

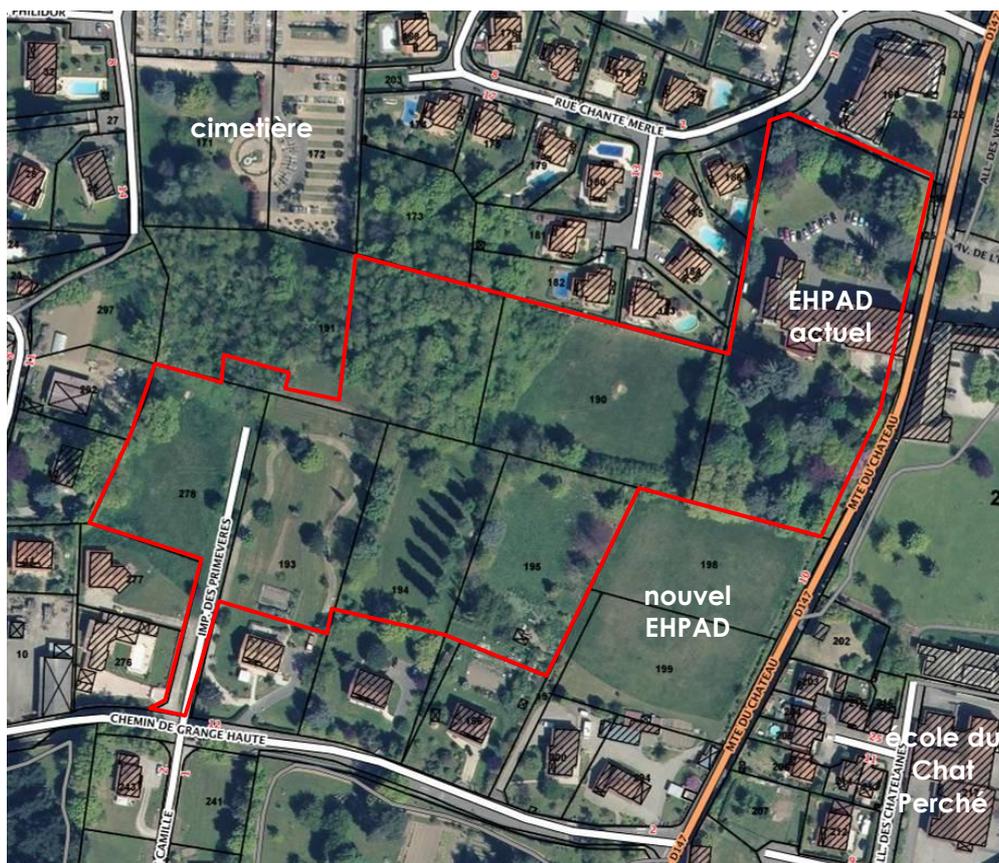
IV. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation résidentielle

OAP n° 1 : Secteur du Château

=> **Secteur de développement urbain à vocation résidentielle et d'habitat adapté**

Etat des lieux du site :

Ce secteur est situé en périphérie de l'hyper centre actuel. Il est entouré par du tissu urbain pavillonnaire au Nord, au Sud et à l'Ouest, par des équipements publics (mairie, services techniques, nouvel EHPAD, groupe scolaire du Chat Perché) à l'Est et par un espace boisé au Nord-Ouest. Le tènement est situé à proximité des commerces et services (place du Mail et RD306). Le site, d'une superficie globale de 3,25 ha, est occupé par l'EHPAD actuel et son parc et des jardins arborés constituant des fonds de propriété. Aucun terrain n'est exploité par l'agriculture.





Vue depuis la rue depuis la montée du Château



Vue depuis le chemin de la Grange Haute



Vue depuis la rue depuis la montée du Château sur l'EHPAD actuel

Ce secteur, en périphérie de l'hyper centre, constitue une réelle opportunité pour affirmer la centralité de Saint-Bonnet-de-Mure en permettant une diversification de l'habitat.

Enjeux :

- renforcer la centralité de Saint-Bonnet-de-Mure par une opération mixant l'habitat et l'hébergement adapté.
- anticiper la mutation du tissu bâti du secteur.
- proposer une offre variée en logements (typologies, populations visées).
- intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du centre ville.
- préserver la trame verte urbaine du secteur.
- renforcer les liaisons douces en direction du centre ville et des secteurs attractifs.
- prévoir les connexions avec les autres secteurs stratégiques dans le cadre du maillage global.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Le secteur doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre ville. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace du nouveau secteur et se connecter au réseau existant et futur. Pour cela il est demandé :

- la création d'une voie partagée depuis le chemin de la Grange Haute pour desservir le secteur dédié aux logements individuels et/ou groupés.
- la création d'un espace collectif de type placette en lien avec les boisements au Nord-Ouest.
- l'accès aux secteurs situés le long de la montée du Château se fera depuis cette rue en tenant compte des contraintes (topographiques, sécurité routière, etc...).
- l'accès au secteur de logements groupés et/ou intermédiaires situé au Nord devra pouvoir se faire via le secteur de logements individuels et/ou groupés au Sud ou via le secteur de logements dédiés aux seniors à l'Est.
- la création de liaisons douces depuis le chemin de la Grange Haute jusqu'à la montée du Château. Sur la façade de la montée du Château les liaisons devront permettre de relier à l'Est le cheminement existant dans le parc de la mairie et au Nord de rejoindre les trottoirs existants à l'aval de l'EHPAD actuel. *(Nota : la montée du Château doit être élargie au droit du périmètre de l'OAP pour améliorer la circulation et sécuriser le déplacement piétons).*
- la création d'une liaison douce depuis l'espace collectif en direction du cimetière et de sa future extension.
- la préservation d'un accès privé, depuis l'espace collectif, aux boisements préservés dans la partie Nord de l'OAP.

En terme d'intégration paysagère et urbaine et de cadre de vie :

Le secteur présentant une qualité paysagère indéniable à l'heure actuelle avec ses masses boisées et ses jardins arborés, l'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt ici une grande importance. Le nouveau secteur devra préserver une partie de ces éléments patrimoniaux. Par ailleurs le secteur va devenir un quartier résidentiel important dans le centre ville. La qualité de vie tiendra à la mixité

prévue mais aussi à la création d'espaces publics de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque construction. Pour y parvenir, les orientations sont les suivantes :

- préserver une partie des masses végétales caractéristiques du secteur (parcelle n°191 au Nord).
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.
- préserver et/ou créer des franges végétales entre les différents secteurs afin de minimiser les nuisances.
- aménager des liaisons douces et des espaces collectifs attractifs et végétalisés.

En terme de prise en compte de l'environnement :

Le site est occupé partiellement par des boisements et des jardins arborés qui, au delà de leur qualité paysagère, participent au maintien de la biodiversité dans l'enveloppe urbaine. La prise en compte de l'environnement se traduira par :

- le maintien de boisements (arbres, bosquets, etc...) sur les terrains constructibles et la conservation de la masse boisée sur la parcelle n°191 au Nord.
- la préservation ou la création de franges végétalisées entre les secteurs pavillonnaires existants ou à créer et les autres secteurs.

Programmation souhaitée :

- Entre 85 à 90 logements collectifs dont entre 45 et 50 en accession et environ 40 logements collectifs adaptés à destination des personnes âgées autonomes.
- Entre 10 et 12 logements groupés et/ou intermédiaires.
- Environ 25 logements individuels et/ou groupés.
- dont environ 48 logements sociaux potentiels en fonction des servitudes de mixité mise en place

Schéma d'aménagement

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | espace vert à préserver |
|  | principe de desserte : voiries partagées |  | habitat individuel ou groupé |
|  | principe de desserte : façade d'accès |  | habitat intermédiaire et/ou groupé |
|  | liaisons douces : cheminements à créer |  | habitat collectif |
|  | liaisons douces : connexion Nord-Sud à assurer |  | habitat collectif à destination des seniors |
|  | accès privé |  | nouvel EHPAD |
|  | frange végétalisée à préserver ou à créer |  | espace collectif type placette |

