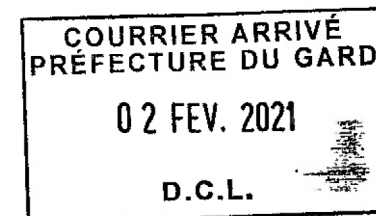


DÉPARTEMENT DU GARD
GARD RHODANIEN

CARSAN



Plan Local d'Urbanisme

III_Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé par délibération du conseil municipal en
date du 21 janvier 2021
Le Maire

Van de Carsan
VANDEMEULEBROUCKE Brigitte
(Gard)

Zone IIAU de Chazalet - page 1
Zone IIAU2 de Chazalet - page 4



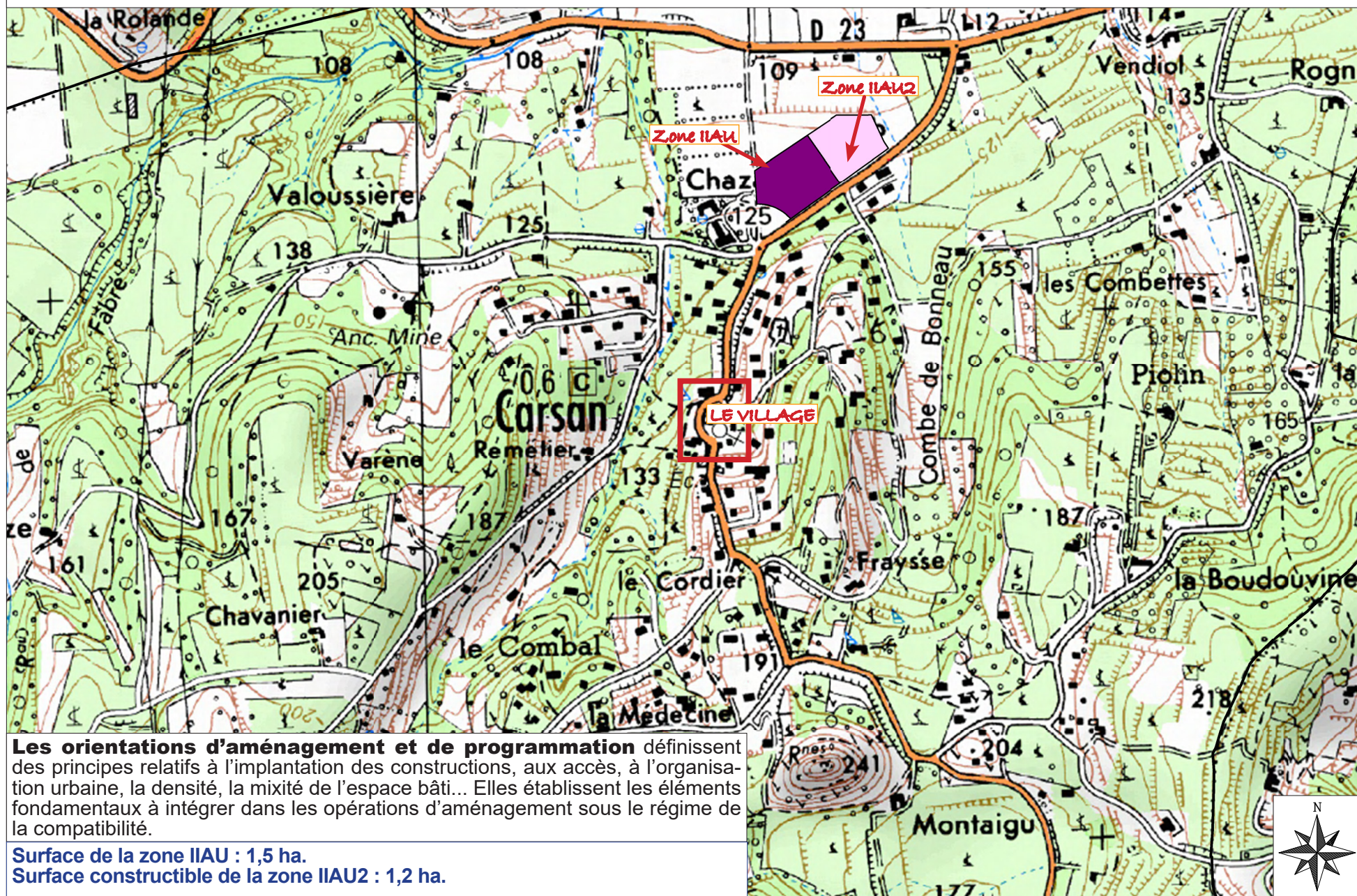
CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation

Document modifié par la Modification simplifiée n°2 du
P.L.U. / septembre 2015 et par la modification n°1 du P.L.U.
/ décembre 2020

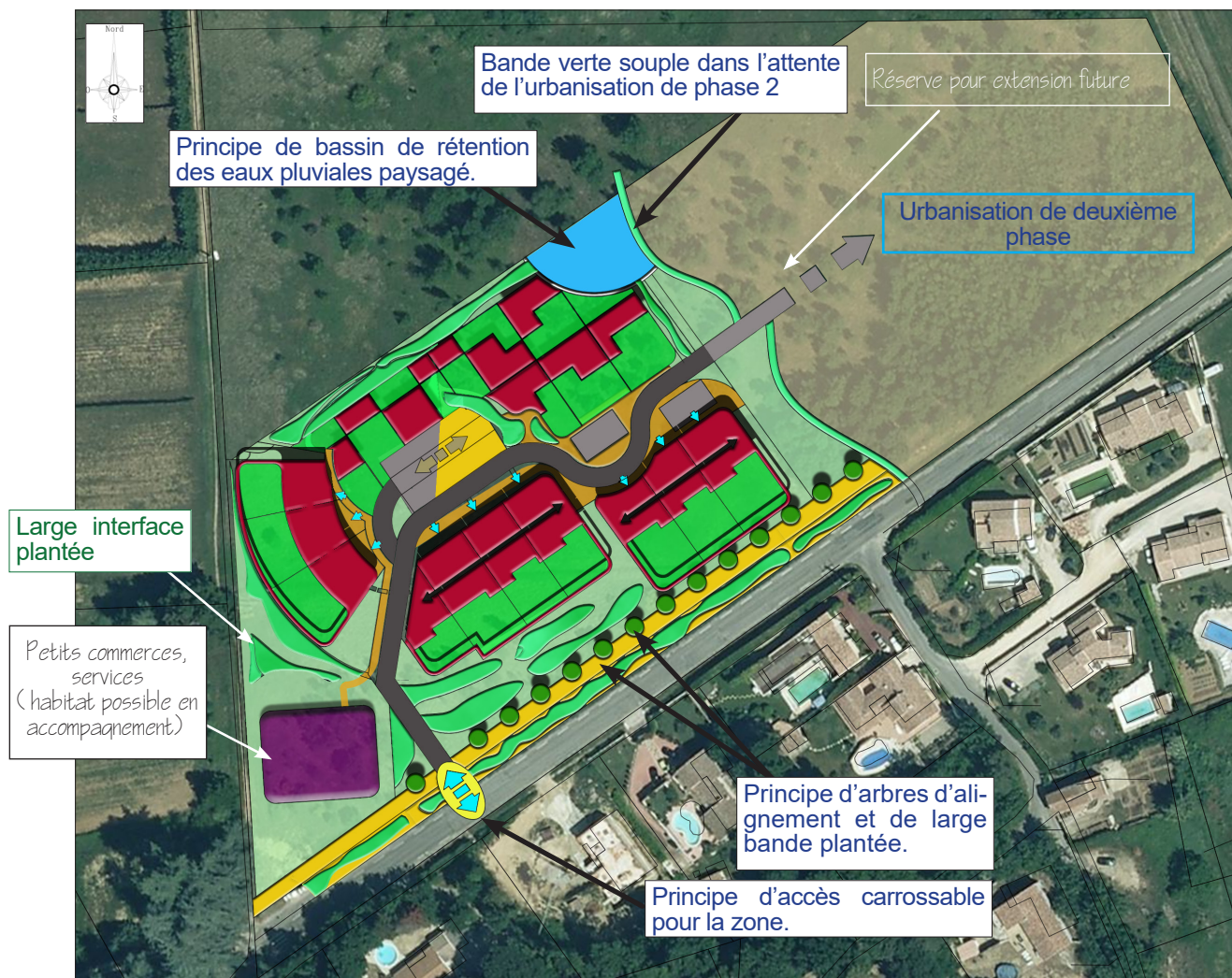
ZONES IIAU ET IIAU2 DE CHAZALET / OAP

PRINCIPES GÉNÉRAUX ET LOCALISATIONS



Zone IIAU de Chazalet

Orientations d'aménagement et de programmation

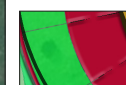


Principes :

- _recherche de composition "en bameau",
- _densité, mais sans co-visibilités directes,
- _petites parcelles, mais jardins (bien orientés) pour la majorité des maisons,
- _pas de vues directes sur des clôtures.

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

**Densité moyenne : 15 à 20 logements à l'hectare.
Surface destinée aux logements : 1,5 ha environ.**



Ilot de type

1



Ilot de type

3



Ilot de type

2



Principe de poches de stationnement.



Espace central commun pouvant être affecté (et/ou) : à des espaces verts, du stationnement, des aires de jeux. La localisation de cet espace est représentée à titre indicatif.

Carsan - P.L.U. - O.A.P.

Zone IIAU de Chazalet

Orientations d'aménagement et de programmation

FORMES URBAINES

Principes

1



Ilot de type 1 : principe de bâtiments en petit collectif et/ou individuel groupé. Les bâtiments seront agencés en arc ou pseudo arc de cercle (dans une recherche de structure externe en forme de hameau). Les accès à cet ilots se feront coté flèches bleues. Hauteur en R+1 à privilégier. On pourra également orienter les lots au Sud, pour dégager la meilleure orientation pour (de manière similaire aux dispositions relatives aux ilots de type 2).

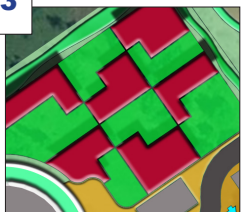
2



Ilots de type 2 : principe de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé. Les accès voitures à ces ilots se feront coté flèches bleues. Hauteur en R+1 à privilégier.

Jardins privatifs coté Sud.

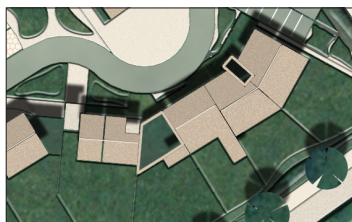
3



Ilot de type 3 : forme urbaine laissée libre (petit collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel).

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".

Exemples de traductions possibles

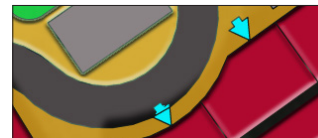


GESTION DES INTERFACES ENTRE ESPACES DE VOIRIES ET TERRAINS D'ASSIETTE DES BATIMENTS

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



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

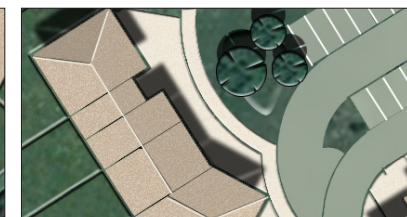


_Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.

Interfaces bâti/espaces communs.



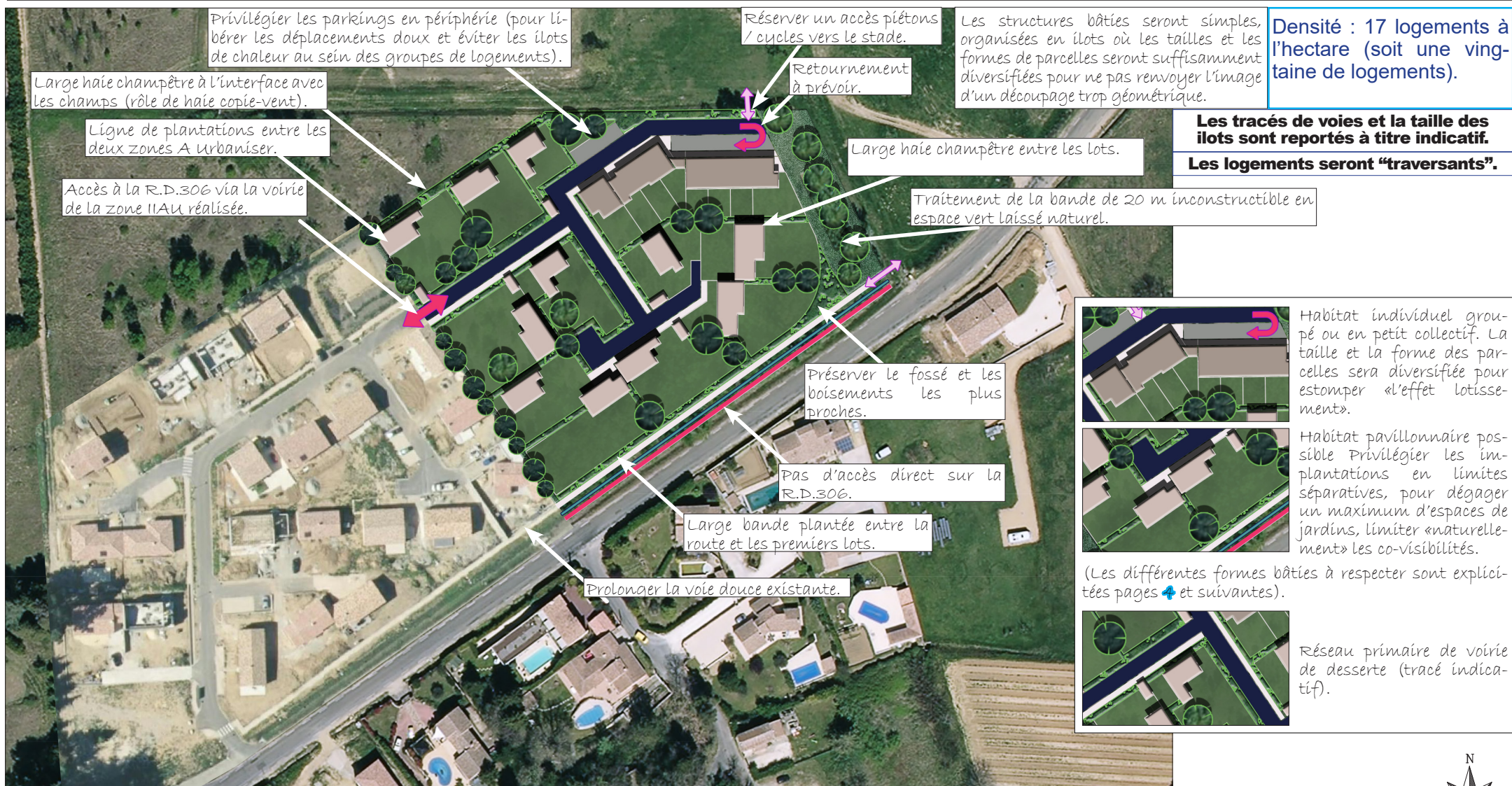
Entre la clôture privative et l'espace commun, interface végétale et/ou muret.



Absence de clôture en dur ou de clôture opaque.

ZONE IIAU2 DE CHAZALET

ORGANISATION GÉNÉRALE



L'objectif est de produire une urbanisation dont la densité résultera d'une répartition entre habitat en petit collectif et/ou groupé et individuel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des jardins, des parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural. Un îlot plus dense comprendra la plus grande partie de l'habitat groupé.



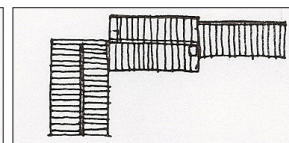
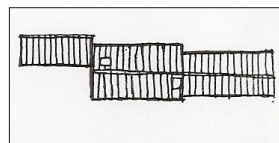
COMPOSITIONS URBAINES

Logements en petit collectif

- _ Les Volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux. On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense de faubourg dense.
- _ 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, (ou la voie de desserte carrossable).
- _ Hauteur : R+1 très dominante (9 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.



Possibilités de traduction.



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

Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles

COMPOSITIONS URBAINES

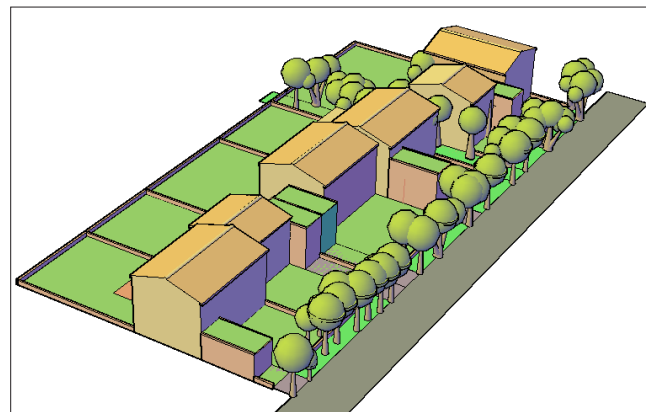
Logements en individuel groupé/jumelé

Exemples (non exhaustifs) de typologies

- _Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) 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 : (6-9 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologies



COMPOSITIONS URBAINES

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.

- _Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) 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 : 6 m maxi.



Exemples (non exhaustifs) de typologies

COMPOSITIONS URBAINES

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 plate bande, 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.

L'urbanisation sera intégrée dans la trame boisée lorsqu'elle existe, en préservant un maximum d'arbres, dans les limites des besoins liés à la prévention des risques de feux de forêt. Pour préserver l'environnement de la faune nocturne, limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol



Un petit «cœur vert» au sein d'un lotissement, accompagné de végétation hydrophile.



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.

Exemples (non exhaustifs) de traduction.

ZONE IIAU DE CHAZALET

EXEMPLES DE TRADUCTION DES O.A.P.



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.