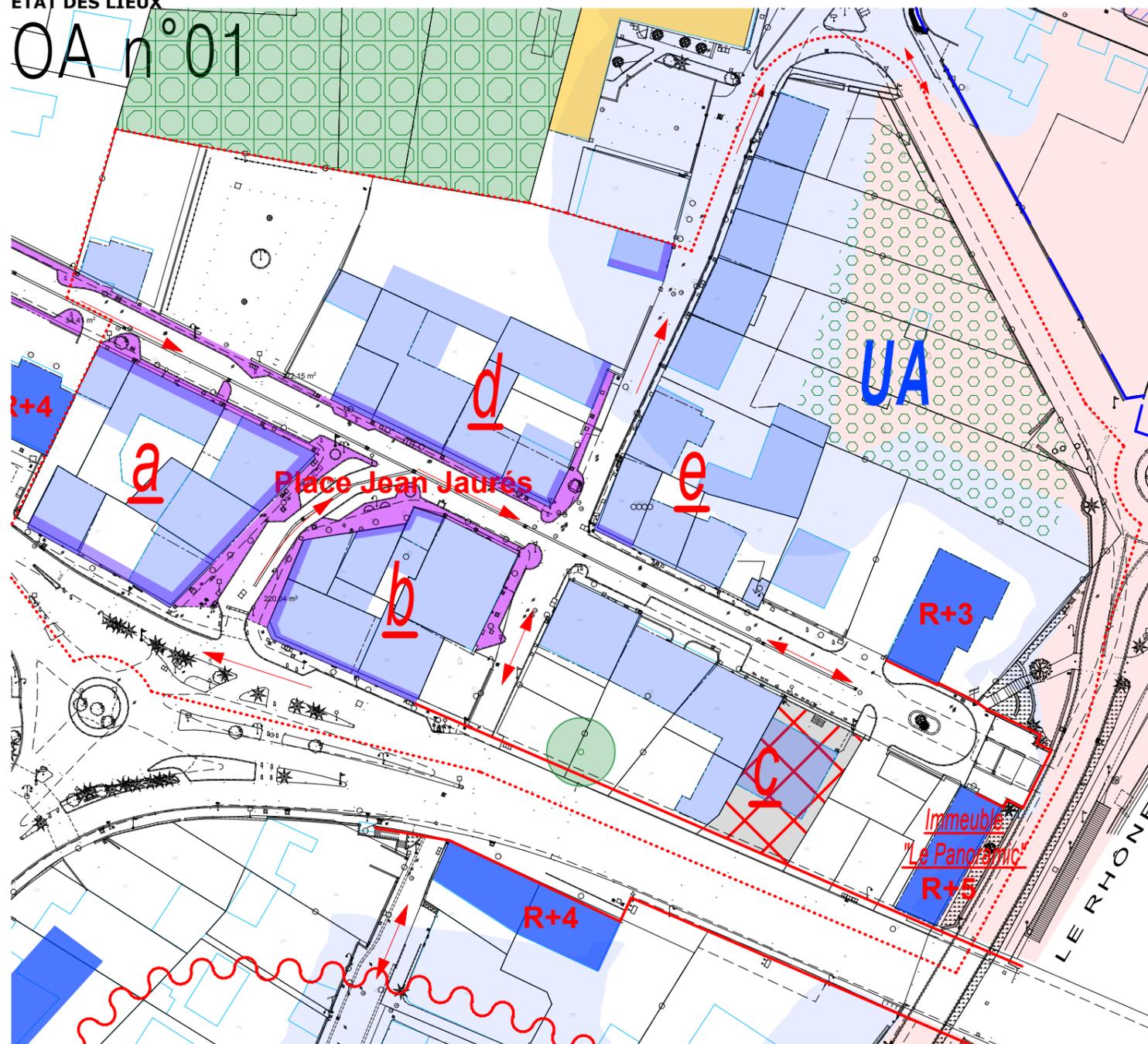


ETAT DES LIEUX

OA n°01



LEGENDE

- Périmètre d'étude
- Inondation - Risque modéré
- Inondation - Risque fort
- X Servitude logements S1 : 100%
- Trottoir
- Logement Collectif Hauteur ≥ R+3
- Logement Individuel Hauteur R+2 max
- Logement Individuel Commerces au RDC
- zone EBC
- zone EVP
- Arbre remarquable
- Voirie en surplomb
- ▶ Sens de circulation

Tènement OAP:
5 îlots: a b c d e

LOCALISATION

Le tènement de l'OAP est situé à l'entrée de ville, au pied du pont Mistral. La typologie du bâti est composée d'habitat individuel dense en R+2 maximum et de commerces de proximité au RDC.

Le secteur de l'OAP est situé en zone UA. Les parcelles sont petites et imbriquées. Le règlement de la zone impose des retraits de 4 m et des hauteurs en limite conditionnées par l'existant ce qui réduit énormément la constructibilité des terrains.

Quelques dents creuses sont à noter dans les îlots a et b. Seul l'îlot c possède un potentiel constructif propice à la densification. Les îlots d et e ne possèdent pas de dent creuse ou de potentiel constructif.

C'est un secteur bloqué par sa typologie et les règles d'urbanisme. Seule une maîtrise globale du foncier permet le renouvellement urbain de ce secteur.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Îlots a et b:
Renouvellement urbain et mutation peu probable. Quelques dents creuses sont présentes. Il importe de densifier, réhabiliter et homogénéiser les îlots. L'identité de la place est à marquer; Il s'agit aujourd'hui plutôt d'une rue. Une réflexion doit être menée autour de cette place et ses commerces afin de favoriser et de rendre plus attrayant le quartier.

Îlot c:
Dans la continuité de l'îlot b, l'îlot c prolonge par sa typologie ce quartier de centre village. Entre l'immeuble "Le Panoramic" et le bâti historique, un tènement déjà urbanisé d'environ 1000m² apparaît comme mutable. Il participe de l'entrée de ville et sa position en dessous du niveau du pont lui confère une position particulière. (accroche sur le pont, en retrait...) Un arbre remarquable (Cèdre) est à protéger et grève le potentiel de densification.

Îlot d et e:
Peu d'enjeu sur ces îlots. Les possibilités de densification sont très limitées. Il importe globalement que le parti architectural de ce quartier soit respecté et conservé. Les caractéristiques les plus importantes sont le type de toiture, le traitement des dépassés de toiture et le rapport hauteur/largeur des ouvertures en façade.

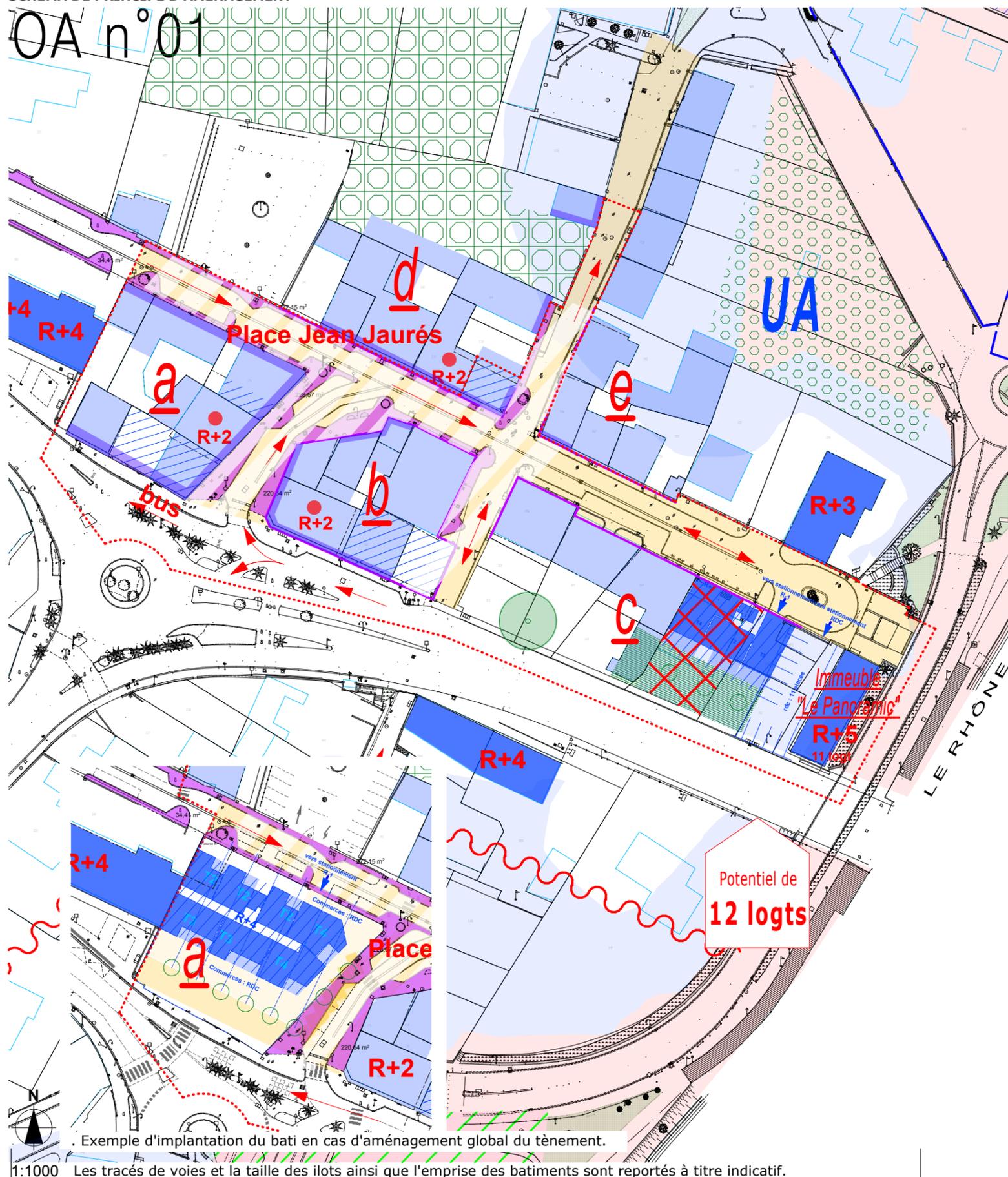
VUE AERIENNE



1:1000 Les tracés de voies et la taille des îlots ainsi que l'emprise des bâtiments sont reportés à titre indicatif.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

OA n°01



LEGENDE

- Périmètre OAP
- Trottoir
- Logements Collectifs Hauteur > R+3
- Logements + Hauteur R+2 max
- Logements + Commerces au RDC
- Servitude logements S1 : 100%
- Zone 30
- Espace partagé
- zone EBC
- zone EVP
- Espace vert à créer
- Zone inondable B risque modéré
- Zone inondable R risque fort
- Bâtiment le plus haut de l'îlot
- Localisation des possibilités d'extension et emprise bâti
- Construction à l'alignement de la rue
- Arbre à protéger
- Sens de circulation

EXPLICATION DU SCHEMA D'AMENAGEMENT

Après analyse du site, le périmètre de l'OAP est plus restreint que le périmètre de l'étude.

. Ilots a, b et d:

Afin de donner la possibilité à ce quartier d'évoluer, il convient d'assouplir certaines règles d'urbanisme.

La sur-élévation sera rendue possible jusqu'à hauteur du point le plus élevé de l'îlot (voir le bâtiment de référence indiqué sur l'îlot).

La construction des dents creuses est rendue possible.

. Une réflexion est à mener sur le périmètre des voiries repérées sur le plan en jaune afin d'étendre la zone 30 tandis qu'au droit de la place Jean Jaurès, hachurée sur le plan, une zone de rencontre pourra être créée.

.Ilot c:

Tout projet de construction doit s'aligner côté Nord suivant le schéma d'orientation. Cette implantation permet de conserver l'alignement du front urbain bâti tout en permettant de conserver un espace à végétaliser le long du pont Mistral.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UA.

Nombre de logements minimum sur l'îlot C : entre 6 et 12.

ELEMENTS DE L'OAP / TRADUCTION REGLEMENTAIRE

.Impact sur l'article UA01:

Il est interdit de transformer les commerces du RDC en logements.

.Impact sur l'article UA06 :

Dans le périmètre de la zone de l'OAP, le bâti respecte l'alignement indiqué sur le schéma d'orientation.

.Impact sur l'article UA07 et UA10 :

Toutes constructions nouvelles, extension, sur-élévation ou reconstruction doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, afin de préserver la continuité du bâti.

La hauteur maximum du bâti projeté prend pour référence le point le plus haut du bâti existant de l'îlot.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une opération d'aménagement global de l'îlot.

.Impact sur l'article UA11:

Les toitures terrasses sont interdites.

Exemple d'implantation du bâti en cas d'aménagement global du tènement.

1:1000 Les tracés de voies et la taille des îlots ainsi que l'emprise des bâtiments sont reportés à titre indicatif.