

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
CHAPITRE UNIQUE – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1 AUm	3

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement (OA) permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « le PLU comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des Orientations d'Aménagement, un règlement et des annexes ».

Les Orientations d'Aménagement sont attachées à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ».

Est concernée par ces dispositions particulières :

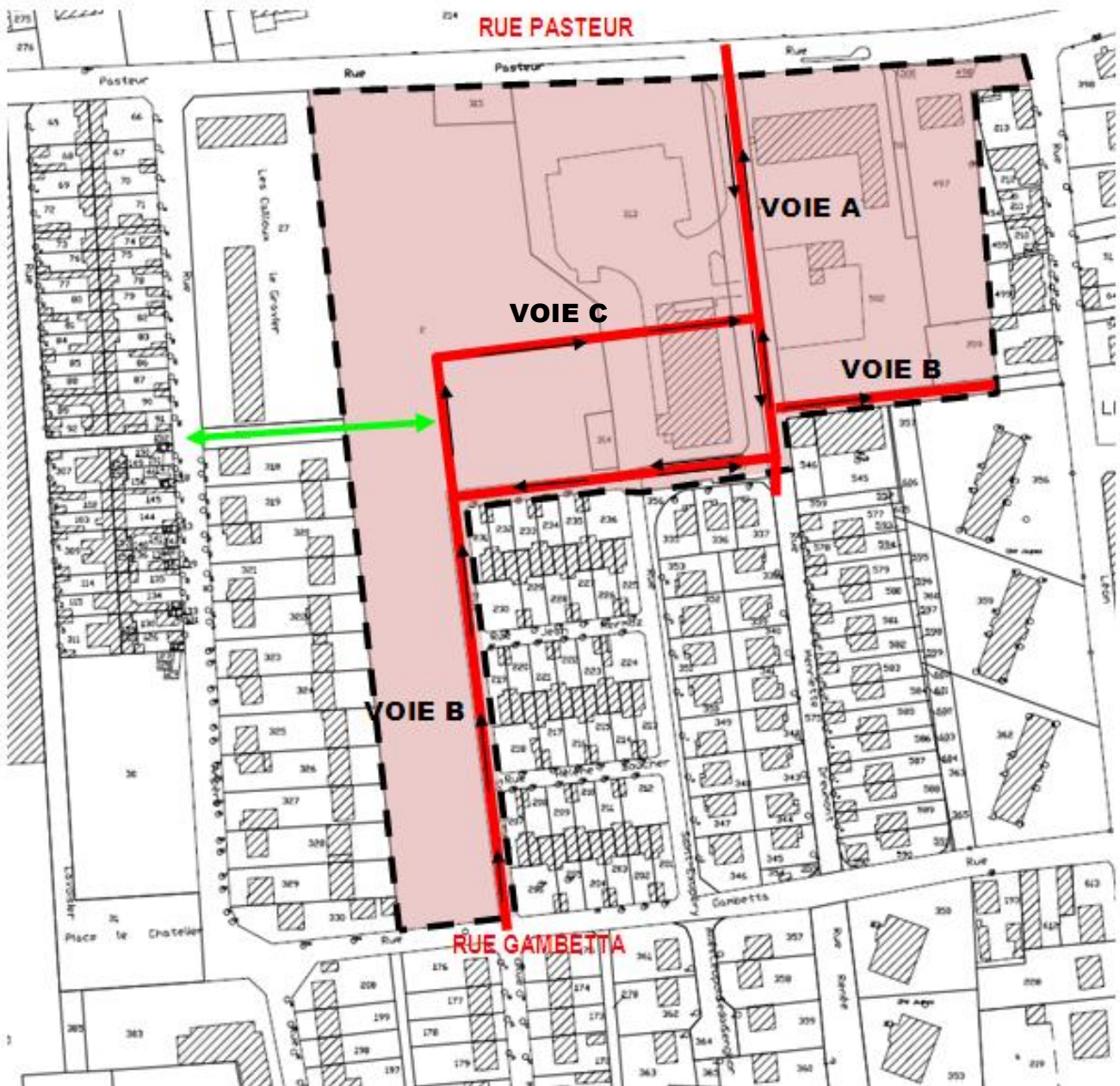
➤ **La zone 1 AUm** inscrite au niveau du Quartier des Usines, dans la partie Nord-Ouest de la ville, à l'interface entre la ville et la zone d'activités industrielles.

La qualité urbaine de cet îlot n'est pas à souligner ; cette situation méritait d'être améliorée le long d'un axe important, la rue Pasteur, une des portes d'entrée dans la ville depuis la zone d'activités. De plus, la requalification future du quartier de la Gare, secteur urbain proche géographiquement, méritait d'être prolongée par des actions urbaines réparatrices comme celle affichée pour la zone 1 AUm. L'ensemble de ces projets visent à dynamiser cette partie de la ville, qui aujourd'hui, donne une impression d'être « à part ».

La configuration de la zone, sa position à l'échelle de la ville impliquaient que l'aménagement futur ne se réduise pas à un projet « minimaliste ». Il convenait que tout soit mis en œuvre pour que d'une part, l'îlot retrouve une véritable fonction à l'échelle de la ville, et d'autre part, que la future greffe urbaine entre le nouveau quartier et l'urbanisation existante soit réussie. De plus, il s'agissait d'une orientation totalement en adéquation avec la législation en matière de planification urbaine : réutiliser des îlots vides existants à l'intérieur du périmètre aggloméré avant de programmer des secteurs d'extension périphériques, le plus souvent consommateurs d'espaces naturels.

Les orientations d'aménagement attachées à la future urbanisation « touchent » aux thèmes de la mixité des fonctions, de la desserte viaire, des déplacements piétonniers, du traitement paysager, de la gestion des eaux pluviales, du stationnement, de l'aspect des futures constructions.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LE SCHEMA VIAIRE



LEGENDE



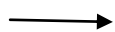
PERIMETRE DE LA ZONE 1 AUm



PRINCIPE DE VOIE A RESPECTER



PRINCIPE DE SENTE PIETONNE A RESPECTER

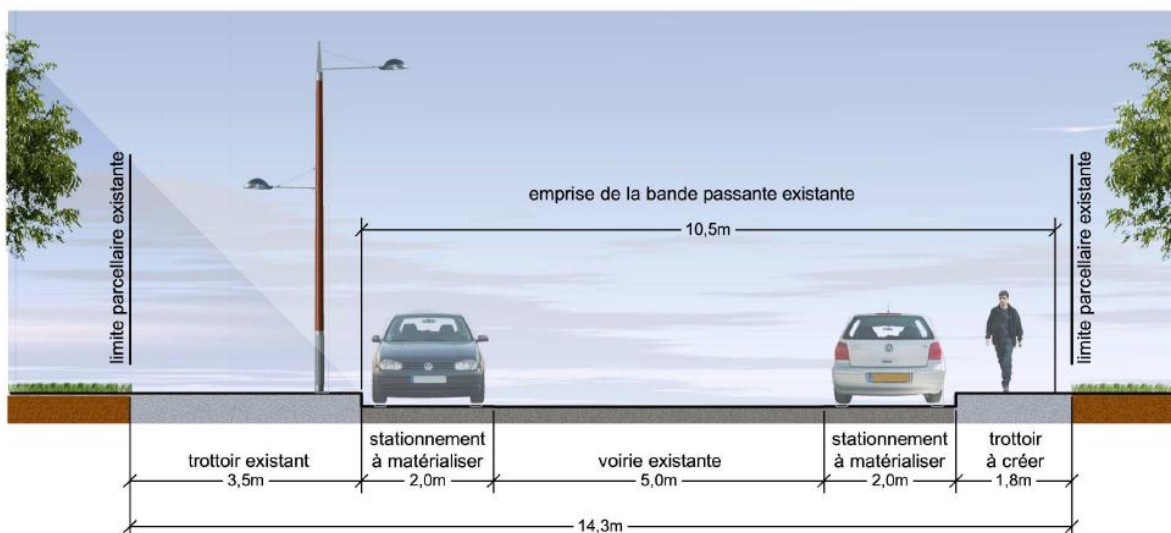


SENS DE CIRCULATION PROPOSE (orientation donnée à titre indicatif)

S'agissant des voies de desserte, les orientations d'aménagement fixent des caractéristiques à respecter.

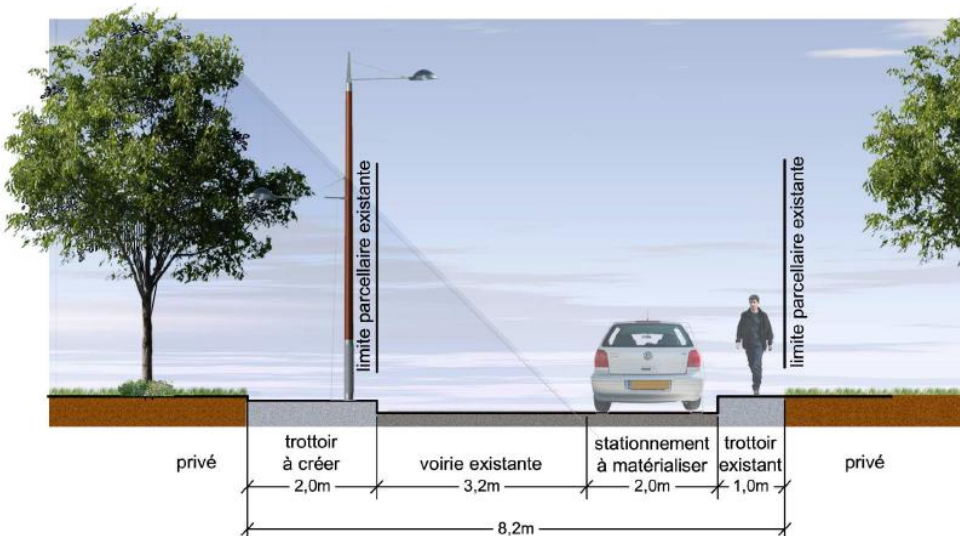
Aussi, la voie **A** (*voir repère sur schéma ci-avant*), voie primaire, doit présenter une bande roulante d'au moins 5 m de large et être accompagnée de part et d'autre d'espaces de stationnement matérialisés d'une largeur d'au moins 2 m et d'accotement aménagés pour les déplacements des piétons à l'intérieur du nouveau quartier (trottoirs). La voie **A** doit présenter une emprise totale d'au moins 14,30 m (bande roulante + 2 espaces de stationnement matérialisés + 2 trottoirs aménagés).

CARACTERISTIQUES VOIE PRIMAIRE



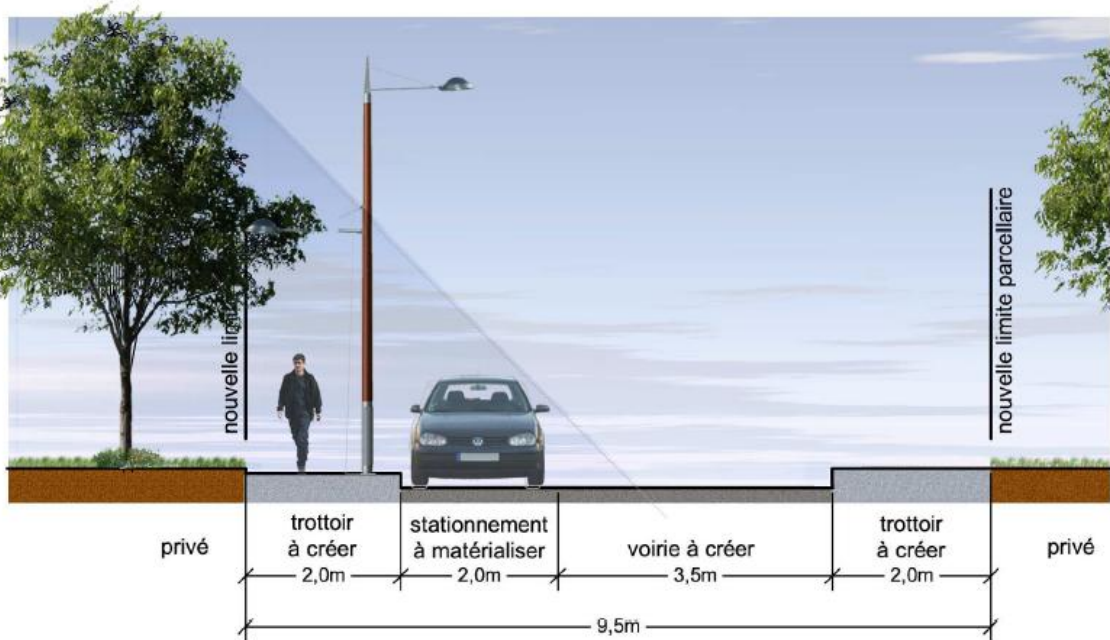
La voie **B** (*voir repère sur schéma ci-avant*), voie secondaire, doit présenter une bande roulante d'au moins 3,20 m de large et être accompagnée d'une zone de stationnement matérialisée présentant une largeur d'au moins 2 m. Des accotements (trottoirs) seront aménagés de part et d'autre de la voie pour favoriser les déplacements des piétons à l'intérieur du nouveau quartier. La voie **B** doit présenter une emprise totale d'au moins 8,20 m (bande roulante + 1 espace de stationnement matérialisé + 2 trottoirs aménagés).

CARACTERISTIQUES VOIE SECONDAIRE



La voie **C** (*voir repère sur schéma ci-avant*), voie nouvelle, doit présenter une bande roulante d'au moins 3,50 m de large et être accompagnée d'une zone de stationnement matérialisée présentant une largeur d'au moins 2 m. Des accotements (trottoirs) d'au moins 2 m de large seront aménagés de part et d'autre de la voie pour favoriser les déplacements des piétons à l'intérieur du nouveau quartier La voie **C** doit présenter une emprise totale d'au moins 9,50 m (bande roulante +1 espace de stationnement matérialisé+ 2 trottoirs aménagés).

CARACTERISTIQUES VOIE NOUVELLE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LES VOCATIONS A RESPECTER



LEGENDE



PERIMETRE DE LA ZONE 1 AUm



VOCATION COMMERCIALE



VOCATION MIXTE : LOGEMENT, COMMERCES, BUREAUX, SERVICES OU HOTELS



VOCATION LOGEMENT (lots à bâtir)










ESPACE VERT COMMUN RECREATIF (+ gestion des eaux pluviales)

NB : la répartition des vocations est à respecter. Toutefois, les limites des emprises reportées sur le schéma ci-dessus ne sont pas figées.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LES IMPLANTATIONS A RESPECTER



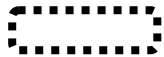
LEGENDE

-  PERIMETRE DE LA ZONE 1 AUm
-  VOIE PROJETEE
-  BANDE CONSTRUCTIBLE (5 m – 25 m)
-  FRONT BATI A STRUCTURER
-  TRAITEMENT VEGETAL STRUCTURANT
-  IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT
-  IMPLANTATION AVEC UN RETRAIT (au moins 5 m)

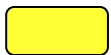
ORIENTATION D'AMENAGEMENT : LES HAUTEURS DU BATI



LEGENDE



PERIMETRE DE LA ZONE 1 AUm



Hauteur maximale au faîtage de 8 m au faîtage



Hauteur maximale de 15 m au faîtage soit R + 3 + attique



Hauteur maximale 15 m au faîtage soit R + 3 + attique

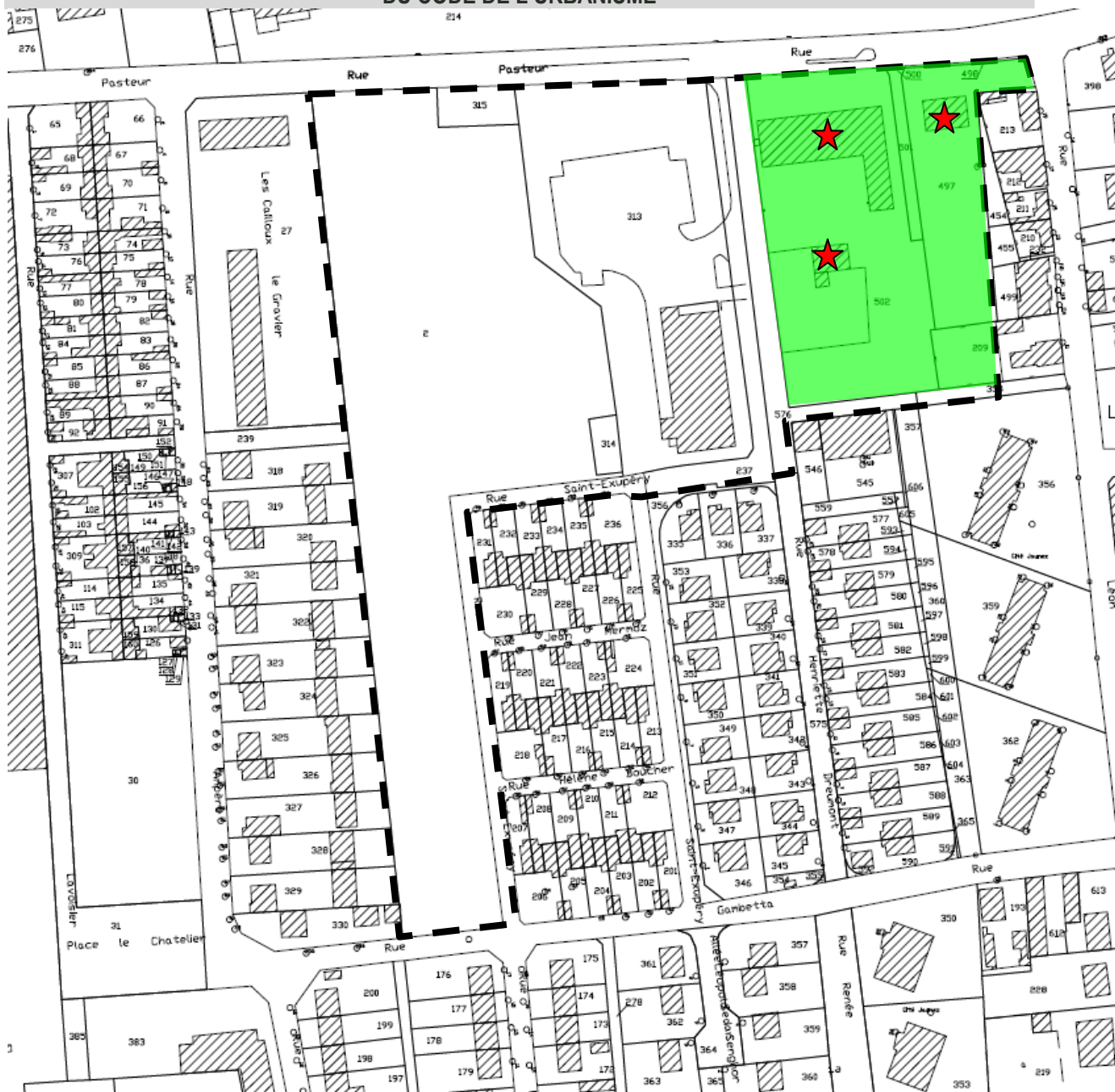


Hauteur maximale au faîtage comprise entre 12 m (soit R + 2 +attique) et 15 m (soit R + 3 + attique)



Hauteur maximale au faîtage de 9 m soit R + 1 + combles

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT : L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5(10)
DU CODE DE L'URBANISME**



LEGENDE



PERIMETRE DE LA ZONE 1 AUm



Périmètre soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5(10) du Code de l'Urbanisme



Bâti existant voué à la démolition

L'application de l'article L.123-1-5(10) du Code de l'Urbanisme oblige à la démolition du bâti existant à l'intérieur du périmètre concerné. Toutefois, la délivrance d'autorisations reste possible sur les parties non bâties de l'îlot. Cette souplesse réglementaire rend possible un aménagement progressif de l'îlot (notion de phasage), étant entendu que la démolition, à terme, du bâti existant reste obligatoire.