

SAINT JUST D'ARDÈCHE



Plan Local d'Urbanisme



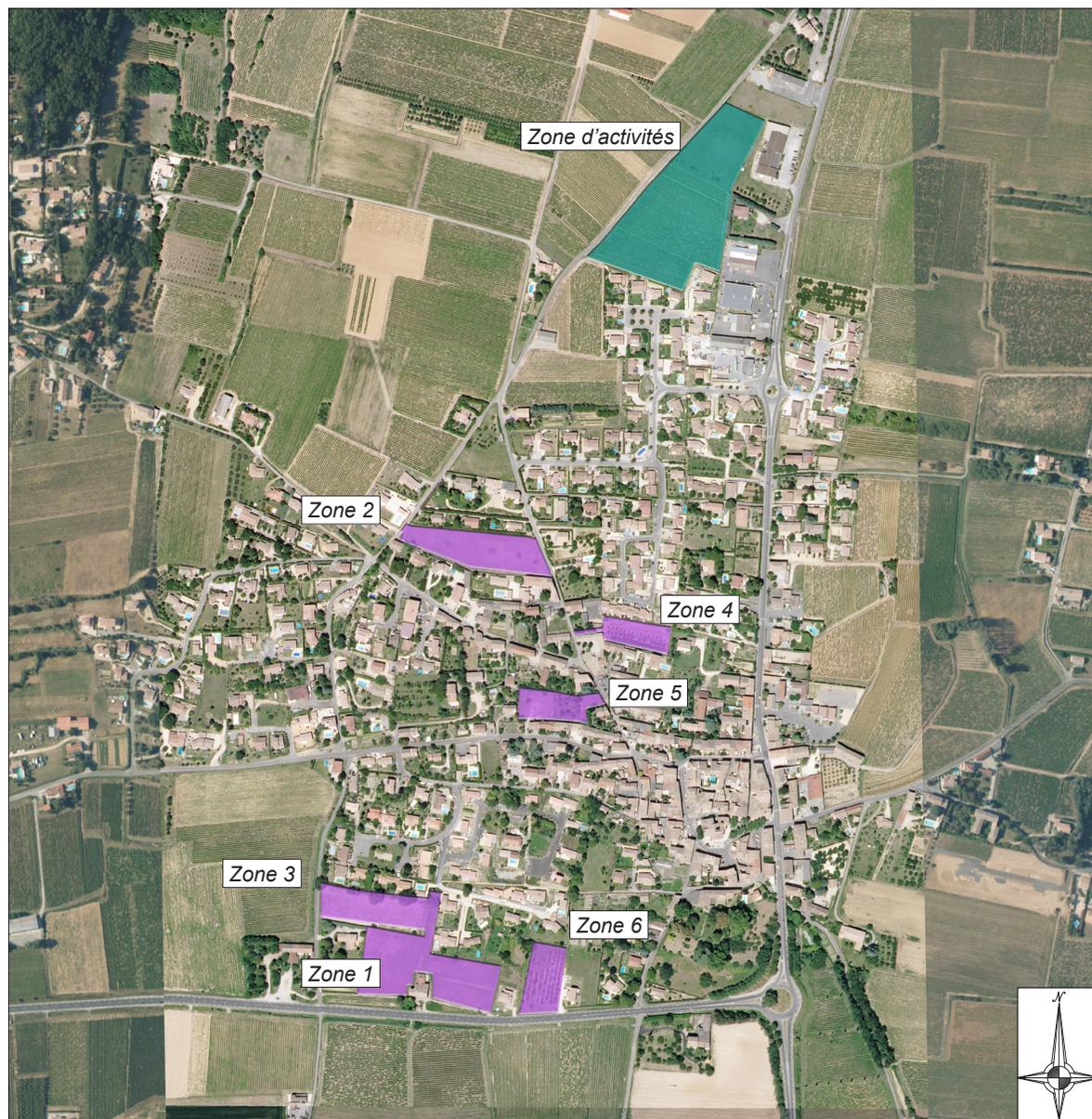
III OAP

*Orientations d'Aménagement
et de Programmation*



ZONES IAU / 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.

Zone d'activités (IAUi)
Surfaces de la zone soumise à OAP : 2,3 ha.

Zones IAU
Surfaces des zones soumises à OAP :
_zone 1 : 0,97 ha.
_zone 2 : 0,69 ha.
_zone 3 : 0,52 ha.
_zone 4 : 0,25 ha.
_zone 5 : 0,36 ha.
_zone 6 : 0,36 ha.

La répartition globale de la capacité en logements est répartie de manière à peu près paritaire, entre logements en petit collectif d'une part et logements individuels et individuels jumelés d'autre part.

L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat en petit collectif d'une part et habitat pavillonnaire et/ou groupé d'autre part. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, espaces communs, jardins. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural dans une recherche d'intégration paysagère. 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.

ZONE IAU 1 / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

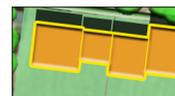


L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité (d'une vingtaine de logements à l'hectare) résultera d'une répartition entre habitat pavillonnaire d'une part et individuel groupé d'autre part. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-vivabilités, espaces communs, jardins, parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère.

La densité augmentera avec l'éloignement à la R.D.290. Entre la route et les premières maisons, on produira des alignements d'arbres fruitiers. Le long des voies internes à l'opération : accès directs depuis la rue possible.

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

Densité moyenne : 18 logements à l'hectare.



Les différentes formes bâties à respecter (structures explicitées pages 6 et suivantes).

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



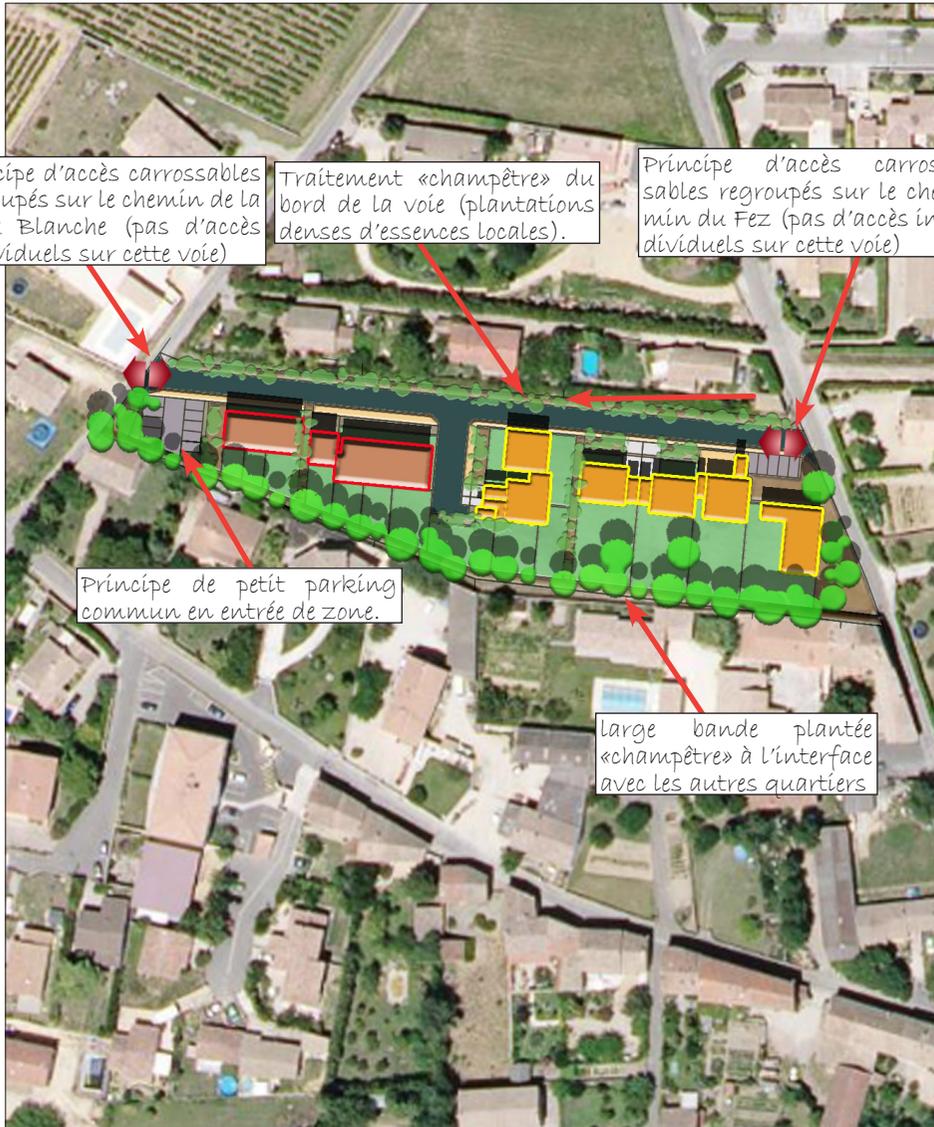
Principe de placettes, espaces communs/aires de stationnement.



Trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route.

ZONE IAU 2 / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

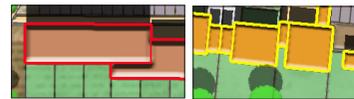


L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité (d'une vingtaine de logements à l'hectare) résultera d'une répartition entre habitat en petit collectif d'une part et habitat pavillonnaire et/ou individuel groupé d'autre part. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, espaces communs, jardins, parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère.

Le long des voies internes à l'opération : accès directs depuis la rue possible, prospects moins importants des constructions, perméabilité possible entre bâti et rue.

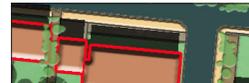
Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.

Densité moyenne : 18 logements à l'hectare.



Les différentes formes bâties à respecter (structures explicitées pages 6 et suivantes).

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



Trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route.

ZONE IAU 3 / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

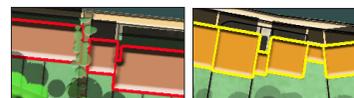


L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité (d'une vingtaine de logements à l'hectare) résultera d'une répartition entre habitat en petit collectif d'une part et habitat pavillonnaire et/ou individuel groupé d'autre part. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, espaces communs, jardins, parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère.

Le long des voies internes à l'opération : accès directs depuis la rue possible, prospects moins importants des constructions, perméabilité possible entre bâti et rue.

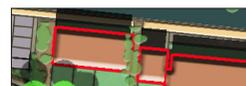
Les tracés de voies et la taille des îlots sont reportés à titre indicatif.

Densité moyenne : 18 logements à l'hectare.



Les différentes formes bâties à respecter (structures explicitées pages 6 et suivantes).

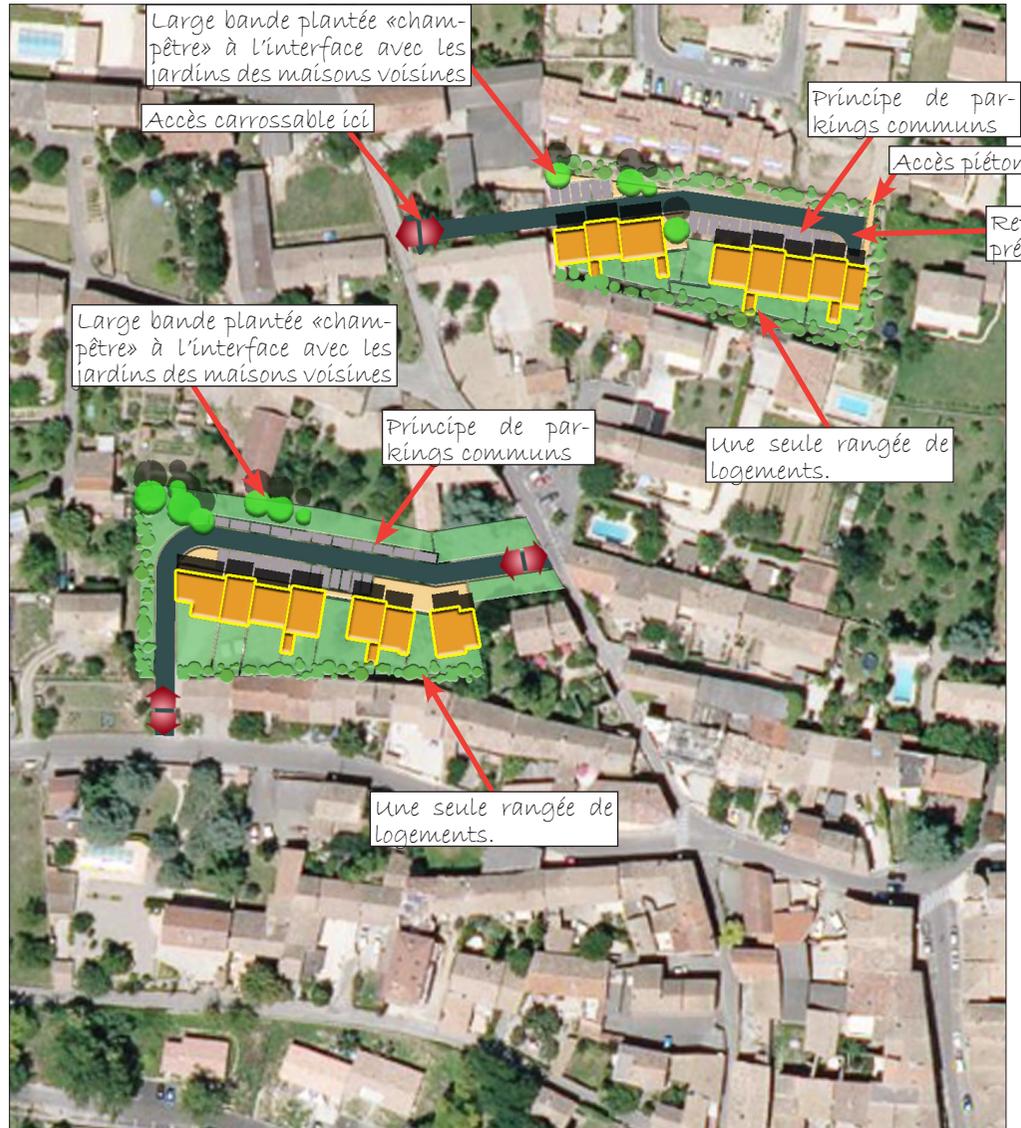
Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées et les terrains accompagnés d'une trame végétale pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique. Les constructions formeront des fronts bâtis semi-ouverts. Le long de la limite Ouest, en bordure du Chemin de la Croix Blanche, les habitations présenteront des pignons et non des façades (pour réduire leur exposition au bruit de la route).



Trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route.

ZONES IAU 4 ET 5 / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE



L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité (d'une vingtaine de logements à l'hectare) résultera d'une répartition en habitat individuel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, espaces communs, jardins, parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère.

Le long des voies internes à l'opération : accès directs depuis la rue possible, prospects moins importants des constructions, perméabilité possible entre bâti et rue.

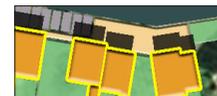
Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.

Densité moyenne : 18 logements à l'hectare.



Les différentes formes bâties à respecter (structures explicitées pages 6 et suivantes).

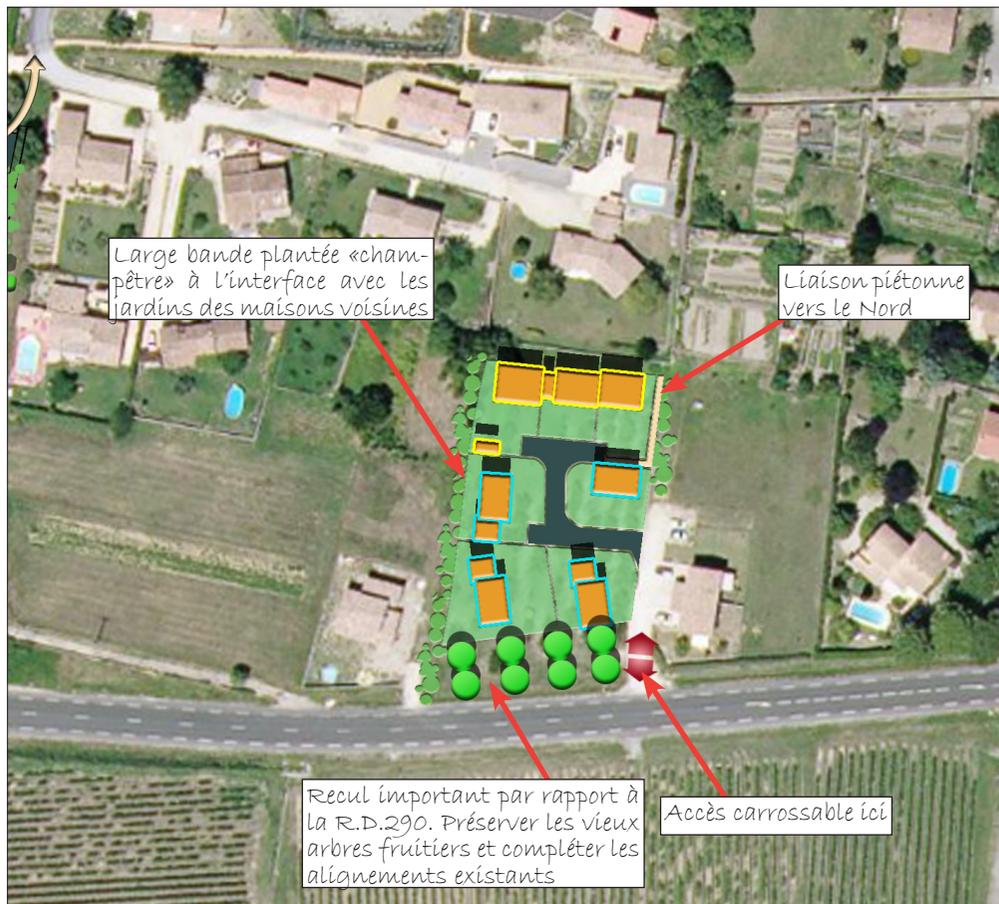
Les structures bâties seront simples, organisées en une bande de constructions présentant des parcelles suffisamment diversifiées et les terrains accompagnés d'une trame végétale pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique. Les constructions formeront des fronts bâtis semi-ouverts, majoritairement disposées de manière à dégager un maximum d'espace de jardins coté Sud.



Trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route.

ZONE IAU 6 / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

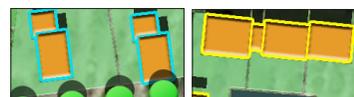


L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité (d'une vingtaine de logements à l'hectare) résultera d'une répartition entre habitat pavillonnaire d'une part et individuel groupé d'autre part. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, espaces communs, jardins, parkings communs. L'urbanisation.

La densité augmentera avec l'éloignement à la R.D.290. Les maisons les plus proches de la route départementale présenteront des pignons face à la voie, de manière à réduire les surfaces impactées par les nuisances sonores. Entre la route et les premières maisons, on préservera les alignements de vieux arbres fruitiers (ou pourra aussi compléter les alignements avec d'autres arbres fruitiers). Le long des voies internes à l'opération : accès directs depuis la rue possible, prospects moins importants des constructions, perméabilité possible entre bâti et rue.

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

Densité moyenne : 18 logements à l'hectare.



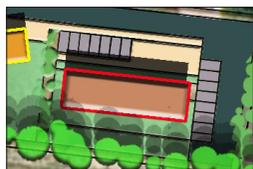
Les différentes formes bâties à respecter (structures explicitées pages 6 et suivantes).

Les structures bâties seront simples, organisées en ilots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées et les terrains accompagnés d'une trame végétale pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique. Les constructions formeront des fronts bâtis semi-ouverts. Le long de la limite Sud, en bordure de R.D.290, les habitations présenteront des pignons et non des façades (pour réduire leur exposition au bruit de la route).

COMPOSITIONS URBAINES

Bâti trame rouge

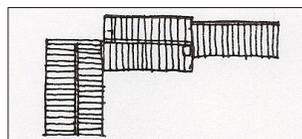
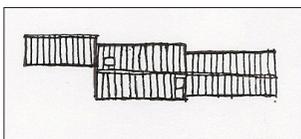
D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités par l'implantation des constructions, pour estomper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



_ Logements en petit collectif. En complément, quelques logements individuels groupés sont tolérés. Les volumes seront simples et 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 faitage maximum) comprenant des logements en rez-de-chaussée et à l'étage. Quelques volumes secondaires pouvant présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins.



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 bande de murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (inclus 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 typologies



Exemples (non exhaustifs) de traduction.



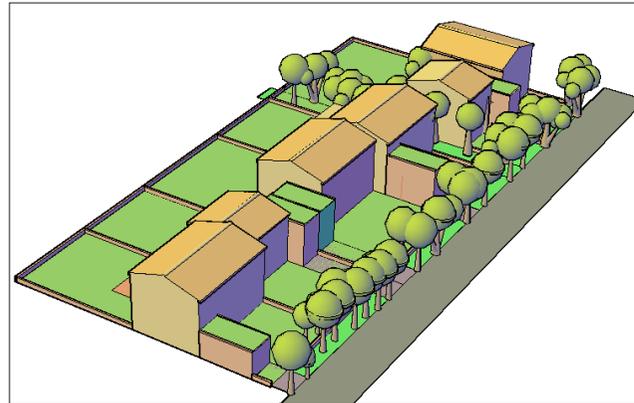
Bâti trame jaune

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 par l'implantation des constructions, pour estomper "l'effet lotissement".

Principes de bâtiments - trame jaune / cyan



- _ Logements en individuel groupé majoritaires (possibilité de quelques maisons en individuel «pur»). Volumes simples.
- _ 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.
- _ 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 petit et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- _ Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-9 m au faîte) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologies



Bâti trame cyan

- _ Logements en individuel ou individuel groupé
- _ Les maisons, seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité. Elles présenteront des pignons face à la R.D.290
- _ Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-9 m au faîte) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologies

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 bande de plantes, 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.



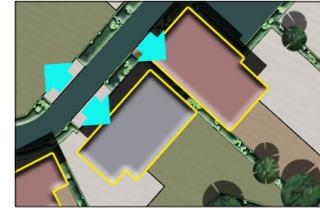
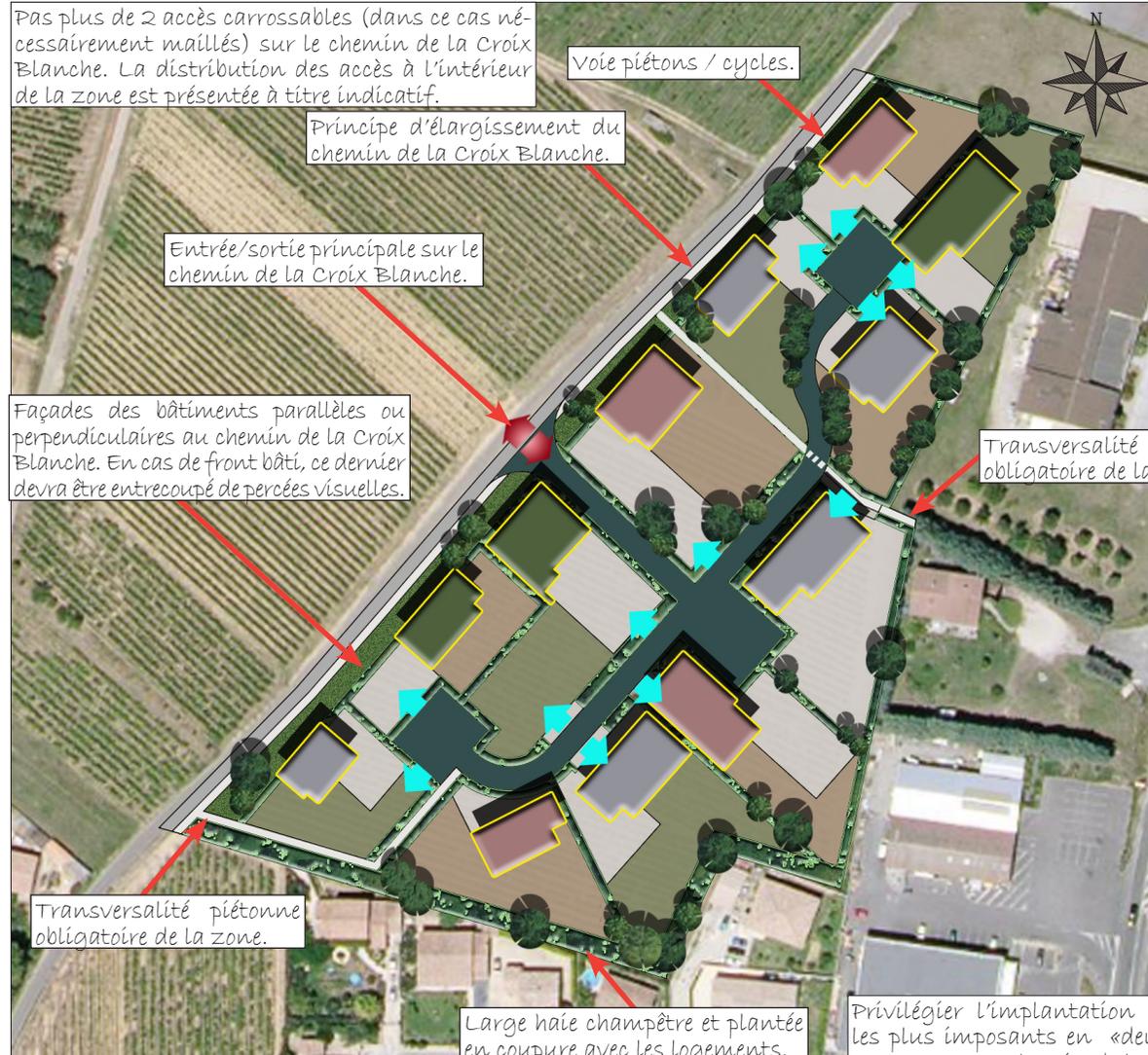
Exemples (non exhaustifs) de traduction.

ZONE IAUI / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

Rem : les trames bâties représentées constituent un code graphique qui renvoie à des principes de composition urbaine et de typologie des constructions. Il ne s'agit pas de polygones d'implantation. L'orientation globale est celle d'une zone d'activités d'abord destinée aux PME, aux petites activités artisanales, où les bâtiments seront immergés dans une trame orthogonale végétale.

La zone sera organisée selon une trame quasi orthogonale

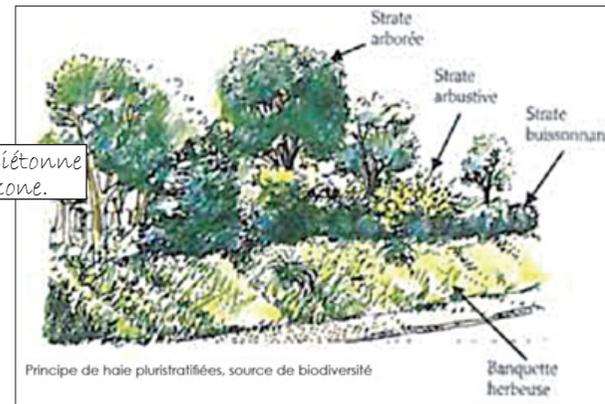


Principes de façades des bâtiments globalement parallèles ou perpendiculaires aux voies

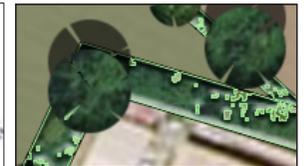


La structure parcellaire sera d'une maille moyenne d'environ 1000 - 1500 m², destinée à l'implantation de PME.

La trame végétale

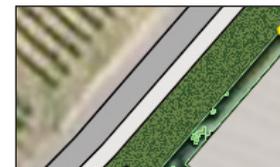


Principe de haie pluristratifiées, source de biodiversité



Principe de large haie champêtre pluristratifiée entre voie et lots.

Le long de la voie de desserte interne, la trame végétale pourra comporter des «trouées» correspondant au linéaire de façade des bâtiments.



En front de chemin de la Croix Blanche, après la voie piétonne, la zone non aedificandi sera enherbée et plantée de quelques bosquets (l'ensemble devant demeurer ouvert). Pour les bâtiments présentant un grand linéaire de façade (supérieur à 20 m), un ou des redents (volumes décalés en front de chemin) seront créés. Le ou les décalés devront être suffisamment profonds pour casser «l'effet palissade».

En front de voie de desserte interne, comme le long du chemin de la Croix Blanche, le stockage à l'air libre est interdit.

COMPOSITION URBAINE

LE BÂTI



- _ Principe d'alignement des bâtiments. Définition de volumes bâtis simples et cohérents entre eux.
Intégration des éléments techniques (machineries, extracteurs...) dans le volume global, afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.
- _ Accompagner les bâtiments en s'appuyant sur les éléments structurants de l'environnement proche (trame végétale, haies brise-vent, ...).
- _ Attention particulière dans le traitement architectural des pignons (sobriété des formes et des couleurs de façades, intégration des enseignes ...).
- _ Envisager la végétalisation des façades et des toitures.



Exemple de bardage naturel



_ Volumétrie : les bâtiments présenteront des volumes simples et épurés.

