

DÉPARTEMENT DU GARD
GARD RHODANIEN

LE PIN



Plan Local d'Urbanisme



III_OAP

*Orientations d'Aménagement
et de Programmation*

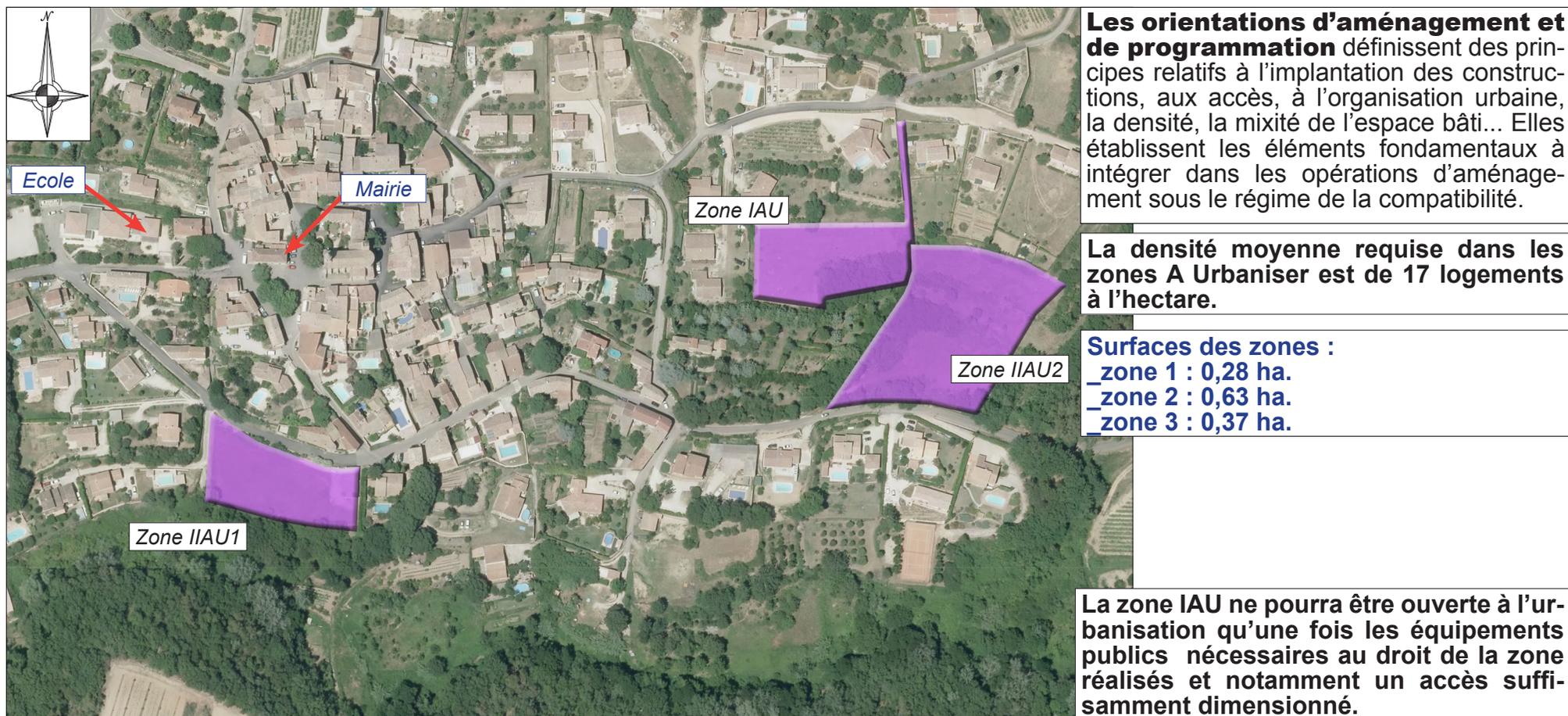


CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

**Approbation
Juillet 2017**

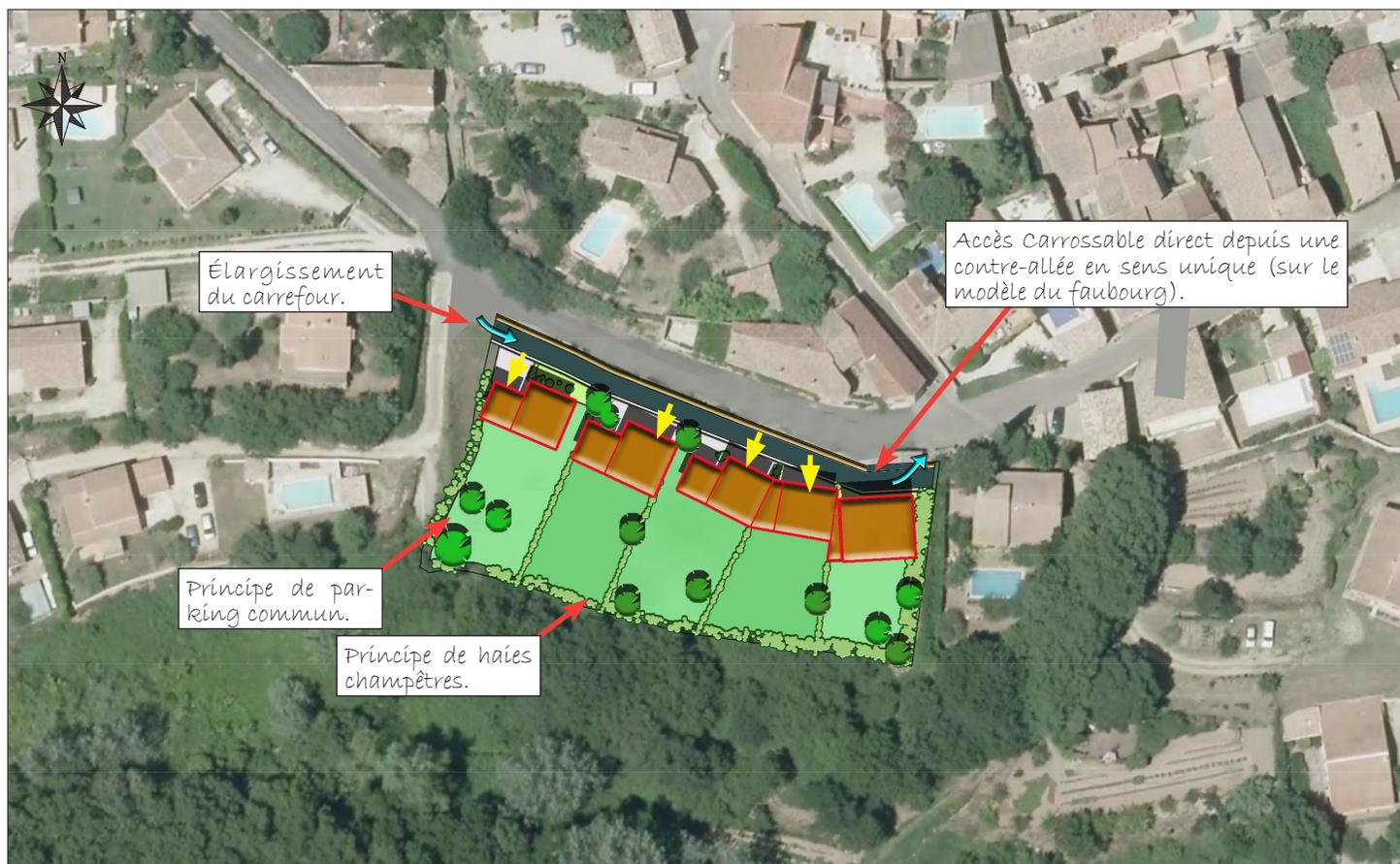
ZONES IAU ET IIAU / OAP

PRINCIPES GÉNÉRAUX ET LOCALISATIONS



ZONE IIAU1 VILLAGE / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE



L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie de faubourg est réinterprétée, adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements, de renforcement de la centralité du village.

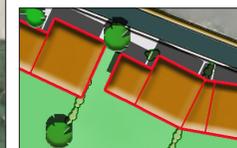
Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.

Les logements seront "traversants".

Densité moyenne requise : 17 logements à l'hectare.

Nombre de logements attendus : 5 au moins.

Les structures bâties seront simples, organisées en un front semi ouvert le long du Grand Chemin communal, avec des constructions proches de long de la voie (mais avec des décrochés et pas totalement alignées, de manière à éviter «l'effet palissade».



La forme bâtie à respecter.

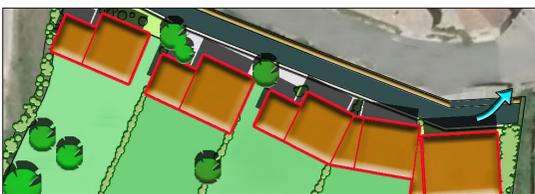
ZONE IIAU1 VILLAGE / OAP

COMPOSITION URBAINE

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la forme des parcelles, à limiter les co-visibilités par l'implantation des constructions, pour estomper "l'effet lotissement".

Bâti trame rouge

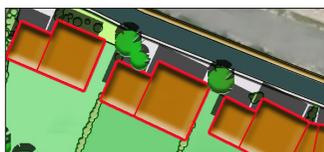
Principes de bâtiments - trame rouge



- _ Logements en individuel groupé ou individuel implanté sur une limite séparative latérale au moins. Volumes simples.
- _ Longueur des corps principaux de bâtiments orientée sensiblement parallèlement au chemin communal.
- _ Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade».
- _ Les jardins privatifs seront coté opposé au chemin communal (coté Sud).
- _ Hauteur conseillée : R+1 (9 m au faitage maximum) avec quelques volumes secondaires pouvant présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins.



Exemples (non exhaustifs) de typologie



La façade sur voie sera séparée de la voie de desserte :

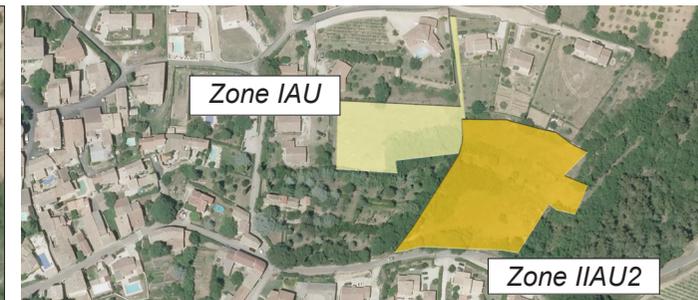
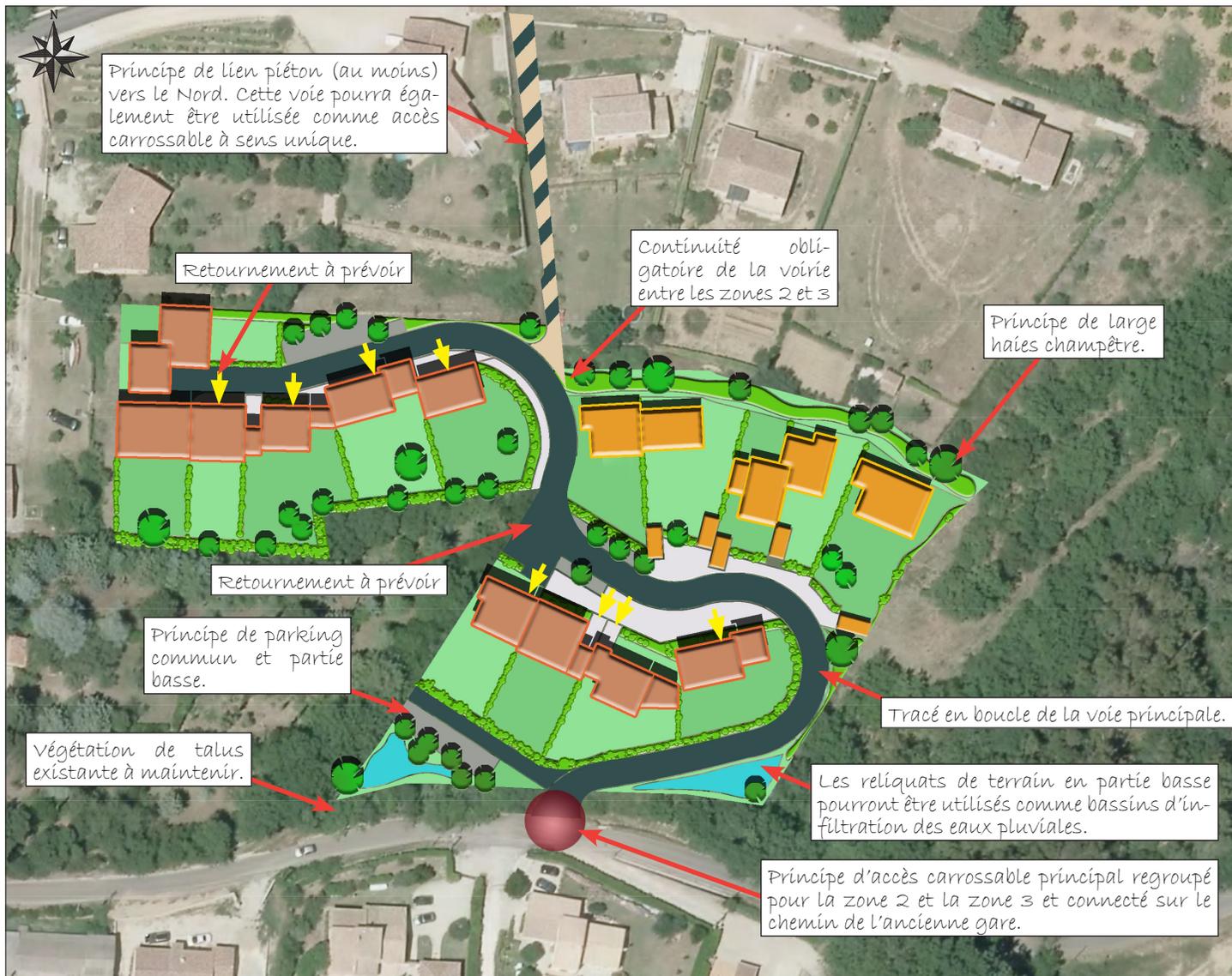
- _ soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
- _ soit par des jardinets, avec des plantations basses.



Exemples (non exhaustifs) de traduction (façades Nord).

ZONES IAU ET IIAU2 / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE



L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie de hameau est réinterprétée, adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.

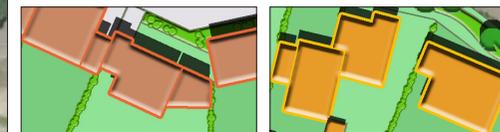
Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.

Les logements seront "traversants".

Densité moyenne requise : 17 logements à l'hectare.

Nombre de logements attendus : zone IIAU2 : 11 au moins, zone IAU : 6 au moins.

Les structures bâties seront simples, organisées en «deux rangées» de constructions, où les tailles et formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique. Les constructions formeront des fronts bâtis semi-ouverts.



Les différentes formes bâties à respecter.

En termes de voirie : l'accès carrossable principal pour les zones IIAU2 et IAU se fera sur le chemin de la gare, ce qui signifie que l'urbanisation de la zone IAU ne pourra être engagée que postérieurement à l'urbanisation de la zone IIAU2.

ZONES IAU ET IIAU2 / OAP

COMPOSITION URBAINE

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la forme des parcelles, à limiter les co-visibilités par l'implantation des constructions, pour estomper "l'effet lotissement".

Bâti trame orange



Logement individuel ou individuel groupé.

Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité, sur une limite séparative au moins, : former des ensembles bâtis en ménageant des traversées toutefois, pour éviter «l'effet palissade».

L'entrée se fera côté «flèches jaunes» et les maisons seront implantées sur le haut de parcelle, la longueur du bâtiment principal sera orientée Est-Ouest pour dégager un maximum d'espaces de jardins côté Sud.

Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-9 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.



La façade sur rue sera séparée de la rue :
_soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
_soit par des jardinetts avec des plantations basses.

Les clôtures seront impérativement végétales. Le cas échéant, un mur de faible hauteur, masqué par la haie végétale d'essences mélangées pourra être réalisé.



Exemples (non exhaustifs) de typologie



Exemples (non exhaustifs) de traduction (façades Nord).

ZONES IAU ET IIAU2 / OAP

COMPOSITION URBAINE

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la forme des parcelles, à limiter les co-visibilités par l'implantation des constructions, pour estomper "l'effet lotissement".

Bâti trame jaune

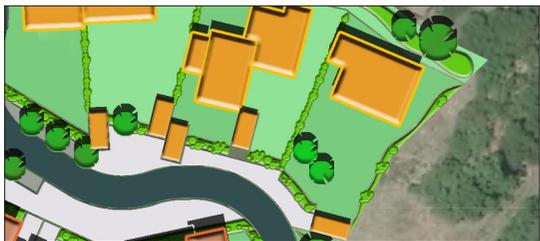


Logement individuel ou individuel groupé.

Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité, sur une limite séparative au moins.

L'entrée se fera côté Sud et les maisons seront implantées sur le haut de parcelle, pour dégager un maximum d'espaces de jardins côté Sud.

Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-9 m au faitage) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologie



La limite de parcelle sur rue sera séparée de la rue par une large bande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (incluses dans les espaces communs, ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.



Exemples (non exhaustifs) de traduction (façades Nord).

ZONES IAU & IIAU

EXEMPLE DE TRADUCTION DES O.A.P.

Une option parmi d'autres possibles.



Le schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement. Cette illustration exprime « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter et n'est pas opposable aux tiers.