

DÉPARTEMENT DU GARD
GARD RHODANIEN

SAINT ALEXANDRE



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 Octobre 2019

SOMMAIRE

OAP : principes généraux et localisations	P1
Zone IIAU de l'Esperant / organisation générale	P2
Zone IIAU de l'Esperant / exemple de traduction des OAP	P3
Zone IIAU de Beauvezet Sud / organisation générale	P4
Zone IIAU de Beauvezet Sud / exemple de traduction des OAP	P5
Zones U et IIAU de Beauvezet Nord / organisation générale	P6
Zones U et IIAU de Beauvezet Nord / exemple de traduction des OAP	P7
Zones IIAU du village / organisation générale	P8
Zones IIAU du village / exemple de traduction des OAP	P9
Compositions urbaines	P10
Habitat en petit collectif	P10
Habitat individuel groupé/jumelé	P11
Habitat individuel ou jumelé	P12
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics	P13

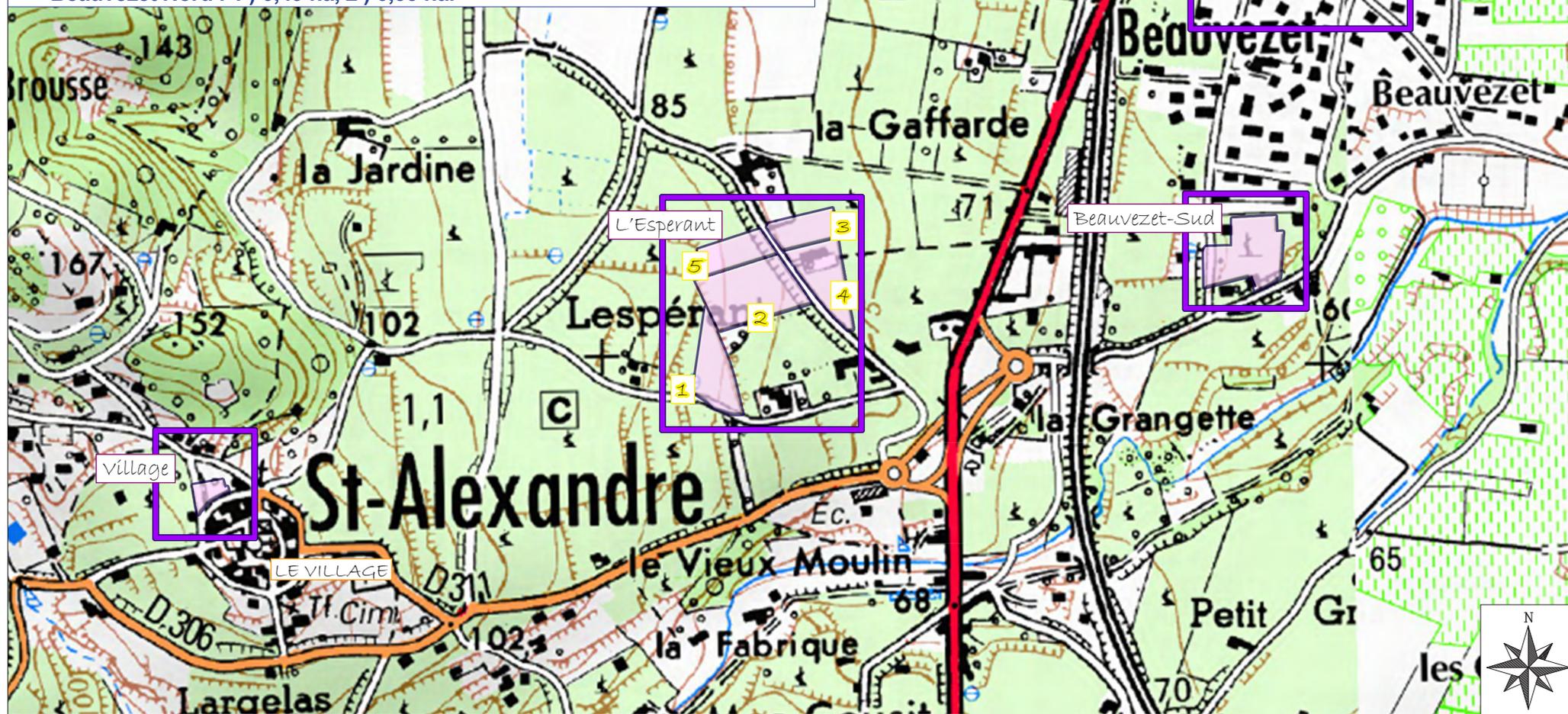
ZONES A URBANISER / OAP

PRINCIPES GÉNÉRAUX ET LOCALISATIONS

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.

Surfaces constructibles des zones soumises à OAP :

- Le Village : 0,13 ha.
- L'Espérant : 1) 0,48 ha, 2) 1,0 ha, 3) 0,34 ha, 4) 0,40 ha, 5) 0,47 ha
- Beauvezet Sud : 0,64 ha.
- Beauvezet Nord : 1) 0,49 ha, 2) 0,53 ha.



ZONES IAU DE L'ESPERANT / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat en petit collectif et/ou groupé et individuel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des espaces communs, des jardins, des parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural pour assurer l'intégration paysagère. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.

A l'interface entre les logements et le chemin de la Gaffarde, développer de larges espaces verts champêtres (3 m de large minimum).

Voies primaires.

Voies primaires de dessertes des zones et accès principaux. Voies secondaires.

Développer des parkings communs dans les groupes de logements. Développer des placettes, des espaces communs structurés.

Développer une trame végétale d'accompagnement des constructions : haies diversifiées, bosquets d'arbres.

Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique.

Habitat individuel groupé ou en petit collectif.

Fronts bâtis «en arcs» semi-ouverts. Urbanisation dense «en premier rideau» mais en recul par rapport à la voirie (jardins, espaces verts en interface).

Habitat individuel groupé. Mélange pavillonnaire / individuel groupé possible.

Coté Ouest du chemin de la Gaffarde, rechercher une morphologie qui privilégie les courbes, au moins en limites Est.

Voies piétonnes de liaisons.

Maintenir les jardins familiaux.

Mail piétonnier & espace vert transversaux.

Préserver le muret.

Espace réservé au projet de pôle médical et à ses équipements associés.

Pour les zones 3 et 4, Les façades principales des logements seront implantées perpendiculairement à la limite Est de la zone, de manière à les exposer le moins possible aux possibles nuisances sonores de la zone d'activités. Entre les bâtiments et cette limite parcellaire, l'implantation d'annexes (garages, abris de jardins...) est conseillée, de manière à faire écran, en plus de la large bande plantée prévue.

Planter de larges haies anti-dérive sur les limites agricoles (3 m de large minimum).

Réservation pour continuité piétonne, localisation indicative.

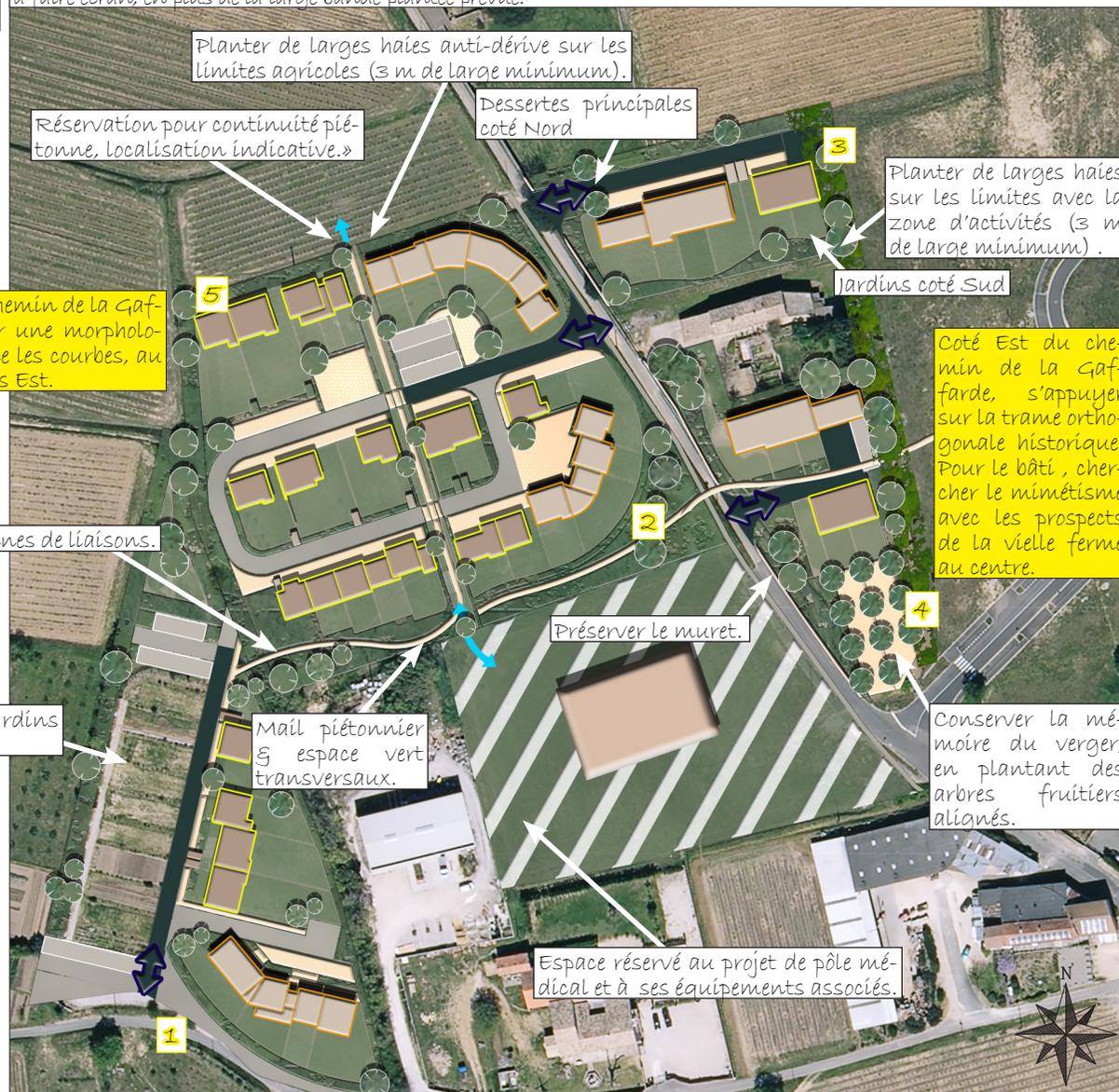
Dessertes principales coté Nord

Planter de larges haies sur les limites avec la zone d'activités (3 m de large minimum).

Jardins coté Sud

Coté Est du chemin de la Gaffarde, s'appuyer sur la trame orthogonale historique. Pour le bâti, chercher le mimétisme avec les prospects de la vieille ferme au centre.

Conserver la mémoire du verger, en plantant des arbres fruitiers alignés.



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

Les logements seront «traversants».

Densité moyenne requise : 17 logements à l'hectare.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 10 et suivantes).



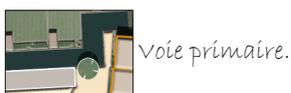
ZONES IIAU DE L'ESPERANT

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP

ZONES IIAU DE BEAUVEZET SUD / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

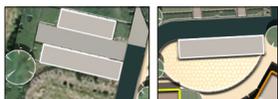
L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat groupé et/ou individuel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des espaces communs, des jardins, des parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.



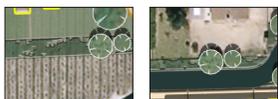
Voie primaire.



Développer des placettes, des espaces communs structurés.



Développer des parkings communs dans les groupes de logements.

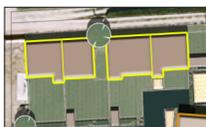


Développer une trame végétale d'accompagnement des constructions.

Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit d'une structure globale en damier, qui intégrera toutefois la rupture de pente coté Est, en épousant une forme en arc.



Habitat individuel groupé ou en petit collectif.



Habitat individuel groupé. Mélange pavillonnaire / individuel groupé possible.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 10 et suivantes).



Privilégier les jardins coté Sud ou Est.

Respecter la ligne de pente, pas de construction trop proche.

Large haie champêtre entre le siège d'exploitation et l'opération.

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

Les logements seront "traversants".

Densité moyenne requise : 17 logements à l'hectare.



ZONE IIAU DE BEAUVEZET SUD

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP

ZONES U ET IIAU DE BEAUVEZET NORD / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat groupé et individuel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des espaces communs, des jardins, des parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale pour assurer l'intégration paysagère. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.



Développer des parkings communs dans les groupes de logements.

Voie primaire.



Développer une trame végétale d'accompagnement des constructions : haies diversifiées, bosquets d'arbres.

Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit d'une structure globale en damier, cohérente avec l'organisation globale de Beauvezet.



Habitat individuel groupé ou en petit collectif.



Habitat individuel groupé. Mélange pavillonnaire / individuel groupé possible.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 10 et suivantes).



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

Les logements seront "traversants".

Densité moyenne requise : 17 logements à l'hectare.



ZONES IIAU & U DE BEAUVEZET NORD

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP

ZONES IIAU DU VILLAGE / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense du bâti historique 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 bâtiments seront implantés dans le respect des lignes de pentes.



Voie primaire.



Développer une trame végétale d'accompagnement des constructions.

Les structures bâties seront simples. Le premier rideau de logements sera organisé en un front bâti semi-ouvert en arc le long du chemin de ronde, avec des constructions proches de la voie (mais avec des décrochés et pas totalement alignées, de manière à éviter «l'effet palissade»).

En ce qui concerne le rapport à la rue, deux options sont possibles :

- des constructions nouvelles séparées de la rue par de simples jardinets ou plates-bandes, où même directement implantées à l'alignement.
- un muret en pierres, ajouré pour permettre les entrées-sorties directes sur le chemin de ronde.

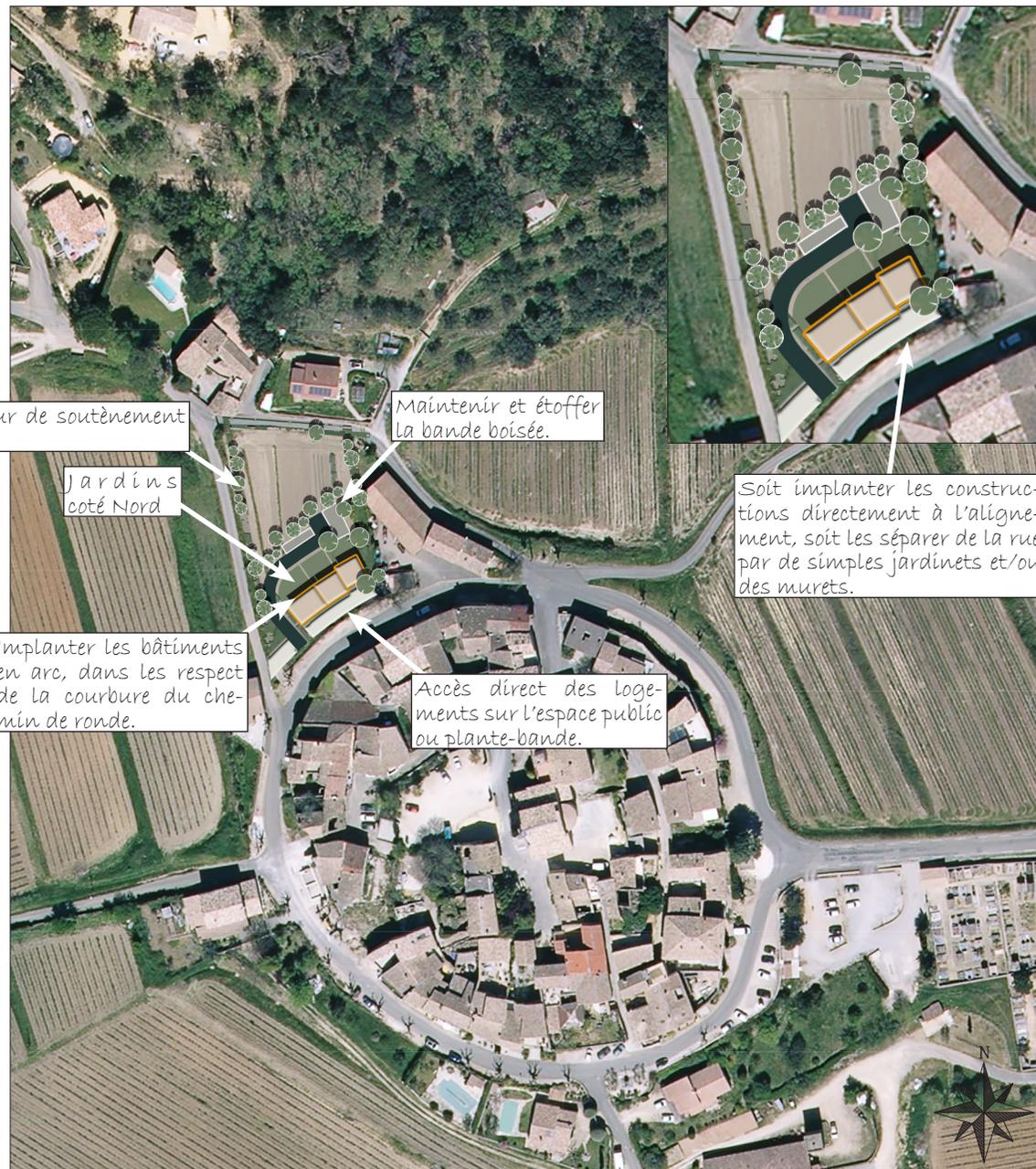


Habitat individuel groupé ou en petit collectif.



Habitat individuel groupé. Mélange pavillonnaire / individuel groupé possible.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 10 et suivantes).



Préserver le mur de soutènement en pierres

Maintenir et étoffer la bande boisée.

Jardins coté Nord

Soit implanter les constructions directement à l'alignement, soit les séparer de la rue par de simples jardinets et/ou des murets.

Implanter les bâtiments en arc, dans le respect de la courbure du chemin de ronde.

Accès direct des logements sur l'espace public ou plante-bande.

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

Les logements seront "traversants".

Densité moyenne requise : 25 logements à l'hectare.



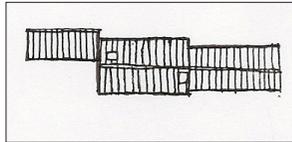
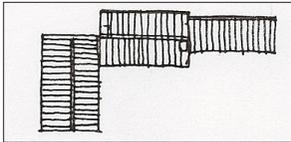
ZONE IIAU DU VILLAGE

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP

COMPOSITIONS URBAINES

Logements en petit collectif

- _ Les Volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux. On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense de faubourg.
- _ Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,
- _ Les jardins privatifs de rez de chaussée seront de préférence coté opposé à la rue, (ou la voie de desserte carrossable).
- _ Hauteur : R+1 très dominante (8,5 m au faitage maximum) comprenant des logements en rez-de-chaussée et à l'étage. Quelques volumes secondaires pourront présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins. Pour la zone II Au du village, la hauteur minimale sera R+2.



Structures bâties des fermes anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.



Possibilités de traduction (ici l'exemple de l'Espérant).



Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles

COMPOSITIONS URBAINES

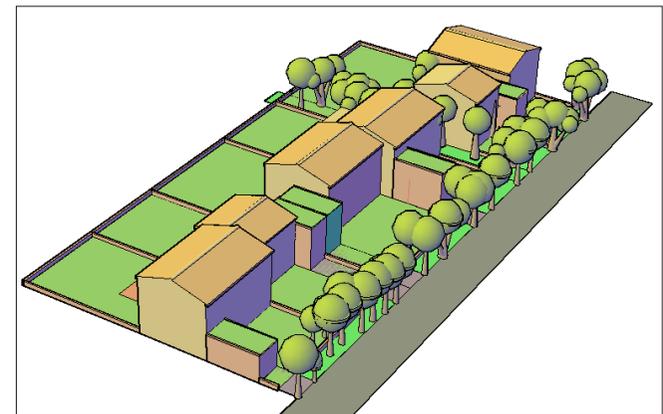
Logements en individuel groupé/jumelé

- _Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- _Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.



Possibilités de traduction à Beauvezet.

Exemples (non exhaustifs) de typologies



COMPOSITIONS URBAINES

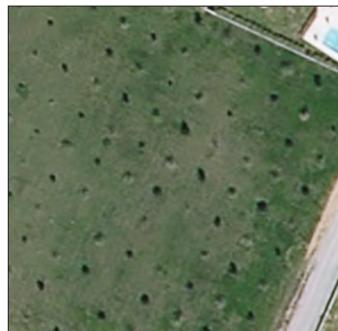
Logements en individuel

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 formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

- _ Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- _ Hauteur conseillée : 6-8 m maxi.



Exemples (non exhaustifs) de typologies



Possibilités de traduction à Beauvezet.

COMPOSITIONS URBAINES

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics

Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :
_soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
_soit par des jardinets, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sur rue sera séparée de cette rue par une large plate 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.



Un bassin de rétention toujours en eau au cœur d'un lotissement, accompagné de végétation hydrophile.



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.

Pour préserver l'environnement de la faune nocturne, limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol



Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Principe de parkings communs accompagnés d'une trame verte (haies et arbres).