

D - Pièces modifiées - O.A.P Sectorielles créées ou modifiées, pièce n°3-2-1

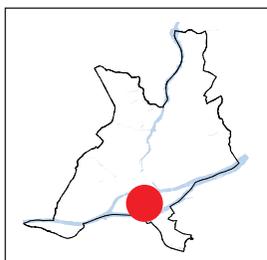
O.A.P Gustave Roch / Victor Hugo

Le dossier initial de modification n°1 du PLUm transmis, en décembre 2021, aux personnes publiques associées ainsi qu'à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale comporte une erreur matérielle.

La pièce 3-2-1 présentant les O.A.P créées ou modifiées dans le cadre de la modification n°1 est erronée p.66 du document. Le texte présenté correspond à celui de la version opposable du PLUm avant modification. Or, ce dernier est modifié dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUm comme il a été mentionné dans la notice explicative p.337 de la manière suivante :

«Au regard des éléments patrimoniaux à préserver et réhabiliter, l'énoncé des objectifs est précisé pour que la surface de plancher à créer soit bien entendue comme calculée en complément des éléments patrimoniaux conservés. Pour autant les objectifs de mixité sociale, s'appliquent au prorata de la surface de plancher (SP) totale (créée ou existante) dédiée à l'habitation. La SP développée dans les volumes préexistants est intégrée à la SP totale maximale autorisée sur le site.»

Le présent document corrige cette erreur en annexant l'O.A.P modifiée tel qu'il a été indiqué dans la notice explicative p.337 avec un texte lui même adapté en conséquence (voir pages suivantes).



Caractéristiques du site

Le site d'environ 0.8 hectare est délimité: au nord par l'allée Paul Nizan, au sud par le boulevard Gustave Roch, à l'ouest par le boulevard Victor Hugo et à l'est par l'école Gustave Roch.

Le site est actuellement occupé par une entreprise industrielle.

Objectifs d'aménagement

La nouvelle opération accompagnera la mutation du foncier



dans le respect des formes urbaines du faubourg. Elle créera une perméabilité piétonne dans le grand îlot de la Madeleine qui permettra notamment de relier le cœur du faubourg aux berges.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Le projet porte sur un îlot mixte composé de bureaux, d'activités, de commerces et d'habitation.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet recherchera une certaine intensité urbaine, en relation avec sa très bonne accessibilité depuis le boulevard Babin Chevaye, lui-même desservi par une ligne de transport en commun en site propre (chronobus C5).

Le projet s'appuiera également sur une liaison douce connectant le boulevard Gustave Roch et la rue Paul Nizan.

Sur le plan architectural, les constructions ménageront des césures vers le cœur de l'îlot. Le bâtiment patrimonial situé boulevard Victor Hugo sera conservé et mis en valeur.

Une hauteur sous plafond confortable des logements sera privilégiée (au moins 2,70 mètres) afin de favoriser leur qualité et leur meilleure habitabilité.

C - Garantir la qualité environnementale

Pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, un coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec un objectif de 0.4.

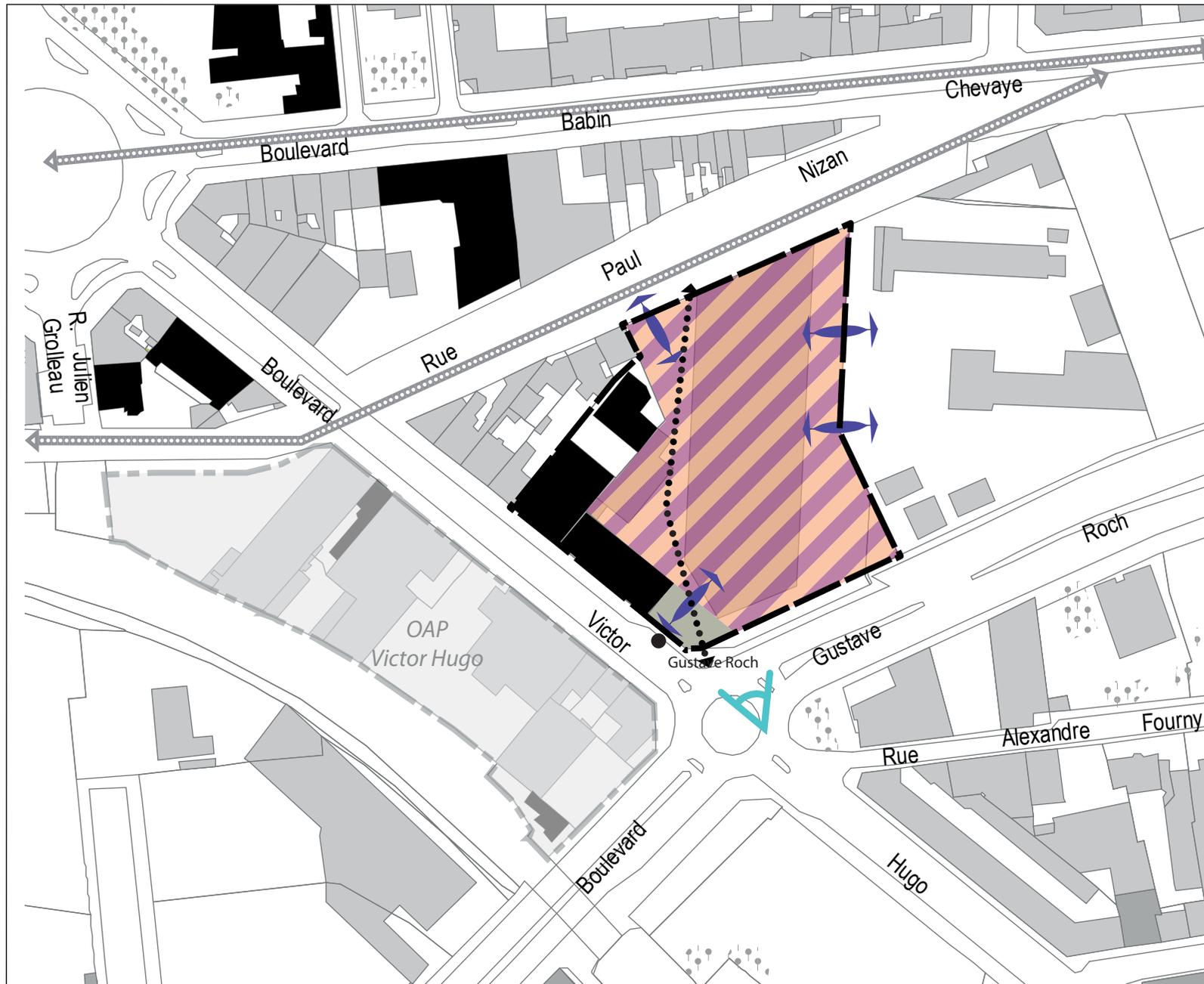
Eléments de programmation et de phasage

Surface du site: environ 0.8 hectare

Programmation: zone mixte de bureaux, d'activités, **de commerces et habitation**.

L'objectif est de tendre vers **la création** d'une surface de plancher totale comprise entre 8000 et 9000 m² **en complément des éléments patrimoniaux conservés**. Cette surface est occupée pour 20 % minimum par des activités.

La part de surface de plancher (**créée ou existante**) dédiée à **l'habitation** doit comprendre 35 % de locatifs sociaux, 10 des 35 % pouvant être réalisés sous forme **d'habitats abordables**. Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axes de transport en commun structurant
 -  Axe de transport en commun (bus 26)
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Secteur de projet hors de l'OAP
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur avec mixité des programmes
 -  Espace non bâti
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Patrimoine à préserver
 -  Principe de perméabilité visuelle
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Cône de vue à préserver

