

ETAT DES LIEUX

OA n°08



LEGENDE

- Périmètre d'étude
- Logement Collectif  
Hauteur ≥ R+3
- Logement Individuel  
Hauteur R+2 max
- zone EBC
- Espace vert à protéger
- Emplacement réservé

LOCALISATION

Le périmètre d'étude de l'OAP est situé à l'angle de l'avenue de la République et de la rue Alexandre Dumas.

A proximité du tènement, divers commerces sont implantés tel qu'un restaurant, trois banques, un hotel et une agence immobilière.

Dans le périmètre d'étude, deux commerces de proximité sont implantés (un coiffeur et une pharmacie).

Le terrain support de l'ancien garage comportait une surface commerciale et le dit garage. Les deux enseignes sont fermées depuis plusieurs années.

ENJEUX ET OBJECTIFS

L'avenue de la République est un axe structurant. Sur cet itinéraire, les enjeux de mobilité sont forts et il importe d'offrir un espace sécurisé à la fois aux piétons et aux cycles.

De même, ce secteur commerçant de la ville doit offrir des places de stationnement en nombre suffisant.

Afin d'assurer ces différentes fonctions, il faut prévoir l'aménagement des emplacements réservés le long du tènement et proposer un nouvel alignement sur la rue Alexandre Dumas et l'avenue de la République.

Des commerces de proximité se trouvant sur la surface d'étude, l'aménagement devra les conforter et les développer.

La typologie du bâti existant devra être respectée. A partir du carrefour Dumas / République, l'avenue est aérée et arborée. Les règles devront permettre d'éviter la création de nouveau front bâti.

L'orientation d'aménagement renforcera l'aspect carrefour structurant, tout en donnant de l'air à l'avenue et favorisera la densification urbaine.

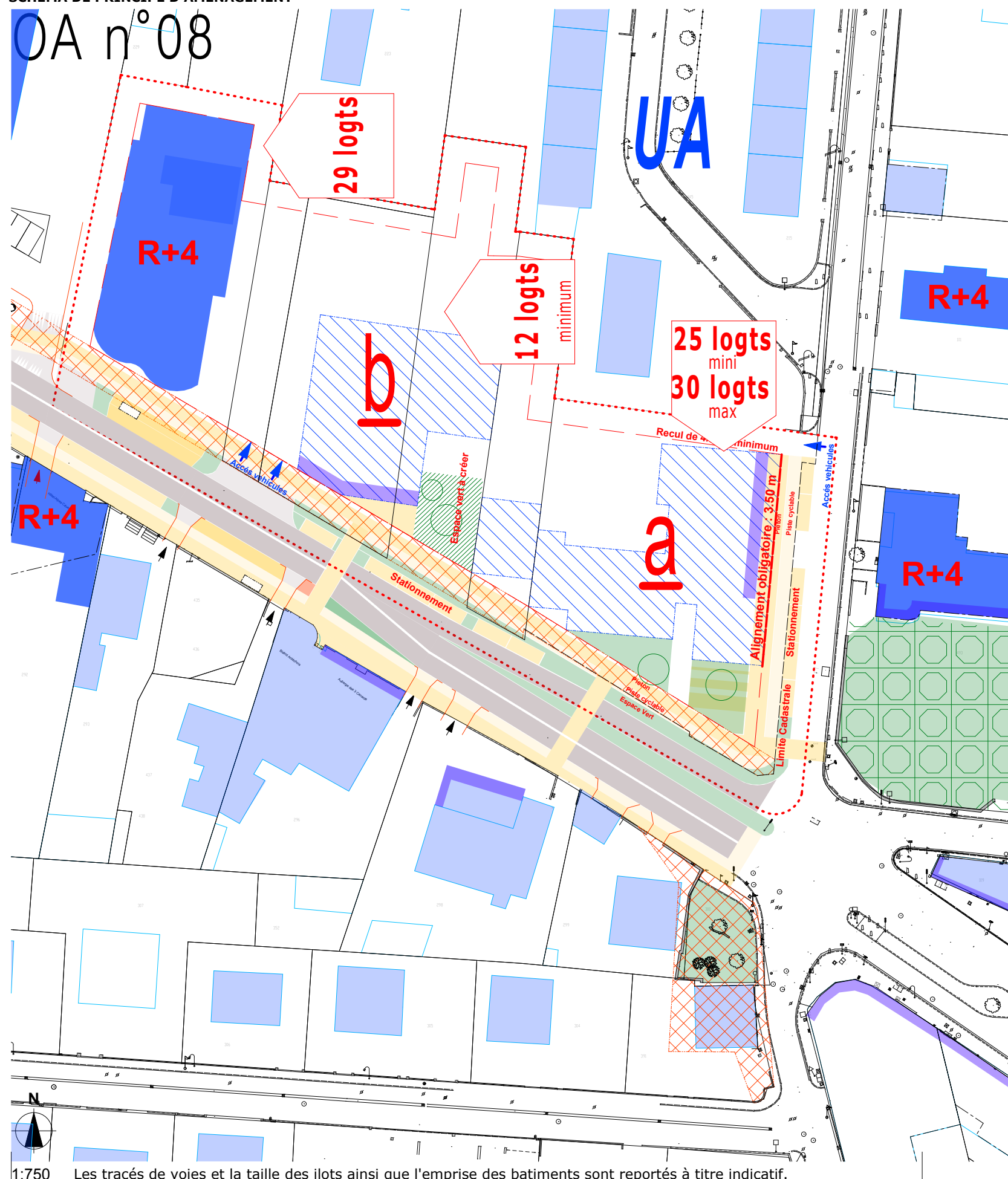
VUE AERIENNE



1:1000 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

OA n°08



LEGENDE

- Périmètre OAP
- Logement Collectif Hauteur > R+3
- Logement Individuel Hauteur R+2 max
- Bâti avec Commerces au RDC
- zone EBC
- Espace vert à créer
- Emprise future du bâti
- Alignement obligatoire
- Piste cyclable
- Piéton
- Emplacement réservé

EXPLICATION DU SCHEMA DES ORIENTATIONS

Le schéma d'orientation d'aménagements est dicté pour partie, par l'aménagement de l'Avenue de la République et du carrefour Dumas / République.

**a.** L'implantation sur le tènement a. à l'angle de la rue Alexandre Dumas et de l'avenue de la République tient compte de l'alignement obligatoire le long de la rue Dumas.

Un recul suffisant devant les commerces est nécessaire pour organiser un passage piéton, une piste cyclable et des stationnements.

La création d'un espace vert bordant l'avenue de la République permet de dégager la vue et de donner plus de visibilité sur le parc existant de la copropriété attenante.

**b.** L'implantation du bâti sur le tènement adjacent s'effectuera sur l'alignement obligatoire. Afin d'éviter le front bâti, un écartement d'au moins 10m sera respecté entre les 2 zones a et b.

Un espace vert localisé sur le schéma d'orientation doit être implanté entre les emprises bâties.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

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

Le nombre de logement minimum sera de 66.

ELEMENTS DE L'OAP / TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- .Impact sur l'article UA06 : Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs minimums indiqués sur le plan de l'OAP.
- .Impact sur l'article UA07 : La construction sur limite est autorisée pour les parcelles comprises à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement sans condition de hauteur.
- .Impact sur l'article UA10 : Les constructions ont une hauteur maximum R+4 en attique.

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