

Département du Gard
Gard Rhodanien

CORNILLON



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

*II_Zone 2AU1
Nouvelles OAP*

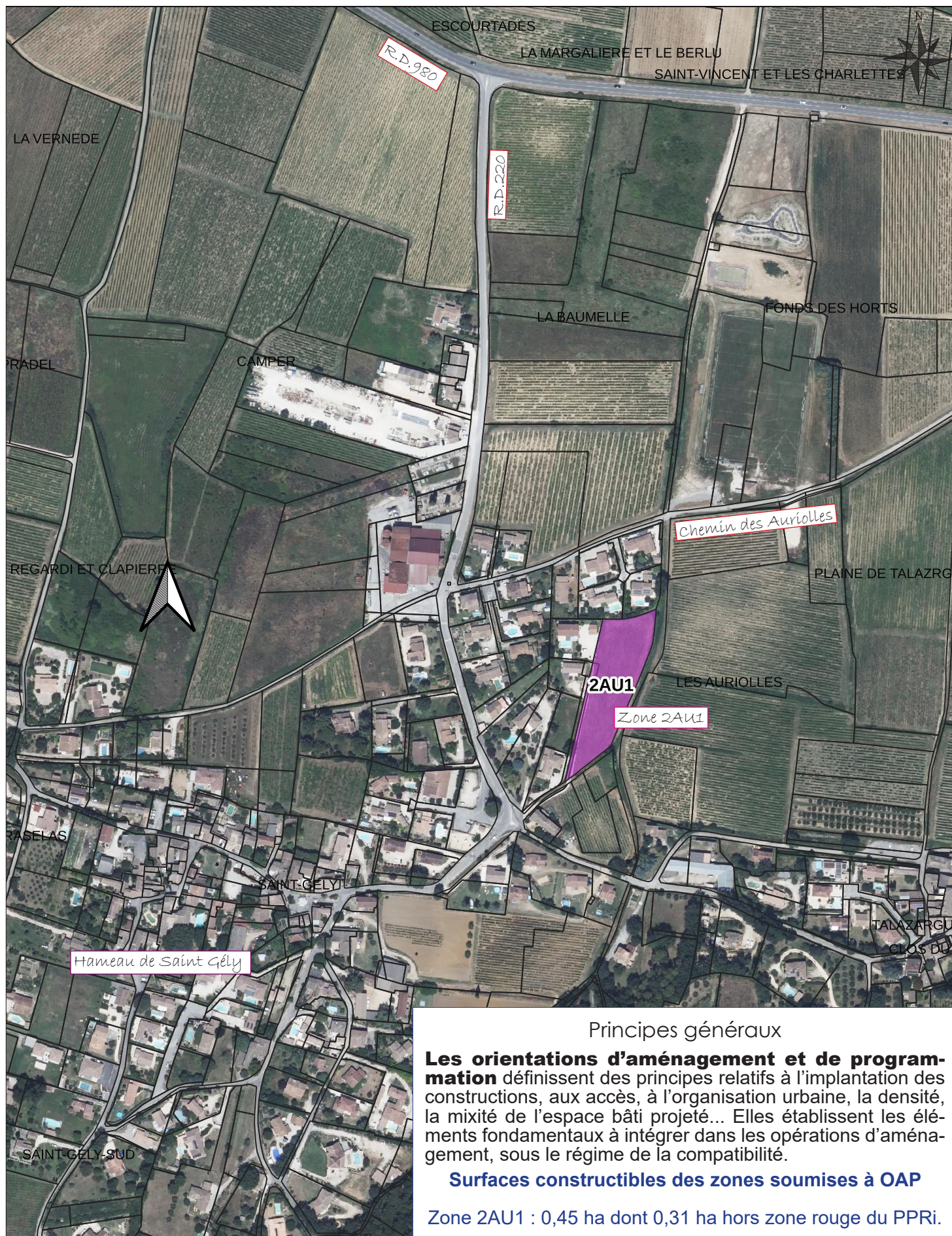
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Novembre 2025



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

Localisation de la zone 2AU1 modifiée soumises à OAP



Principes généraux

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.

Surfaces constructibles des zones soumises à OAP

Zone 2AU1 : 0,45 ha dont 0,31 ha hors zone rouge du PPRi.

Zone 2AU1 - OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

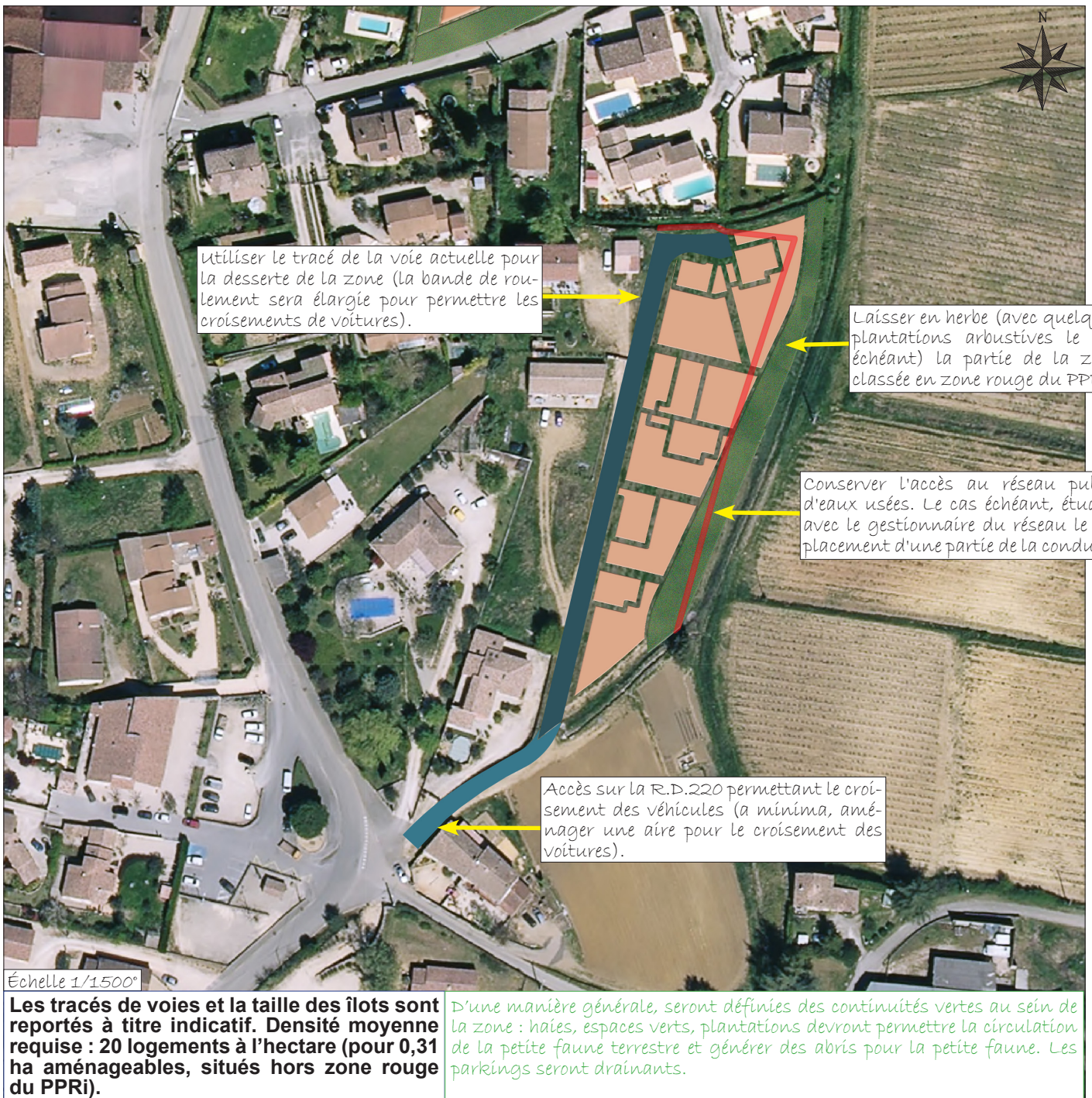
Les principes structurels : la zone 2AU1, par sa faible superficie et son inondabilité partielle, la proximité immédiate d'une zone pavillonnaire relève d'enjeux plus modestes que ceux portés par les zones 2AU2 et 2AU3. Il s'agit ici de compléter le tissu urbain existante, en densifiant, mais sans bouleverser les rapports de voisinage et en tenant compte de l'inondabilité du coté Est de la zone.

L'urbanisation privilégiera habitat individuel groupé et/ou jumelé. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, qui permette des jardins privés... Les volumétries du bâti seront simples. Les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique. L'urbanisation sera accompagné d'une trame végétale qui immergera les logements dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère. La partie inondable incompatible avec l'urbanisation fera l'objet de mesures de préservation du ruisseau et de la bande verte qui l'accompagne.



Zone 2AU1 - OAP

PRINCIPES DE COMPOSITION



Zone 2AU1 - OAP

LOGEMENTS



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. Les bâtiments dont la longueur est orientée Est-Ouest seront traversants.

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 10 et suivantes):



Espace bâti mêlant habitat individuel, groupé, ou pavillonnaire. Privilégier des implantations variées : Est-Ouest et Nord Sud, pour limiter les co-visibilités.

Zone 2AU1 - OAP

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP



Options parmi d'autres possibles.

Zone 2AU1 - OAP

EXEMPLE DE TRADUCTION DES OAP - VUE ÉLARGIE



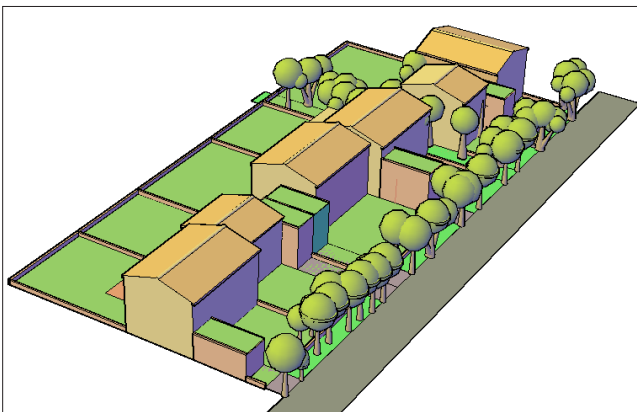
Compositions urbaines

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.

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.