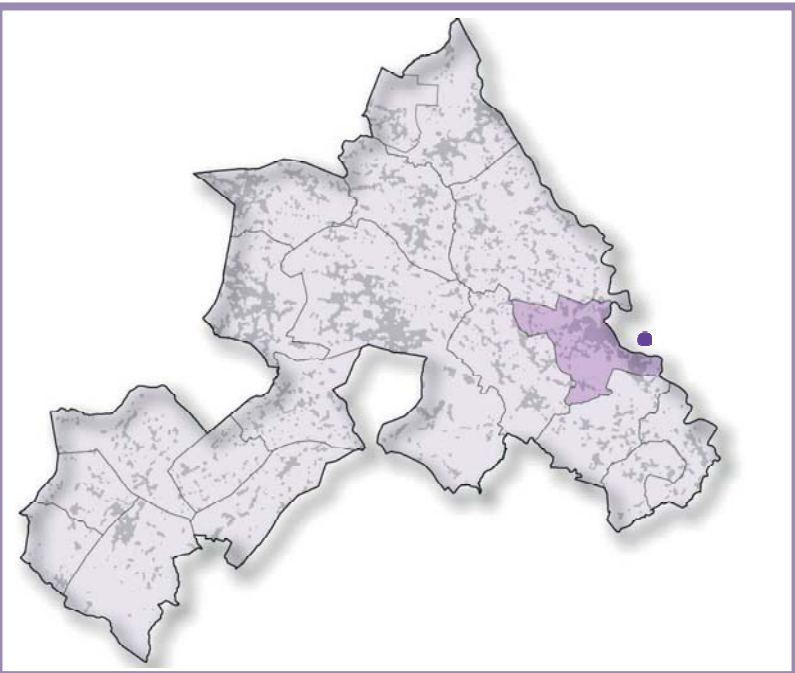


LE PONT DE BEAUVOISIN

Manufacture



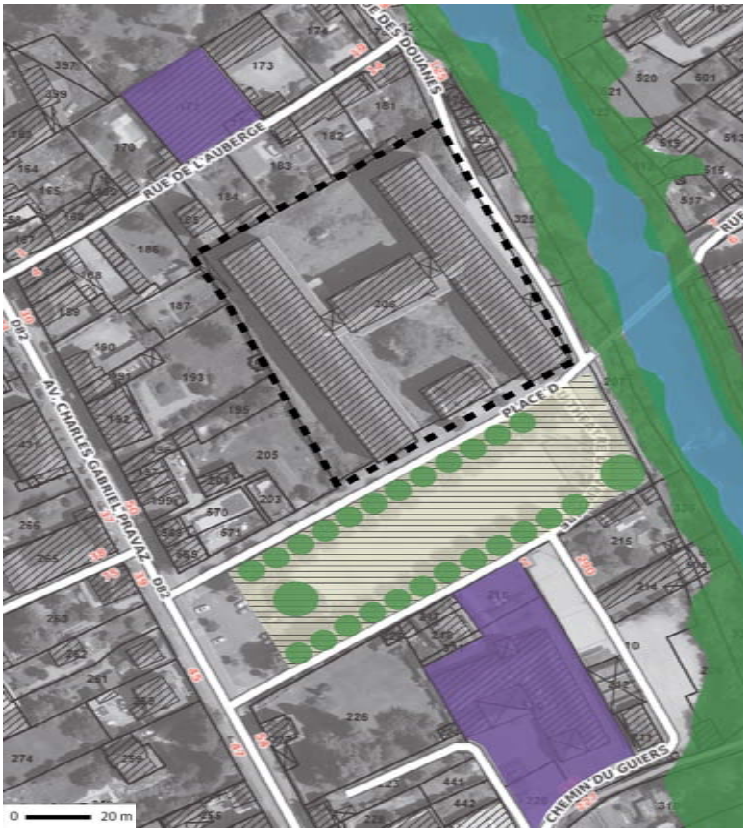
Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l’OAP « Manufacture » concerne la parcelle AE n°206 d'une superficie de 0,81 ha occupée par une ancienne friche industrielle (la "Manufacture") aujourd'hui démolie.

Situé à l'angle de la place du théâtre de verdure et de la rue des douanes, en bordure du Guiers, il occupe un site à fort potentiel paysager, à un endroit "charnière" entre le centre-ville et le périmètre de l'OAP du Champ de tir, à fort potentiel de renouvellement urbain.

Site historique et identitaire de la commune, il représente une opportunité de confortement du centre-ville, dans le cadre d'une opération architecturale, urbaine et paysagère de qualité, assise sur une mixité de fonctions (habitat, activités, services) et la trame de modes doux de la ville (dans le cadre de la valorisation des berges du Guiers).

- Espace public - place du théâtre de verdure
- Alignements d'arbres à préserver
- Cours d'eau (le Giers)
- Trame verte (ripisylve du Giers) à préserver
- Emprise des équipements publics à proximité



Principes d’aménagement et de programmation

• AMENAGEMENT

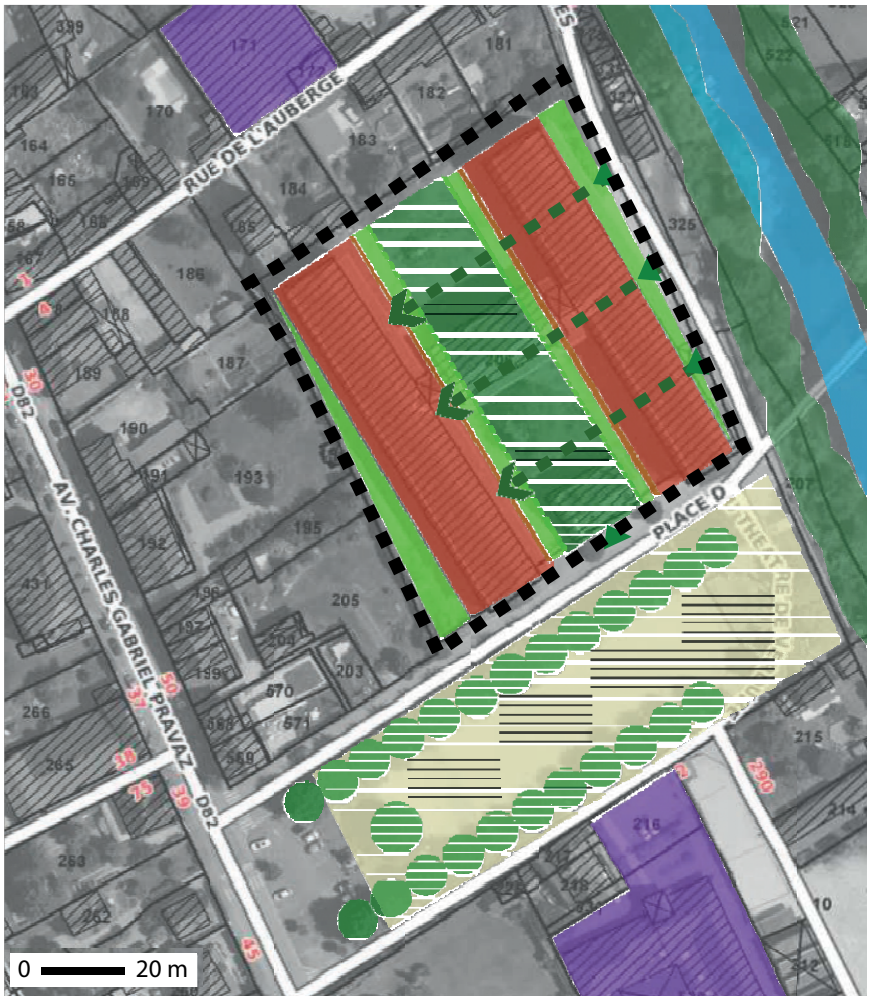
Les nouvelles constructions s'implanteront dans le respect de l'organisation bâtie originelle de l'ancienne Manufacture : deux rangées de bâtiments laisseront place à une coulée verte centrale accueillant les différents accès piétons, des espaces verts collectifs ou des jardins privatifs. Des percées visuelles ouvrant sur le Guiers seront ménagées dans chaque rangée bâtie. Elles accueilleront des traversées piétonnes permettant de rejoindre directement les bords du Guiers depuis les différents locaux aménagés.

L'opération sera entièrement libérée de l'emprise des véhicules, grâce à l'aménagement d'un parking souterrain.

• PROGRAMMATION

L'opération intégrera autant que possible des fonctions diverses :

- Habitat** : il est attendu un total d'environ 120 à 180 logements collectifs en R+5+Attique dont une partie pourra être adaptée aux personnages âgés. Chaque logement devra autant que possible disposer d'un espace extérieur privatif (loggia, balcon, terrasse, jardin...) afin de jouir des qualités paysagères du site et de créer une offre résidentielle attractive.
- Activités et services** : une attention sera apportée à l'animation des parties bâties ouvrant sur la place du théâtre de verdure, et plus largement des rez-de-jardin donnant sur l'espace vert central. Une part significative des rez-de-chaussée devrait ainsi pouvoir être dévolue à des équipements publics, (administratifs, médico-social, culturel...) ou des bureaux.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Périmètre de l'OAP
- Espaces verts collectifs ou publics
- Emprises des bâtiments de hauteur équivalent R+3 à R+4, pouvant accueillir des logements, équipements, bureaux ou services
- Jardins privatifs ou collectifs en pieds d'immeubles
- Césures à créer entre les bâtiments, afin d'aménager plusieurs allées piétonnes plantées donnant sur le Guiers et desservant les logements et activités éventuelles
- Points d'accès piétons depuis la rue des Douanes et la place du théâtre de verdure

Conditions d’ouverture à l’urbanisation

L’urbanisation de ce tènement peut être engagée dès l’approbation du présent PLUi, dans le respect des principes et règles énoncées dans la présente OAP et conformément aux dispositions générales du Règlement s’appliquant à l’ensemble des zones du PLUi.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

En sus de la prise en compte des grands principes d’aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d’OAP (Partie 1- Définitions et Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones), les constructions devront tendre vers les objectifs suivants :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		- <u>La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres (ou R+5+Attique).</u> - La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l’habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		<u>Les constructions pourront s’implanter :</u> - <u>À l'alignement</u> - <u>Ou avec un retrait qui ne pourra toutefois pas excéder de 5 mètres par rapport aux voies et espaces publics existants ou à créer.</u> ➤ Une implantation différente peut toutefois être autorisée s’il s’agit de favoriser l’amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d’une architecture bioclimatique (prise en compte de l’exposition et de l’ensoleillement) visant à libérer de l’espace au sud.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		<u>Les constructions devront s’implanter en retrait des limites séparatives, le retrait devra être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction (H/3), sans pouvoir être inférieur à 4 m (=H/3 minimum 4 m).</u>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins le tiers de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée <u>sans pouvoir être inférieur à 4 m (=H/3 minimum 4 m).</u>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Espaces collectifs	Pour toute opération d’aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés, il est imposé la réalisation d’espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l’opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d’agrément, devront être végétalisés, dans l’objectif de limiter l’imperméabilisation des sols, la création d’ilots de chaleur et de favoriser l’épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie : arbres d’alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d’arbustes. Cette végétalisation doit s’inscrire dans un projet paysagé cohérent.
	Coefficient de Biotope	<u>Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d’usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d’environ 25% de la surface du tènement, dont au moins 15 % seront aménagés en espaces verts de pleine terre.</u>
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l’impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé la plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. A partir de 10 places créées en surface, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l’écoulement des eaux pluviales.
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d’arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
Mixité sociale		Dans tout programme à partir de 10 logements construits, 15 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l’entier supérieur. Toutefois en l’absence de financement du logement social au moment de l’urbanisation des zones, cette disposition ne s’applique pas.
Stationnement		<u>Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement souterrain devra être privilégié pour la totalité de l’opération.</u>
Desserte par les transports en commun		L’accès piéton aux points d’arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l’aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d’aménagement et de programmation ci-dessus.

* Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l’Orientation d’Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l’opération à venir. L’ensemble s’apprécie dans un rapport de compatibilité.