

BOURDIC



Plan Local d'Urbanisme



III_OAP

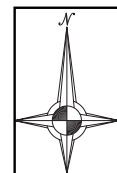
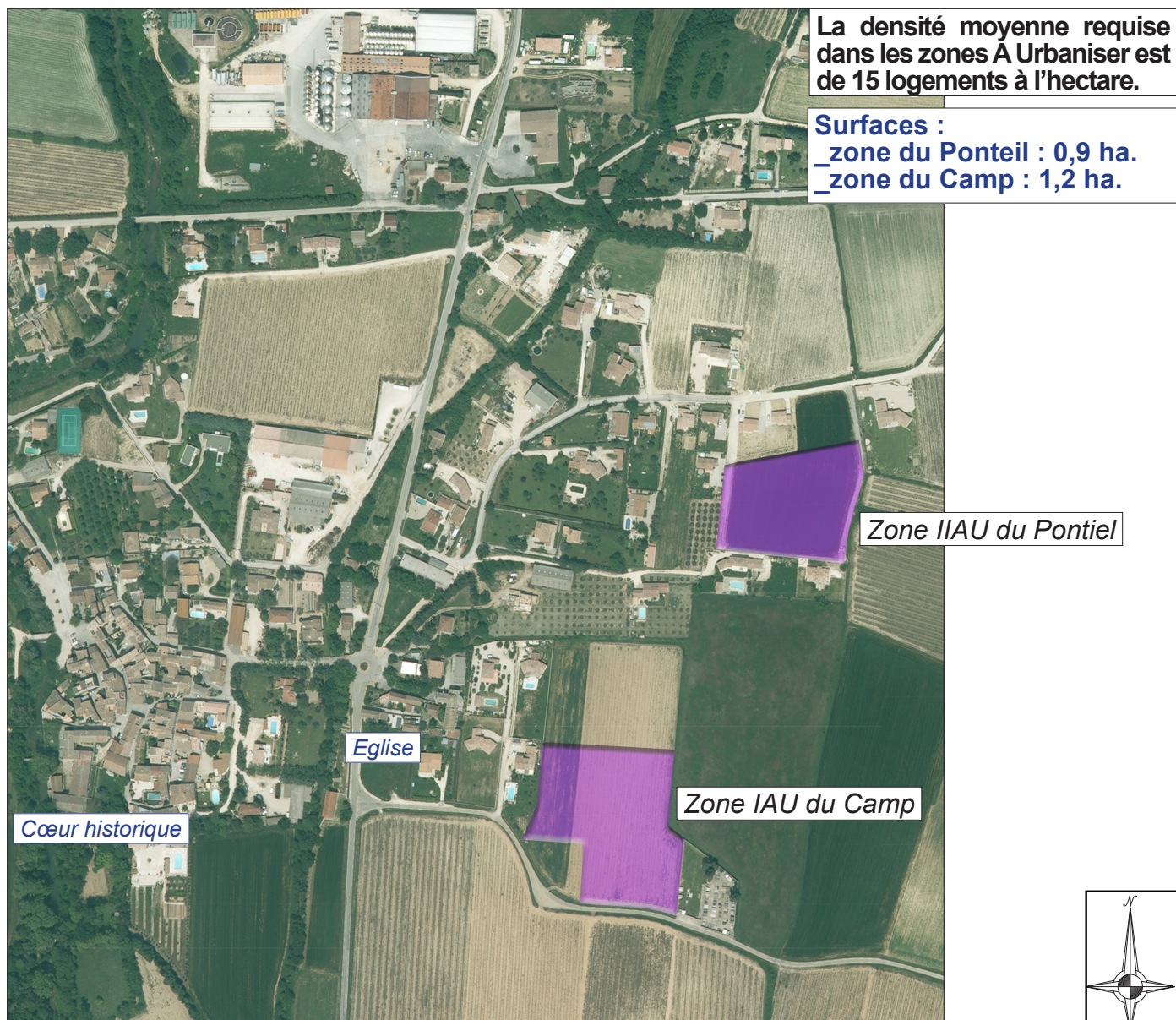
*Orientations d'Aménagement et
de Programmation*

ZONES IIAU ET IAU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Principes généraux et Localisations

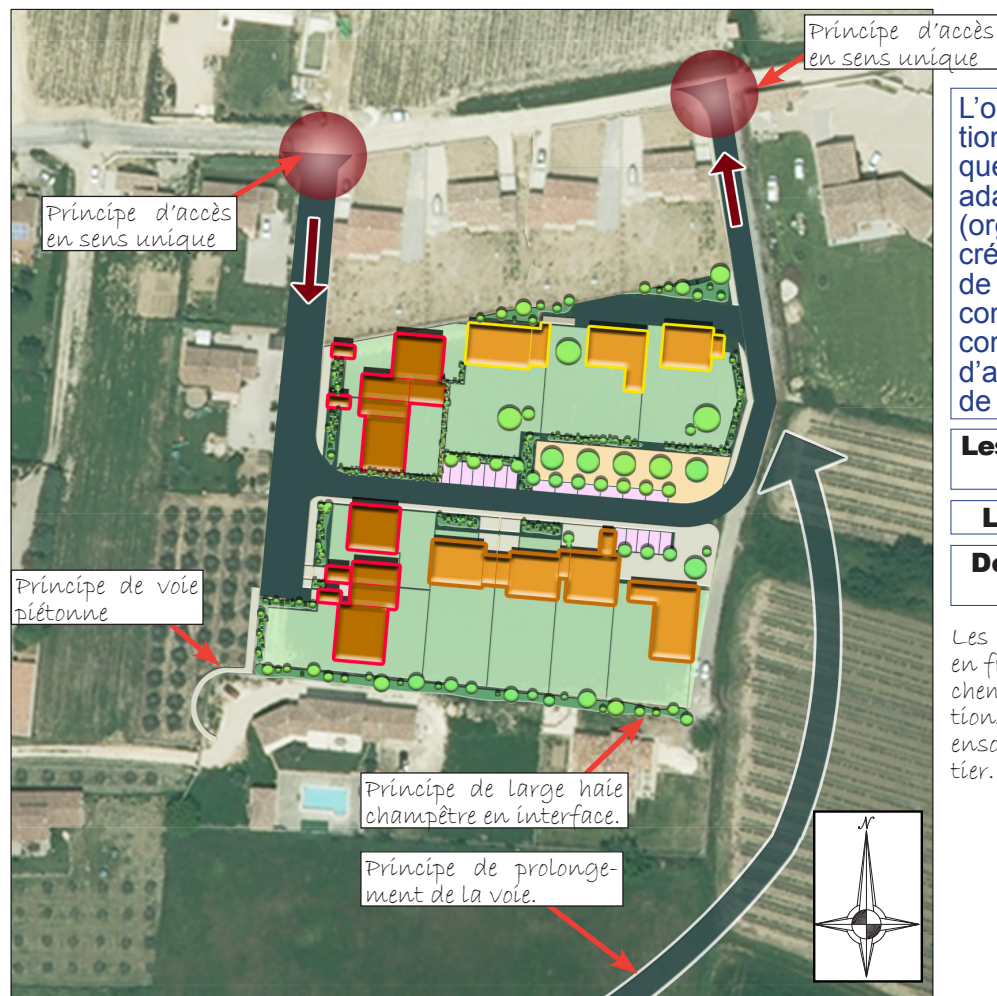
Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.



ZONE IIAU DU PONTEIL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Organisation générale



L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, plus dense que l'habitat pavillonnaire, mais qui reste adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, création d'espaces communs, espaces de jardins, parkings communs...) pour concilier qualité de vie et limitation de la consommation d'espace. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.

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

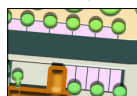
Les logements seront "traversants".

Densité moyenne requise : 15 logements à l'hectare.

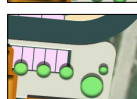
Les structures bâties seront simples, organisées en fronts bâtis semi ouverts (au moins le long du chemin principal, côté Sud), avec des constructions orientées pour le meilleur compromis entre ensoleillement et genèse d'une structure de quartier.



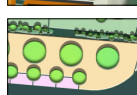
Les différentes trames bâties.



Principe de création d'aires communes de stationnement.



Trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route.



Principe de placette. (Localisation indicative).



Principe d'interfaces végétales / murets.

ZONE IIAU DU PONTEIL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D'une manière générale : par mimétisme avec le bâti ancien, 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".

Composition urbaine

Bâti trame jaune



Exemples (non exhaustifs) de traduction.

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, sur une limite séparative au moins, pour former des ensembles bâtis en ménageant des traversées toutefois, pour éviter «l'effet palissade».

Les garages peuvent être implantés en entrées de parcelles, coté Sud, dans le prolongement des «interface» végétales en bordures de voies.

La longueur des corps principaux des bâtiments sera sensiblement Est-Ouest. Les maisons seront implantées près des fonds de parcelles (pour dégager un maximum d'espace de jardin coté Sud). Si les logements sont desservis par le Nord, on n'aura pas de transition (ou une simple plate-bande) entre le bâti et l'espace public.

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

Bâti trame orange



Logements individuels groupés,
Longueur des corps principaux de bâtiment orientée Est-Ouest.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.

Les constructions, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité, sur une limite séparative au moins, : former des ensembles bâtis en ménageant des traversées toutefois, pour éviter «l'effet palissade».

L'entrée se fera coté Nord et les maisons seront implantées en fond de parcelle, pour dégager un maximum d'espaces de jardins coté Sud.

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

Bâti trame rouge



Les constructions, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité, sur une limite séparative au moins,
L'entrée se fera coté Ouest et les longueurs des corps principaux de bâtiment orientée Nord-Sud
Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.

Exemples (non exhaustifs) de traduction pour les trames bâties jaune, orange ou rouge



ZONE IIAU DU PONTEIL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Composition urbaine

Trame verte et interfaces espaces communs / espaces privés

Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :



Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret).



Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.



Entre la clôture privée et l'espace commun, interface végétale et/ou muret.



Ou absence de clôture en dur ou de clôture opaque.

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 végétale, 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 de traitement des clôtures.

ZONE IIAU DU PONTEIL

EXEMPLE DE TRADUCTION DE L'O.A.P.

Une option parmi d'autres possibles.



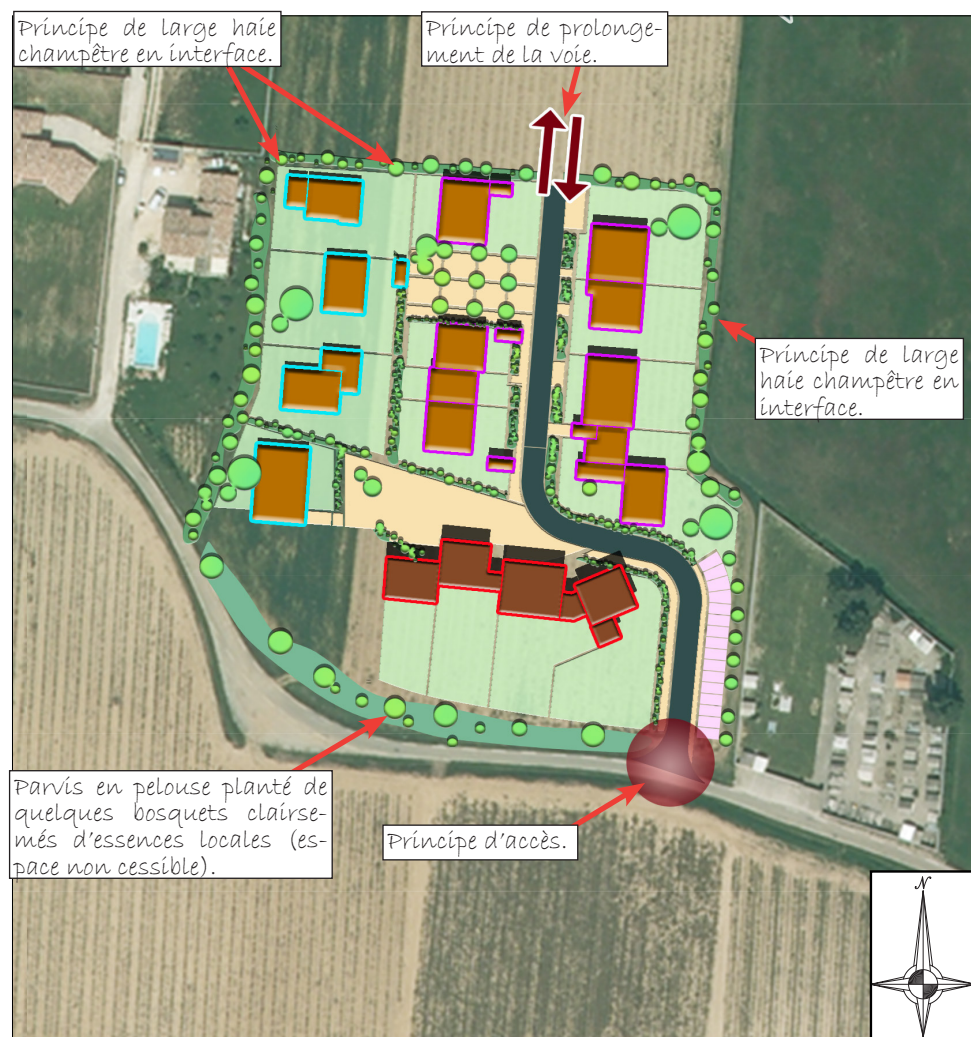
Le schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement. Cette illustration exprime « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter et n'est pas opposable aux tiers.

ZONE IAU DU CAMP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Organisation générale

Il est précisé que la zone IAU étant d'urbanisation future, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. A l'occasion de cette modification, les OAP pourront évoluer.



L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, plus dense que l'habitat pavillonnaire, mais qui reste adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, création d'espaces communs, espaces de jardins, parkings communs...) pour concilier qualité de vie et limitation de la consommation d'espace. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.

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

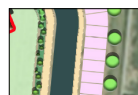
Les logements seront "traversants".

Densité moyenne requise : 15 logements à l'hectare.

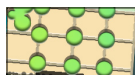
Les structures bâties seront simples, organisées en fronts bâtis semi ouverts (au moins le long du chemin principal), avec des constructions orientées pour le meilleur compromis entre ensoleillement et genèse d'une structure de quartier.



Les différentes trames bâties.



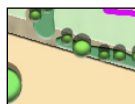
Principe de création d'aires communes de stationnement.



Principe de placette. (Localisation indicative).



Trottoirs /espaces piétons en accompagnement de la route.



Principe d'interfaces végétales / murets.

ZONE IAU DU CAMP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Composition urbaine

D'une manière générale : par mimétisme avec le bâti ancien, 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".

Bâti trame rouge

Principes de bâtiments - trame rouge

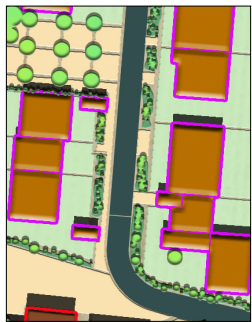


- _ Logements en petit collectif ou individuel groupé. Volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux.
- _ Longueur des corps principaux de bâtiments orientée Est - Ouest.
- _ Les bâtiments pourront présenter des re-dents pour éviter l'effet «palissade», l'espace de jardin principal sera dégagé côté Sud.
- _ Hauteur conseillée : R+1 (9 m au faitage) avec quelques volumes secondaires pouvant présenter des hauteurs inférieures .



Bâti trame magenta

Principes de bâtiments - trame magenta



- _ Logements individuels groupés,
- _ Longueurs des corps principaux de bâtiments majoritairement orientées Nord - Sud.

_ 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, sur une limite séparative au moins, pour former des ensembles bâtis en ménageant toutefois des traversées, pour éviter «l'effet palissade».

_ Les garages peuvent être implantés en entrées de parcelles, côté Est, dans le prolongement des «interface» végétales en bordures de voies.

_ Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-9 m au faitage) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.

ZONE IAU DU CAMP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Composition urbaine

Bâti trame cyan



_Logements individuels ou individuels groupés. La longueur des constructions (aux volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux) sera sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la voie longeant les parcelles.
Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-9 m au faîtage).



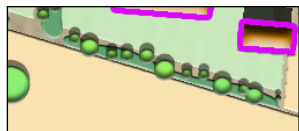
Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Composition urbaine

Trame verte et interfaces espaces communs / espaces privés

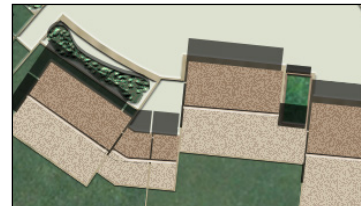
Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :



_Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret).



_Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.



Entre la clôture privée et l'espace commun, interface végétale et/ou muret.

Ou absence de clôture en dur ou de clôture opaque.

