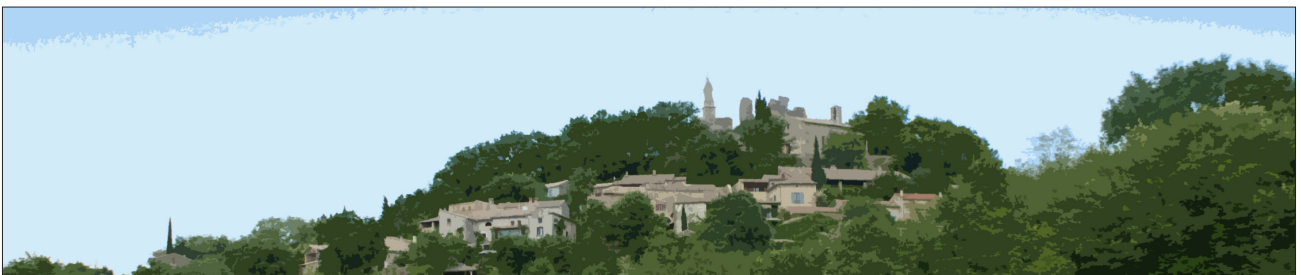


Département du Gard
Gard Rhodanien

SABRAN



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

**Arrêt du projet
Septembre 2020**



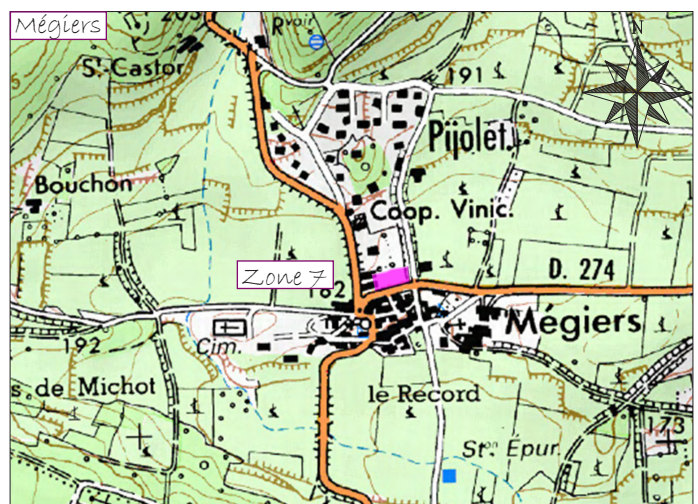
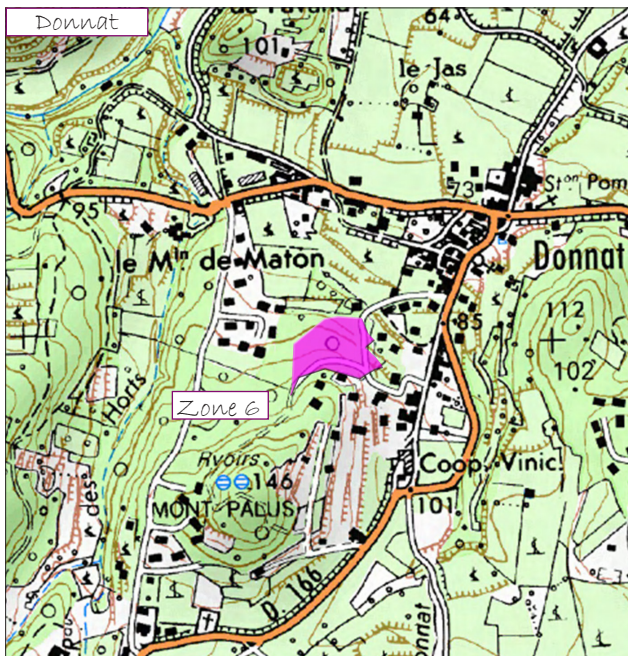
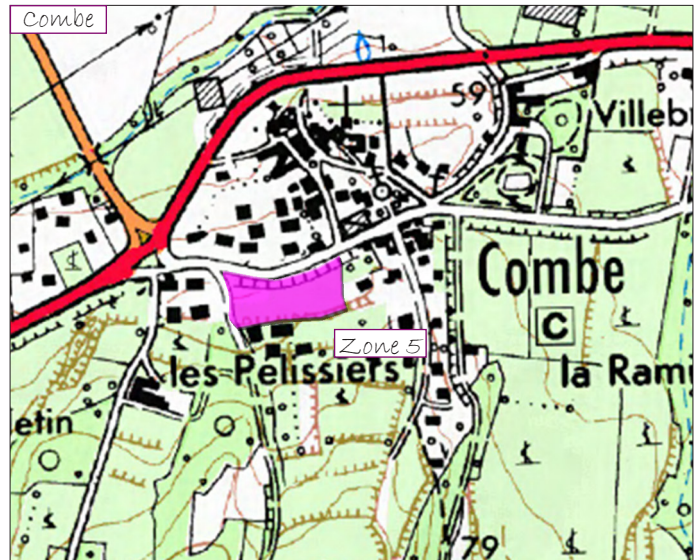
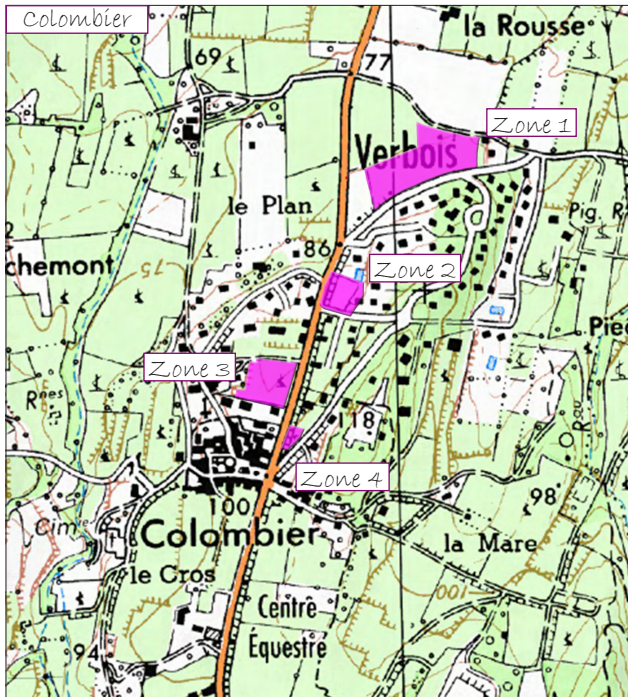
SOMMAIRE

OAP : principes généraux et localisations	P1
Organisations générales	P2
Zone IIAU 1 du Colombier	P2
Zone UB 2 du Colombier	P3
Zones IIAU 3 et zone urbaine UA du Colombier	P4
Zone IIAU 5 de Combe	P5
Zone IIAU 6 de Donnat	P6
Zone IIAU 7 de Mégiers	P7
Compositions urbaines	P8
Habitat en petit collectif	P8
Habitat individuel groupé/jumelé	P9
Habitat individuel	P10
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics	P11

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 projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement, sous le régime de la compatibilité.

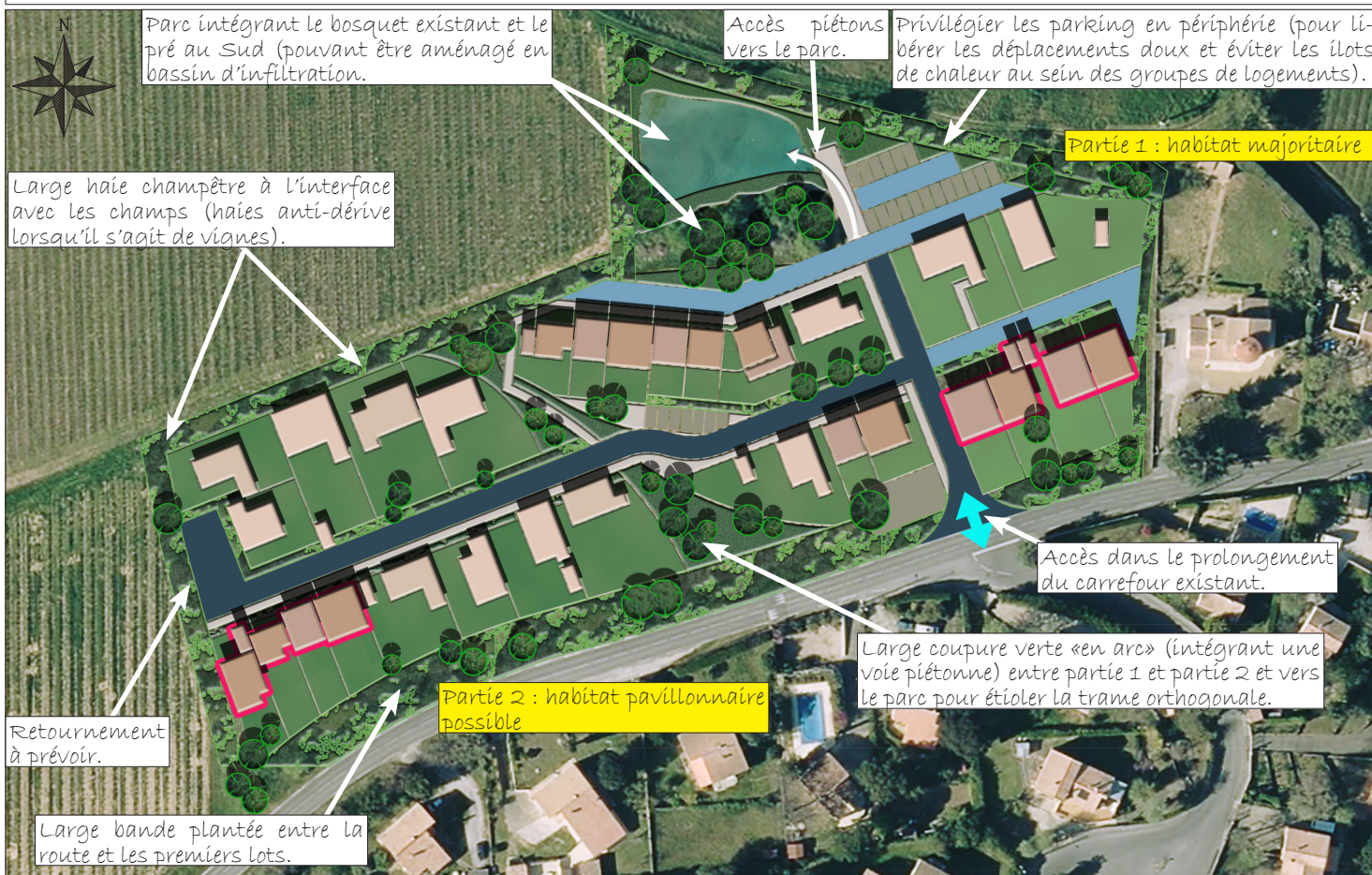


Surfaces constructibles des zones soumises à OAP :

- Zone 1 : 1,8 ha.
- Zone 2 : 0,5 ha.
- Zone 3 : 0,75 ha.
- Zone 4 : 0,19 ha.
- Zone 5 : 1,0 ha, dont environ la moitié destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Zone 6 : 0,86 ha (sans compter les 0,61 ha de l'interface «feux de forêt» qui ne seront pas artificialisés).
- Zone 7 : 0,3 ha.

ZONE IIAU 1 DU COLOMBIER

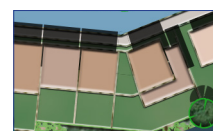
ORGANISATION GÉNÉRALE



Densité : 21 logements à l'hectare (soit 38 logements environ).

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

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 8 et suivantes).

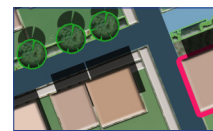


Habitat individuel groupé ou en petit collectif. La taille et la forme des parcelles sera diversifiée pour estomper « l'effet lotissement ».



Habitat individuel groupé ou jumelé, habitat individuel possible.

Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins, limiter « naturellement » les co-visibilités.



Réseau primaire de voirie de desserte (tracé indicatif).



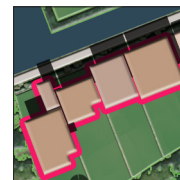
Voies secondaires



Développer des parkings communs proches des groupes de logements.



Développer une trame végétale d'accompagnement des constructions.



Aux entrées de la zone, construire du bâti groupé, en R+1, pour signifier l'espace urbain depuis la route.



Pour signifier la présence d'un espace bâti, dans la large bande plantée, construire une partie des équipements de la zone (parkings, par exemple).

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. Sur la partie la plus au Nord, la plus dense, l'urbanisation s'ouvrira sur un large parc, intégrant l'îlot boisé existant et pouvant accueillir une bassin d'infiltration des eaux pluviales aménagé en zone humide.

Le programme devra comporter au moins 20% de logements aidés relevant des catégories suivantes :

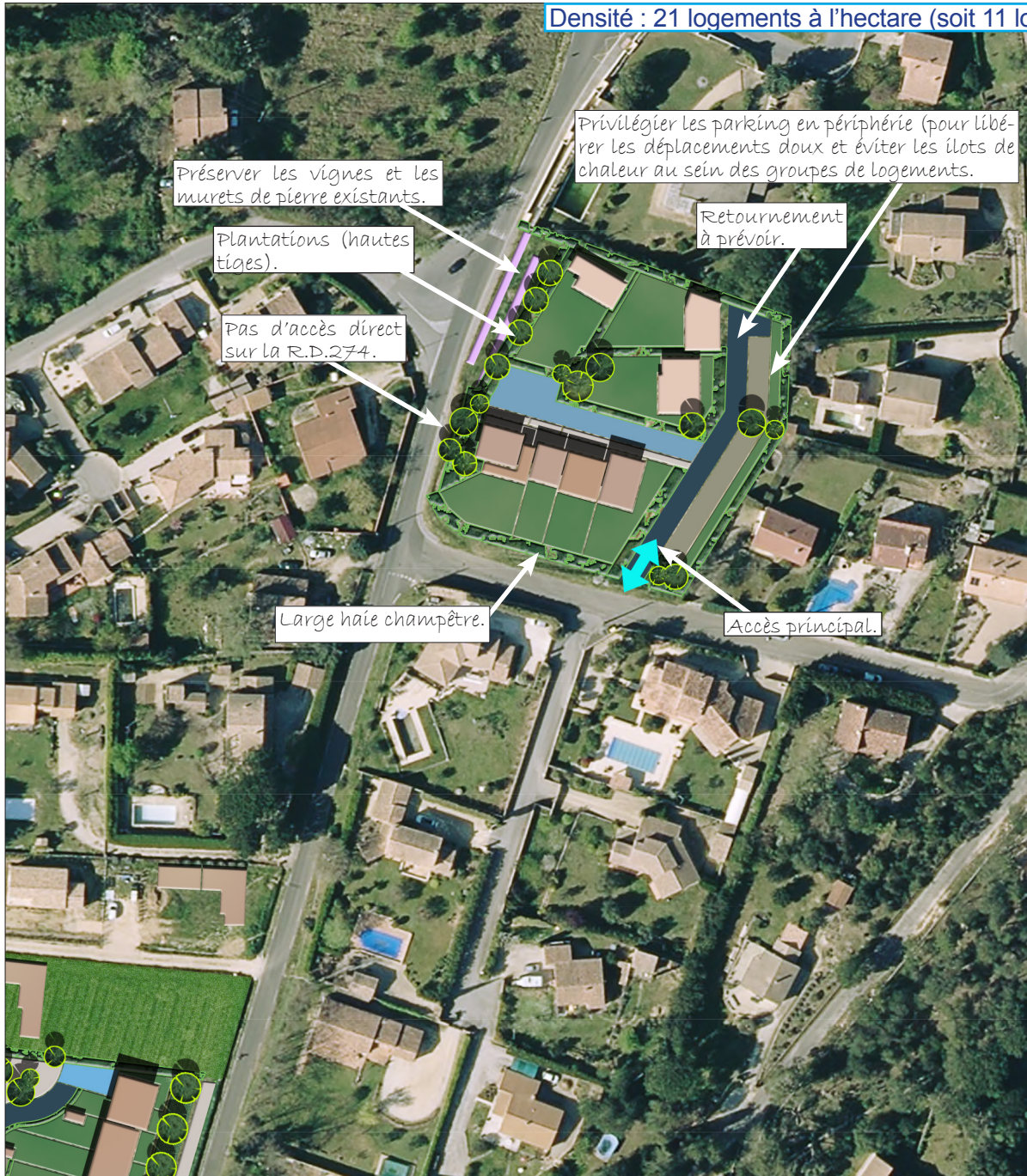
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).
- PLS (Prêt Locatif Social).
- PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

ZONE UB 2 DU COLOMBIER

ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, qui conciliera qualité de vie. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements, de renforcement de la centralité du hameau.

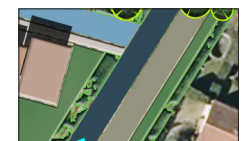
Densité : 21 logements à l'hectare (soit 11 logements environ).



Réseau primaire de voirie de desserte (tracé indicatif).



Voies secondaires

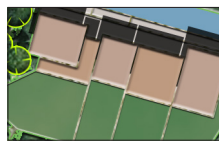


Développer des parkings communs proches des groupes de logements.

Les structures bâties seront simples, avec des tailles et des formes de parcelles suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Habitat individuel groupé ou jumelé, habitat individuel possible. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins, limiter «naturellement» les co-visibilités.



Habitat individuel groupé ou jumelé, habitat individuel possible, mais minoritaire.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 8 et suivantes).

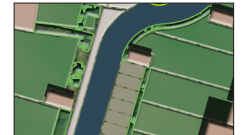


ZONE IIAU 3 ET UA 4 DU COLOMBIER

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 », pour concilier qualité de vie et intégration dans la trame du tissu urbain historique. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements, de renforcement de la centralité du hameau.

Densité : 21 logements à l'hectare (soit 16 logements pour la zone 3 et 5 logements pour la zone 4 environ).

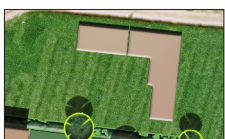


Réseau primaire de voirie de desserte (tracé indicatif).



Développer des parkings communs proches des groupes de logements.

Les structures urbaines seront simples, organisées en fronts bâtis semi ouverts, sur un modèle orthogonal, avec des constructions orientées pour le meilleur compromis entre ensoleillement et structure de faubourg.



Habitat individuel groupé ou jumelé, habitat individuel possible, mais minoritaire.



Habitat individuel groupé ou en petit collectif, orienté parallèlement à la R.D.274.

Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins, limiter « naturellement » les co-visibilités.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 8 et suivantes).

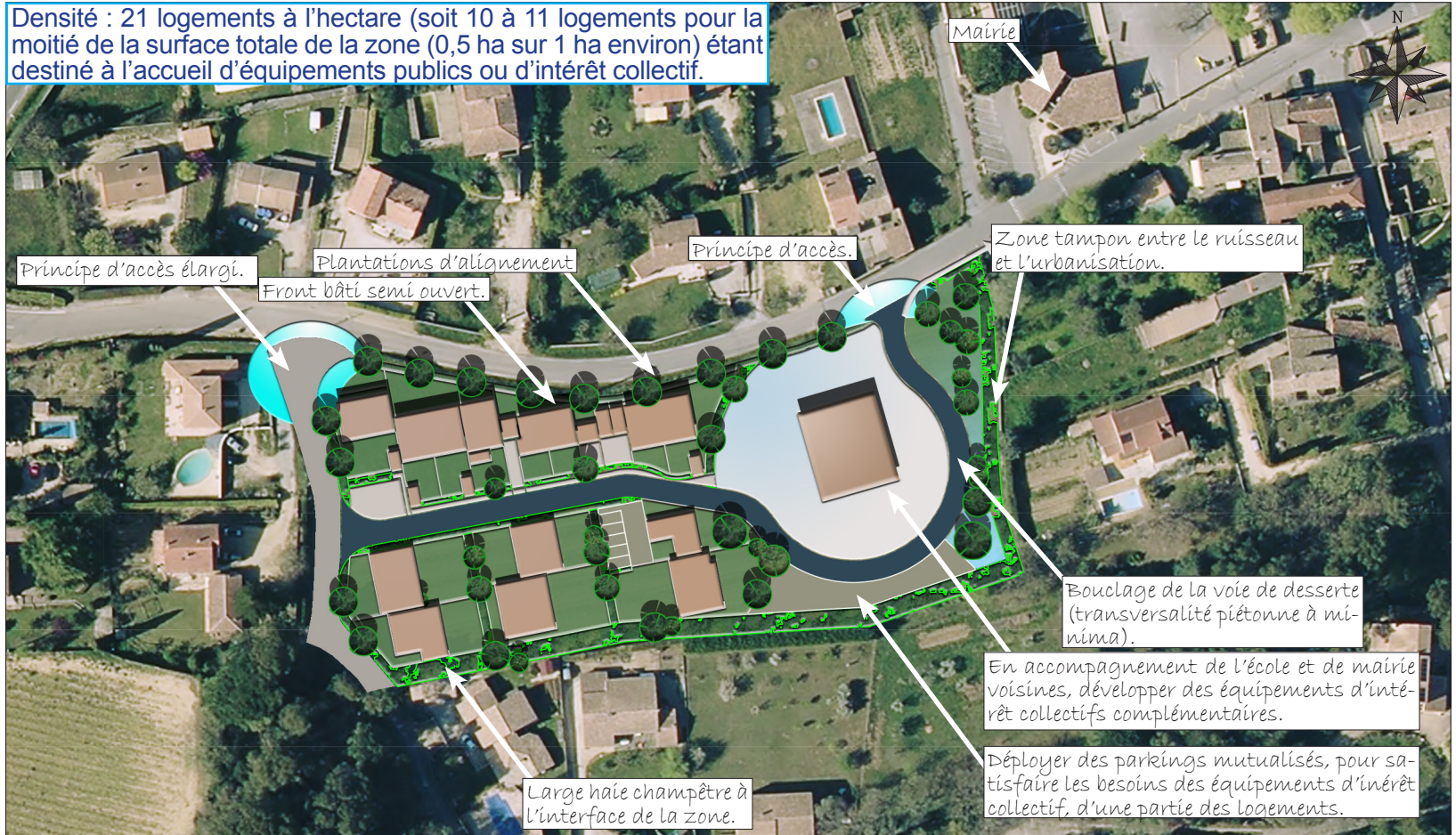


ZONE IIAU 5 DE COMBE

L'objectif est de produire une urbanisation «en greffe», comportant des logements, mais aussi un projet d'équipement public en complément de l'école (crèche par exemple)

L'urbanisation sera plus dense que l'habitat pavillonnaire, mais adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, création d'espaces communs, espaces de jardins, parkings communs...) pour concilier qualité de vie et limitation de la consommation d'espace. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements, particulièrement importants dans le hameau qui accueille l'école communale.

Densité : 21 logements à l'hectare (soit 10 à 11 logements pour la moitié de la surface totale de la zone (0,5 ha sur 1 ha environ) étant destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.



Assurer la transversalité piétonne de la zone.

Favoriser la mutualisation des parkings.



Habitat individuel groupé ou jumelé, habitat individuel possible, mais minoritaire. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins, limiter «naturellement» les co-visibilités.



Habitat individuel possible. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins, limiter «naturellement» les co-visibilités, ainsi que les orientations Est-Ouest.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 8 et suivantes).

ZONE IIAU 6 DE DONNAT

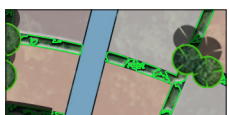
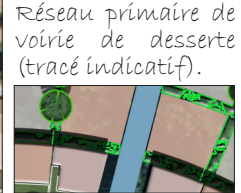
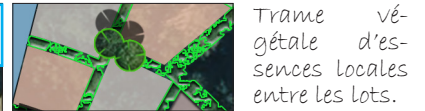
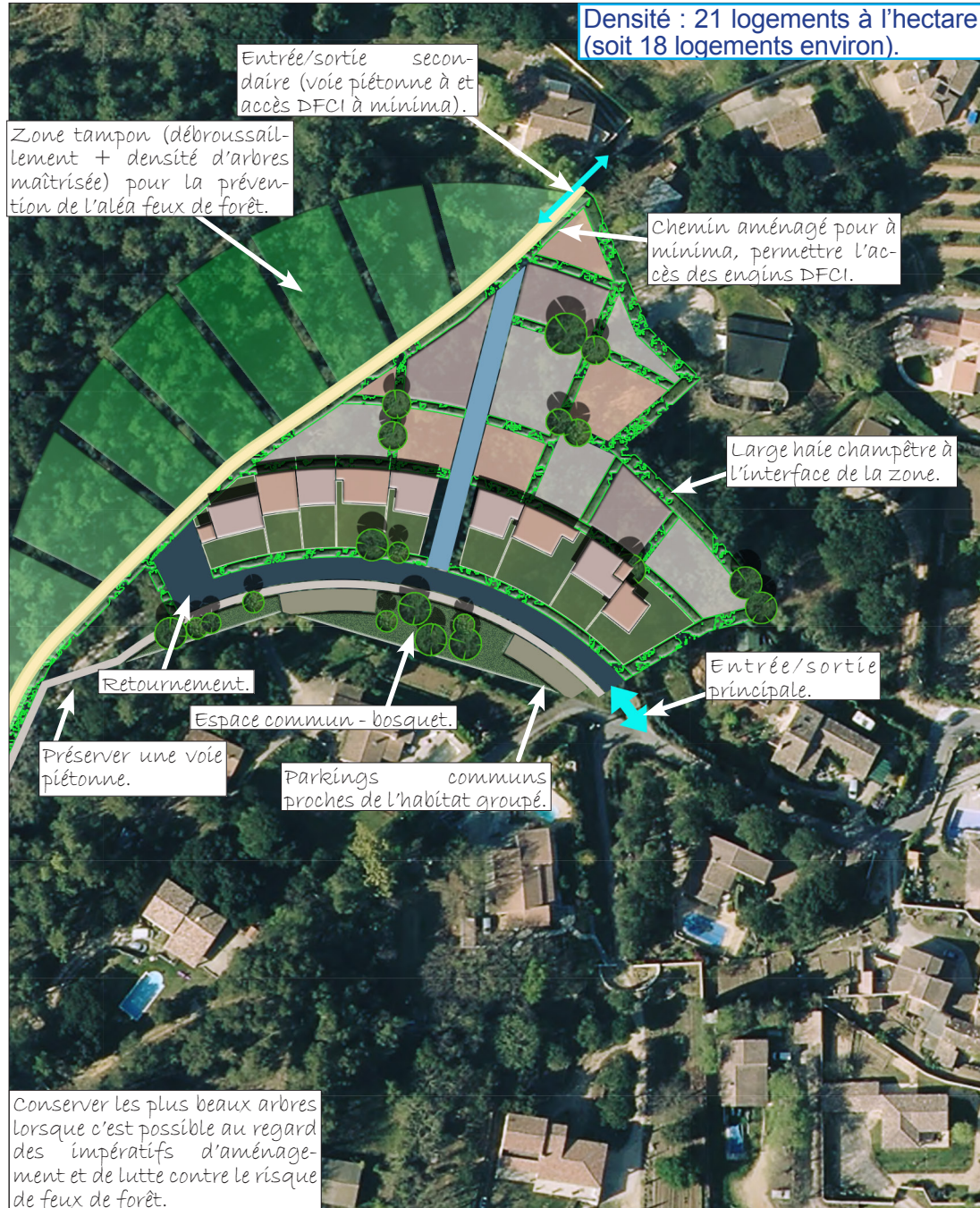
ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est d'intégrer une urbanisation avec une densité supérieure à celle de l'habitat purement résidentiel dans le contexte forestier de la zone. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui préservera une partie des arbres existants fin d'assurer l'intégration paysagère, dans le respect toutefois de la prise en compte du risque de feux de forêt. Les logements seront implantés de manière à créer très peu de co-visualités et à éviter au mieux l'orientation des jardins principaux au Nord.

Les structures bâties seront simples, avec des tailles et des formes de parcelles qui seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Le programme devra comporter au moins 30% de logements aidés relevant des catégories suivantes :

- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).
- PLS (Prêt Locatif Social).
- PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).



Habitat individuel possible. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins, limiter «naturellement» les co-visualités.



Habitat individuel groupé ou jumelé, habitat individuel possible, mais minoritaire. Privilégier les implantations en fond de parcelle pour dégager un maximum d'espace de jardins orienté au Sud.



(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 8 et suivantes).

ZONE IIAU 7 DE MÉGIERS

ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation, avec des densités supérieures à celles de l'habitat purement résidentiel, qui puisse créer à la fois une structure de faubourg (front bâti semi-ouvert), sans pour autant exposer directement les logements aux nuisances sonores de la route départementale. En dépit de prospectifs des bâtiments qui seront proches du bâti ancien, on veillera à développer des espaces privatifs pour chaque logement et notamment des jardins coté Sud.

Les structures bâties seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

Densité : 21 logements à l'hectare
(soit 6 logements environ).



Habitat individuel groupé ou jumelé, habitat individuel possible, mais minoritaire. Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins, limiter «naturellement» les co-visibilités.



Réseau primaire de voirie de desserte (tracé indicatif).

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 8 et suivantes).

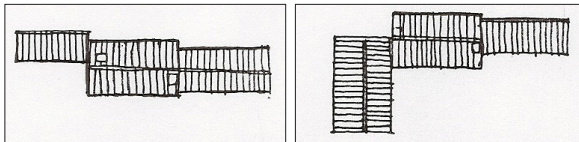
COMPOSITIONS URBAINES

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 dense.
- _ 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 (9 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.



Possibilités de traduction.



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



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.

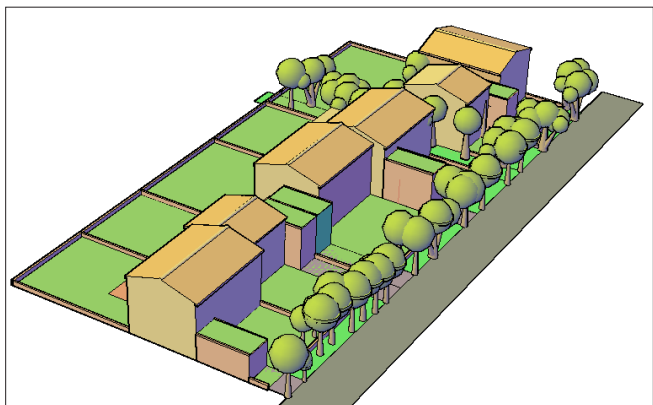
_ Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).

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



Exemples (non exhaustifs) de typologies

Exemples (non exhaustifs) de typologies

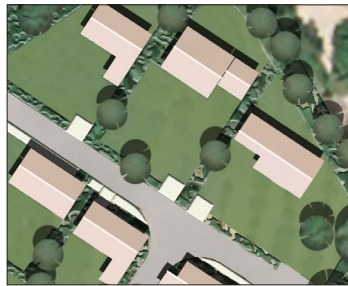


COMPOSITIONS URBAINES

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 m maxi.



Exemples (non exhaustifs) de typologies

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.

L'urbanisation sera intégrée dans la trame boisée lorsqu'elle existe, en préservant un maximum d'arbres, dans les limites des besoins liés à la prévention des risques de feux de forêt.

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.



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.



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