

Séquence n° 2 : AVENUE DE LA REPUBLIQUE



1/ Analyse règlementaire

La séquence étudiée avenue de la République est située en Zone UD :

- Emprise au sol limitée à 50% de la surface parcellaire
- 30% minimum de la surface parcellaire constituée d'espaces verts.
- Avenue de la République : hauteur minimale R+1+A / hauteur maximum de R+4+A.
- Les bâtiments doivent être implantés parallèlement à l'avenue de la République.
- L'implantation des bâtiments doit se faire avec un retrait minimal de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.
- En limite séparative : implantation en limite ou en retrait de 1/2H avec un minimum de 4m.
- En fond de parcelle un retrait de 2/3H doit être respecté avec un minimum de 6m.

Les 2 ilots sont soumis à l'OAP n°4 qui recommande la création d'un front urbain composé, ordonné et animé le long de l'avenue de la République avec des bâtiments de 4 à 6 niveaux et des commerces en RDC.

Des liaisons douces, piétonnes et vélos sont à développer.

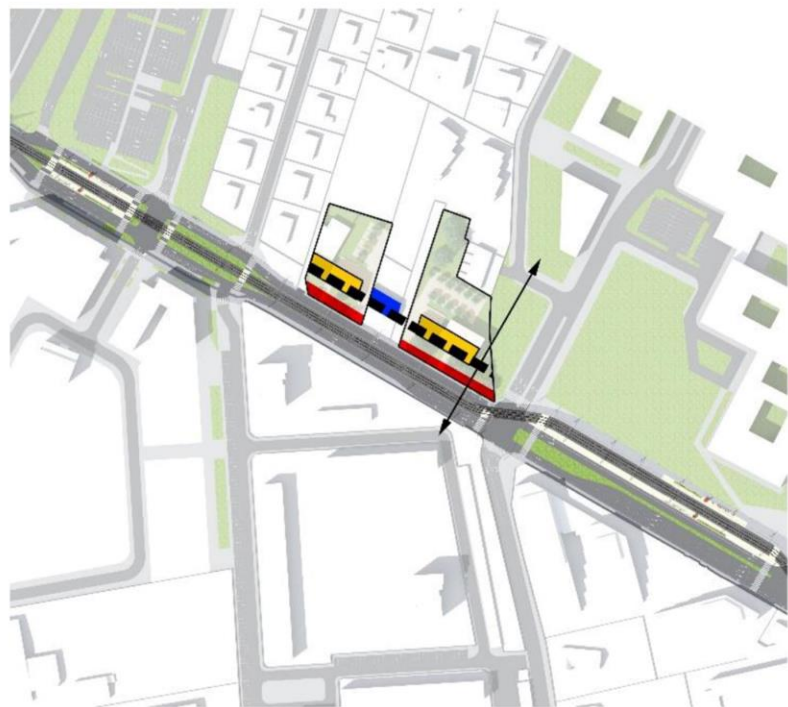







stu - 20/11/2012

- | | |
|---|---|
|  Voie automobile |  Traitement paysager à réaliser |
|  Transport en commun en site propre (TCSP) |  Façade urbaine à créer |
|  Liaison piétons-vélos existante |  Implantation préférentielle des commerces et services |
|  Principes de liaisons piétons-vélos à prévoir |  Coeur d'îlot à recomposer |

Implantations , alignements, retraits

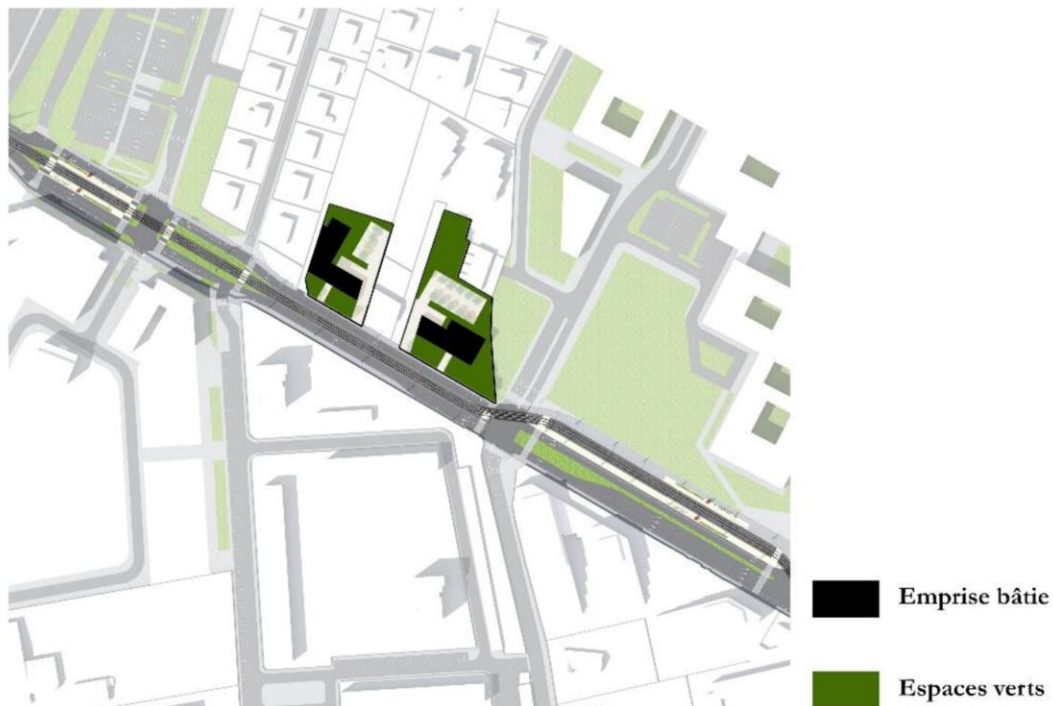
Implantation des bâtiments principaux parallèlement à l'avenue de la République suivant les préconisations du PLU et de l'OAP.



-  Zone de retrait
Article UD6 du PLU : Implantation des bâtiments en retrait de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
-  Alignement / création d'un front urbain le long de l'Avenue de la République (10m)
-  Implantation parallèle à l'Avenue de La République (article UD6 PLU)
-  Percées visuelles et liaisons piétonnes
-  Bâtiment existant

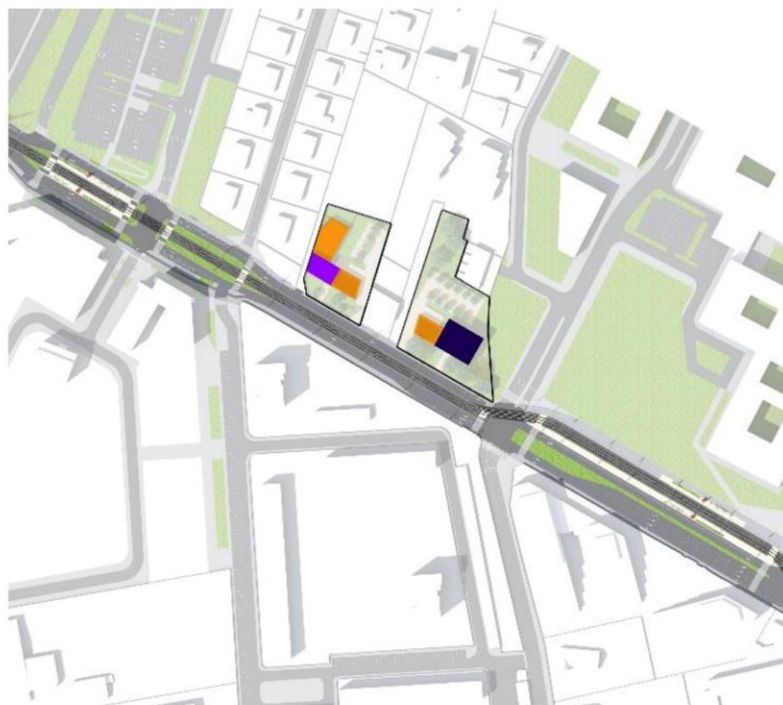
Emprises bâties et espaces verts




L'emprise bâtie est limitée par le PLU à 50%, le projet présente une emprise de 31% pour le plus petit lot et de 18% pour celui face au CHRU. Avec 36% à 54% d'espaces verts le projet propose une surface bien supérieure au minimum de 30% exigé.



Plan des hauteurs

Afin d'intégrer à la composition le petit immeuble existant situé entre les deux lots, la hauteur des bâtiments le long de l'avenue sera de R+1 et R+3. Sur le lot le plus petit, le bâtiment en retour sera limité à R+1 et sur le lot côté CHRU, le bâtiment à l'Est sera en R+4.



-  Hauteur R+1
-  Hauteur R+3
-  Hauteur R+4

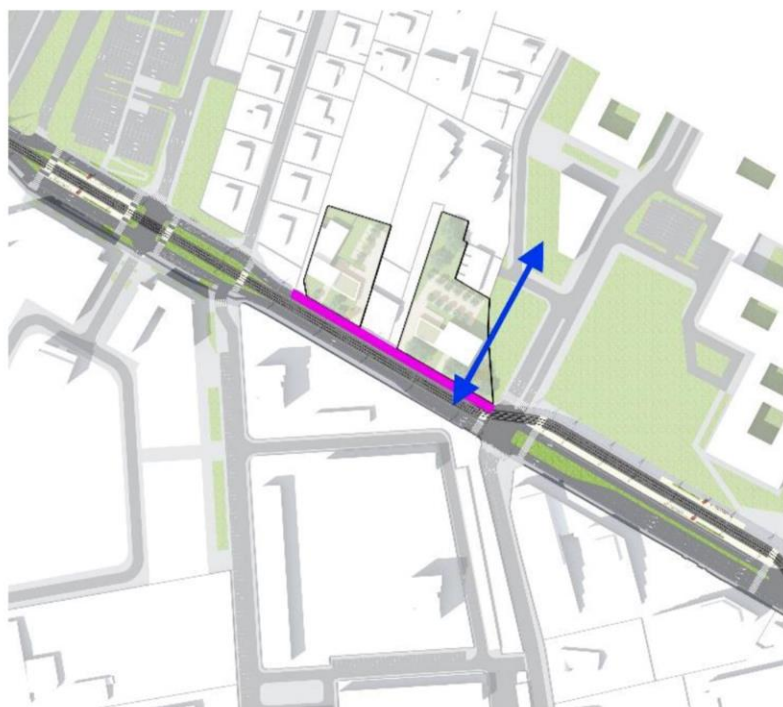
Article UD 10 du PLU :




Hauteur maximale autorisée: R+3+A

Hauteur maximale autorisée le long de
l'avenue de la République: R+4+A

Mobilités douces

Une piste cyclable ainsi qu'un cheminement piéton seront aménagés le long de la future ligne de tramway. Un chemin piéton viendra relier l'avenue de la République au Sud et la rue Jacques Monod au Nord.

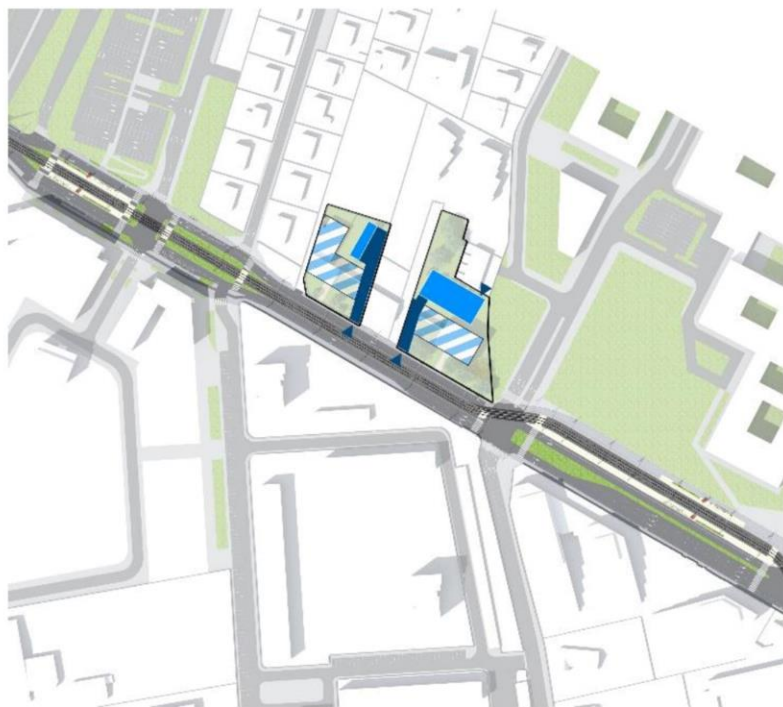


-  Cheminement piéton et piste cyclable
-  Futur aménagement du tramway
-  Cheminement piéton

Voies d'accès et stationnements automobiles




Les deux lots seront desservis par l'avenue de la républiques.

Le lot le plus grand, à l'Est face au CHRU, pourrait à l'avenir être desservi par la nouvelle voie créée au Nord-Est (modification de la rue Jacques Monod) en mutualisant les accès avec les maisons voisines existantes au Nord de la parcelle.



Capacité du site :

- 57 places en parkings souterrains
- 30 places en parkings extérieurs aériens

-  Voie d'accès automobile
-  Parkings aériens
-  Emprise parkings souterrains

Exemple de découpage en lots possible



Lot B1 :

Surface du lot 1956m²

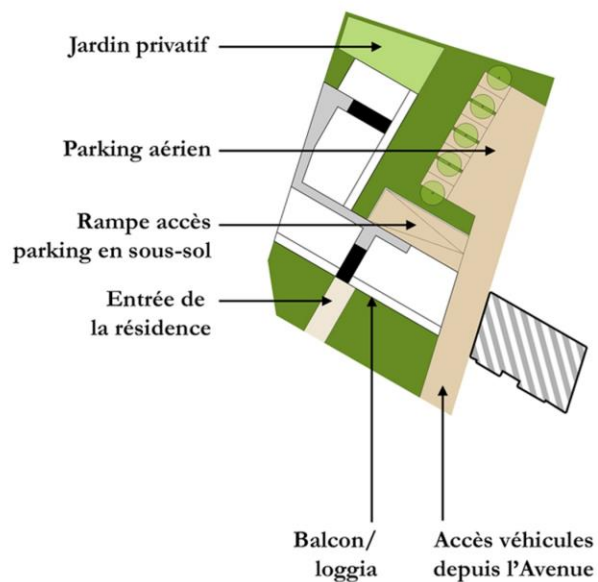
Lot B2 :

Surface du lot 2985m²

Proposition de capacité lot par lot

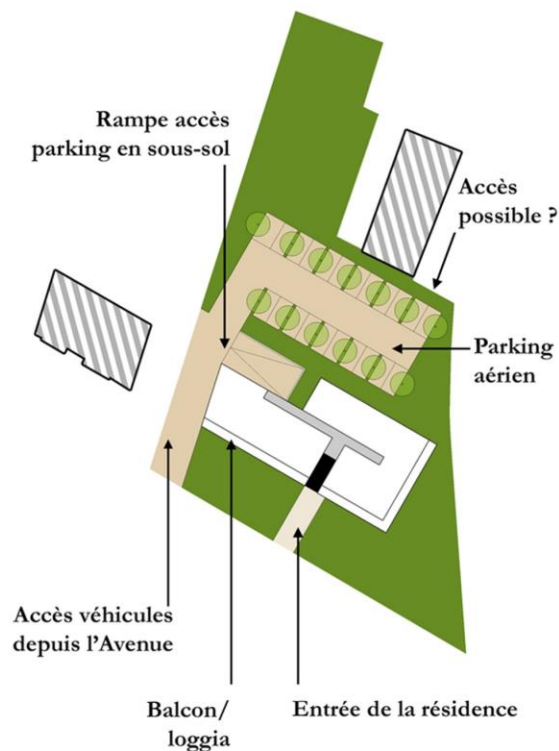
B1

20 logements
Hauteur: R+1 à R+3



B2

28 logements
Hauteur: R+2 et R+4



Bilan de la séquence n°2

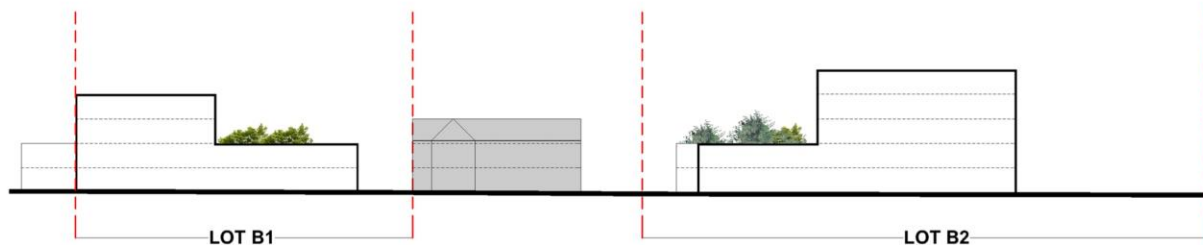


Lot B1 :
20 logements

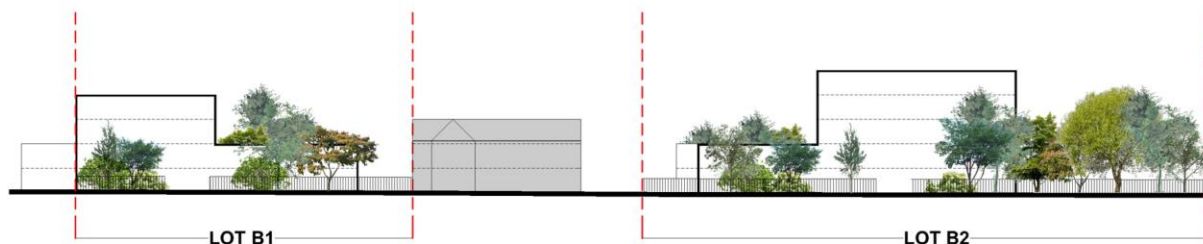
Lot B2 :
28 logements

TOTAL SEQUENCE N°2 :
48 logements

Gabarits des immeubles sur l'Avenue de la République



Gabarits: du R+1 au R+4
pour encadrer le bâtiment
existant entre les deux ilots et
aller progressivement vers
l'hôpital.



Prolongement des espaces
paysagers du parc de l'hôpital
le long de l'Avenue de la
République.

Maquette numérique



Maquette numérique

