

Commune de La Garde Adhémar



Plan Local d'Urbanisme



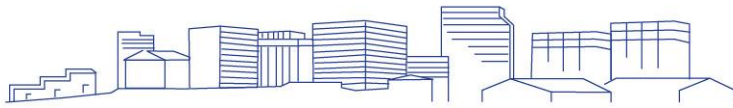
Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.





1 L'organisation générale : les principes s'appliquant à l'ensemble des orientations d'aménagements et de programmation

Principes s'appliquant à l'ensemble les orientations d'aménagements *Implantation des constructions*

Implantation des constructions

Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.

Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.

Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.

Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

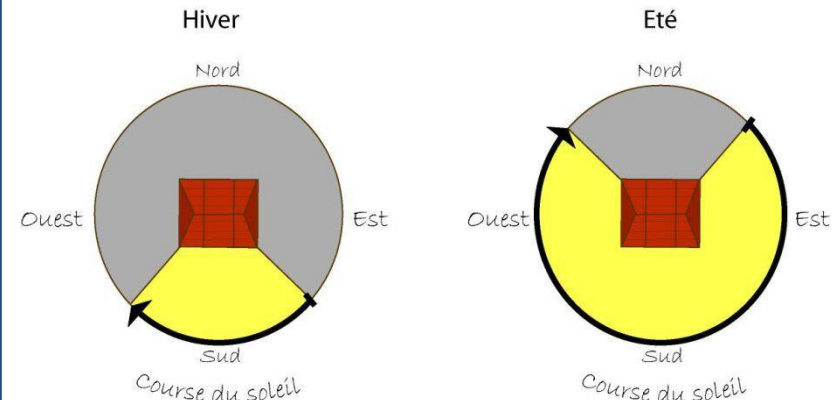
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.

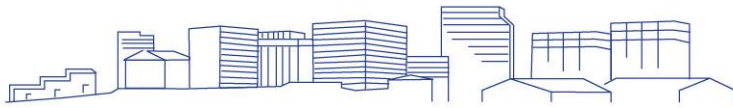
Principes s'appliquant à l'ensemble les orientations d'aménagements *Confort thermique des constructions (Recommandations)*

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.





Principes s'appliquant à l'ensemble les orientations d'aménagements

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantée. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 10 % de la superficie du tènement de l'opération pour la zone Ub et 50% pour la zone Uba.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

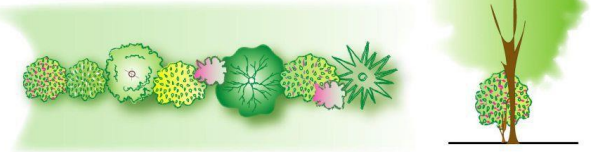
Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

Haies bocagères (Exemple)

Les haies bocagères libres





Principes s'appliquant à l'ensemble les orientations d'aménagements

Les voies

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privatifs devra être recherchée.

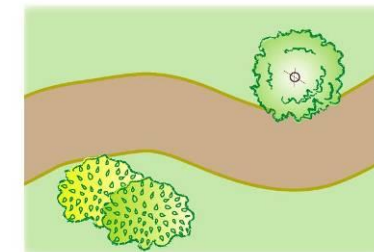
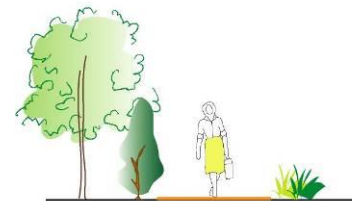
ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.



Exemple d'aménagement visant au partage des usages sur la voirie

Chemin intégré dans un espace vert



Exemple d'intégration des chemins dans un espace vert



2 Le secteur des Montjars

Les objectifs d'aménagements

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements grâce à la construction :

- de logements groupés/intermédiaires en front de voie,
- de logements individuels ou individuels groupés sur l'arrière de tènement.

L'objectif est de poursuivre l'aménagement réalisé à l'Est du tènement, tant dans ses densités que dans ses formes urbaines.

Si l'accès des logements construits en front bâti peut se réaliser directement depuis la voirie des Buisnières existante, l'arrière du tènement sera desservi par une unique voirie. Sa position sur le schéma est indicative.

Une haie vive devra être créée afin de conserver une respiration verte entre les nouvelles constructions et les anciennes maisons déjà présentes à proximité.

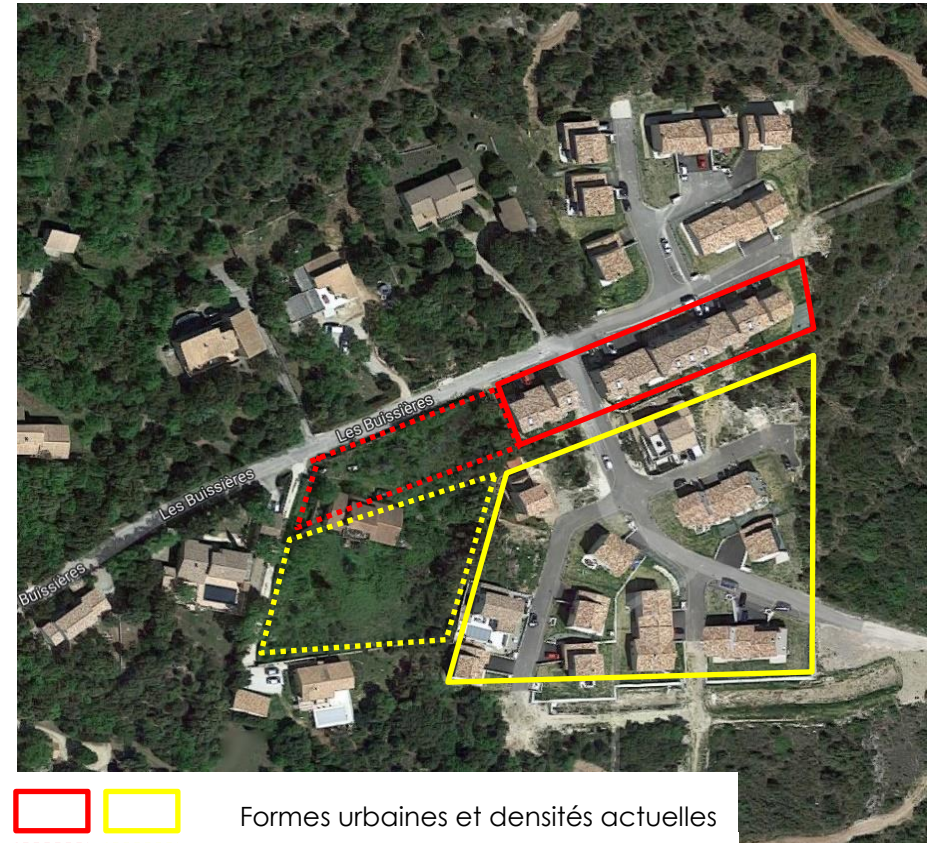
Les densités





La densité minimale de construction pour l'ensemble de l'orientation d'aménagement est de 20 logts/ha.

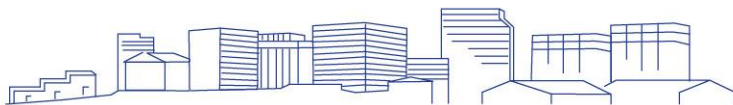
Une densité maximale de construction de 30 logts/ha est également définie, afin de conserver une cohérence paysagère sur le quartier des Montjars.

Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

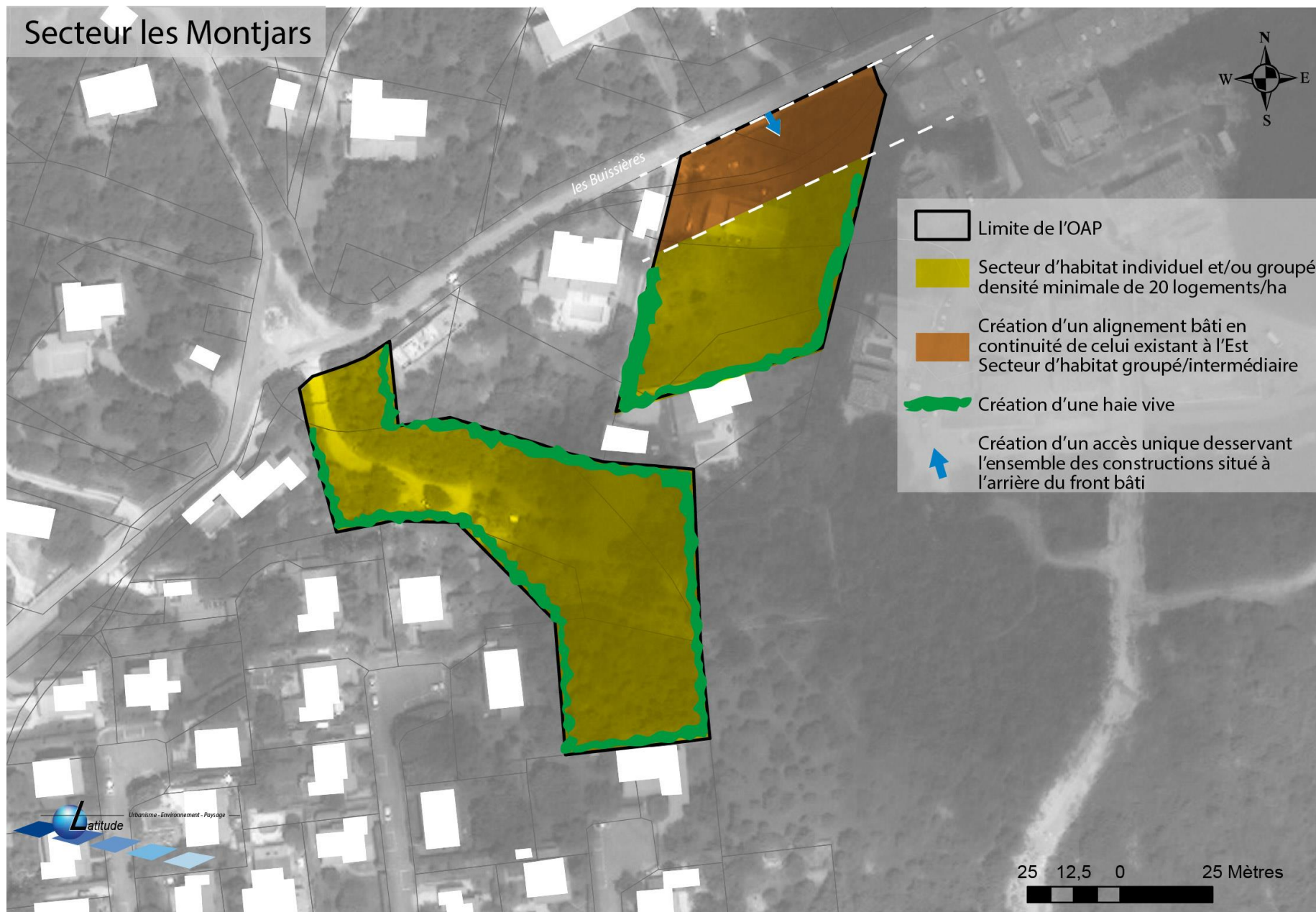
- les vis-à-vis, devront être évités,
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente, etc.

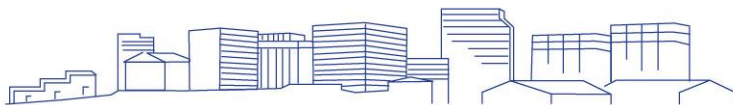


  Formes urbaines et densités actuelles
  Formes urbaines et densités à poursuivre



Secteur les Montjars





3 Le secteur les Grandes Vignes

Les objectifs d'aménagements

Ses secteurs s'inscrivent dans un paysage très naturel, en contrebas du centre ancien, protégé au titre des monuments historiques.

L'intégration des nouveaux logements devra donc être soignée. L'objectif est de maintenir la trame verte existante, les nouvelles constructions devant être le moins perceptibles possibles.

- Sur le tènement Nord (secteur 1, ci-contre), un retrait des constructions par rapports à la route est imposé et le bâti devra être intégré dans la pente ;
- Sur les tènements Sud (secteurs 2, ci-contre), le nombre d'accès depuis la voie « Le Juge » sera limité ;
- La hauteur des constructions est limitée à R+1 et à 8.5m au faitage.

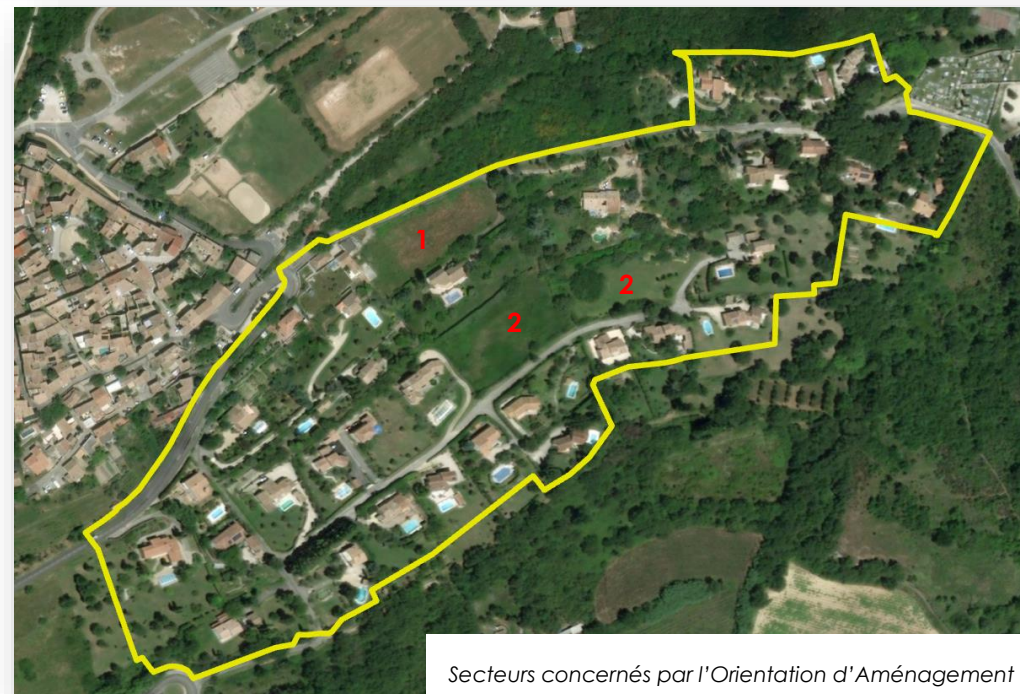
Le sens dominant des faitages sera horizontal afin de conserver la cohérence paysagère avec les alentours.

Les densités

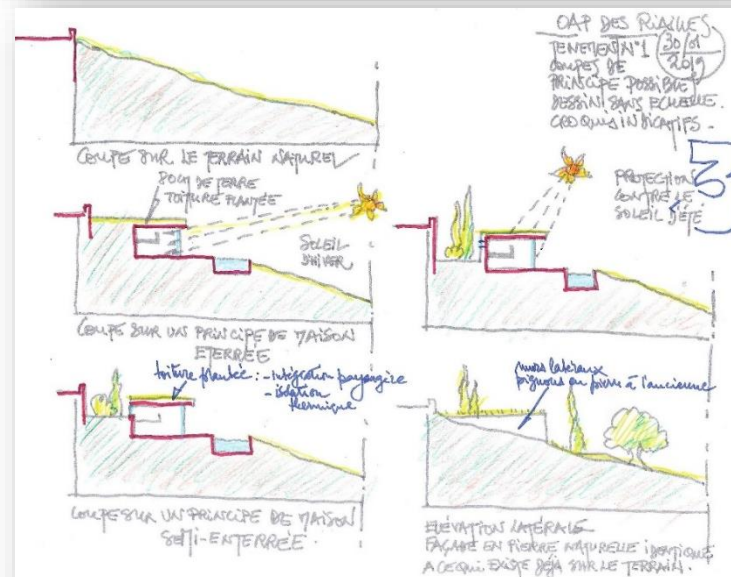
Afin de conserver une cohérence paysagère sur le secteur, une densité maximale de 4 à 5 logements/ha est définie.

Les constructions devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

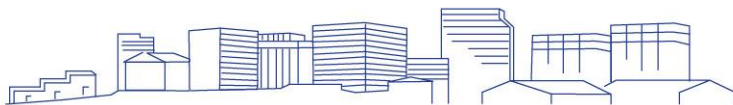
- les vis-à-vis, devront être évités,
- des espaces extérieurs privés devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente, etc.



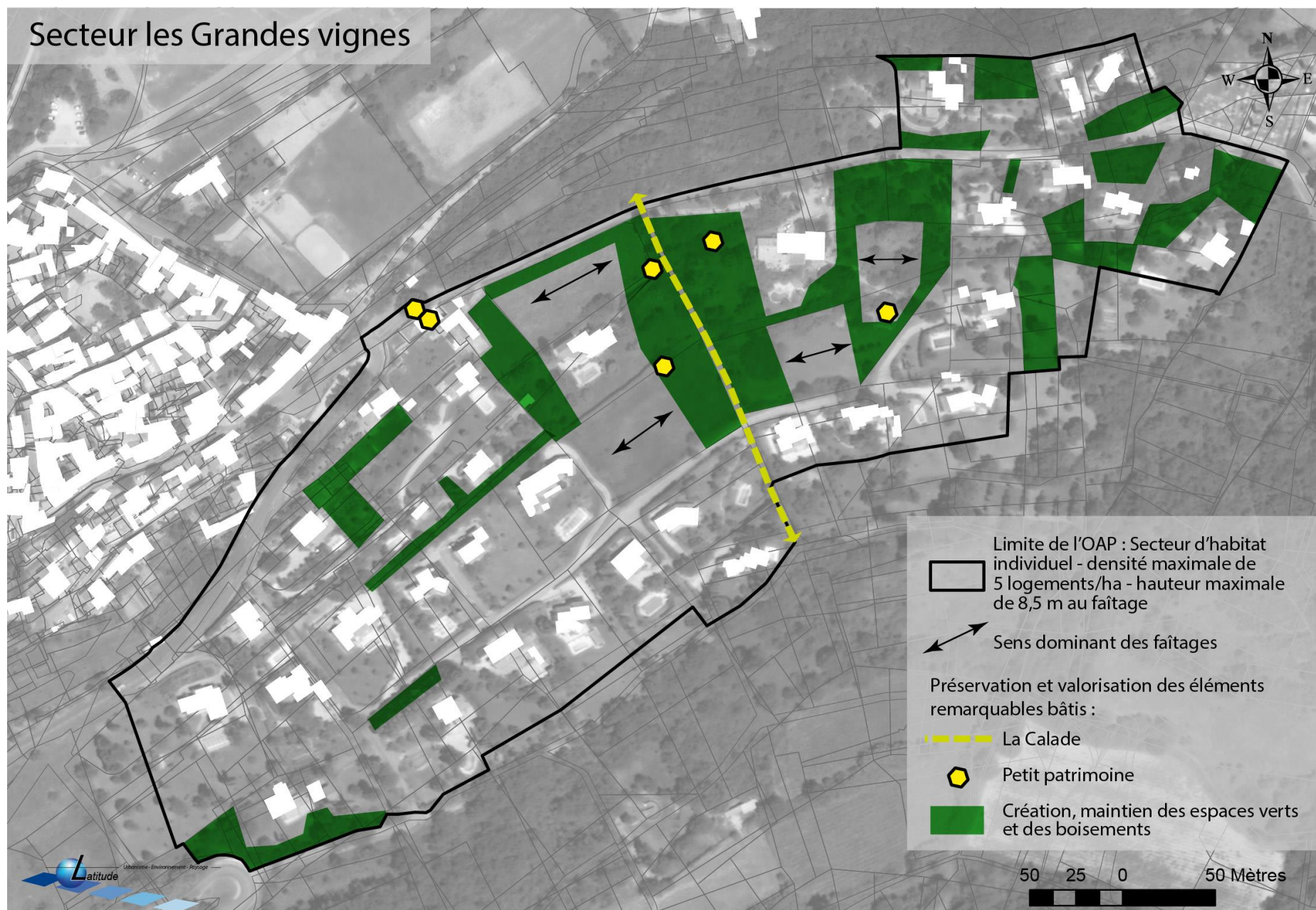
Secteurs concernés par l'Orientation d'Aménagement

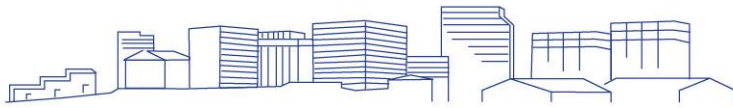


Exemple d'implantation dans la pente pour le tènement Nord (secteur 1)



Secteur les Grandes vignes





4 Le secteur du Coudoulet

Les objectifs d'aménagements

Ce secteur s'inscrit dans un paysage très naturel. L'objectif est de maintenir cette ambiance en protégeant notamment les haies et en instaurant des bandes plantées le long des voies.

Il conviendra également de limiter fortement le nombre d'accès des futures constructions. Une mutualisation des accès avec ceux existants devra être réalisée, notamment pour des raisons de sécurité, mais également pour limiter l'artificialisation du secteur. Le schéma indique des implantations précises pour les accès.

Les densités

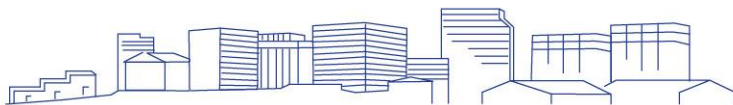
Une densité maximale de construction de 15 logts/ha est également définie, afin de conserver une cohérence paysagère sur le secteur.

Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

- les vis-à-vis, devront être évités,
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente, etc.



Secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement



Secteur du Coudoulet

