

OAP N°23 - LES GAMELLES

Etat des lieux : terrain situé en périphérie urbaine, à 150 m au sud de la liaison autoroutière, à 600 m de l'école de l'Armailler, à 270m de l'arrêt de la ligne 20 de transport en commun de la route de Chateauneuf et à 250 m de l'arrêt de la ligne 7 de la route de Talavard.

Il est bâti, et constitue une ancienne friche industrielle qui présente un dénivelé important entre la partie ouest et est, caractéristique d'une ancienne carrière.

Vocation de la zone : dominante habitat

Densité à respecter : 35 logements / ha

Superficie : 16 350 m²

Nombre de logements à créer : 57 logements sur l'ensemble du périmètre d'OAP dont 20 logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS) et 17 logements en accession sociale (PSLA ou BRS). Le programme devra respecter ce nombre, à considérer comme un maximum et non un minimum.

Forme urbaine : habitat collectif R+3 maximum, habitat intermédiaire et/ou maisons groupées

Organisation fonctionnelle :

- Accès principal motorisé : créer un accès reliant la route de Chateauneuf à la route des Gamelles. Cet accès devra prendre la forme d'un carrefour aménagé et sécurisé, adapté au trafic engendré par l'opération.

- Accès piéton cycle : une ou plusieurs voies douces devront être créées pour relier l'opération et l'allée Robert Kock afin de rejoindre l'allée Paul Santy (accès arrêt ligne bus 20) ou Ambroise Paré (accès arrêt ligne bus 7). Cette liaison devra absorber la différence de niveau entre le terrain et l'allée Robert Kock et être étudiée pour s'intégrer dans l'architecture et/ou l'aménagement de l'opération

- Un accès piéton/cycle secondaire de 3,5 mètres devra aussi être créé le long de la route des Gamelles

Aménagement urbain et paysager :

- La majeure partie du tènement devra être urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée par un aménageur constructeur afin de garantir une composition d'ensemble cohérente et qualitative

- Privilégier l'habitat collectif sur la partie basse du site ou en lien avec la pente afin d'adapter les constructions aux dénivelés et cassures du terrain.

- Une architecture de qualité et inventive est attendue, notamment pour marquer esthétiquement les entrées de l'opération et absorber les cassures de terrain propres au site dans la recherche d'une liaison avec l'allée Robert Kock

- Les constructions du socle haut ne devront pas dépasser en hauteur celles du socle bas, une harmonie devra être trouvée pour gérer les différences de niveau.

- Création d'un espace de rencontre et de partage collectif (jardins partagés si le sol le permet) qui soit fortement arboré et végétalisé et fasse office d'îlot de fraîcheur

- Traitement perméable des sols facilitant l'infiltration des eaux de pluie, notamment sur les espaces de stationnements aériens

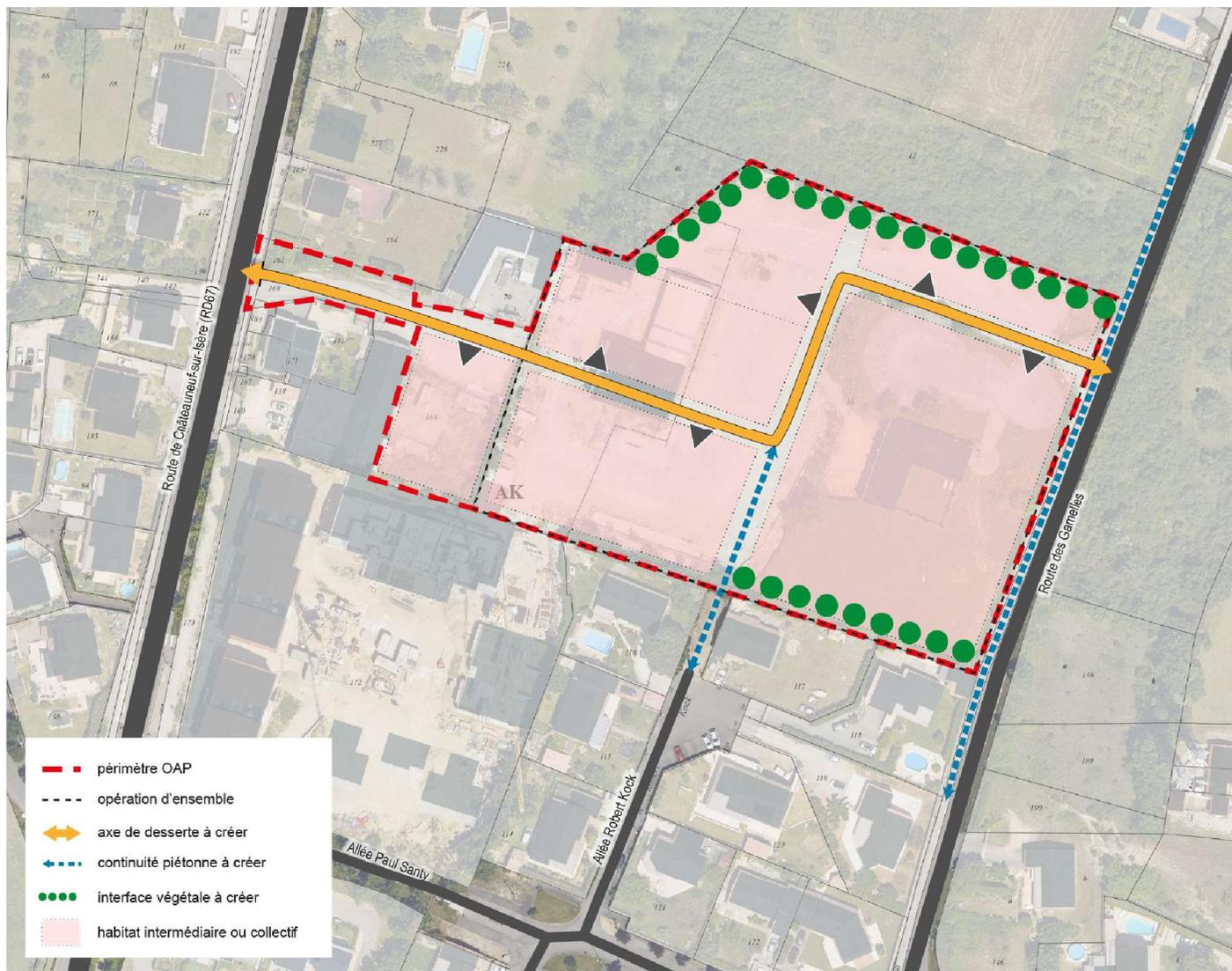
- Favoriser les cônes de vues vers le massif ardéchois

- Gérer l'interface paysagère avec l'espace naturel situé au nord du site et les habitations situées au sud. L'interface végétale devra prendre la forme d'une haie vive d'au moins trois strates.

- Aménager un nombre de stationnement conséquent pour répondre aux besoins des habitants mais aussi des visiteurs, sachant qu'il n'existe pas de parking public à proximité

Gestion de la pollution :

Le site ayant accueilli une ancienne activité industrielle, tout projet de construction devra justifier de la gestion du risque de pollution pour assurer la compatibilité entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols. Un certificat attestant de la compatibilité entre l'usage résidentiel futur et l'état des sols devra être fourni au moment du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme afférentes à l'opération.



Principe d'implantation