



Réalisé par

**G2C environnement**

316 Rue Henry Becquerel

11400 CASTELNAUDARY



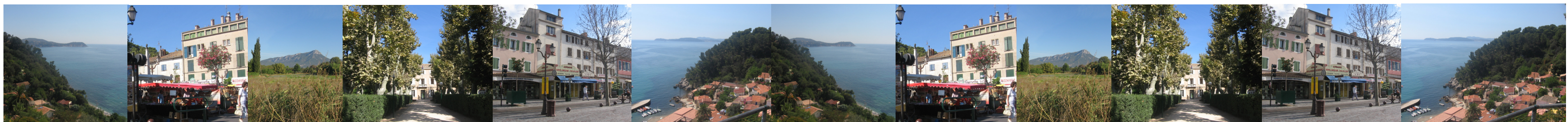
**COMMUNE DU PRADET**

**DEPARTEMENT DU VAR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Arrêté le :	Approuvé le :
8 avril 2011	<b>21 décembre 2011</b>
G2C Environnement	<b>2-2</b>







### ENJEU

L'enjeu est de répondre aux besoins en logements de la population par l'utilisation d'une dent creuse issue d'une urbanisation "au coup par coup", en "cul de sac".

Loin de privilégier l'optimisation du foncier, l'urbanisation de ce secteur devra s'établir autour d'une voirie qui prendra en compte la création d'espaces publics et l'aspect paysager. La voirie, mais surtout les cheminements piétons, permettront de relier les quartier et de créer des continuités, notamment en direction de l'école Sandro.

La hauteur du bâti et la qualité architecturale respecteront l'environnement proche et le caractère résidentiel du quartier.

### OPTIONS ENVISAGEES

- Un stationnement géré à la parcelle accompagné de quelques places de stationnement en longitudinal le long de l'axe.
- Créer des liaisons interquartiers continues au moyen de cheminements doux.
- Un découpage parcellaire envisagé d'environ 13 lots (d'une surface allant d'environ 700m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>) urbanisables sous la forme de maisons individuelles.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT 1: LA ZONE UD



Boisements et parc à préserver.



Zone d'urbanisation future de densité moyenne à faible.



Voie à créer.



Cheminement doux à créer.

Le site est un espace libre d'une surface de près de 1,10 ha au sein d'un quartier résidentiel de faible densité, essentiellement composé de maisons individuelles. L'objectif de l'orientation d'aménagement est de concevoir une *rue de quartier* intégrée à l'urbanisation existante. Il s'agit de s'inscrire en continuité de l'urbanisation, en assurant la liaison avec le Chemin de l'Artaude reliant le quartier au centre ville et de structurer le maillage viaire en "s'accrochant" aux voies sans issue en limite de site.



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT 2: LA ZONE 1AU**






**ENJEUX:**

- Conserver une dimension "ouverte" à la trame urbaine.
- Assurer une cohérence au maillage du quartier, et une transition de qualité entre l'espace urbain et naturel par la conception "d'entités vertes" suivant le modèle de composition de l'îlot ouvert.
- Mettre en valeur les vues vers le Nord et la future zone 2AU.
- Proposer plusieurs types et tailles de logements sur une même entité.

**OPTIONS ENVISAGEES: L'îlot ouvert**

Le mode d'urbanisation du site repose sur le principe de l'îlot ouvert, il s'agit de plusieurs logements et corps de bâtiments regroupés qui sont entourés d'espaces ouverts (collectifs ou privés).

- Composition en plusieurs îlots d'habitat
- Structuration aérée du quartier et une ambiance végétalisée et boisée. Pour cela, les clôtures maçonnées ou bâties seront proscrites.
- Un aspect architectural des bâtiments soigné en harmonie avec son environnement naturel.

	Espaces végétalisés collectifs et privés		Boisements à préserver
	Cheminement doux à créer		Voie à créer
	Formes urbaines de densité moyenne à faible: villa urbaine, habitat superposé, groupé et maisons individuelles rappelant le principe de l'îlot ouvert		
	Limite parcellaire		Mas existant

Le site est un espace libre d'une surface approchant 1,5 ha hors mas existant, et 1,9 ha au total, au sein d'un espace de transition compris entre un camping, des espaces de nature et des quartiers résidentiels. A ce jour, le terrain n'est pas urbanisé, seul un mas est intégré au site sur sa partie Nord Ouest. La zone fait le lien entre les différents espaces en portant une attention particulière aux transitions paysagères. L'orientation d'aménagement vise à concevoir un *quartier durable, composé de plusieurs îlots*, intégrés à leur environnement et dotés d'espaces végétalisés collectifs et/ou privés de qualité. L'objectif est de répondre à la demande de logements par une extension maîtrisée dans la continuité du bâti existant.

Ainsi l'aménagement délimite de manière claire la limite entre zone urbaine et naturelle. La gestion intégrée de ces îlots passe par la mutualisation des stationnements invisibles depuis les voies existantes et à créer, par la gestion "intelligente" des déchets (intégration dans le site et mutualisation des moyens), par la réinterprétation de la forme urbaine pour créer des logements intermédiaires, par la présence de jardins privés ou collectifs, ou encore par la réduction à minima des circulations motorisées.