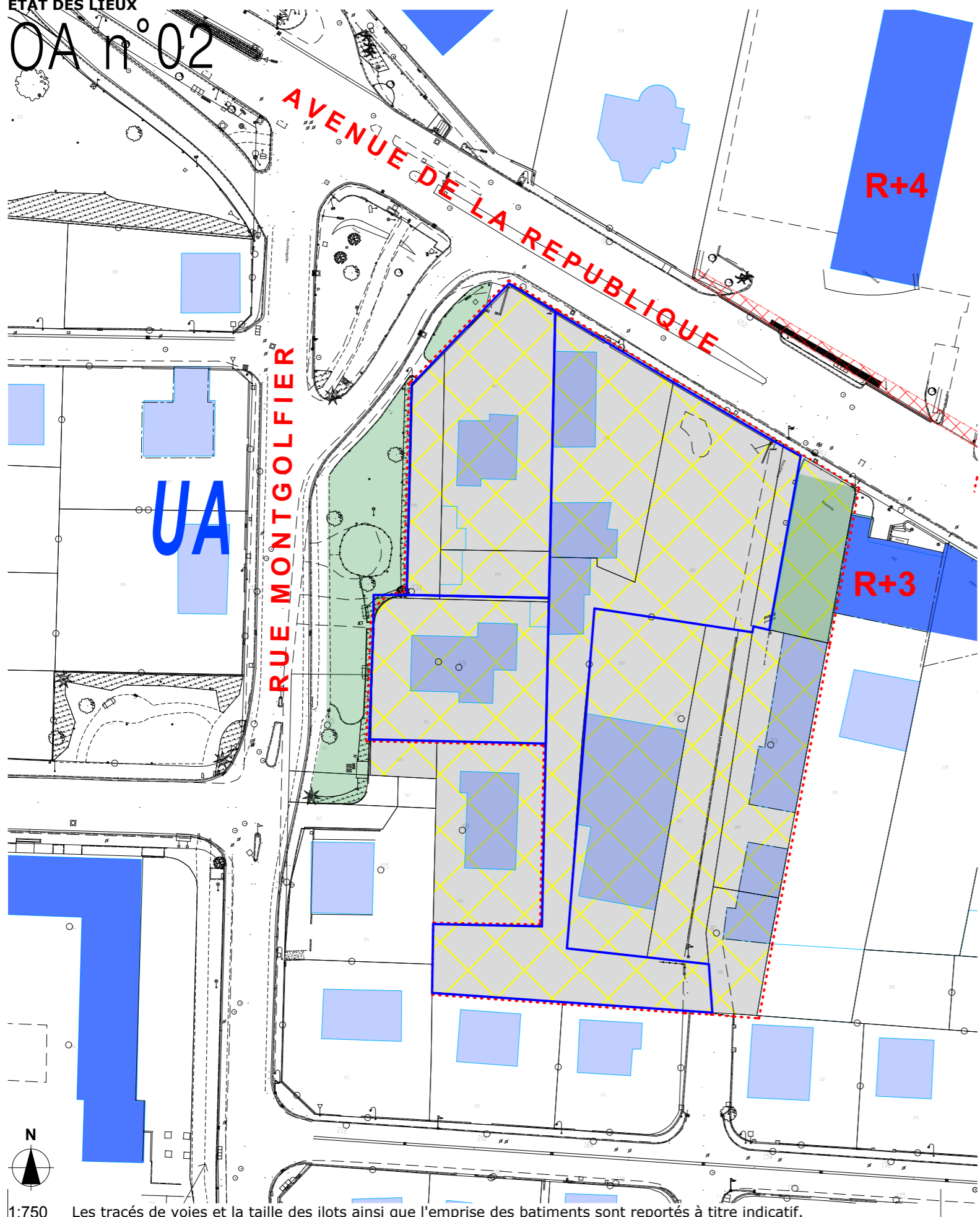


ETAT DES LIEUX

OA n° 02



**LEGENDE**

- Périmètre d'étude
- Servitude logements S4 : 30%
- Logement Collectif Hauteur  $\geq$  R+3
- Logement Individuel Hauteur R+2 max
- Espace vert
- Emplacement réservé
- Limite de propriétés

**LOCALISATION**

Le périmètre d'étude de l'OAP est délimité par l'angle de l'avenue de la République et de la rue Montgolfier, de la rue de l'Helvie et de la rue des Cévennes.

Au Sud et à l'Ouest du tènement, le bâti se compose de maisons individuelles; à l'Est, les immeubles du RSI ainsi qu'un hôtel se trouvent à l'alignement de l'avenue de la République.

Le périmètre d'étude se compose de parcelles privées et de propriétés communales (2 espaces verts aménagés).

**ENJEUX ET OBJECTIFS**

. Le tènement de l'OAP se trouve le long d'un axe structurant et doit intégrer un recul et une implantation de même typologie que l'existant.

. L'aménagement prendra en compte sa position à un carrefour structurant.

. La volumétrie du bâti permettra la transition entre les faibles hauteurs des maisons individuelles au Sud et les plus grandes hauteurs de l'avenue de la République.

. Les dessertes seront conçues de manière à maîtriser le trafic et ne pas engorger le quartier résidentiel au Sud.

. Des liaisons mode doux "pénétrantes" seront proposées pour favoriser ces modes de déplacement à partir de ce nouveau quartier.

. Le nombre de propriétaires implique d'imaginer une requalification par tranches. Les règles d'urbanisme doivent prendre en compte cette éventualité.

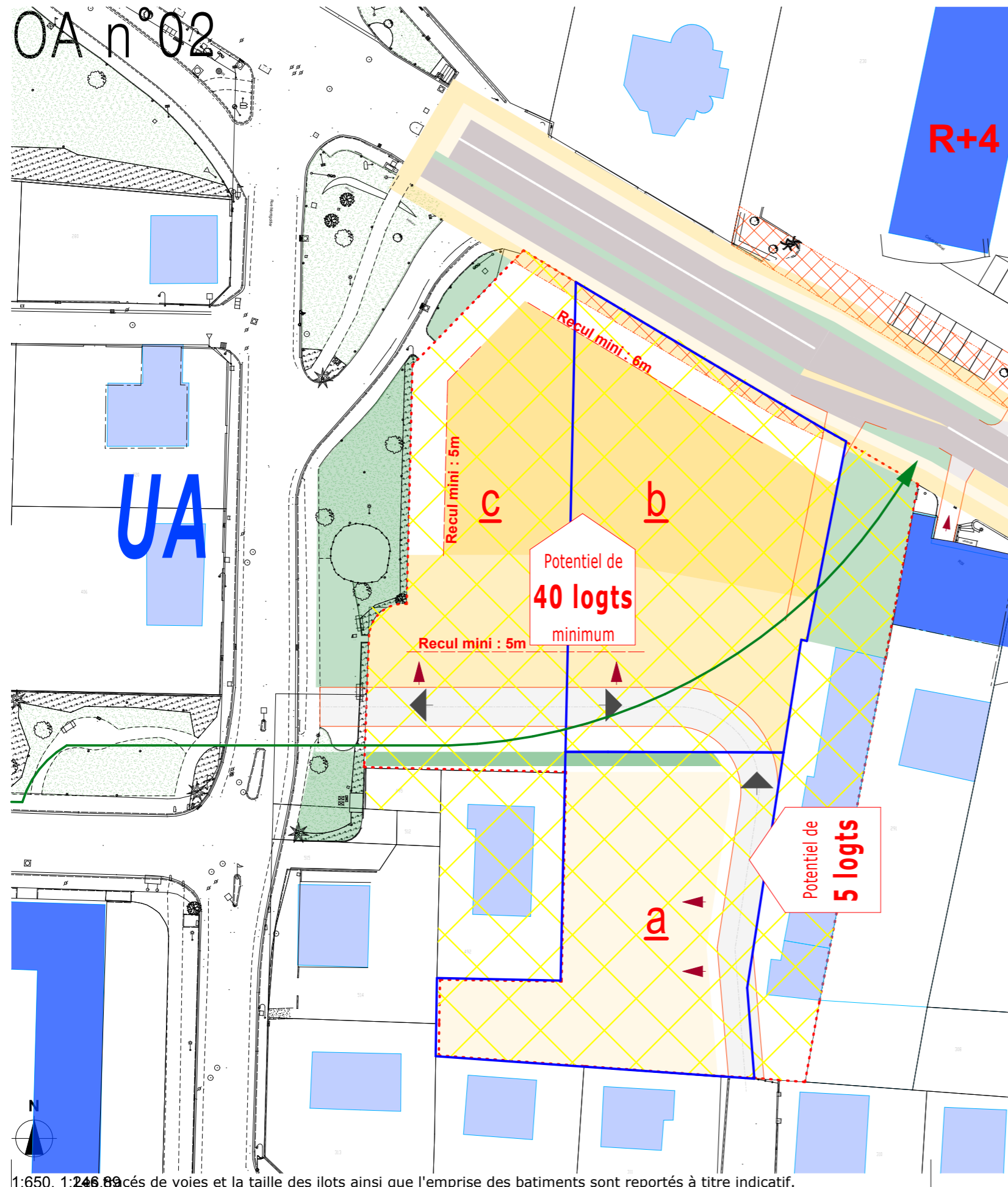
. L'architecture proposée doit être étudiée afin d'éviter l'effet de façade.

**VUE AERIENNE**



1:750 Les tracés de voies et la taille des ilots ainsi que l'emprise des batiments sont reportés à titre indicatif.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



LEGENDE

- Périmètre OAP
- Servitude logements S4 : 30%
- Logement Collectif Hauteur > R+3
- Logement Individuel Hauteur R+2 max
- Espace vert
- 1. R+4 maximum
- 2. R+3
- 3. Habitat de type individuel accolé ou groupé en R+1
- Emplacement réservé
- Recul minimum obligatoire
- Future voirie
- ▶ Cheminement piéton paysager
- a b c Tènements concernés en cas d'aménagement par tranche

EXPLICATION DU SCHEMA DES ORIENTATIONS

. Le schéma d'orientation se décompose en trois zones qui définissent chacune des règles de hauteurs différentes.  
Des alignements sont définis le long des voies République et Montgolfier et une voie à créer dans l'emprise du tènement.  
Ces derniers permettent de disposer d'emprises suffisantes pour les voies à créer.

. Le parc de l'Helvie est conservé afin d'éviter un front bâti trop important et de préserver une poche végétale.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UA.  
Nombre de logements minimum en a sera de 5 logements  
Nombre de logements minimum en b et c sera de 40 logements

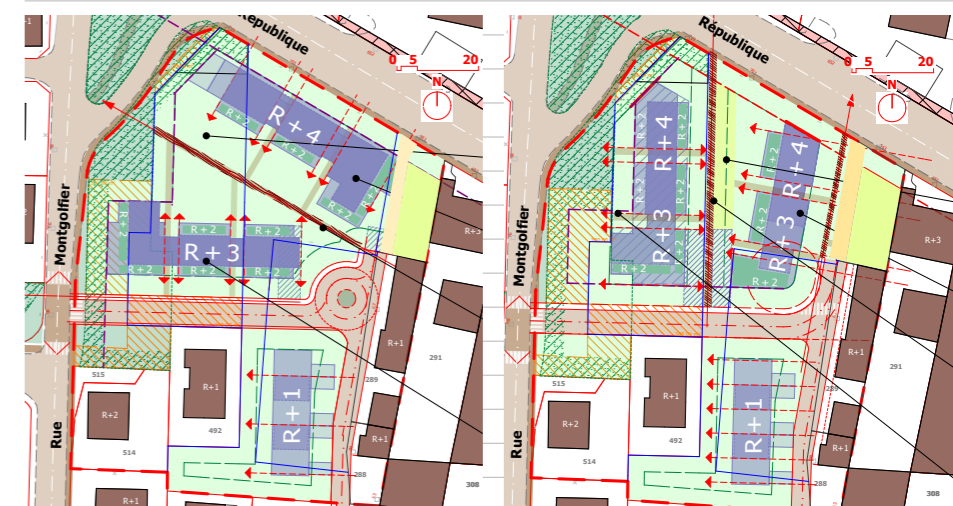
ELEMENTS DE L'OAP / TRADUCTION REGLEMENTAIRE

.Impact sur l'article UA03 :  
En cas d'aménagement global des zones b et c, la desserte se fait par la rue des Frères Montgolfier.  
La desserte du lot a se fait à partir de la rue des Cévennes.(éventuellement en impasse)  
La desserte du lot b se fait à partir de l'avenue de la République. Au niveau de cet accès, les mouvements de tourne à gauche seront proscrits (arrivée depuis l'Ouest, sortie vers l'Est)

.Impact sur l'article UA06 :  
Dans le périmètre de la zone de l'OAP, le bâti respectera les reculs indiqués sur le schéma d'orientation.

.Impact sur l'article UA10 :  
Toutes constructions nouvelles sont à édifier dans le respect des hauteurs maximum ci dessous:  
1 : R+4 dont la surface est égale à 65% maximum de l'emprise au sol  
2 : R+3 dont la surface est égale à 65% maximum de l'emprise au sol  
3 : R+1

.Impact sur l'article UA12 :  
2 places de stationnement par logement dont 1 souterraine. Les places enterrées supplémentaires comptent pour 1.5 places.



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

1:650, 1:246,89 Accès de voies et la taille des ilots ainsi que l'emprise des batiments sont reportés à titre indicatif.