



Habitat & Développement
A Rodez
Carrefour de l'Agriculture
12026 RODEZ Cedex 9
Tél.: 05 65 73 65 76
A Mende
10 boulevard Lucien Arnault
48000 MENDE
Tél: 04 66 31 13 33

PREFECTURE DE L'AVEYRON COMMUNE DE

VILLEFRANCHE DE PANAT

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ELABORATION DE LA
REVISION**

Arrêté le: 11 mai 2015

Approuvé le:

Exécutoire le:

VISA

Date:

**Le Maire,
Marcel BOUDES**



Modifications - Révisions simplifiées - Mises à jour

Orientations d'aménagement et de programmation

3.2

P

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):
Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD), celles-ci comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent avec les règles issues du règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de comparabilité.

La municipalité de Villefranche de Panat a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies à l'échelle de la commune de Villefranche de Panat, pour les secteurs suivants:

- Zone 1AU, Av François Fabié
- Zone U, Camp del Sol
- Zone U, Av du Ségala
- Zone 1AU, La Besse
- Zone 1AU, Le Puech
- Zones Ux et 1AUx, Champ Grand

Sont développées dans ces Orientations d'aménagement et de Programmation: l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc. (cf. Annexe 1 - *Quelques conseils pour tendre vers une implantation et une conception qualitatives des constructions*)

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des zones 1AUx, 1AU, U, et Ux pour lesquelles les voies publiques, les réseaux d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. En effet, pour chacun des secteurs, la commune de Villefranche de Panat, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Aussi, aucun échéancier ou programmation de travaux ne s'avère nécessaire sur les secteurs concernés.

Préservation des paysages et de l'environnement

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, les haies bocagères sont particulièrement présentes, y compris et surtout celles composées d'arbres à haute tige. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons :

- son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
- son rôle environnemental: lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
- son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

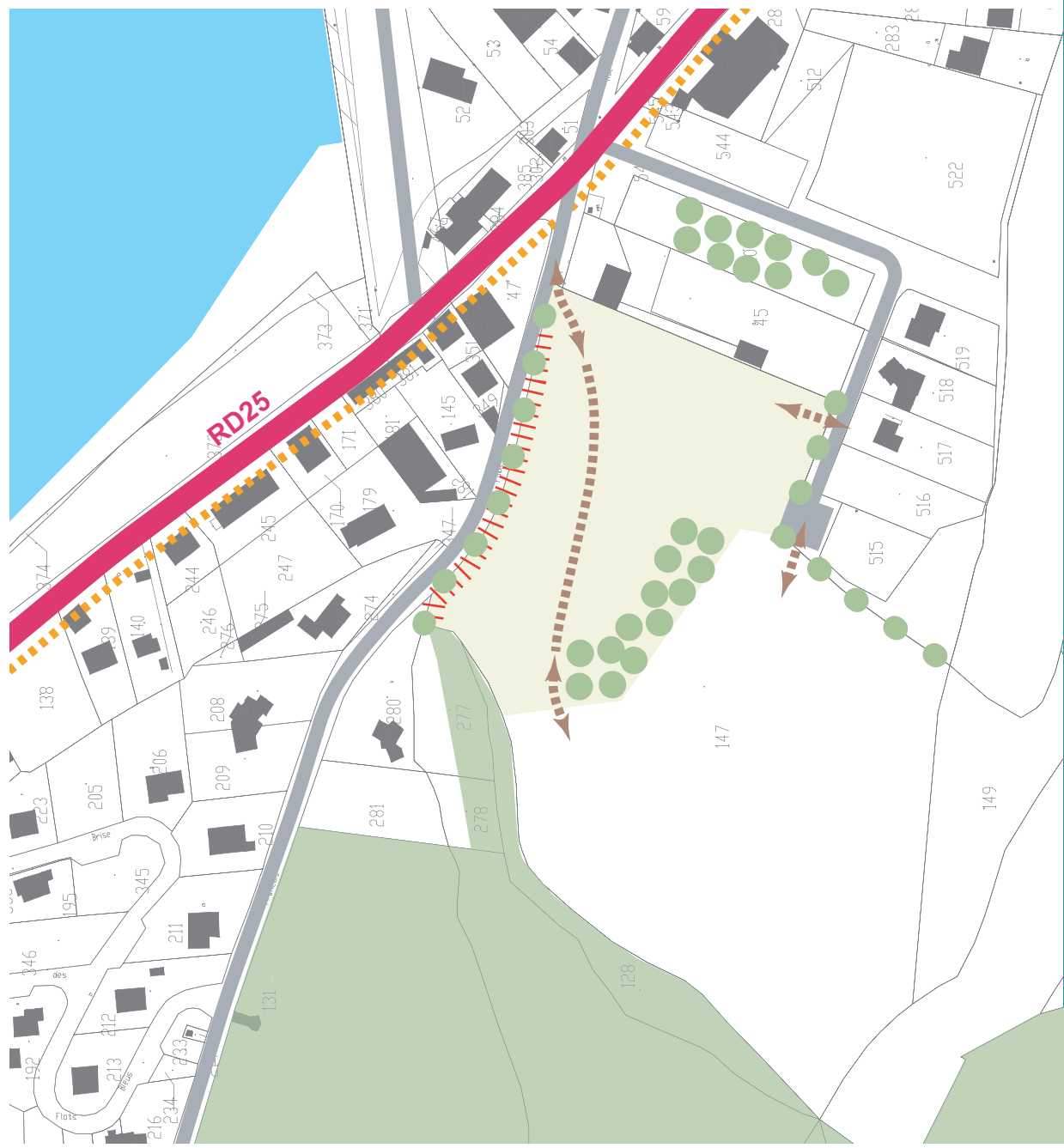
Dans le cadre d'objectifs de renforcement du réseau de haies existantes, les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire. Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte des problématiques liées aux zones humides, thalwegs ou ruisseaux composant les secteurs concernés.

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant en s'inscrivant le plus possible sur les courbes de niveau. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Zone 1AU - av François Fabié



Légende

- Voirie de circulation ou de desserte existante
- X Construction non cadastrée

ZONE 1AU AV FRANÇOIS FABIÉ

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 1AU)

Circulation et desserte

Principe d'accès mutualisé ou d'amorce de desserte à respecter (localisation imposée de l'accès principal depuis l'av François Fabié; accès mutualisés possibles depuis le "lotissement Notre Dame des Chênes")

Continuité du réseau viaire à prévoir (tracé indicatif)

Cheminement piétonnier existant, inscrit au PDIPR, à protéger

Environnement et paysage

Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L123.1.5.III-2° du CU

Talus en bordure de l'avenue François Fabié

Bosquet de saules à préserver, voire à investir pour la gestion des eaux de ruissellement / assainissement pluvial

Boisements existants



1/2500°



Situation (environ 1.41ha en zone 1AU, dont 1.19ha d'espaces libres)

Ce secteur se situe en frange ouest du bourg de Villefranche de Panat. Il s'inscrit en continuité de quartiers résidentiels.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers et notamment environnementaux. Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AU2 du règlement).

Paysage et environnement (principes)
(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - parcelle 1)

La limite Nord du secteur est dessinée par l'avenue François Fabié, laquelle est ici bordée d'un talus et d'une haie de haute tige, laquelle sera conservée.

Ce site est également marqué par la présence d'un bosquet de saules à préserver, lequel pourrait également être mis à profit dans la gestion des eaux de ruissellement, en tant que zone d'écrêtement des eaux pluviales.

Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales. Les haies seront de préférence implantées perpendiculairement à la pente (lutte contre le ruissellement).

Ce site fait l'objet d'une légère pente nord/sud (points hauts au nord), laquelle implique de porter une attention particulière à l'inscription des constructions et aménagements dans la pente (cf Annexe1 - *Quelques conseils pour tendre vers une implantation et une conception qualitatives des constructions*).

Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viaire cohérent et respectueux de l'existant. Néanmoins, il s'agit également de composer avec l'existant.

Aussi, au droit de la zone 1AU, sera mise en oeuvre une voie de desserte, dont le tracé reste indicatif mais devra s'adapter et être en cohérence avec la

topographie du site. Son point de raccordement avec l'avenue François Fabié, tel qu'indiqué sur le schéma est imposé. Cette voie de desserte devra être aménagée de telle sorte à permettre un développement de l'urbanisation à long terme sur ce secteur (voirie en attente)

Au sud du site, la desserte pourra être complétée par l'aménagement d'accès mutualisés depuis la voie de desserte du lotissement «Notre Dame des chênes».

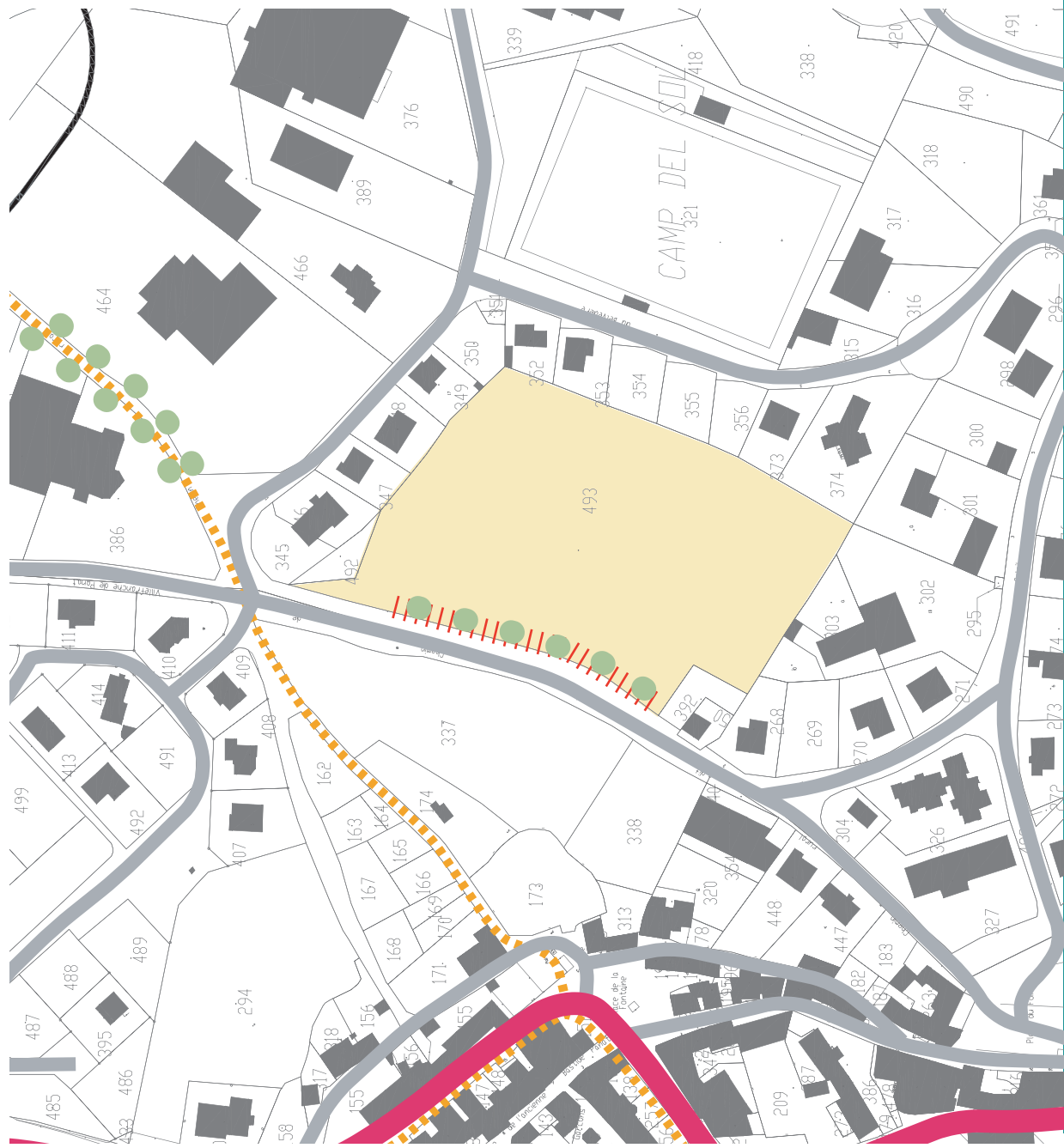


Haies, en limite nord





Bosquet de saules à préserver, premier plan

Zone U - Secteur Camp del Sol



Légende

-  Voirie de circulation ou de desserte existante
-  Construction non cadastrée

**ZONE U
CAMP DEL SOL**

Zone urbaine dont l'urbanisation ou l'aménagement doit répondre aux principes d'aménagement édictés par les orientations d'aménagement et de programmation (zone U)

Circulation et desserte

Talus, audroit duquel aucun accès ne sera autorisé

Environnement et paysage

Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L123.1.5.III-2° du CU



Zone U - Secteur Camp del Sol



Situation (environ 1.55ha en zone U)

Ce secteur se situe au coeur de l'urbanisation du bourg de Villefranche de Panat. Il s'inscrit en sein de quartiers résidentiels.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, notamment liés aux problématiques d'implantation dans la pente.

Au sein de cette portion de zone U, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article U2 du règlement).

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - parcelle 1)

Il s'agit d'une «dent creuse» aux larges dimensions, fermée par l'urbanisation existante sur trois côtés (nord, est et sud)

Ce site fait l'objet d'une légère pente Est/Ouest (points hauts à l'Est), laquelle implique de porter une attention particulière à l'inscription des constructions et aménagements dans la pente (cf Annexe 1 - Quelques conseils pour tendre vers une implantation et une conception qualitatives des constructions).

La limite Ouest est quant à elle dessinée par la voirie existante, laquelle est bordée d'un talus, doublé d'une haie d'arbres de haute tige, laquelle sera conservée (à préserver au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU - cf. article 13 du règlement).

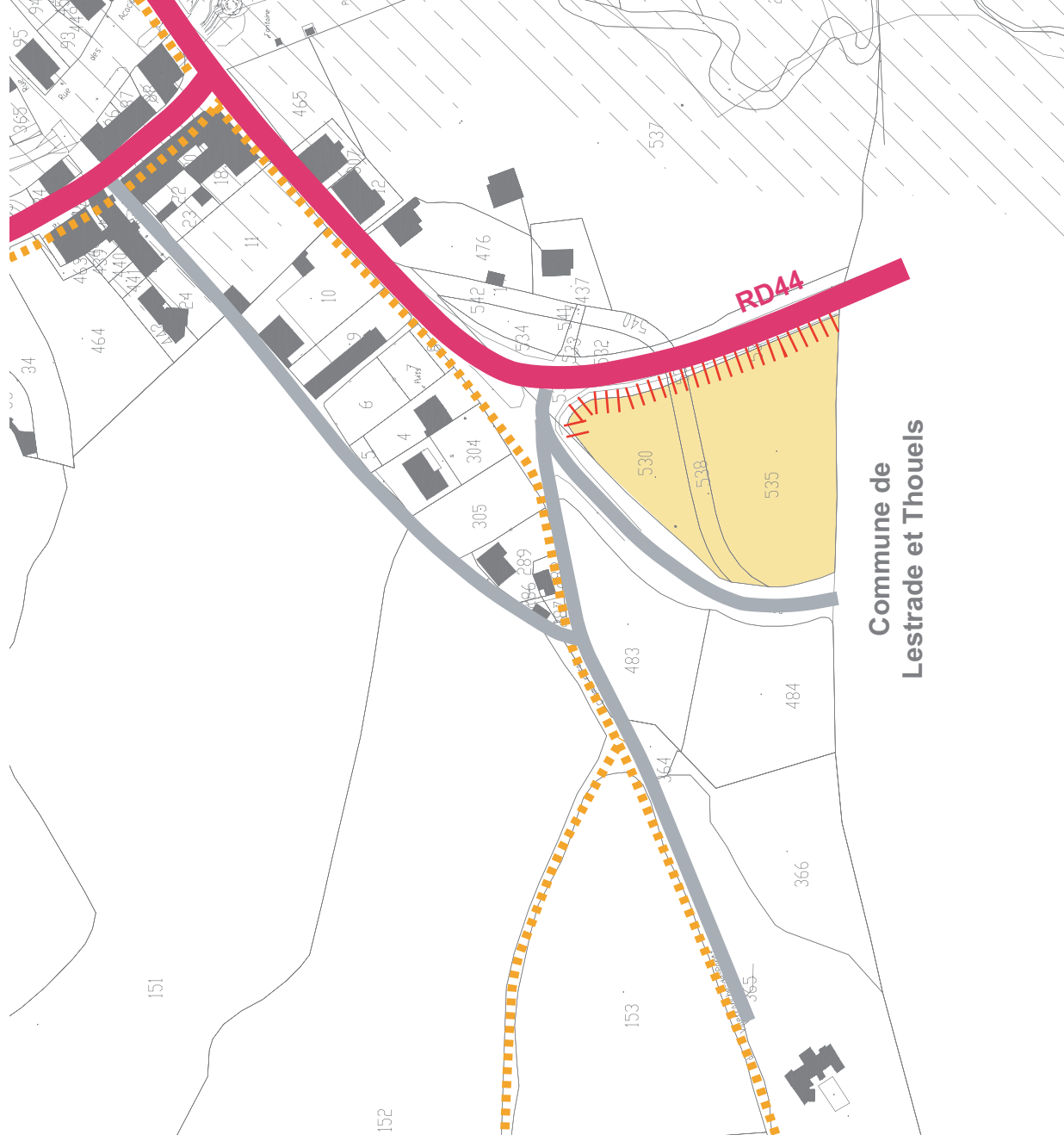
Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales. Les haies seront de préférence implantées perpendiculairement à la pente (lutte contre le ruissellement).

Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viaire cohérent et respectueux de l'existant. Néan-



Zone U - Av du Ségala



Légende

- Voirie de circulation ou de desserte existante
- X Construction non cadastrée
- Zone inondable

ZONE U AV DU SÉGALA

Zone urbaine dont l'urbanisation ou l'aménagement doit répondre aux principes d'aménagement édictés par les orientations d'aménagement et de programmation (zone U)



Circulation et desserte

Accès directs interdits à la RD44



Cheminement piétonnier existant, inscrit au PDIPR, à protéger



Environnement et paysage

Boisements existants



Commune de
Lestrade et Thouels






1/2500°

Zone 1AU - Secteur La Besse






Légende

-  Voirie de circulation ou de desserte existante
-  Construction non cadastrée
-  Bâtiment agricole, avec périmètre de réciprocity

**ZONE 1AU
SECTEUR DE LA BESSE**

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 1AU)

Circulation et desserte

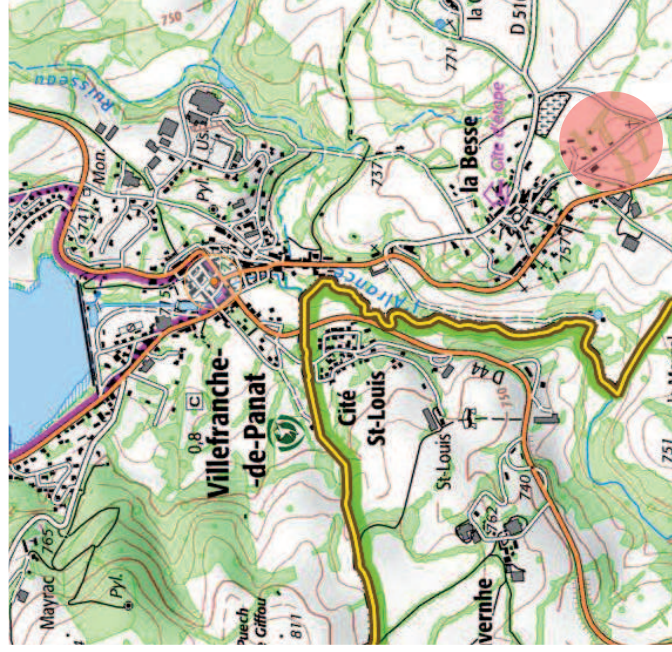
-  Projet d'aménagement du carrefour, faisant l'objet d'un emplacement réservé
-  Projet d'élargissement de la voie; aucun accès direct autorisé au droit de l'emprise concernée
-  Cheminement piétonnier à créer, ou plutôt à "réouvrir"

Environnement et paysage

-  Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.123.1.5.III-2° du CU



Zone 1AU - Secteur La Besse



Situation (environ 0.59ha en zone 1AU)

Ce secteur se situe en continuité du village de La Besse, sur la limite sud-est, laquelle a connu un développement de l'urbanisation relativement récent.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, et d'enjeux paysagers.

Au sein de cette zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AU2 du règlement).

Paysage et environnement (principes)
(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - parcelles 9 et 10)
Ce secteur se définit comme un plateau ayant été le support d'un développement récent de l'urbanisation.

Sa limite nord se dessine au droit d'un ancien chemin, aujourd'hui refermé et bordé de haies à préserver. Sa limite Est est définie par un chemin rural existant.

La zone 1AU est également composée de haies d'arbres de haute tige, lesquelles seront conservées (à préserver au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU - cf. article 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viaire cohérent et respectueux de l'existant.

Sur ce secteur, cela se traduit par une réflexion globale en matière de voirie, réflexion allant bien au-delà des limites du secteur classé en zone 1AU.

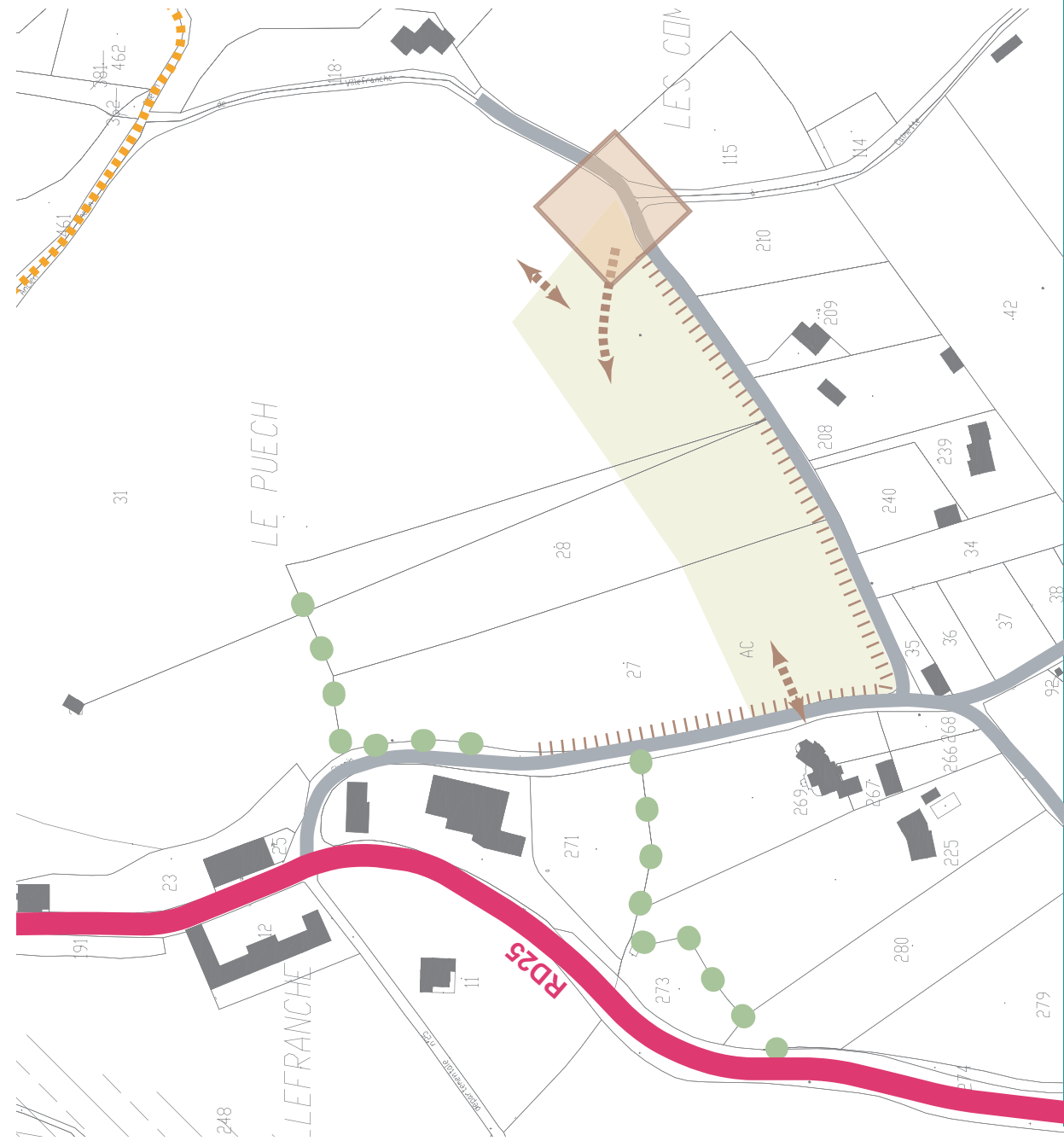


Chemin piétonnier à «ré-ouvrir», au nord



Il s'agit notamment d'aménager le carrefour au sud de la 1AU, mais également de recalibrer le chemin rural la bordant à l'Est (cf Emplacement réservé).

Concernant les déplacements doux, le chemin piétonnier existant sera ré-ouvert et valorisé afin de favoriser les déplacements vers le centre du village.

Zone 1AU - Secteur du Puech







Légende

-  Voirie de circulation ou de desserte existante
-  Construction non cadastrée


ZONE 1AU SECTEUR LE PUECH

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 1AU)

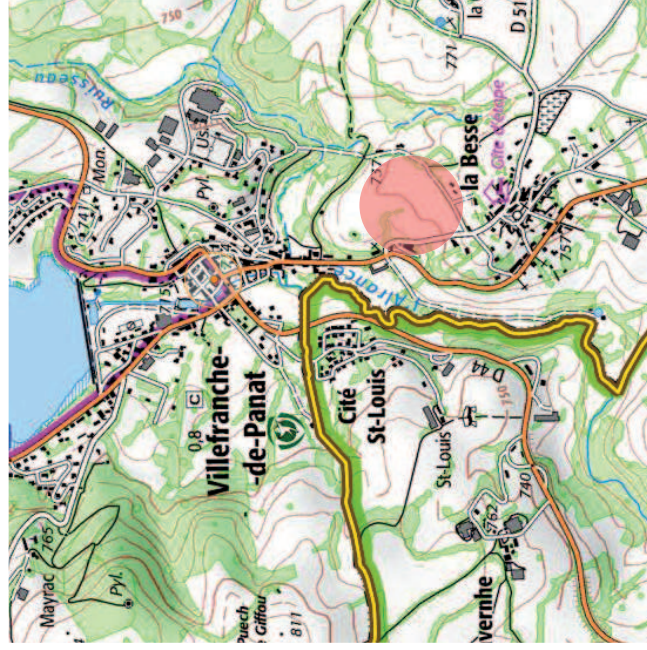
Circulation et desserte

-  Projet d'aménagement du carrefour, faisant l'objet d'un emplacement réservé
-  Projet l'élargissement de la voie
-  Principe d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe)
-  Cheminement piétonnier existant, inscrit au PDIPR, à protéger

Environnement et paysage

-  Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.123.1.5.III-2° du CU

Zone 1AU - Secteur du Puech



Paysage et environnement (principes)
(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - parcelles 3 et 4)
Ce secteur fait l'objet d'une pente relativement homogène, d'axe Nord-Ouest / Sud-Est (points hauts en bordure du chemin rural au sud-est), laquelle implique de porter une attention particulière à l'inscription des constructions et aménagements dans la pente (cf Annexe 1 - *Quelques conseils pour tendre vers une implantation et une conception qualitatives des constructions*).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales, les haies seront de préférence implantées perpendiculairement à la pente (lutte contre le ruissellement).

Circulation et déplacements (principes)

Cette zone 1AU fait l'objet d'une pente Nord-Ouest / Sud-Est; aussi sa desserte et les aménagements afférents à mettre en oeuvre doivent en tenir compte, afin de minimiser l'impact sur le paysage et notamment de minimiser les mouvements de terrain.

Sa desserte s'appuie sur divers principes:

- Renforcement et notamment élargissement de la voirie existante en périphérie (cf Emplacement réservé). Des accès directs, de préférence mutualisés, sont autorisés sur la voie existante, située au sud-est du secteur (cf Emplacement réservé)
- Aménagement d'un carrefour à l'est du secteur (cf Emplacement réservé)
- Création d'une voie interne, implantée perpendiculairement à la pente, afin de minimiser son impact sur le grand paysage, laquelle créera la jonction entre le carrefour à aménager et la voie existante à l'ouest.
- Réserve d'une amorce de desserte en direction du nord-est

Situation (environ 1.00ha en zone 1AU)

Ce secteur se situe en continuité du village de La Besse, sur sa limite nord. Il bénéficie d'un large panorama en direction du lac de Villefranche de Panat




L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, et d'enjeux paysagers, notamment en terme d'intégration dans le paysage et dans la pente (voirie de desserte, constructions et aménagements).

Au sein de cette zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AU2 du règlement).




Zones Ux et I AUx - Champ Grand

Légende

-  Voirie de circulation ou de desserte existante
-  Construction non cadastrée
-  Bâtiment agricole, avec périmètre de réciprocity

**ZONE UX ET ZONE 1AUx -
SECTEUR DE CHAMP GRAND**

N  **1/2500°**

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation économique, à court ou moyen terme, (zone Ux)

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation économique, à moyen ou long terme, (zone 1AUx)

Circulation et desserte

Carrefour d'accès à la future zone économique à aménager sur la voie communale (localisation de l'accès non imposée)

Cheminement piétonnier existant, inscrit au PDIPR, à protéger

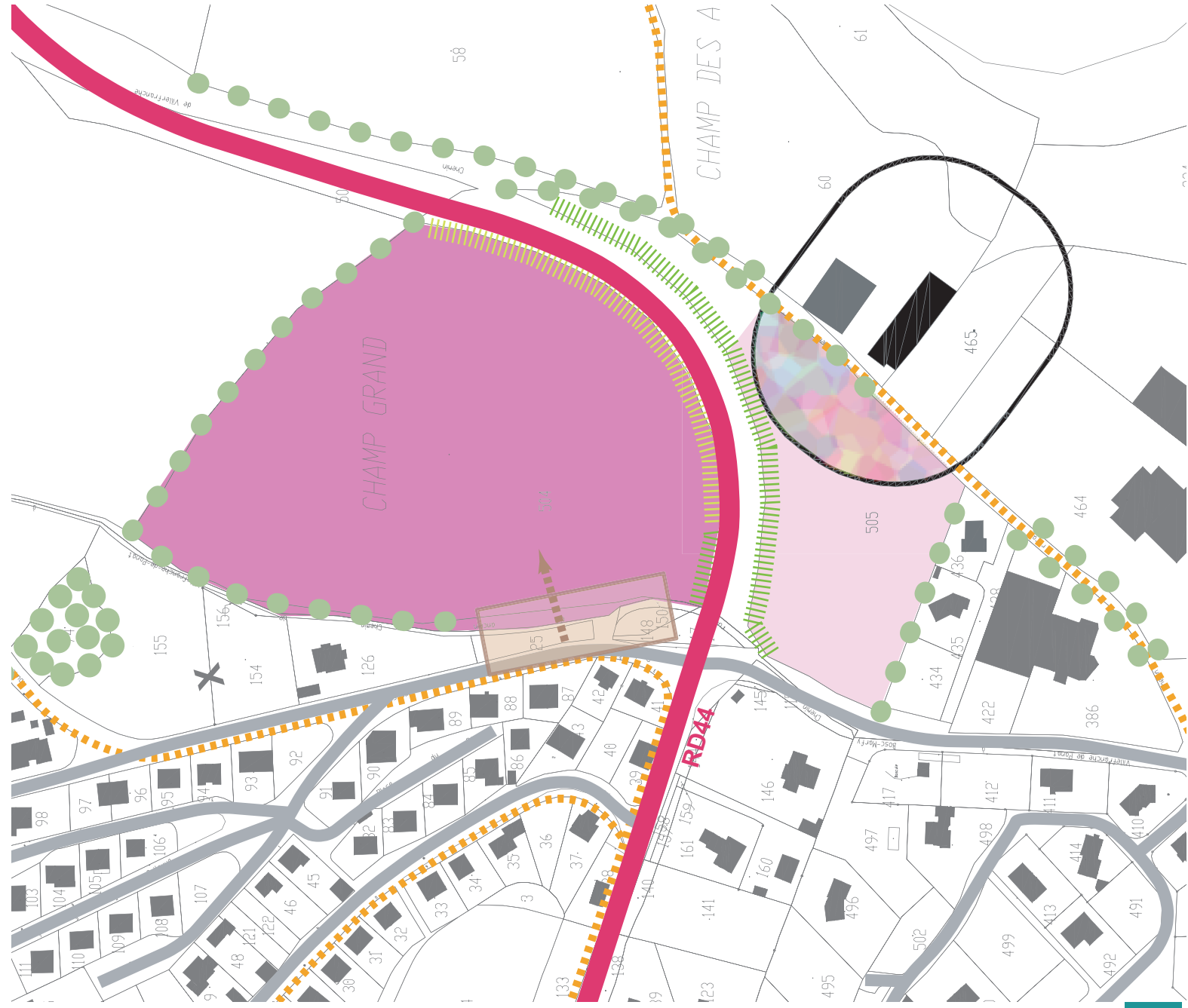
Environnement et paysage

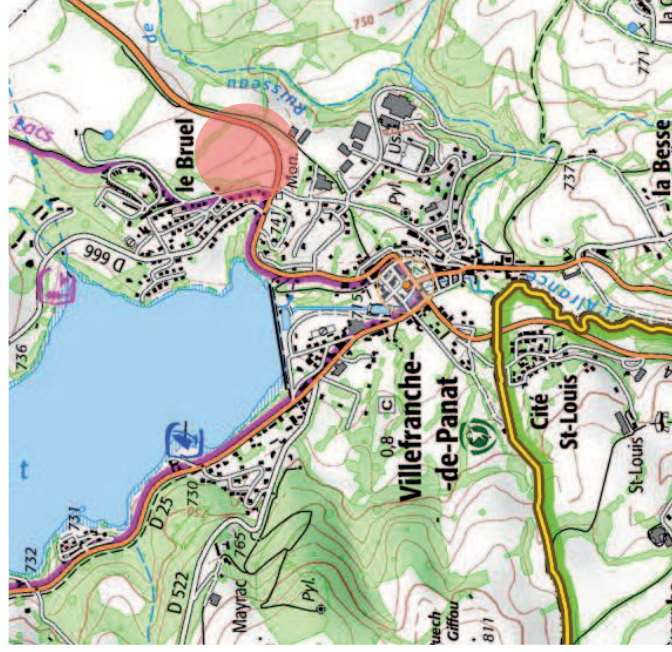
Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.123.1.5.III-2° du CU

Aménagement paysager existant à préserver, voire à conforter en bordure de RD44

Aménagement paysager à prévoir en bordure de RD44

Espace dont la constructibilité ou l'aménagement ne doit pas engendrer de gêne supplémentaire à l'exploitation agricole en place





bourg.

Au sein de la zone 1AUx, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article 1AUx2 du règlement).

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 3 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - parcelles 11 et 12)

Portion de la zone Ux

Comme exprimé ci-dessus, cette dernière s'inscrit en continuité de la zone économique existante. Elle est bordée au nord par la RD44. En limite de celle-ci, elle a notamment fait l'objet d'aménagements paysagers lors du récent aménagement de la RD44.

Sa limite sud-est est définie par un chemin existant, bordé d'alignements d'arbres de haute tige; ce chemin est inscrit au PDIPR. Il sera préservé, ainsi que les arbres qui le bordent.

Enfin, la limite sud est également marquée par une haie à préserver.

Comme précisé sur les documents graphiques, une portion de ce secteur Ux est impac-tée par un périmètre de réciprocity généré par le bâtiment d'élevage voisin. Aussi, au sein de l'emprise correspondante, aucun aménagement ou aucune construction pouvant gêner une gène supplémentaire à l'exploitation agricole ne sera autorisée.

Situation (environ 3.45ha en zone 1AUx, dont 3.21 ha d'espaces libres et 1.07ha en zone Ux, dont 0.73ha d'espaces libres)

Ce secteur se situe en entrée Est du bourg de Villefranche de Panat, en bordure de la RD44. Il s'inscrit en continuité de la zone économique de Camp del Sol et son développement vise à la conforter.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant (économique, agricole, résidentiel), et d'enjeux paysagers, notamment en terme de valorisation et d'écriture de l'entrée Est du

Zone 1AUx

Celle-ci est également bordée de haies à préserver, sur ses limites nord-est et ouest. Cette préservation revêt des enjeux environnementaux mais également paysagers: faciliter l'insertion paysagère des constructions et aménagements futurs et préservation d'un espace tampon entre ce secteur à vocation économique et le secteur voisin à vocation résidentielle.

En bordure de RD44, ce secteur a fait l'objet d'un aménagement se limitant à proximité du carrefour. Comme cela est le cas de l'autre côté de la RD44, l'aménagement paysager sera prolongé tout au long de la limite de la zone 1AUx bordant la RD44, ce qui participera à l'intégration paysagère des constructions et aménagements futurs.

Les haies répertoriées seront donc conservées (à préserver au titre de l'article L123.1.5.III-2° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales. Les haies seront de préférence implantées perpendiculairement à la pente (lutte contre le ruissellement).

Zones Ux et I AUx - Champ Grand



Chemin de randonnée, et haies, à préserver



Zones Ux et 1AUx - Champ Grand



Zone 1AUx, depuis la RD44



Aménagements paysagers réalisés en bordure de la RD44, à conforter (zone Ux)



Limite ouest de la zone Ux

Circulation et déplacements (principes)

Portion de la zone Ux

Aucun accès direct sur le chemin de randonnée ne sera autorisé, afin de le préserver. De même, la préservation, voire le renforcement, de l'aménagement paysager réalisé en bordure de la RD44 interdit les accès directs à la RD44.

Zone 1AUx

La desserte de la zone 1AUx sera réalisée à partir du carrefour aménagé, tel que localisé sur le schéma ci-contre.

La ou les voiries de desserte de la zone devront être conçues en cohérence avec la topographie du site, afin de minimiser les impacts sur le paysage et les mouvements de terrain.

Annexe 1 - Quelques conseils pour tendre vers une implantation et une conception qualitatives des constructions

Comment aborder le permis de construire

Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

A Adaptation des volumes au terrain plat

Une bonne adaptation au terrain va tenir compte de :

- 1- l'adaptation des volumes de la construction au contexte de plaine, décaissement, mur de soutènement et remblai sont inadaptés. **Le remodelage du terrain n'est jamais adapté.**
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.
- 3- le sens du faîtage (ou orientation principale du bâtiment) par rapport à la voie ou aux orientations des constructions voisines.

1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

NON

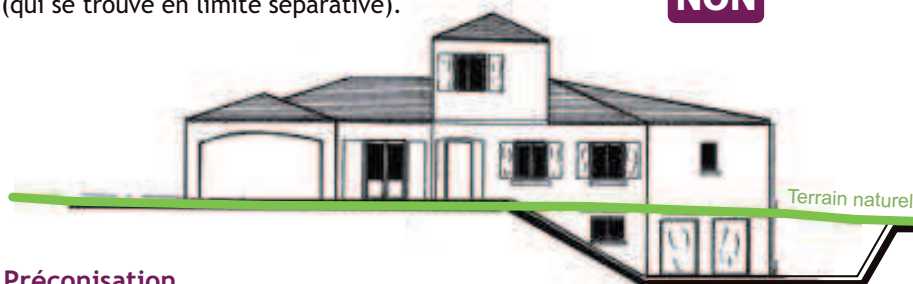


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

Exemple d'architecture proposée sur un terrain plat en creux de vallon

Le bouleversement du terrain est trop important. La création d'un sous-sol n'est pas justifiée et va poser des problèmes de décaissement (qui se trouve en limite séparative).

NON



Préconisation

construire une maison de plain-pied et un garage en continuité de la maison.

2 Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

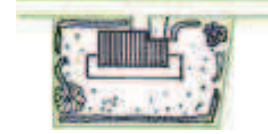
Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

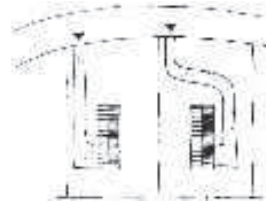
NON Car emprise trop importante du passage des véhicules



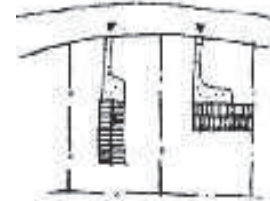
OUI Car accès direct au garage



NON Car emprise trop importante du passage des véhicules.



OUI l'accès au garage est direct.

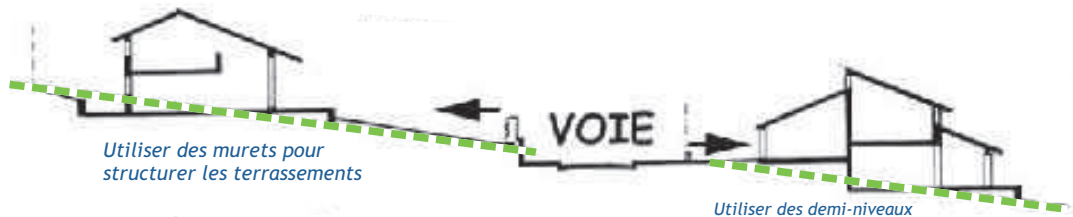


B Adaptation des volumes au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

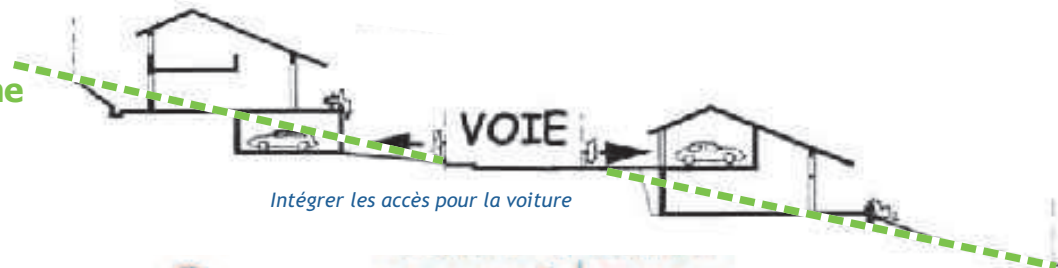
1 Faible pente



Utiliser des murets pour structurer les terrassements

Utiliser des demi-niveaux

2 Pente moyenne



Intégrer les accès pour la voiture

3 Pente forte



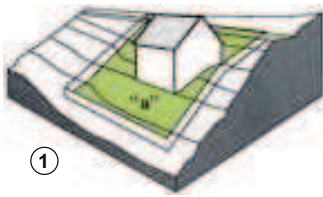
Utiliser des terrasses latérales

Construire en escalier

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain



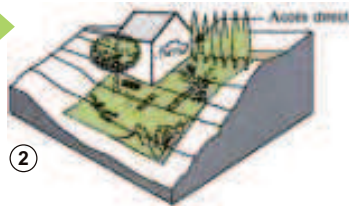
①

◀ Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

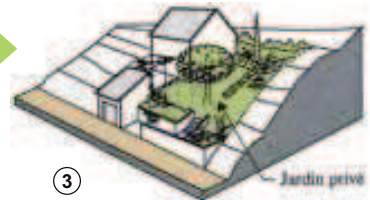
OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



②

Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

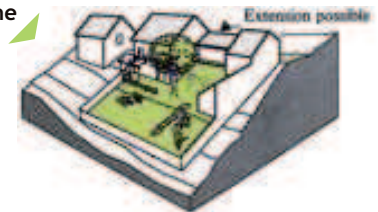


③

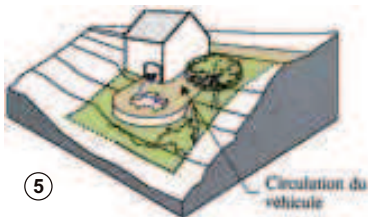
...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



④

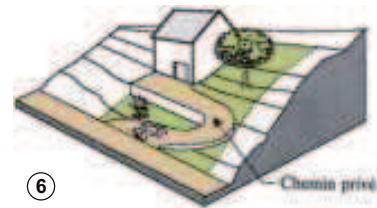


NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



⑤

La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



⑥

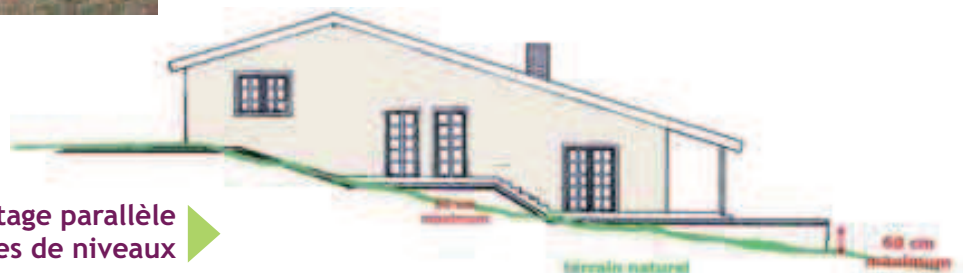
Exemples



◀ Façade perpendiculaire aux courbes de niveaux

Dans la majorité des cas, le façage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.

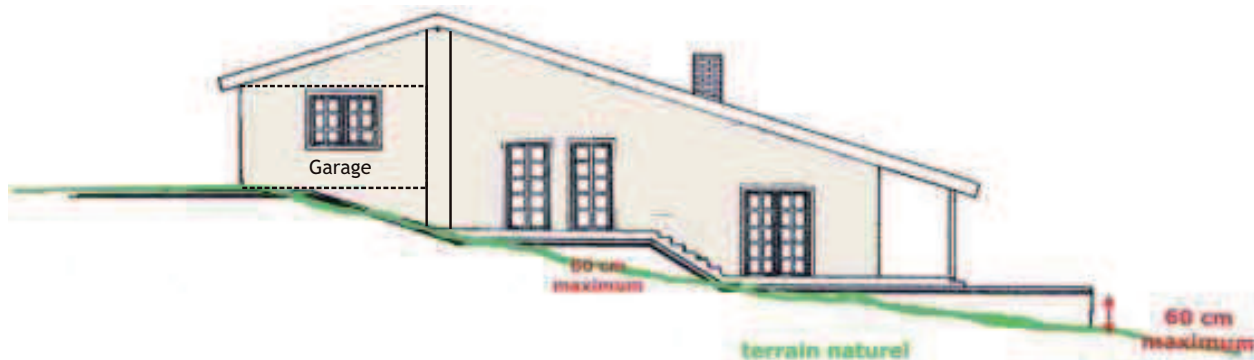
Façage parallèle aux courbes de niveaux ▶



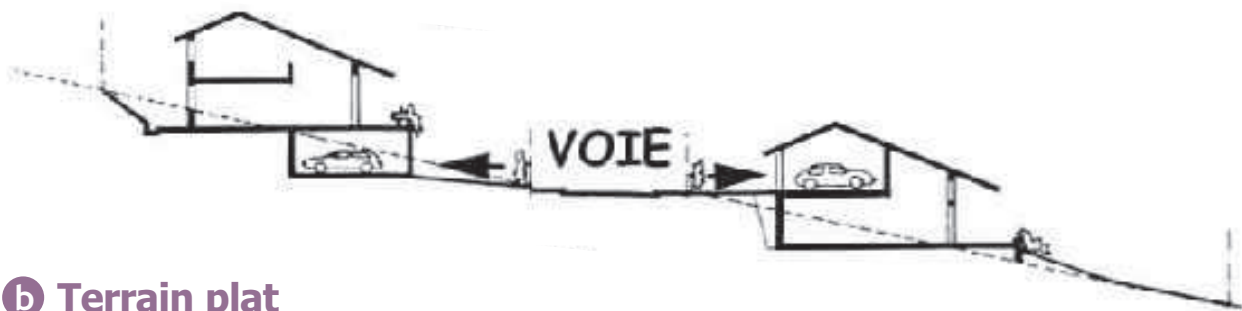
Préconisations

a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

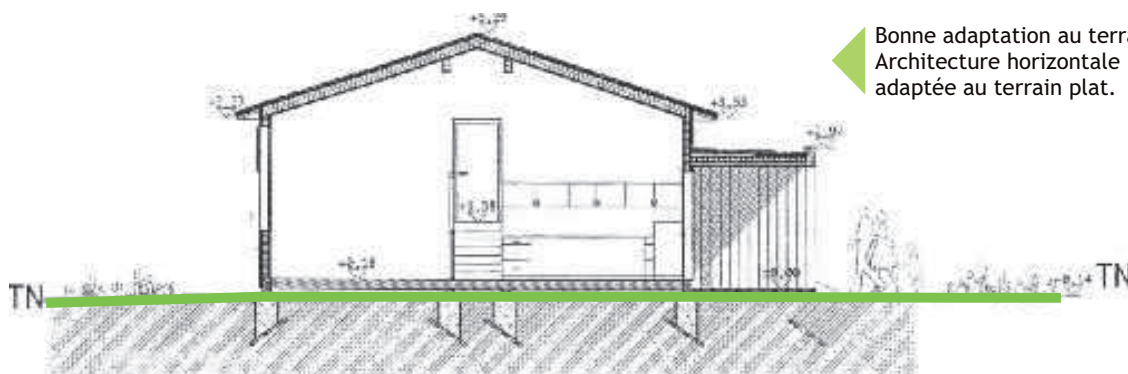


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



b Terrain plat

- 1 Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm
- 2 Position du garage le plus près possible de la voie



copyright CAUE du Tarn - DÉCEMBRE 2004

rédaction & illustrations : CAUE du Tarn - création graphique & mise en page : alpha graph - 81 réalmont - 05 63 45 50 41 - alpha.graph@wanadoo.fr