DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

CCEPPG

RÉAUVILLE

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

Mars 2020
Approbation

SOMMAIRE

OAP : principes généraux et localisations **P1**

Zones AU village Ouest / organisation générale **P2**
Compositions urbaines **P3**
Habitat en petit collectif P3
Habitat individuel groupé/jumelé P4
Habitat individuel ou jumelé P5
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics P6

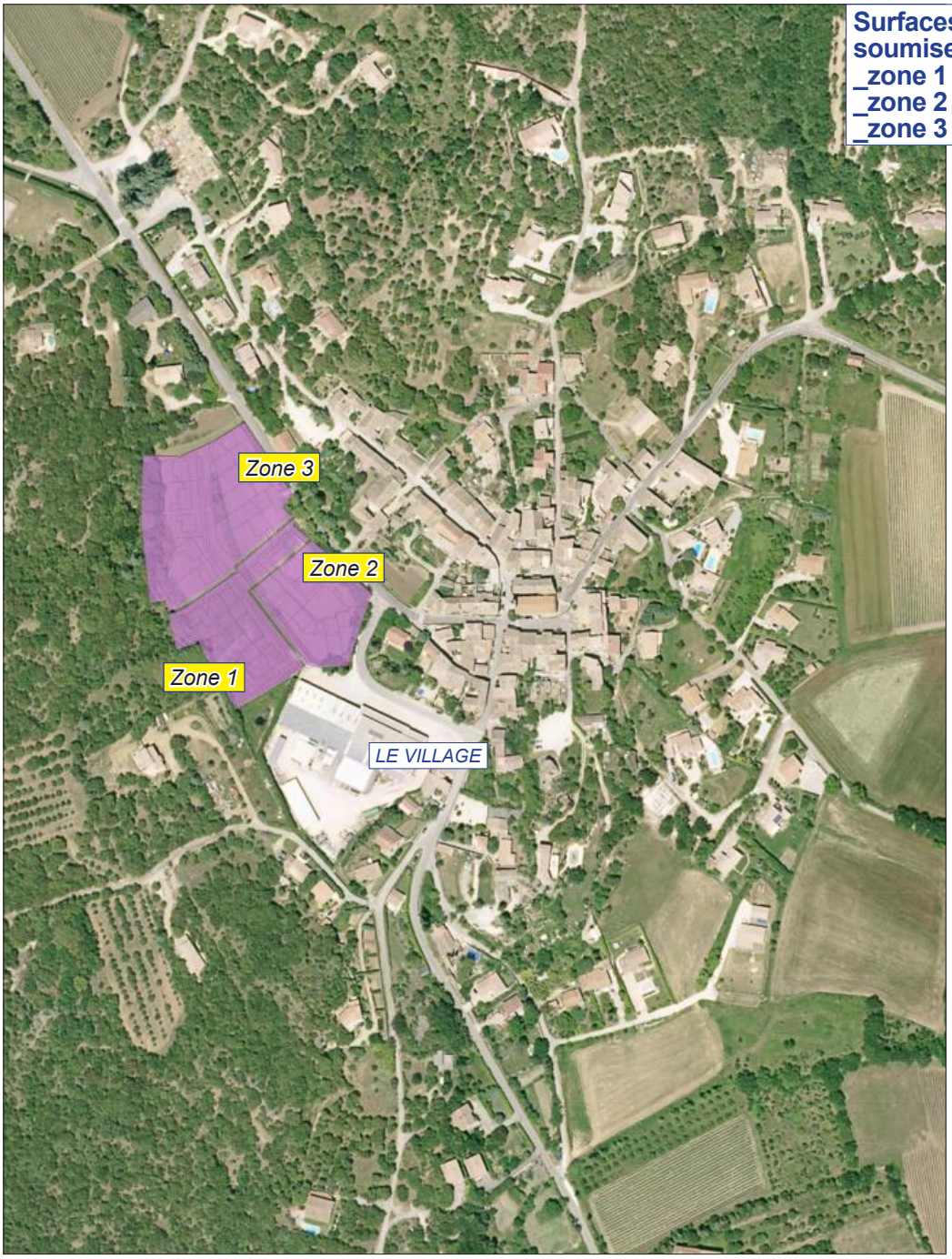
Exemple de traduction possible des OAP **P7**

ZONES AU / 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 :
_zone 1 : 0,47 ha.
_zone 2 : 0,33 ha.
_zone 3 : 0,73 ha.



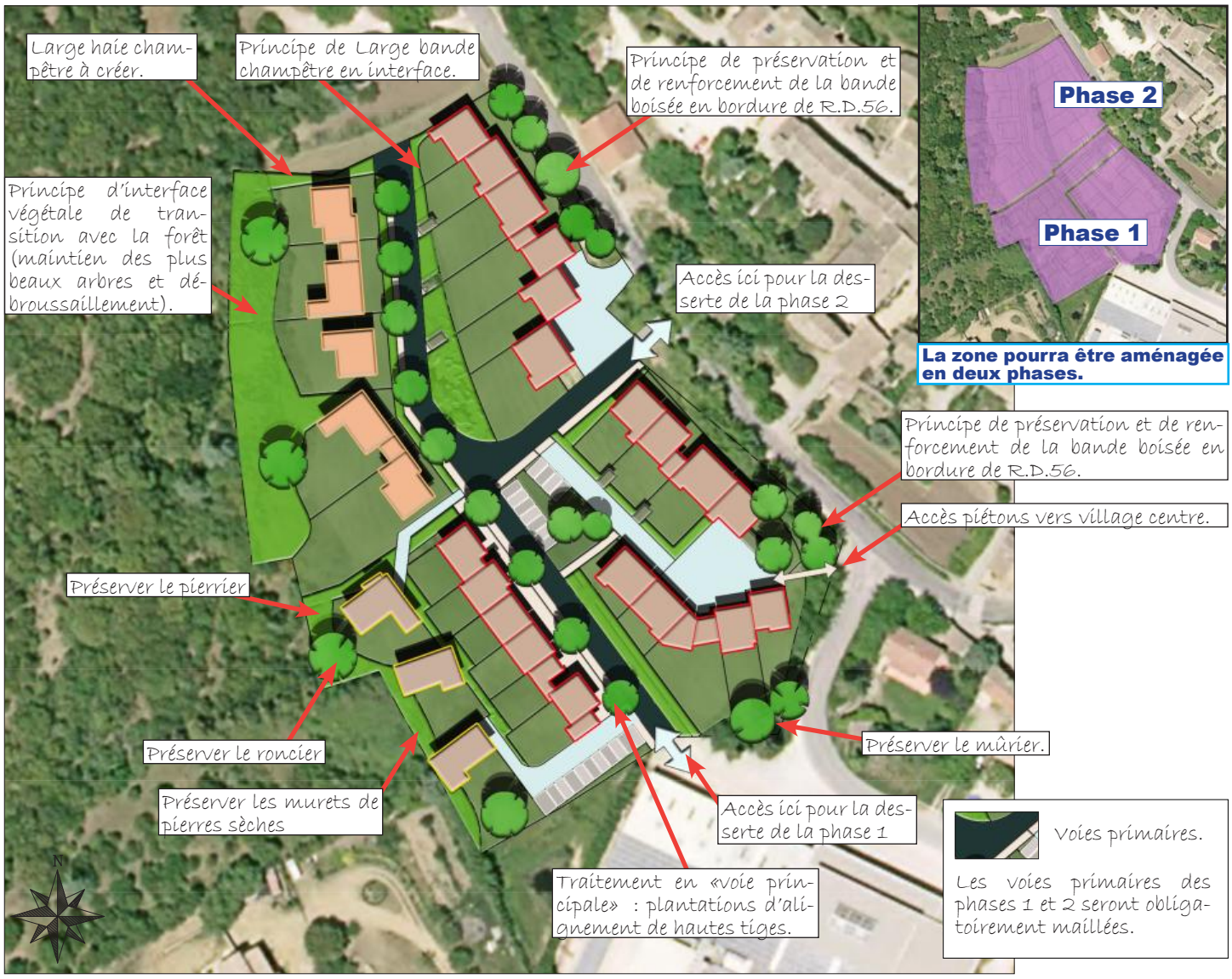
Les OAP ont été définies pour produire une urbanisation dont la densité résultera d'une mixité de formes de logements : habitat en petit collectif, habitat pavillonnaire et/ou groupé. Les structures des futurs quartiers concilieront densité et qualité de vie, notamment au travers d'une organisation qui limite les co-visibilités, développe des espaces communs, des jardins. L'urbanisation sera accompagné d'une trame végétale qui immergera les zones d'habitat dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère. Les structures bâties seront simples, organisées en ilots 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.

ZONES AU VILLAGE OUEST

ORGANISATION GÉNÉRALE

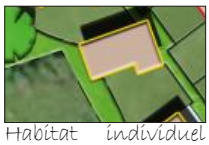
L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat en petit collectif et/ou groupé et individuel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des espaces communs, des jardins, des parkings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

Densité moyenne : 17 logements à l'hectare	**Les tracés des voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.**



Habitat collectif et/ou individuel groupé / jardins coté Sud.

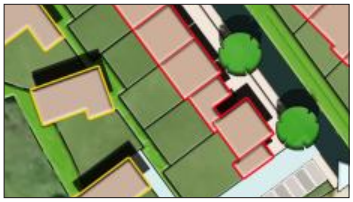
Habitat individuel groupé ou jumelé.



Habitat individuel ou individuel groupé ou jumelé.

Les différentes formes bâties sont explicitées pages 4 et suivantes).

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



Traitement «champêtre» du bord des voies principales et des limites de zones (plantations denses d'arbustes parsemées d'arbres de haute tige (accompagnés de murets en pierres le cas échéant).

Principes de placettes mixtes (piétons / cycles / stationnement / accès secondaires.

Principe d'aires communes de stationnement.

Principe de transversalité piétonne.

ZONES AU

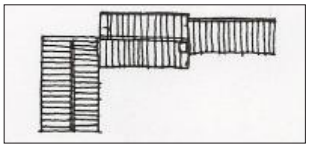
COMPOSITION URBAINE

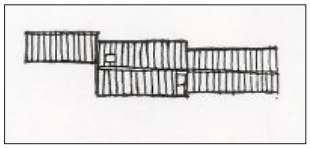
Logements en petit collectif

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 Volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux. On recherchera des volumétries qui ressemblent aux corps de fermes anciens.
_Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,
_les jardins privatifs de rez de chaussée seront de préférence coté opposé à rue.
_Hauteur conseillée : R+1 (9 m au faîtage 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.

Exemples (non exhaustifs) de typologies





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

COMPOSITIONS URBAINES

Logements en individuel groupé/jumelé

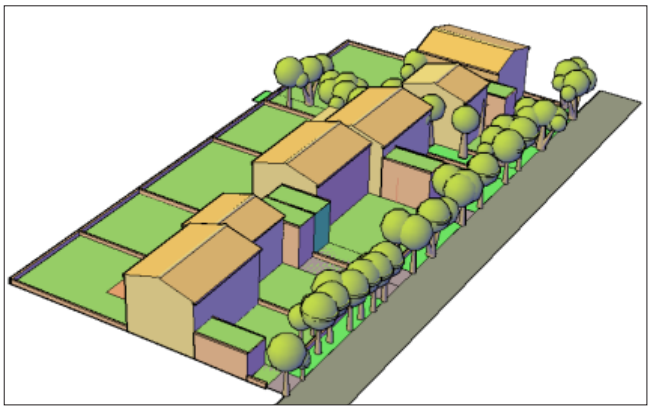
D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

__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 : mélange de R et R+1 : (6-9 m au faîtage) avec R+1 majoritaire (6-8 m au faîtage pour les zones 3 et 4).

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 : mélange de R et R+1 : (6-9 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.(6-8 m au faîtage pour les zones 3 et 4).

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.

Exemples (non exhaustifs) de traduction.

ZONES A URBANISER

EXEMPLES DE TRADUCTION DES O.A.P.

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.