

Département du Gard  
Pays Cévennes

# SAINT JEAN DU GARD



## Modification du Plan Local d'Urbanisme

*II\_Nouvelles OAP - Centre - Combes  
Dases*



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

Approbation  
Février 2025



# SOMMAIRE

<b>OAP : principes généraux localisation et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</b>	<b>P1</b>
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>P2</b>
Organisation générale	P2
Occupation du sol	P3
Principes de composition	P4
<b>Compositions urbaines</b>	<b>P5</b>
Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume	P5
Logements individuels groupés/jumelés	P6
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics - continuités écologiques	P7



# Localisation des zones soumises à OAP et phasage

## Secteurs soumis à OAP

 Nouvelle gendarmerie - constructions et installations associées - 0,5 ha.

 Programmes de logements - 0,37 ha.



## 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.

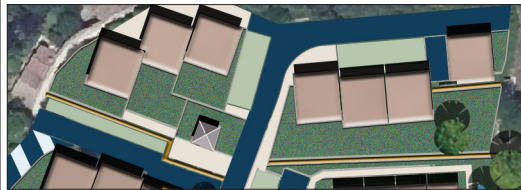
**Échéancier prévisionnel** : la phase 1 est prioritaire. La phase 2 ne pourra être engagée que simultanément ou postérieurement à la phase 1.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ORGANISATION GÉNÉRALE

Les principes structurels coté Nord de la R.D.907 :

- Implanter la gendarmerie à proximité de l'accès sur la R.D.907 pour favoriser la projection rapide des équipes d'intervention.
- Construire les logements destinés aux personnels à proximité de la gendarmerie (accès à pied facile) mais plus éloignés de la route.
- Desservir la gendarmerie par un accès réservé pour séparer la circulation liée à cet équipement et celle qui sera issue des futurs logements.
- Construire les logements dans le respect des lignes de pentes, en les échelonnant dans le coteau : soit implanter les bâtiments dans les murs de soutènement des terrasses, avec des accès véhicules par le niveau supérieur, soit préserver les murs de soutènement en pierre et implanter les bâtiments sur les terrasses lorsqu'elles sont assez larges pour cela.
- Protéger le cabanon en pierre et préserver "un espace de respiration ouvert" autour, afin qu'il ne soit pas noyé dans l'urbanisation et demeure un point focal du paysage.
- Pour les accès, limiter au mieux les terrassement en respectant les tracés des chemins actuels (Nord-Sud) et les lignes de pente (Est-Ouest).

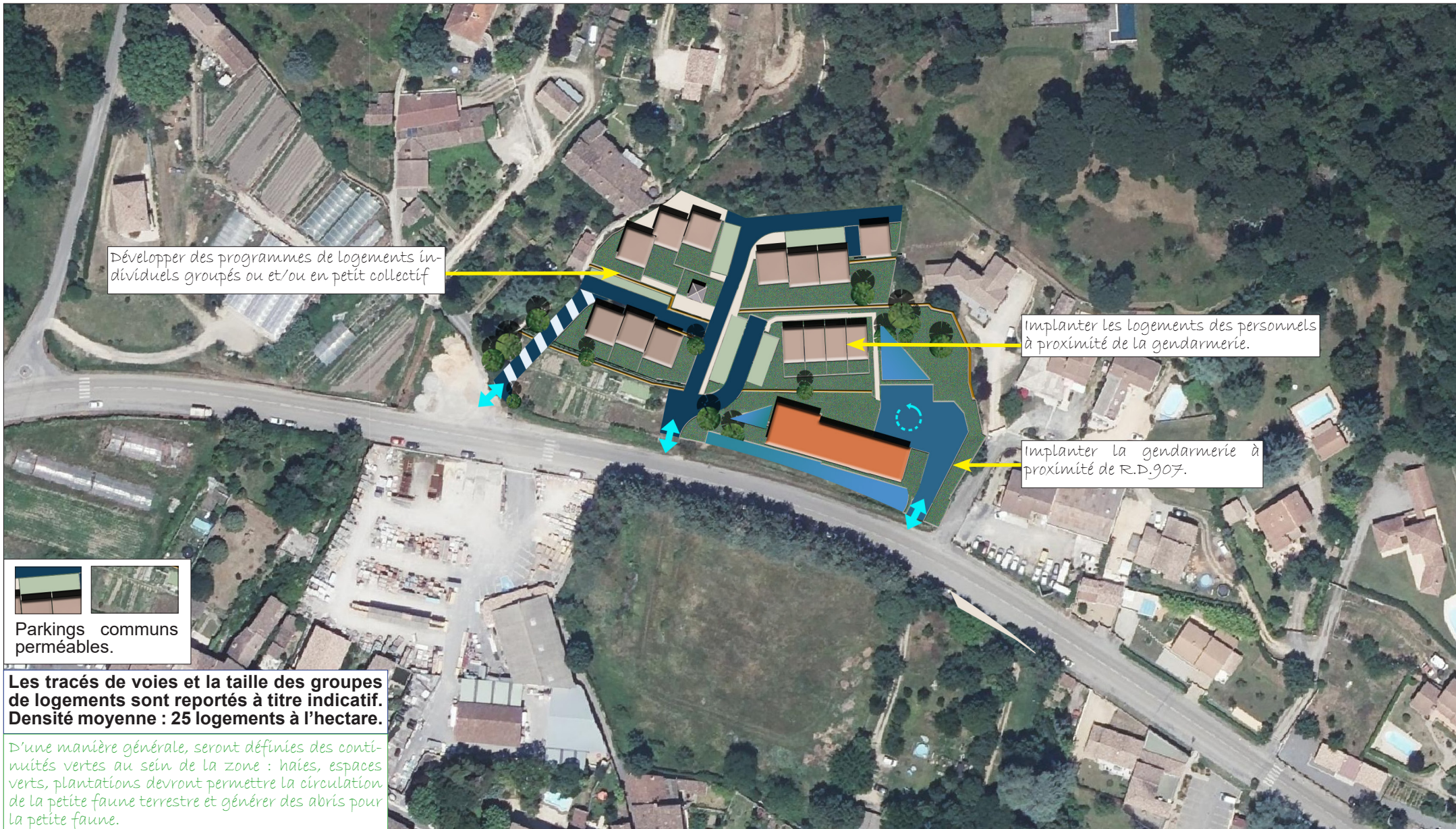


Les structures bâties seront simples, étagées sur les lignes de pentes. Les logements seront traversants et les jardins côté Sud. Petit collectif et/ou individuel groupé.



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OCCUPATION DU SOL



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## PRINCIPES DE COMPOSITION

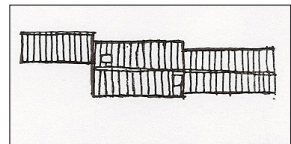
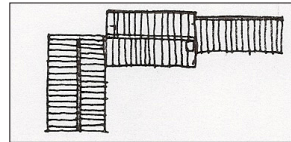




# Compositions urbaines

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 privés 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.



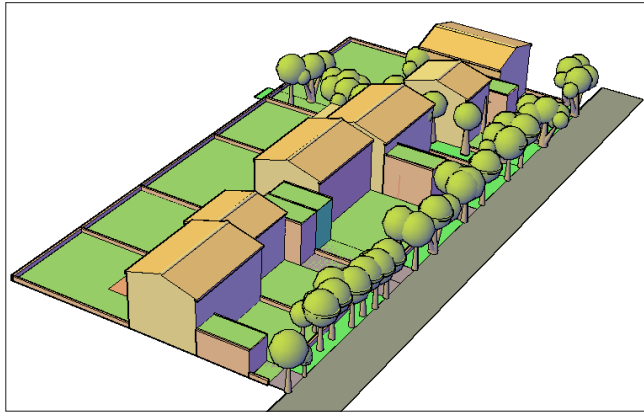
Structures bâties des fermes anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.



Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles.

# Compositions urbaines

## Logements en individuel groupé/jumelé



- Les habitations, (volumes simples,) pourront être implantées avec des 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

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics



Exemples (non exhaustifs) de traduction.

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 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.

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

Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.

## Prise en compte des continuités écologiques et de l'environnement naturel

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. Les clôtures pourront être accompagnées de plantes-bandes, de murets, de préférence en pierres. Les murs de soutènement en pierres seront préservés, sauf pour les accès et si les constructions s'ancrent sur ces murs.

- Préserver les arbres d'une taille importante (cèdres, frênes) s'ils ne compromettent pas l'implantation des bâtiments ou la voirie
- Privilégier des revêtements perméables pour l'espace de stationnement
- Pour préserver l'azuré (papillon local), prévoir des plantations de serpolets dans les espaces paysagers (plantes adaptées au climat méditerranéen, comestible et mellifère).