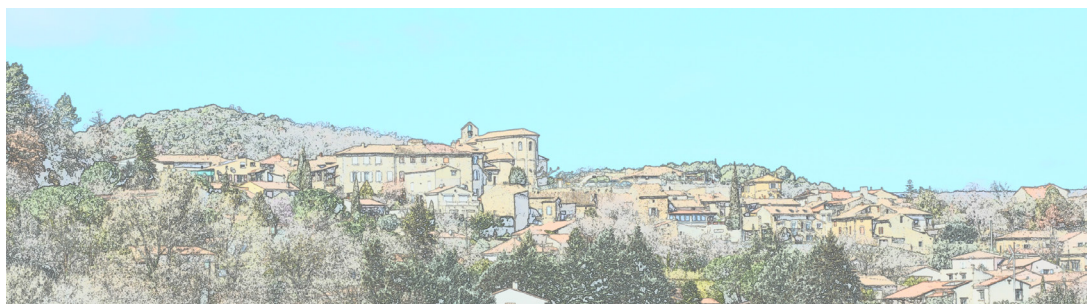


Gard rhodanien

SAINT JULIEN DE PEYROLAS



Plan Local d'Urbanisme

3_OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

CROUZET URBANISME

4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03.

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Arrêt du projet 2026



SOMMAIRE

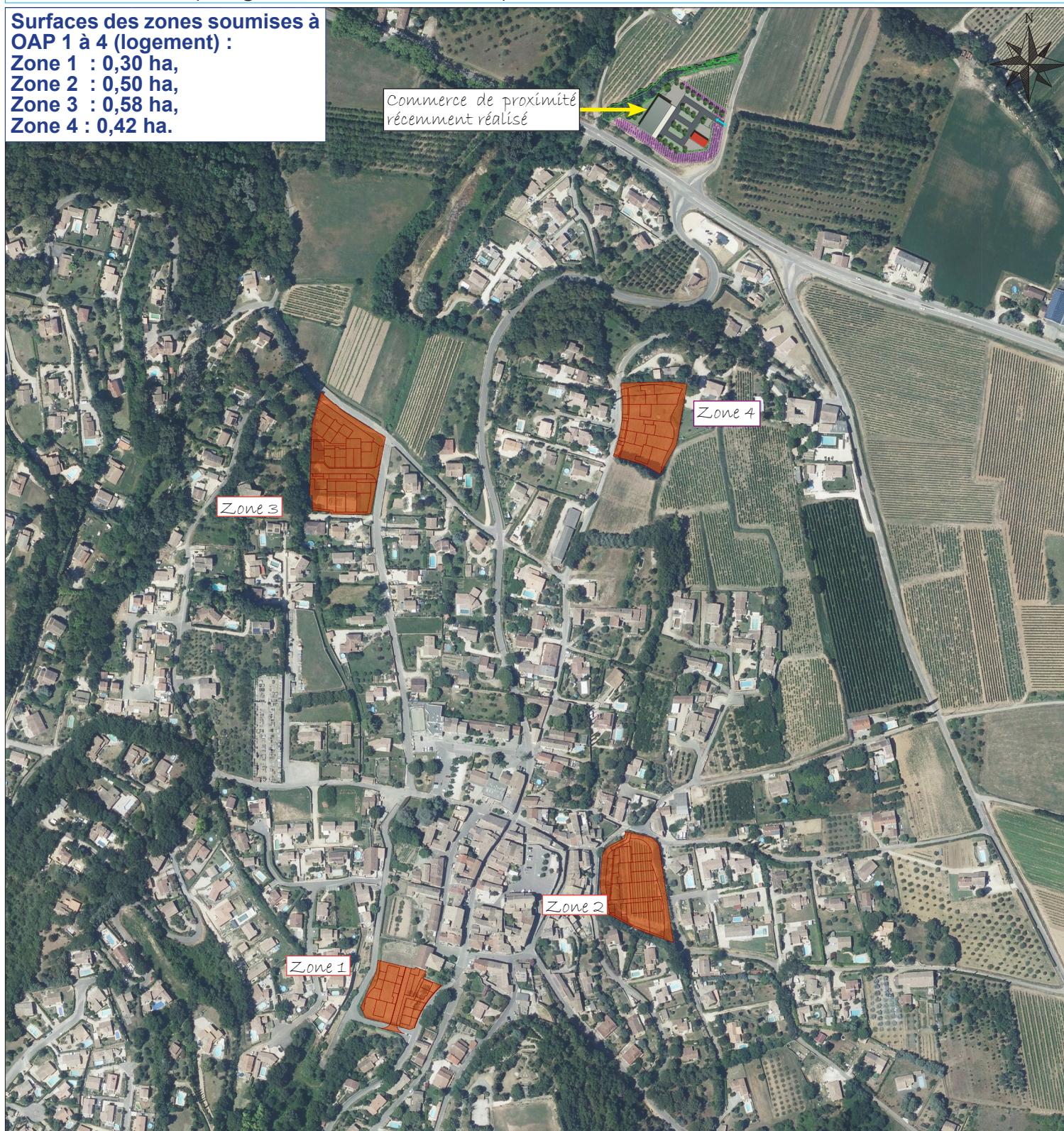
OAP : principes généraux localisations et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	P1
OAP	P2
Zone A Urbaniser 1 organisation générale	P2
Zone A Urbaniser 1 principes de composition	P3
Zones A Urbaniser 2 organisation générale	P4
Zones A Urbaniser 2 principes de composition	P5
Zones A Urbaniser 3 et 4 organisation générale	P6
Zones A Urbaniser 3 et 4 principes de composition	P7
Zones soumises à OAP - vue générale	P8
Compositions urbaines	P9
Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume	P9
Logements individuels groupés/jumelés	P10
Logements individuels	P11
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics - continuités écologiques	P12
OAP - actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques	P13

Zones soumises à OAP

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

Surfaces des zones soumises à OAP 1 à 4 (logement) :

Zone 1 : 0,30 ha,
Zone 2 : 0,50 ha,
Zone 3 : 0,58 ha,
Zone 4 : 0,42 ha.



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.

Échéancier 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 échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".

Les zones A Urbaniser destinées au logement sont toutes desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés et sont toutes en dent creuse ou en quasi dent creuse. Ainsi, Elles pourront s'urbaniser successivement sans ordre établi, mais pas simultanément, de manière à permettre une croissance démographique graduée. La zone d'activités n'est soumise à aucun échéancier.

Zone A Urbaniser 1

ORGANISATION GÉNÉRALE

Les logements en petit collectif ou individuel groupé permettront de limiter la densité au sein des îlots, afin de préserver des surfaces significatives d'espaces verts privatifs.

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 Est mais avec des redents, pour éviter "l'effet palissade",
- mutualiser une partie du stationnement pour réaliser assez de places de parking pour les besoins des opérations (dans un contexte villageois où le stationnement est insuffisant),
- Côté Ouest de la zone, organiser des logements avec chacun leur jardin.



Zone A Urbaniser 1

PRINCIPES DE COMPOSITION



 Parkings drainants et arborés.

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 9 et suivantes):



Habitat en petit collectif ou individuel groupé (R+1 au moins)

Le groupe de logements sera scindé en deux parties délimitées par le talus naturel du terrain.

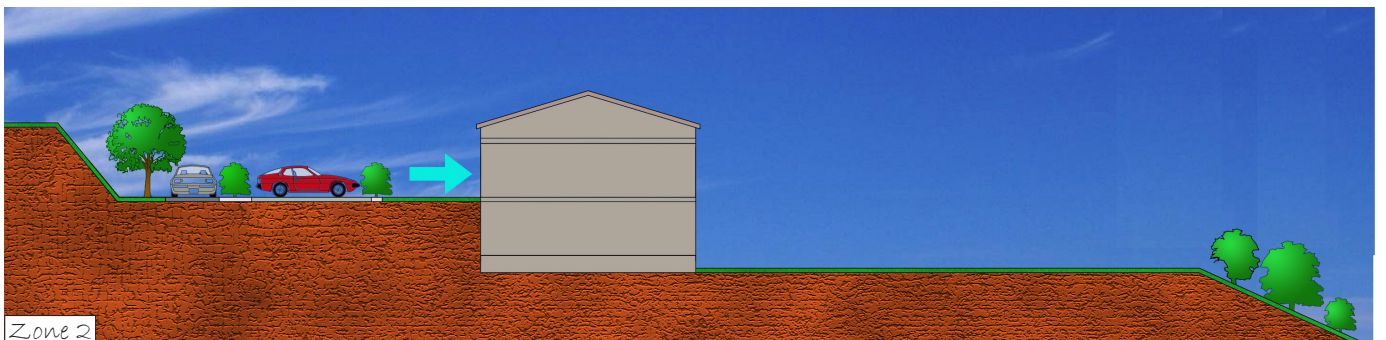
D'une manière générale, seront définies des continuités vertes au sein de la zone : haies, espaces verts, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et générer des abris pour la petite faune.

Zones A Urbaniser 2

ORGANISATION GÉNÉRALE

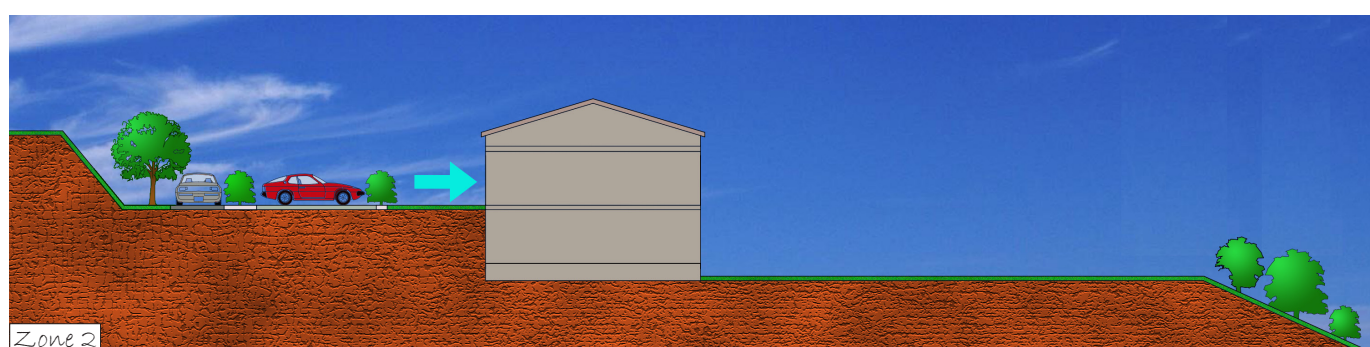
Il s'agit de produire une urbanisation avec des densités supérieures à celles de l'habitat purement pavillonnaire. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des jardins. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère.

Les tracés de voies et la taille des terrains sont reportés à titre indicatif. Densité moyenne requise : 18 logements à l'hectare.



Zone A Urbaniser 2

PRINCIPES DE COMPOSITION



Le groupe de logements sera ancré dans le talus.

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 9 et suivantes):



Espace bâti en habitat individuel groupé. Pavillonnaire possible mais très minoritaire.

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

■ Parkings drainants et arborés.

Zones A Urbaniser 3 et 4

ORGANISATION GÉNÉRALE

L'urbanisation mixera habitat individuel groupé et/ou jumelé. L'habitat individuel, s'il est mis en œuvre, sera très minoritaire. 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 les groupes de logements dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère.

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



Les tracés de voies et la taille des terrains sont reportés à titre indicatif. Densité moyenne requise : 20 logements à l'hectare.

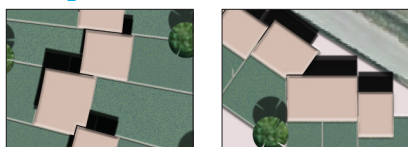


Zones A Urbaniser 3 et 4

PRINCIPES DE COMPOSITION



Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 9 et suivantes):



Espace bâti en habitat individuel groupé. Pavillonnaire possible mais très minoritaire.

 Parkings drainants et arborés.

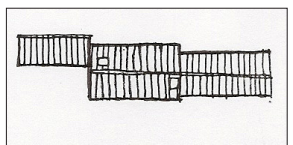
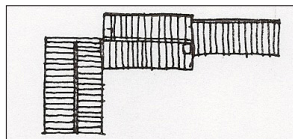
Zones soumises à OAP - vue générale



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 de faubourg 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.



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



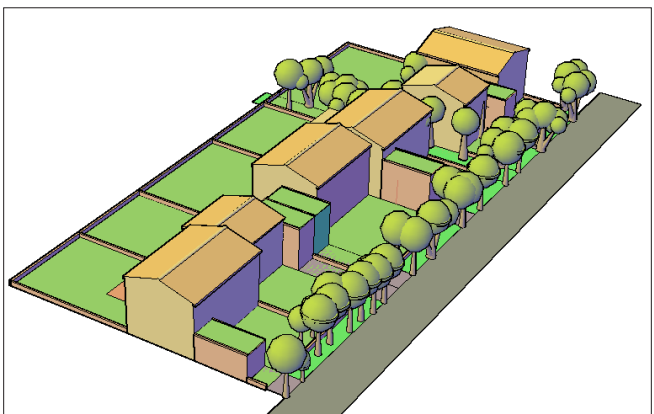
Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles.

Compositions urbaines

Logements en individuel groupé/jumelé

- _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.

_ 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).



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 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.



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

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

Protéger l'Ardèche et sa ripisylve, ses milieux humides connexes, réservoir de bio diversité et corridor écologique.

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

Gérer de manière raisonnée les activités touristiques et de plein air situées dans ou à la frange des milieux naturels : pas de surfréquentation, capacité d'hébergement raisonnée, mise en protection des milieux les plus fragiles.

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

Protéger les espaces naturels relictuels au sein de l'ensemble viticole, les arbres remarquables, les principales haies (zones «relais» dans le réseau écologique local...).

Préserver les corridors écologiques, aquatiques ou terrestres, entre forêt de collines et Ardèche.

Conserver «de la naturalité» (bosquets, haies, parcs, mares...) au sein de la trame urbaine et les arbres remarquables de la trame agricole. Dans les principaux programmes de logements, dans les programmes d'équipements, préserver des continuités écologiques : haies, espaces verts, plantations permettront la circulation, proposeront des abris pour la petite faune.

Stopper l'étalement des zones d'habitat diffus au sein ou a contact des espaces naturels principaux.

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

A l'échelle des zones A urbaniser et des zones urbaines (hors zones UA)

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.

Les voies douces devront conserver la nature et la porosité des sols : l'imperméabilisation ou l'apport de matériaux inertes y sont interdits.

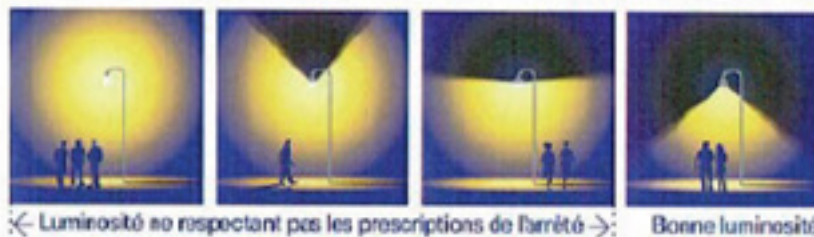
Eclairage - sous réserve de l'application de normes spécifiques relatives à des bâtiments publics (école, salle polyvalente par exemple) :

Limitier l'éclairage des alentours au strict nécessaire des terrasses, balcons et des cheminements piétons sans aucun mât ni spot dirigé vers le bassin, ni vers le sud de la parcelle et très limité face à la haie centrale. Possibilité d'ajouter des catadioptres ou bandes réfléchissantes pour se repérer à proximité sur les voies douces.

Aucun éclairage de mise en valeur des bâtiments, aucun éclairage sur les points hauts des bâtiments excepté en nombre réduit sous les parties saillantes (avant-toit, balcons, corniches) si raisons de sécurité justifiées.

Adapter les modalités d'éclairage sur les abords des espaces verts, des haies et fossés : uniquement des lampes n'excédant pas les 3 à 4 lux à faisceaux orientés vers le sol ; LED orange (2000 K ou moins ; soit 590 nm) ou lampes teinte orangée/à lumière blanc chaud (à sodium basse ou haute pression, diodes ambrées ; soit code 730, 830 ou 930) ; limiter les revêtements réfléchissants sur le sol et les façades.

Les espacer de minimum 20 m.



Préservation de l'intérêt du bâti ancien pour la faune



Photos prises hors commune.

Les travaux sur les bâtiments ou constructions existants pouvant porter atteinte à des nids, des gîtes, des terriers d'espèces protégées (nids d'hirondelles occupés, chauves-souris dans un grenier ou une toiture, lézard dans des interstices de murs, par exemple) seront effectués en l'absence de spécimen. Il sera proposé un calendrier des travaux adapté.