

Département du Gard
Nîmes Métropole

DIONS



Plan Local d'Urbanisme

III_OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

IIIa_Le village

Pages 1 à 9

IIIb_actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

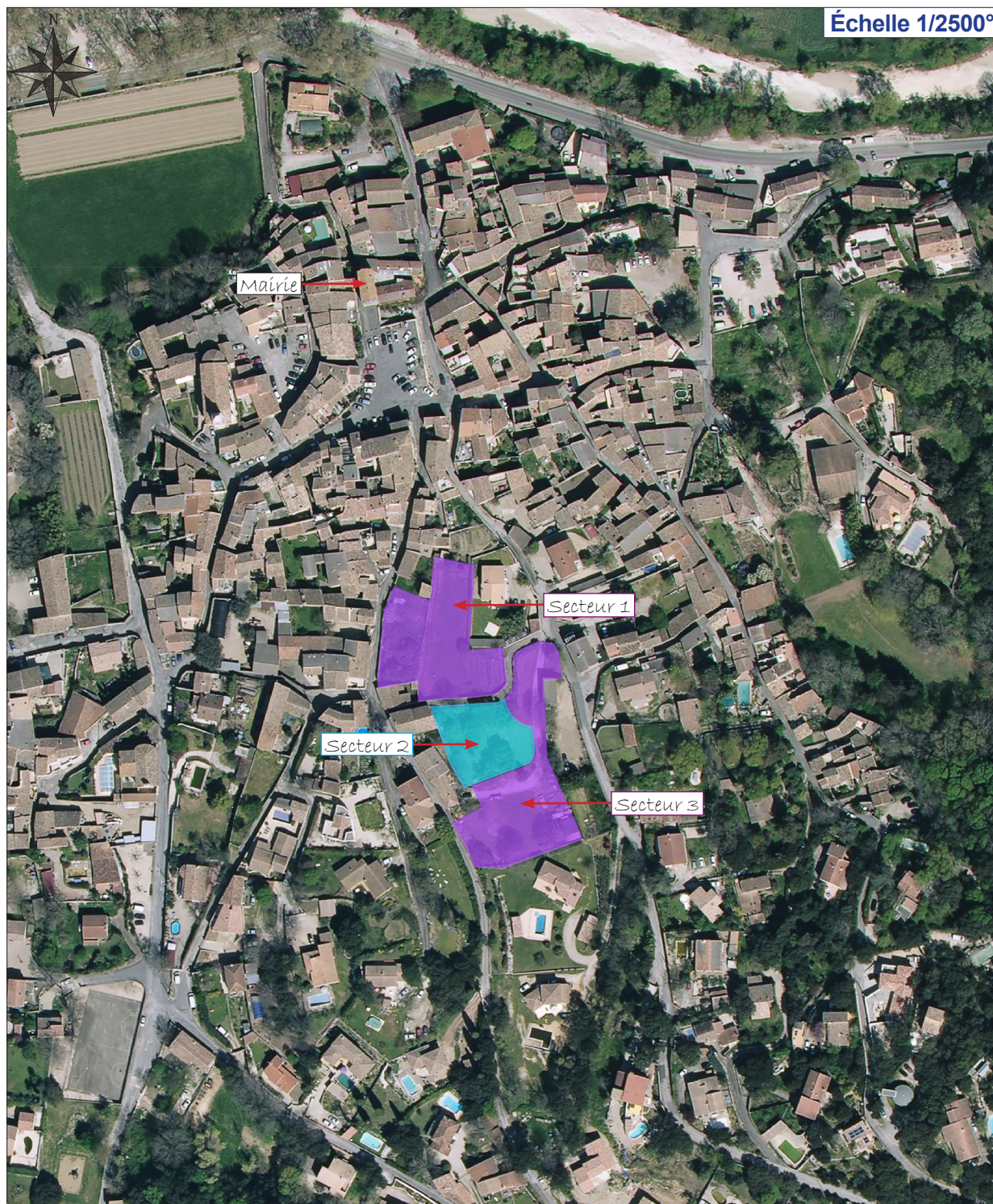
Pages 10 à 11

Zones soumises à OAP du village

Principes généraux - échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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 projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement, sous le régime de la compatibilité.

Surface de la zone soumise à OAP : 0,54 ha dont environ 0,14 ha réservés pour un bassin de rétention des eaux pluviales : 0,40 ha de surface utile pour la construction de logements.



Article L151-6-1 du code de l'urbanisme : "les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".

Les secteurs 1 et 3 sont desservis à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Ils peuvent donc être urbanisés séparément, sans ordre particulier. Le secteur 2 (bassin de rétention) peut être réalisé indépendamment des secteurs 1 et 3.

OAP du village

COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION

Les tracés de voies et la taille des îlots sont reportés à titre indicatif. Densité moyenne requise : 25 logements à l'hectare.

Les logements en petit collectif ou individuel groupé en front de rues permettront de limiter la densité au sein des îlots, afin de préserver des surfaces significatives d'espaces verts (communs comme privés).

D'une manière générale, seront définies des continuités vertes au sein de la zone : haies, espaces verts, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et générer des abris pour la petite faune. Le bassin de rétention sera aménagé de manière à conserver une naturalité.



Échelle 1/1200°

Prévoir le dévoiement et des travaux de repose des conduites sur l'emprise de la voirie projetée permettant le transit Ouest-Est

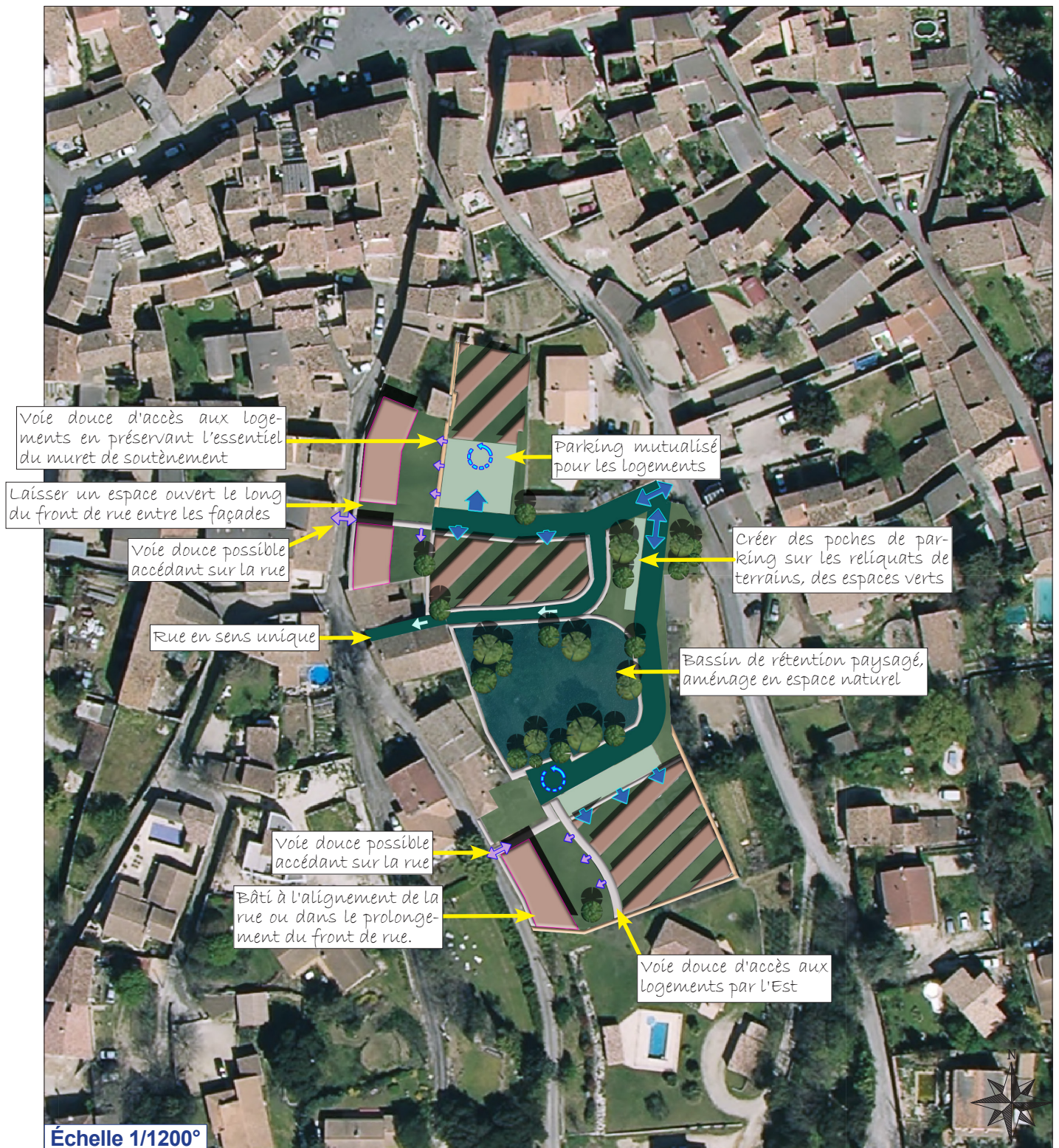
L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense du village historique est réinterprétée (organisation qui limite les co-visibilités, crée des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.

Rechercher la perception «d'une extension naturelle» du village et adapter les morphologies des bâtiments pour :

- prolonger le front bâti en limite Ouest (rue de l'ancien réservoir, rue de la Gougaye) mais avec des interruptions, pour éviter "l'effet palissade",
- mutualiser le stationnement pour réaliser assez de places de parking pour les besoins des opérations (dans un contexte villageois où le stationnement est insuffisant),
- garantir la perméabilité piétonne Est Ouest, entre la rue de l'ancien réservoir, la rue de la Gougaye et la rue des Espelucas.
- Paysager le bassin de rétention des eaux pluviales.

OAP du village

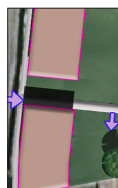
COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION



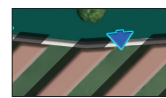
Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 4 et suivantes):



Développer un urbanisme où l'habitat en petit collectif et individuel groupé structurent le quartier, avec un habitat pavillonnaire possible que très localement. Les structures bâties seront simples. Les tailles et les formes des parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique. Orienter les constructions de manière à limiter les co-visibilités.



Habitat en petit collectif et individuel groupé (R+1) parallèle à la rue.



Privilégier les Jardins coté opposé à la voie d'accès.



Retournements pour les véhicules à prévoir.

Parkings drainants et arborés.

- limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol,
- ne pas planter de haie monospécifique.

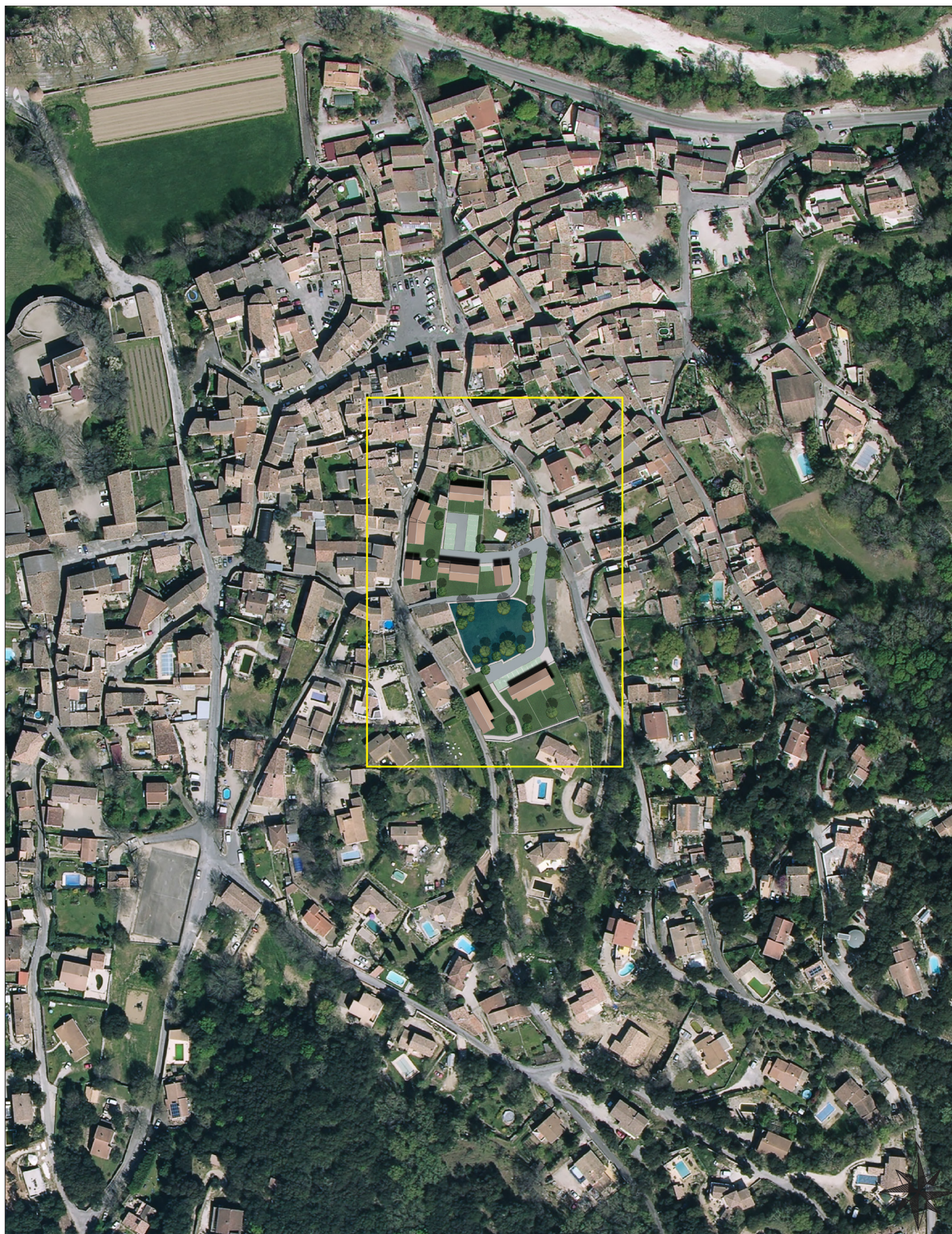
Zones A Urbaniser 1 et 2 - OAP

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP



Échelle 1/1200°

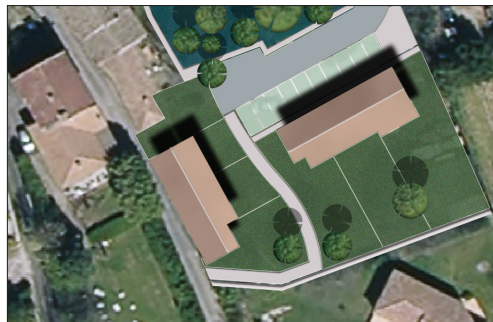
Zones soumises à OAP du village - vue d'ensemble



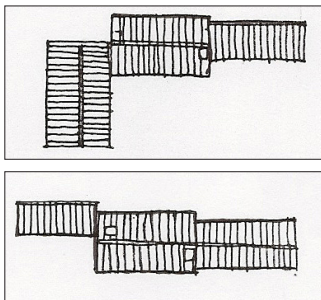
Compositions urbaines

Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume

- _ Les volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux. On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense du village mais avec des interruptions dans les alignements.
- _ 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) lorsque les logements sont traversants.
- _ Hauteur : R+1 très dominante, 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 anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.



Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles.

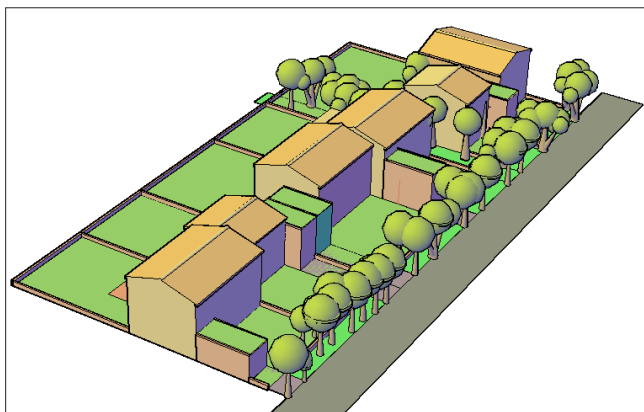
Compositions urbaines

Logements en individuel groupé/jumelé

- _Les habitations, (volumes simples,) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _les habitations 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, 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.



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).

Compositions urbaines

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics

Si le bâtiment n'est pas implanté sur le front de rue, 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 sera séparée de cette rue par une large plate bande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (inclues 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.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Un bassin de rétention toujours en eau au cœur d'un lotissement, accompagné de végétation hydrophile.



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.

OAP - actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Protéger le Gardon et sa ripisylve, ses milieux humides connexes, réservoir de biodiversité et corridor écologique.

A l'échelle du territoire

Limiter les prélèvements d'eau dans le réseau hydrographique superficiel pour garantir l'écoulement permanent des principaux cours d'eau.

Créer des équipements légers de loisirs non invasifs pour la faune et la flore.

Préserver la trame boisée de la plaine, éléments relais du réseau écologique local.

Ne pas faire interférer l'urbanisation avec les corridors écologiques principaux en bon état.

Protéger le massif de chênes blancs adjacent à l'Ecoquartier.

Dans l'Ecoquartier, dans le programme d'équipements de loisirs, préserver des continuités écologiques : haies, espaces verts, plantations permettront la circulation, proposeront des abris pour la petite faune.

Ne pas interférer avec les corridors écologiques secondaires en bon état.

Maintenir le couvert forestier de l'étage collinéen et son réservoir de biodiversité.

Au sein de l'espace bâtis diffus, Préserver une partie du rôle de zone relais de ces secteurs pour la petite faune dans le réseau écologique local.

Conserver «de la naturalité» (bosquets, haies, parcs, mares...) au sein de la trame urbaine et les arbres remarquables de la trame agricole.

Sanctuariser le gouffre et ses abords, le parc du château, îlot vert de la trame urbaine.

OAP - actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

A l'échelle des zones A urbaniser

Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès d'intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles. Ne pas planter de haie monospécifique.

Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : plantation de haies végétales d'essences mélangées en domaine privé devant un grillage à maille rigide, où grillage noyée dans la végétation, accompagné de plantes couvrantes ou grimpantes. Les clôtures pourront être accompagnées de plantes-bandes, de murets, de préférence en pierres. Les murets en pierre seront disposés en entrée de quartier ou en qualification d'espaces publics singuliers (placette, angle de rue,...).

Arracher et couper les arbres nécessaires aux aménagements en automne (entre début août et fin octobre) avant le début des travaux. Le cas échéant, gyrobroyer la parcelle en automne, avant les travaux.