

Document approuvé

Commune de Lons-le-Saunier

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°3

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal : 12/11/2012

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

1ère modification simplifiée approuvée le 24/06/2013

2ème modification simplifiée approuvée le 22/12/2014

1ère modification approuvée le 24/06/2019

3ème modification simplifiée approuvée le 24/02/2020

5ème modification simplifiée approuvée le 22/11/2021

2ème modification approuvée par le Conseil
Communautaire en date du : 06/02/2025



initiative

INITIATIVE Aménagement et Développement

Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 Vesoul
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Agence de Besançon
Tél : 03.81.83.53.29 -
initiative25@orange.fr

Sommaire

Avant-propos	4
Orientations d'aménagement des principales zones à urbaniser	5
Orientations d'aménagement de la zone 1AU « secteur de Beaujean »	6
Orientations d'aménagement de la zone 1AU « secteur du Paradis »	8
Orientations d'aménagement de la zone 1AU « secteur des Gours »	9
Orientations d'aménagement pour un schéma des liaisons cyclables	11
Orientations d'aménagement sectorielle de rénovation urbaine	13

D'après l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

La présente pièce précise les orientations d'aménagement prévues à court ou moyen terme. Les études sont à différents stades de réflexion mais complètent et illustrent les projets d'aménagement et de développement de la commune.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

Un plan de principe des circulations douces dans la ville a été établi. Il correspond à une orientation d'aménagement à prendre en compte lors des nouveaux projets d'urbanisme ou d'aménagement sur la commune.

Orientations d'aménagement des principales zones à urbaniser

Orientations d'aménagement de la zone 1AU « secteur de Beaujean » :
cf. plan joint page suivante

Orientations d'aménagement de la zone 1AU « secteur du Paradis » :
cf. plan joint page suivante

Orientations d'aménagement de la zone 1AU « secteur des Gours » :
cf. plan joint page suivante

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU « SECTEUR DE BEAUJEAN »

La zone est divisée en 2 secteurs qui pourront s'aménager indépendamment l'un de l'autre pour tenir compte des problématiques de desserte et de relief.



Secteur 1

Programme et densité

- Densité minimale de 10 logements par hectare
- Habitat individuel ou intermédiaire
- Pas d'obligation en matière de logements conventionnés

Voirie

- Ce secteur sera desservi avec une entrée/sortie par la rue Lacuzon ainsi qu'une entrée/sortie par la rue de la Cotette.
- La voirie sera traitée selon les principes de la voie mixte donnant une priorité aux modes doux.
- L'accès à la rue Lacuzon sera réservé aux habitants du secteur 1.

L'augmentation du nombre de constructions nouvelles représentera moins de 10 % de l'urbanisation actuelle du quartier. A raison de 2 véhicules par logement, l'augmentation du trafic sera relativement modeste et répartie en entrée/sortie sur les 2 rues Lacuzon et La Cotette.

La voirie sera conçue comme une voirie du domaine public au cas où il serait envisagé une rétrocession.

Les voiries d'accès au secteur 1 depuis la rue Lacuzon et La Cotette devront disposer d'un système de collecte des eaux pluviales de manière à protéger les constructions situées à l'aval.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture seront récupérées et réutilisées sur la parcelle pour les usages de l'habitation et éventuellement pour le jardinage.

La gestion des eaux pluviales de ruissellement se fera à l'échelle du secteur, indépendamment du reste de la zone à urbaniser. Etant donnée la configuration de la zone, le point bas se trouvant à proximité immédiate d'habitat pavillonnaire existant, une vigilance particulière sera portée sur les solutions à mettre en œuvre pour ne créer aucun trouble vis-à-vis du voisinage.

La nature et le dimensionnement des ouvrages mis en place (noues, bassin de rétention...) devront être adaptés à la nature du sous-sol et à la pente naturelle et disposeront d'aménagements de type naturel et paysager.

Une attention particulière sera également portée sur la gestion des eaux de ruissellement au niveau de l'accès par la rue Lacuzon.

Secteur 2

Programme et densité

- Densité minimale de
 - 25 logements par hectare sur la partie centrale de la zone
 - 12 logements par hectare sur le reste de la zone
- Habitat individuel dense ou intermédiaire sur la partie centrale de la zone et en habitat individuel ou intermédiaire sur le reste de la zone
- Au moins 10 % des logements seront conventionnés.

Voirie

Dans la situation la plus défavorable, le nombre de véhicules générés par l'urbanisation future de la zone sera au maximum de 150 véhicules, l'objectif étant de réduire globalement le flux.

Ce secteur pourra être desservi par les rues Casteljau, Clertant et de la Cotette. La voie de desserte interne au secteur constituera un axe principal. Il sera aménagé en conséquence afin d'absorber le flux interne de véhicules. Ces 3 axes et notamment la rue Casteljau, ont la capacité d'absorber ce flux supplémentaire. L'accès à la rue Clertant sera réservé au quartier situé au Sud Est du secteur 2 dans le sens de la sortie.

La voirie sera traitée selon les principes de la voie mixte donnant une priorité aux modes doux.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture seront récupérées et réutilisées sur la parcelle pour les usages de l'habitation et éventuellement pour le jardinage. L'imperméabilisation des sols sur la parcelle sera limitée aux seules voiries d'accès et toitures. Le revêtement de tous les parkings (collectifs et individuels) sera perméable.

La gestion des eaux pluviales de ruissellement pourra se faire à l'échelle du secteur, indépendamment du reste de la zone à urbaniser. Les ouvrages disposeront d'aménagements de type naturel et paysager.

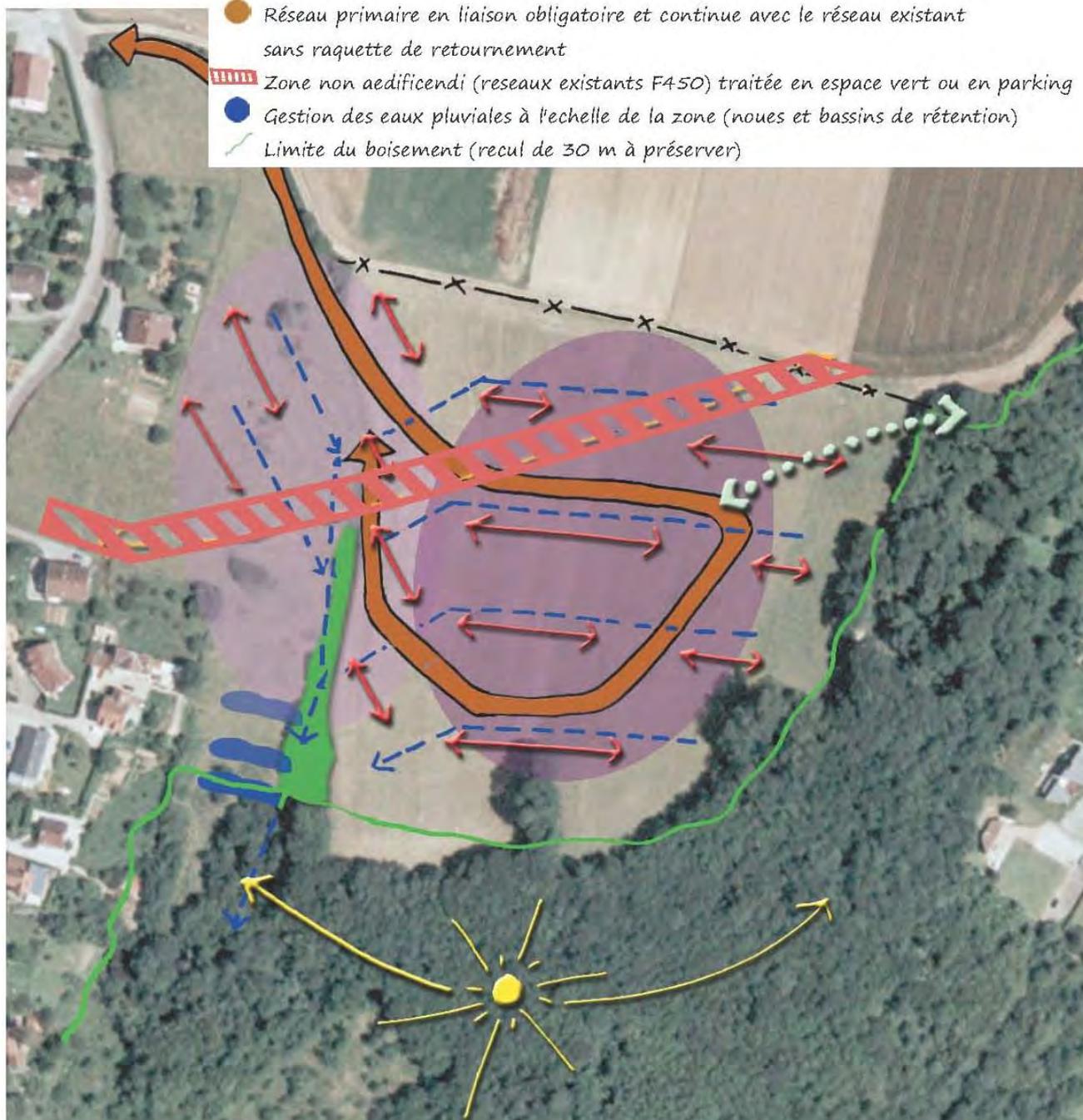
La nature et le dimensionnement des ouvrages mis en place (noues, bassin de rétention, raccordement au réseau s'il existe...) devront être adaptés à la nature du sous-sol et à la pente naturelle.

Les voiries d'accès devront disposer d'un système de collecte des eaux pluviales de manière à protéger les constructions situées à l'aval.

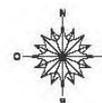
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU « SECTEUR DU PARADIS »



-  Bâti individuel implanté dans le relief, logements traversants avec jardins ou traversées végétalisées. Densité minimale de 15 logements/hectare
-  Trajectoire du soleil pour une implantation optimale du bâti ou des panneaux solaires
-  Maisons mitoyennes, ou en limites séparatives préférentiellement, densité minimale 15 logements par hectare
-  Boisements à préserver
-  Chemins piétons en continuité des chemins existants
-  Sens des façades à privilégier
-  Réseau primaire en liaison obligatoire et continue avec le réseau existant sans raquette de retournement
-  Zone non aedificandi (reseaux existants F450) traitée en espace vert ou en parking
-  Gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone (noues et bassins de rétention)
-  Limite du boisement (recul de 30 m à préserver)



0m 20m 40m 60m

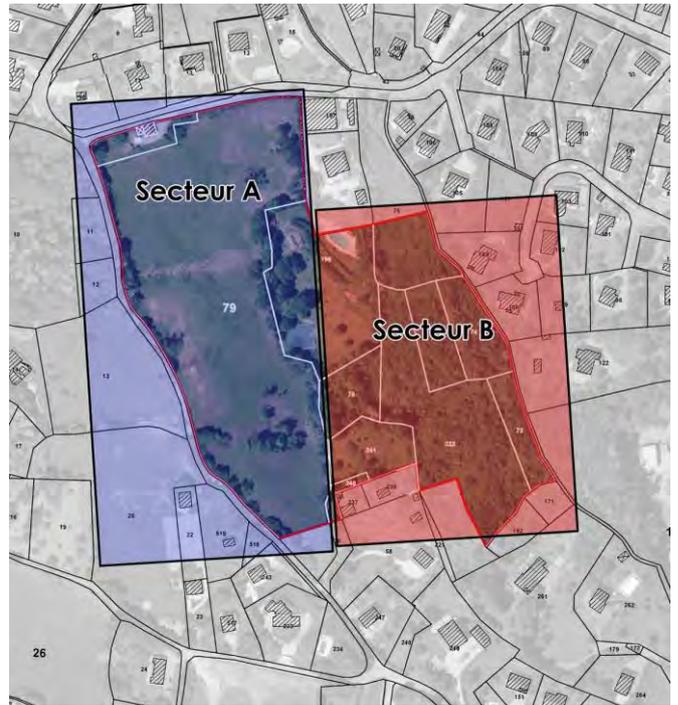


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU « SECTEUR DES GOURS »

Modalités d'urbanisation :

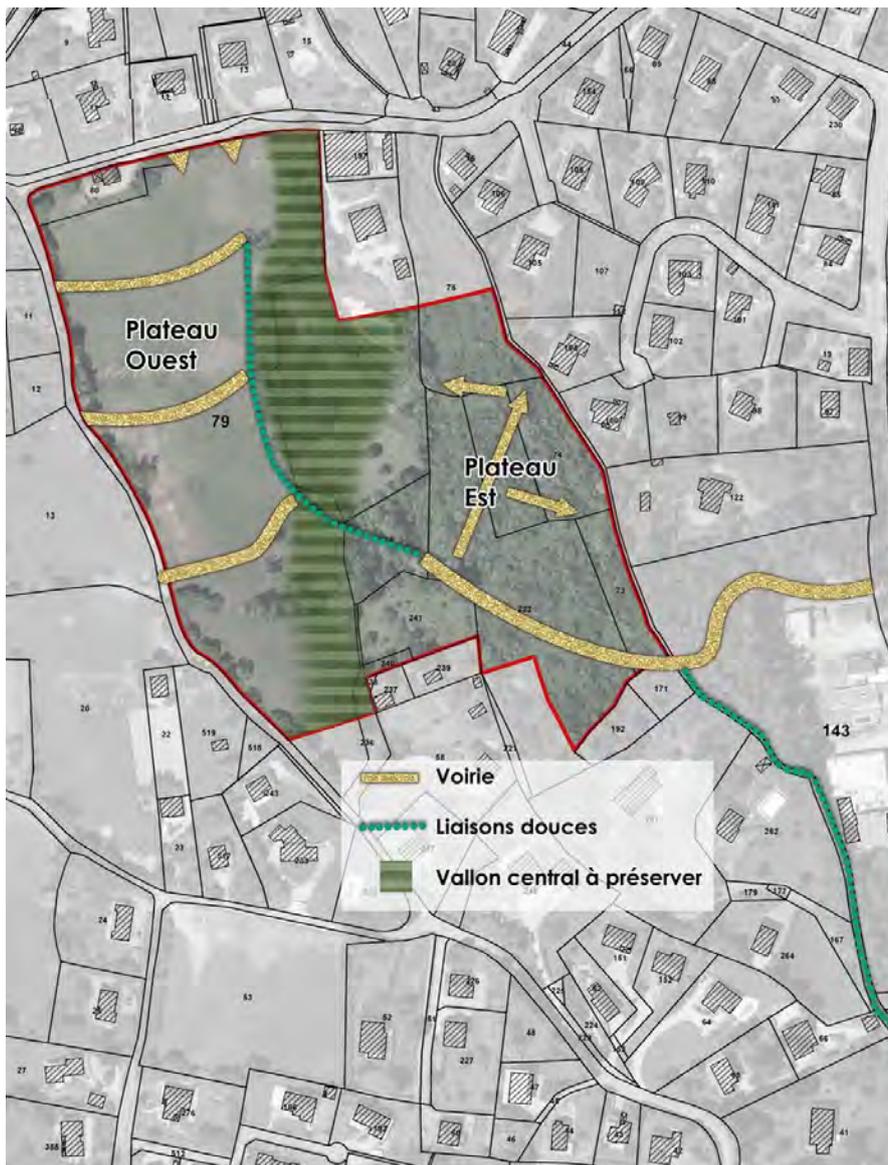
L'urbanisation de la zone pourra se faire en deux opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations ci-après. Ces deux opérations porteront sur les secteurs A et B ci-contre :

Chaque opération pourra être réalisée en plusieurs tranches. Chaque tranche devra prendre en compte la nécessité de permettre la réalisation de la tranche suivante.



Programme et densité

Densité minimale de 15 logements par hectare
Habitat individuel ou intermédiaire



Voirie

Le plateau Est sera desservi depuis la rue du Docteur Jean Michel

Le plateau Ouest sera desservi par le chemin de Pymont.

Une liaison douce connectera ces deux ensembles.

Les voies en impasse du plateau Est seront reliées entre elles par une voie douce (chemin piéton)

L'organisation des dessertes devra faciliter l'implantation des constructions dans la pente en privilégiant l'implantation vers le sud.

La voirie sera traitée selon les principes de la voie mixte donnant une priorité aux modes doux.

Paysage et environnement :

Le vallon central sera préservé de toute urbanisation.

Des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales

de la zone à urbaniser pourront y être réalisés. Ils devront avoir un caractère naturel et s'intégrer au milieu environnant.

Gestion des eaux pluviales

La nature et le dimensionnement des ouvrages mis en place (noues, bassin de rétention, raccordement au réseau s'il existe...) devront être adaptés à la nature du sous-sol et à la pente naturelle.

Les superficies imperméabilisées devront être réduites au strict nécessaire. Lorsque cela est techniquement possible, on privilégiera la mise en place de matériaux drainants pour les surfaces « en dur ».

Implantation des constructions sur la parcelle :

Les constructions s'implanteront de manière à

- exploiter au mieux l'ensoleillement naturel
- limiter les longueurs d'accès et les surfaces imperméabilisées

Orientations d'aménagement pour un schéma des liaisons cyclables

cf. plan au 1 / 5 000ème ci-joint (pièce n° 3.2.)

Ce schéma de principe peut être adapté mais l'esprit et la recherche de développer les modes doux de déplacement entre les points d'intérêt et les pôles de vie ou d'emplois doivent correspondre à une des orientations d'aménagement pour chaque projet.

Le schéma des pistes ou liaisons cyclables correspond à des axes ou liaisons de principe à mettre en oeuvre au fur et à mesure des opérations urbaines, des rénovations ou réfections de voiries. Il permettra de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture. Il a été conçu pour relier différents points d'intérêt ou pôles de vie ou d'emplois de la ville. Il est également en liaison avec les voies vertes de l'Agglomération (ECLA).

Il correspond à une orientation d'aménagement qui doit être respecté dans l'esprit : des itinéraires "bis" peuvent être créés suite à des études plus précises ou suivant les opérations d'aménagement.

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT : Pièce 3.2.

- Schéma de principe des déplacements doux : schéma cyclable.

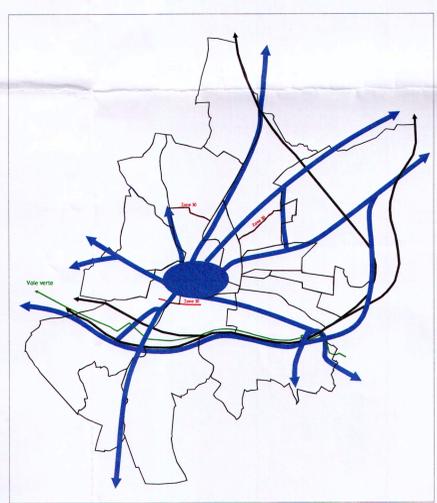
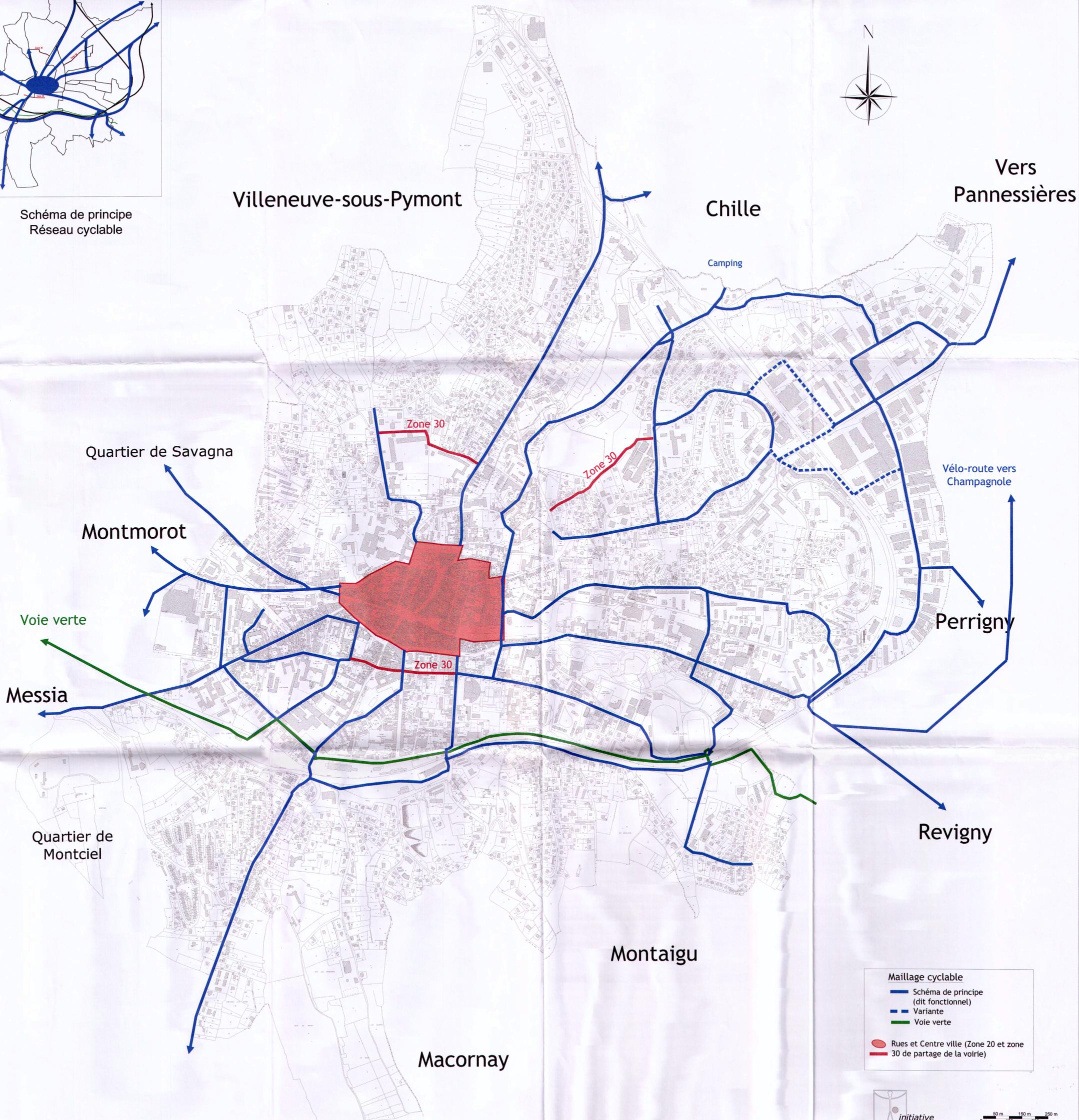


Schéma de principe
Réseau cyclable



Maillage cyclable

- Schéma de principe (dit fonctionnel)
- Variante
- Voie verte

Rues et Centre ville (Zone 20 et zone 30 de partage de la voirie)

Orientations d'aménagement sectorielles de rénovation urbaine

Ce document présente 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation, issues des réflexions menées depuis 2010 et formalisées en 2020 dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Ces OAP sont apparues prioritaires et complémentaires dans la stratégie de reconquête des cœurs d'îlot. Ces OAP font l'objet de principes d'aménagement..

- > OAP#1 (ORT_1.1) rue du commerce
- > OAP#2 (ORT_1.4) îlot Thurel-Liberté
- > OAP#3 (ORT_3.6) îlot des Salines
- > OAP#4 (ORT_3.6) îlot des Bains Robert
- > OAP#5 (ORT_2.1) îlot Nodier

PLU LONS LE SAUNIER

OAP#1 (ORT_1.1) rue du commerce

Contexte

- Rue historique de l'axe fondateur de Lons le Saunier, servant de place
- Image de marque de la ville commerçante porteuse de l'identité patrimoniale et touristique de la ville
- Linéaire de façades patrimoniales, inscrites Monuments Historiques
- Centre hyper dense, fortement minéralisé et imperméabilisé,
- Cœurs d'îlot réduits et souvent médiocres, aux usages restreints
- Forte vacance des logements sur le secteur

Contexte courant des cœurs d'îlot

Des dispositions actuelles nuisent au bon fonctionnement et aux usages des locaux, notamment :

Inconfort thermique des combles

Réseaux apparents en façades et sous les arcades : ERDF / ENEDIS – électricité / SFR / Orange / Fibre optique...

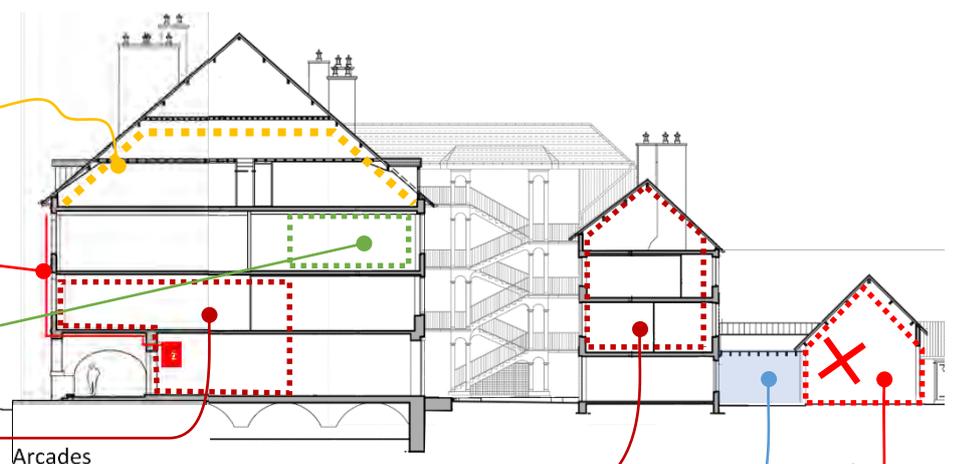
Logement mono-orienté, sans possibilité de ventilation naturelle par convection

Anciens logements accessibles par le seul commerce, aujourd'hui inutilisables

Logement vacant, à rénover

Cour arrière étriquée, sans usages

Ancienne remise sous-utilisée, dont la démolition peut être envisagée pour libérer du foncier à utiliser en espace potentiel de respiration



Objectifs de reconquête des logements

- ▶ Réinvestir les logements du centre ancien en améliorant leur confort et leur performance
- ▶ Assurer un confort thermique été/hiver et favoriser la ventilation naturelle des logements
- ▶ Mettre en valeur les patrimoines bâtis (façades et arcades, escaliers ...)
- ▶ Assurer un accès aux logements en étages, indépendamment des commerces

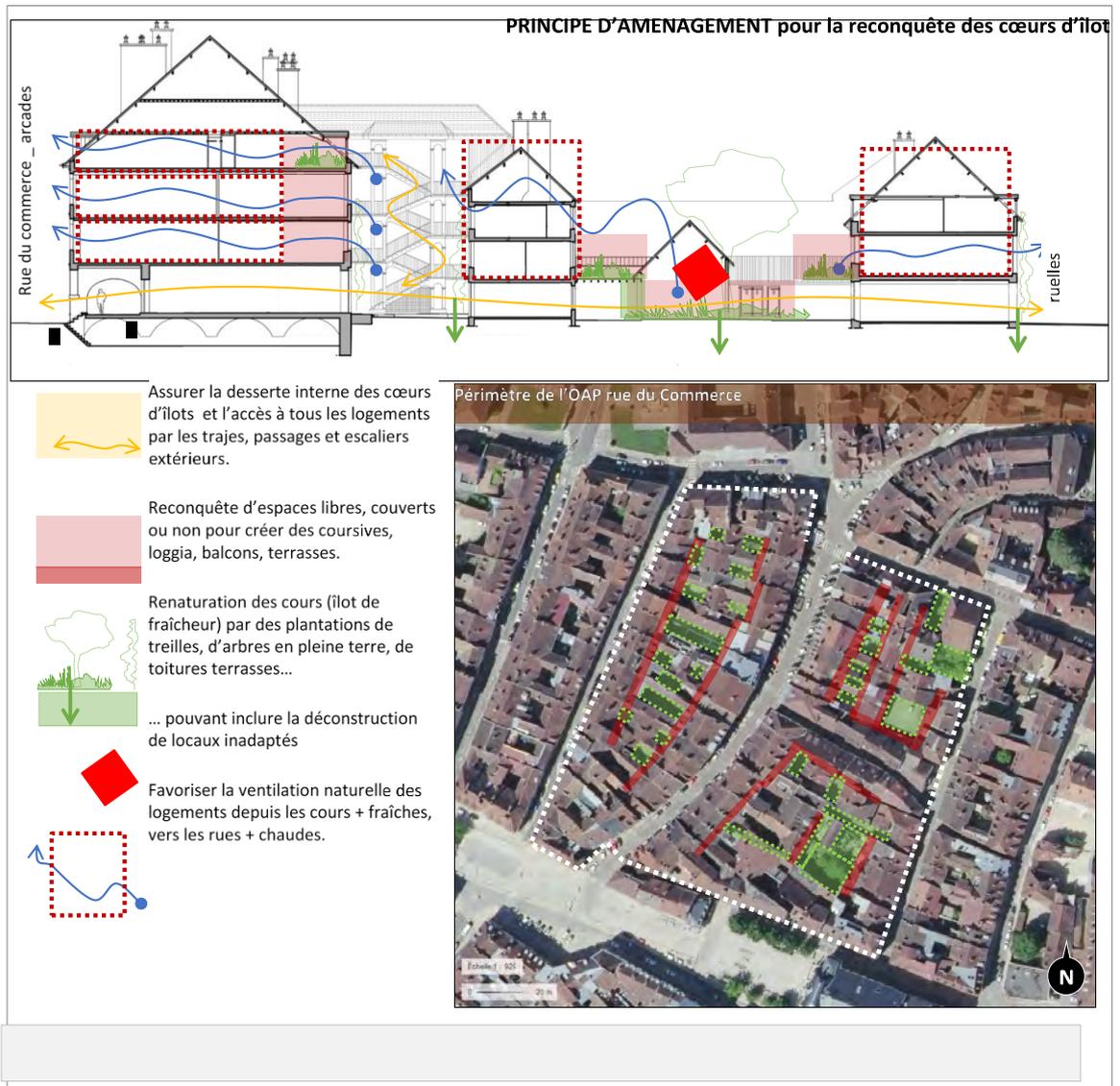
Objectif de reconquête de cœur d'îlot et de mise en valeur des espaces publics

- ▶ Requalifier les cœurs d'îlots par des déconstructions, recompositions,
- ▶ Renaturation des cours pour créer des îlots de fraîcheur
- ▶ Effacement des réseaux sous les arcades

Principes d'aménagements

Les travaux dans le centre historique devraient s'inspirer des recommandations/ prescriptions mentionnées dans le schéma de principe des aménagements pour la reconquête des cœurs d'îlot.

- Prévoir et anticiper le passage des fluides sous les arcades dans un caniveau technique.
- Plantation de grimpants en treille contre les murs, de pergola au-dessus des stationnements, d'arbres ou arbustes en pleine terre en cœur d'îlot et sur les façades des ruelles,
- Favoriser le ralentissement du cycle des eaux pluviales par des toitures végétalisées sur les annexes, des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- Favoriser l'aménagement d'espaces extérieurs pour les logements côté cour, coursives, loggia, balcons, terrasses,
- réorganiser les locaux communs (vélos, poussettes, poubelles...) à l'échelle de la parcelle, voire de l'îlot.



RECOMMANDATIONS pour la revitalisation du centre-ville

> **Interdiction des pompes à chaleur dans les cours de dimension restreinte : à l'angle d'un mur, ou dans une cour intérieure donnant sur des fenêtres voisines avec une distance minimale de 20 mètres. Privilégier un espace dégagé, en hauteur, afin d'éviter au mieux l'augmentation de la pression acoustique**

PLU LONS LE SAUNIER

OAP#2 (ORT_1.4) îlot Thurel-Liberté

Contexte

- Un cœur d'îlot jadis ouvert de part en part, faisant communiquer le quai Thurel avec la place de la Liberté : un cheminement aujourd'hui interrompu.
- Un îlot situé dans le centre-ville commerçant de Lons le Saunier dont les locaux en rez-de-chaussée sur rues sont occupés par des surfaces commerciales.
- Un îlot actuellement desservi par deux axes routiers de chalandise et de transit : Jaurès-Liberté et Thurel.
- Un foncier aujourd'hui très morcelé, grevé de nombreuses servitudes de passage, de vue, de jour, de gabarit,
- Un foncier minéralisé et imperméabilisé à 100%, traversé par le 'canal des suisses' qui déborde régulièrement

Contexte des immeubles et espaces libres en cœur d'îlot :

Des logements actuellement enclavés par leurs accès exclusifs depuis des commerces

Un bâtiment en friche à réinvestir

Des servitudes de passage vers des garages

Des bâtis vacants à démolir

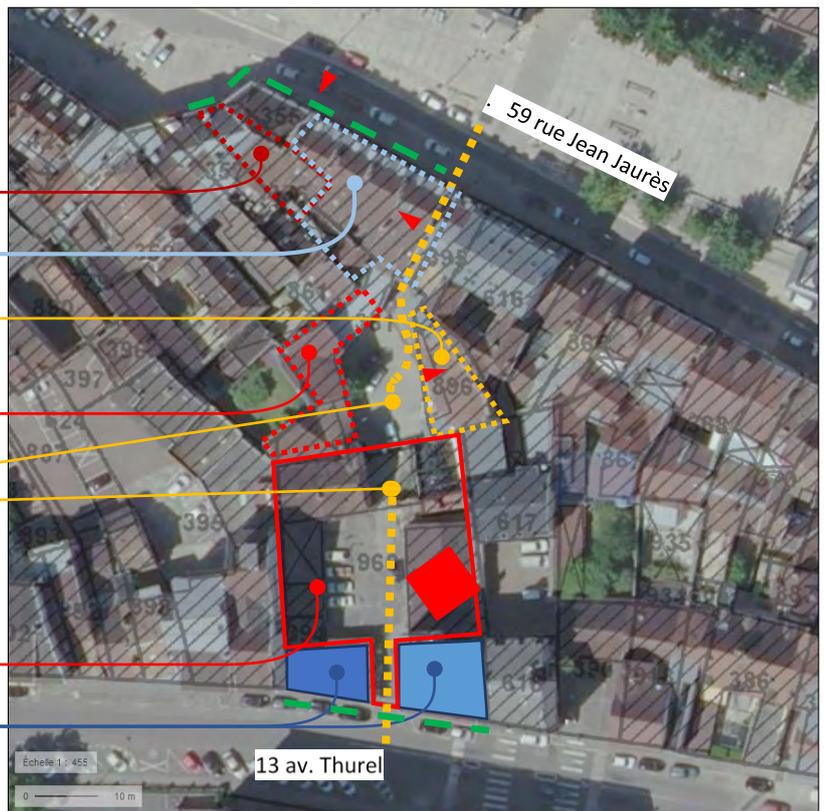
Un ancien cheminement piéton interrompu

Des immeubles vacants ou sinistrés, sur un foncier en friche, sous utilisé en centre-ville, à démolir pour participer à la reconquête du cœur d'îlot

Locaux commerciaux en rez-de-chaussée

Immeuble d'habitation occupé

Linéaires commerciaux



Objectifs de reconquête des logements

- ▶ Réhabiliter et investir des logements vacants en améliorant leur confort avenue Jean Jaurès et place de la Liberté
- ▶ Créer de nouveaux logements sur des friches inoccupées en cœur d'îlot
- ▶ Redensifier, si possible des logements au-dessus du local commercial en rez-de-chaussée, 13 avenue Thurel
- ▶ Assurer un accès à tous les logements de l'îlot, indépendamment des commerces.
- ▶ Assurer un confort thermique été/hiver et favoriser la ventilation naturelle des logements.

Objectifs de reconquête du cœur d'îlot

- ▶ Renaturer le cœur d'îlot, créer un îlot de fraîcheur en complément des jardins voisins existants

Principes d'aménagements

Le programme d'aménagement vise à réinvestir un cœur d'îlot inaccessible et en friche depuis de nombreuses années. Un ensemble d'opérations concertées visent l'accès et le confort de nouveaux logements remis en fonctionnement au cœur de la ville.



* RECOMMANDATIONS pour la revitalisation du centre-ville : gestion du trajecte-passage public

- . L'implantation des bâtiments reste à titre indicatif et est modulable pour le recherche du meilleur modèle urbain
- . Favoriser en priorité et dès que possible, l'accès au cœur d'îlot par l'avenue Thurel plutôt que par la rue Jean Jaurès au passage plus étroit et plus inconfortable s'il est partagé avec des véhicules.

PLU LONS LE SAUNIER

OAP#3 (ORT_3.6) îlot des Salines

Contexte

- Un quartier des Salines en mutation depuis des décennies,
- Un Secteur Patrimonial Remarquable (2) qui inclut la rue des Salines et un petit immeuble au 35 cours Sully, tous à conserver et restaurer pour leur intérêt architectural ou historique (catégorie C2 : immeuble intéressants)
- Un cœur d'îlot jadis artisanal, aujourd'hui majoritairement occupé par des locaux en friches ou des cours arrière minérales et imperméables à 100% qui créent des îlots de chaleur.
- Des surfaces à reconquérir pour de l'habitat.
- Un îlot situé à mi-chemin du centre-ville commerçant et de la zone commerciale Lons-Montmorot, avec un double enjeu de renforcement des activités en rez-de-chaussée et de continuité de chalandise piétonne (traje des salines).

Contexte des immeubles et espaces libres de l'îlot :

Des bâtiments enclavés, inadaptés, en friches... à démolir pour dégager un foncier opérationnel pour des jardins et des opérations de logement

Des fonciers à reconquérir dans le prolongement du bâti existant pour de futurs programmes de logements

Un immeuble de catégorie C2 au SPR à réhabiliter

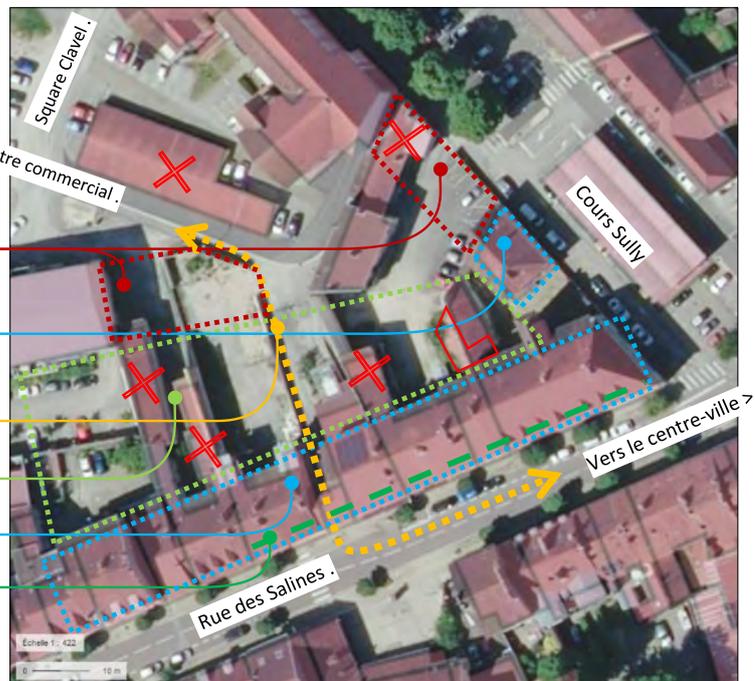
Un traje piéton privé à maintenir et prolonger vers la Zone d'activité Arc-en-sel

Des arrière-cours à renaturer*

Immeubles de catégorie C2, à réhabiliter

Linéaire commercial à maintenir

* renaturation par plantation, désimperméabilisation des sols,



Objectifs de reconquête des logements

- Réhabiliter des logements vacants des alignements sur rue existant, en améliorant leur confort, leur distribution, leur accès, leur ventilation naturelle traversante, leurs aménités, balcons, loggias...
- Assurer un confort thermique été/hiver et favoriser la ventilation naturelle des logements.
- Créer en cœur d'îlot de nouveaux logements sur des friches inoccupées ou logements inconfortables.
- Assurer un accès à tous les logements de l'îlot, indépendamment des commerces.

Objectifs de reconquête du cœur d'îlot

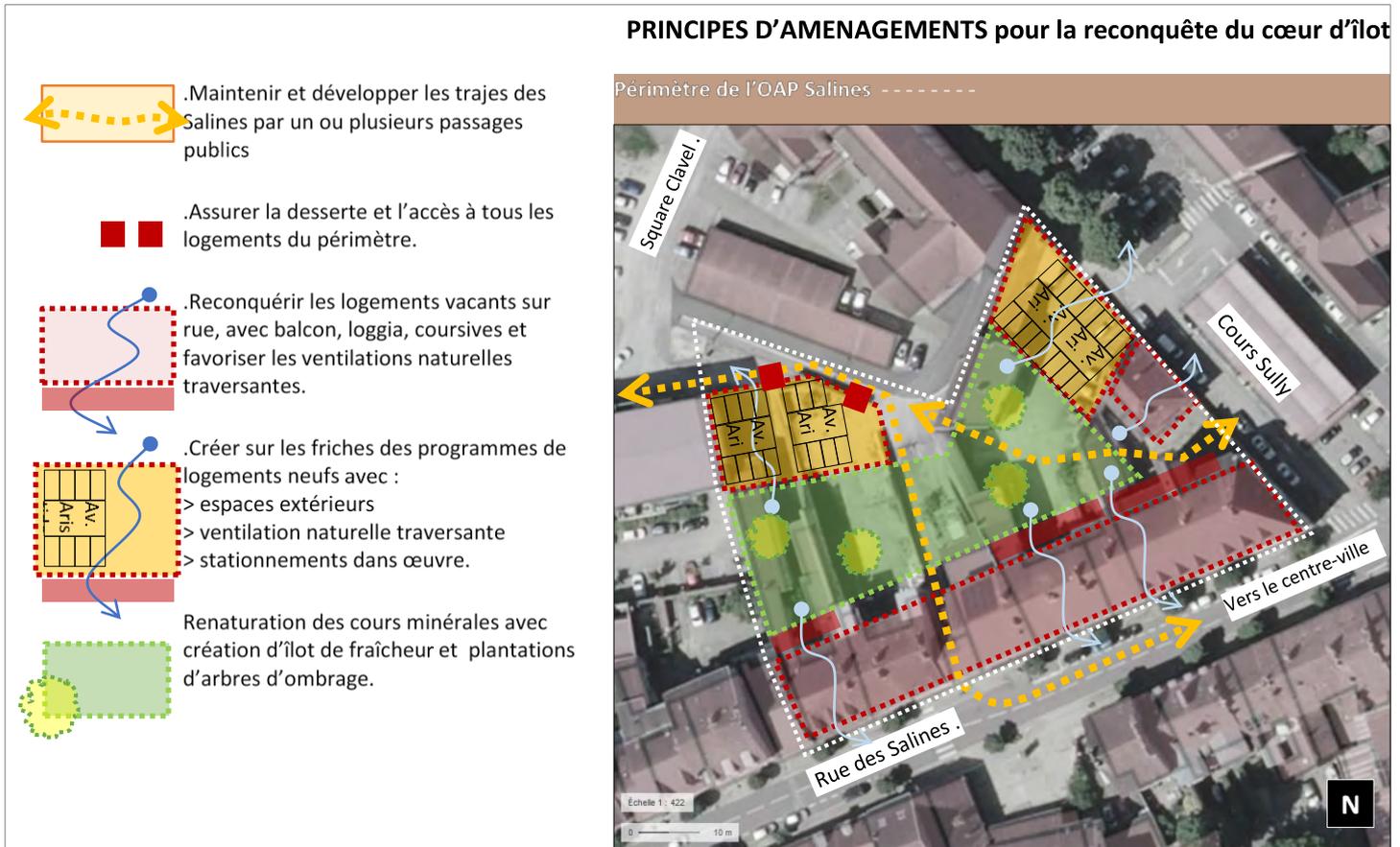
- Maintenir le traje donnant accès au cœur d'îlot, et le prolonger vers les pôles d'animations et d'activités.
- Renaturer le cœur d'îlot en place des cours minérales, en complément/synergie du parc voisin créé (B. Clavel).
- Végétaliser les parkings à maintenir pour créer des îlots de fraîcheurs.

Principes d'aménagements

Le programme d'aménagement vise à réinvestir un cœur d'îlot en recomposition depuis de nombreuses années, par un ensemble d'opérations et de mesures visant l'accès et le confort des nouveaux logements et de leurs abords végétalisés en limite du centre-ville.

Principes d'aménagements

Le programme d'aménagement vise à réinvestir un cœur d'îlot en recomposition depuis de nombreuses années, par un ensemble d'opérations et de mesures visant l'accès et le confort des nouveaux logements et de leurs abords végétalisés en limite du centre-ville.



PLU LONS LE SAUNIER

OAP#4 (ORT_3.6) îlot des Bains Robert

Contexte

- Un quartier de faubourg aux portes du centre historique, aux maisons cossues, développant le caractère de cité balnéaire, le long de la rivière de la Vallière sous l'actuelle avenue de la Marseillaise.
- Un quartier inclut dans le Secteur Patrimonial Remarquable (2), contenant plusieurs immeubles à conserver et restaurer pour leur intérêt architectural ou historique (catégorie C2 : immeuble intéressants)
- Un jardin d'environ 1200m² en cœur d'îlot rattaché à la maison 'Roche' jadis parc de l'établissement des Bains Robert, beaucoup plus vaste, d'une surface d'environ 1ha.
- Un habitat sous-représenté dans ce secteur très proche du centre-ville et de ses équipement (9 logements, dont 2 vacants en 2020) pour un foncier total de presque 6000m².
- Une recomposition du parcellaire nécessaire pour faciliter les investissements immobiliers.
- Une large part du foncier dédié au stationnement

Contexte des immeubles et espaces libres en cœur d'îlot :

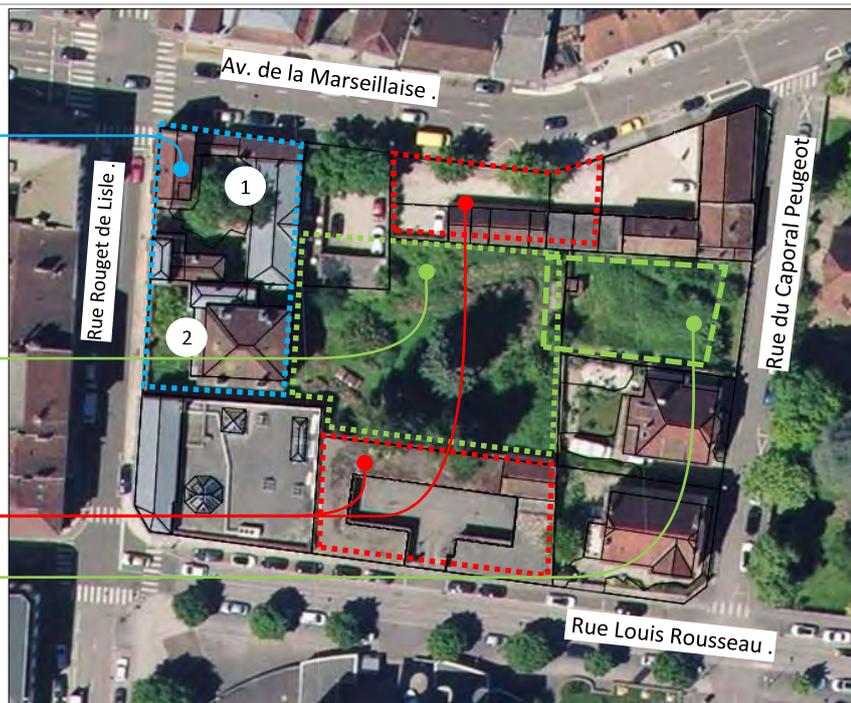
Des immeubles de catégorie C2 au SPR à conserver restructurer selon leur état :

- 1 > établissement de Bains / restaurant actuel
- 2 > maison Roche, rattachée au parc

Un jardin en friche, dernier reliquat du parc des Bains Robert à conserver et réaménager en jardin de ville.

Des fonciers à reconquérir, pour leur situation en bordure d'un parc potentiel, actuellement occupés par des garages ou des box vacants, peu concernés par la proximité d'un jardin.

Une parcelle à bâtir laissée en friche



Objectif initial de préservation du jardin existant, comme potentiel îlot de fraîcheur en centre-ville.

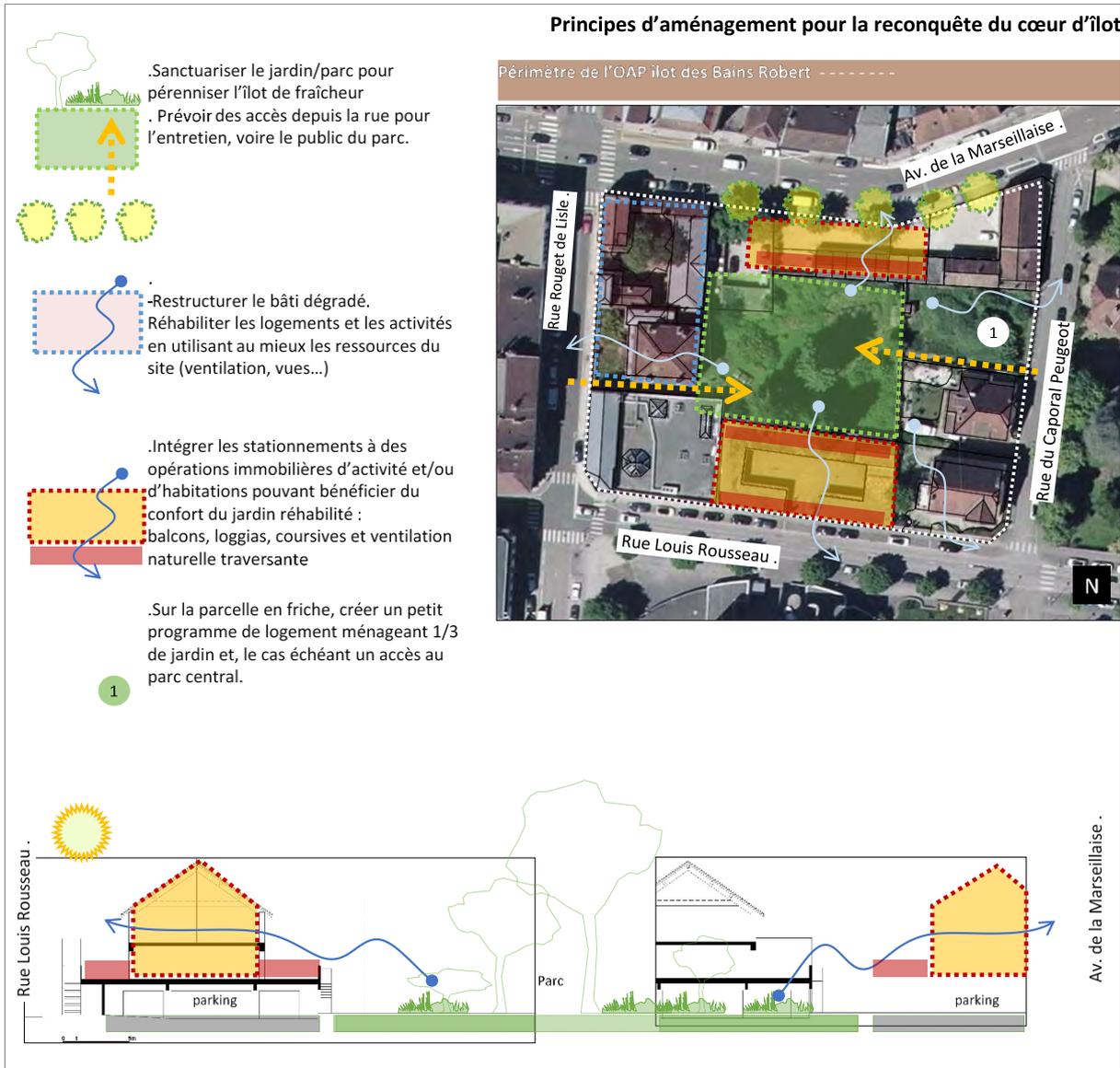
- ▶ Diagnostiquer les ressources naturelles de biodiversité du cœur d'îlot jouant un rôle de 'pas japonais' depuis le parc Guénon à moins de 300m.
- ▶ Faire bénéficier cet îlot de fraîcheur au maximum de logements, plutôt qu'aux parkings actuels, ce qui constitue un gaspillage d'une ressource rare en ville.

Objectifs de reconquête des logements

- ▶ Reconquérir un foncier actuellement occupé par des garages pour la création de programmes de logements pouvant bénéficier de la proximité du parc remis en état et contribuant à leur confort thermique (ventilation naturelle...)
- ▶ Utiliser la dernière parcelle libre en friche pour :
 - Soit l'implantation de logement, individuel ou collectif
 - Soit, le cas échéant, l'accès à un petit parc public aménagé au cœur de la parcelle

Principes d'aménagements

Le programme d'aménagement vise d'abord à sauver le parc central résiduel d'environ 1200m², en jardins privés et/ou en parc public ; puis à réinvestir peu à peu les fonciers voisins dédiés actuellement au stationnement pour leur donner une vocation plus noble et plus large d'habitation et d'activité. Les logements riverains pourront ainsi bénéficier en plein centre-ville d'un accès rue, de parkings en rez-de-chaussée, d'accès direct ou de vues sur le jardin, de la fraîcheur du parc permettant leur rafraîchissement et ventilation naturelle des logements, de la présence de biodiversité... tous ces éléments de confort fonctionnel, physique et moral disponibles.



RECOMMANDATIONS pour la revitalisation du centre-ville

.Maintenir les commerces et les activités sur les deux axes principaux que sont la rue Rouget de Lisle et l'avenue de la Marseillaise
 .(*) Créer des jardins privés ou mieux, un parc public en maintenant des arbres à hautes tiges permet d'équilibrer les droits de vue des différents riverains, et de gérer les vis-à-vis par la profondeur du jardin (+30m). Cet aménagement permet la création d'un espace de rencontre et de vie tout en favorisant l'intégration paysagère des habitations avec une composition végétale de strates diverses. Ce vaste espace peut également servir à la gestion des eaux pluviales in situ.

PLU LONS LE SAUNIER

OAP#5 (ORT_2.1) îlot Nodier

Contexte

- Un quartier, à l'origine agricole, façonné par l'évolution des voies de circulation, en limite du centre-ville
- Un îlot délimité par l'ancien chemin sinueux de la rue Charles Nodier et bordé de petites maisons d'artisans et d'ateliers industriels. D'autre part le boulevard Gambetta et l'avenue Aristide Briand, grands axes structurants, de gabarits continus, avec des maisons mitoyennes et cossues...
- Un cœur d'îlot initialement jardiné au profit de tous les riverains, progressivement occupé par des annexes, des ateliers, des garages, du stationnements... qui altère la capacité de rafraîchissement.
- Une opportunité fragile de constituer un parc de logement de grande qualité, à proximité immédiate du centre-ville et de la gare.

Contexte des immeubles et espaces libres en cœur d'îlot :

Un cheminement piéton pratiqué, mais inconfortable, étroit et dangereux avec peu de visibilité pour les usagers

>Des immeubles participant à l'image de marque de la ville sur l'avenue et le boulevard, à protéger et à restaurer.

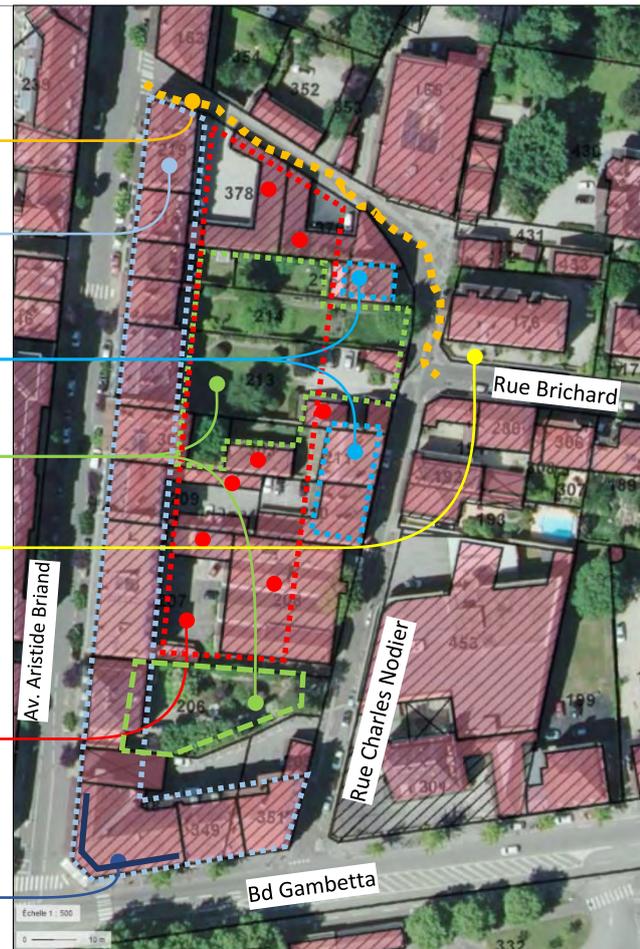
>De petits immeubles collectifs ou maisons individuelles bien intégrées dans le tissu urbain, et pouvant servir de modèle pour la densification du quartier

>Des reliquats du jardin central initial, à protéger et redévelopper à l'échelle du cœur d'îlot

>Des jardinets étroits sur rue, qui tempèrent le caractère minéral de la rue Charles Nodier.

>Des bâtiments annexes, garages, ateliers, des cours bitumées, des stationnements difficilement accessibles et peu efficaces ... participant tous à l'imperméabilisation des sols et aux effets d'îlot de chaleur sur la partie centrale initialement jardinée.

>Des locaux commerciaux face à la gare à maintenir et leurs vitrines à mettre en valeur.



Objectif de reconquête du jardin initial, comme meilleur cadre de vie pour les logements riverains.

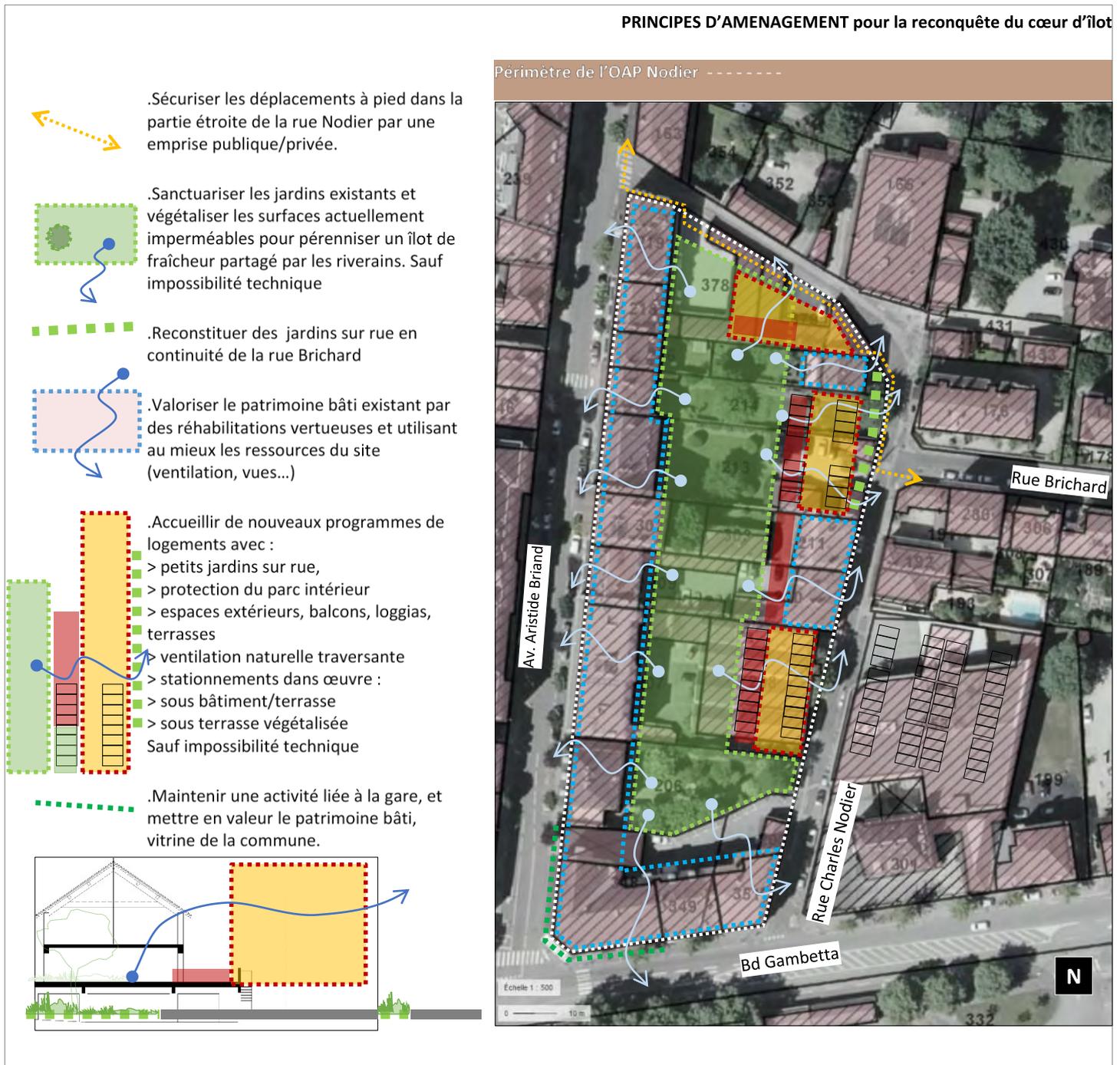
- ▶ Reconquête progressive des surfaces de jardins
- ▶ Limitation drastique des stationnements aux besoins stricts minimaux (revoir exigences PLU)
- ▶ Traitement des stationnements nécessaires de manière : compacte, mutualisée, intégrée et paysagée.

Objectif rue C. Nodier de création mesurée de logements confortables, sans destruction du cadre de vie potentiel.

- ▶ Imposer une constructibilité dans un gabarit sur rue qui n'empiète pas en profondeur sur le jardin, ni en hauteur sur la luminosité de la ruelle Charles Nodier ou du jardin intérieur.
- ▶ Permettre des typologies variées de logements individuels, intermédiaires ou collectifs... équipés d'aménités attractives pour l'accueil de populations nouvelles : espaces extérieurs (jardin, terrasses, balcon), distribution traversante permettant la ventilation naturelle depuis l'îlot de fraîcheur recréé, accès à des parkings mutualisés de proximité.

Principes d'aménagements

Le programme d'aménagement vise d'abord à sauver et reconquérir un jardin central. Les logements riverains pourront ainsi bénéficier en plein centre-ville d'accès direct ou de vues sur les jardins, du rafraîchissement et ventilation naturelle, d'un petit refuge de biodiversité... tous ces éléments de confort fonctionnel, physique et moral souhaités par les usagers.



RECOMMANDATIONS pour la revitalisation du centre-ville

. Envisager la reconquête des jardins comme une opportunité de reconstituer un environnement et un cadre de vie propre à affronter les futurs épisodes de canicules et d'inondations.