

OAP sectorielles localisées à Miribel-centre

OAP N° 3 : Rue de la Gare et place du Marché

Contexte urbain et paysager

Le périmètre de l'OAP inclue la rue de la Gare, les îlots de part et d'autre de cette petite rue étroite en limite de la Grande Rue et la place du Marché.



Périmètre de l'OAP



Photographies du site, source Citadia

Dans le centre-ville de Miribel, ce secteur de 1,7 ha, est situé entre 2 axes routiers structurants, la D1084 et l'avenue des Balmes. Des rues étroites et venelles piétonnes marquent ce périmètre et constituent une opportunité de renforcer le maillage mode doux à l'échelle du centre-ville.

Le tissu urbain de ce secteur est caractérisé par du bâti ancien (avec des hauteurs homogènes - R+1, R+2), pour la plupart dégradé, très dense avec des cœurs d'îlots en majorité minéraux.

OAP sectorielles localisées à Miribel-centre

Le long de la départementale, les rez-de-chaussée commerciaux contribuent à l'animation du centre-ville. Au nord du périmètre, un parking imperméable renforce une atmosphère minérale et peu qualitatif.

Le périmètre du projet est concerné par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Site Patrimonial Remarquable de Miribel. Il présente à ce titre des enjeux paysagers importants.

Objectifs poursuivis

- Requalifier le bâti ancien, vacant et dégradé. Sur le secteur 1, l'intervention se justifie par la nécessité de rendre au centre de Miribel son attractivité que la requalification de l'îlot facilitera. Ces objectifs sont identiques sur le secteur 3.
- Préserver les formes de bâtis vernaculaires présentes
- Proposer des cœurs d'îlot végétalisés, contribuant à la qualité des espaces publics et des espaces de déambulation situés à proximité
- Préserver les alignements d'arbres et requalifier la place du marché, végétaliser cet espace et repenser la place du stationnement
- Pacifier la rue de la Gare, en faire une voie de desserte dédiée aux riverains et aux modes doux

Principes d'aménagement

Programmation globale

Le périmètre de cette OAP est divisé en trois secteurs de façon à améliorer la compréhension et la lisibilité de l'OAP.

Le secteur 1 correspond à l'îlot situé à l'ouest de la rue de la Gare. Ce secteur est nommé le « carré d'or » et appartient en grande majorité à la commune de Miribel. Il est situé en zone UM.

Le secteur 2 correspond à la place du Marché. Il est situé en zone UM.

Le secteur 3 correspond à l'îlot situé l'est de la rue de la Gare. Il est situé en zone UM et en zone UA.

Un phasage est mis en œuvre sur cette OAP indiquant des temporalités de projet qui s'étendent sur du court/moyen/long terme.

Vocation du site

La vocation de ce site est mixte, habitat, commerces et services, bureaux etc.

Secteur 1 :

Le projet doit allier respect de la trame historique et nouvelles fonctions urbaines avec notamment du stationnement à prévoir en sous-sol, une attractivité commerciale renforcée (environ 800m²) ; un aménagement de cœur d'îlot et des logements de qualité (20 logements environ).

Secteur 2 :

Ce secteur est caractérisé par une place publique minérale qui doit muter vers un espace public qualitatif, rationalisant la place du stationnement en surface et améliorant le cadre de vie des Miribelans.

OAP sectorielles localisées à Miribel-centre

Secteur 3 :

Ce secteur de projet constitue le pendant ouest du carré d'or et répond à des objectifs similaires (production d'un minimum de 20 logements sur l'ensemble.)

Mixité fonctionnelle et sociale

Les rez-de-chaussée des bâtiments, donnant sur la Grande Rue et/ou sur la rue de la Gare accueillent des commerces et des services en lien notamment la requalification des espaces publics attenants : rue de la Gare, Grande Rue, Place du Marché. Des linéaires commerciaux renforcent ce caractère multifonctionnel.

La programmation de logements est libre et peut s'affranchir des règles de mixité sociale prévues par le règlement écrit.

Echéancier et phasage

Le renouvellement de l'ensemble de ce secteur est à envisager sur du court/moyen/long terme.

Le renouvellement du secteur 1 s'inscrit dans une temporalité de court terme ; le réaménagement de la place du Marché est pensé en corrélation avec les travaux du secteur 1. En revanche le secteur 3 est à envisager à plus long terme.

Qualité urbaine

Volumétrie et aspect des constructions

Le secteur étant entièrement couvert par le SPR, les morphologies historiques et vernaculaires sont maintenues avec, néanmoins des ajustements qui sont travaillés avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Les constructions donnant sur la Grande Rue et rue de la Gare peuvent accueillir des hauteurs jusqu'à R+3. Néanmoins un épannelage de ces hauteurs et des percées dans les façades sont à prévoir afin de limiter l'effet d'îlot fermé/massif et ainsi nuire à l'ambiance des rues étroites dans ce secteur (notamment rue de la Gare).

Les constructions situées à l'intérieur des cours ne dépassent pas R+2 et sont organisées autour de cœurs verts concourant grâce à leur visibilité depuis les rues attenantes à l'animation et aux continuités visuelles des espaces publics.

Traitement des espaces publics ou collectifs

La place du Marché est quant à elle à déminéraliser, avec des places de stationnement privilégiant l'infiltration des eaux de pluie et la préservation des alignements d'arbres déjà présents.

Qualité paysagère

Valorisation du paysage

Secteur 1 : le porche d'accès actuel au cœur d'îlot est marqué par un mur particulièrement intéressant d'un point de vue patrimonial et mérite d'être conservé et mis en valeur dans le futur projet.

Espaces verts

Un espace vert public est à créer à l'est de l'opération. Les opérations d'habitation doivent prévoir l'aménagement de cœurs d'îlots végétalisés et perméables, constituant des espaces de fraîcheur pour les habitants.

Qualité environnementale

Continuités écologiques

Le projet doit contribuer au renforcement des espaces perméables et végétalisés. A cet effet, le projet prévoit l'aménagement d'espaces végétalisés publics et privés. Ces espaces doivent être perméables et plantés d'arbres de haute tige. Au cœur des îlots des secteurs 1 et 3, les arbres existants sont au maximum préservés dans les projets.

Les surfaces des espaces de cheminements doux et de stationnement en surface sont végétalisés pour apporter ombre et fraîcheur aux usagers et riverains.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit permettre l'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales par rapport à la situation avant l'aménagement. A cet effet, l'imperméabilisation des surfaces est limitée et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables doit être privilégiée.

Le projet doit chercher à aménager les espaces libres de façon à permettre l'écoulement gravitaire de l'eau vers des espaces de rétention paysagers, tels que des noues, jardins de pluie inondables, mares, bassins végétalisés... Les dispositifs de gestion des eaux pluviales limitent les conditions favorables à la stagnation de l'eau et au développement du moustique tigre.

Les cheminements et aires de stationnement sont également constitués de matériaux perméables et plantés d'arbres de hautes tiges dont les pieds sont végétalisés.

Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations intègrent les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée ;
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.

Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

OAP sectorielles localisées à Miribel-centre

Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement

Accès

Les accès aux secteurs 1 et 3 se font depuis la Grande Rue. Un recul d'au moins 5 mètres est respecté entre l'axe de la voie et le porche d'entrée afin d'assurer une sécurité optimale aux habitants.

Modes doux

La rue de la Gare doit être requalifiée de façon à devenir un axe apaisé : accès riverains uniquement, revêtement clair et encourageant la déambulation piétonne et cycle.

Une continuité mode doux est aménagée et valorisée depuis l'opération Odette Joly et jusqu'à la rue du Rhône par la continuité du passage Paravis.

Desserte par les transports en commun

La rue de la Gare constitue un axe majeur de desserte de la gare à pied ou en vélo. Son apaisement est un moyen de contribuer à l'usage des transports en commun.

Besoin en matière de stationnement

Secteurs 1 et 3 :

Les stationnements sont réalisés en sous-sol des opérations et proposent un minimum d'une place par logement (hors logements mentionnés l'article L. 151-34 du CU), selon le règlement des zones UM et UA applicables.

Secteur 2 :

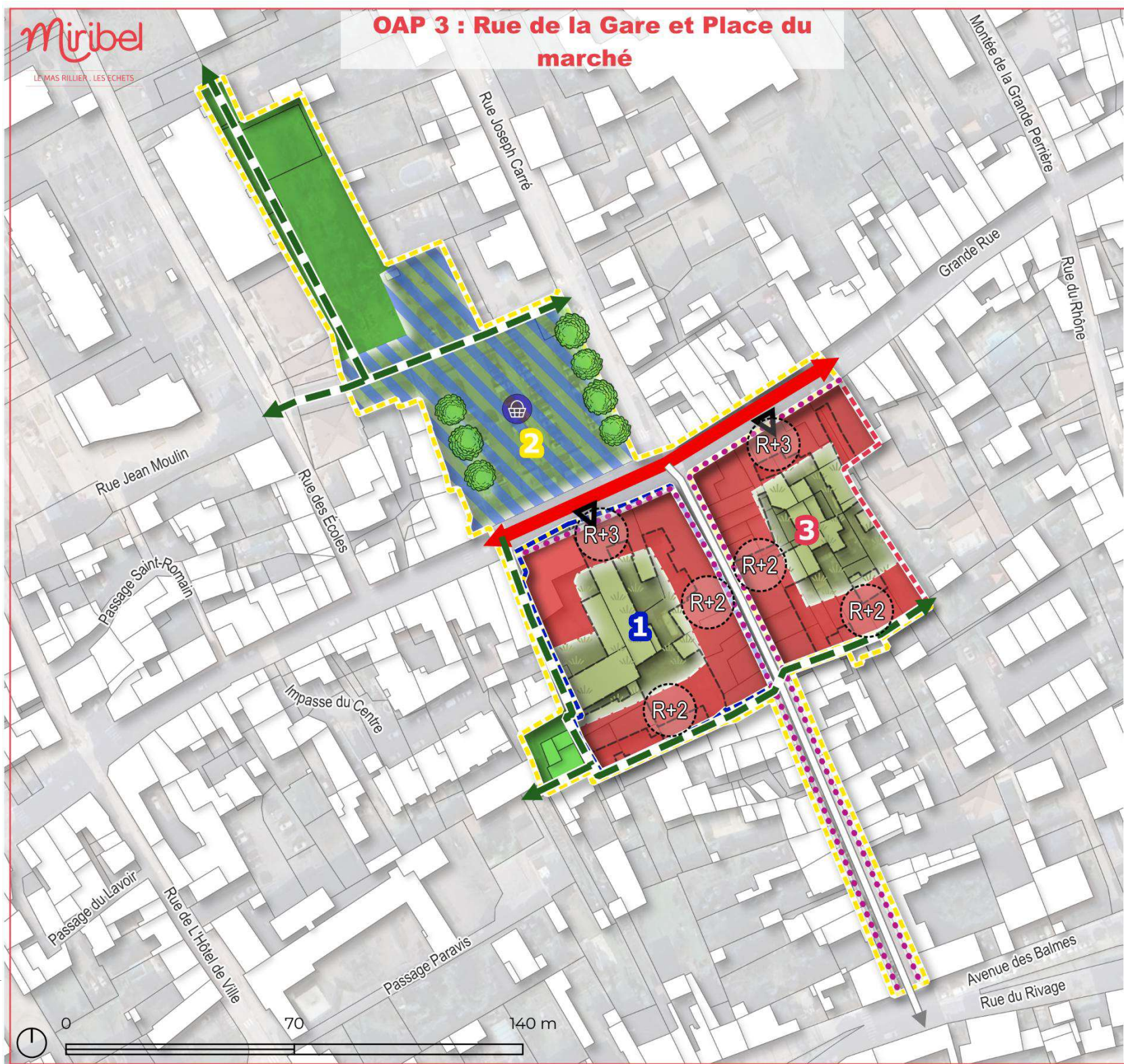
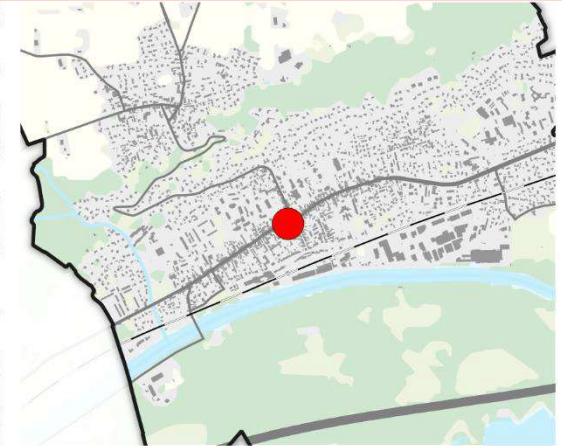
Les places de stationnement situées sur la place du Marché sont maintenues. La qualité du parking est quant à elle retravaillée de façon à être végétalisée.

Modalités de prise en compte des nuisances

Nuisances acoustiques et qualité de l'air

Les projets devront prévoir une isolation acoustique performante des bâtiments et organiser la programmation et la distribution des pièces de manière à limiter l'exposition des habitants aux pollutions et nuisances (éviter d'implanter les chambres sur la façade la plus exposée aux nuisances, positionner les activités les plus compatibles avec une qualité de l'air potentiellement dégradée au rez-de-chaussée des bâtiments construits à proximité immédiate d'un axe routier à fort trafic...).

OAP 3 : Rue de la Gare et Place du marché



- Marché
- Programmation**
- Hauteur du bâti
- Front bâti avec activités en RDC
- Habitat collectif
- Bâtiment à démolir
- Espace public à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Mobilités**
- Accès principal
- Voie primaire
- Voie à sens unique
- Mode doux structurant
- Paysage et végétalisation**
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Espace à végétaliser
- Phasage projet**
- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3

