

**Orientation d'Aménagement  
Le quartier Citadelle**

**Orientation d'Aménagement  
Le quartier « Citadelle »**



Le site de projet est localisé en haut de la rue Maubec, au nord du quartier Saint Esprit. Cet espace adossé à la Citadelle (monument historique) et au carrefour Matras, est stratégique du point de vue paysager, urbain et des mobilités. Ces orientations d'aménagement ont pour objet d'encadrer le projet de renouvellement urbain et de mixité sociale sur le quartier dit « Citadelle ».

*Localisation du site*



## 1 : Les objectifs

### - Donner une nouvelle image au quartier Citadelle

Accueillir de nouveaux habitants et une certaine mixité des ménages, par une offre diversifiée de type de logement  
Proposer une plus grande mixité sociale, dans le respect des objectifs de la charte communale de mixité sociale adoptée en avril 2023

Renouveler la centralité de quartier, autour d'un nouvel établissement scolaire regroupant la maternelle et les classes élémentaires,

Donner une nouvelle attractivité, avec la création d'espaces publics et d'espaces de jeux et de rencontre

Participer à l'attractivité du secteur Matras/Maubec, autour d'une offre de commerces et services de proximité, et d'activités de proximité compatibles avec la vie de quartier

Le secteur de projet est divisé e deux sites de projet : l'îlot Citadelle (périmètre des résidences sociales et établissements scolaires), et l'îlot Grenet/Maubec (parcelles situées à l'accroche du carrefour Matras et comparable à une « vitrine » du secteur Citadelle).

### - Produire une opération exemplaire sur le volet du paysage et du bioclimatisme

Prendre en compte les qualités du quartier existant :

- Préserver l'ambiance de « parc résidentiel », avec des arbres de haut jet, des espaces ouverts végétalisés et plantés, l'alternance du bâti et du non bâti,
- Créer ou recréer des accroches paysagères vers le cœur d'îlot Citadelle, depuis le carrefour Matras, l'avenue Henri Grenet et la rue Maubec,
- Prévoir les conditions de pérennité des espaces plantés et des arbres sur site et autour du site (distance des constructions et des voies, ...)

Rechercher une certaine exemplarité

- Concevoir les formes urbaines au regard des besoins d'intimité et de qualité de vie dans les logements, des contraintes d'optimisation des sols (hauteurs plutôt qu'étalement)
- Adopter les principes d'une conception bioclimatique des projets urbains et architecturaux
- Dessiner un quartier limitant son impact environnemental : limiter les déblais/remblais, prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales et leur valorisation, ...
- Favoriser l'intégration des futures constructions avec des hauteurs modulées selon la topographie du terrain et les hauteurs des constructions et arbres environnants ;
- Limiter la place de la voiture dans le paysage et son impact sur les sols ;
- Rechercher la valorisation et la réutilisation des matériaux de déconstruction dès que possible,

## 2. Les conditions d'aménagements

Thématiques	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit-être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
<p><b>Circulations, voirie et stationnement</b></p>	<p><u>Accès</u>            Ilot Citadelle : accès aux véhicules motorisés par les accès existants            Îlot Maubec/Grenet : prévoir un seul et même accès de l'îlot via le quartier Citadelle (rue Lattres de Tassigny) pour les véhicules motorisés</p> <p><u>Mobilités</u>            - Créer une liaison piétonne entre la rue Maubec et la rue Lattres de Tassigny,</p> <p><u>Stationnement</u>            - Réduire la place du stationnement résidentiel dans le paysage du quartier</p>	<p>Pour le stationnement en poche : prévoir un aménagement mutable, avec des revêtements perméables</p> <p>Favoriser le regroupement des plantations</p> <p>Penser au stationnement des vélos et mobilités alternatives</p> <p>Cheminements doux : développer le maillage existant (vers les aménités)</p> <p>Limiter l'impact de la voirie et du stationnement : imperméabilisation, modelage pente</p> <p>Prévoir un traitement des espaces publics favorables à la marche et au vélo et à la sécurité des modes doux</p>
<p><b>Forme urbaine, type du bâti</b></p>	<p><u>Composer la densité et la mixité de l'habitat</u>            Ilot Citadelle : prévoir un minimum de 45% de logement social (30% de locatif, 15% d'accession)</p>	

**Orientation d'Aménagement  
Le quartier Citadelle**

<p><i>Composition urbaine et programmation</i></p>	<p>et un minimum de 15% d'accession à prix maîtrisé sur Citadelle</p> <p>Ilot Maubec/Grenet : viser les objectifs de la charte de mixité sociale de la Ville, qui dépendent du nombre de logement proposé</p> <p>Concevoir un plan de masse favorable aux percées paysagères depuis l'espace public</p> <p>Sur l'îlot Maubec/Grenet : concevoir les formes urbaines et architecturales afin de limiter les nuisances sur la vie dans les logements</p> <p><u>Renforcer la mixité des fonctions urbaines avec des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier</u></p> <p>Un véritable quartier à vivre, mixte : avec des logements, des services, des équipements et espaces publics, ...</p> <p>Des espaces de rencontre plantés et favorables à tous les publics : dessiner des placettes, parc ou square, aire de jeux, espace de calme ou de rencontre, notamment en lien avec l'école, ...</p>	
<p><b>Insertion paysagère et environnementale gestion des risques</b></p>	<p><u>Composer avec les qualités du site et limiter les impacts sur l'environnement</u></p> <p><u>Sur la partie Citadelle</u> : ambiance de promenade libre dans un parc arboré, Ecrin boisé en lisière du</p>	<p>Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales et leur valorisation, ...</p> <p>Rechercher la valorisation et la réutilisation des matériaux de déconstruction dès que possible</p>

	<p>site, Une majorité des arbres préservés, sinon renouvelés</p> <p><u>Sur l'îlot Maubec/Grenet</u> : création d'un nouveau paysage urbain à l'accroche du carrefour Matras. Un traitement sur rue favorable aux piétons, avec un espace végétalisé non clôturée côté Matras.</p> <p>Des bâtiments respectant un rythme de conception vertical et un épannelage varié, jusqu'au R+5 maximum et ponctuel. Création d'un cœur d'îlot planté et apaisé.</p> <p><u>Créer des accroches urbaines et paysagères aux sites</u></p> <p>Prévoir des espaces de respiration et de rencontre en lien avec les avenues voisines,</p> <p>Inscrire des percées paysagères et physiques vers le cœur du quartier Citadelle et vers le groupe scolaire, en particulier depuis la rue Maubec</p> <p><u>Sur l'îlot Maubec/Grenet</u> : dessiner une accroche paysagère et architecturale forte, visible du carrefour Matras et en remontant l'avenue Grenet.</p> <p><u>Intégrer les principes d'un urbanisme bioclimatique, sobre et résilient</u></p> <p>Respecter un taux égal ou supérieur à 20% de pleine terre sur l'îlot Citadelle et sur l'îlot Maubec/Grenet</p> <p>Composer le projet dans le respect du caractère boisé du site,</p>	
--	--	--

	<p>Traduire les principes de la charte de l'arbre de la Ville</p> <p>Intégrer les principes de conception bioclimatique dans les projets (orientations, ventilation naturelle, confort d'été et d'hiver passif, espaces de ressourcement en cas de chaleur, ...), en veillant notamment à garantir 2 heures d'éclairage naturel dans le séjour le 21 décembre pour tous les logements.</p>	
--	--	--

### 3 : le schéma d'aménagement

#### Légende

##### Insertion paysagère et environnementale

 Ecrin paysager sur les limites du site de projet Citadelle

 Accroche urbaine et paysagère du quartier au carrefour Matras (îlot Maubec/Grenet)

 Espace paysager sur l'avenue

##### Composition urbaine

 Ecoles regroupées au centre du quartier

 Quartier mixte (UBg) : des activités compatibles avec l'habitat

##### Accessibilité, mobilités

 Accès principaux associés à des placettes

 Chemin piéton et percée paysagère à créer

 Accès VL unique pour l'îlot Maubec/Grenet

