

FRÉTERIVE

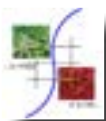


Plan Local d'Urbanisme



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

Juin 2019
Arrêt du projet

SOMMAIRE

OAP : principes généraux et localisations	P1
Les hameaux des Fiardières	P2
Organisation et principes généraux	P2
Modalités d'urbanisation	P3
Secteurs 1&2	P4
Secteur 3	P5
Secteur 4	P6
Secteur 5	P7
Vue générale sur le hameau une fois urbanisée	P8
Compositions urbaines	P9

SECTEURS SOUMIS À 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, au traitement des interfaces entre parcelles..... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.

Les OAP portent sur des terrains situés aux hameaux des Fiardières. Surfaces constructibles des zones soumises à OAP :

- Secteur 1 : 0,49 ha.
- Secteur 2 : 0,25 ha.
- Secteur 3 : 0,35 ha.
- Secteur 4 : 0,21 ha.
- Secteur 5 : 0,30 ha.





Zones 1, 2 et 5 : développer une urbanisation répartie 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 les quartiers dans l'espace rural pour assurer l'intégration paysagère.

Zones 3 et 4 : développer une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense du noyau historique est réinterprétée, adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins pour les logements, au moins en rez de chaussée...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère dans le prolongement du hameau. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.


LES HAMEAUX DES FIARDIÈRES

ORGANISATION ET PRINCIPES GÉNÉRAUX


 Les jardins à préserver de l'urbanisation.

 Terrains ou parties de terrains mis à contribution pour solutionner le déficit en stationnement : places en poches et en long, sur les fronts de rues, petits parkings.

 Continuité piétonne à réaliser.

 Secteurs constructibles mais hors continuités (physique et visuelle) avec les hameaux historiques : L'urbanisation y est à la fois "peu utile" pour les hameaux, mais aussi peu risquée pour l'équilibre de la structure du bâti historique et le paysage d'ensemble. Ainsi les principales orientations sont relatives :

- _ à la définition de modalités d'urbanisation en bordure de voie publique (les parties perceptibles),
- _ à l'obligation d'accès pour «l'arrière des parcelles» (éviter l'enclavement)
- _ à la définition d'un nombre de logements attendus, pour à la fois encadrer la densité et éviter la surconsommation de terrain. Cette fourchette est précisée spécifiquement pour chaque OAP de secteur.

 Structure bâtie historique protégée et dont il faut s'inspirer pour l'urbanisation sur les limites paysagères franches, et sur les terrains stratégiques B et C.



LES HAMEAUX DES FIARDIÈRES

MODALITÉS D'URBANISATION

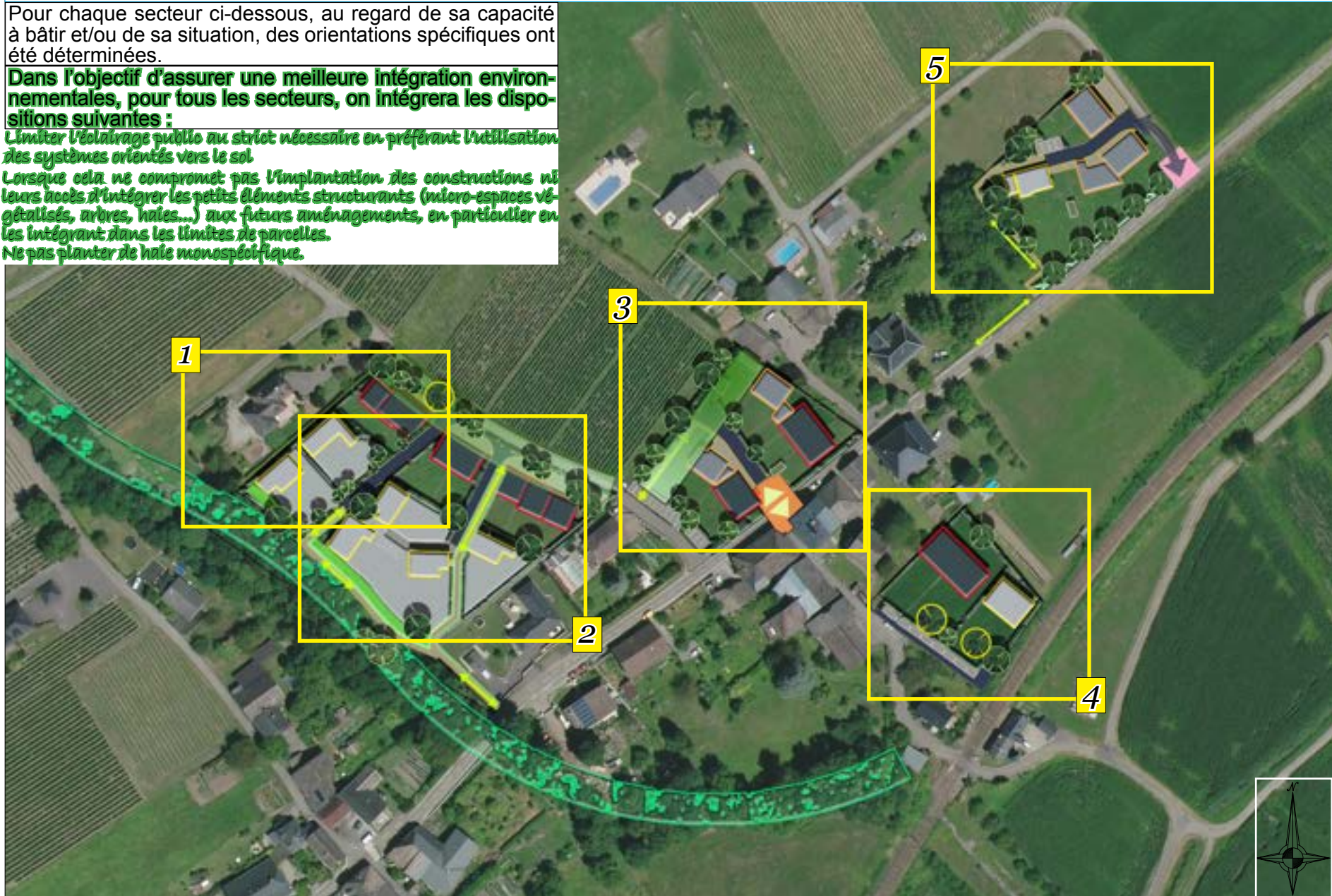
Pour chaque secteur ci-dessous, au regard de sa capacité à bâtir et/ou de sa situation, des orientations spécifiques ont été déterminées.

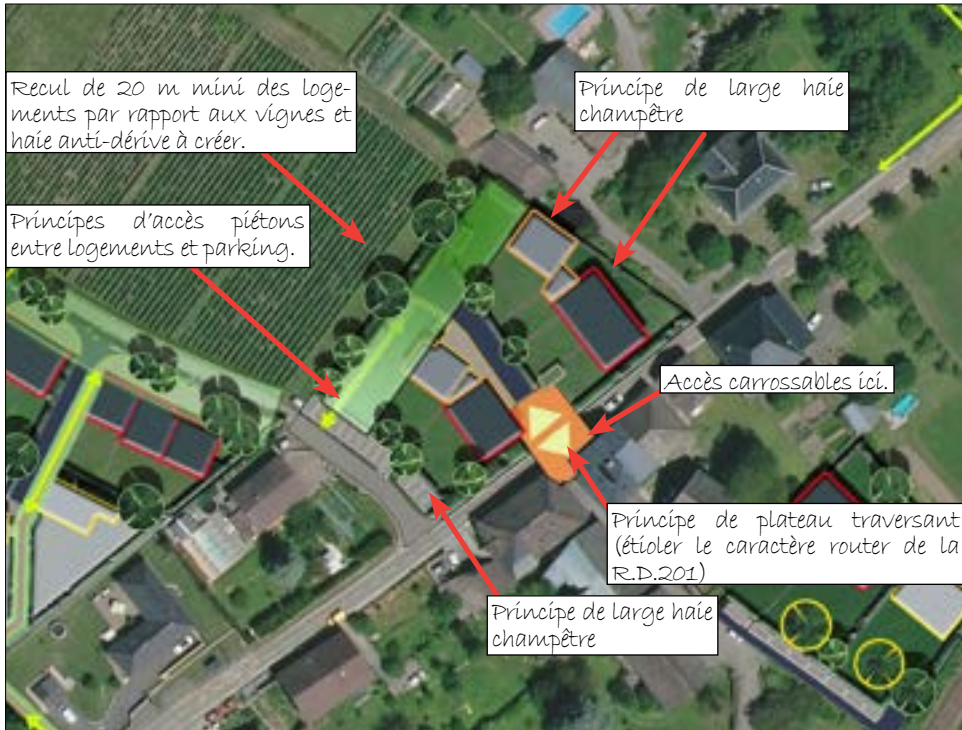
Dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration environnementales, pour tous les secteurs, on intégrera les dispositions suivantes :

Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès d'intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles.

Ne pas planter de haie monospécifique.





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



Privilégier le stationnement directement le long des voies plutôt qu'en parkings.



Voie primaire d'accès et de desserte.

Trame verte et interfaces espaces communs / espaces privés



Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :

- _Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret).
- _Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.

Typologie du bâti



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou en petit collectif.



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou accolé par des volumes secondaires (par les garages par exemple). La taille et la forme des parcelles sera diversifiée pour estomper «l'effet lotissement».

Les logements seront développés de manière à prolonger la structure du bâti historique (volumes simples, sensiblement parallèle au chemin adjacent, en R+1).

Nombre de logements attendu : 5.

Mode d'urbanisation : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.

ILLUSTRATION DE L'OAP





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



Privilégier le stationnement directement le long des voies plutôt qu'en parkings.



Voie primaire d'accès et de desserte.

Trame verte et interfaces espaces communs / espaces privés



Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, le long des limites séparatives non bâties une interface végétale (bande verte assez large plantées d'essences locales diverses).



Préserver cet arbre, si cela demeure compatible avec les accès (visibilités notamment).

Typologie du bâti



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou en petit collectif



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou accolé par des volumes secondaires (par les garages par exemple), ou habitat individuel.

Les logements seront développés de manière à prolonger la structure du bâti historique (volumes simples, sensiblement parallèle au chemin adjacent, en R+1).

Nombre de logements attendu : 3.

Mode d'urbanisation : opération d'aménagement d'ensemble ou coup par coup.

ILLUSTRATION DE L'OAP

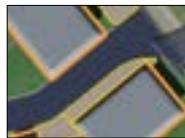




Les tracés de voies et la taille des îlots sont reportés à titre indicatif.



Privilégier le stationnement directement le long des voies plutôt qu'en parkings.



Voie primaire d'accès et de desserte.

Trame verte et interfaces espaces communs / espaces privés



Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :

- _Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret).
- _Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.

Typologie du bâti



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou accolés par des volumes secondaires (par les garages par exemple). Les logements seront développés dans une trame "végétale champêtre". La taille et la forme des parcelles seront diversifiées pour estomper «l'effet lotissement».



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou accolés par des volumes secondaires (par les garages par exemple), ou habitat individuel. Les logements seront développés dans une trame "végétale champêtre". La taille et la forme des parcelles seront diversifiées pour estomper «l'effet lotissement».

Nombre de logements attendu : 5.

Mode d'urbanisation : opération d'aménagement d'ensemble.

ILLUSTRATION DE L'OAP



VUE GÉNÉRALE SUR LE HAMEAU UNE FOIS URBANISÉ

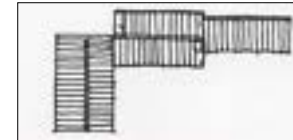
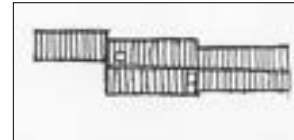


Le schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement. Cette illustration exprime « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter et n'est pas opposable aux tiers.

COMPOSITIONS URBAINES

Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume

- _ Les Volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux. On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense des hameaux
- _ 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, comprenant des logements en rez-de-chaussée et à l'étage pour le petit collectif. 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.

COMPOSITIONS URBAINES

Logements en individuel groupé (accolé) / jumelé - individuel

Exemples (non exhaustifs) de typologies



Habitat individuel groupé-jumelé



Habitat individuel



Possibilités de traductions.



- _ 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 : avec R+1 majoritaire.