

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME  
CCEPPG



GRIGNAN



Plan Local d'Urbanisme



III\_OAP

*Orientations d'Aménagement et de Programmation*

*Approbation*

*Mai 2019*



**CROUZET URBANISME**  
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)



# SOMMAIRE

<b>Zones A Urbaniser / OAP : principes généraux et localisations</b>	<b>P1</b>
<b>Zones AUha des Châtaigniers / organisation générale</b>	<b>P2</b>
<b>Zones AUhb de la Justice / organisation générale</b>	<b>P3</b>
<b>Zone AUhd1 des Grès / organisation générale</b>	<b>P5</b>
<b>Zone AUhd1 de Nachony / organisation générale</b>	<b>P6</b>
<b>Zone AUhd du Mas / organisation générale</b>	<b>P7</b>
<b>Compositions urbaines</b>	<b>P8</b>
Habitat en petit collectif	P8
Habitat individuel groupé/jumelé	P9
Habitat individuel ou jumelé	P10
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics	P11
<b>Exemples de traductions possibles des OAP</b>	<b>P12</b>
<b>Zone AUi / organisation générale</b>	<b>P16</b>
<b>Zone AUi / composition urbaine / la trame végétale</b>	<b>P17</b>
<b>Zone AUi / composition urbaine / le bâti</b>	<b>P18</b>
<b>Zone Nsol / OAP</b>	<b>P19</b>



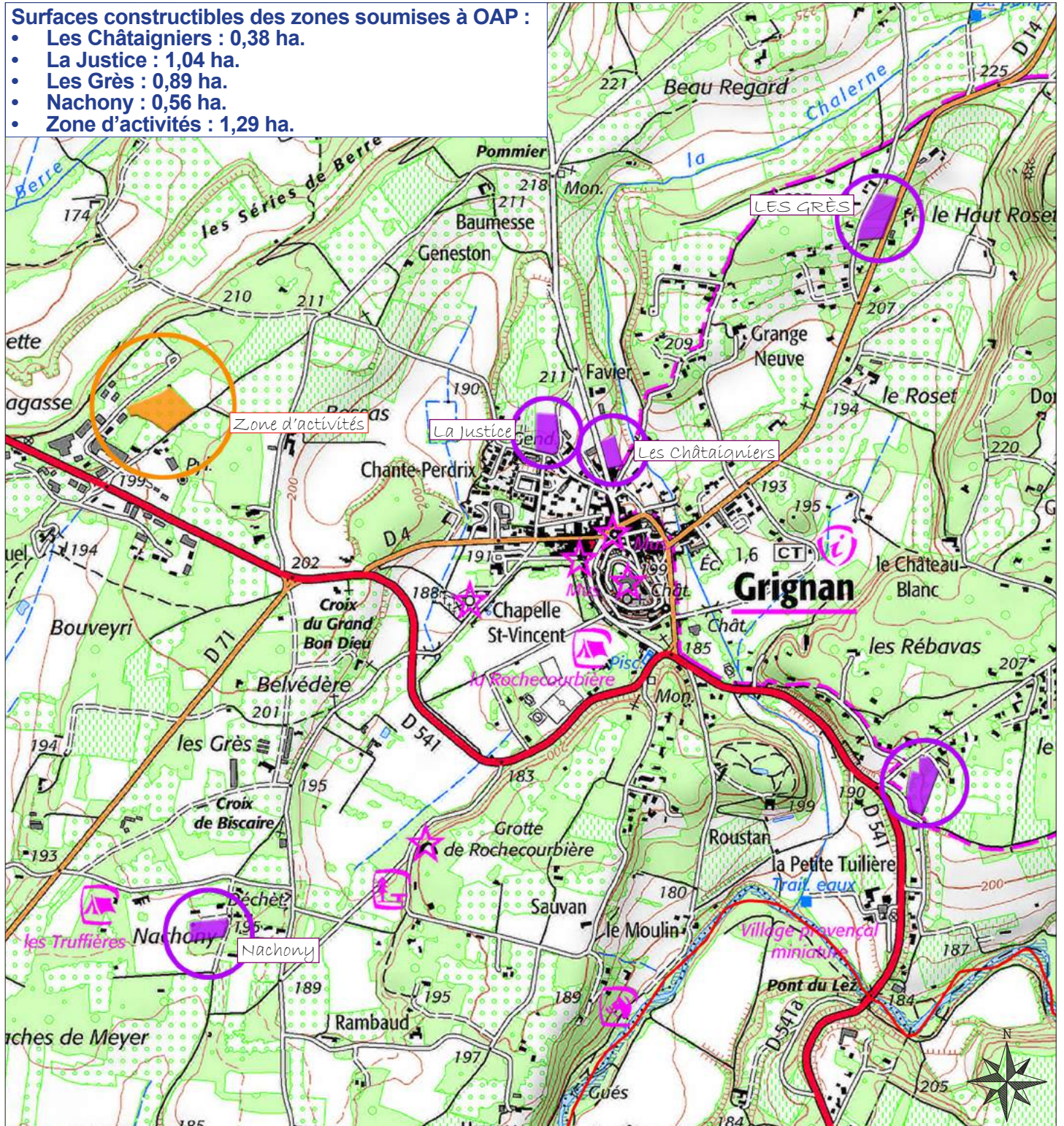
# ZONES A URBANISER / OAP

## PRINCIPES GÉNÉRAUX ET LOCALISATIONS

**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... 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 :**

- Les Châtaigniers : 0,38 ha.
- La Justice : 1,04 ha.
- Les Grès : 0,89 ha.
- Nachony : 0,56 ha.
- Zone d'activités : 1,29 ha.



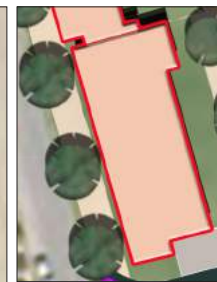
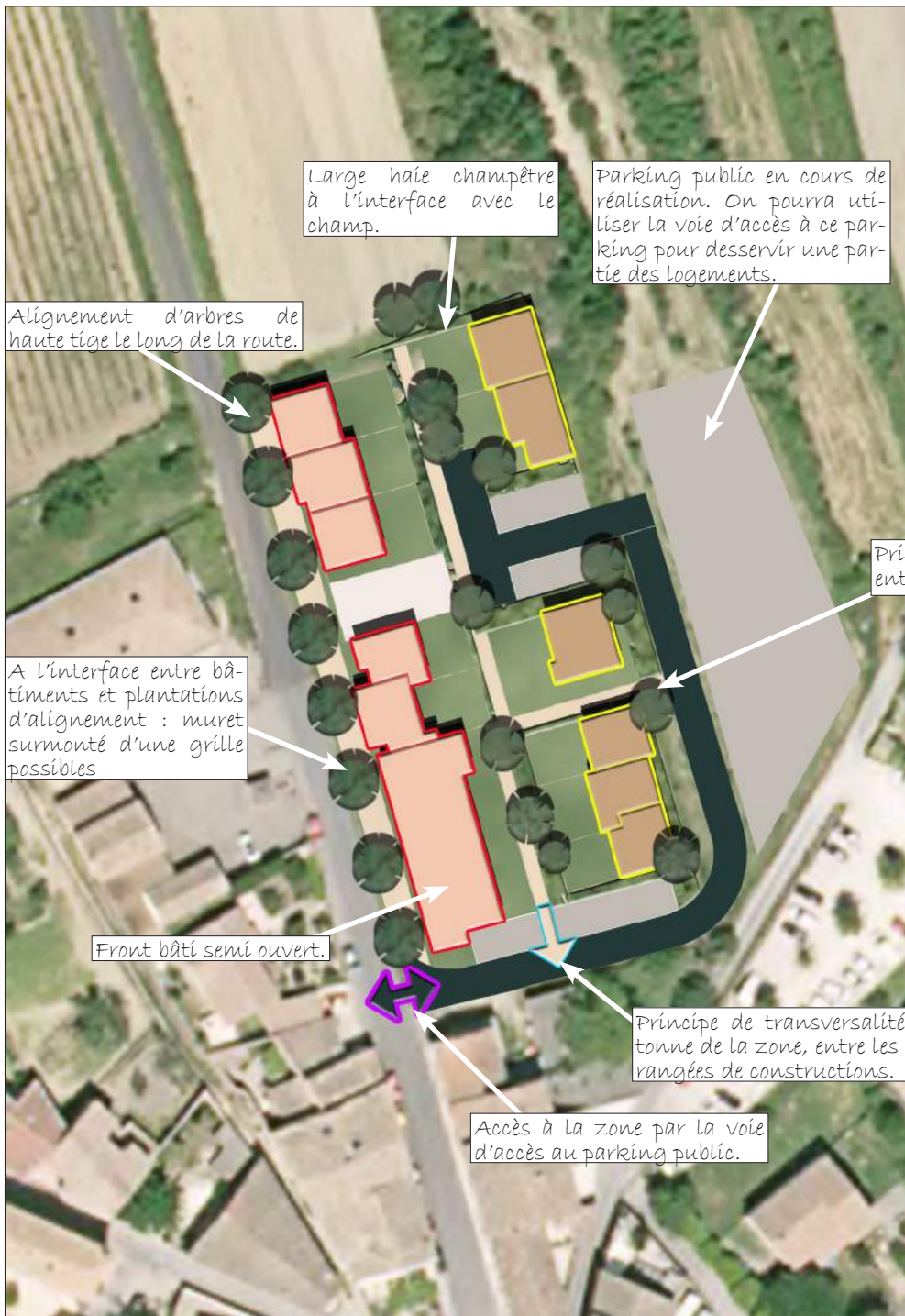
# ZONE AUHA DES CHÂTAIGNIERS / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée, adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère en entrée du village. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements, de renforcement de la centralité du village.



Les structures bâties seront simples, organisées «en deux rangées», dont un front bâti semi-ouvert le long de la R.D.4 avec des constructions proches de la voie (mais avec des décrochés et pas totalement alignées, de manière à éviter «l'effet palissade»).



Habitat individuel groupé ou en petit collectif.



Habitat individuel groupé. Mélange pavillonnaire / individuel groupé possible.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 6 et suivantes).

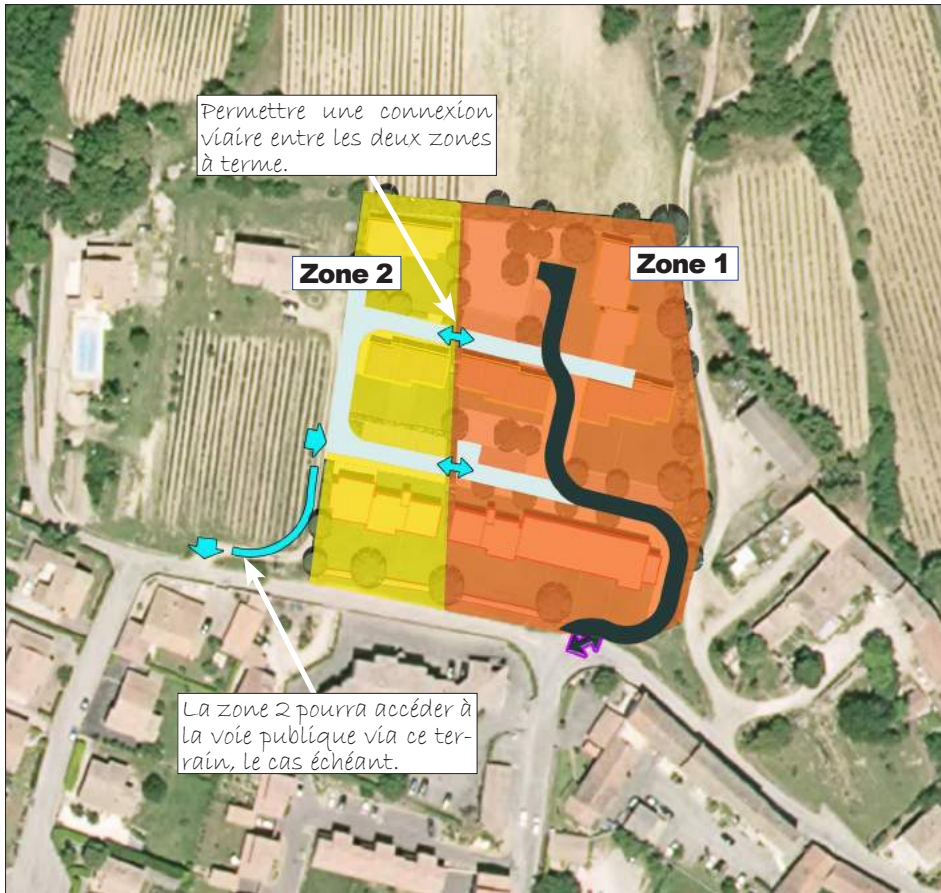
**Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.**

**Les logements seront "traversants".**

**Densité moyenne requise : 25 logements à l'hectare.**

# ZONES AUHB DE LA JUSTICE / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE



A la Justice, deux zones A Urbaniser sont adjacentes. Ces deux zones pourront être urbanisées indépendamment l'une de l'autre. Cependant, les OAP ont été définies pour assurer la cohérence paysagère et fonctionnelle du quartier qui sera issu de l'urbanisation de ces deux zones (avec notamment des structures bâties proches et des connexions viaires possibles).



L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée, adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère en périphérie proche du centre-ville. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements, de renforcement de la centralité du village.

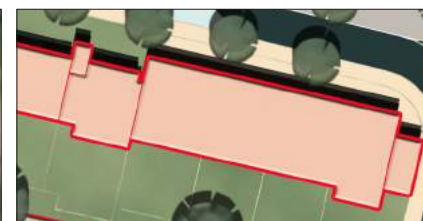
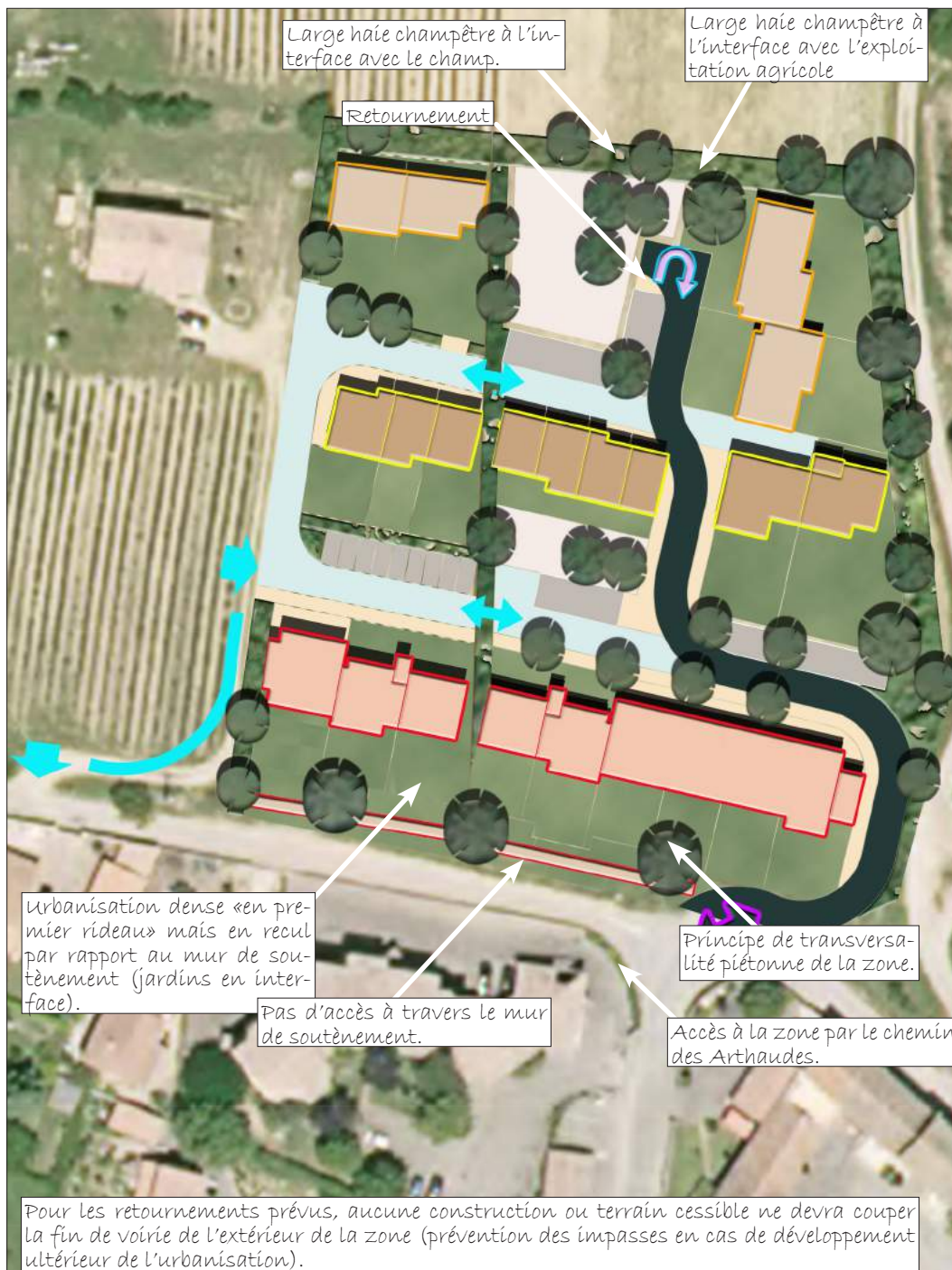
**Densité moyenne requise : 25 logements à l'hectare, soit environ 18 logements dans la zone 1 et 8 dans la zone 2**

# ZONES AUHB DE LA JUSTICE / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE



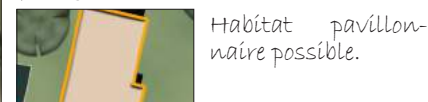
Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit de la trame orthogonale.



Habitat individuel groupé ou en petit collectif (orientations Est Ouest des façades).

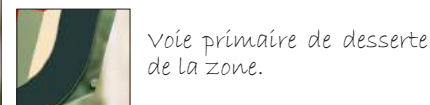


Habitat individuel groupé. Mélange pavillonnaire / individuel groupé possible. (orientations Est Ouest des façades)

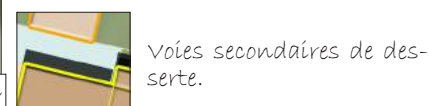


Habitat pavillonnaire possible.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 6 et suivantes).



Voie primaire de desserte de la zone.



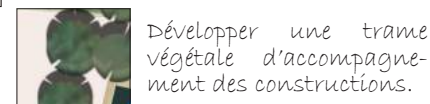
Voies secondaires de desserte.



Développer des poches de parkings communs dans les groupes de logements.



Développer des placettes / espaces communs structurés par de l'habitat dense autour.



Développer une trame végétale d'accompagnement des constructions.

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

**Les logements seront "traversants".**

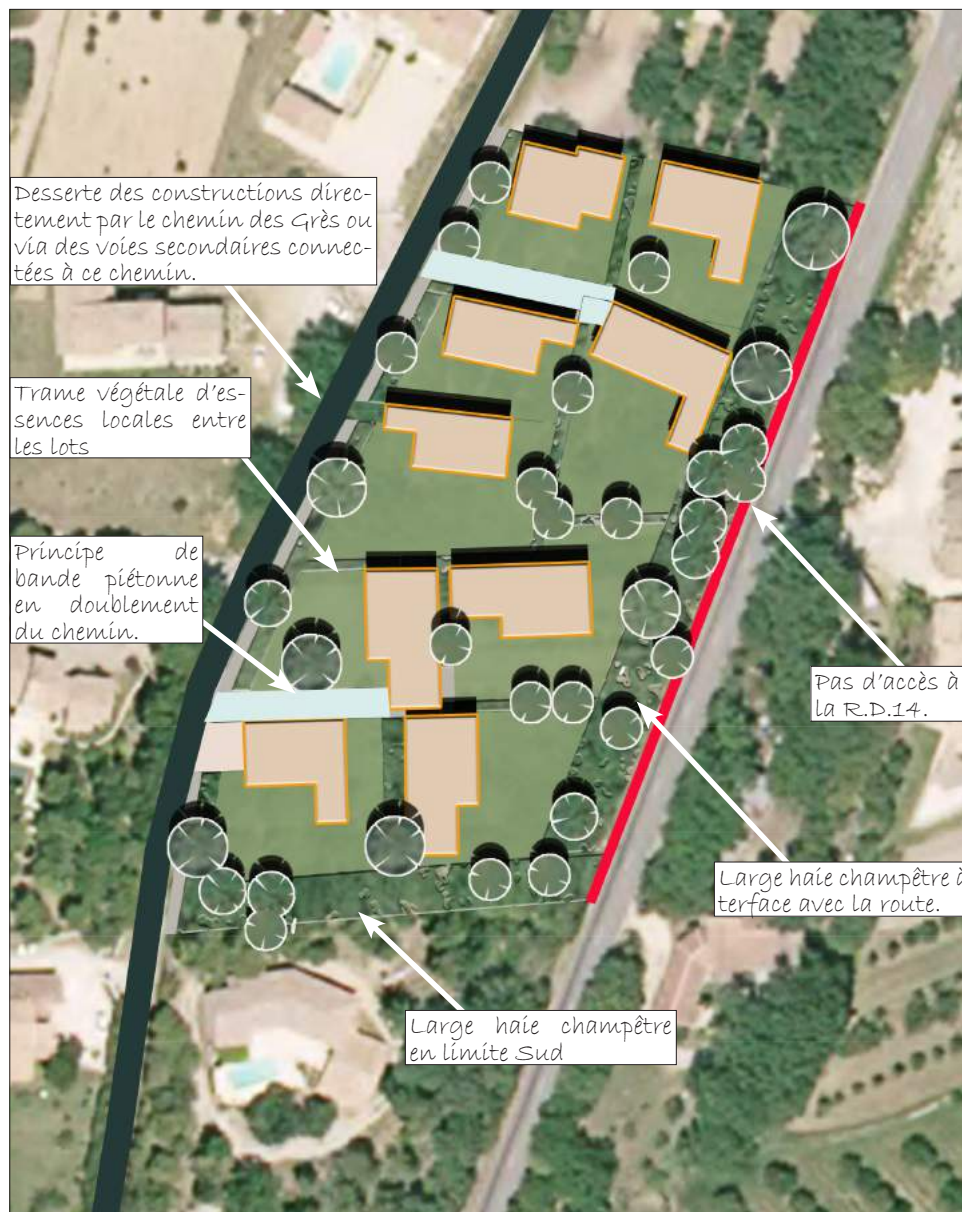
**Densité moyenne requise : 25 logements à l'hectare.**



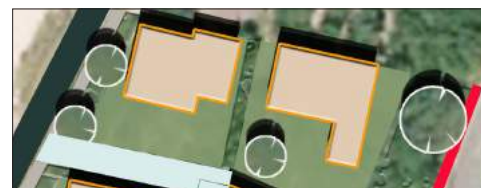
# ZONE AUHD1 DES GRÈS / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation, avec des densités supérieures à celles de l'habitat purement résidentiel, masquée depuis la R.D.4. La structure bâtie conciliera densité plus forte 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 arbres existants seront au mieux préservés.



Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.



Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins. Habitat pavillonnaire possible.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 6 et suivantes).

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

**Les logements seront "traversants".**

**Densité moyenne requise : 15 logements à l'hectare.**



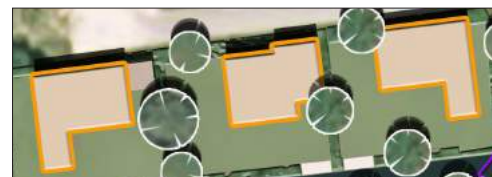
# ZONE AUHD1 DE NACHONY / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation avec des densités supérieures à celles de l'habitat purement résidentiel. 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.



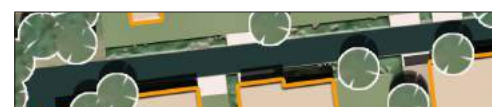
Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit de la trame orthogonale.



Habitat pavillonnaire possible.  
(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 6 et suivantes).

Habitat pavillonnaire possible.

(Les différentes formes bâties à respecter sont explicitées pages 6 et suivantes).



Pour les retournements prévus, aucune construction ou terrain cessible ne devra couper la fin de voirie de l'extérieur de la zone (prévention des impasses en cas de développement ultérieur de l'urbanisation).

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

**Les logements seront "traversants".**

**Densité moyenne requise : 15 logements à l'hectare.**



# ZONE AUHD DU MAS / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE

L'objectif est de produire une urbanisation avec des densités supérieures à celles de l'habitat purement résidentiel. 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 structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit de la trame orthogonale.



(Les différentes formes bâties à respecter sont expliquées pages 6 et suivantes).

Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins. Habitat pavillonnaire possible.



Principe de voie de desserte principale connexe, sans impasse



Principe de placette / aire de jeux / parkings communs (localisation indicative).



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

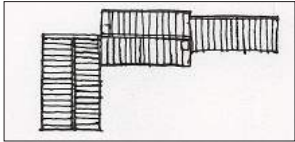
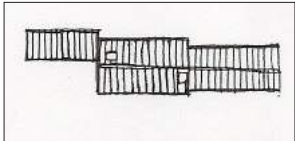
**Les logements seront "traversants".**

**Densité moyenne requise : 15 logements à l'hectare.**

# 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.



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



Possibilités de traduction : en haut, Les Châtaigniers, en bas, La Justice.

Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles



# COMPOSITIONS URBAINES

## Logements en individuel groupé/jumelé

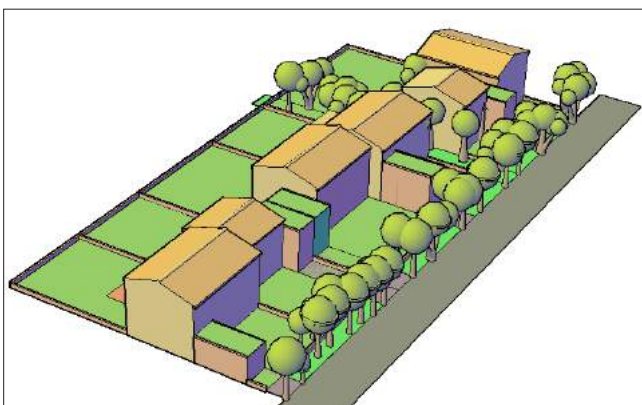
- \_ Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- \_ Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites 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 faitage) avec R+1 majoritaire.

Exemples (non exhaustifs) de typologies



Possibilités de traduction : à gauche, Les Châtaigniers, à droite, La Justice.

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



Possibilités de traduction : en haut, Le Mas, en haut à gauche, Nachony, en bas à droite droite, Les Grès

# 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 jardinetets, 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.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.

# ZONES A URBANISER

## 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.*



# ZONES A URBANISER

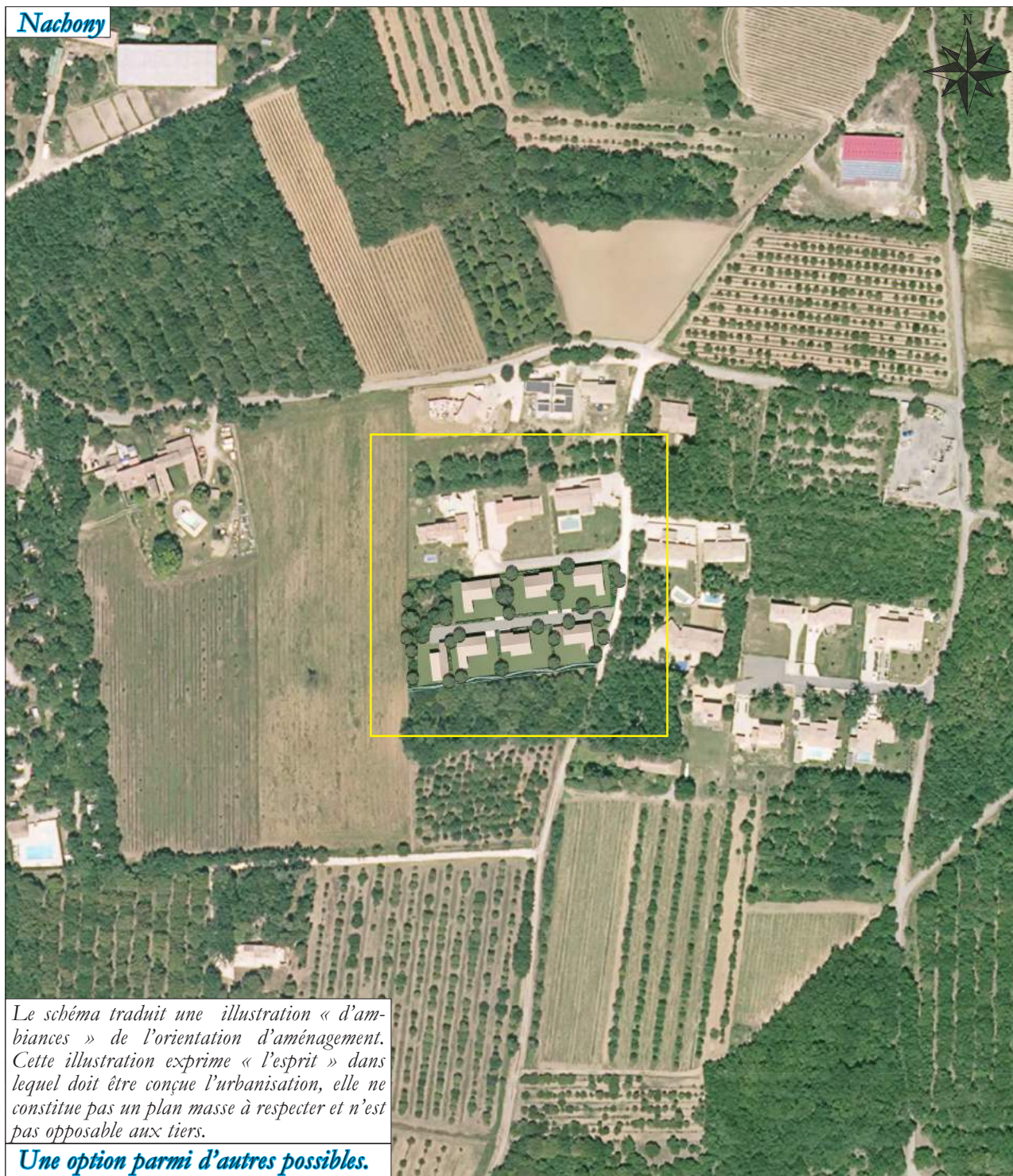
## EXEMPLES DE TRADUCTION DES O.A.P.



# ZONES A URBANISER

## EXEMPLES DE TRADUCTION DES O.A.P.

Nachony



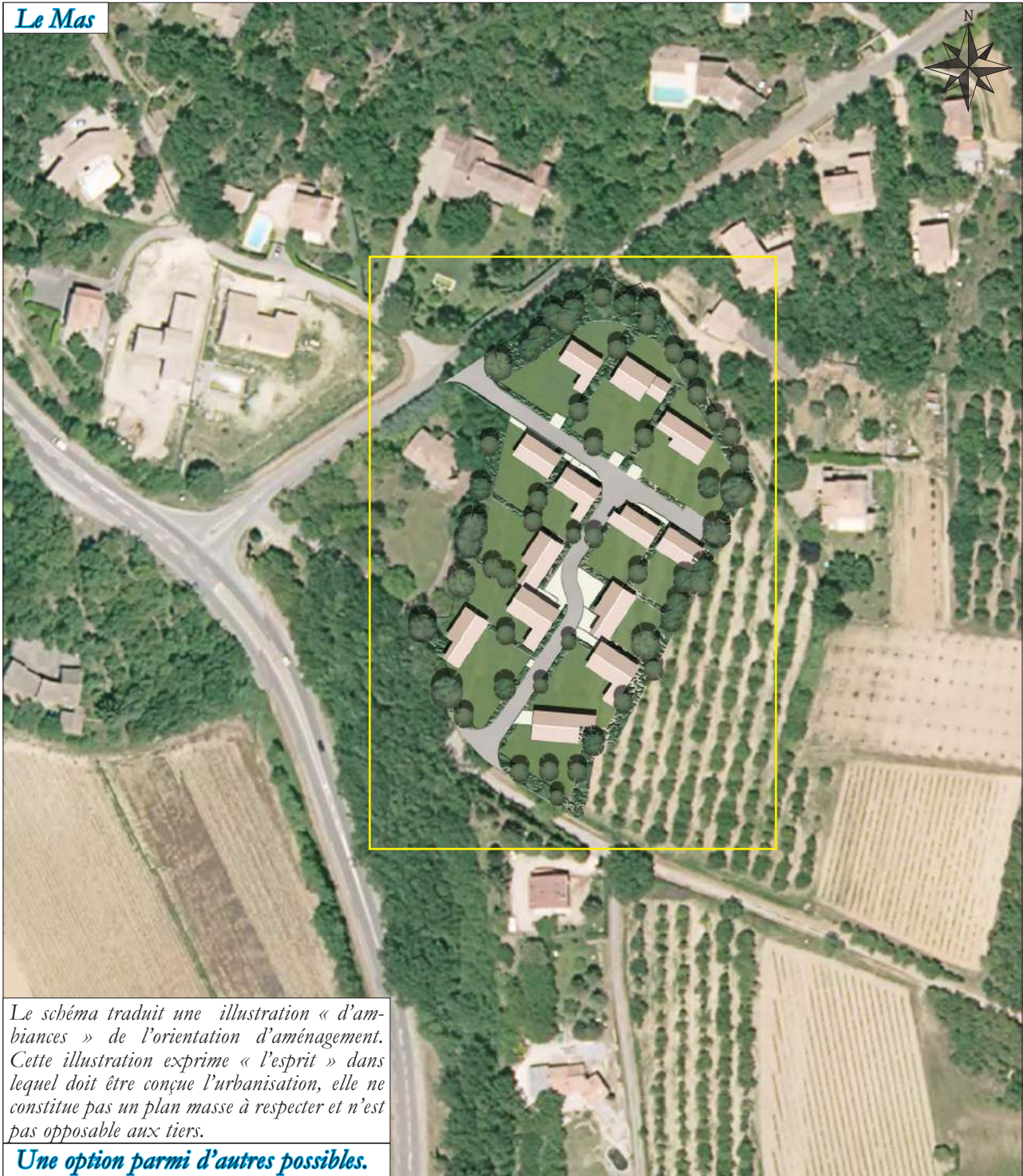
*Le schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement. Cette illustration exprime « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter et n'est pas opposable aux tiers.*

***Une option parmi d'autres possibles.***

# ZONES A URBANISER

## EXEMPLES DE TRADUCTION DES O.A.P.

*Le Mas*



*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.*

***Une option parmi d'autres possibles.***

# ZONE AUI / OAP

## ORGANISATION GÉNÉRALE



La zone sera organisée selon une trame quasi orthogonale



Façades des bâtiments parallèles ou perpendiculaires aux voies



Le long des voies de desserte interne, la trame végétale pourra comporter des «troués» correspondant au linéaire de façade des bâtiments et à de l'accès carrossable.

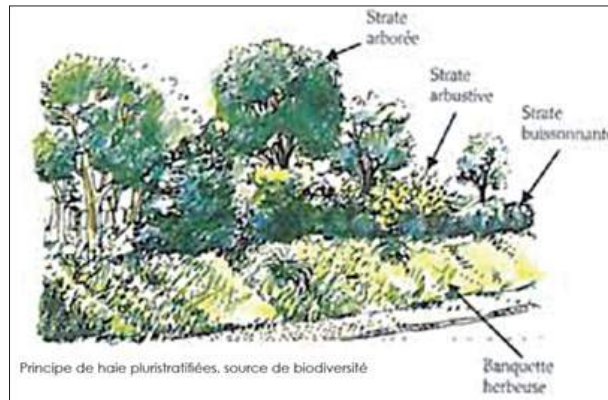
Pour les retournements prévus, aucune construction ou terrain cessible ne devra couper la fin de voirie de l'extérieur de la zone (prévention des impasses en cas de développement ultérieur de l'urbanisation).

# COMPOSITION URBAINE

## LA TRAME VÉGÉTALE



Principe de large haie champêtre pluristratifiée (dominées par le chêne) entre les platanes et la clôtures.



Pour la trame végétale d'accompagnement : privilégier le chêne et les essences arbustives méditerranéennes.



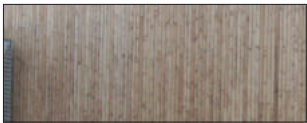
Principe de parkings accompagnés d'une trame verte (haies et arbres).

# COMPOSITION URBAINE

## LE BÂTI



- \_ Principe d'alignement des bâtiments. Définition de volumes bâtis simples et cohérents entre eux.
- \_ Intégration des éléments techniques (machineries, extracteurs...) dans le volume global, afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.
- \_ Accompagner les bâtiments en s'appuyant sur les éléments structurants de l'environnement proche (trame végétale, haies brise-vent, ...).
- \_ Attention particulière dans le traitement architectural des pignons (sobriété des formes et des couleurs de façades, intégration des enseignes ...).
- \_ Envisager la végétalisation des façades et des toitures.



*Exemple de bardage naturel*

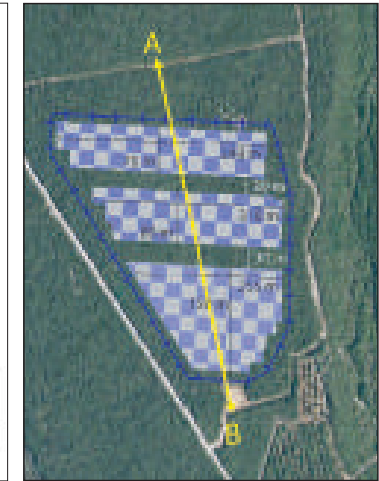
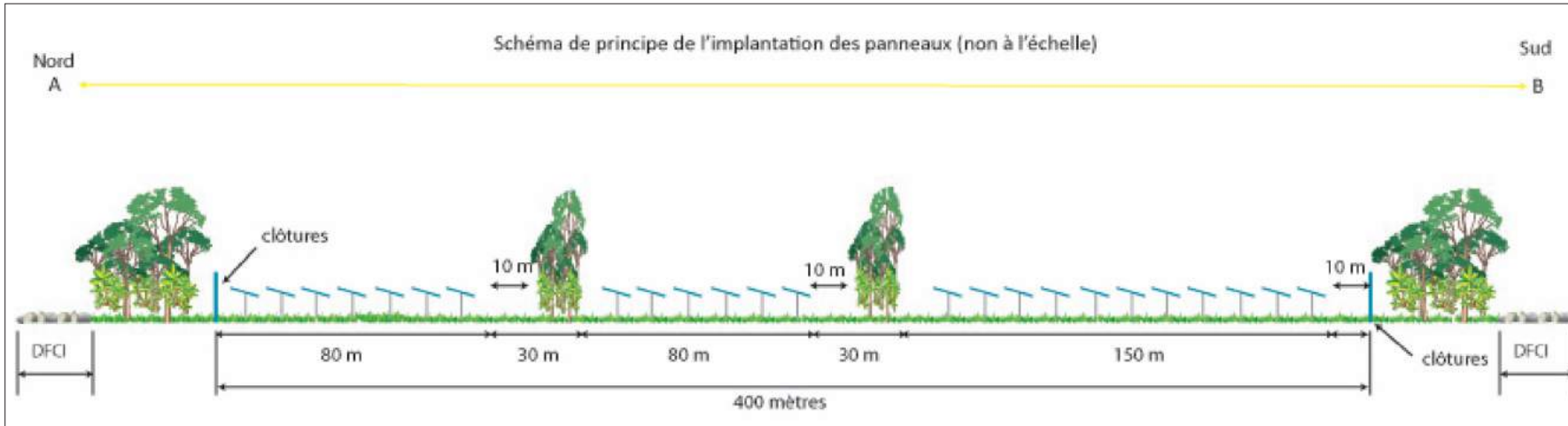


*\_ Volumétrie : les bâtiments présenteront des volumes simples et épurés.*



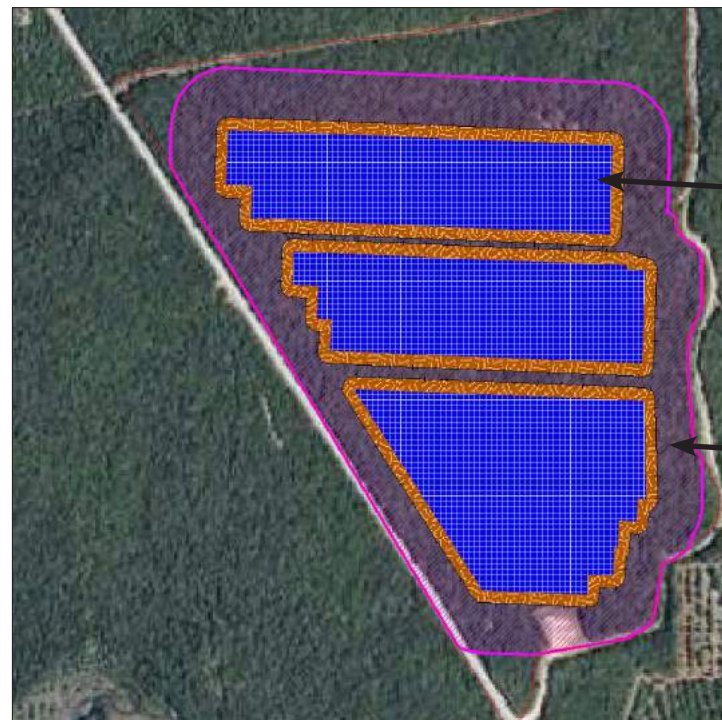
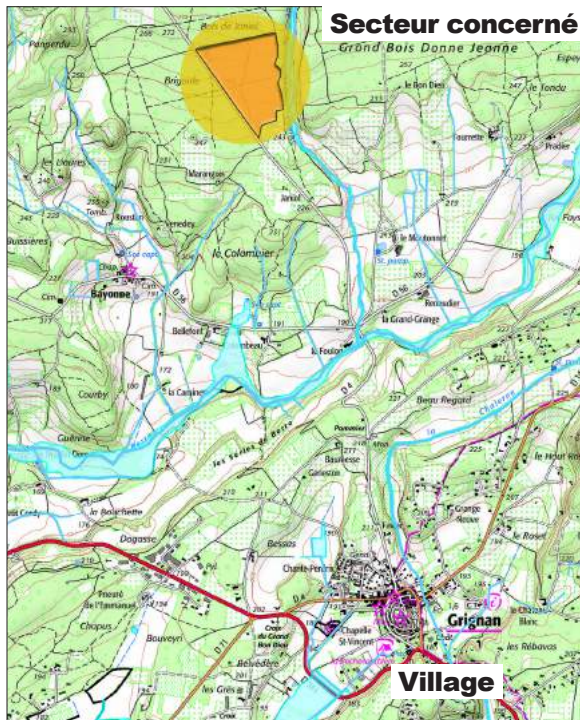
# SECTEUR N<sub>sol</sub> / OAP

## PRINCIPES D'IMPLANTATION DES PANNEAUX



Coupe

Plan de coupe



Principe d'implantation des panneaux en trois îlots.

Principe d'aires d'implantation des panneaux photovoltaïques : elles sont entrecoupées de bandes boisées endémiques conservées.

Bandes boisées à préserver.

Surface de la zone N<sub>sol</sub> : 18,8 ha