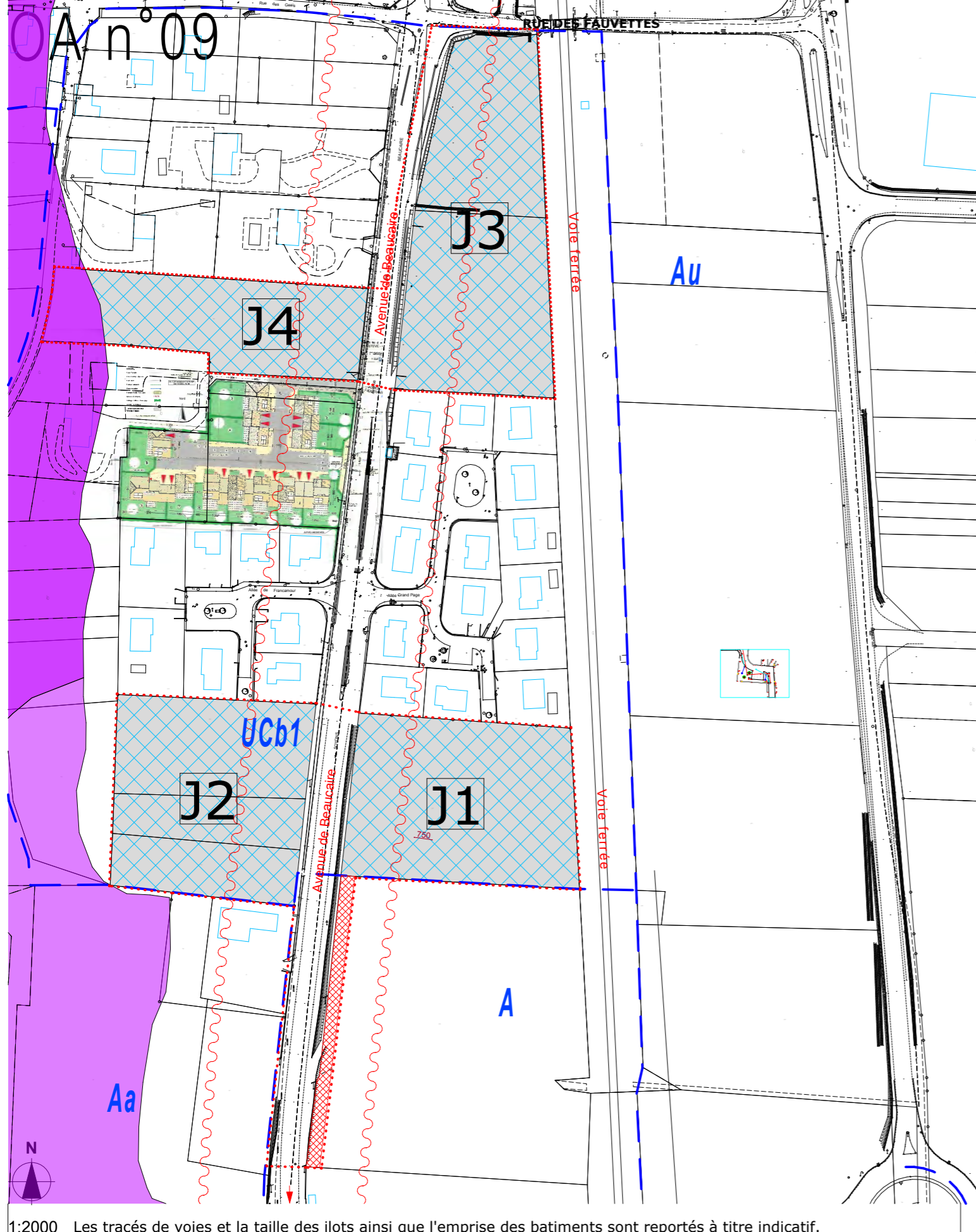


ETAT DES LIEUX



LEGENDE

- Périmètre d'étude
- Maisons individuelles
- Servitude logements S3 : 50%
- Aléas : Mouvement de terrain
- Zone de bruit

LOCALISATION

Le périmètre d'étude de l'OAP est situé le long de l'avenue de Beaucaire, en entrée de Guilherand village au Sud et se scinde en 2 zones, elles mêmes divisées en 2 secteurs. Le secteur J3 comprend 2 sous secteurs: J3A et J3B.

Le tènement est situé dans une zone pavillonnaire, et à proximité de la voie ferrée.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Etant située en entrée du village de Guilherand Granges, l'OAP doit permettre la sécurisation des usagers et riverains, de cette voie à grande circulation, tout en offrant un espace paysager mettant en valeur cette entrée de ville.

La voie ferrée et la route départementale génèrent des nuisances qui doivent être traitées. Cette maîtrise des nuisances, notamment sonores sera réalisée par un traitement paysager en frange de ces infrastructures.

En outre, le tènement est situé dans un tissu aéré et le schéma d'orientation devra s'insérer dans ce cadre bâti.

Vue vers le Nord



Vue vers le Sud

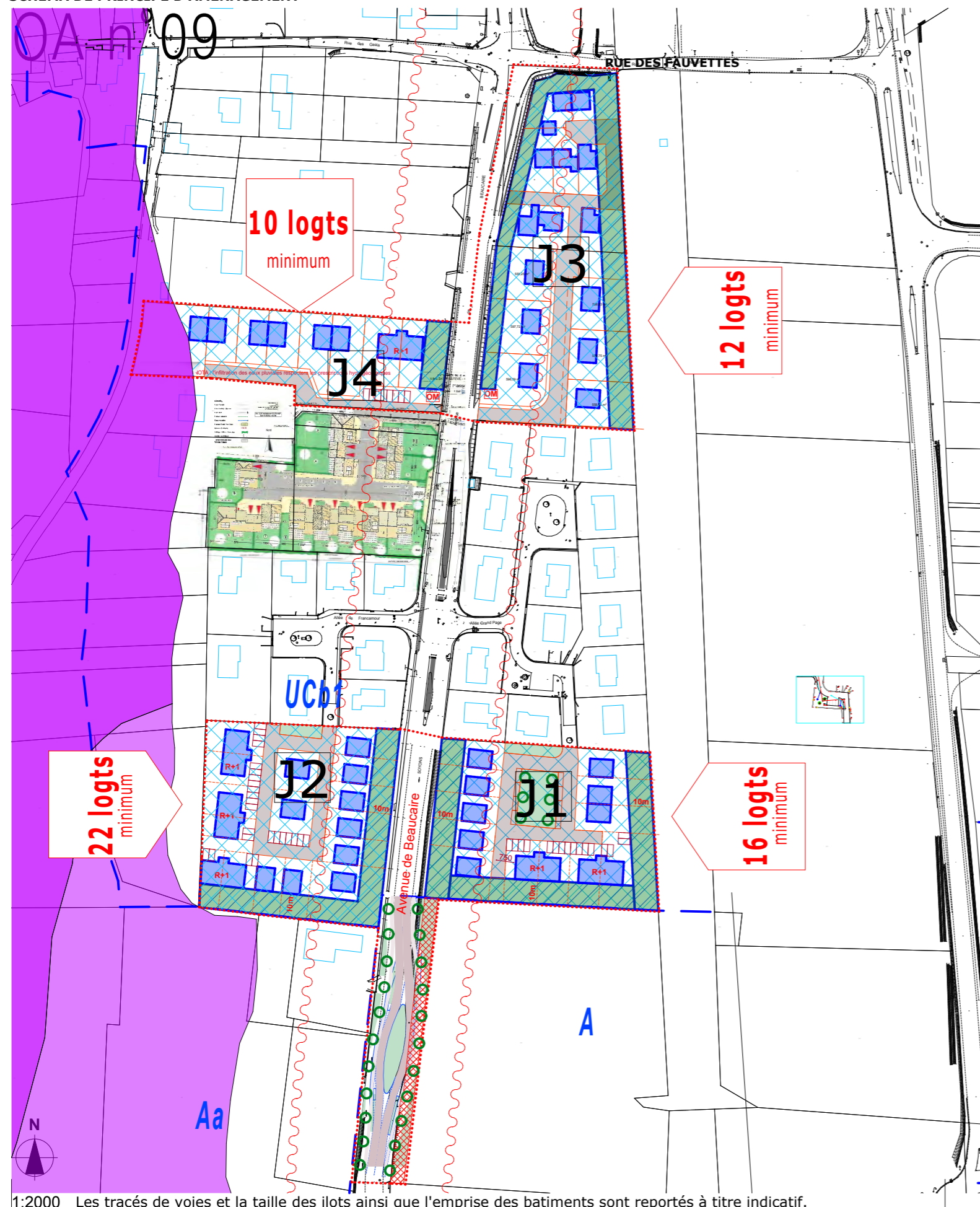


VUE AERIENNE



1:2000 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 S3 : 50%
- Emprise des logements possible
- Zone Aléas Mouvement de terrain
- Espace tampon / coupure verte
- Emplacement réservé
- Zone de bruit

EXPLICATION DU SCHEMA DES ORIENTATIONS

Le schéma d'orientation des aménagements des tenements définit des zones tampons afin de préserver les habitations des nuisances sonores.

Les emprises bâties s'organisent autour d'espaces verts et de stationnement. Ils assurent la continuité du bâti existant.

Un Emplacement Reservé est créé le long de la RD86 pour un aménagement de sécurité.

PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UCb1.  
Le nombre de logements minimum sera de 60.

ELEMENTS DE L'OAP / TRADUCTION REGLEMENTAIRE

.Impact sur l'article UC-02: et ses sous secteurs.  
Pour chaque secteur de J1 à J4, les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble.

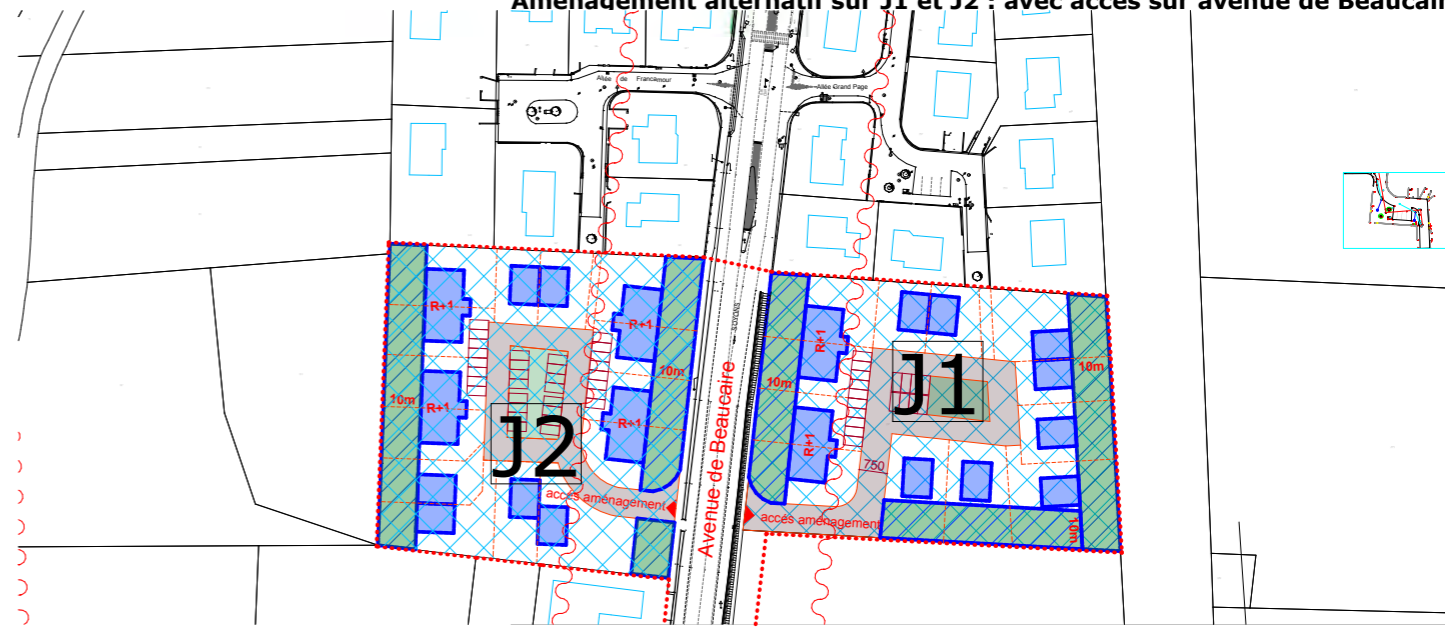
.Impact sur l'article UC-07:  
Pour les secteurs J1, J2 et J3:  
Tout point de la construction doit être situé à une distance de la limite séparative bordant la voie ferrée et la zone agricole d'au moins 10m.

.Impact sur l'article UC-06:  
Les constructions doivent être édifiées en retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue de Beaucaire et de la rue des Fauvettes.

Prescription acoustique :

.Lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes, des prescriptions d'isolation acoustique doivent être respectées par les constructeurs (maîtres d'œuvre, entreprises de construction) des bâtiments concernés (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, établissement de santé) dans le cadre des contrats de construction.  
Les prescriptions énoncées dans les arrêtés préfectoraux de classement sonores des infrastructures devront être respectées.

Aménagement alternatif sur J1 et J2 : avec accès sur avenue de Beaucaire



1:2000 Les tracés de voies et la taille des ilots ainsi que l'emprise des batiments sont reportés à titre indicatif.