

RENOUVELLEMENT URBAIN

37 - RUE ALEXANDRE DUMAS

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

CONTEXTE

Adressé sur la rue Alexandre Dumas, ce site bénéficie d'une position stratégique, à proximité de grands équipements tels qu'Aquapôle, la Cité Scolaire ou encore le pôle santé, il est au coeur d'une **zone mixte dédiée de préférence aux activités économiques** de type artisanal, commercial et tertiaire, qui peuvent être complétées par une offre de logement.

ENJEUX URBAINS ET ARCHITECTURAUX

- Mixité programmatique **privilégiant les activités économiques**
- Intérêt patrimonial portant sur la halle existante et son mur de clôture en briques
- Cohérence des rapports d'échelle avec l'environnement urbain proche
- Confortement de l'ambiance paysagère et renforcement de la place du végétal (ambiance de «bois habité»)
- Gestion intelligente des flux et des accès au site
- Limitation de la présence de la voiture dans le futur projet
- Qualité architecturale, harmonie des teintes et pérennité des matériaux

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1/ Intégration urbaine et architecturale

- l'activité économique devra privilégier une implantation le long de la rue Alexandre Dumas
- les accès au site devront être limités à 1 voire 2, éloignés le plus possible de la voie de desserte d'Aquapôle
- implantation des constructions nouvelles en retrait d'un minimum de 10m tel que figuré sur le plan ci-contre, à l'exception des constructions existantes préservées
- en cas de constructions à usage d'habitation, elles seront traitées sous forme de petits plots
- le linéaire des façades des nouvelles constructions ne pourra pas être supérieur à 25m
- toutes les façades devront être traitées comme des façades principales (pas de pignons aveugles...)
- qualité architecturale avec utilisation de matériaux qualitatifs, pérennes et aux teintes neutres et naturelles
- hauteur des constructions limitée à R+2+A à proximité d'Aquapôle avec une attention particulière portée aux vues générées vers cet équipement
- en cas d'habitat, privilégier de grands logements qualitatifs
- en cas de logements, prévoir des espaces extérieurs (jardins, balcons, terrasses...)


2/ Intégration paysagère


- coeur d'îlot traité sous forme d'espace vert végétalisé et planté d'un seul tenant dont l'implantation est laissée libre
- limites traitées par un dispositif perméable et un traitement paysager qualitatif (à l'exception du mur existant préservé)
- la présence de la voiture sur site sera minimisée notamment en réduisant les aires de stationnement aérien. 50% des places devront être réalisées en ouvrages (sous-terrain...)
- les espaces libres de construction et les aires de stationnement bénéficieront d'un traitement paysager de qualité
- le traitement paysager doit privilégier la plantation d'arbres



LEGENDE

 Traitement des limites par dispositifs perméables + végétation
Pas de bâti implanté dans cet espace (sauf existant conservé)

 Zone de hauteur limitée à R+2+A

 Bâti existant présentant un intérêt patrimonial