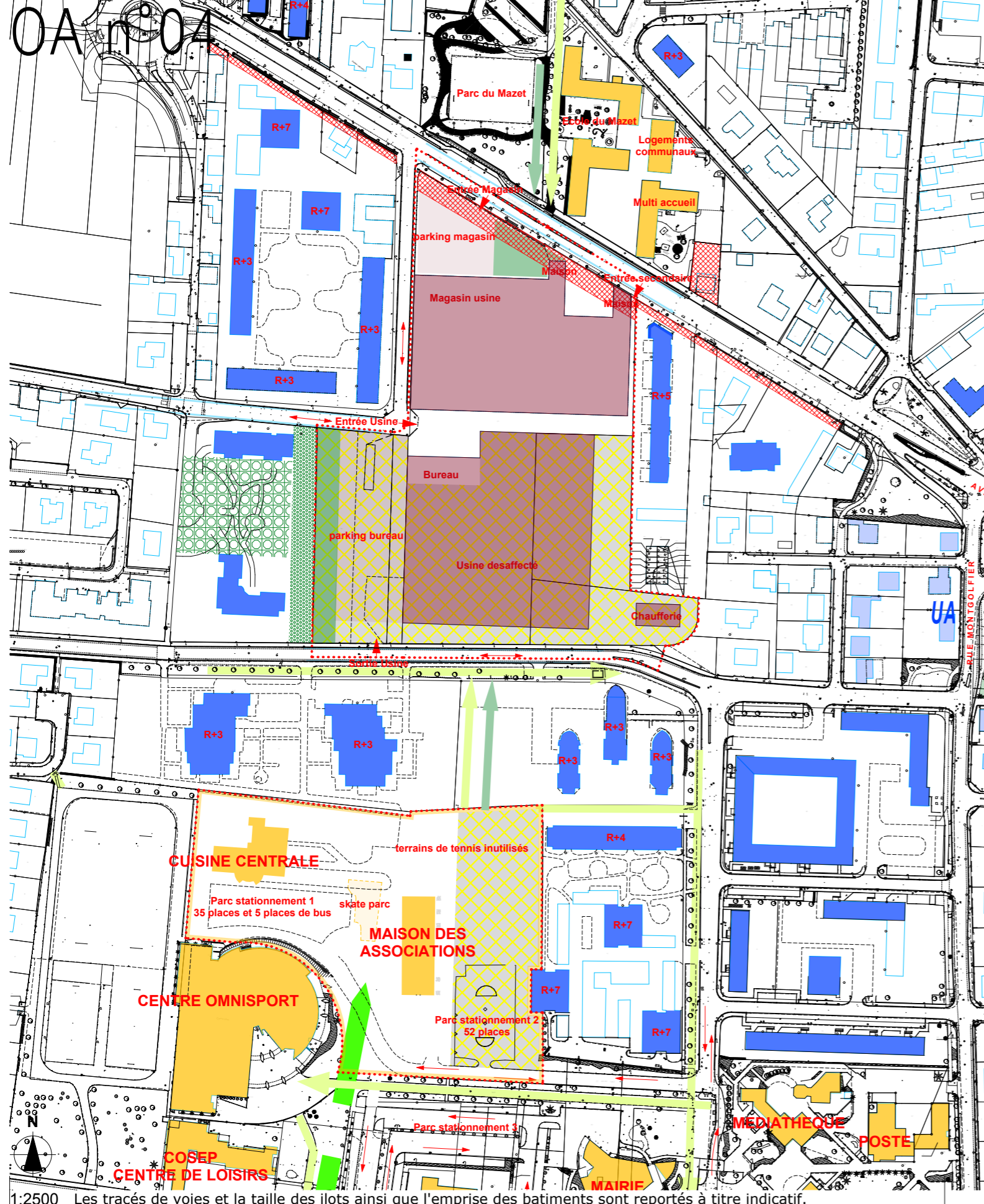


ETAT DES LIEUX



LEGENDE

- Périmètre d'étude
- Logement Collectif
- Logement Individuel
- Emplacement Réservé
- EBC
- EVP
- Servitude logements S4 : 30%
- Bâtiment Public / Services
- Continuité verte
- Cheminement piéton/vélo
- ➔ Sens de circulation

LOCALISATION / ETAT DES LIEUX

Le périmètre de l'étude se trouve dans la continuité de l'OAP du tènement Rémi Roure / Cuisine Centrale. Il se trouve au droit de l'avenue de la République et se situe dans la continuité du Parc du Mazet, lui même bordé par l'école du Mazet et du centre Multi-accueil.

Le tènement s'insère dans un tissu urbain constitué d'immeubles collectifs et très proche d'un centre commercial important.

Le site se trouve en outre à la croisée de différents cheminements modes doux au Nord, au Sud ainsi que dans le sens Est/Ouest (République).

Le site de l'OAP couvre le tènement support de la Bonnèterie Cévennoise.

Au Sud, la quasi totalité du site est désaffectée, tandis que la partie Nord accueille le magasin d'usine et une activité de production.

Le parking du magasin est desservi par l'avenue de la République.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- . Cheminement doux:
Un aménagement global du site permet l'intégration d'un cheminement paysager piéton et vélo reliant au Sud les cheminements doux venant du parc de la Savine, et au Nord, ceux du Mazet.
- Cet aménagement vient renforcer le maillage Nord / Sud qui s'avère insuffisant en connectant l'aménagement futur de l'Avenue de la République et le cheminement venant du site de Rémi Roure.
- . Zone d'habitation:
Le Sud du tènement est destiné à recevoir des logements sous forme de petits collectifs.
- Une réflexion concernant la conception des voiries et la desserte d'une telle opération doit être menée afin d'assurer une bonne insertion du trafic dans le tissu urbain existant.
- . Partie Commerciale:
Le magasin tend à développer sa clientèle. A cette fin, le parking Nord fera l'objet d'un ré-aménagement en corrélation avec la requalification de l'avenue de la République au droit de l'entrée du stationnement afin d'offrir une meilleure perspective sur la façade du magasin. Un accès sera créé sur la rue Jacques Cartier.

VUE AERIENNE

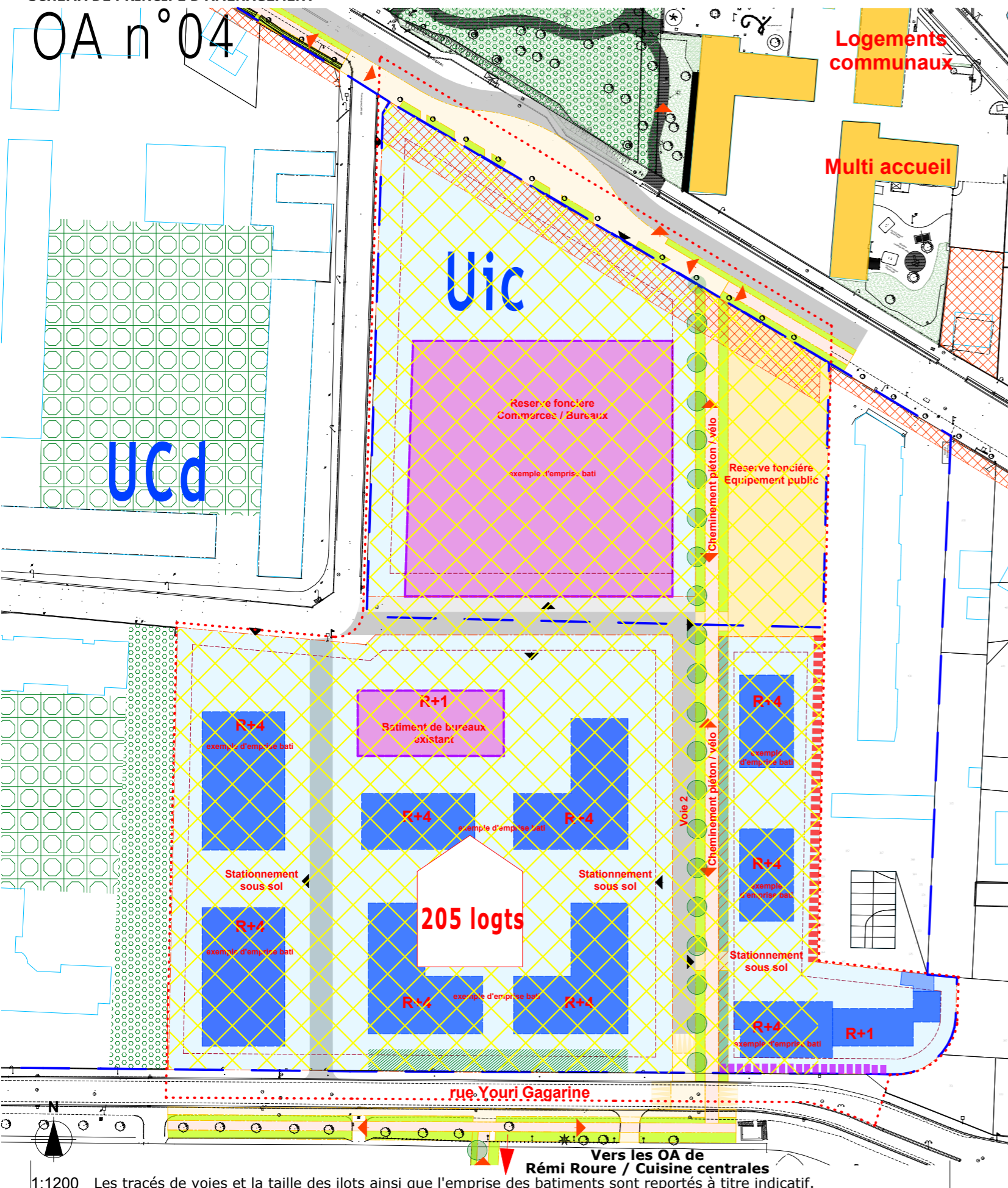


A l'Est, un terrain sera destiné à recevoir un équipement public.

1:2500 Les tracés de voies et la taille des îlots ainsi que l'emprise des bâtiments sont reportés à titre indicatif.

SCHEMA DE PRINCIPLE D'AMENAGEMENT

OA n°04



LEGENDE

- Périmètre OAP
- Servitude logements S4 : 30%
- Emplacement réservé
- Emprise projetée des logements
- Emprise projetée des surfaces commerciales
- EBC
- EVP
- Espace vert à créer
- Emprise du tènement, destiné à recevoir un équipement public
- Cheminement piéton/vélo
- Impact sur UC06
- Impact sur UC07

EXPLICATION DU SCHEMA DES ORIENTATIONS

.Création d'un cheminement piéton / vélo:
Afin de réaliser la connection du cheminement entre le parc du Mazet et le cheminement venant du site Rémi Roure, une liaison est créée d'une largeur de 7 m intégrant une piste cyclable, une bande végétale et un chemin piéton. Il relie un plateau sur-élevé au Sud à l'aménagement République.

.Aménagement d'un nouveau quartier:
Les EBC seront supprimés afin de favoriser une implantation aérée. Un espace vert est à créer au Sud du tènement identifié sur le plan.

Afin de limiter l'impact des véhicules sur la voirie, le stationnement en sous sol est favorisé.
Pour permettre la densification du tènement, une réglementation spécifique est prévue en matière de prospect.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

Les règles applicable à la zone sont celles des zones UCd et Uic.
Nombre de logements minimum sera de 205 logements.

ELEMENTS DE L'OAP / TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Sur la zone UCd

- .Impact sur l'article UC06 :
Le retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies est porté à 4 m le long de la rue Gagarine à l'Est de la voie 2.
- .Impact sur l'article UC07 :
Tout point de la construction doit être situé à 6m minimum des limites séparatives comme identifié sur le plan.
- .Impact sur l'article UC08 :
Non réglementé.
- .Impact sur l'article UC10 :
La hauteur maximum du bâti est de 15 m à l'égout et R+4.
- .Impact sur l'article UC13 :
Le long du cheminement piéton et le long de la rue Gagarine, sur les zones hachurées, les espaces verts ainsi identifiés sont laissés libre de clôture.

Sur la zone Uic

- .Impact sur l'article Ui06 :
Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques au Sud du tènement.
- .Impact sur l'article Ui08 :
Non réglementé.

1:1200 Les tracés de voies et la taille des ilots ainsi que l'emprise des batiments sont reportés à titre indicatif.