

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation Secteur Mistral



- Secteur dédié à l'habitat et aux équipements publics
- Secteur dédié à l'habitat
- Principe d'espace public / place
- Principe d'espace public / trame verte
- Principe d'accès
- Principe de cheminements piétons
- Principe d'alignement du bâti
- Desserte existante

Orientation d'Aménagement

Zone UA / UB « Mistral »

Contexte et objectifs de l'orientation d'aménagement

Situation de la zone	Le secteur couvert par les orientations d'aménagement se situe au quartier Mistral entre le rond-point des Phocéens, le Bd Carnot, la rue Jules Ferry, le Bd Paul Cézanne et l'avenue Victor Hugo
Surface	<p>La surface de la zone s'élève à environ 3,4 hectares qui sont réservés à la création de logements, de services de proximité, d'équipements, d'espaces publics, de parcs de stationnement et de chemins piéton.</p> <p>Les secteurs à aménager se décomposent de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - environ 1,9 hectare pour le secteur dédié principalement à l'habitat, - environ 0,7 hectares pour le secteur dédié principalement à l'habitat et aux équipements publics, - environ 0,6 hectares pour le secteur dédié principalement aux espaces publics.
Vocation future de la zone	<p>Conformément aux orientations inscrites au PADD, ce secteur doit se développer de manière « maîtrisée et durable » en répondant aux objectifs de « mixité sociale » et de recentrage de l'urbanisation tout en assurant la diversité des fonctions urbaines.</p> <p>Cette zone est vouée à accueillir plusieurs fonctions urbaines : un espace dédié à des équipements et /ou de l'habitat à l'Ouest, , un espace dédié au logement, un espace dédié aux équipements, accompagnés de parcs de stationnement, de places publiques et de cheminements piéton.</p>
Objectifs poursuivis	<p>L'aménagement de ce secteur concourt à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilégier la centralité et le développement durable en créant un secteur d'habitat pour répondre aux besoins ; - renforcer la liaison avec le Cours, ses commerces, services et équipements (cheminements et accès) ; - accroître l'offre de logements au centre ville et notamment le logement à loyer modéré (social) sur la commune ; - diversifier les formes d'habitat ; - développer les équipements ; - aménager l'espace public commun partagé par tous.

<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement : la typologie de l'urbanisation, l'accessibilité et la création de liaisons et d'espaces publics (mail vert, places...)</p>
<p>Traiter la mise en relation avec le Cours et la structuration sur le Boulevard urbain</p>	<p>La mise en relation de la nouvelle zone d'aménagement avec le Cours doit faire l'objet d'un traitement adapté : création de liaisons piétonnes, renforcement de l'espace public, maintien de la capacité de stationnement.</p> <p>Afin de donner un statut de centre ville à ce secteur un principe d'alignement d'au moins une façade des constructions sur voie est positionné au Sud sur le Bd urbain.</p>
<p>Typologie de l'urbanisation et mixité</p>	<p><u>Espace dédié aux équipements et à l'habitat</u></p> <p>Cet espace proche de la gare est destiné à accueillir des équipements publics, collectifs, des services et de l'habitat</p> <p><u>Espace dédié à l'habitat</u></p> <p>La création de logements est prévue sous forme de maisons de ville et de collectifs alternant avec des espaces paysagés et publics.</p> <p><u>Création de logements à loyers modérés et/ou intermédiaires</u></p> <p>Le secteur d'habitat devra accueillir du logement locatif social ou de l'accession sociale.</p> <p>La nouvelle zone devra se développer de façon harmonieuse avec le centre ville et l'habitat existant en intégrant les éléments remarquables du paysage (art L. 123-1.7 du code de l'urbanisme) et le risque inondation.</p>
<p>Accessibilité et desserte du secteur</p>	<p>La desserte du secteur est existante depuis le Boulevard Urbain c'est essentiellement à partir de celui-ci que sera assurée l'accès voiture.</p> <p>Un bouclage doit être prévu entre les différentes fonctions urbaines.</p> <p>Des liaisons piétonnes devront exister entre les différents secteurs et le Cours.</p>