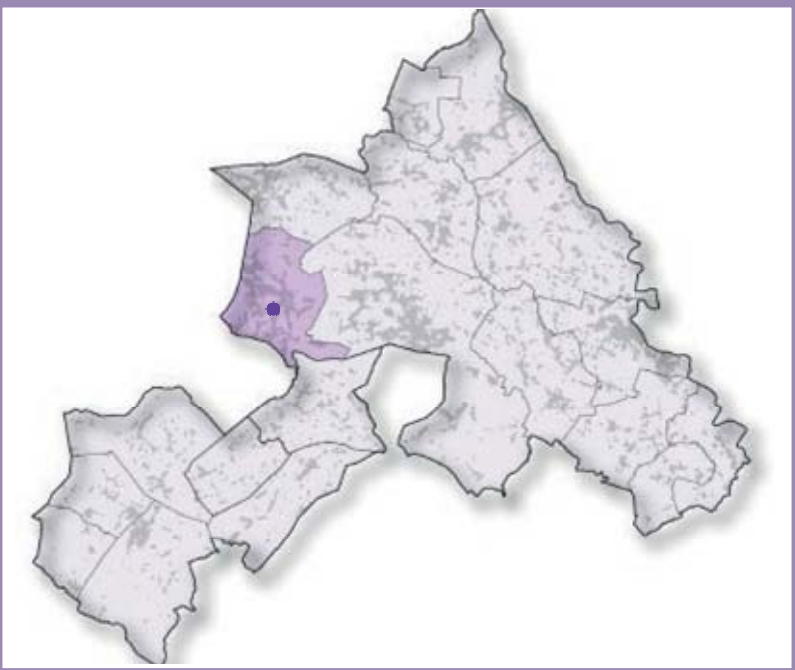


SAINT-ANDRE-LE-GAZ

Hugo / Sarrazin



Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l’OAP « Hugo-Sarrazin » concerne un tènement d’environ 0,74 ha regroupant 8 parcelles (cadastrées AE n°181, 190 p., 369 p., 370, 371, 372, 374 p., 386) situées rue Victor Hugo, au Sud de l’enveloppe urbaine du centre-village de Saint-André-le-Gaz.

Ce tènement se situe dans un environnement pavillonnaire, entouré de constructions existantes ou à venir, un permis d’aménager ayant été accordé pour un lotissement de maisons individuelles au Nord du périmètre, et étant en cours de réalisation.

L’aménagement de cette parcelle en « dent creuse » constitue une opportunité de « parachever » l’enveloppe urbaine du centre-village et de poursuivre le développement d’une offre de logements répondant à la demande des ménages dans une commune bien desservie par l’offre TER sans consommer d’espaces présentant une valeur agronomique ou écologique particulière.



Principes d’aménagement et de programmation

• AMENAGEMENT

- La desserte s’effectuera au moyen d’une voie reliant les différentes voies existantes au droit du tènement.
- Un cheminement piéton pourra être éventuellement aménagé au droit de la voie de desserte existante au Nord, permettant de relier le secteur de l’OAP, et, plus largement, l’ensemble du quartier à la rue Pasteur, au Nord, en direction du centre-bourg ou de la Gare.
- Les logements individuels seront privilégiés afin de s’inscrire en cohérence avec les formes urbaines et bâties environnantes, une part des logements pourra prendre la forme de logements groupés, voire d’intermédiaire en R+1 rappelant les gabarits des quelques bâtis anciens présents le long de la rue Victor Hugo et permettant de libérer davantage d’espaces verts au sol.

• PROGRAMMATION

Un potentiel d’environ 15 à 16 logements est attendu, pour une densité d’environ 20 logements/ha.

- Périmètre de l’OAP
- ▨ Zone d’habitat individuel groupé
- Zone d’habitat individuel
- ➔ Voies existantes au droit du périmètre
- ➡ Cheminement piéton à aménager



Conditions d’ouverture à l’urbanisation

Le périmètre de l’OAP devra faire l’objet d’une opération d’aménagement d’ensemble. Il ne pourra en outre être ouvert à l’urbanisation qu’une fois les périmètres d’OAP Lamartine/Curie et Musset/Gambetta intégralement investis.

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		OJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		Les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres (ou R+1). 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 devront s’implanter à l’alignement ou avec un retrait égal à 3 m par rapport à l’alignement. 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		<ul style="list-style-type: none">• Limites extérieures du périmètre de l’OAP Les constructions devront s’implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 5 m (=H/2 minimum 5 m)• Limites parcellaires internes : Les constructions devront s’implanter sur au moins une limite séparative donnant sur la voie. En présence d’un retrait, ce dernier devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 m (=H/2 minimum 3 m). La hauteur des constructions 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 micro-faune 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 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		Non réglementé
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, au moins 2 places de stationnement par logement créé. 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 et à la gare de Saint-André-le-Gaz sera favorisé par l’aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec les principes de l’OAP 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.