



Site d'étude - 25 000 m²



Déplacements



Axe de desserte

Liaison piétonne et cyclable

Urbain

Emplacement pour des logements collectifs (R+1 min)

Emplacement réservé pour l'extension de l'école

Tous les logements doivent être desservis par la voie interne à la zone sans compromettre l'aménagement de son ensemble (y compris la partie hachurée)

Imposer une densité minimale de 20 logements à l'hectare en dehors de la zone d'extension de l'école (soit 23 000m²)

Environnement et Paysage

Traitement paysager de la façade rue de Cayeux et le long de l'extension potentielle

Mail planté d'au moins 4m de large intégrant la liaison douce



Orientations particulières

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes s'appliquent à la zone 1AU, zone où le développement peut être « immédiat » ou « à court terme ».

Périmètre soumis aux orientations de la zone d'aménagement

Le périmètre de la zone 1AU correspond à celui de la zone pouvant être urbanisée.

Desserte et liaisons routières

Depuis la rue de Cayeux à l'Ouest (à partir du rond-point de la fosse 10), il existe déjà un accès débouchant sur une voie de desserte carrossable menant à l'arrière de l'école Voltaire et située au sud de la zone 1AU (= chemin des Ecoliers). La desserte de la partie sud, correspondant d'une part, à l'ilot spécifiquement dédié à l'accueil des futurs logements collectifs (R+1 minimum) (= zone hachurée en orange), et d'autre part, à l'emplacement réservé pour l'extension future de l'école (=zone grisée), pourra se faire via le chemin des écoliers.

Pour le reste de la zone (= partie nord), la desserte de fera obligatoirement par un second et unique ~~un~~ accès maximum à la zone pourra être créé à créer depuis la rue de Cayeux à l'Ouest (à partir du rond-point de la fosse 10).

La desserte ~~du~~ de la partie nord du site ~~et de la zone d'extension future~~ se fera par l'intérieur de la zone.

Aucune connexion automobile ne sera réalisée entre la rue Présencé et la zone.

Tous les logements doivent être desservis par la voie interne à la zone sans compromettre l'aménagement de son ensemble (y compris la partie hachurée).

Liaisons douces

L'aménagement de ces zones devra assurer une sécurisation des déplacements doux (piétons, cyclistes, rollers...) au sein de celles-ci.

Equipements

L'école Voltaire se situant au sud de la parcelle, une zone accolée à l'espace de l'école sera à privilégier pour l'implantation de nouveaux équipements publics et prévoir l'extension future de l'école.

Habitat avec formes de mixité

Au sud de la zone 1AU, un emplacement spécifique sera réservé pour la création de logements collectifs (R+1 minimum) ~~sur la zone et~~ à proximité immédiate de l'emplacement réservé pour l'école afin de favoriser la densification et diversifier l'offre en logements. De même, une densité minimale de ~~18~~ 20 logements à l'hectare sera imposée en dehors de la zone d'extension de l'école.

Une zone d'extension future, pourra être aménagée ensuite au nord du périmètre de projet. Cette La zone sera composée de plusieurs lots libres ~~de 20 lots libres maximum~~, avec une homogénéité des tailles ~~de parcelles~~ des lots et des volumes de constructions. Aucun accès des lots ne se fera directement depuis la rue de Cayeux.

Intégration paysagère

Un axe de « trame verte » traversera la parcelle. Il s'agira d'un mail planté de 4m de large qui permettra d'intégrer la liaison douce reliant la rue Préssencé jusqu'à la voie de desserte interne de la parcelle.

Un traitement paysager sera opéré en façade de la rue de Cayeux mais aussi en frange de la zone en continuité de l'extension potentielle de la zone au Nord.