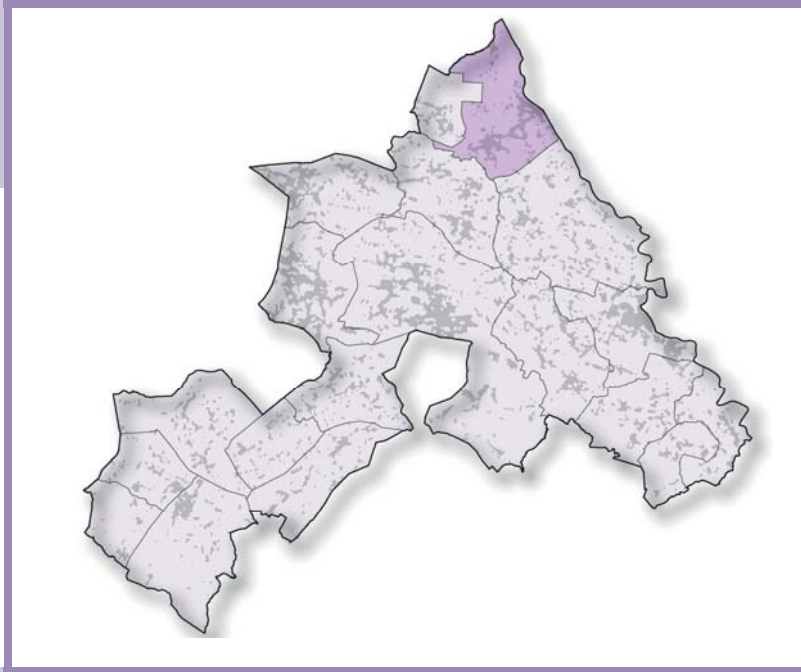


AOSTE

Entrée de ville



Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP « Entrée de ville » se situe au Sud-Est du centre-ville d'Aoste et du carrefour de la rue Clément Gondrand (RD 592) et de la route des Moulins (RD1516).

A l'intersection de deux routes départementales majeures à l'échelle des Vals du Dauphiné, ce carrefour supporte un trafic de véhicules légers et poids lourds important, à l'origine de nuisances dans le village, et ayant justifié l'aménagement du contournement d'Aoste.

S'étendant sur un ensemble d'une dizaine de parcelles (cadastrées D n°80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 930 et 931) formant un tènement d'environ 0,83 ha, le périmètre est partiellement bâti, accueillant d'anciennes constructions à l'état de friches sur sa partie Nord qui, implantées à l'alignement, forment un « goulot d'étranglement » au niveau du carrefour, rendant les cheminements et traversées piétonnes particulièrement dangereuses.

A l'Ouest du périmètre, la présence d'un ancien Château et de son vaste parc arboré marque la limite du centre-ville.

La requalification de l'entrée de ville et la sécurisation des flux piétons, en lien avec l'aménagement du contournement, constituent des enjeux forts ayant justifié l'instauration de ce périmètre d'OAP.

Une attention sera notamment portée à la qualité paysagère et urbaine de l'ensemble, et à l'animation des pieds d'immeubles, afin de recréer un quartier mixte, animé et vivant, nouveau prolongement du centre-ville d'Aoste.



Principes d'aménagement et de programmation

AMENAGEMENT

Le bâti situé sur [les parcelles D81, D82 et D83](#), en partie Nord du périmètre, sera démoli pour être reconstruit de manière à dégager le carrefour de la rue Clément Gondrand et de la route des Moulins, en créant une nouvelle place publique en vis-à-vis de la place du Musée, au Nord. Cette place sera traitée comme une « accroche » au tissu urbain environnant, au Nord et à l'Est, venant compléter l'offre d'espaces publics du centre-ville.

Elle servira de parvis aux nouvelles constructions édifiées à la place des constructions existantes, qui accueilleront, en rez-de-chaussée, des locaux d'activités. A l'Ouest de ce nouveau parvis aménagé, les anciennes écuries du Château seront dans la mesure du possible conservées pour accueillir de nouveaux locaux d'activités et logements donnant sur le parc du Château.

Au Sud, le bâti de caractère situé sur la parcelle D86 sera si possible lui aussi réhabilité, pour accueillir des logements.

Le reste du tènement accueillera plusieurs plots de logements qui disposeront d'accès mutualisés depuis la rue Clément Gondrand : le nombre d'accès depuis la rue sera limité à 3 sur l'ensemble du périmètre. [Le bâti situé à proximité immédiate de la rue Clément Gondrand pourra également accueillir des locaux d'activités de services, commerces ou des équipements en rez-de-chaussée.](#)

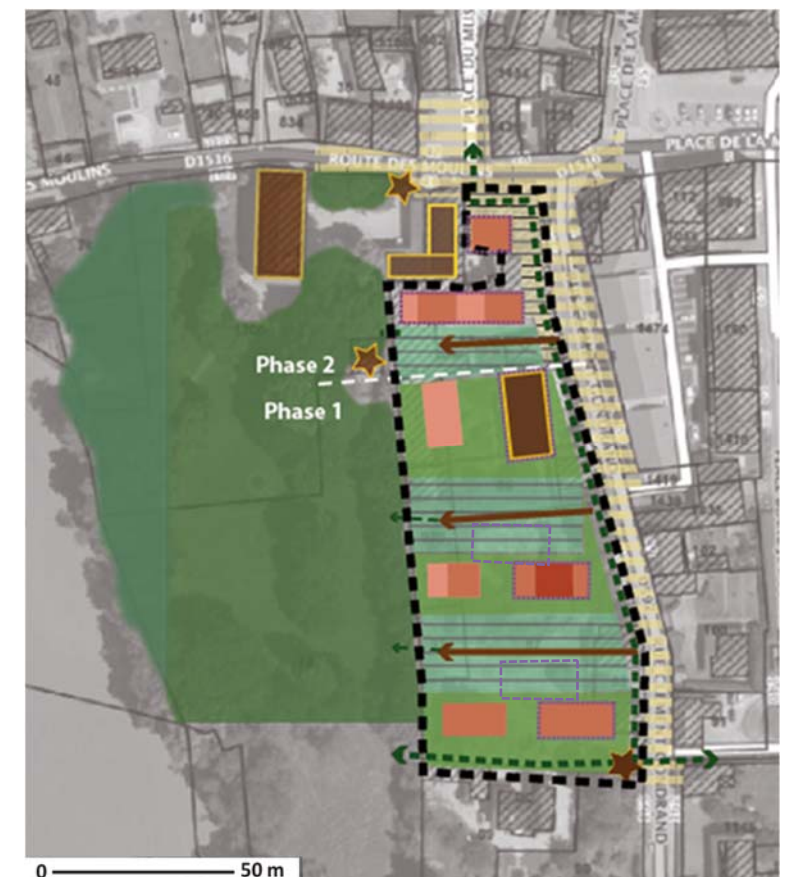
Chaque accès desservira un espace de stationnement résidentiel paysagé, et pourra être prolongé d'un accès piéton au parc du Château, à l'Ouest.

Ces logements prendront la forme de petits immeubles de hauteur comprise entre R+1 à R+2+attique.

• PROGRAMMATION

Au total, il est attendu environ une soixantaine de logements et des locaux commerciaux [à répartir sur les deux phases de l'OAP](#), pour une densité d'environ 70 logements/ha.

- Périmètre de l'OAP
- Arbres et boisements à préserver
- Bâti de caractère dont la préservation ou le réemploi devront être favorisés: *château, maison dauphinoise, porche d'entrée au site...*
- Principe d'accès
- Principes de cheminements piétons traversant la zone et reliant l'actuel EHPAD au parc du château
- Espace public
- Requalification de voirie visant à marquer une entrée de ville plus apaisée (type revêtement grenailé ou teinté)
- Emprises (indicatives) des bâtiments de logements collectifs
 - en R+1
 - en R+2
 - en R+2+attique
- Rez-de-chaussée dédiés à des locaux d'activités, services, commerces, équipements...
- Stationnement paysager de surface



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'OAP sera mise en œuvre dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble phasée en deux temps.

La partie Nord ne pourra ainsi être réalisée qu'une fois la partie Sud totalement investie, afin de permettre le relogement des occupants actuels de la partie Nord dans les nouveaux logements aménagés avant démolition des bâtiments existants.

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

En sus de la prise en compte des grands principes d’aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d’OAP (Partie 1- Définitions et Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones), les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		Les constructions devront avoir une hauteur comprise entre 6 mètres (ou R+1) et 9 m (R+2). La hauteur maximale des constructions pourra être ponctuellement portée à 12 m, sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique, c’est-à-dire avec un retrait minimum de 2 m par rapport au nu extérieur d’au moins 2 façades des niveaux inférieurs. La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l’habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		Les façades des constructions donnant sur la rue Clément Gondrand devront s’implanter avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l’alignement. Les façades des constructions donnant sur le futur parvis de la route des Moulins pourront s’implanter à l’alignement dudit parvis, ou avec un retrait minimal de 12 mètres par rapport à l’alignement existant. Une implantation différente peut toutefois être autorisée s’il s’agit de favoriser l’amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d’une architecture bioclimatique (prise en compte de l’exposition et de l’ensoleillement) visant à libérer de l’espace au sud.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions s’implanteront sur la limite séparative de fond de parcelle (limite située à l’opposé de l’alignement), ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 5 m (=H/2 minimum 5 m). Dans le cas où elles s’implantent sur limite, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Espaces collectifs	Pour toute opération d’aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés, il est imposé la réalisation d’espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l’opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d’agrément, devront être végétalisés, dans l’objectif de limiter l’imperméabilisation des sols, la création d’ilots de chaleur et de favoriser l’épanouissement de la microfaune urbaine et la qualité de vie: arbres d’alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d’arbustes. Cette végétalisation doit s’inscrire dans un projet paysagé cohérent.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d’usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d’environ 30% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 15 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre.
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l’impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé la plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l’écoulement des eaux pluviales
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d’arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
Mixité sociale		Dans tout programme à partir de 10 logements construits 20 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l’entier supérieur. Toutefois en l’absence de financement du logement social au moment de l’urbanisation des zones, cette disposition ne s’applique pas.
Stationnement		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé sur le tènement de l’opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation (à l’exception des logements tels que décrits à l’article L302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation), au moins 2 places de stationnement par logement créé. <u>Par ailleurs, cette prescription peut être réduite à 1 place de stationnement par logement créé pour les petits logements de type T2 ou T1.</u> - Pour les opérations de construction neuve comptant 2 logements et plus, l’aménagement d’un espace de stationnement abrité dédié aux deux-roues est obligatoire. Cet espace sera dimensionné à hauteur de 0,75 m² par logement inférieur à 40 m² de surface de plancher, et 1,5 m² par logement de 40 m² de surface de plancher et plus, sans pouvoir toutefois être inférieur à 3 m² au total. Pour les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, il est demandé la réalisation d’au moins une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements créés. - Pour les constructions à usage d’hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
Desserte par les transports en commun		L’accès piéton aux points d’arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l’aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d’aménagement et de programmation ci-dessus.

* Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l’Orientation d’Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l’opération à venir. L’ensemble s’apprécie dans un rapport de compatibilité.