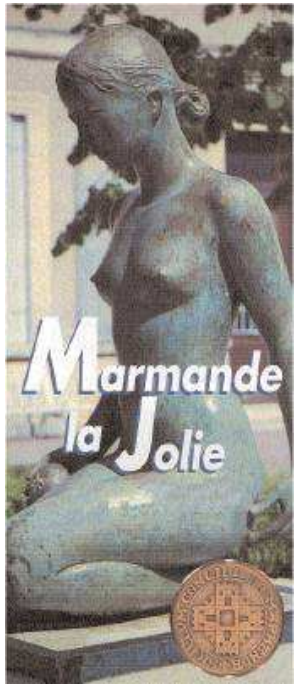
Marmande
TERRE DE GARONNE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4

Orientations Particulières d'aménagement

créham BKM

Cadre réglementaire *(L.123-1 et L.123-5)*

Le PLU peut préciser les conditions d'aménagement applicables *« à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager ».*

« Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PAD, prévoir les actions et opération 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 espaces publics. »

1 Orientations sectorielles du projet communal

1.1. Les entrées de ville

1.2. Le renouvellement urbain du Front de Garonne

1.3. Conditions de développement de la commune

2 Etude des zones à urbaniser (1AU)

2.1- Les zones à vocation économiques

2.2- Les zones multifonctionnelles à vocation principale d'habitat

1- Les orientations sectorielles du projet communal

La traduction des objectifs communaux à l'échelle de quartiers ou de secteurs permettent de renforcer le dispositif réglementaire mis en œuvre parallèlement dans le règlement du PLU, notamment en terme de développement durable et de qualité environnementale, et en terme de mixité et de cohésion urbaine et sociale.

Il s'agira ici de définir des orientations qualitatives et quantitatives avec lesquelles tout projet devra être compatible. Elles pourront ainsi aborder :

- ⇨ les principes de qualification ou de requalification des espaces publics et des voiries existantes ou à créer (principes de partage de l'espace, déplacements doux, insertion paysagère,…),
- ⇨ l'organisation, le maillage et la hiérarchisation des espaces publics
- ⇨ l'organisation, le maillage, la qualification et mise en valeur des espaces verts à préserver ou à créer (espaces de promenade, récréatifs, de loisirs, sportifs, naturels, …)
- ⇨ les modalités d'intégration des objectifs de développement durable et des démarches de qualité urbaine et environnementale dans les projets (constructions publiques et privées, insertion des bâtiments, eau, air, énergie, déchets, bruit, biodiversité, déplacements)

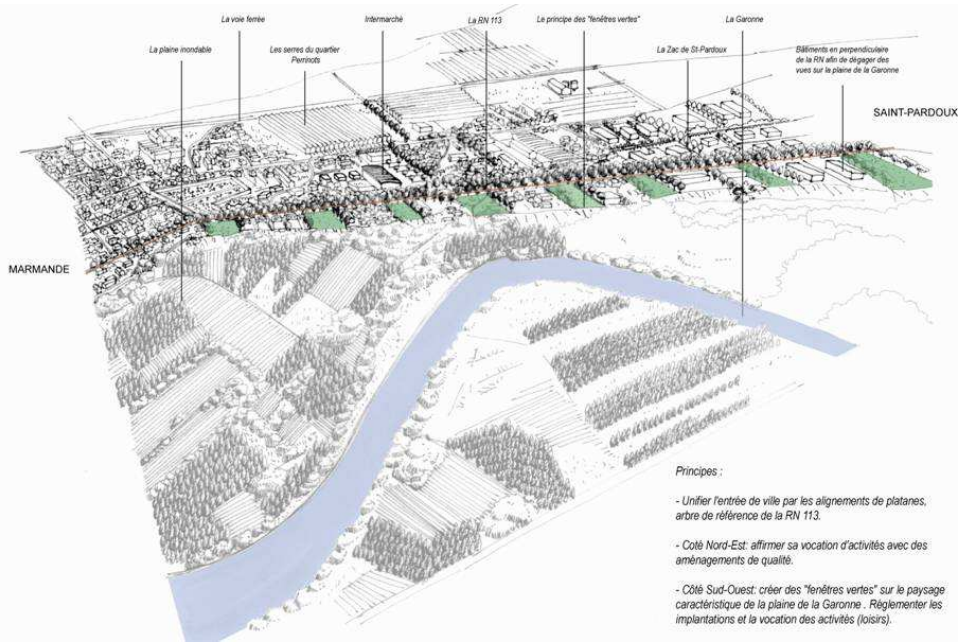
1.1. Les entrées de ville :

1.1.1- Objectifs programmatiques pour un traitement urbain de qualité sur l'espace public

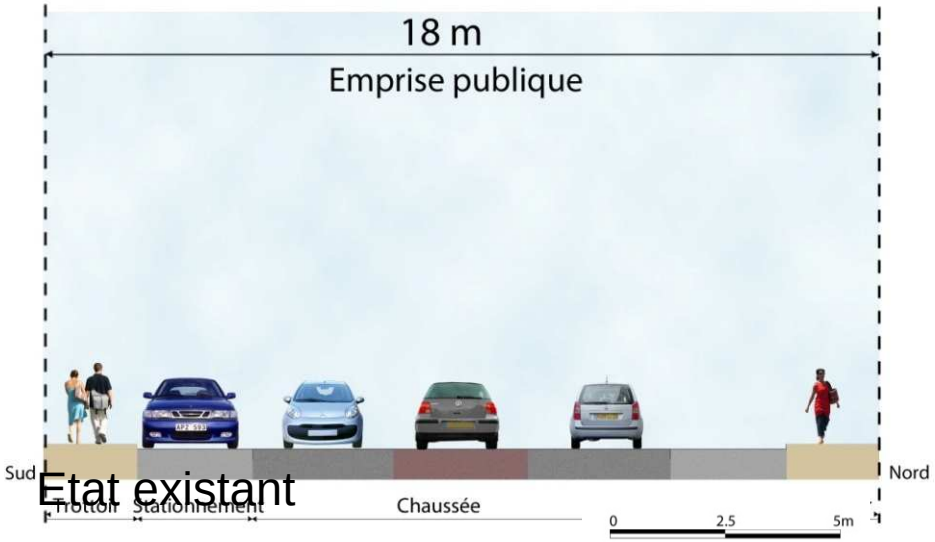
- ⇨ Un partage de l'espace équilibré entre les véhicules et les modes de déplacement doux
- ⇨ Un traitement des limites permettant une qualification et une qualité des espaces publics
- ⇨ Une réduction de la chaussée participant à la réduction de la vitesse et à la sécurisation des déplacements tous modes
- ⇨ Des plantations permettant d'améliorer la qualité paysagère et le cadre de vie de ces entrées de ville

1.2.2- Objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement

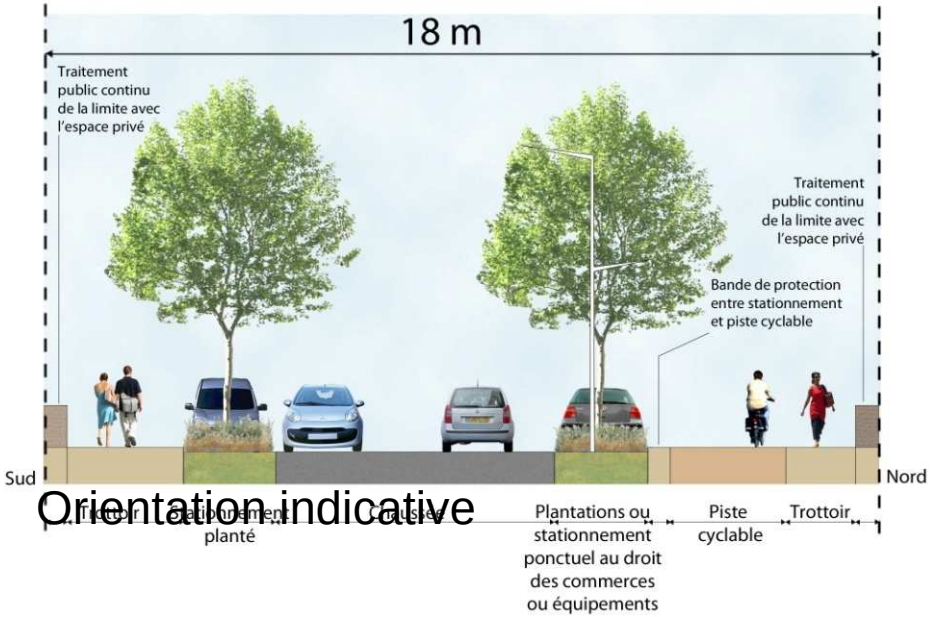
- ⇨ Un principe d'alignement des bâtiments dans les zones urbaines de faubourg du centre ville
- ⇨ Un principe de recul minimum des bâtiments dans les zones économiques permettant de gérer des espaces de transitions, stationnements et circulations piétonnes sécurisées en pied de bâtiment
- ⇨ Un maillage vert transversal dans les zones économiques à rechercher pour permettre une meilleur accroche au territoire et traiter les zones en profondeur



- Requalification des axes J. Jaurès et Ch.Boisvert



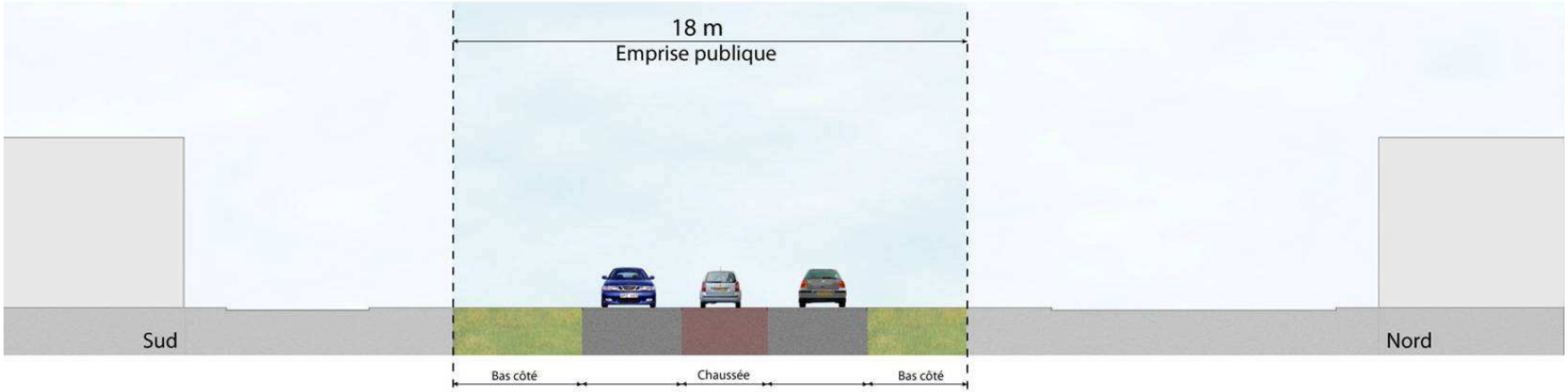
Etat existant



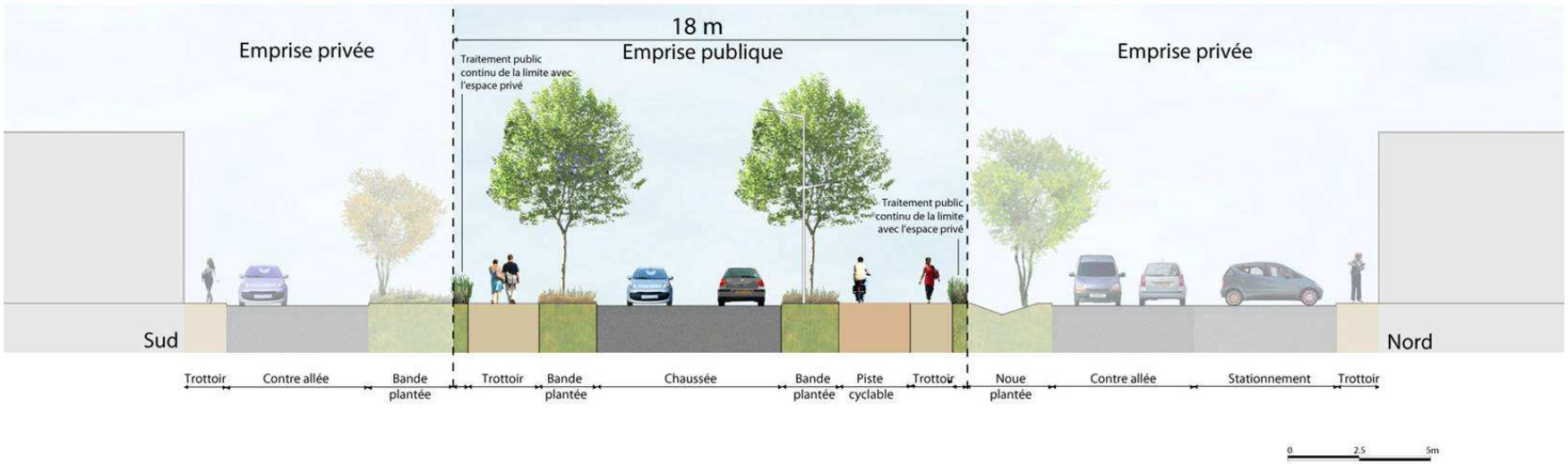
Orientation indicative

- Requalification des axes F. Mitterrand et H. Ruffe

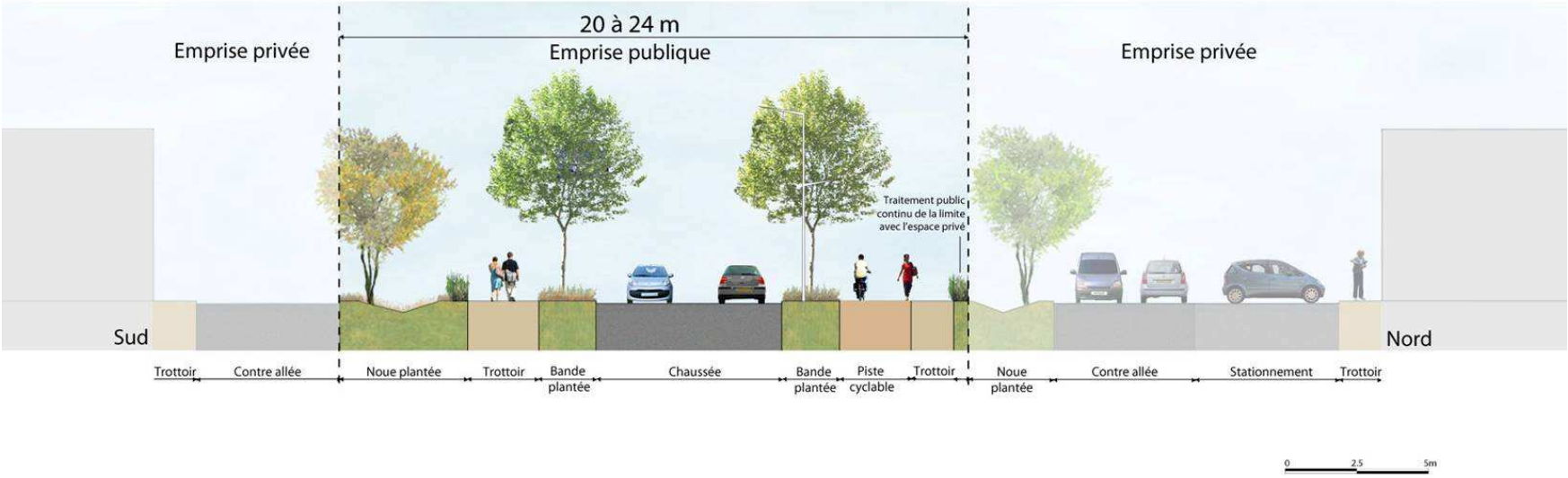
Etat existant



Orientation indicative
Av. F. Mitterrand

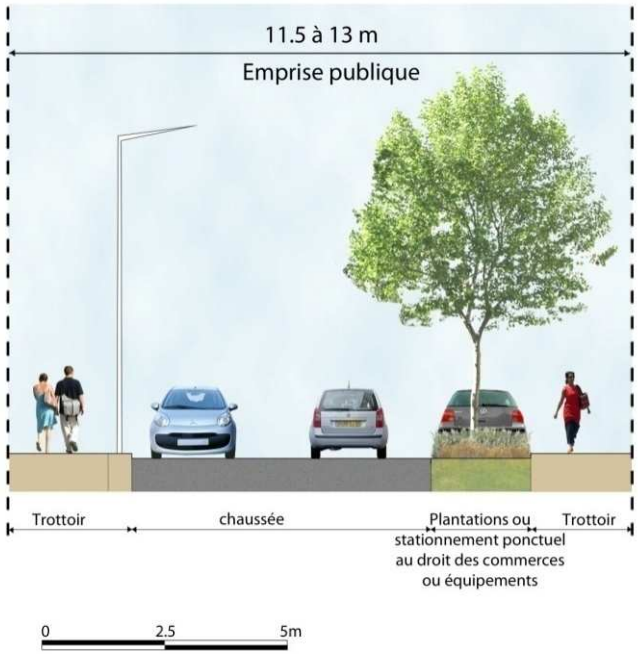


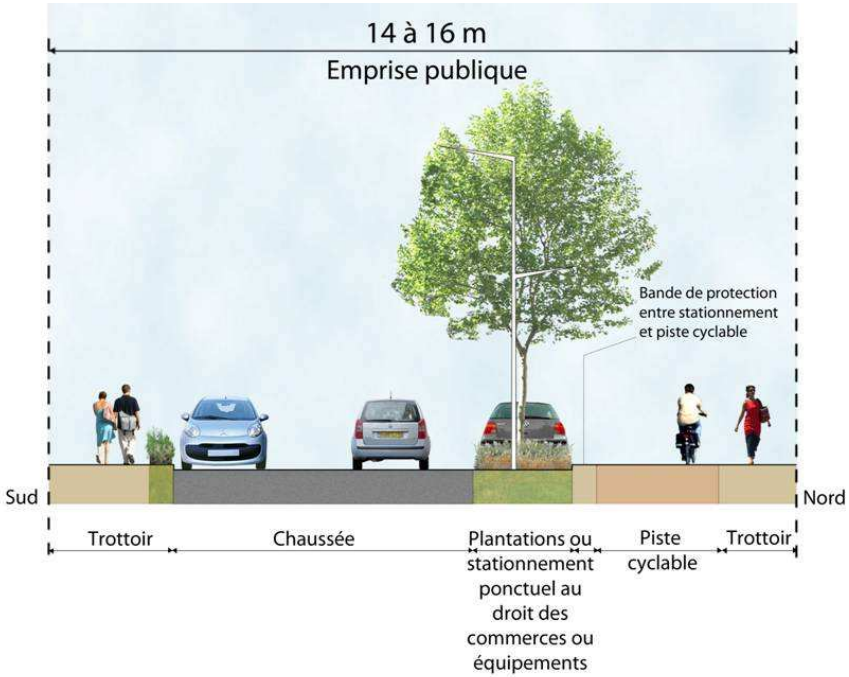
Orientation indicative
Av. H. Ruffe



- Requalification des routes de Virazeille … et de Beaupuy

Orientations indicatives





1.2. Le renouvellement urbain du Front de Garonne :

1.2.1- Objectifs programmatiques sur les espaces publics :

- La Place du Moulin :

  - ⇨ retrouver et valoriser les thématiques patrimoniales et le lien entre la ville et le fleuve
  - ⇨ créer et mettre en valeur un lieu convivial de rencontre et de culture, tant dans la conception des espaces publics que dans la programmation des bâtiments
  - ⇨ définir les conditions de constructibilité potentielle de ce site majeur en intégrant les contraintes d'inondabilité notamment
  - ⇨ organiser l'articulation symbolique et physique entre les îlots à rénover (Annonciades et Mission Locale) : lien entre terrasses hautes et basses, entre ville et plaine de la Filhole, ……
  - ⇨ proposer une meilleure gestion des stationnements
  - ⇨ permettre une mixité fonctionnelle (commerces-services- habitat)

- La Place Henri Birac :

  - ⇨ faciliter et sécuriser les déplacements automobiles entre les boulevards, la rue de la République et l'avenue Charles Boisvert
  - ⇨ ouvrir les continuités visuelles et les circulations piétonnes vers l'esplanade de Maré et le Jardin des Sources par des actions simples : meilleure organisation du mobilier urbain et de la végétation ; réorganisation des stationnements et de la circulation (limitation des stationnements de chaque côté de la Place) ; réaménagement de la partie basse de la place avec des espaces piétons à sécuriser ; continuité piétonne entre la place, le Jardin des Sources, la passerelle du lavoir et l'ancien site des boulistes (lyonnaise) ; …
  - ⇨ conforter l'esprit convivial de rencontre et de loisirs du lieu, et revitaliser le tissu urbain et commercial des abords : valorisation du patrimoine bâti communal et privé, densification sur le foncier non bâti, …

- <u>Les autres espaces publics du Front de Garonne</u> :

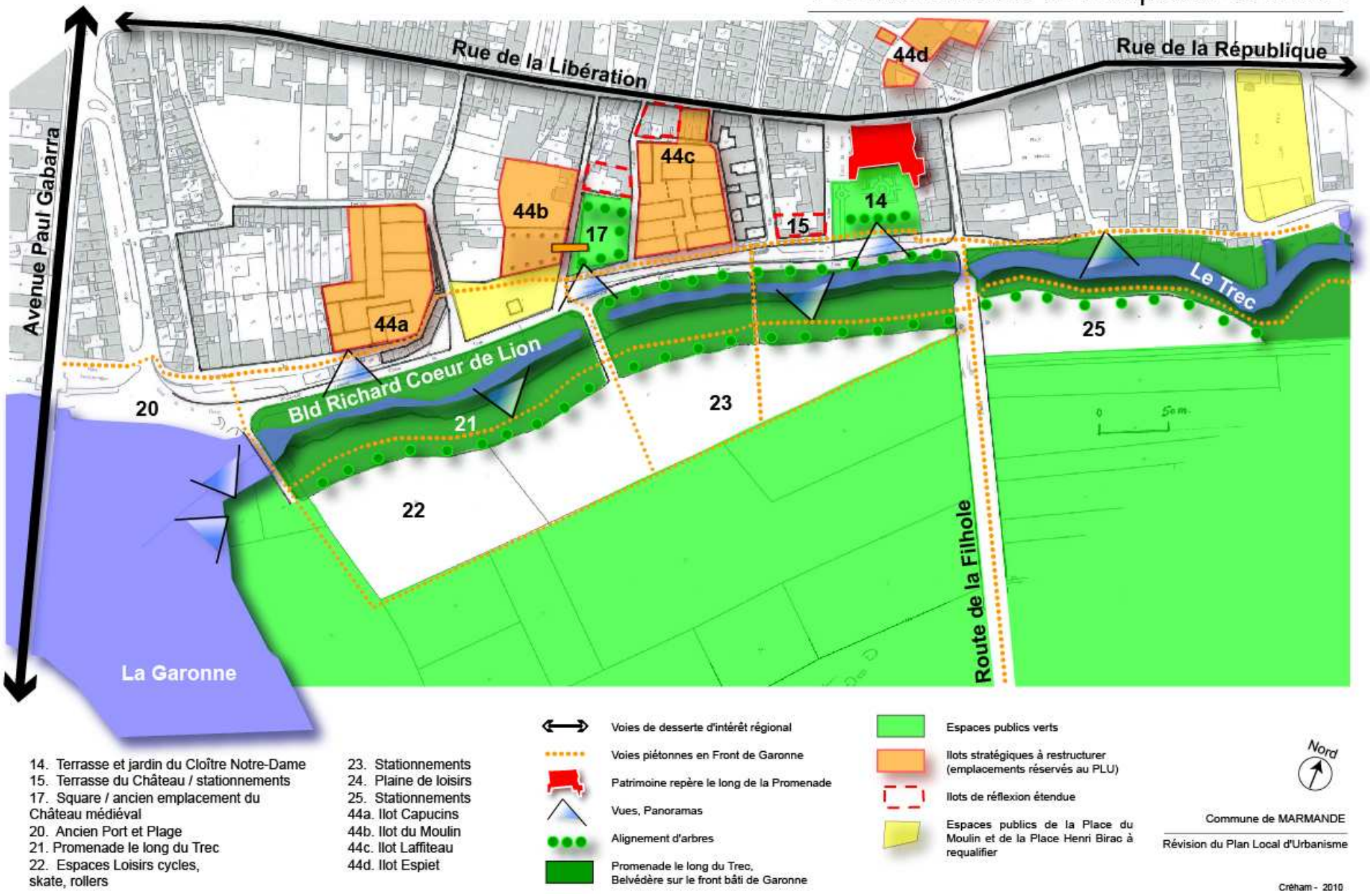
  - ⇨ relier les aménagements entre eux et de retrouver une certaine cohérence et une continuité d'usage (jardin des Sources, Terrasse du Carroussel, franchissements du Trec, esplanade et parc de la Filhole, Port, berges de Garonne, terrasses hautes et basses,…).
  - ⇨ développer les principes d'aménagement durable et respectueux de l'environnement en favorisant une intégration paysagère au site et une lisibilité d'ensemble de l'espace public urbain et paysager
  - ⇨ articuler les espaces paysagers avec les espaces publics urbains du Front de Garonne (Terrasse du Carroussel, Chemin de ronde du Caillou, Terrasse et jardins du cloître Notre Dame, Place du Moulin, Terrasse des Capucins) et avec les principales pénétrantes dans la ville (Place Henri Birac, Rue de la Filhole, rue de l'Observance, avenue Paul Gabarra)
  - ⇨ amplifier les continuités d'usage et les ouvertures sur la Garonne et le Trec et développer la perméabilité vers les rues de la Libération et de la République
  - ⇨ définir des éléments de vocabulaire communs à l'aménagement de ces espaces publics spécifiques

2.1.2- Objectifs programmatiques sur les espaces bâtis du Front de Garonne :

- ⇨ requalifier les îlots stratégiques pour créer une offre de logement adaptée à la demande
- ⇨ intégrer les valeurs patrimoniales en favorisant la cohabitation du bâti existant avec une écriture architecturale contemporaine dans le respect des volumétries et typologies anciennes
- ⇨ intégrer les ambitions environnementales en favorisant les projets économes en énergie (habitat passif ou à énergie positive), critères HQE, matériaux durables, gestion des eaux pluviales, …
- ⇨ créer un cadre de vie agréable par une présence forte du végétal en lien avec le bâtiment

Orientation indicative

Front de Garonne : 2 / Séquence CENTRE



1.3. Conditions de développement urbain de la commune :

1.3.1- Prendre en compte l'existant :

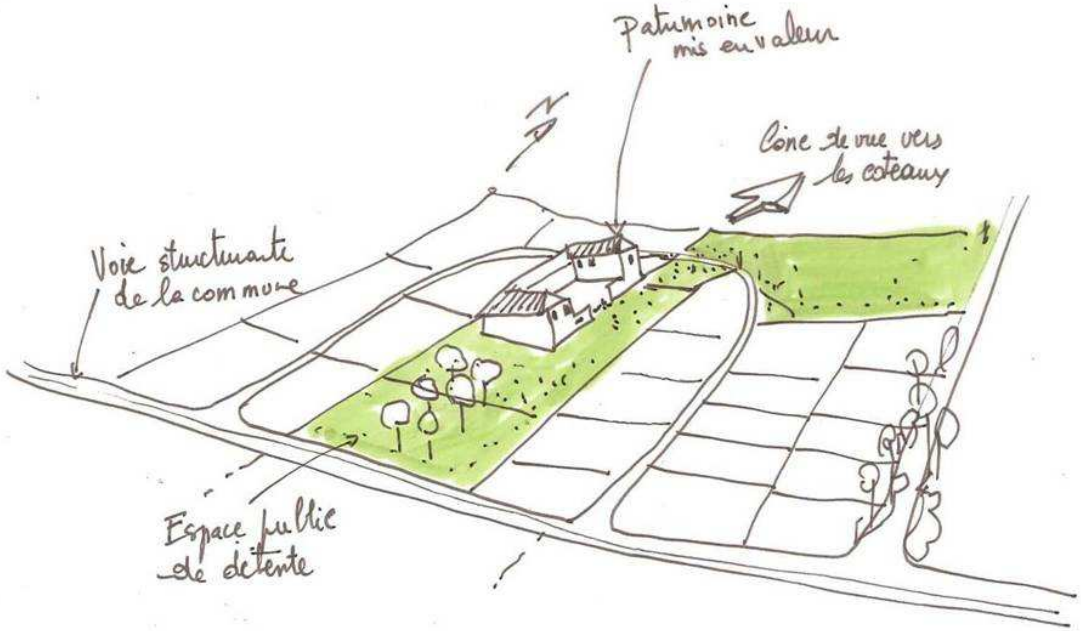
- ⇨ prendre en compte l'organisation foncière, la trame parcellaire existante, les chemins, ...
- ⇨ valoriser l'identité paysagère et patrimoniale du site : formes bâties (volumétrie, implantation, architecture), patrimoine bâti et végétal existant, points de vue et lien avec le paysage, chemins de l'eau (fossés, …)

1.3.2- Concevoir les réseaux :

- ⇨ Réserver les emprises nécessaires à un bouclage des voies secondaires en impasse au sud de la déviation afin de rétablir au mieux les continuités d'usage
- ⇨ Favoriser l'accès aux transports collectifs
- ⇨ Encourager les déplacements doux (piétons, cycles)
- ⇨ Hiérarchiser la trame de voiries : favoriser les accroches au réseau existant, créer des repères urbains, partager l'espace
- ⇨ Améliorer le maillage des réseaux souterrains : eau potable, assainissement, éclairage public, électricité et télécommunications
- ⇨ Favoriser la gestion aérienne des eaux de pluie et intégrer les ouvrages de régulation à la trame verte du quartier

1.3.3- Aménager des espaces publics de qualité :

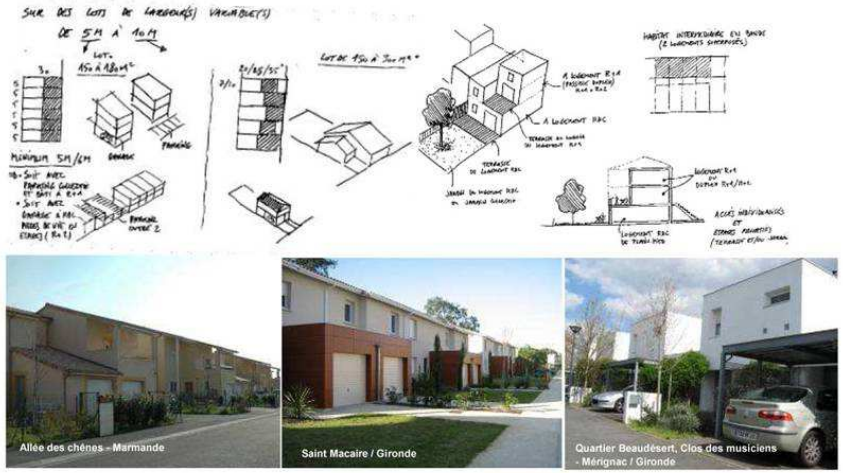
- ⇨ prévoir des lieux de partage, détente et loisirs au sein de chaque quartiers
- ⇨ intégrer les espaces publics de rencontre au sein de la trame verte et de circulations douces
- ⇨ rendre accessible à tous
- ⇨ intégrer le vocabulaire local : choix des matériaux de sols, palette végétale, mobilier urbain, …
- ⇨ composer les espaces publics avec les éléments de programmes : espaces de jeux (grands et petits), lieux de rencontre, ombrage, desserte piétonne interne et externe, gestion des eaux de pluie, …



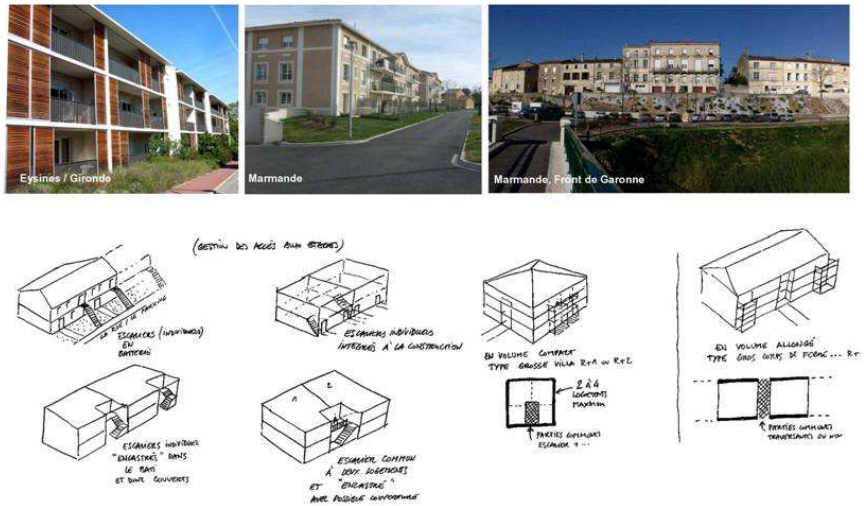
1.3.4- Encourager la mixité des formes urbaines :

- ⇨ organiser et/ou conforter des pôles de services et d'équipement au sein des quartiers
- ⇨ favoriser la mixité des formes et des fonctions urbaines et favoriser la mixité sociale en créant les conditions d'une variété des tailles et typologies de parcelles
- ⇨ anticiper et permettre les évolutions de l'habitat : diminution de la taille des ménages, habitat intergénérationnel, …
- ⇨ favoriser les opérations d'ensembles, soucieuses des équilibres entre les formes et programmations urbaines, équipements interne et maillage avec les espaces environnants

L'habitat individuel groupé en bande



L'habitat intermédiaire ou collectif



1.3.5- Organiser un développement durable des quartiers :

- ⇨ Proposer des alternatives à la gestion des eaux pluviales : réduire les surfaces imperméabilisées / favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle ou au sein de chaque opération (débit de fuite maximum, utilisation des eaux pluviales) / favoriser la gestion aérienne des eaux de pluies (noues, fossés, toitures végétalisées, …)

- ⇨ Favoriser les formes d'urbanisation et d'habitat économes en énergie : encourager un habitat bioclimatique (orientation du bâtiment, ensoleillement, matériaux de construction,…) / favoriser les maisons passives, voir à énergie positive / permettre et favoriser la mutualisation des stationnements / intégrer toutes les opérations au sein d'un maillage de déplacements doux interquartiers / étudier l'opportunité d'un réseau de chaleur sur les opérations d'ensemble de rénovation urbaine (Front de Garonne, ensembles d'habitat social, équipements publics, …)

- ⇨ Prendre en compte le confort acoustique et olfactif dans la construction et par rapport à la source de nuisance : éloignement des zones d'habitat des sources de nuisances sonores ou olfactives existantes / orientation et implantation des bâtiments / création d'écrans ou espace tampons / mise en œuvre avec des solutions techniques adaptées dans la construction

- ⇨ Limiter la production de déchets et organiser sa collecte : favoriser le compostage individuel ou collectif / intégrer dans l'aménagement des opérations des espaces de tri sélectif / prévoir dans la conception architecturale l'intégration des bacs

- ⇨ Intégrer la qualité paysagère dans l'aménagement et la construction : balcons, grandes terrasses et jardins en cœur d'îlot / localisation du stationnement / marquage des limites en front de parcelle ou ouverture en fonction du caractère plus ou moins urbain recherché / conception urbaine et paysagère des opérations / …

- ⇨ Optimiser l'occupation des sols pour une meilleure gestion de l'espace, une amélioration des usages et de la qualité de vie, …

- ⇨ Intégrer les opérations au sein de la trame verte communale : encourager la végétalisation des espaces privés et publics internes / prévoir et organiser le maillage avec les espaces naturels et agricoles limitrophes (corridors biologiques) / …

2- Etude des zones à urbaniser (1AU)

Les modalités d'intégration des quartiers ou secteurs d'urbanisation future sont proposées à un niveau d'étude générale, permettant de cadrer notamment :

- ⇨ les principes d'accès à assurer, l'organisation générale des dessertes et de liaisons à partir des infrastructures existantes ou à créer, les liaisons interquartiers souhaitables,
- ⇨ les localisations des principaux espaces verts et espaces publics à préserver ou à créer, et les principes d'intégration paysagère et topographique,
- ⇨ les modalités d'organisation du bâti et des programmes,

Des phasages d'aménagement permettant de hiérarchiser les secteurs ouverts à l'urbanisation sont précisés le cas échéant.

2.1. Les zones à vocation économiques :

2.1.1- La zone nord *dite ZA du Chêne Vert* (1AUEy) :

- Caractéristiques du site :

  - ⇨ Secteurs à vocation principale d'activités économiques industrielles d'environ 52 ha, localisés entre le chemin du Chêne Vert, la route de Beaupuy, et le chemin de Condorcet, et adossé à la rocade et au territoire de Beaupuy.
  - ⇨ Le secteur le plus important (environ 43 ha) intègre des secteurs déjà urbanisés pour un vocation économique (ZI du Nord, ZI Chêne Vert), avec notamment le centre technique municipal et l'usine Espiet nommée « Gascogne Wood »
  - ⇨ Le secteur situé au nord de la rocade, le long de l'avenue Condorcet est également le siège d'entreprises importantes (Asquini et Creuset notamment)
  - ⇨ Des secteurs d'habitat individuels bordent ces secteurs au sud-ouest et au sud-est essentiellement. Au nord, c'est l'ouverture sur les terres agricoles qui domine.

- Objectifs :

  - ⇨ Créer une lisibilité entre les différents secteurs économiques, existants et à développer, à l'échelle communale et intercommunale
  - ⇨ Permettre l'accueil et le développement des activités industrielles sans dégrader la qualité du cadre de vie et l'environnement

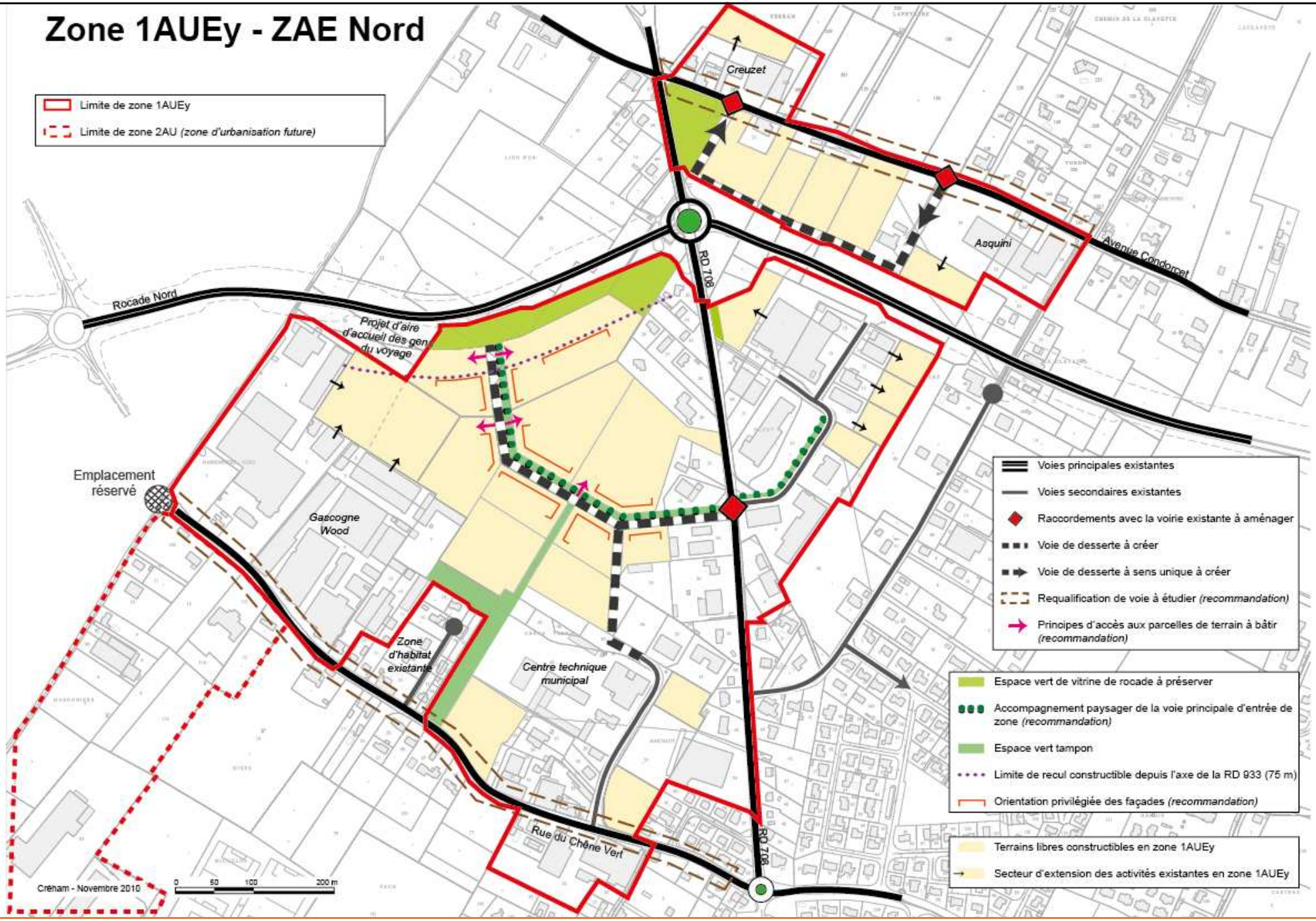
Creuset
Asquini
Rocade Nord
ZAE de Beaupuy
Gascogne Wood
CTM
La zone nord
0
200 m

- Orientations d'aménagement pour le secteur Sud:
  - ⇨ Création d'une voie d'accès principale depuis la route de Beaupuy (RD708), en vis-à-vis de la rue de Buzet
  - ⇨ Organisation d'un maillage de voies secondaires avec les différentes zones limitrophes existantes (ZI du Chêne Vert, ZI Nord)
  - ⇨ Organiser les accès et la hiérarchie des voies (création d'un axe d'entrée principale depuis la route de Beaupuy – RD 708 / des maillages secondaires vers les espaces économiques limitrophes)
  - ⇨ Préservation d'un espace vert de vitrine le long de la rocade
  - ⇨ Orientation et qualité des façades bâties sur la rocade permettant d'éviter la vue sur les arrières d'activité et de valoriser une vitrine de qualité
  - ⇨ Assurer et sécuriser les déplacements piétons interne à la zone et en articulation avec les quartiers à proximité

- Recommandations complémentaires pour le secteur Sud :
  - ⇨ Hiérarchiser les voies par un traitement paysager et un profil différencié
  - ⇨ Travailler la vitrine sur la rocade avec des espaces paysagers et bâtis de qualité (organiser le recul de 75 mètres du bâti avec des espaces verts et/ou de stationnement planté / orienter l'aménagement pour éviter les arrières d'activité sur la rocade et valoriser une vitrine par des façades bâties de qualité)
  - ⇨ Permettre un découpage foncier varié adapté à une offre de type industrielle

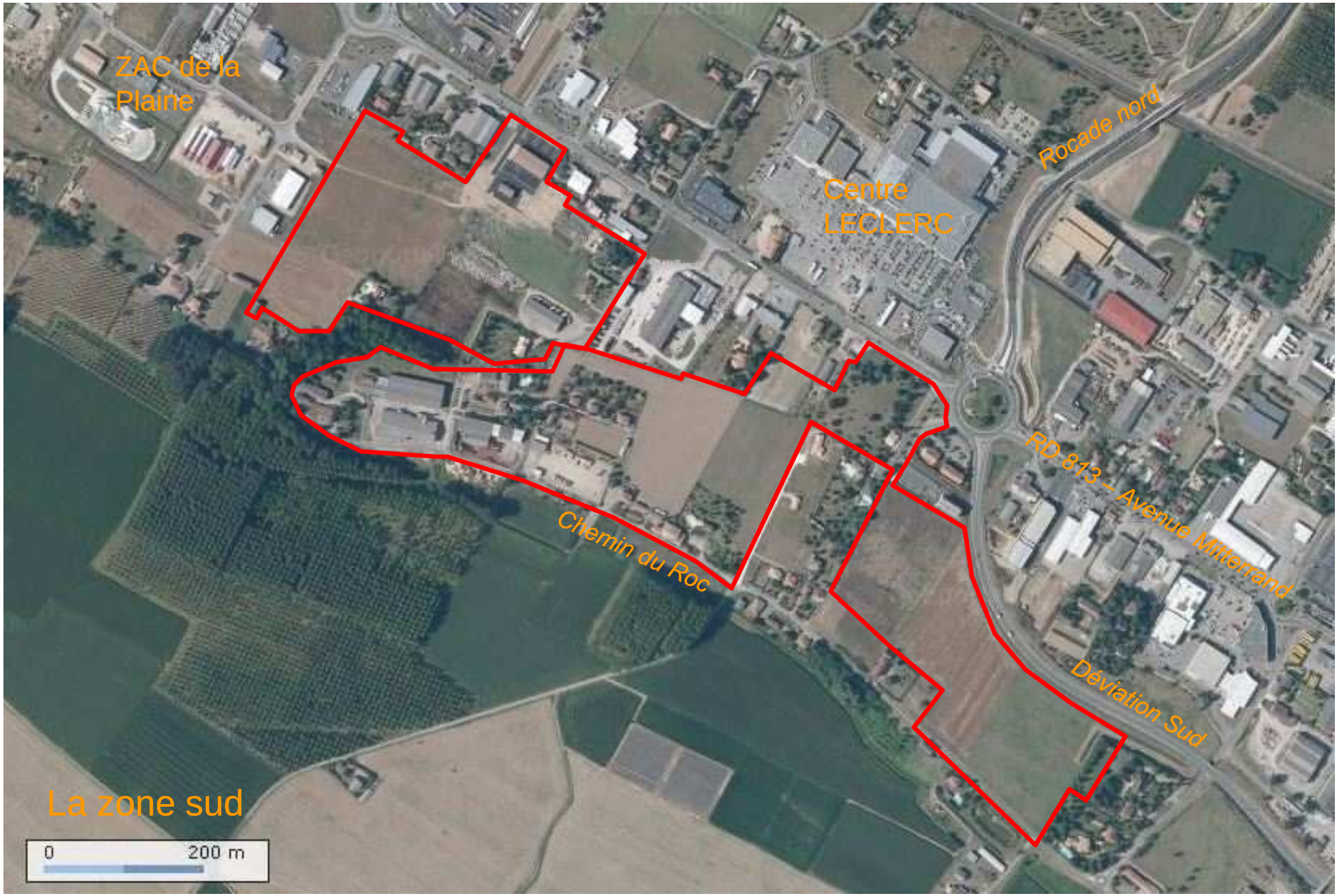
- Orientations d'aménagement pour le secteur Condorcet :
  - ⇨ Création d'une voie d'accès en sens unique
  - ⇨ Interdiction des nouveaux accès directs depuis l'avenue Condorcet
  - ⇨ Préservation d'un espace vert de vitrine sur la rocade (aménagement de la zone de recul du bâti de 75 mètres avec des espaces verts et/ou de stationnement planté)
  - ⇨ Orientation et qualité des façades bâties sur la rocade permettant d'éviter la vue sur les arrières d'activité et de valoriser une vitrine de qualité

Zone 1AUEy - ZAE Nord



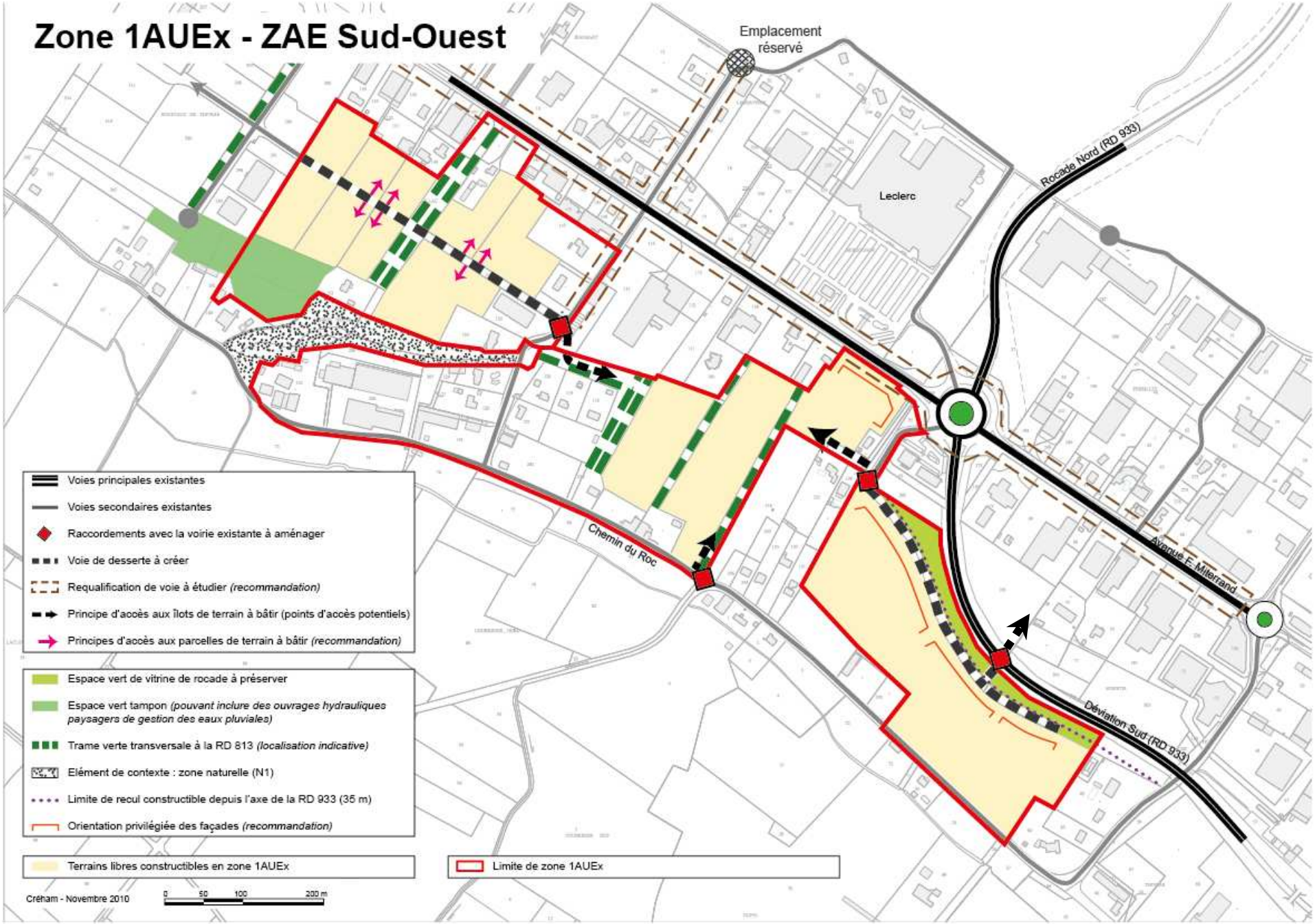
2.1.2- La zone sud (1AUEx) :

- Caractéristiques du site :
  - ⇨ Secteurs à vocation principale d'activités économiques artisanales et commerciales d'environ 28 ha, situés en second rideau de la RD 813 entre le rond point de la Porte du Temps et celui de Thivras, en vitrine de la RD933, et adossés au nord du chemin du Roc et à la déviation sud.
  - ⇨ Ce site s'inscrit en continuité de la ZAC de la Plaine, et intègre des secteurs déjà urbanisés à vocation économique. Il est également situé à proximité de l'espace commercial du Leclerc, principale grande surface de l'agglomération.
  - ⇨ Des secteurs d'habitat individuels diffus s'inscrivent en périphérie et au sein de ce site.
  - ⇨ Le chemin du Roc constituent une limite sud qui ouvre vers la vallée de Garonne en contrebas.
- Objectifs :
  - ⇨ Valoriser ce second rideau économique en continuité de la ZAC de la Plaine, en s'appuyant sur une attractivité et une visibilité renforcée depuis la déviation (création d'une voie d'ossature structurante reliant l'ensemble des zones sud avec la ZAC de la Plaine)
  - ⇨ Augmenter l'attractivité du second rideau en créant une cohérence d'aménagement entre les différents secteurs économiques et par un aménagement public de qualité
  - ⇨ Permettre l'accueil et le développement des activités artisanales et commerciales en tenant compte du contexte environnemental et paysager


ZAC de la Plaine
Centre LECLERC
Rocade nord
RD 813 – Avenue Mitterrand
Chemin du Roc
Déviation Sud
La zone sud
0
200 m

- Orientations d'aménagement :
  - ⇨ Prolongement et continuité de la voie de desserte de second rideau depuis la ZAC de la Plaine jusqu'à la déviation sud
  - ⇨ Organisation des continuités et articulations avec les voies secondaires existantes et les secteurs économiques limitrophes de Marmande, Ste Bazeille et Beaupuy
  - ⇨ Préservation des transitions avec les zones naturelles et d'habitat avec des espaces verts tampon
  - ⇨ Aménagement d'un espace vert de vitrine et orientation qualitative des façades bâties sur la rocade
  - ⇨ Préservation de coupures vertes d'urbanisation perpendiculairement à la RD813
  - ⇨ Assurer et sécuriser les déplacements piétons interne à la zone et en articulation avec les quartiers à proximité

Zone 1AUEx - ZAE Sud-Ouest



2.2. Les zones multifonctionnelles à vocation principale d'habitat:

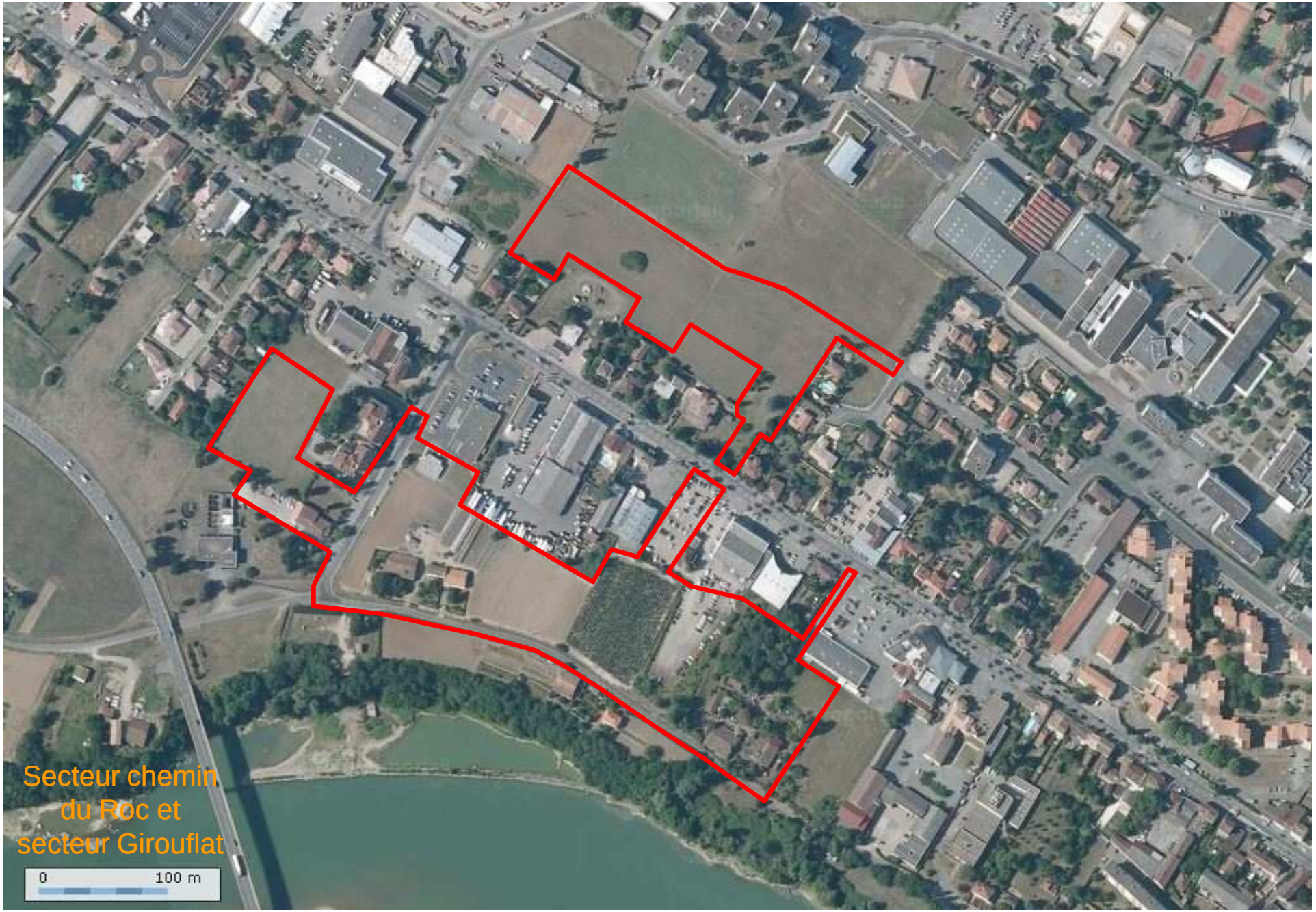
2.2.1- Les zones 1AUa du Chemin du Roc et de Girouflat :

- Caractéristiques du site :

  ⇨ Secteurs situés à proximité immédiate du centre ville (zone UA), de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès

  ⇨ Le secteur 1AUa du Chemin du Roc (environ 6 ha) est essentiellement caractérisé par sa proximité avec Garonne et son inscription dans la continuité du projet élargi de valorisation du Front de Garonne, entre Thivras et Granon

  ⇨ Le secteur 1AUa de Girouflat (environ 2 ha), situé au contact des terrains de sport associés à la Cité scolaire, constitue, en second rideau de l'avenue Jean Jaurès, un site de transition entre le secteur d'habitat (UAb) de la rue Mouchotte et le secteur d'activité UEx de la ZA Girouflat


Secteur chemin du Roc et secteur Girouflat
0
100 m

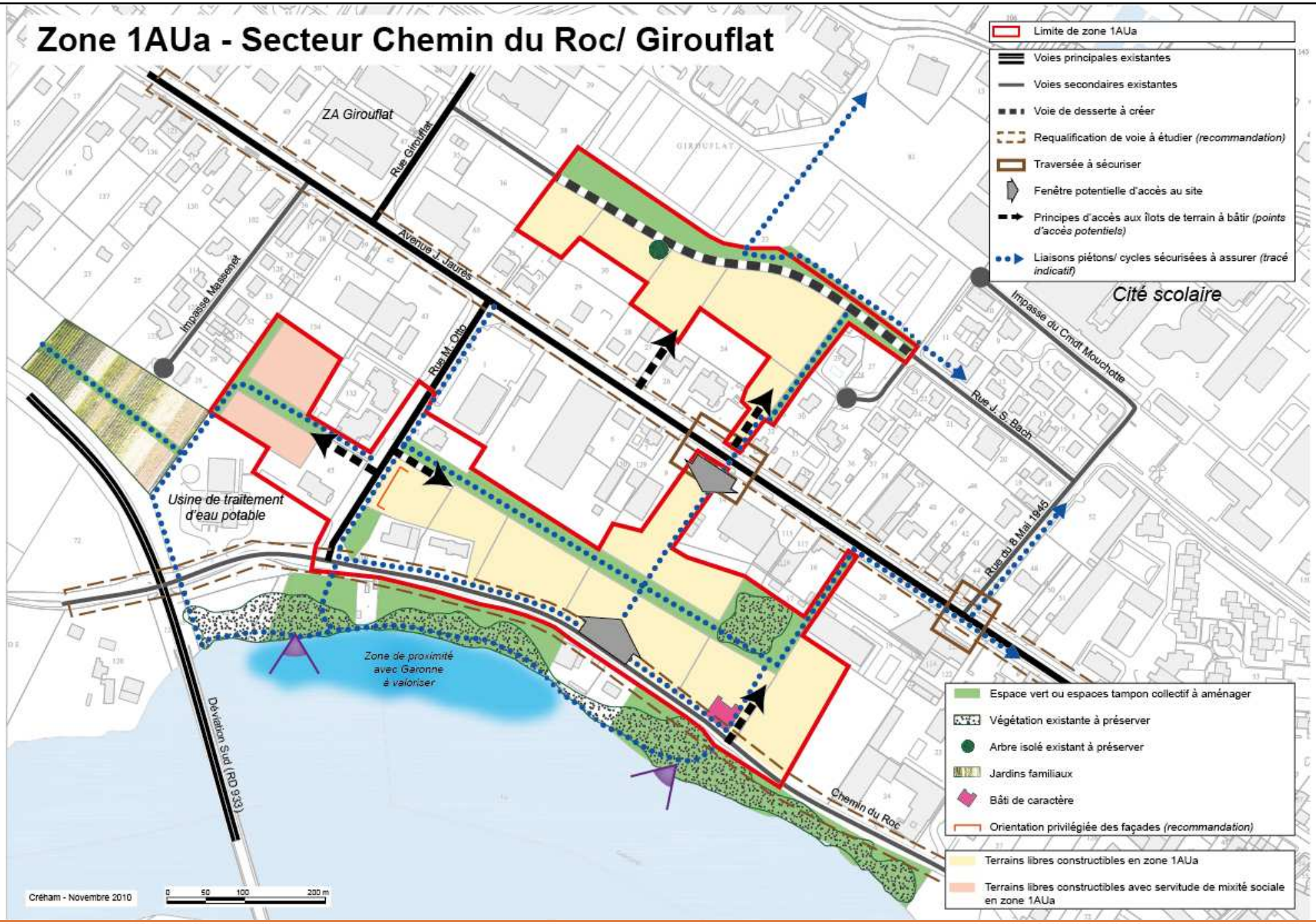
- Objectifs pour la zone 1AUa du chemin du Roc :
  - ⇨ Projet d'aménagement d'ensemble devant répondre aux critères d'un écoquartier et s'inscrire dans la dynamique de valorisation du Front de Garonne
- Orientations d'aménagement pour la zone du chemin du Roc :
  - ⇨ Privilégier une circulation réduite ou apaisée en cœur d'îlot
  - ⇨ Assurer des continuités piétonnes du site vers :
    - la cité scolaire et les équipements sportifs associés
    - les berges de Garonne
    - les secteurs d'habitat ou d'équipement collectifs limitrophes
  - ⇨ Préserver et aménager les espaces verts existants de qualité en espaces verts collectifs
  - ⇨ Conforter l'effet de façade urbaine sur la rue Otto, et valoriser l'effet de balcon sur la Garonne chemin du Roc
- Recommandations complémentaires pour la zone du chemin du Roc :
  - ⇨ Regroupement des stationnements en poche(s) mutualisée(s)
  - ⇨ Aménagement des berges de Garonne en espaces verts collectifs avec valorisation du patrimoine paysager, des points de vue, aménagement d'un cheminement piétonnier, …
  - ⇨ Aménagement d'un espace de jardins familiaux aux abords du site le long de la déviation sud (impasse Massenet) et continuités piétonnes depuis la zone 1AUa
  - ⇨ Sécurisation des traversées dans le cadre de la requalification de l'avenue Jean Jaurès

- Objectifs pour la zone 1AUa de Girouflat :
  - ⇨ Secteur devant assurer l'articulation entre les différentes zones limitrophes

- Orientations d'aménagement pour la zone de Girouflat :
  - ⇨ Prolongement de la voie entre la rue J.S. Bach et la rue Girouflat
  - ⇨ Préservation de l'arbre isolé existant
  - ⇨ Assurer des continuités piétonnes du site vers :
    - la cité scolaire et les équipements sportifs associé
    - les berges de Garonne et l'écoquartier du chemin du Roc
    - les secteurs d'habitat ou d'équipement collectifs limitrophes

- Recommandations complémentaires pour la zone de Girouflat :
  - ⇨ Sécurisation des traversées dans le cadre de la requalification de l'avenue Jean Jaurès

Zone 1AUa - Secteur Chemin du Roc/ Girouflat



2.2.2 - La zone 1AUa de la rue Montaigne :

- Caractéristiques du site :

  ⇨ Secteurs situés entre la voie de chemin de fer et la rue Montaigne, à proximité du pôle de quartier de Lolyat

  ⇨ Le secteur 1AUa de la rue Montaigne (environ 9 ha) se situe à la transition entre le tissus pavillonnaire organisé en lotissements et des espaces déstructurés constitués de zones économiques, d'équipements sportifs et de zones de mitage d'habitat individuel

- Objectifs :

  ⇨ Structurer le développement de ce secteur grâce à la constitution d'un maillage viaire interne et en articulation avec les voies existantes adjacente

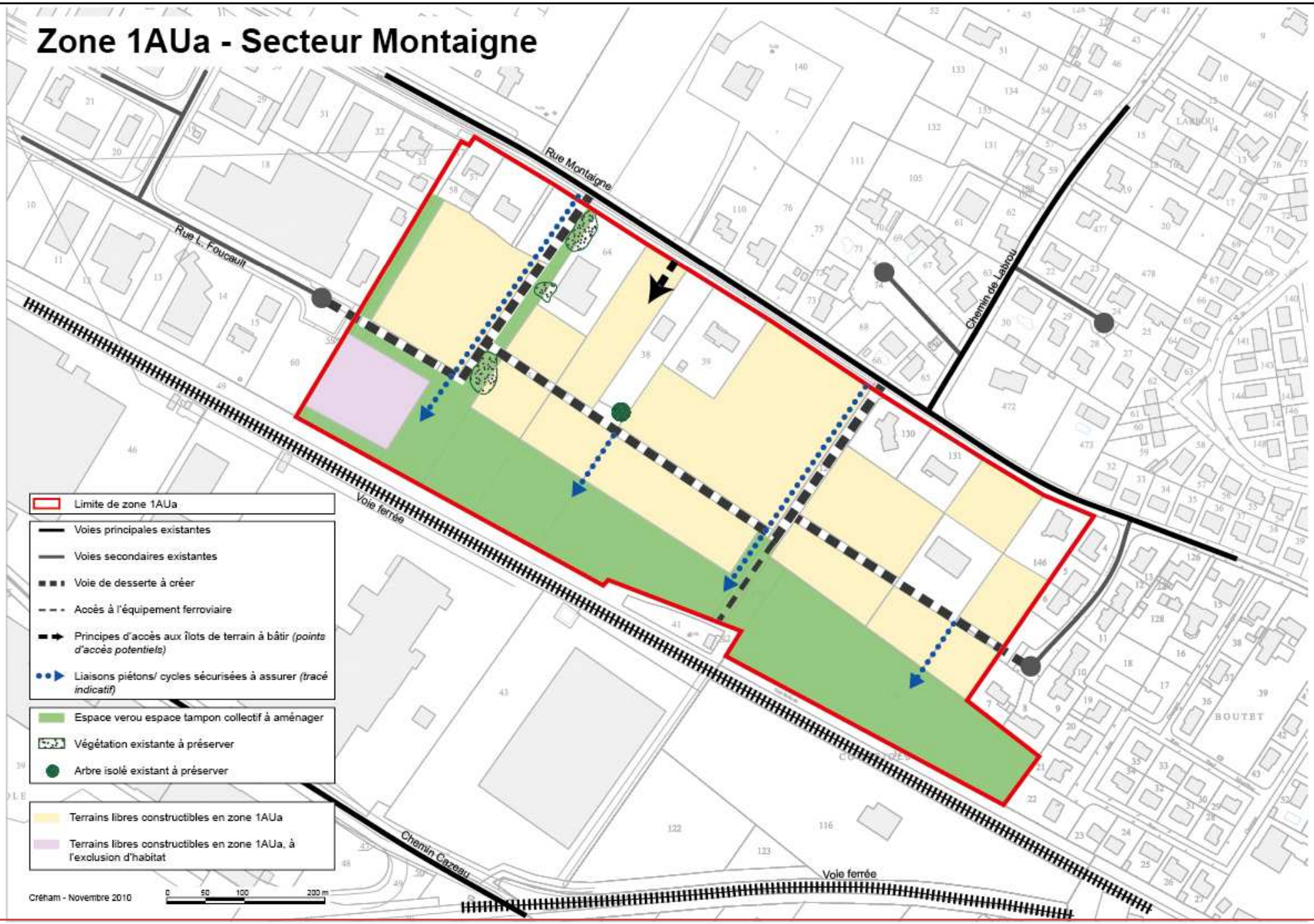
  ⇨ Permettre une intégration qualitative des opérations par la prise en compte des contraintes environnementales du site (nuisances sonores de la voie ferrée)

ZAE
Michelon
Impasse Foucault
Voie de chemin de fer
Rue Montaigne
Impasse Messager
Secteur rue Montaigne
0
100 m

- Orientations d'aménagement :
  - ⇨ Prolongement de la voie de desserte impasse L. Foucault avec au moins 2 connections avec la rue M. Montaigne
  - ⇨ Aménagement d'un espace vert collectif au droit de la voie ferrée (épaisseur minimum de 70 mètres depuis l'axe de la voie ferrée, pour l'habitat) avec une accessibilité piétonne aisée depuis les autres espaces publics de la zone
  - ⇨ Préservation des arbres existants identifiés au document graphique

- Recommandations complémentaires :
  - ⇨ Prolongement de la voie de desserte impasse A. Messager
  - ⇨ Aménagement d'un îlot à vocation artisanale, de commerces ou de services en continuité de la ZA impasse Foucault
  - ⇨ Plantation de hautes tiges dans l'espace vert collectif sud visant à minimiser l'impact sonore de la voie ferrée et à valoriser le cadre de vie
  - ⇨ Réalisation d'une protection sonore de type merlon végétalisé

Zone 1AUa - Secteur Montaigne



2.2.3 - La zone 1AUa de la rue Renoir :

- Caractéristiques du site :

  ⇨ Secteurs situés entre la voie de chemin de fer, la rue Renoir, la rue Cassin et la rue Camus, à proximité du Centre de Formation Professionnelle

  ⇨ Le secteur 1AUa de la rue Renoir (environ 5 ha) a une localisation intermédiaire entre le quartier de la Gravette, et l'extrémité Est du projet élargi du Front de Garonne (chapelle de Granon)

Centre de Formation Professionnelle

Quartier de la Gravette

  ⇨ Le site est actuellement occupé par des bâtiments économiques dont l'activité a cessé, et son aménagement s'inscrit donc dans une démarche de renouvellement urbain

- Objectifs :

  ⇨ Assurer l'intégration fonctionnelle des opérations à l'échelle des îlots riverains et, en profitant de sa localisation intermédiaire, à l'échelle interquartier

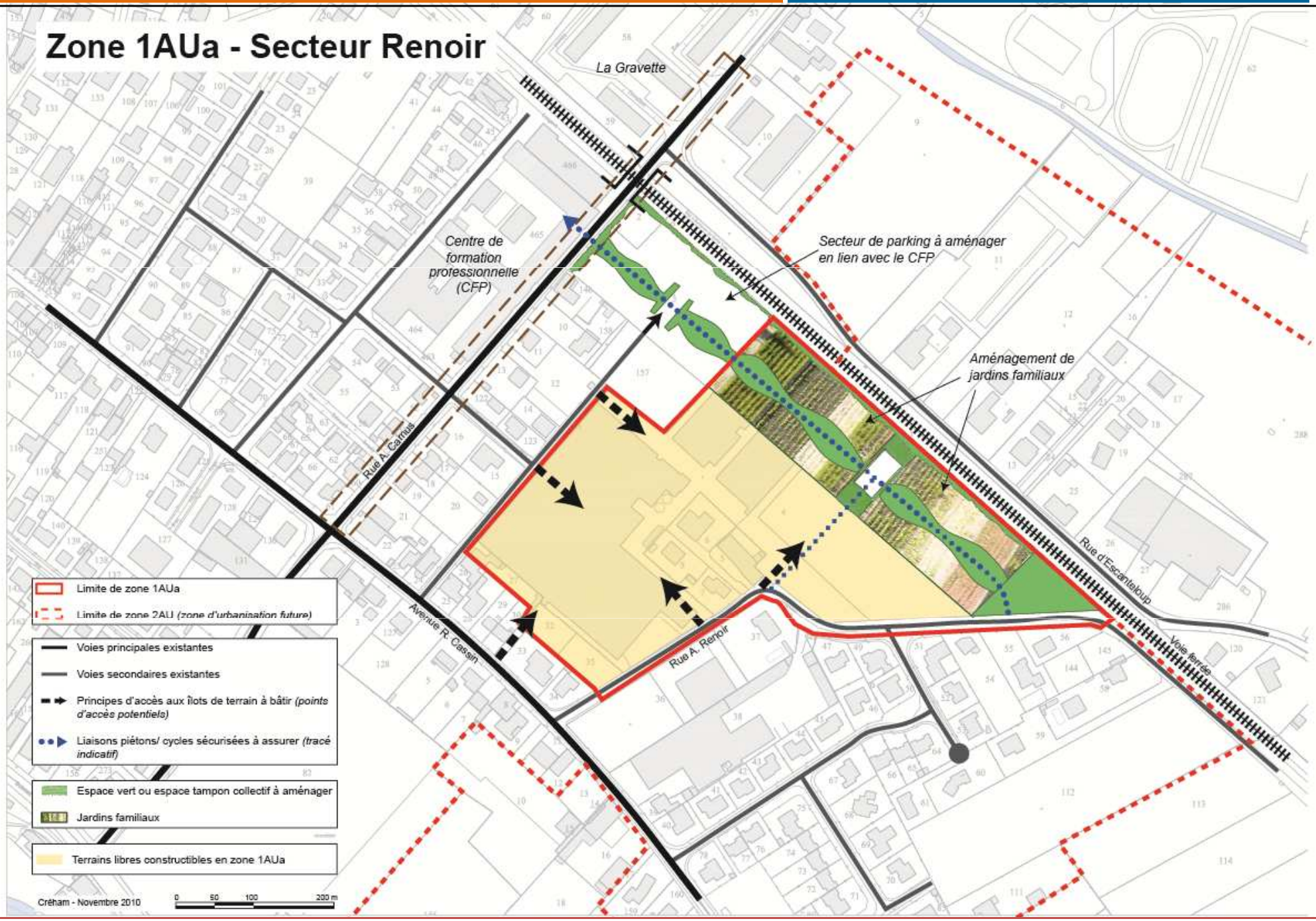
  ⇨ Permettre une intégration qualitative des opérations par la prise en compte des contraintes environnementales du site (nuisances sonores de la voie ferrée)

La Gravette
CFP
Avenue Cassin
Rue Camus
r. Manet
Rue Manet
Rue Renoir
Voie de chemin de fer
Chapelle de Granon
Secteur rue Renoir
0
100 m

- Orientations d'aménagement :
  - ⇨ Prolongement de la rue E. Manet jusqu'à la rue A. Renoir
  - ⇨ Aménagement d'un espace vert collectif au droit de la voie ferrée (épaisseur minimum de 70 mètres depuis l'axe de la voie ferrée) avec une accessibilité aisée depuis les autres espaces publics de la zone et une continuité piétonne entre les rue Camus et Renoir

- Recommandations complémentaires :
  - ⇨ Aménagement de jardins familiaux au sein de l'espace de recul de la voie ferrée, en lien avec le programme envisagé et/ou avec le quartier de la Gravette
  - ⇨ Plantation de hautes tiges dans l'espace vert collectif nord visant à minimiser l'impact sonore de la voie ferrée et à valoriser le cadre de vie

Zone 1AUa - Secteur Renoir



2.2.4 - Les zones 1AUa de Danois et 1AUb de Chemin du Casse :

- Caractéristiques du site :

  ⇨ Secteurs situés en périphérie, entre l'avenue Fleming et la rocade nord, il se situe dans un secteur de mitage urbain peu structuré, intégrant quelques opérations récentes denses qui amorcent la transformation du paysage de ce quartier

  ⇨ Le site se divise en 2 secteurs :

  - un secteur 1AUa au sud (environ 3 ha) qui intègre des opérations d'ensemble en cours de réalisation
  - un secteur 1AUb au nord (environ 6 ha) au contact direct de la zone naturelle N2 incluant la rocade nord

- Objectifs :

  ⇨ Organiser la cohérence d'ensemble des opérations (urbaine, fonctionnelle, paysagère)

  ⇨ Favoriser la greffe des opérations dans leur environnement naturel (proximité des coteaux et de l'espace rural) et urbain (adoucir la transition avec les opérations récentes)

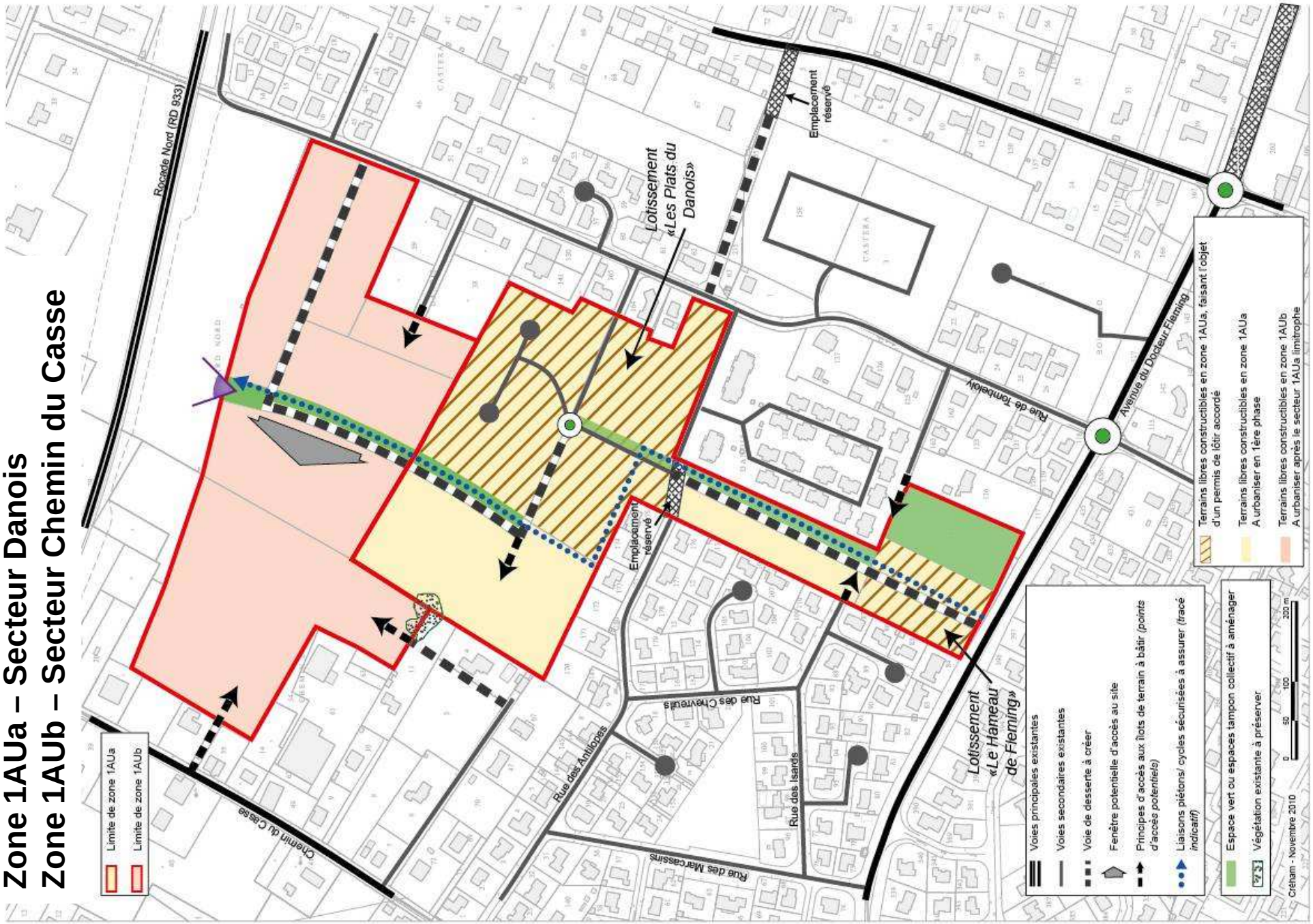
Rocade nord
Chemin du Casse
Lotissement
« Les Plats du
Danois »
Rue Saigas
Rue de Tombelaye
Avenue Fleming
Secteurs Danois – chemin du Casse
0
100 m

- Orientations d'aménagement :
  - ⇨ Aménagement de la continuité viaire entre la rue de Tombeloly et la rue Saigas (ER)
  - ⇨ Prolongement de la voie de desserte interne du lotissement « les Plats du Danois » vers le nord, conformément au schéma d'orientation et bouclage avec la rue de Tombeloly par la parcelle 74
  - ⇨ Continuité viaire à aménager entre la rue de Tombeloly et le chemin du Casse
  - ⇨ Accompagnement des voies de desserte interne Nord / Sud par des espaces verts collectifs de 10 mètres de large minimum, mettant en scène les perspectives sur le coteau
  - ⇨ Continuité des espaces verts collectifs des opérations avec la zone naturelle N2 située au nord
  - ⇨ Préservation des arbres existants situés au nord de la parcelle 11, en limite d'opération

- Eléments de phasage prévisionnel :
  - ⇨ Le secteur 1AUa doit être aménagée avant le secteur 1AUb

- Recommandations complémentaires :
  - ⇨ Prolongement de la voie de desserte interne du lotissement « le hameau de Fleming » jusqu'à la voie de desserte interne du lotissement « les Plats du Danois »

Zone 1AUa – Secteur Danois
Zone 1AUb – Secteur Chemin du Casse



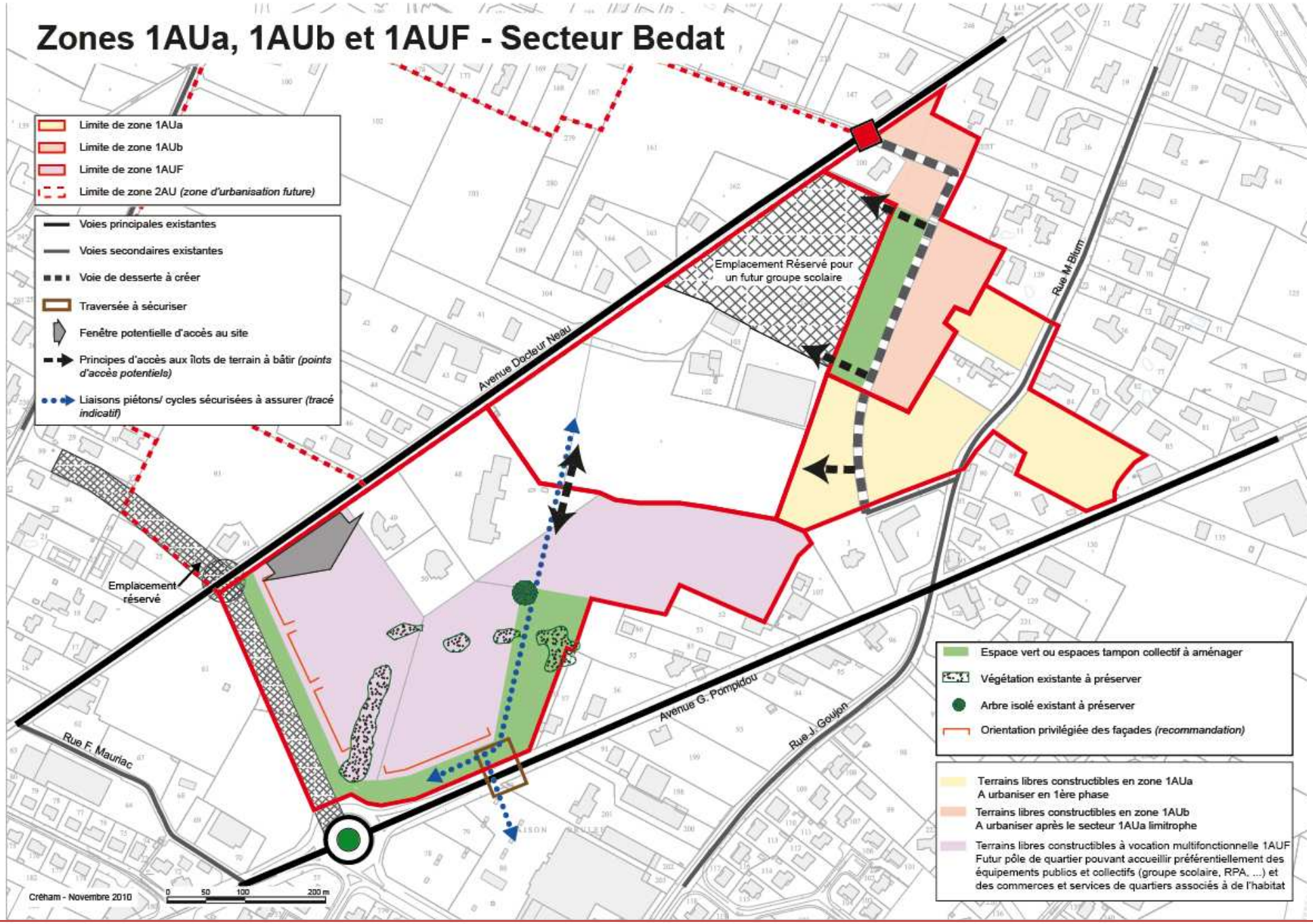
créham

2.2.5 - Les zones 1AUa et 1AUb du secteur Carrefour Bédat / rue du Dr Blum / avenue du Dr Neau :

- Caractéristiques du site :
  - ⇨ Secteurs situés en périphérie, entre l'emplacement réservé n°3 (voie structurante est-ouest), l'avenue du Dr Neau et l'avenue G. Pompidou, à l'ange nord-est du carrefour de Bédat. Marqué par la présence du centre commercial limitrophe, il est également bordé de secteurs de mitage urbain peu structuré.
  - ⇨ Le site se divise en 3 secteurs :
    - un secteur 1AUF au sud, à l'angle du carrefour Bédat (environ 7 ha) qui comprend des équipements collectifs de santé existants
    - un secteur 1AUa à l'est (environ 2 ha) de part et d'autre de la rue du Dr Blum
    - un secteur 1AUb au nord (environ 1,5 ha) situé entre le secteur 1AUa et l'avenue du Dr Neau
- Objectifs :
  - ⇨ Créer ou conforter un nouveau pôle de quartier autour d'un équipement public structurant (nouveau groupe scolaire), des espaces de commerces et services de proximité et des formes d'habitat intermédiaires
  - ⇨ Organiser la cohérence d'ensemble des opérations (urbaine, fonctionnelle, paysagère)
  - ⇨ Favoriser la greffe des opérations dans leur environnement naturel et urbain
  - ⇨ Participer au traitement qualitatif de l'entrée de ville par l'avenue Pompidou et son articulation urbaine avec l'axe est-ouest vers l'avenue Fleming

Avenue du Dr Neau
Rue du Dr Blum
Clinique et services de santé
Avenue Pompidou
Carrefour de Bédat
Centre commercial
Secteurs Carrefour Bédat / rue du Dr Blum / avenue du Dr Neau
0
100 m

- Orientations d'aménagement :
  - ⇨ Aménagement de la continuité viaire entre la rue du Dr Blum et l'avenue du Dr Neau conformément au document graphique
  - ⇨ Prolongement de l'axe est-ouest vers l'avenue Fleming depuis le carrefour Bédat (ER n°3)
  - ⇨ Sécurisation des traversées de l'avenue Pompidou entre le secteur 1AUf et le centre commercial, et vers le centre ville
  - ⇨ Orientation et qualité des façades bâties le long de l'avenue Pompidou et de l'emplacement réservé n°3 afin :
    - d'accompagner l'entrée de ville
    - de créer un repère urbain en lien avec le nouveau pôle de quartier
    - de marquer la hiérarchie des voies (maillage est-ouest de l'ER n°3)
  - ⇨ Création d'un espace vert collectif, support de liaison piétonne, en limite est de la parcelle 59 (espace tampon vis-à-vis des habitations existantes)
  - ⇨ Préservation de la végétation existante reportée au document graphique et intégration dans la composition de projet
- Eléments de phasage prévisionnel :
  - ⇨ Le secteur 1AUa doit être aménagée avant le secteur 1AUb
- Recommandations complémentaires :
  - ⇨ Organisation des continuités viaires entre les zones 1AU et 2AU limitrophes


Zones 1AUa, 1AUb et 1AUF - Secteur Bedat
Limite de zone 1AUa
Limite de zone 1AUb
Limite de zone 1AUF
Limite de zone 2AU (zone d'urbanisation future)
Voies principales existantes
Voies secondaires existantes
Voie de desserte à créer
Traversée à sécuriser
Fenêtre potentielle d'accès au site
Principes d'accès aux îlots de terrain à bâtir (points d'accès potentiels)
Liaisons piétons/ cycles sécurisées à assurer (tracé indicatif)
Emplacement Réservé pour un futur groupe scolaire
Emplacement réservé
Avenue Docteur Neau
Avenue G. Pompidou
Rue F. Maurlac
Rue J. Goujon
Rue M Blum
Espace vert ou espaces tampon collectif à aménager
Végétation existante à préserver
Arbre isolé existant à préserver
Orientation privilégiée des façades (recommandation)
Terrains libres constructibles en zone 1AUa
A urbaniser en 1ère phase
Terrains libres constructibles en zone 1AUb
A urbaniser après le secteur 1AUa limitrophe
Terrains libres constructibles à vocation multifonctionnelle 1AUF
Futur pôle de quartier pouvant accueillir préférentiellement des équipements publics et collectifs (groupe scolaire, RPA, ...) et des commerces et services de quartiers associés à de l'habitat
Créham - Novembre 2010
0 50 100 200 m