

ETAT DES LIEUX

OA n°05



1:2000 Les tracés de voies et la taille des ilots ainsi que l'emprise des batiments sont reportés à titre indicatif.

**LEGENDE**

-  Périmètre d'étude
-  Logement Collectif
-  Centre Technique Municipal et services de la Communauté de Communes
-  Commerces et entreprises
-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement Réservé
-  Servitude logements S2 : 80%

**LOCALISATION**

Le tènement de l'OAP est situé à l'entrée Ouest de la ville de Guilhaerd-Granges, côté Saint Peray.  
 Le site est bordé par un méandre du Mialan. Très arboré sur les rives de la rivière, le tènement dégage à l'Ouest des vues sur Crussol, au Sud et à l'Est vers le Vercors.  
 L'accès principal se pratique depuis la rue Henri Dunant au Sud.  
 Il est en outre à proximité de divers commerces et centres commerciaux.

**ENJEUX ET OBJECTIFS**

De part sa situation, l'aménagement de ce site met en avant le paysage, ici prégnant et singulier, et il doit guider l'aménagement.  
 L'aménagement doit tirer parti des atouts du site, tout en favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle.  
 Différentes typologies pourront être proposées. Dans le cas des maisons individuelles, elles seront implantées principalement côté Est, en continuité du bâti existant.  
 L'habitat intermédiaire doit être privilégié.  
 Les cheminements mode doux seront privilégiés et mis en avant afin de créer un maillage de l'intérieur du tènement vers le futur cheminement périphérique ainsi que des liaisons vers l'extérieur du site.

Afin de conserver au maximum les caractéristiques végétales du site, les voiries seront créées à minima et optimisées selon les types de bâti desservi. Les aménagements paysagers seront soignés et les clôtures interdites côté voirie et entrée des logements.

Les stationnements en sous sol sont à privilégier, les stationnements visiteurs pourront être prévus le long des voiries ou rassemblés sur des places prévues à cet effet.

Des espaces communs de rencontre seront créés.

**VUE AERIENNE**












SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

# OA n°05

**100 logts minimum**  
Tènement avec une mixité de 80% de logements aidés dont 50% au moins en résidence sénior

**LEGENDE**

-  Périmètre OAP
-  Servitude logements S2 : 80%
-  Emplacement Réservé
-  Zone de logements individuels
-  Zone de logements intermédiaires
-  Zone de logements collectifs
-  Zone de rencontre
-  Liaison cheminement mode doux
-  Voirie de desserte possible

**EXPLICATION DU SCHEMA DES ORIENTATIONS**

Le schéma d'orientation des aménagements du tènement traduit la volonté de conserver au maximum le caractère naturel du site par la création d'un aménagement proche d'un écoquartier.

Les orientations d'aménagements prévoient toutes les caractéristiques et contraintes pour la création d'une opération de 100 logements.

Le schéma traduit donc la nécessité de relier les différents modes de cheminements piéton et vélo de l'extérieur du site au Sud vers sa périphérie (identifié par l'ER) jusqu'à l'Est ainsi que dans sa trame intérieure.

Plusieurs zones de rencontre sont réparties sur l'ensemble du tènement.

Il propose un système de circulation simple pour la desserte automobile, permettant d'alimenter les différentes typologies du site tout en préservant la sécurité des usagers (sens unique, pas d'intersection).

Le schéma détermine les contours et l'emprise des différents types d'implantation de typologie du site.

L'espace vert permet d'assurer la continuité verte qui s'étend du Sud vers l'Est. La végétalisation du site est favorisée.

**PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER**

La règle applicable à la zone est celle de la zone UCd.

Le tènement doit recevoir un minimum de 100 logements avec une servitude de 80% de logements locatifs aidés.

**ELEMENTS DE L'OAP / TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

.Impact sur l'article UC03 :

La voirie est limitée à un bouclage du tènement avec entrée et sortie par l'accès Sud / Ouest depuis la rue Henri Dunant.

.Impact sur l'article UC10:

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder :  
14 mètres et 4 étages en attique.

.Impact sur l'article UC11 :

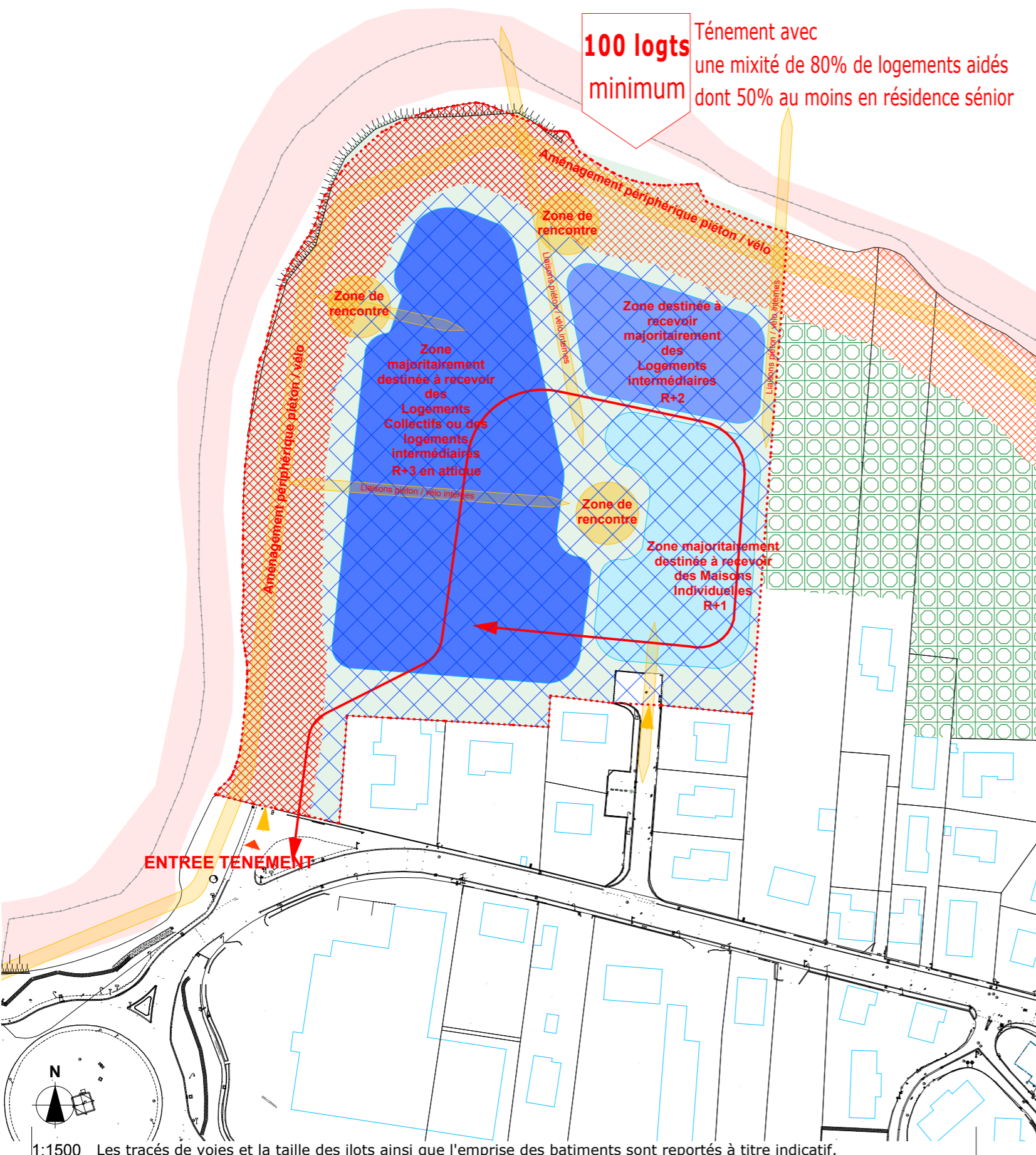
Les toitures terrasses sont obligatoirement végétalisées.

.Impact sur l'article UC12 :

Concernant les habitations en collectif, 50% des places de stationnement requises seront en sous sol.

.Impact sur l'article UC13 :

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être au moins égale à 45 % de la surface totale de l'unité foncière.



1:1500 Les tracés de voies et la taille des ilots ainsi que l'emprise des batiments sont reportés à titre indicatif.