

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE
DRAGA

SAINT MONTAN



Plan Local d'Urbanisme



III^f 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

*Modification n°1
Approbation
Décembre 2015*

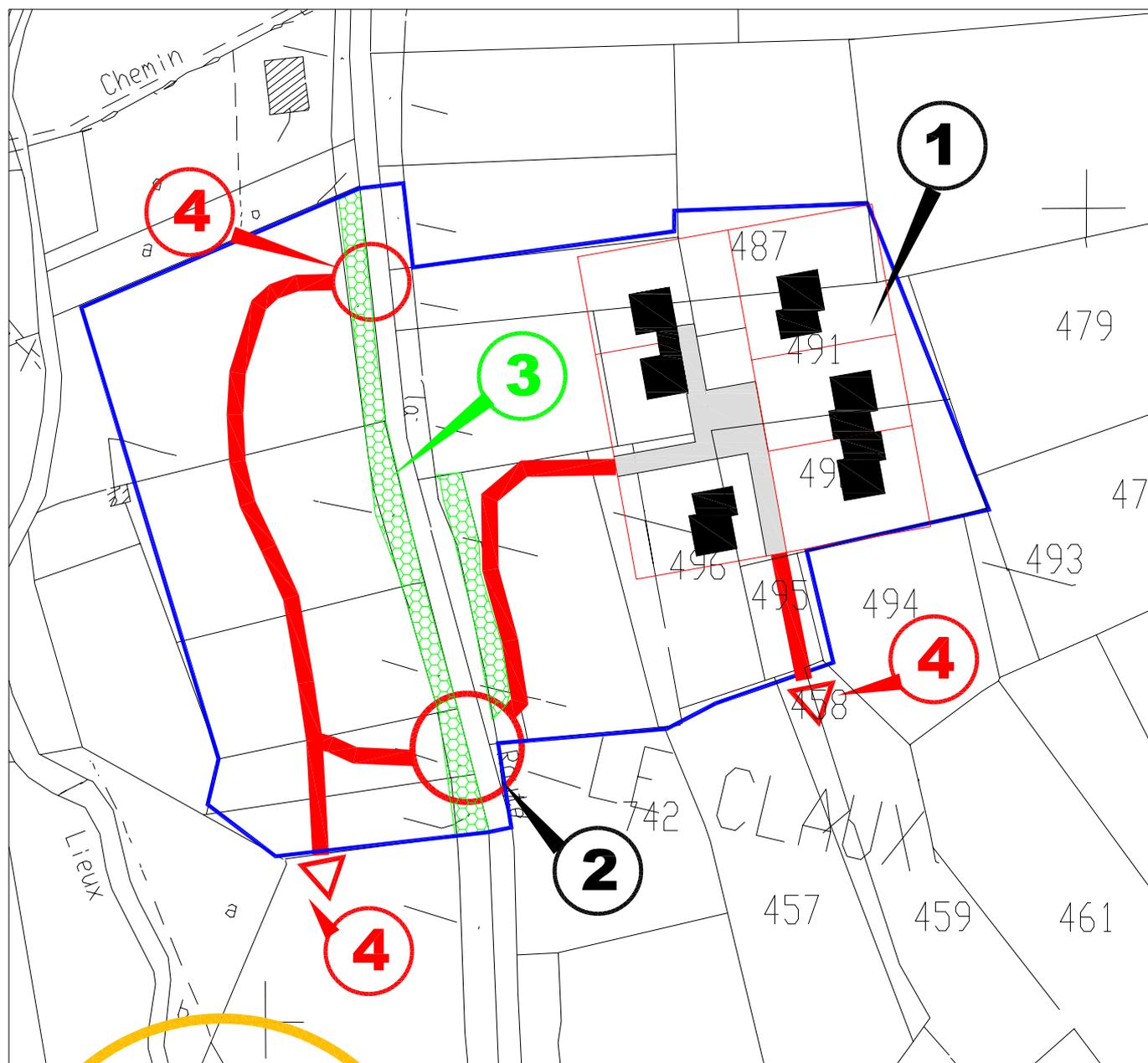
DES PRINCIPES DE BASE ET DES ILLUSTRATIONS CONCRETES

Les orientations d'aménagement se déclinent en deux types de plans :

- Des directives relatives à l'implantation des constructions, aux principes d'accès. Elles traduisent de manière simplifiée les éléments fondamentaux à intégrer dans les projets d'aménagement
- Des illustration « d'ambiances », des principes d'organisation des zones constructibles : cohérence des accès, mixité entre habitat groupé et individuel. Ces illustrations traduisent « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elles ne constituent pas des plans masses à respecter fidèlement.

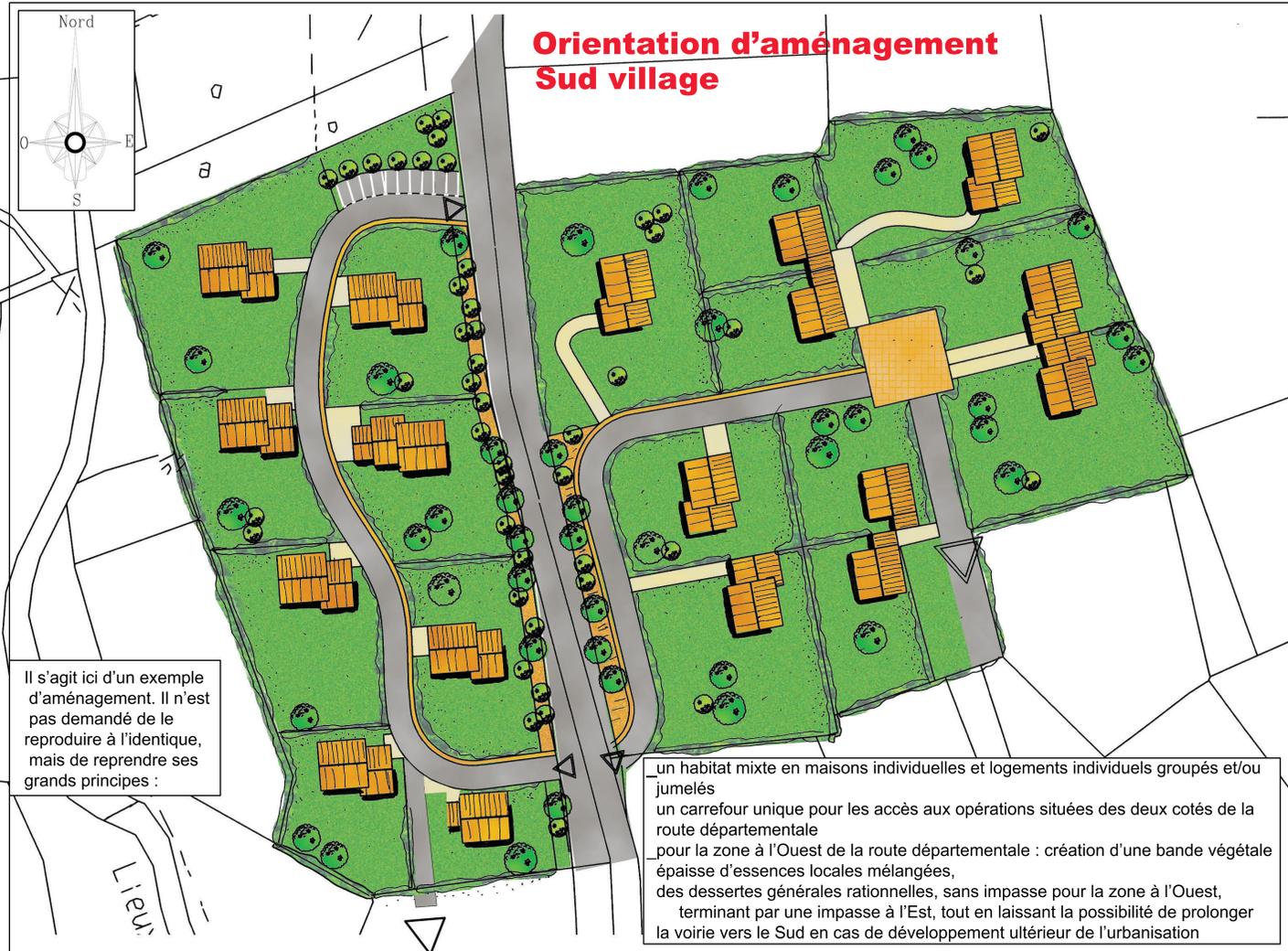
D'une manière générale, dans toute les opérations d'ensemble, le principe de diversité des formes d'habitat devra s'appliquer, avec par exemple, la coexistence, dans une même opération d'ensemble, de maisons individuelles et d'habitat individuel groupé ou jumelé (les maisons se touchent sur une limite séparative).

Orientations d'aménagement pour les zones AU du Sud Village



Grands principes :

- _un habitat mixte en maisons individuelles et logements individuels groupés et/ou jumelés (1)
- _un carrefour unique pour les accès aux opérations situées des deux cotés de la route départementale (2)
- _pour la zone à l'Ouest de la route départementale : création d'une bande végétale épaisse d'essences locales mélangées, (3)
- _des dessertes générales rationnelles, sans impasse, (4) ou en laissant la possibilité de prolonger la voirie vers le Sud, pour prévoir un développement ultérieur de l'urbanisation



ZONES IAU1 ET IAU2 DES TULIÈRERES

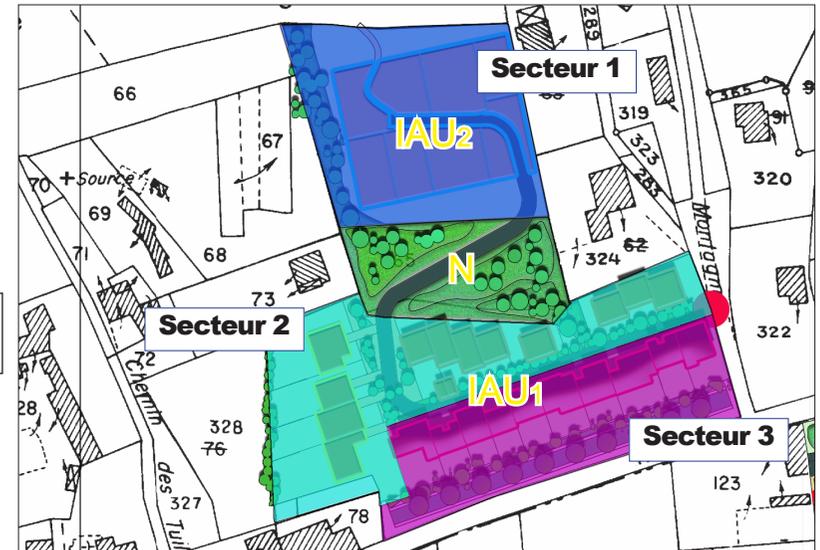
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / ORGANISATION GÉNÉRALE



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

Il est rappelé que les permis d'aménager ne pourront être délivrés qu'après l'engagement des travaux prévus sur la route départementale et relatifs à l'établissement d'une liaison piétons/ cycles entre la zone IAU1 et la cité du barrage.

LES DENSITÉS



Secteur 1 Densité minimale : 16 logements à l'hectare.

Secteur 2 Densité minimale : 14 logements à l'hectare.

Secteur 3 Densité minimale : 20 logements à l'hectare.

L'opération d'aménagement d'ensemble regroupant les secteurs 2 et 3 devra comporter 20% au moins de logements locatifs aidés.

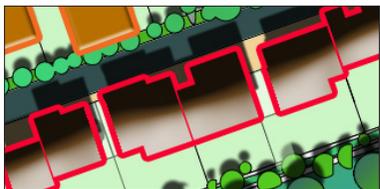
Les secteurs 2+3 (qui ensemble composent la zone IAU1) totaliseront environ 16 logements.

Les logements seront "traversants".

ZONES IAU1 ET IAU2 DES TULIÈRERES

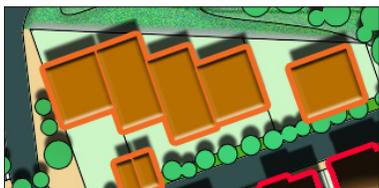
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / COMPOSITION URBAINE

Bâti trame rouge



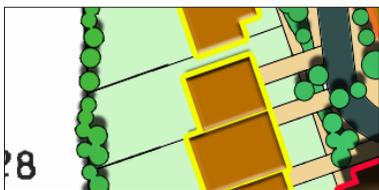
- _ Logements collectifs ou groupés.
- _ Front bâti orienté Est-Ouest.
- _ Les bâtiments pourront présenter des redents pour limiter l'effet "palissade". L'implantation d'une limite séparative à l'autre n'est pas obligatoire.
- _ L'espace de jardin principal sera dégagé au Sud.
- _ Hauteur conseillée : R+1.

Bâti trame orange



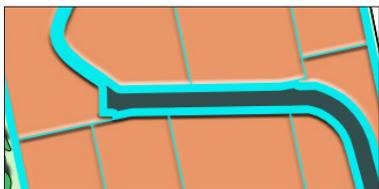
- _ Logements individuels groupés dominant (l'habitat individuel est possible, mais il sera minoritaire).
- _ Les maisons seront implantées en décalé pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ Hauteurs conseillées : mélange de R et R+1.

Bâti trame jaune



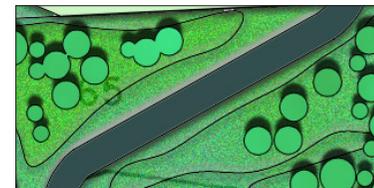
- _ Logements en individuel groupé ou individuel.
- _ Front bâti orienté Nord-Sud.
- _ Les maisons seront implantées en décalé pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ Transition végétale entre la clôture et l'espace commun.

Bâti trame cyan

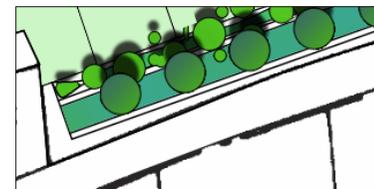


- _ Forme urbaine laissée libre (dans les limites de l'application du règlement de la zone).

Espaces verts

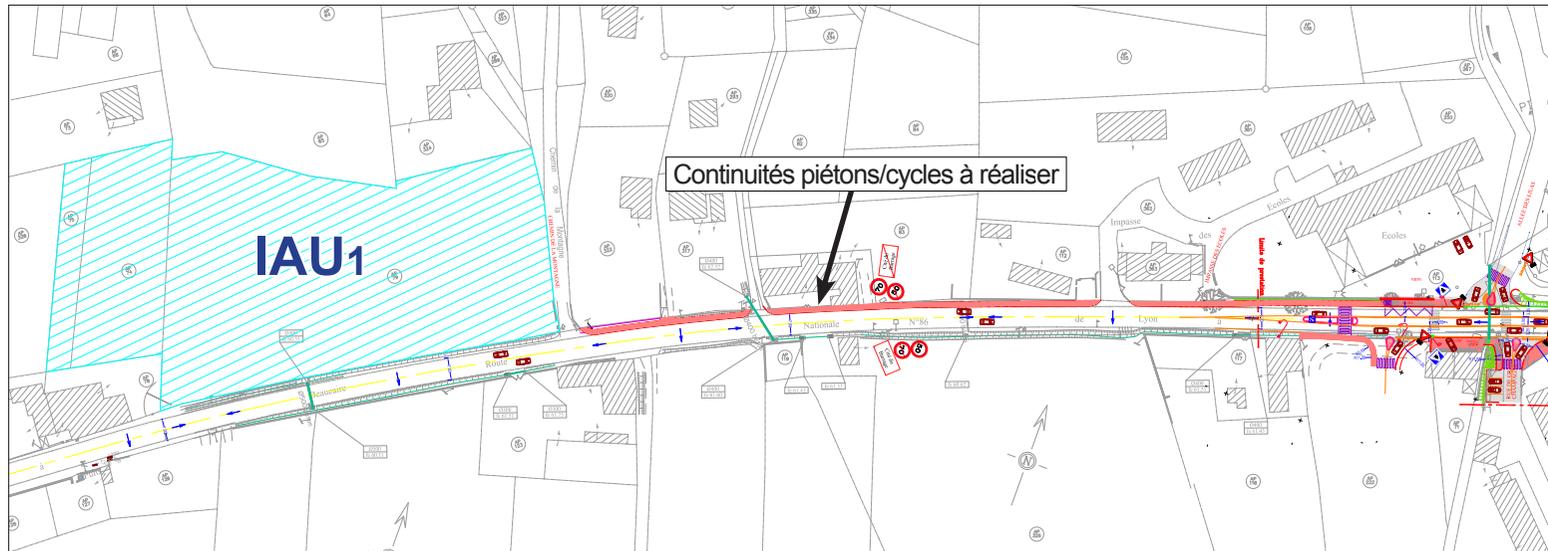


Pour assurer leur pérennité, l'ensemble des plantations et interfaces végétales sera géré en espaces communs.



ZONES IAU1 ET IAU2 DES TULIÈRERES

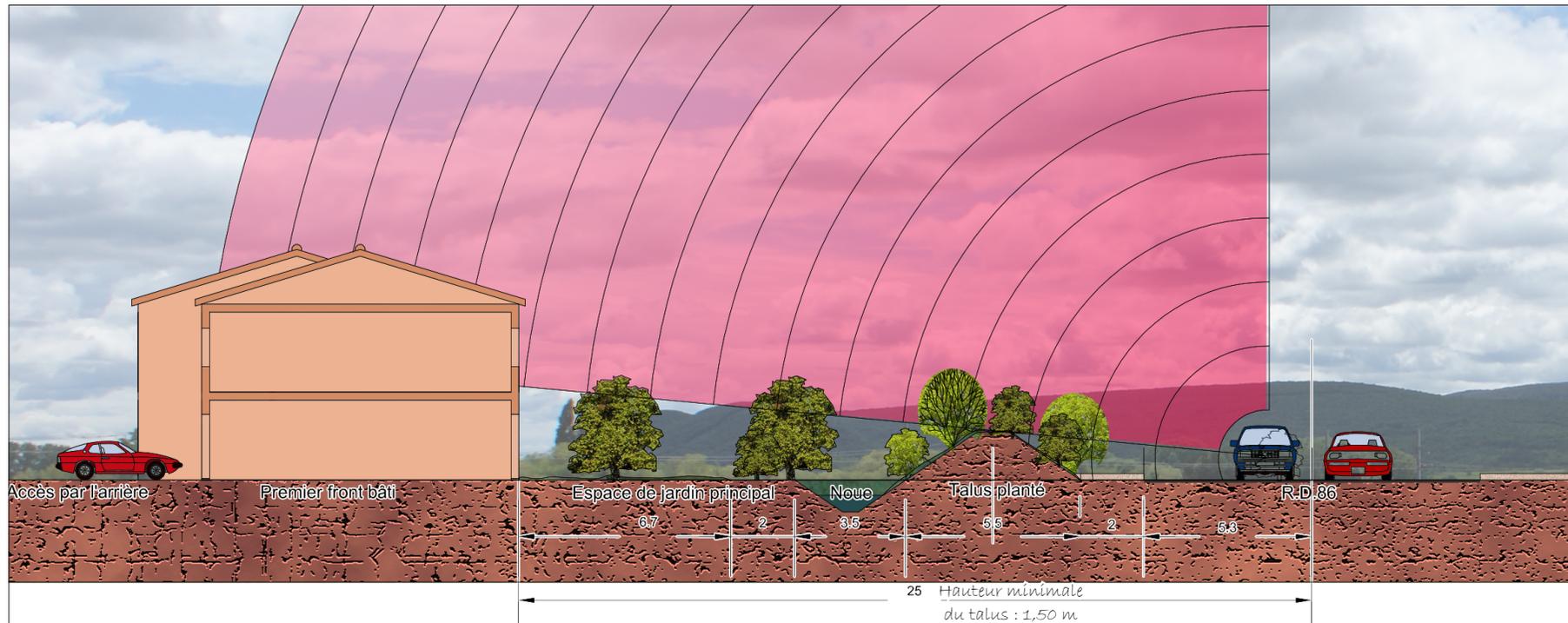
LIAISONS PIÉTONNES EXTRA ZONE



Il est rappelé que conformément aux dispositions du règlement écrit, l'urbanisation de la zone IAU1 est conditionnée à l'engagement des travaux relatifs à l'établissement d'une liaison piétons/ cycles entre la zone IAU1 et la cité du barrage, le long de la R.D.86.

ZONE IAU1 DES TULIÈRERES

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / COUPE DE PRINCIPES



Les cotations sont reportées à titre indicatif.