

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

plu

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 13 DECEMBRE 2021

3.2 OAP Sectorielles

TOME 1 – Communes de A à D

MODIFICATION N°2 - PPR

extrait de l'OAP modifiée





Programme

■ **Vocation**

- Habitat
- Vocation mixte

■ **Morphologie**

Type de construction

- Intermédiaire/groupé
- Collectif

Insertion urbaine

■ **Aménité**

- Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

- Rue ou voie existante

■ **Maillage à créer**

- Cheminement doux

■ **Desserte**

- Accès prioritaire au site
- Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

- Éléments d'intérêt patrimonial
- Linéaire bâti
- Haie
- Arbre
- Zone à dominante végétale existante

■ **Éléments à créer**

- Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- bâti existant



Le site dit des Granges se développe à l’intersection entre la route de Neuchâtel, axe structurant de Bois-Guillaume, et la rue Girod, voie de desserte interne du quartier.

Le site de plus de 3 hectares abrite des éléments de patrimoine chers aux habitants et usagers du secteur : les vestiges d’une très ancienne ferme dont subsistent les granges et une section du mur de l’ancien logis, d’origine probablement du XIIIème siècle et classé à l’inventaire des Monuments Historiques. Ces bâtiments organisés en clos-masure ceinturent un ensemble arboré très remarquable. Propriété du CHU et situé à proximité des équipements hospitaliers du plateau nord, ce site a vocation à être valorisé dans une opération qui poursuivra la vocation medico-sociale du secteur et mettra en avant ces atouts patrimoniaux.

Vocation et programmation de l’aménagement

L’urbanisation du site développera un programme multiple selon une opération d’ensemble. Le programme immobilier à définir s’attachera à favoriser l’implantation d’un équipement à vocation médico-social autant que possible, afin de conforter le pôle hospitalier existant, combiné avec une opération d’habitat. La construction de logements sera d’une densité de 40 logements par hectare environ.

L’aménagement de ce site d’exception devra redonner un usage et une visibilité aux éléments du patrimoine naturel et bâti existant. Cet objectif est relayé notamment dans le souhait de la commune de consacrer une partie du site à l’aménagement d’un parc à l’attention des habitants du quartier.

La maison existante, villa inhabitée construite dans les années 70, a vocation à être démolie.

Principes de composition urbaine

La composition urbaine et l’architecture des futures constructions devront s’attacher à garantir la préservation des éléments bâtis et des grands arbres, ainsi que leur réemploi dans une nouvelle vocation. Ainsi, des priorités sont définies :

- Préserver l’identité du lieu et l’ouvrir à la ville,
- Remettre en scène les éléments patrimoniaux,
- Combiner les fonctions des différents espaces pour développer un programme immobilier.

Le mur d’enceinte qui assure le lien entre l’histoire du site et le quartier en devenir est à préserver. Le pan de mur de l’ancien logis pourrait être mis en scène dans un programme qui l’intégrerait sans le dénaturer. Un bâtiment pourrait ainsi s’édifier en prolongement, en reprenant le profil de son gabarit et préservant son statut d’exceptionnalité.

Les granges jumelles débarrassées de la végétation parasite pourront révéler toute la dimension de leur valeur patrimoniale. La composition du clos-masure d’origine devra retrouver la lisibilité de son plan caractéristique et le tracé de son ancienne allée cavalière.

D’autre part, la matérialisation d’une percée visuelle au niveau du portail existant route de Neuchâtel participera à désenclaver le site. L’aménagement d’un parc de proximité ouvrant le site depuis le carrefour permettra de matérialiser des porosités avec le quartier et de mettre en scène les granges.

L’armature boisée d’intérêt patrimonial, située au centre du clos-masure, est à considérer comme un point de gravité. Certains grands sujets sont visibles directement de loin et constituent un repère dans le paysage. Un espace d’activités récréatives trouvera sa place au pied des arbres.

Les constructions devront répondre à l’objectif d’insertion urbaine dans l’environnement résidentiel de la commune. Afin de faire la transition avec la prairie d’origine et en interface avec le verger voisin, il est proposé

d'opter pour des constructions disposées dans un parc. Au nord, à l'arrière de la bande boisée, des logements collectifs sont privilégiés. A l'angle de la rue de la Haie et de la rue Giroton, des logements individuels groupés sont à envisager, afin de respecter la transition avec la partie résidentielle déjà existante. La réalisation de la façade urbaine de la rue des Haies ainsi que sur le parc constitue un enjeu d'importance.

A l'arrière du mur classé de l'ancienne ferme, l'équipement projeté pourrait prendre place parmi les arbres. Implanté dans le périmètre du clos-masure. Les constructions implantées dans le périmètre du clos-masure devront être compatibles avec les bâtiments existants, et notamment les granges, dans leurs matériaux et gabarits, dans l'objectif de conserver l'identité du lieu. Des unités de petites surfaces sont à préconiser.

Desserte et organisation viaire

La voie existante dans l'ancien clos-masure, anneau « vert » planté, pourra être valorisée comme support des mobilités, dans l'ensemble constitué.

La configuration des voiries internes à créer laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements et les arrêts de transports public les plus proches.

Orientations environnementales et paysagères

Les éléments de la composante végétale présents sur le site, à savoir les haies en bordure et les grands arbres auront vocation à faire partie intégrante de l'aménagement du site. La masse boisée séparant le terrain en deux sera à préserver. Effectivement ce tampon végétal et paysager doit consolider la trame verte qui se dessine entre le terrain des pommiers en vis-à-vis rue de la Haie et le terrain des granges.

Les constructions nouvelles s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU. Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.