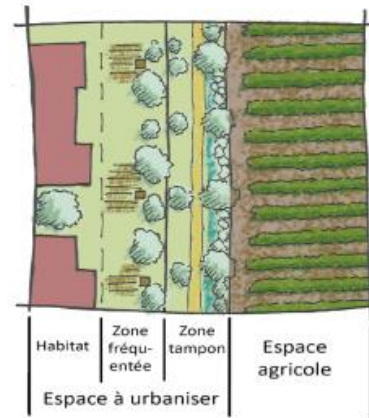
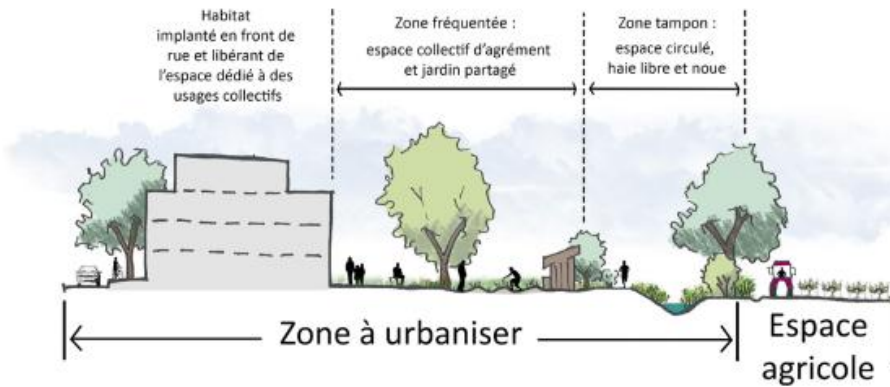
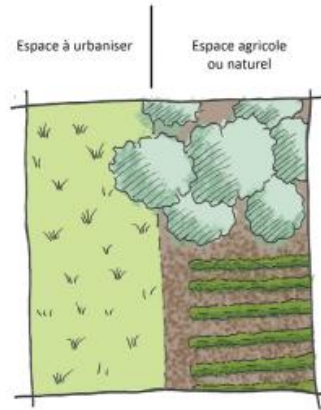
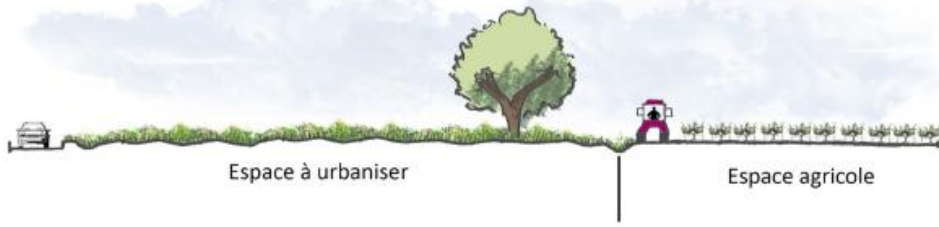
La gestion des interfaces paysagère du périmètre s'effectuera par un retrait des constructions vis-à-vis des espaces agricoles et forestiers (5m minimum). Voir ci-après.

-  Bâti résidentiel en R+C
-  Espace extérieur privatif
-  Espace paysager aménagé
-  Voirie
-  Interface avec l'agriculture et frange à aménager
-  Haie à préserver

Exemples et prescriptions du traitement des interfaces agricoles :



>> «A venir»



Les équipements tels que voiries, cheminements, aires de stationnement, dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales peuvent être localisés, en fonction du contexte, dans la zone tampon afin de conforter l'espace de transition. Ces derniers seront conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Soyons

Route des crêtes



Programmation

4 logements minimum sur 2600m²

Densité minimum: 15 logements/ha

Constat

Ce périmètre s'inscrit dans un quartier pavillonnaire résidentiel, sur les hauteurs de Soyons. Le tènement en bande, de 2 600 m² est mitoyen à 7 habitations, dont il constitue le jardin pour certaines. En effet, si la majorité du tènement n'est pas particulièrement aménagé, une piscine est localisée au centre de l'OAP.

Aussi, de manière plus générale, l'ensemble résidentiel s'inscrit dans un maillage agricole et boisé, dont la qualité paysagère est à souligner.

Objectifs

- Renforcer l'offre en logement avec jardin, pour les familles.
- Mettre à profit une dent creuse afin de renforcer le tissu pavillonnaire résidentiel et réduire l'artificialisation des espaces naturels et agricoles.
- Traiter l'insertion paysagère des constructions dans le maillage pavillonnaire et agricole environnant
- Limiter les vis-à-vis entre habitations.



Préserver l'arrivée sur le quartier

Traiter la frange et la lisière







Principes d'aménagement

Le site se composera de 4 logements en rez-de-chaussée + combles. Plus précisément, ces logements devront s'organiser en deux îlots de maisons mitoyennes répartis à l'Ouest et à l'Est du tènement afin de maintenir l'usage de la piscine pour son propriétaire.

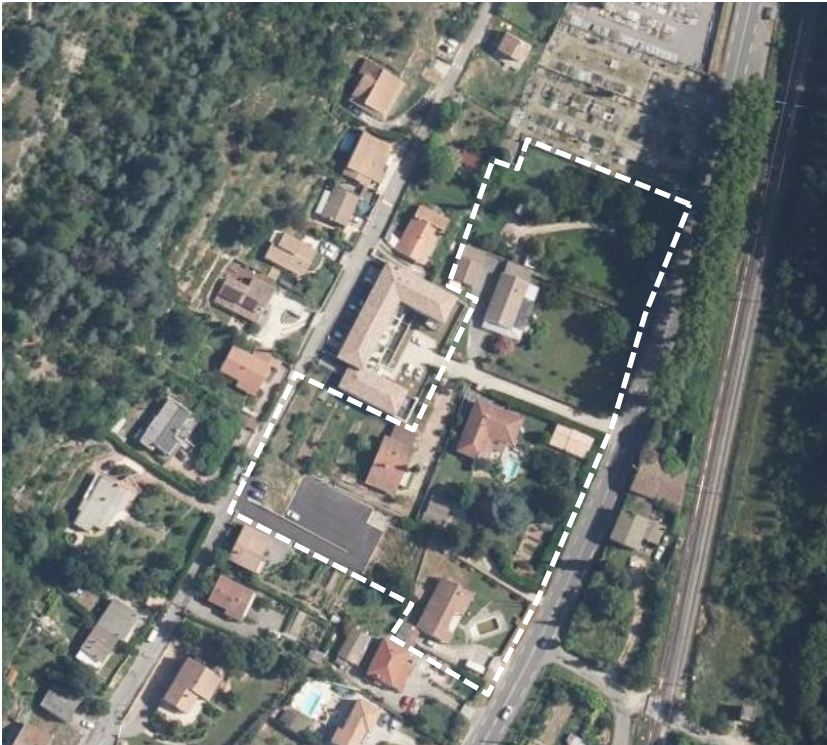
Les 4 lots devront être constitués de surfaces équivalentes.

Ces derniers seront desservis par une voie sans issue, en sens unique, qui permettra d'éloigner les nouvelles constructions des habitations existantes.

En ce sens, les constructions devront s'implanter en retrait de la limite Nord du tènement afin de limiter au mieux les vis-à-vis.

-  Bâti résidentiel en R+C
-  Espace extérieur privatif
-  Voirie
-  Gestion des vis-à-vis par retrait

Soyons Chemin du Viviers



Programmation

38 logements minimum

et des équipements sur 11700 m²

Densité logements minimum : 50 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 50% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

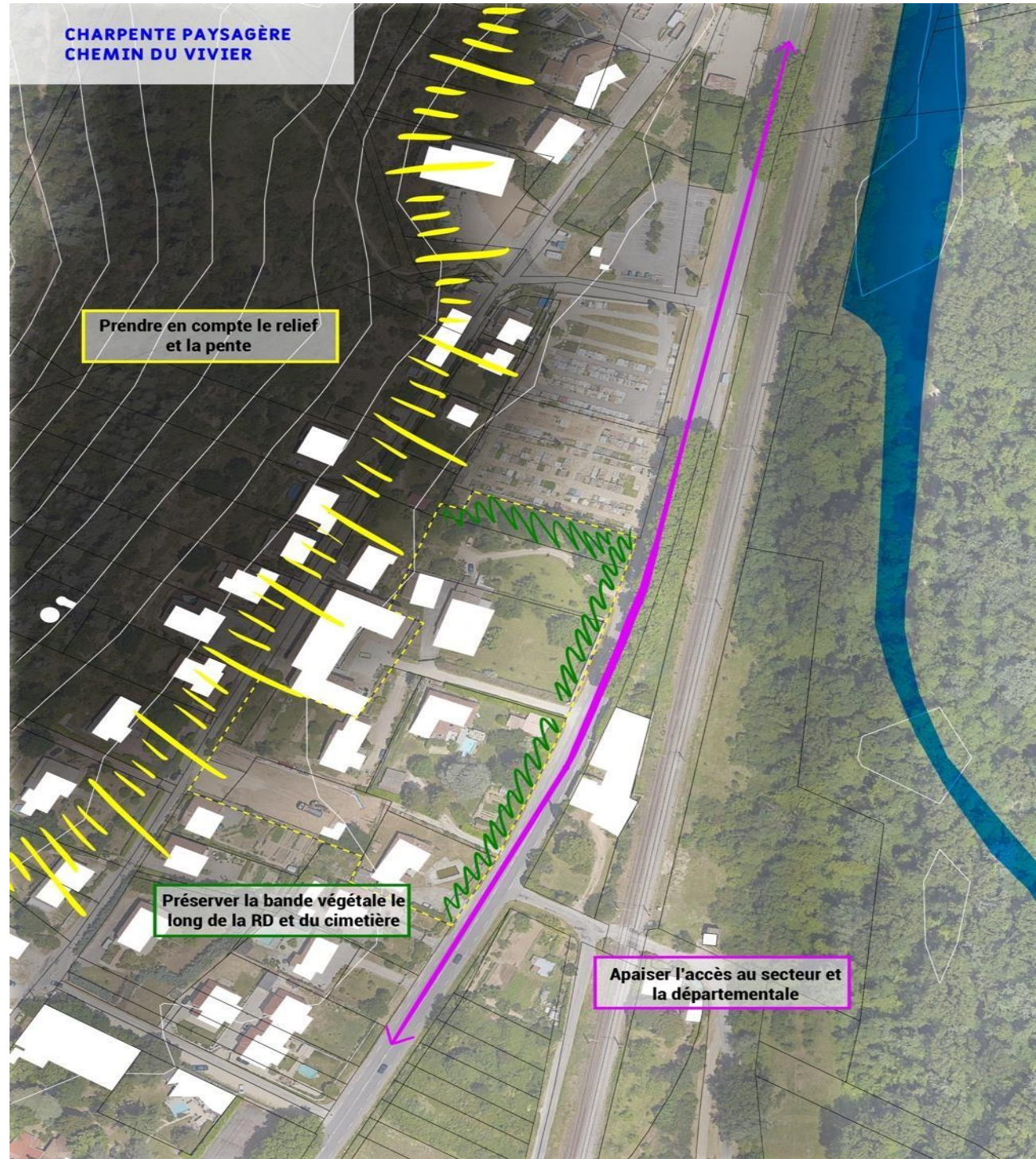
- Une continuité à assurer avec l'opération en cours de construction et une gestion des formes urbaines pour préserver les ouvertures sur le paysage depuis les logements existants
- Un espace vert de proximité pour les futurs résidents
- Une requalification et une extension du stationnement résident sur les emprises actuelles
- Une extension du cimetière sur ses franges sud à anticiper
- Des points de connexion sur la RD à limiter

**CHARPENTE PAYSAGÈRE
CHEMIN DU VIVIER**

Prendre en compte le relief
et la pente

Préserver la bande végétale le
long de la RD et du cimetière

Apaiser l'accès au secteur et
la départementale





Principes d'aménagement









Un aménagement tenant en compte de la proximité de la résidence :

- Une desserte en sens unique sur la RD, connectant la RD avec le ch. du Vivier, permettant de créer une ouverture visuelle depuis la résidence en cours de construction
- Deux espaces verts importants de part et d'autre de la voie de desserte interne permettant de qualifier le rapport à la RD
- Un recul des constructions à la RD pour privilégier la quiétude des futurs résidents
- Une déclivité du site qui permet de gérer les rapports entre les résidences en lien avec un jeu d'épannelage
- Un parking mutualisé aux résidences
- Un cheminement piéton traversant la résidence permettant de connecter le ch. du Vivier à la RD
- Une réserve pour l'extension du cimetière de 740 m²

38 lgts collectifs répartis au sein de deux bâtiments :

- Un R+2 de 990 m² de surface de plancher
- Un R+2 de 2150 m² de surface de plancher

Les stationnements seront perméables et végétalisés.

	Bâti résidentiel		Voirie
	Espace paysager à aménager		Cheminement piéton
	Stationnement		Gestion des vis-à-vis
	Extension du cimetière		Phasage de l'opération

Soyons Larnage



Programmation

10 logements minimum et des équipements sur 5305 m²

Densité minimum : 19 logements/ha

Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 50% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Objectifs

- Une entrée de ville à marquer urbainement par des linéaires commerciaux
- Un accès existant à conserver
- Une surface de local pour les assistantes maternelles à retrouver





Principes d'aménagement

Une entrée de ville repensée

Une construction permettant de rappeler le passé du site composé d'un R+1 de 1600 m² de surface de plancher permettant d'accueillir :

- RDC linéaire commercial, d'activités, y compris pour le déploiement d'un local d'assistante maternel
- R+1 : 10 lgts collectifs

Une entrée de ville repensée et séquencée par un jeu d'alternance entre espace bâti et espace paysager

Un accès conservé, mais passé en double sens pour rejoindre :

- Une surface de parking (env. 24 places)
- Une cour / jardin pour le local d'assistance maternelle

Une préservation du cadre naturel du coteau.

Les stationnements seront perméables et végétalisés.

↔ Traitement du recul par rapport au boisement

■ Bâti résidentiel

■ Espace paysager à aménager

■ Espace naturel préservé

■ Voirie

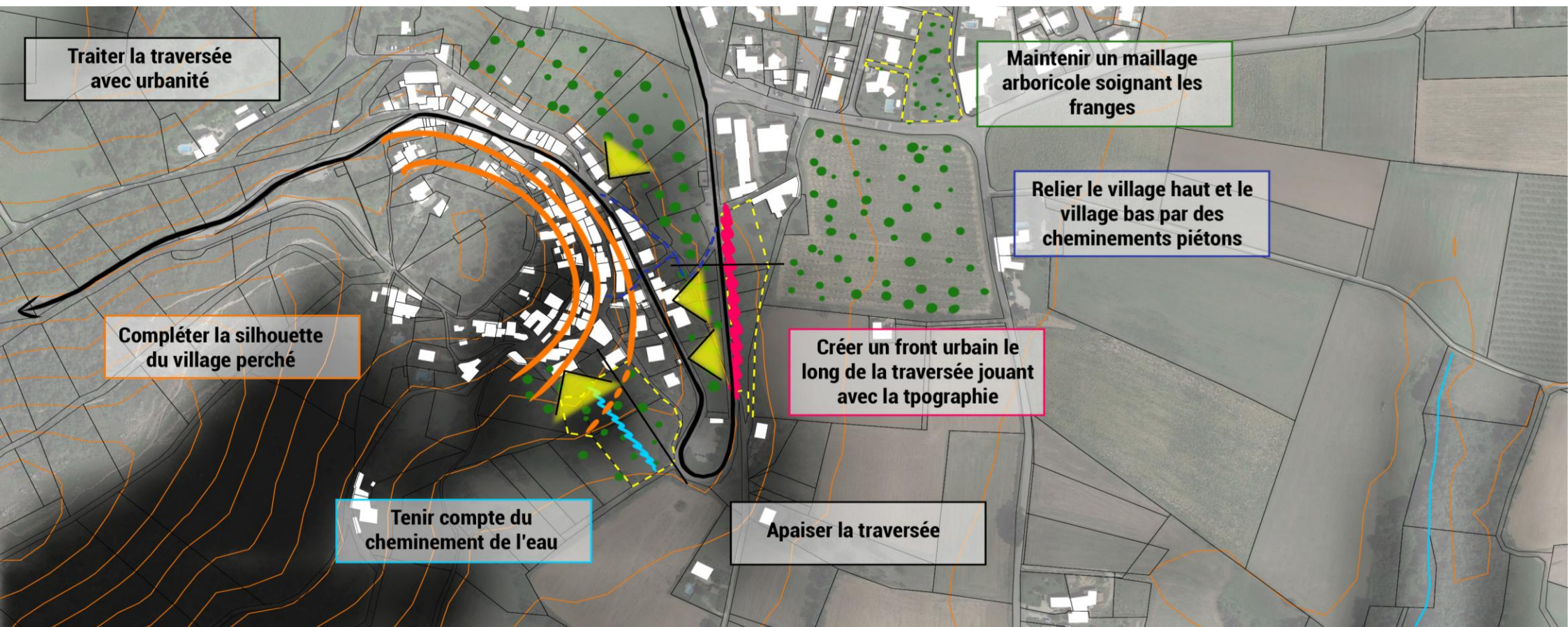
■ Stationnement perméable

→ Cheminement piéton



TOULAUD

5 Orientations d'Aménagement et de Programmation



Toulaud

Les Amandiers



Programmation

4 logements minimum sur 3100 m²

Densité minimum : 13 logements/ha

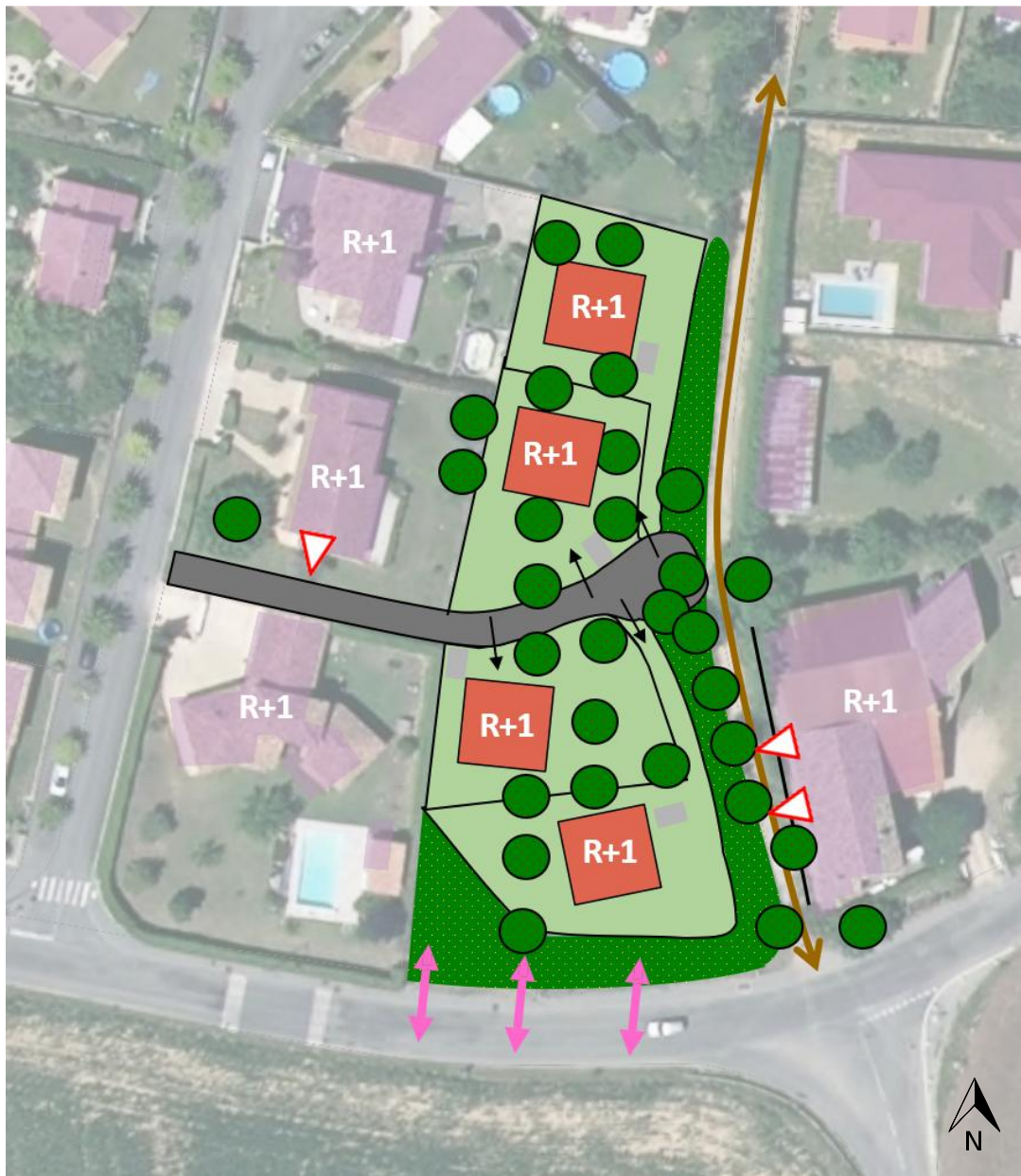
Constat

Ce périmètre est composé d'un jardin et de sujets arboricoles, vestiges d'un verger passé. Ces sujets font écho à la parcelle exploitée au Sud, séparée par la départementale 379. En effet, la grande majorité du tissu au Nord de la départementale est résidentiel quand la partie Sud est agricole. Le tènement de cette OAP permet une transition entre ces deux ambiances.

Si la parcelle s'insère dans un tissu principalement composé de maisons pavillonnaires, s'adosse également à l'Est, un corps de ferme traditionnel qualitatif.

Objectifs

- Maintenir un maillage arboré comme interface permettant un traitement progressif des franges agri-urbaine, visible en cette entrée de ville.
- Encadrer l'urbanisation pour qu'elle s'inscrive dans le tissu urbain pavillonnaire.
- Répondre aux attentes et limiter les nuisances induites par la proximité de la départementale et des parcelles agricoles exploitées au Sud.
- Optimiser le passage des futurs véhicules au niveau de l'accès disponible, à l'Ouest afin de minimiser les impacts sur les maisons et jardins déjà en place.
- Conserver la visibilité dont bénéficie le corps de ferme le long de la parcelle, à l'Est.
- Exploiter le cheminement doux et public en bordure Est préexistant.



Principes d'aménagement

L'accès aux quatre habitations se fera par une voie à sens unique depuis l'impasse O. Plivier. Cette nouvelle voie desservira les deux logements au Nord de la parcelle ainsi que les deux au Sud.

Le passage de la voirie et l'implantation des bâtiments permettront de conserver les arbres remarquables de la parcelles (cerisiers).

Un espace tampon végétal épais entre le cheminement piéton en contrebas, la bâtisse et le cœur de la parcelle est attendu afin de gérer les vis-à-vis.

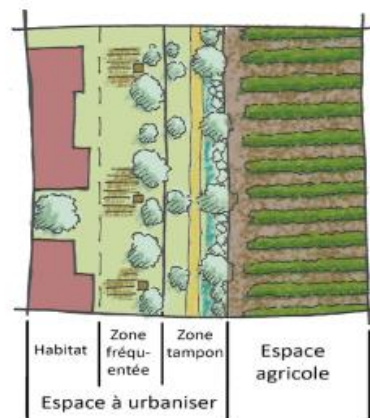
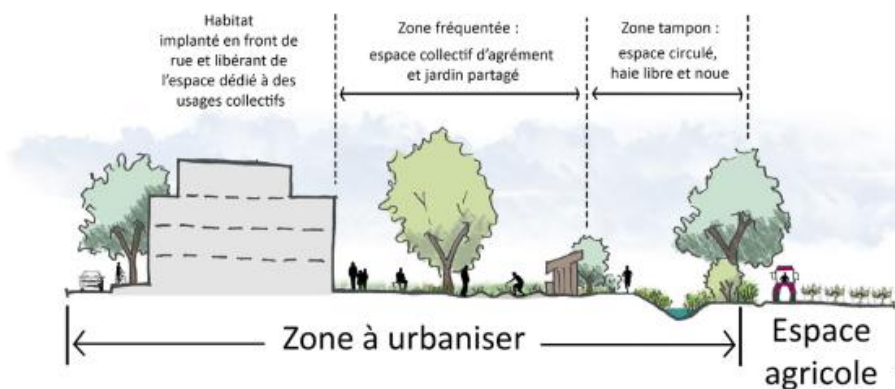
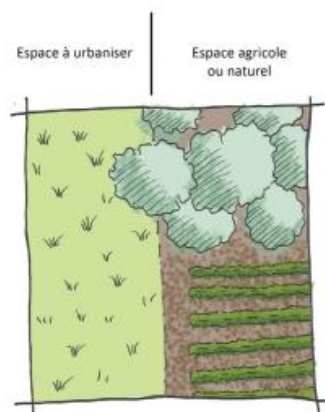
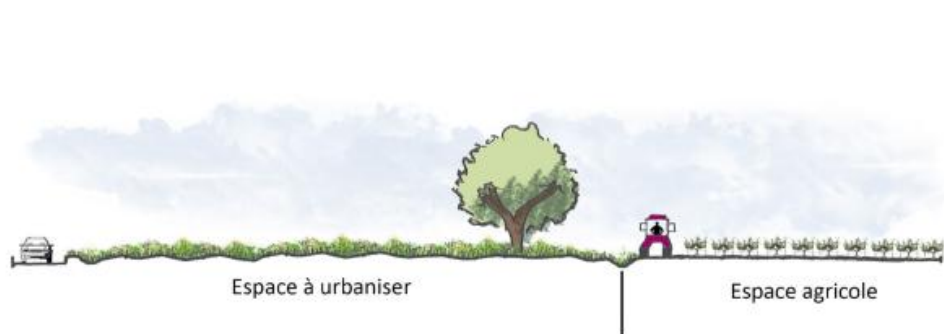
En limite Sud de la parcelle, devrait émerger l'aménagement d'un espace planté épais rappelant la végétation du verger afin de **garder une entrée de ville paysagère et de respecter la distance minimale de 20m avec la parcelle agricole exploitée.**

-  Bâti individuel
-  Espaces résidentiels privés
-  Stationnements privés perméables
-  Arbres remarquables à conserver
-  Espaces de végétation rappelant le verger
-  Gestion des vis-à-vis
-  Interfaces agricoles
-  Voirie créée
-  Cheminement piéton

Exemples et prescriptions du traitement des interfaces agricoles :



>> «A venir»



Les équipements tels que voiries, cheminements, aires de stationnement, dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales peuvent être localisés, en fonction du contexte, dans la zone tampon afin de conforter l'espace de transition. Ces derniers seront conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Toulaud

Route de Monsano



Programmation

6 logements minimum sur 2500 m²

Densité minimum: 24 logements/ha

Constat

Ce périmètre s'insère comme dent creuse dans un tissu résidentiel, avec à proximité directe des maisons pavillonnaires. Il est également contigu à un parking de zone d'activité, à l'Est et à l'Ouest, avec la départementale, fortement fréquentée, suivie de parcelles agricoles.

Le site dispose d'une construction légère et d'une dizaine d'arbres, principalement localisés en frange Nord-Est et au Sud-Centre de la parcelle.

Objectifs

- Développer le parc résidentiel grâce à des logements attractifs
- Permettre à la future urbanisation de s'inscrire en cohérence urbaine et paysagère avec les maisons pavillonnaires environnantes.
- Minimiser les effets de l'urbanisation de cette dents creuse sur les habitations déjà existantes, notamment par la gestion des vis-à-vis.
- Limiter les nuisances induites par la fréquentation de la départementale et l'exploitation de la parcelle agricole à l'Ouest.






Principes d'aménagement

L'accès aux habitations se fera par une voie à double sens, en impasse depuis la route départementale (moins de 50m).

L'implantation des logements s'effectuera sur la rue intérieure afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions environnantes. Un traitement des vues avec le parking de la zone d'activité par un épais tampon végétal sera exigé.

Les limitations de parcelles au Sud de l'OAP ne devront pas condamner les accès au hangar et à ces dépendances. Elles devront, de fait, être suffisamment à distance du hangar.

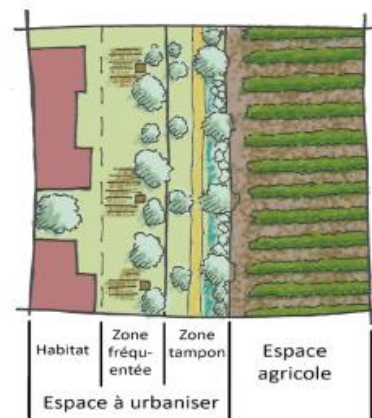
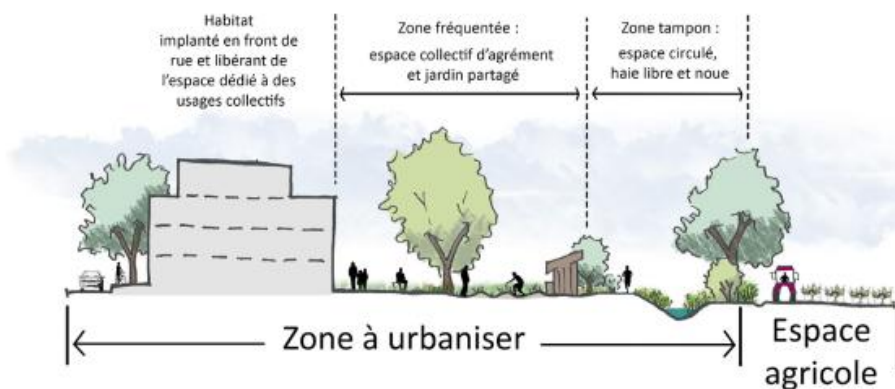
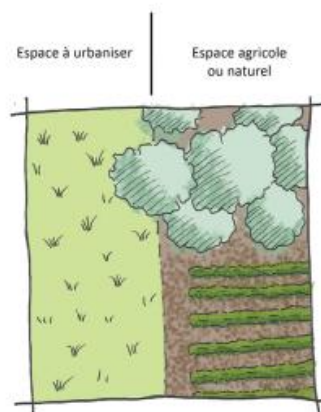
La distance minimale de 10 à 15m avec la parcelle agricole exploitée modèlera les emplacements des maisons à l'Ouest. Cette distance servira également de recul par rapport à la départementale.

-  Bâti individuel
-  Espaces résidentiels privés
-  Stationnements privés perméables
-  Voirie créée
-  Tampon végétal
-  Tampon végétal épais
-  Gestion des vis-à-vis
-  Interfaces agricoles

Exemples et prescriptions du traitement des interfaces agricoles :



>> «A venir»



Les équipements tels que voiries, cheminements, aires de stationnement, dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales peuvent être localisés, en fonction du contexte, dans la zone tampon afin de conforter l'espace de transition. Ces derniers seront conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Toulaud

Sous le temple



Programmation

14 logements minimum sur 6700 m²

Densité minimum: 21 logements/ha

Constat

Le périmètre de cette OAP se situe en continuité du centre-bourg perché. Au Sud-Est, il se raccroche à la place Espeysse, peu valorisée, dont l'usage principal est le stationnement.

Il dispose d'une topographie accidentée, en cuvette, qui instaure des écoulements d'eau au centre de la parcelle, du bourg jusqu'au Sud.

Ce site est connecté à des espaces naturels et agricoles et contient un patrimoine arboré limité au regard de sa surface.

Objectifs

- Développer le parc résidentiel grâce à des logements attractifs
- Permettre à la future urbanisation de renforcer la silhouette du centre-bourg (silhouette symétrique à la partie Nord du village) et de s'inscrire dans une cohérence urbaine, architecturale et paysagère.
- Conserver les vues à disposition depuis le belvédère du temple, la maison Nord et depuis l'entrée de bourg Est.
- Favoriser une connexion douce entre le temple et la place Espeysse; et plus globalement entre les parties basse et haute du bourg.
- Optimiser le projet selon la topographie afin d'intégrer des logements adaptés à la demande ainsi qu'un stationnement suffisant.
- Optimiser la desserte compte tenu du passage en sens unique que permet la voie adjacente (rue des Ormeaux) ,
- Anticiper l'écoulement des eaux de pluie
- Soigner le traitement des franges entre urbanisation, espaces boisés et agricoles.
- Une attention sera portée à l'insertion des constructions à la pente ainsi qu'à la nature des matériaux afin d'assurer la cohérence paysagère et architecturale de l'opération avec le reste du tissu urbain historique.



L'accès à la RD devra être sécurisé par la réalisation d'un aménagement adapté, comprenant soit une voie de stockage, soit un giratoire. Tout projet devra faire l'objet d'un examen conjoint avec le CD07.

Principes d'aménagement

La desserte s'effectuera par un système de bouclage raccordé à la rue des Ormeaux, en sens unique. Différentes voies résidentielles permettront ce bouclage et garantiront des aménagements et traitements destinés aux piétons (pavage, zone partagée, plantations, revêtement perméable...) pour limiter son caractère routier.

Le stationnement sera intégré aux logements (garages) et accessible en haut de parcelle. Seuls les deux logements en contre-bas du terrain bénéficieront de stationnements privés en extérieur. Du stationnement visiteur public sera à prévoir en entrée d'allée et le long de la voie Ouest. Les jardins privés seront intimisés par les constructions et des limites séparatives végétales.

Un maillage végétal en limite de parcelle assurera la gestion des vis-à-vis du Temple et des maisons au Nord. Ce maillage garantira également une transition avec les espaces naturels à l'Ouest. Un espace central piéton traversant permettra de relier la place du temple à la place Espeysse puis le bas du bourg, en suivant la pente. Le ruissellement des eaux de pluie sera géré le long de ce cheminement par des noues paysagères (franchissement par des passerelles) et/ou des buses.

-  Interfaces agricoles
-  Bâti individuel (avec sens de l'accès)
-  Espaces résidentiels privés
-  Stationnements privés perméables
-  Espaces verts publics
-  Voirie créée
-  Sens de circulation routière
-  Cheminements piétons
-  Stationnements publics
-  Ecoulement des eaux de pluie
-  Gestion des vis-à-vis et des vues
-  Maintien à la parcelle agricole

Exemple et principe d'implantation des constructions

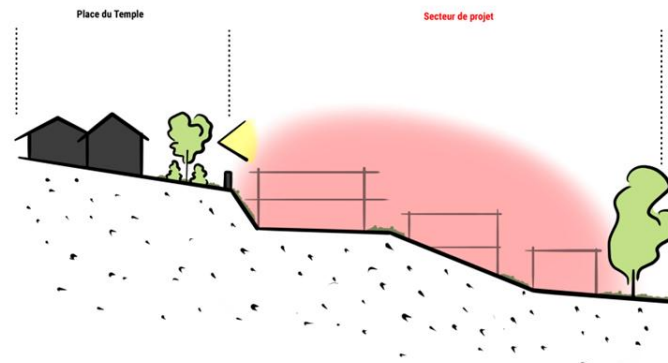
- Maison implantée dans la pente avec accès par le niveau haut
- Ouverture des façades sur le paysage



*Penne d'Agenais (47)
Poppy Floyd Architecte*



*Penne d'Agenais (47)
Poppy Floyd Architecte*



Exemple et principe d'insertion des constructions dans le centre-bourg, par les matériaux et les cheminements

- Jeu de matériaux : pierre et bois en harmonie avec les murets et village en pierre
- Venelle et calades de desserte des logements
- Insertion contemporaine avec le village



*Maison à Omps (15)
Atelier d'architecture Simon Teyssou*



*Bormes-les-Mimosas (83)
André Lefèvre architecte*



*Bormes-les-Mimosas (83)
André Lefèvre architecte*

Exemple du principe de gestion des écoulements d'eau attendu le long des cheminements piétons

- Dispositif de cheminements permettant l'écoulement des eaux de pluie



Cheminement sans obstacle à l'écoulement de l'eau

Commune de Touloud



Buse en milieu artificialisé

Commune de Touloud



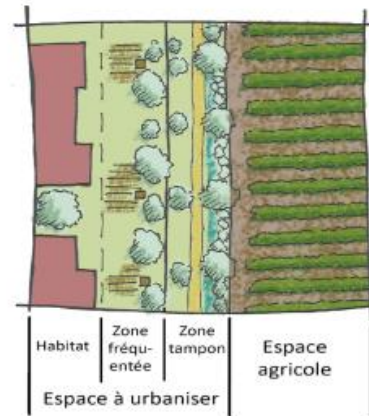
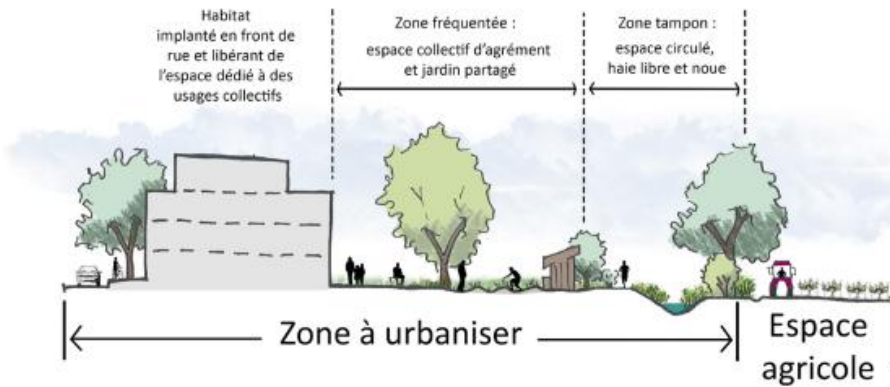
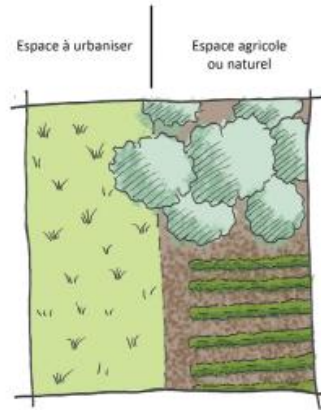
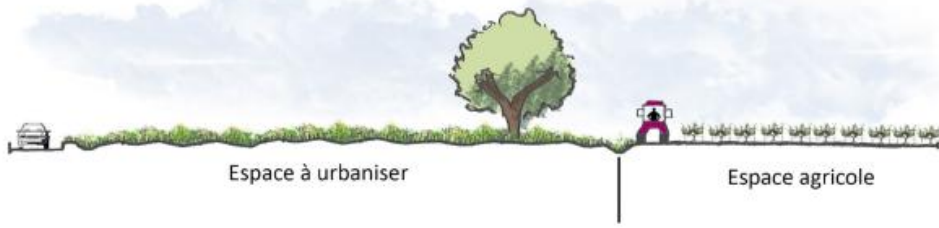
Passerelle sur zone d'écoulement d'eau ou sur noue paysagère

- Prioriser une distribution des écoulements vers différents points afin d'éviter que l'eau ne se concentre en un seul site d'accumulation. La première référence (à gauche) permet que l'écoulement se fasse en partie sur le versant enherbé de manière diffuse.

Exemples et prescriptions du traitement des interfaces agricoles :



>> «A venir»



Les équipements tels que voiries, cheminements, aires de stationnement, dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales peuvent être localisés, en fonction du contexte, dans la zone tampon afin de conforter l'espace de transition. Ces derniers seront conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Source : CAUE, DDT et CA Ardèche

Toulaud

Pôle de loisirs



Programmation

14 logements minimum sur 3000 m²

Densité minimum : 47 logements/ha

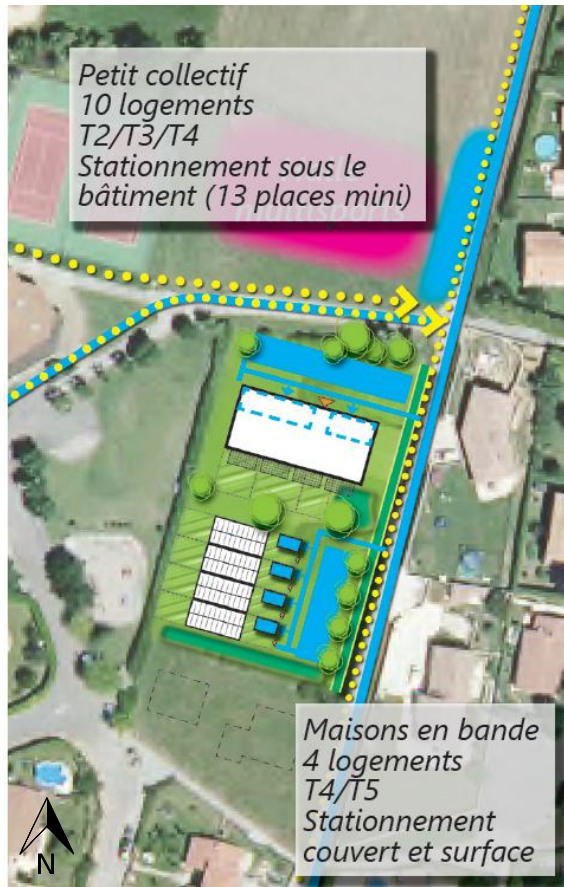
Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 80% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Ce secteur est en plein cœur de Toulaud. À l'Est, le chemin de Blaise permettra de desservir les nouvelles habitations. Au Nord, la rue Mouchet marque la séparation avec le reste de l'OAP déjà réalisé.

Objectifs

- Valoriser et renforcer l'offre de loisirs tout en confortant le logement autour de cette polarité (jeunes adultes et familles avec enfants).
- Réaménagement du pôle de loisirs, avec maintien et renforcement de la trame végétale, tout en préservant l'ouverture visuelle est/ouest depuis la RD et le cône de vue sur le village ancien.



Principes d'aménagement

Principes:

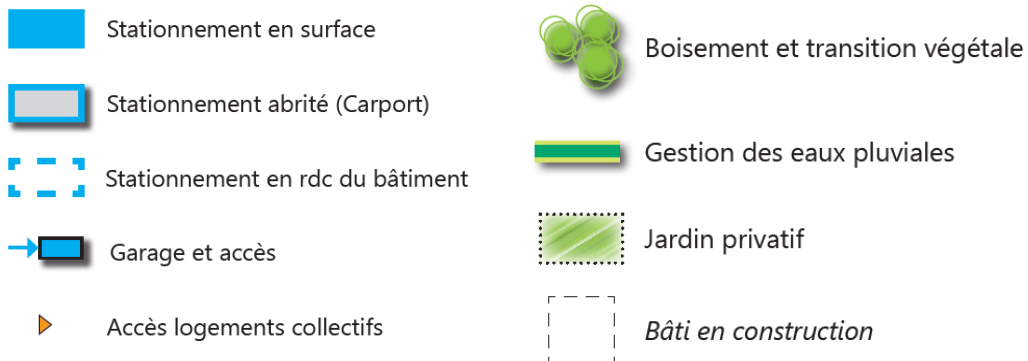
- 14 logements «abordables» (avec équilibre entre locatif et accession), en petit collectif (10) et maisons accolées (4), de tailles variées (du T2 au T5), avec 50% maximum de grands logements (T4 et +) et 50% minimum de petits logements (T3 et -), chacun disposant d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasse ou balcon).

Accès et circulations :

- Dessous le bâtiment au Nord, des places de parking seront disponibles en rez-de-chaussée.
- Les maisons au Sud ont des garages privés.
- 1,5 places par logement, ainsi qu'1 place visiteur pour 5 logements, et emplacements vélos.
- Les stationnements seront perméables et végétalisés

Aménagement :

- Cheminement modes doux et traitement végétal continu de la RD279 au chemin de Blaise.



Exemple : Inspirations pour l'OAP



Toulaud Boulodrome



Programmation

16 logements minimum sur 7000 m²

Densité minimum : 23 logements/ha

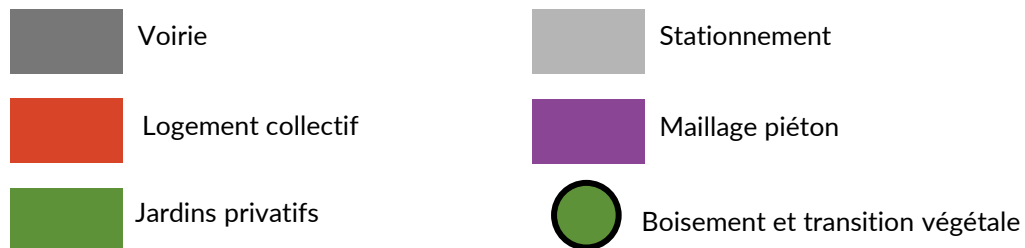
Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme: au minimum 25% des logements en logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI.

Constat

Ce secteur est situé au Sud de Toulaud. La principale voie de desserte est la route de Monsano (RD279) à l'est. Au Nord, la parcelle donne un accès aux habitations Nord par voiture par le « Chemin de la grande Fontaine ».

Objectifs

- Maintien et renforcement de la trame végétale existante.
- Renforcer et diversifier l'offre résidentielle à proximité de l'espace de centralité de la commune (jeunes adultes, familles avec enfants, seniors).



Principes d'aménagement

Construction et parcelle :

- 20 logements en petits collectifs ou individuels groupés, dont une part réservée au logement «abordable», de tailles variées, du T1 au T6, avec 50% maximum de grands logements (T4 et +) et 50% minimum de petits logements (T3 et -), chacun disposant d'un espace extérieur privatif.
- Pour le stationnement : 1,5 places par logement, ainsi qu'1 place visiteur pour 5 logements et emplacements vélos.

Accès et circulations :

- Accès automobile depuis l'impasse du Boulodrome.
- Chaque logement devant disposer a minima d'une place abritée.
- Les stationnements seront perméables et végétalisés.
- Cheminements piétons est/ouest entre les ensembles bâtis, de l'impasse du Boulodrome à la RD279, dont un connecté avec le cheminement piéton existant permettant d'accéder au lotissement «les Amandiers» depuis la RD, reliés par un cheminement nord/sud.

Aménagement :

- Maintien et renforcement de la trame végétale existante.
- Espace de transition paysagère le long de la RD.
- Espaces collectifs permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales.
- Voies des dessertes de type «espace partagé» avec possibilité d'implanter des places de stationnement à destination des visiteurs.

Exemple : Inspirations pour l'OAP



L'échéancier des OAP à destination principale d'habitat

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont intégrées dans un échéancier prévisionnel couvrant les 12 années de mise en œuvre du PLUiH, conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme. Celui-ci stipule que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

Cet échéancier répartit les opérations selon trois périodes d'aménagement :

- 0 à 4 ans, soit à court terme
- 5 à 8 ans, soit à moyen terme
- 9 à 12 ans, soit à long terme

Ces périodes sont calculées à partir de la date d'approbation du PLUiH, en tenant compte de plusieurs critères : la disponibilité foncière, des aménagements nécessaires, de la configuration des secteurs.

Prévisionnel des OAP à court terme :

- Alboussière : La Chalaye, Grand Pré
- Boffres : Rue de la Tour
- Champis : Pierre Branlante
- Charmes-sur-Rhône : Faysse 3 et Faysse 2
- Chateaubourg : Le village
- Cornas : La Passerelle 3 et Impasse de la Mure
- Guilherand-Granges : Saint-Flour, Rue d'Helvie, Village Sud-Ouest, 192 Avenue de Beaucaire, Rue du Bac, Village Sud-Ouest, 1287 Avenue de Beaucaire, 73 Avenue de Beaucaire, Nouvelle Vague 2, 330 Avenue de Lyon, Friche Lecoat
- Saint-Georges-les-Bains : Entrée de Ville, Blod Nord, Le centre, Chemin des cotes de Blod S, Chemin des cotes de Blod N
- Saint-Péray : Sauvat, Louis-Frédéric Ducros 2, Buisson
- Saint-Romain-de-Lerps : Cœur de Village
- Saint-Sylvestre : La Plaine
- Soyons : 5 Chemins, Ruisseau de l'ardoise
- Touloud : Boulodrome, Pôle de loisirs

Prévisionnel des OAP à moyen terme :

- Alboussière : Parc du Château
- Boffres : Larnac
- Champis : Garnier
- Charmes sur Rhône : Trentenier
- Cornas : Chemin des Eglantiers, Village Sud
- Guilhaud-Granges : 1601 Avenue Sadi Carnot, 1360 Avenue de la République, 861 Avenue Sadi Carnot, 93 Avenue Sadi Carnot, 537 Avenue de la république
- Saint-Georges-les-Bains : Blod Sud, Allée des Genêts
- Saint-Péray : Les Peyrouses, Louis-Frédéric Ducros 1, Plantier, Tassini
- Saint-Romain-de-Lerps : Grangeneuve
- Saint-Sylvestre : Cimetière
- Soyons : Les Freydières, Route des crêtes
- Toulaud : Sous le temple, Les amandiers

Prévisionnel des OAP à long terme :

- Alboussière : Route du Château, Route de Vernoux
- Champis : Les sources
- Charmes-sur-Rhône : Place du 19 mars
- Guilhaud-Granges : Rue Dunant, Impasse Curie, Ilot Sadi Carnot/Provence, 572 Avenue de la République, Les Freydières, Jean Jaurès - Pont Mistral
- Saint-Georges-les-Bains : sous le village
- Saint-Péray : Chavarant
- Saint-Sylvestre : Centre Village
- Soyons : Chemin du Viviers, Larnage
- Toulaud : Route de Monsano