

LA BÂTIE ROLLAND



Plan Local d'Urbanisme



III_OAP

*Orientations d'Aménagement
et de Programmation*



Envoyé en préfecture le 20/12/2018


Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le

The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is displayed in a stylized, italicized blue font.

ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le 
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

ZONES AUh / OAP : principes généraux et localisations	P1
Zones AUh 1, 2 & 3 / organisation générale	P2
Zones AUh 4 & 5 / organisation générale	P3
Compositions urbaines	P4
Habitat en petit collectif	P4
Habitat individuel groupé/jumelé	P5
Habitat individuel ou jumelé	P6
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics	P7
Vue d'ensemble et grandes orientations transversales	P8
Zone d'activités intercommunale	P12

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le

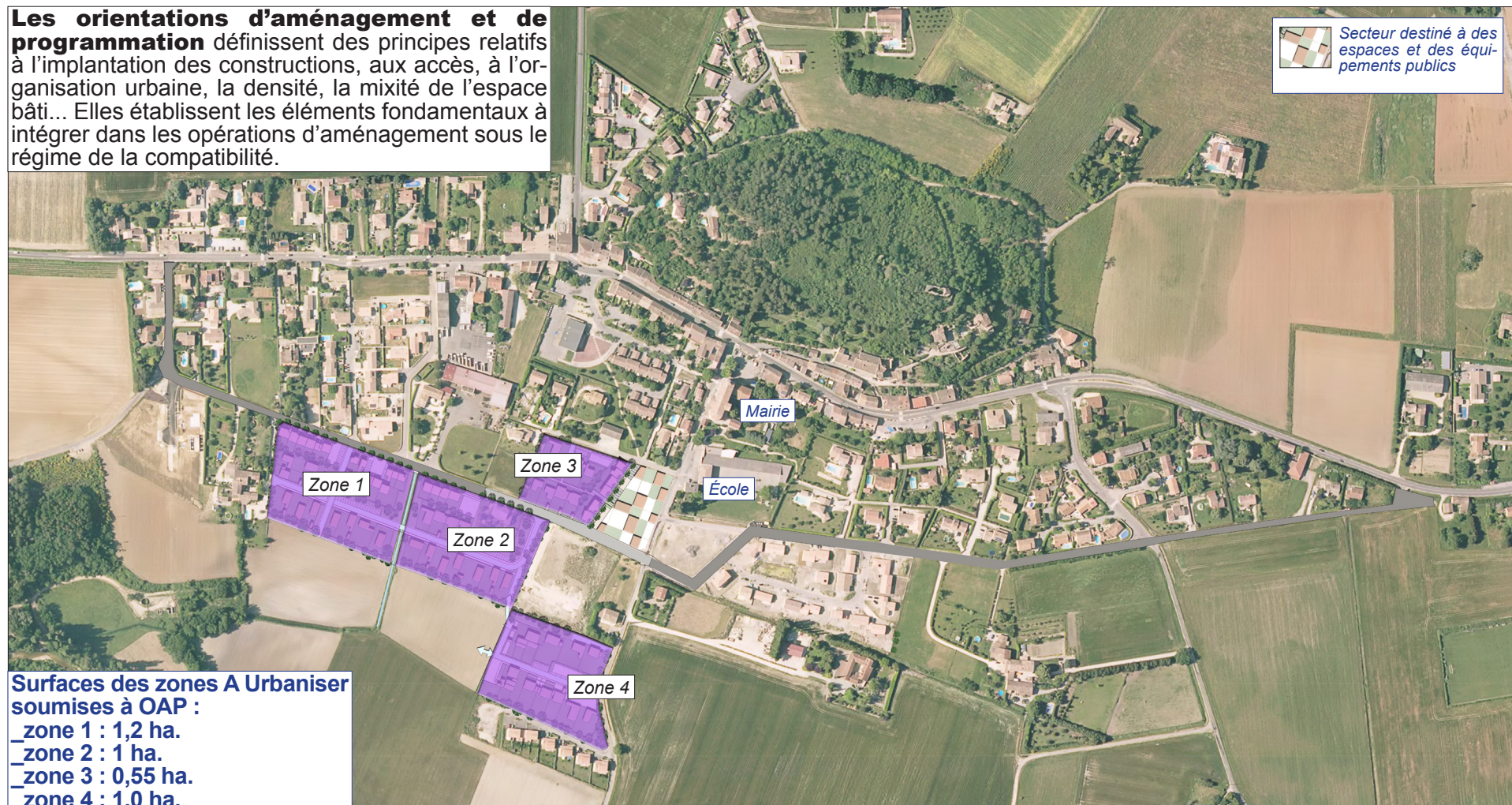
The logo for SLO, consisting of the letters 'SLO' in a bold, italicized, blue font with a white outline.

ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

ZONES AUH / 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 des zones A Urbaniser
soumises à OAP :

- _zone 1 : 1,2 ha.
- _zone 2 : 1 ha.
- _zone 3 : 0,55 ha.
- _zone 4 : 1,0 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 accompagnée 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 îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer l'image «organique» d'un damier trop régulier, tout en demeurant dans la structure historique de la trame orthogonale du faubourg.

ZONES AUH 1,2 & 3 / OAP

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

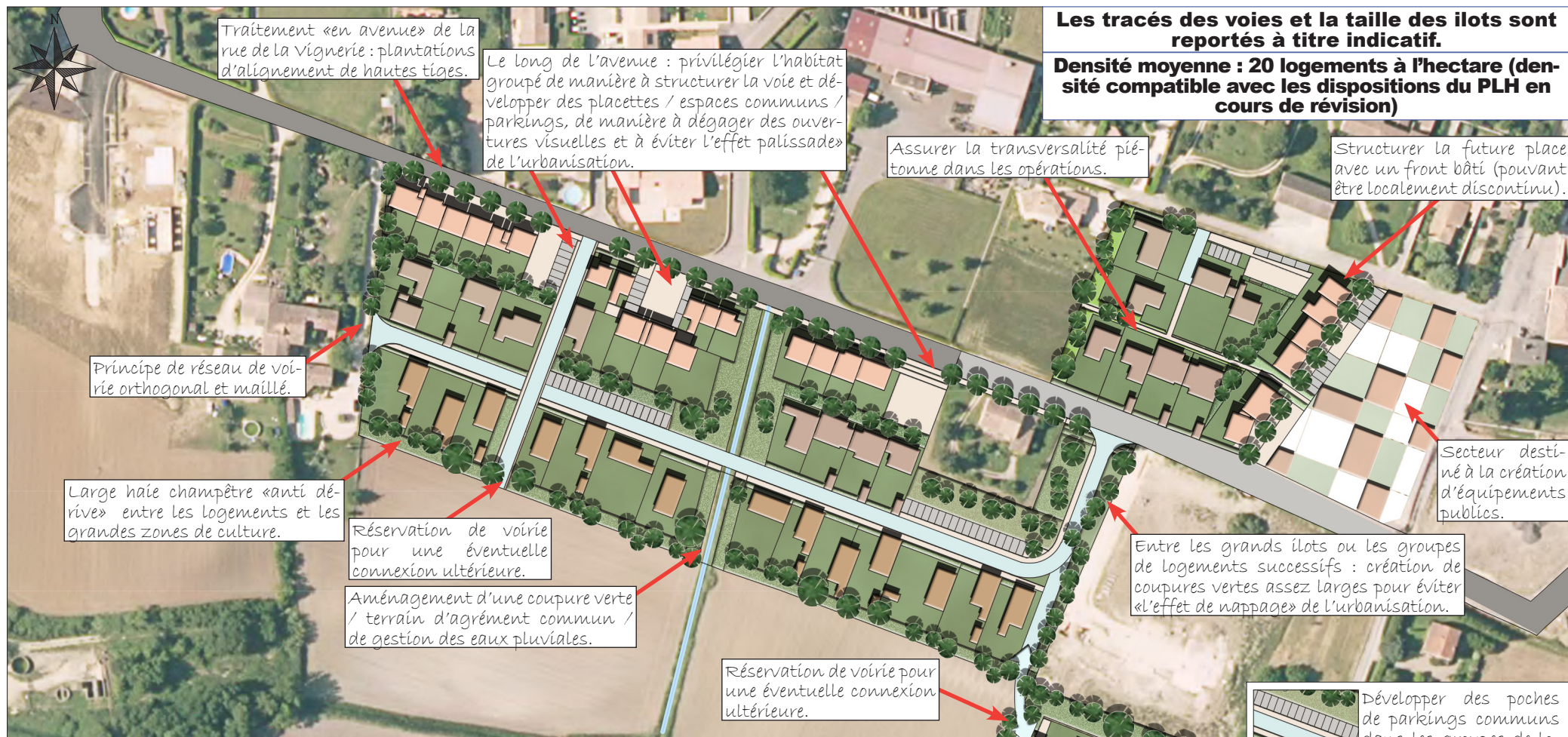
Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

ORGANISATION GÉNÉRALE



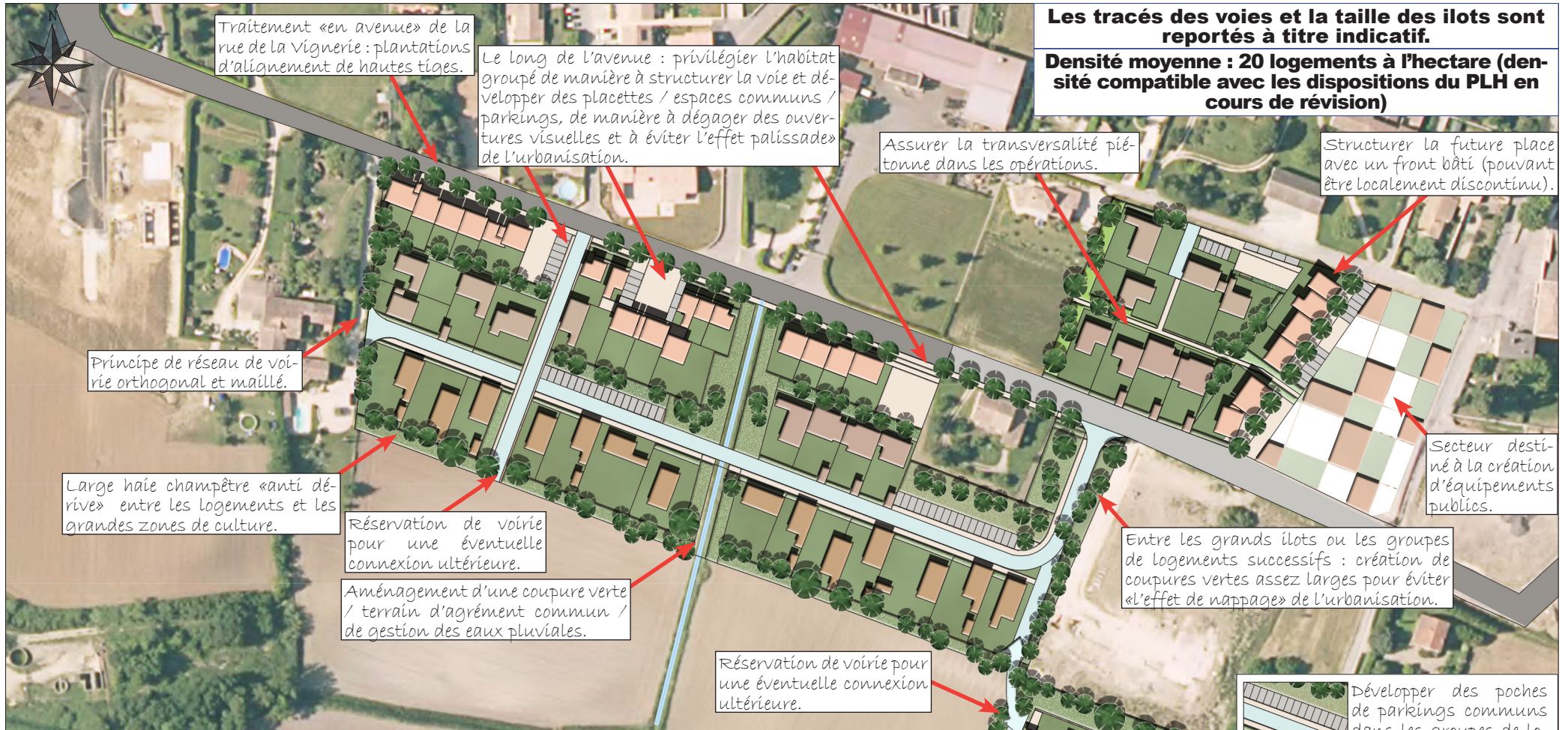
Les différentes formes bâties à respecter (structures explicitées pages 4 et suivantes) :



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 «organique» d'un découpage trop géométrique en dépit de la trame orthogonale.

ZONES AUH 1,2 & 3 / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE



Les différentes formes bâties à respecter (structures explicitées pages 4 et suivantes) :



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

Développer des poches de parkings communs dans les groupes de logements.

Développer des placettes / espaces communs.



ZONE AUH 4 / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat en groupé et 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. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.



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

Densité moyenne : 20 logements à l'hectare (densité compatible avec les dispositions du PLH en cours de révision)

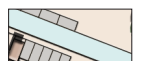
Les différentes formes bâties à respecter (structures explicitées pages 4 et suivantes) :



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 «organique» d'un découpage trop géométrique en dépit de la trame orthogonale.

Développer des poches de parkings communs dans les groupes de logements.

Développer des placettes / espaces communs.



ZONE AUH 4 / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat en groupé et 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. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.



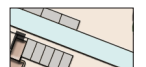
Les différentes formes bâties à respecter (structures explicitées pages 4 et suivantes) :



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

Développer des poches de parkings communs dans les groupes de logements.

Développer des placettes / espaces communs.



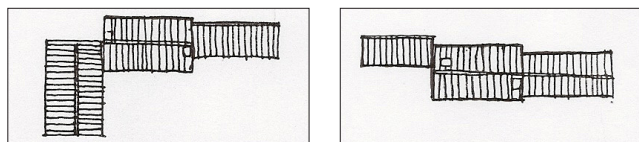
COMPOSITIONS URBAINES

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.



- _ Logements en petit collectif. 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 la rue.
- _ Hauteur conseillée : R+1 (8,5 m au faitage 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.



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



Exemples (non exhaustifs) de typologies

COMPOSITIONS URBAINES

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

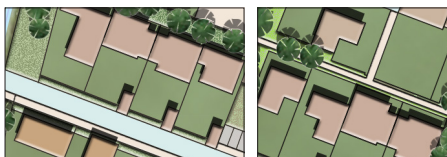
Affiché le

SLOW

ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

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.

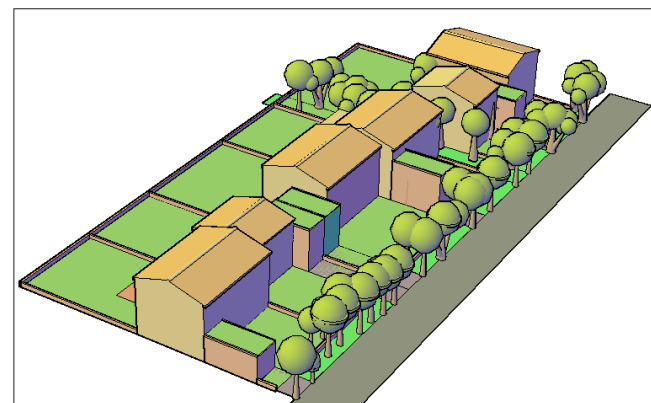


_Logements en individuel groupé majoritaires (possibilité de quelques maisons en individuel «pur»). Volumes simples.

_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 petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).

_Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faitage) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologies

COMPOSITIONS URBAINES

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le 
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

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.



Logement individuels ou individuels jumelés (1 logement par unité d'habitation).

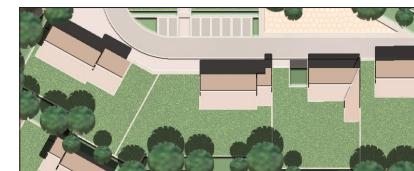
— Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.

— 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 petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).

— Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.



Logements orientés Est - Ouest (longueur Nord Sud) préférentiellement. Les structures bâties seront simples, avec des tailles de parcelles suffisamment diversifiées pour limiter «l'effet lotissement». Les constructions seront suffisamment décalées pour dégager, coté Sud, pour chaque logement, un cône de vue non occulté par la façade Nord de la construction suivante.



Exemples (non exhaustifs) de typologies

COMPOSITIONS URBAINES

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le

SLO

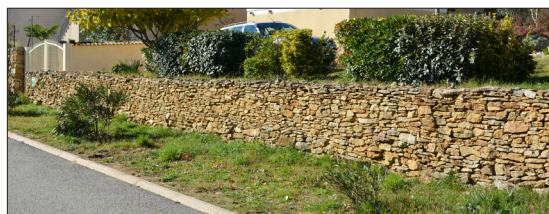
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

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, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (incluses dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privée sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.

VUE D'ENSEMBLE ET GRANDES ORIENTATIONS TR



 Secteur destiné à la création d'équipements publics.

Dans une vue globale, les différentes opérations d'aménagement d'ensemble projetées constitueront chacune les «pièces d'un puzzle» qui vise à un aménagement plus global basé sur les éléments suivants :

- *créer, dans le prolongement de l'école un point de centralité (place publics, équipements collectifs),*
- *s'appuyer sur le chemin de la Vignerie pour en faire une avenue, structurée par de l'habitat en fronts bâtis semi ouverts, de larges trottoirs, des plantations,*
- *développer une trame orthogonale «adoucie» par la diversité des formes urbaines, des écrans végétaux, des surfaces de parcelles diversifiées,*
- *imposer le maillage des voies secondaires et la transversalité des opérations,*
- *introduire de larges coupures vertes «Nord - Sud » pour éviter l'effet de nappage de l'urbanisation,*
- *développer une densité qui diminue vers le Sud et assurer une coupure végétale large entre les zones agricoles et les dernières maisons.*

VUE D'ENSEMBLE ET GRANDES ORIENTATIONS TR

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le

ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE



ZONE D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNALE

Secteurs Uia et Uia1

Les OAP déclinées ci-après sont issues de l'étude «loi Barnier» réalisée par «INERME PAYSAGE» en 2010

ORGANISATION GÉNÉRALE

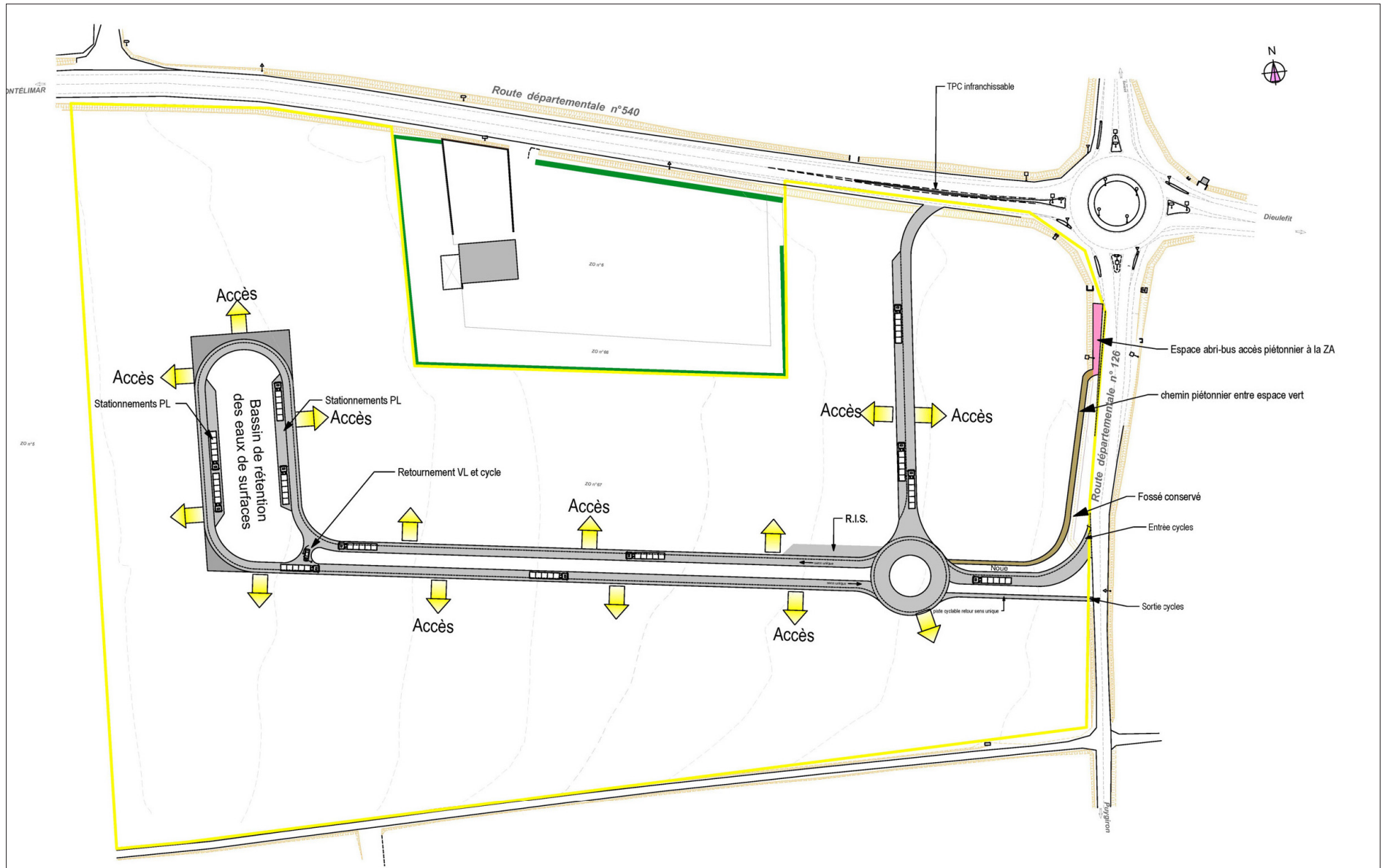
Les orientations d'aménagement comprennent :

- Un schéma fonctionnel qui met en évidence les principes de desserte de la zone d'activités ; le positionnement du carrefour de sortie sur la RD 540 à l'Ouest du rond point existant et le carrefour d'entrée depuis le Nord sur la RD 126.
- Un schéma d'aménagement de principe qui indique les orientations préférentielles du bâti, le principe de desserte intérieure de la zone et la vocation des différents sous secteurs.



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE PRINCIPE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
 Reçu en préfecture le 20/12/2018
 Affiché le 
 ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE



Cabinet Inerme Paysage
 Étude réalisée par Jean-marc VIOT Architecte paysagiste
 04 75 85 92 97 - Rue Georges PETIT 07250 LE POUZIN

PLAN RÉSEAU VIAIRE

1/500 ème

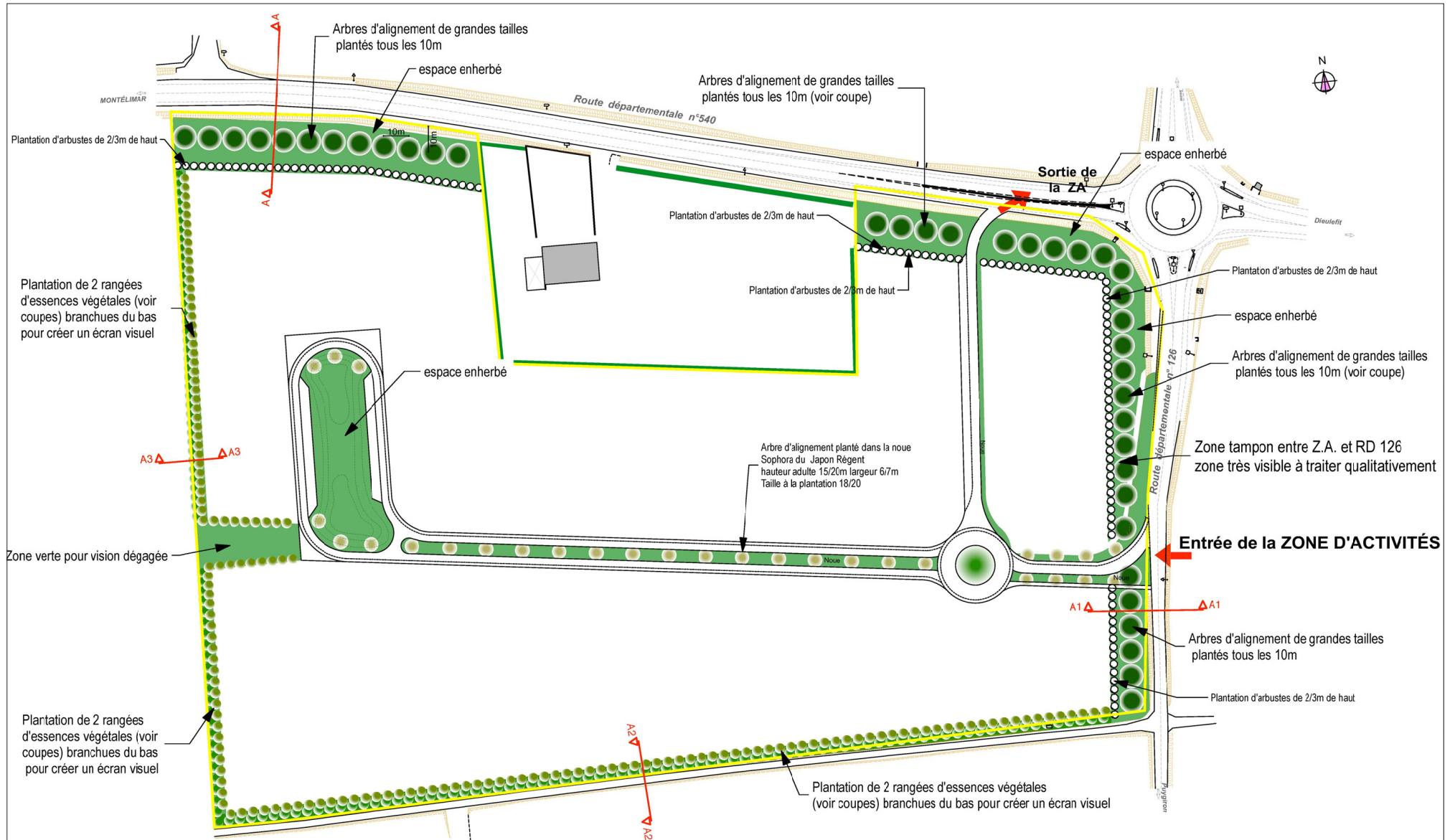
JUILLET 2010

ETUDE LOI BARNIER

Village de LA BÂTIE ROLLAND

COMPOSITION PAYSAGÈRE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
 Reçu en préfecture le 20/12/2018
 Affiché le 
 ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE



Cabinet Inerme Paysage
 Étude réalisée par Jean-marc VIOT Architecte paysagiste
 04 75 85 92 97 - Rue Georges PETIT 07250 LE POUZIN

PLAN PAYSAGER

1/500 ème

JUILLET 2010

ETUDE LOI BARNIER

Village de LA BÂTIE ROLLAND

TRAITEMENT VÉGÉTAL

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

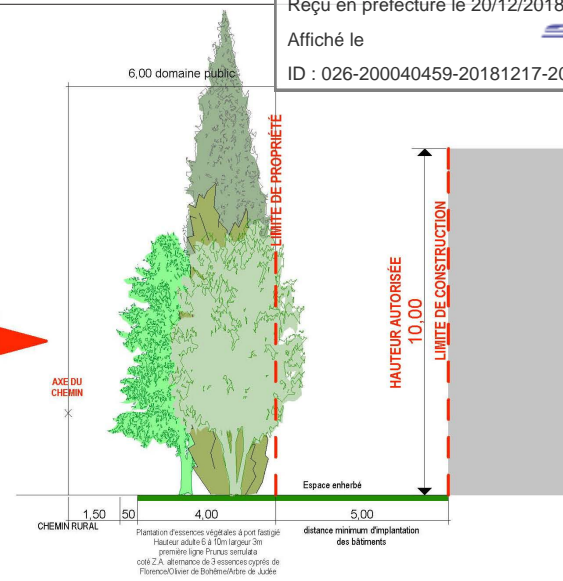
Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

Tailles de plantation :
 Prunus de serrulata cèpée hauteur 200/250
 Cyprès de Florence hauteur 175/200
 Olivier de Bohême cèpée hauteur 175/200
 Arbre de Judée cèpée hauteur 200/225

VISIONS DU SUD



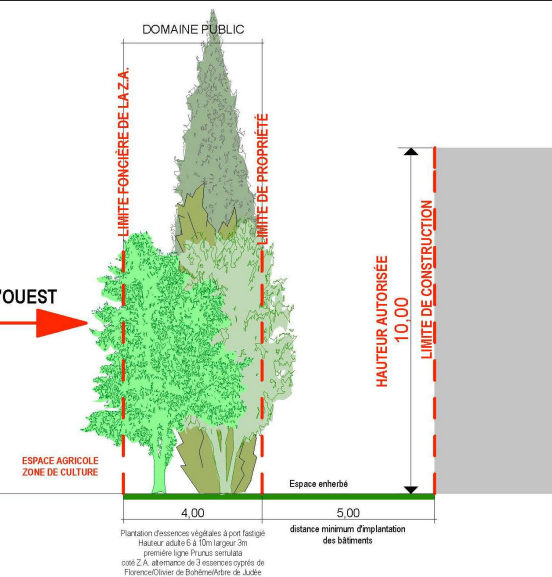
Cabinet Inerme Paysage
 Étude réalisée par Jean-marc VOT Architecte paysagiste
 04 75 85 92 97 - Rue Georges PETIT 07250 LE POUZIN

COUPE A 2
 ECHELLE : 1/100 ème

ETUDE LOI BARNIER Village de LA BÂTIE ROLLAND

Tailles de plantation :
 Prunus de serrulata cèpée hauteur 200/250
 Cyprès de Florence hauteur 175/200
 Olivier de Bohême cèpée hauteur 175/200
 Arbre de Judée cèpée hauteur 200/225

VISIONS DE L'OUEST



Cabinet Inerme Paysage
 Étude réalisée par Jean-marc VOT Architecte paysagiste
 04 75 85 92 97 - Rue Georges PETIT 07250 LE POUZIN

COUPE A 3
 ECHELLE : 1/100 ème

ETUDE LOI BARNIER Village de LA BÂTIE ROLLAND