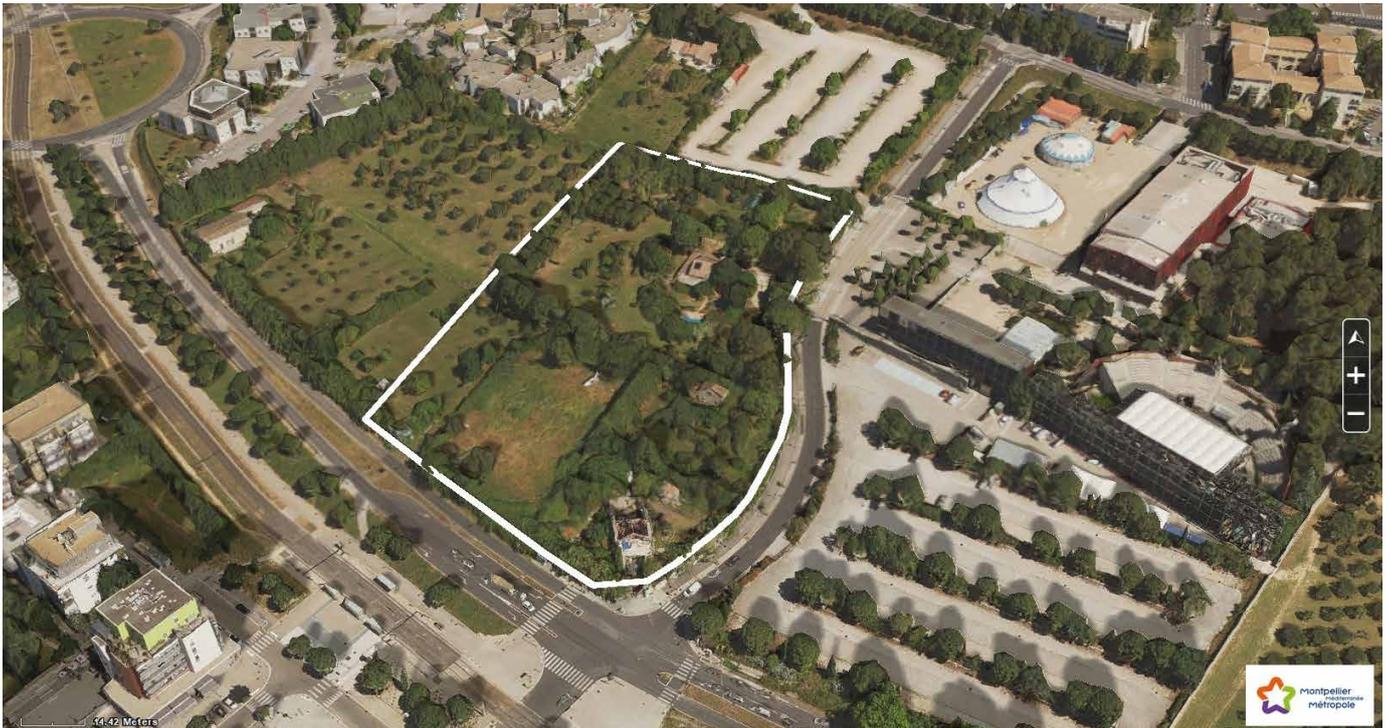


Caractérisation du site

Situé dans le quartier Hôpitaux Facultés, le secteur Croix Lavit sud / rue Carrierrasse s'étend sur une superficie d'environ 1,5 ha entre l'avenue Hemingway et la rue de la Carrierrasse. Il est desservi à l'ouest par la ligne 1 du tramway avec la station de tramway Malbosc à proximité. Il jouxte la ZAC Malbosc ainsi que le Domaine et le parc du château d'O qui constituent un pôle culturel structurant à l'échelle de la métropole et au-delà.

Ce secteur s'inscrit dans le quartier Croix Lavit marqué par une urbanisation hétérogène et par la présence d'activités économiques tertiaires. Il se compose également de logements individuels et collectifs, ainsi que de terrains sans affectation.

Des terrains situés de façon stratégiques en face de l'entrée de Malbosc et de l'arrêt de tramways éponyme, et composés de quelques maisons isolées, sont susceptibles de faire l'objet d'une mutation dans un cadre paysager et urbain tout à fait propice.



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

Ce secteur bénéficie de la proximité de la ligne 1 de tramway, de la ZAC Malbosc et du parc du Château d'O qui constitue un patrimoine bâti et végétal d'une valeur exceptionnelle.

Plusieurs enjeux ont été identifiés :

- Répondre aux besoins en logements sur le territoire communal : établir une program-

mation urbaine adaptée au secteur qui intègre notamment les caractéristiques environnementales du site ainsi que la liaison avec l'environnement urbain (Malbosc etc...);

- Valoriser les qualités paysagères avec la préservation des masses végétalisées.

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

Le projet s'inscrit dans une logique de densification urbaine aux alentours des transports en commun et des centralités préexistantes. Il a une vocation essentiellement résidentielle et a pour objectifs de :

- produire des logements, dans des immeubles pouvant intégrer des activités, notamment celles en lien avec les thématiques du projet Medvallée (santé, alimentation et environnement) ;

- mettre en valeur les qualités paysagères du site en préservant les masses végétales notamment boisées ;

- renforcer les accroches avec les quartiers existants et en liaison avec les pôles de centralités et les équipements publics (tram, Château d'O, équipements de Malbosc) ;

- intégrer les problématiques de l'hydraulique et de la biodiversité en assurant des continuités végétales au cœur du site.

Principes d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement environnementaux, urbains et architecturaux

- Participer à relier les polarités de centralité (Malbosc et Domaine D'O, notamment desservies par la station de tramway Malbosc
 - S'appuyer sur les axes existants structurants (avenue Hemingway, rue de la Carrièresasse et le déjà là (espaces verts etc...));
 - Améliorer la liaison entre les pôles Malbosc et Pelletan par un changement de l'ambiance urbaine et paysagère des espaces privés.
- Mettre en lien avec le Secteur Malbosc : renforcement d'une polarité existante (commerces et culturelle) par une programmation mixte et actif en complément de l'existant et création de synergie avec les équipements culturels existants (Domaine d'O, château d'O et son parc ...)
- Assurer les continuités écologiques, en réalisant des trames végétales continues s'appuyant les masses boisées existantes au sein du périmètre et à proximité.

Principes programmatiques

- Programme envisagé : Le programme prévisionnel identifié à ce stade est d'environ 10 000 m² SDP présentant une part d'activités ou de commerce ;
- Mixité fonctionnelle : logements et activités ou commerces.

La densité moyenne attendue est d'environ 50 logements / ha ; le pourcentage d'espace perméable est de 50% à l'échelle de l'orientation d'aménagement et de programmation. La réalisation de ces opérations devrait s'engager dans les 5 années à venir environ, avec la construction d'environ la moitié du programme d'ici 2028.

Les hauteurs maximales attendues sont R+ 5/6.

Principes d'aménagement et de programmation - CROIX LAVIT

Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipement existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

-  Arbres significatifs, arbres d'alignement, végétalisation en accompagnement de voirie

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE PROJETEE

-  Espace structurant à créer
-  Aménagement paysager à dominante végétale : parc, cœur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts

PROGRAMMATION

-  Dominante résidentielle
-  Centralité

ACCESSIBILITE / MOBILITE

- Voirie*
-  Voie structurante existante
- Transports en commun*
-  Ligne de tramway existante
-  Arrêt de tramway existant

Modes actifs

-  Itinéraire structurant existant
-  Itinéraire de liaison futur

