

Département de l'Ardèche

FONS

Plan Local d'Urbanisme



Id_Orientations d'aménagement et de programmation



Mai 2012
APPROBATION



CROUZET URBANISME

4 impasse Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

PREAMBULE

Les schémas ci-après se déclinent en deux types :

_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.

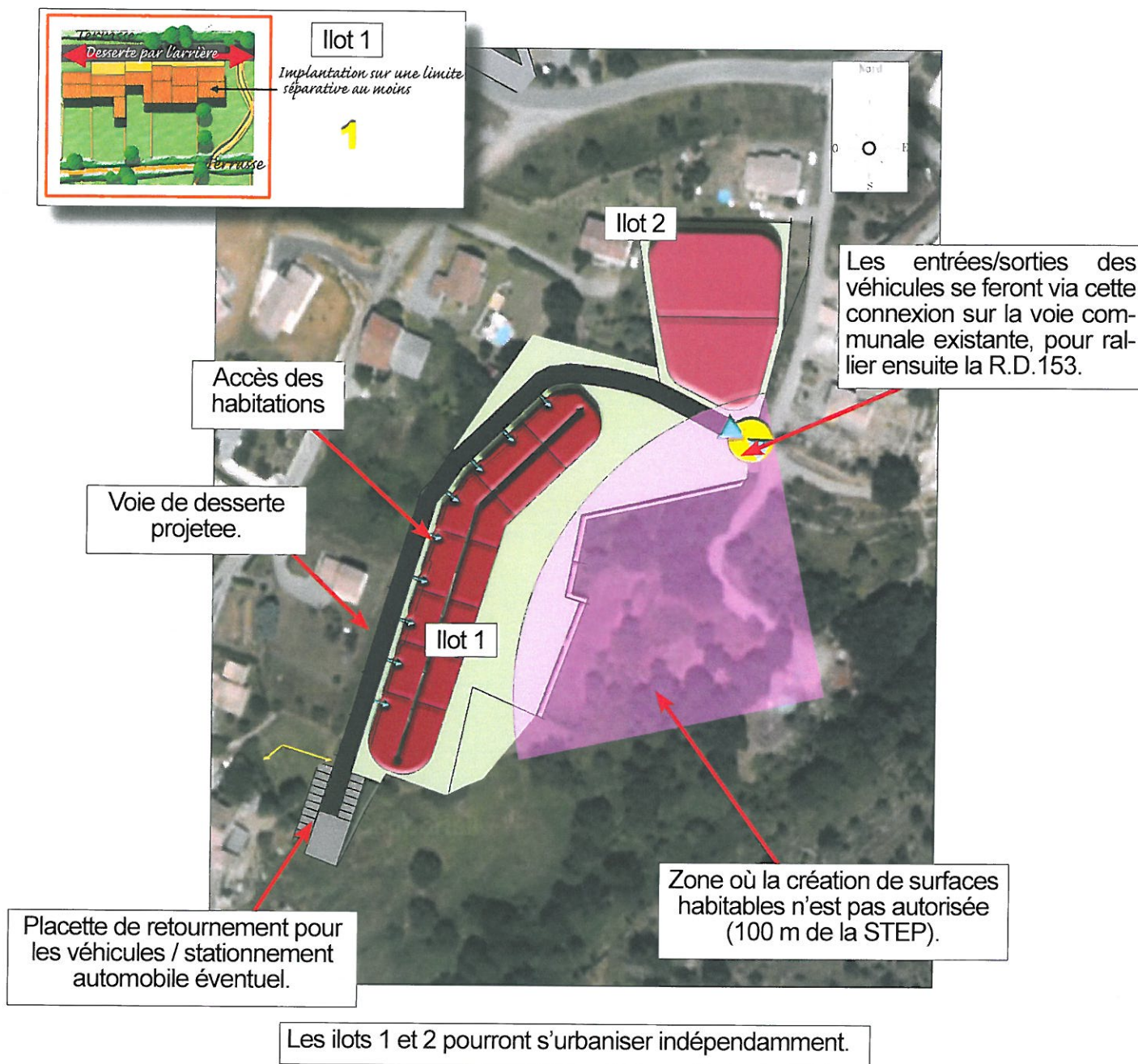
D'une manière générale, dans toute les opérations d'aménagement d'ensemble, le principe de diversité des formes d'habitat devra s'appliquer, avec par exemple, la co-existence, dans une même opération d'ensemble, de maisons individuelles et d'habitat individuel groupé ou jumelé (les maisons se touchent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

Zone A urbaniser et partie de zone UB des Auches

Orientation d'aménagement et de programmation

Densité globale de la zone :

Environ 15 logements/ha, soit une quinzaine de logements.



Plot 1 :

La plus grande longueur des habitations devra être sensiblement parallèle à la voie de desserte projetée. La desserte des constructions se fera le long d'une voie qui longera la limite Ouest de la zone, en bordure de terrasse.

Les constructions devront être implantées de manière à former un front bâti semi ouvert. les volumes bâtis devront toutefois présenter des décalages, de manière à éviter un effet "palissade".

Le bâti sera implanté proche de la voirie, de manière à dégager un maximum d'espace de jardin coté Est.

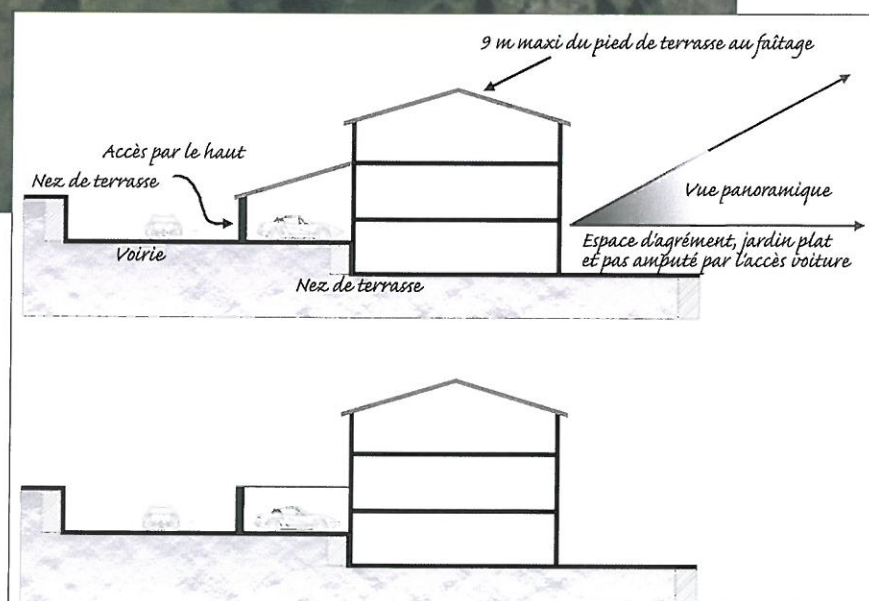
Plot 2 :

Ilos sans prescription spécifique sur les accès et où l'habitat pavillonnaire individuel est autorisé.

Zone A urbaniser et partie de zone UB des Auches

Orientation d'aménagement et de programmation

Exemple de traduction possible de l'orientation d'aménagement



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.

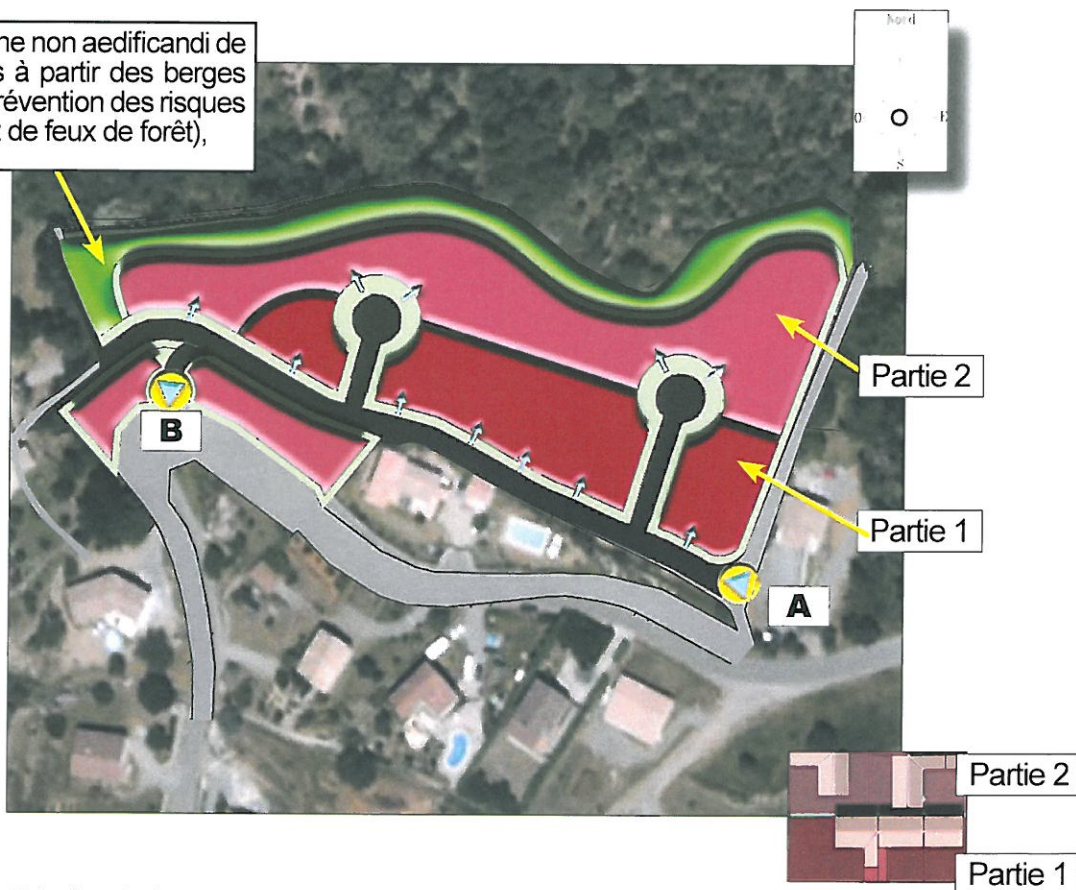
Zone A urbaniser de Malfay

Orientation d'aménagement et de programmation

Densité globale de la zone

Environ 12 logements/ha, soit une quinzaine de logements.

Principe de zone non aedificandi de 10 m comptés à partir des berges du ruisseau (prévention des risques d'inondation et de feux de forêt),



Principe de desserte de la zone en sens unique : entrée au niveau du carrefour A, sortie au niveau du carrefour B.

Compte tenu de la configuration du terrain, les dessertes se feront par une succession d'impasses à partir de la voie de desserte principale.

Principe diversité de l'habitat, entre logements individuels groupés et logements individuels. La densité de la zone devra être de l'ordre de 12 à 15 logements à l'hectare.

Lorsque la profondeur de la zone le permet, principe d'urbanisation en deux « rangées de constructions », pour rentabiliser l'espace (Partie 1 et partie 2).

Principe d'organisation des constructions de manière à limiter les covisibilités directes. Sur la première partie de la zone (1), il est conseillé d'orienter le faitage principal des constructions sensiblement parallèlement à la voie de desserte principale.

Sur la deuxième partie de la zone (2), moins ensoleillé, il est préconisé des orientations Est Ouest.

L'orientation Sud sur le premier rideau de constructions et l'orientation Est-Ouest sur le deuxième rideau permettra de limiter les covisibilités.

Zone A urbaniser de Malfay

Orientation d'aménagement et de programmation

Exemple de traduction possible de l'orientation d'aménagement



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.