

DOSSIER ARRÊTÉ
par délibération du 20/06/2024

**5 – Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)**

5D – OAP dans chaque commune

5D30 – Saint-Alban

Sommaire

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5D - OAP par commune

5D30 – Saint-Alban

- Stade



Situation

2,14 ha

Le territoire de l'OAP est situé sur la commune de Saint-Alban, à l'est de la commune et en proximité d'équipements sportifs. Elle est bordée par l'avenue du 8 mai 1945.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement
- Mettre en valeur les paysages
- Mettre en valeur les entrées de ville
- Mettre en valeur le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité
- **Permettre le renouvellement urbain**
- **Assurer le développement de la commune**

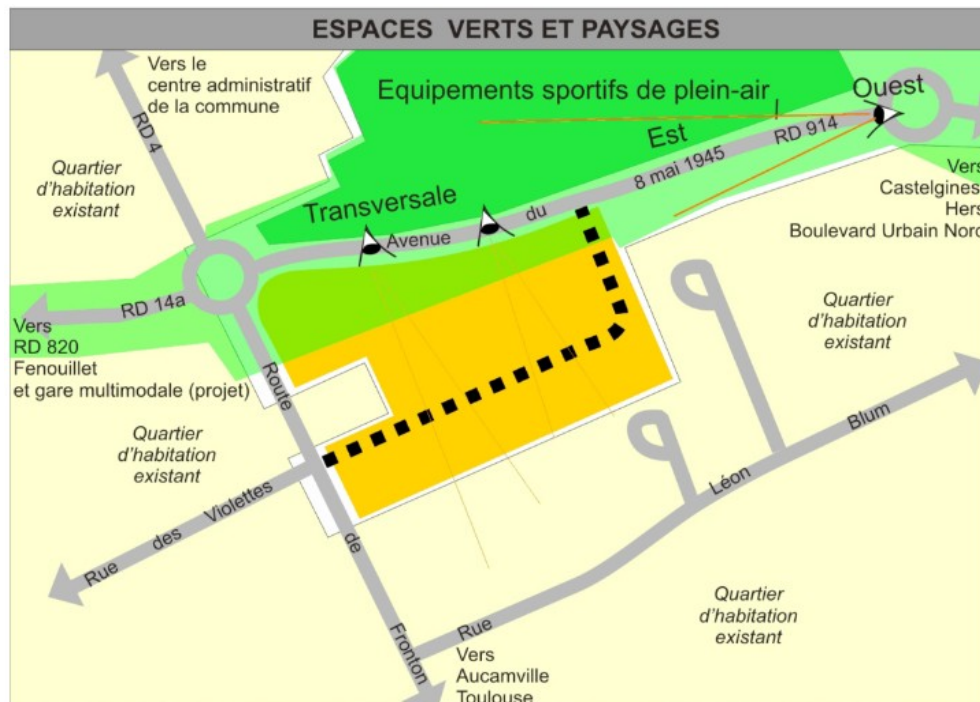


1/ Situation de la zone « AU du STADE »





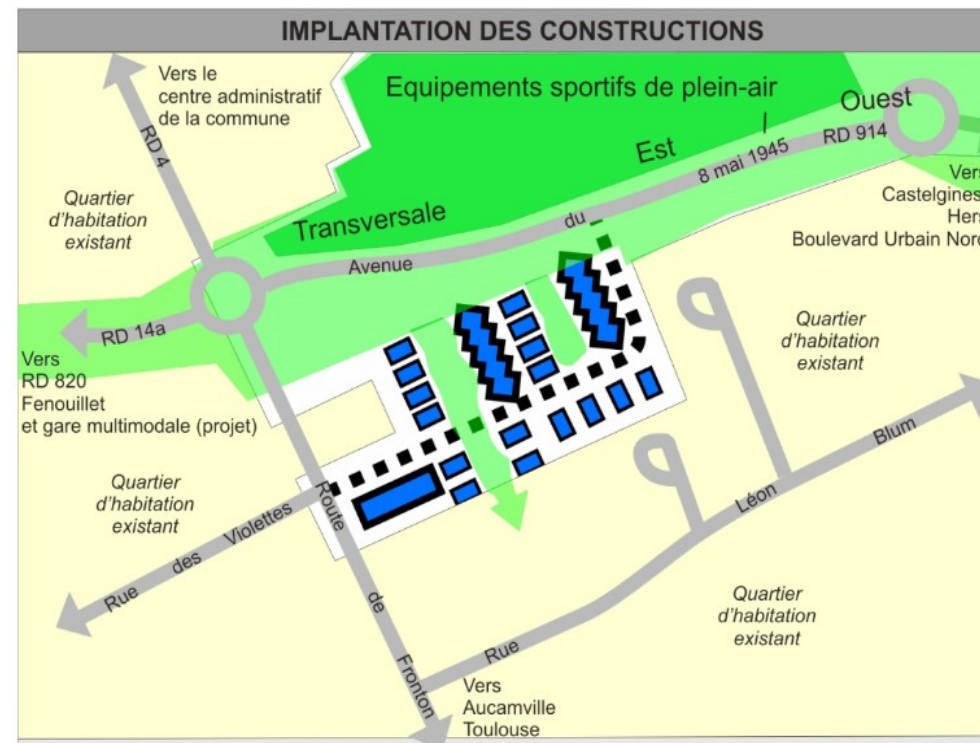
2/ Les grands principes d'aménagement de la zone AU du « STADE »







PRINCIPES PROJETÉS :

-  - Les espaces publics qui longent la RD 914 sont agglomérés pour structurer une transversale est/Ouest.
-  - Des ouvertures et des perspectives visuelles sont à créer et à valoriser.
- Les espaces verts à aménager dans la zone AU du "Stade" - pour notamment éviter l'effet couloir de circulation - :
 - apportent de l'épaisseur à la transversale et participent à sa construction paysagère,
 - sont prolongés à l'intérieur de la zone AU, jusqu'au coeur de l'îlot et vers la rue L. Blum.




PRINCIPES PROJETÉS :

-  - Les constructions à dominante d'habitat collectif et/ou groupé sont implantées perpendiculairement aux départementales.
-  - Les nouvelles constructions individuelles sont au contact des zones pavillonnaires limitrophes.

QUALITÉ DES SOLS

L'historique du site et son exploitation conduisent à présumer une pollution des sols sur la totalité des parcelles. Un plan de gestion devra être réalisé sur chaque terrain afin de vérifier la compatibilité du sol avec l'usage futur. Il devra être étudié de manière anticipée par les propriétaires et maîtres d'ouvrage afin que la meilleure solution coût/avantage soit trouvée.

 Périmètre de l'orientation d'aménagement du "Stade"

ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

-  Secteur à dominante habitat individuel
-  Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé
-  R+2
-  Transversale Est/Ouest : Espaces de circulations à paysager
-  Traitement végétal renforcé support de circulations en "mode-doux"
-  Liaison douce à créer (tracé indicatif)
-  Voies existantes
-  Piste cyclable en site propre existante
-  Voie principale de desserte de l'opération à créer (tracé indicatif)
-  Accès à l'opération (connexion à la RD 4 et localisation obligatoires)
-  Accès à l'opération (connexion obligatoire à la RD 914, localisation de principe)
-  Venelles paysagées (localisation indicative)
-  Accès de désenclavement en attente
-  Perspectives visuelles à conserver (localisation de principe)

Éléments d'informations complémentaires

PROGRAMME DE LOGEMENTS ESTIMÉS :

Densité brute recommandée par le SCOT : 50 logements /hectare
 Nombre de logements estimés = environ 100 à 120 dont :
 - 20 à 25 logements individuels, et
 - environ 80 à 100 logements en collectifs et/ou groupés

