

PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE D'

ALBARET-SAINTE-MARIE

ELABORATION

Arrêté le :

26 juin 2019

Approuvé le :

23 mai 2020

Exécutoire le :



VISA

Date : 2 juin 2020

Le Maire,
Michel THEROND



Modifications - Révisions - Mises à jour

**Orientations d'aménagement et
de programmation**

3.2

Preamble

Conformément au Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), 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, notamment les continuités écologiques, 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 également :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 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 généralement 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 compatibilité.

La municipalité d'Albaret-Sainte-Marie 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 pour 10 secteurs :

- Secteur 1AU du Nord de la Garde (deux OAP) ;
- Secteurs 1AU situés à l'Ouest de la Garde (deux OAP) ;
- Secteur 1AU situé à l'Est de la Garde ;
- Secteur Ub situé à l'Ouest de la Garde (3 OAP) ;
- Secteur Ub situé à Bel-Air ;

- Secteur Ub localisé sur le hameau d'Orfeuille.

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.

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

Principes généraux

Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation *«peuvent comporter un échancier 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 secteurs Ub et 1AU, pour lesquels les voies publiques, les réseaux d'électricité 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 d'Albaret-Sainte-Marie, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Aussi, aucun échancier 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 plusieurs secteurs concernés, des haies bocagères sont présentes. 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.

La prise en compte de l'environnement passera également par des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration.

Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte des problématiques liées aux murets et éléments de patrimoine 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. 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 (exemple : levés topographiques, etc.).

Afin d'assurer une certaine homogénéité de la voirie communale, la bande de circulation de chacune des voies créées devra comporter une largeur minimale de 5,5 mètres ; les accotements et aménagements doux seront à adapter aux besoins spécifiques du secteur.

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

• Point de collecte des déchets:

Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manœuvre.

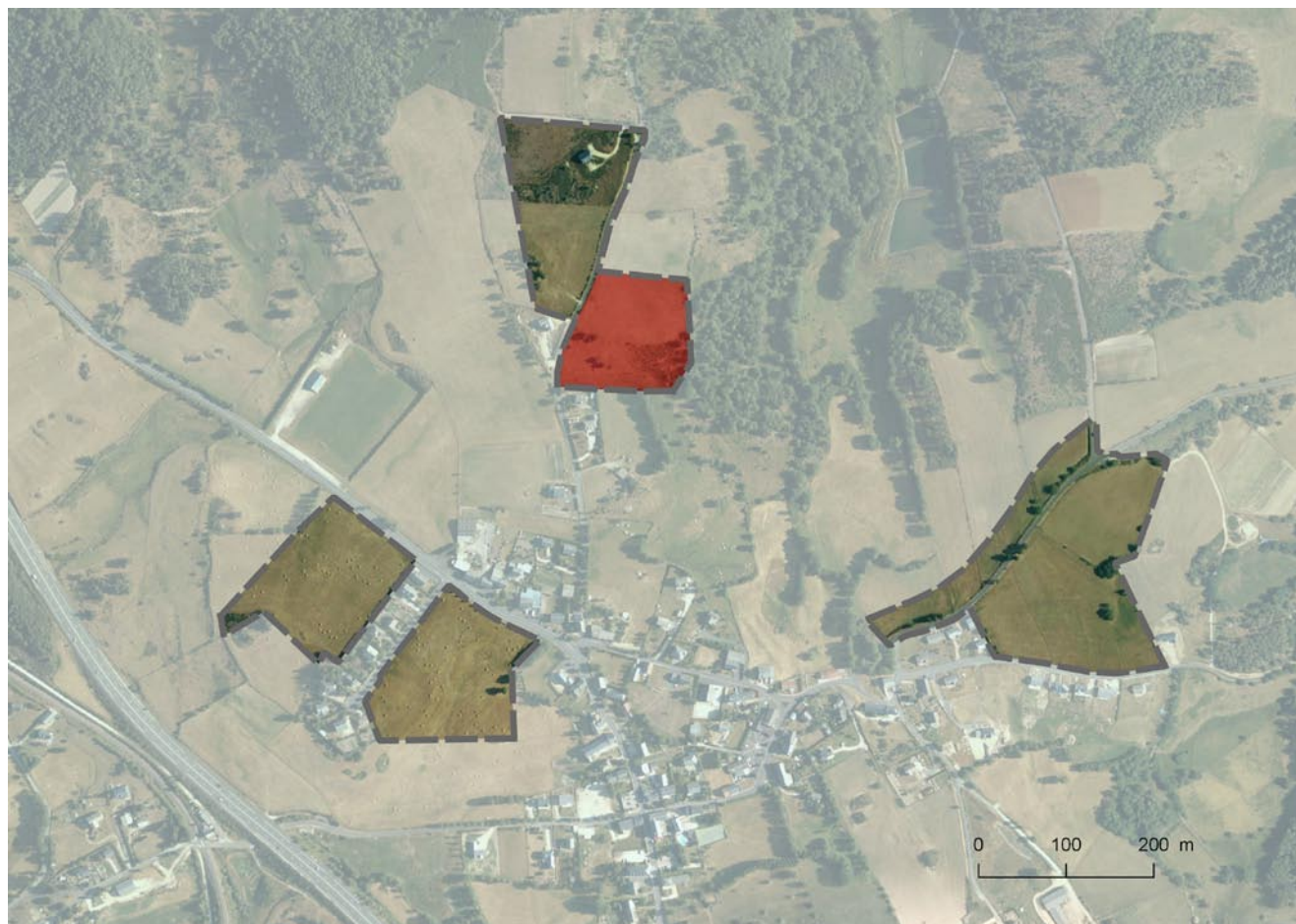
• Eclairage public (ou collectif)

Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, permettant la gestion de plages horaires hebdomadaires, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

• Stationnement public et / ou collectif

Il sera prévu à raison de deux stationnements par logement créé. Son traitement de surface ne devra pas être imperméabilisé.

Nord de la Garde - Secteur 1AU (zone 1)



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Nord de la Garde - Secteur 1AU (zone 1)» concerne un secteur de 1,71 ha, constitué d'une parcelle actuellement vierge de toute urbanisation.

Celle-ci abrite une végétation correspondant à de la prairie de fauche et à des landes. (cf - *Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 50*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu faible à modéré. Son urbanisation est donc possible.

Lors des visites de terrain, une zone humide a été identifiée au Sud-Est du secteur. Afin de garantir sa préservation, celle-ci a été exclue de la zone constructible et maintenue en zone N. Elle fait également l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et est accompagnée de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Ce secteur constitue une zone d'extension de l'urbanisation. Il sera amené à devenir, en partie, l'«entrée Nord» du bourg de la Garde. Il présente donc des enjeux forts en termes d'intégration paysagère et architecturale.

2. Prescriptions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (cf. article AU 1.2).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **14 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'une topographie affirmée : environ 15 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut, selon un axe Est-Ouest. Les contraintes liées au relief devront donc être prises en compte dans la conception des constructions et installations futures (cf. *Annexe*).

Par ailleurs, un point de vue sur la Margeride

est visible à l'Est du secteur. S'il participe à la qualité du cadre de vie offert par cet espace, il rend également indispensable la bonne intégration des constructions afin de limiter leur impact dans le grand paysage.

De façon générale, un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

Par ailleurs, **des éléments paysagers** devront être **maintenus, voire créés**, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Une haie devra être préservée au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme, notamment en raison de son rôle en termes de biodiversité.

Afin de permettre la desserte du secteur, la haie identifiée pourra être traversée, à condition qu'un linéaire à minima égal à 1,5 fois le linéaire arraché soit replanté (cf. Article AU13).

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant** (rue du Puech Besson).

Une **voirie à sens unique** sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe une localisation de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

1 - Nord de la Garde - Secteur 1AU (Zone 1)

Légende

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur 1AU)
Objectif de densité : 14 lots minimum

Structuration urbaine

 Voies de circulation secondaires existantes

Environnement et paysage

 Haie protégée au titre du L.151-19 du CU

 Vue sur la Margeride

Circulation et desserte

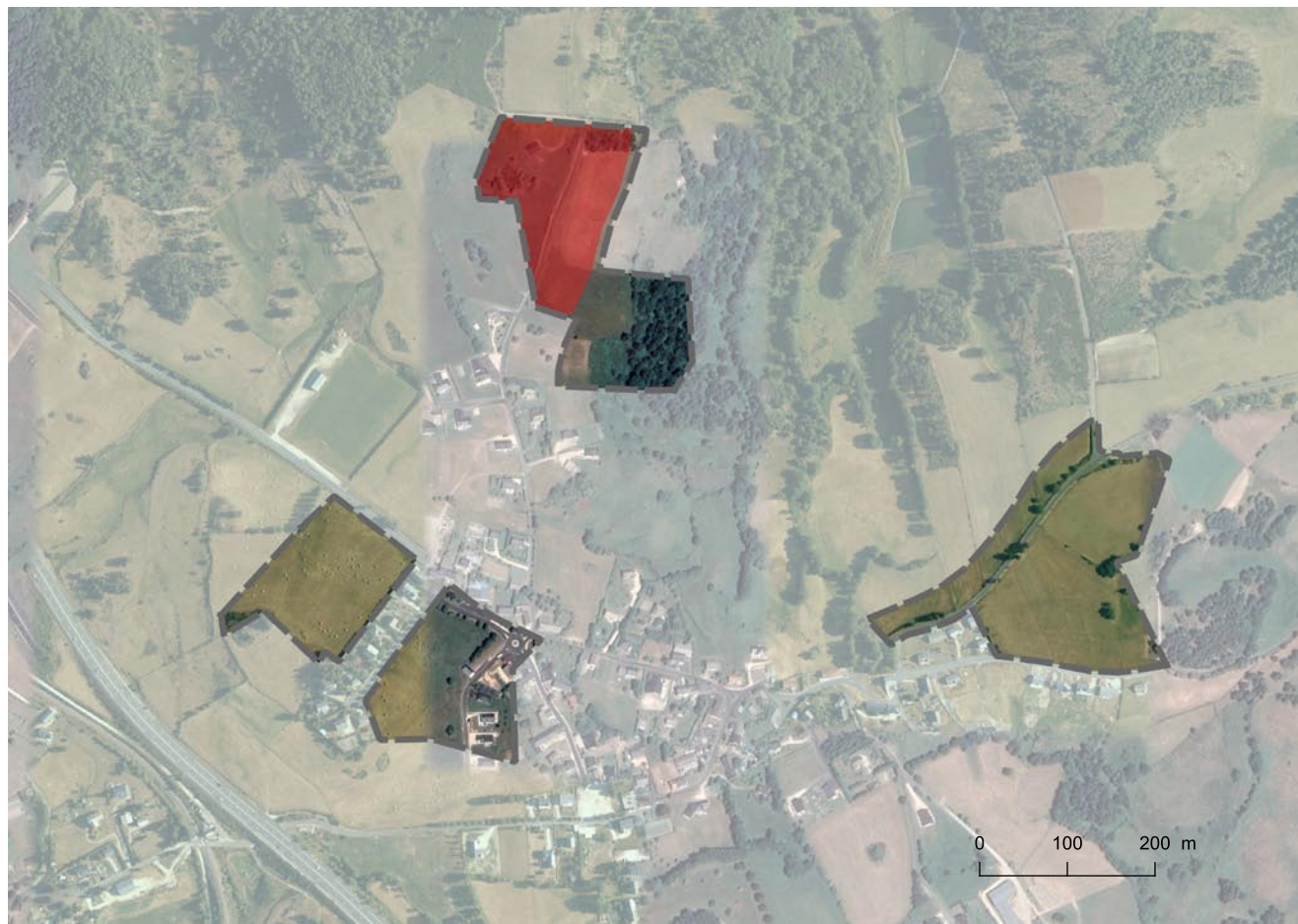
 Principe d'amorce de desserte à respecter - Sens unique (localisation de principe)



Courbes de niveau tous les 1 m

0 50 100 m

Nord de la Garde - Secteur 1AU (zone 2)



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Nord de la Garde - Secteur 1AU (zone 2)» concerne un secteur de 2,17 ha. Celui-ci comprend déjà une habitation. Ainsi, au sein de ce secteur, seul 1,75 ha est libre de toute urbanisation.

Cet espace abrite une végétation correspondant à de la prairie de fauche, à de la pinède et à un jardin (*cf - Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 1*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu faible à modéré. Son urbanisation est donc possible.

Ce secteur constitue une zone d'extension de l'urbanisation. Il sera amené à devenir, en partie, l'«entrée Nord» du bourg de la Garde. Il présente donc des enjeux forts en termes d'intégration paysagère et architecturale.

2. Prescriptions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (cf. article AU 1.2).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **13 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur. Des densités différentes ont été imposées au sein de cette OAP, en tenant compte des caractéristiques du site (cf. schéma descriptif de l'OAP).

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'un relief modéré : environ 6 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut, selon un axe Est-Ouest.

Si le secteur présente une faible variation de dénivelé, il est situé en entrée de bourg. Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

Par ailleurs, **des éléments paysagers** devront être **maintenus, voire créés**, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage. Une attention toute particulière devra être accordée à la transition entre le bâti existant (Nord-est du secteur) et les nouvelles constructions : celle-ci devra être la plus qualitative possible.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Une haie devra être préservée au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme, notamment en raison de son rôle en termes de biodiversité.

Afin de permettre la desserte du secteur, la haie identifiée pourra être traversée, à condition qu'un linéaire à minima égal à 1,5 fois le linéaire arraché soit replanté (cf. Article AU13).

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant** (rue du Puech Besson).

Une **voirie** pourra être réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Des **aires de retournement** pourront également être aménagées pour optimiser la desserte du secteur.

2 - Nord de la Garde - Secteur 1AU (zone 2)

Légende

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

 Objectif de densité imposé : 5 lots minimum

 Objectif de densité imposé : 8 lots minimum

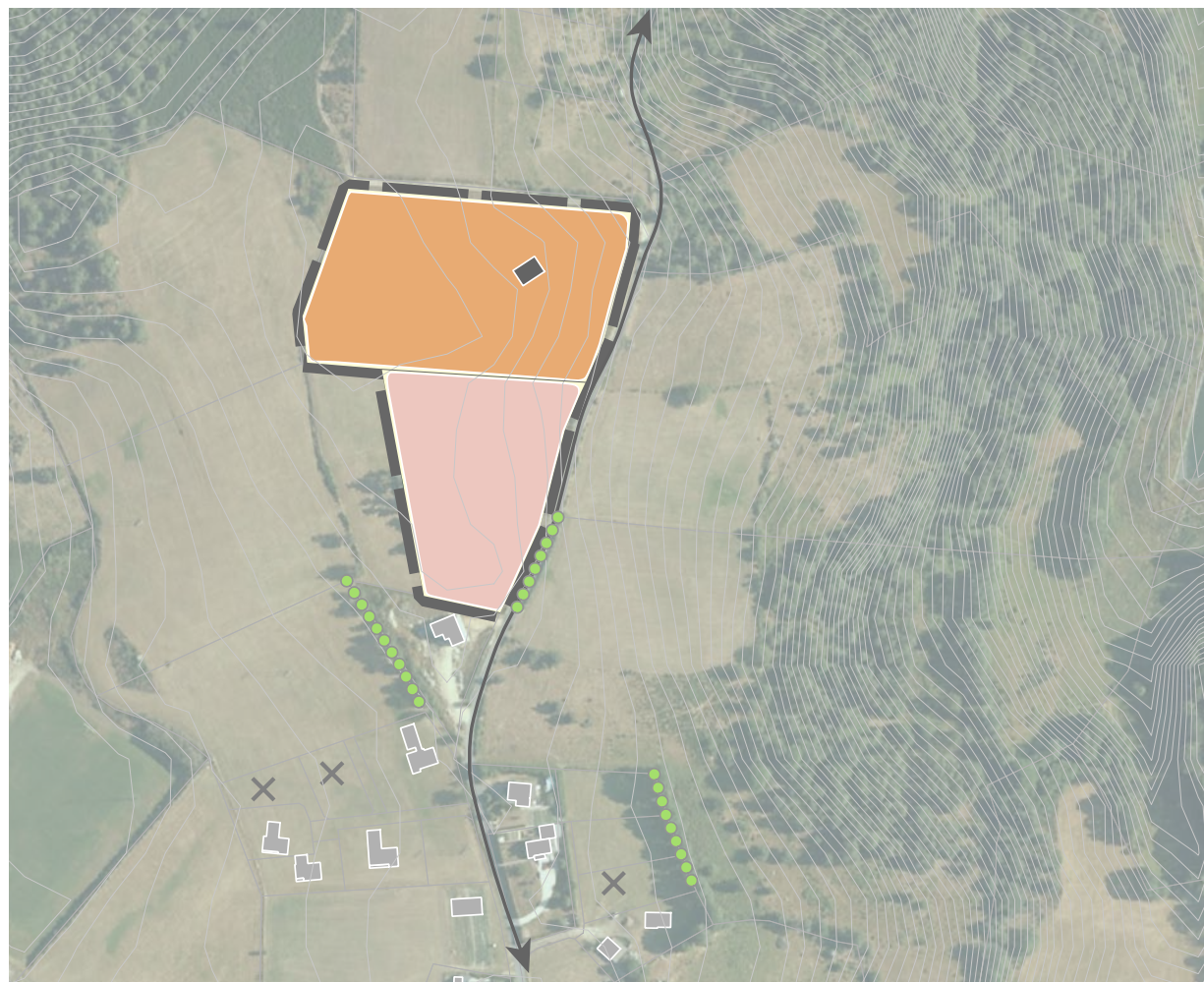
Structuration urbaine

 Voies de circulation secondaires existantes

 Bâti existant

Environnement et paysage

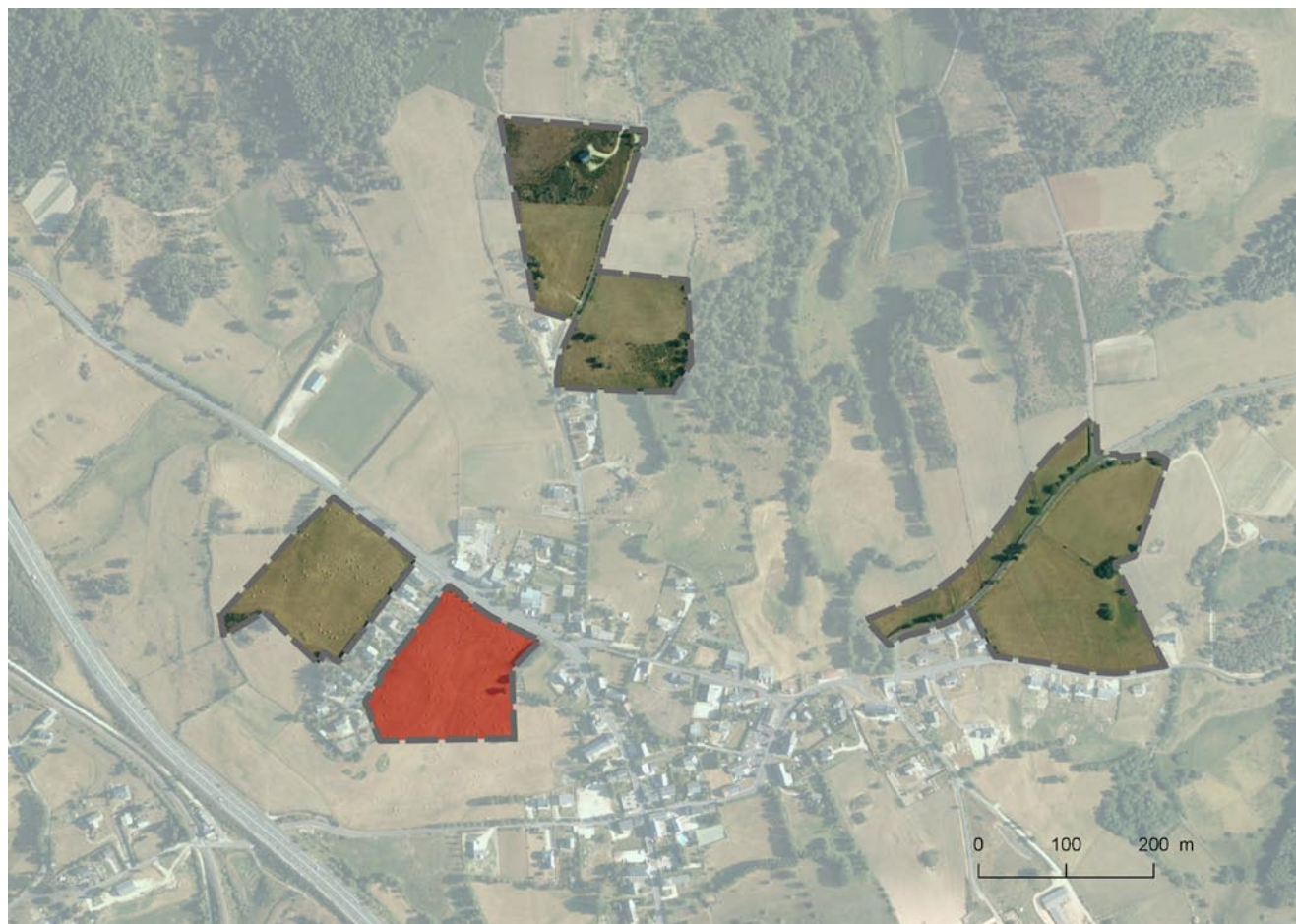
 Haie protégée au titre du L.151-19 du CU



Courbes de niveau tous les 1 m

0 50 100 m

Ouest de la Garde - Secteur 1AU (zone 1)



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Ouest de la Garde - Secteur 1AU (zone 1)» concerne un secteur de 2,33 ha,. Une construction est en cours de réalisation au Nord-Est de cette parcelle. Ainsi, seuls 2,22 ha sont réellement libres de construction.

Cette parcelle abrite une végétation correspondant à de la prairie de fauche (cf - *Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 54*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu faible. Son urbanisation est donc possible.

Ce secteur constitue une dent creuse de l'urbanisation, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

2. Prescriptions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (cf. article

AU 1.2).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **15 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'une topographie marquée : environ 10 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut, selon un axe Nord-Sud. Les contraintes liées au relief devront donc être prises en compte dans la conception des constructions et installations futures (*cf. Annexe*).

Par ailleurs, ce secteur 1AU a été délimité, dans sa partie Sud, par l'activité agricole. Une bande « agricole protégée » a été maintenue entre la future partie urbanisée du bourg de la Garde et l'Autoroute A75. Les nouvelles constructions réalisées au sein de ce secteur 1AU seront donc visibles depuis cet axe routier particulièrement fréquenté.

Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra ainsi être réalisé afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

Des éléments paysagers devront être **maintenus, voire créés**, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Ce secteur 1AU est également situé en densification du tissu urbain existant. Une attention toute particulière devra donc être accordée à l'intégration architecturale des nouvelles constructions, en lien avec les tissus avoisnants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante. Pour cela, il est notamment demandé de créer un front bâti au Nord du secteur, le long de la RD809, afin de garantir la continuité du bâti le long de cet axe structurant.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant**. Il ne s'agira pas de créer des accès directs sur la route départementale mais de privilégier les accès rue Gabriel Gourdon et rue des Narcisses.

Une **voirie à double sens** sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Une **aire de retournement** devra également être aménagée pour optimiser la desserte du secteur. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe des localisations de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

3 - Ouest de la Garde - Secteur 1AU

Légende

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur 1AU)
Objectif de densité : 15 lots minimum

 Front bâti à créer

Structuration urbaine

 Voies de circulation principales existantes

 Voies de circulation secondaires existantes

 A75

Environnement et paysage

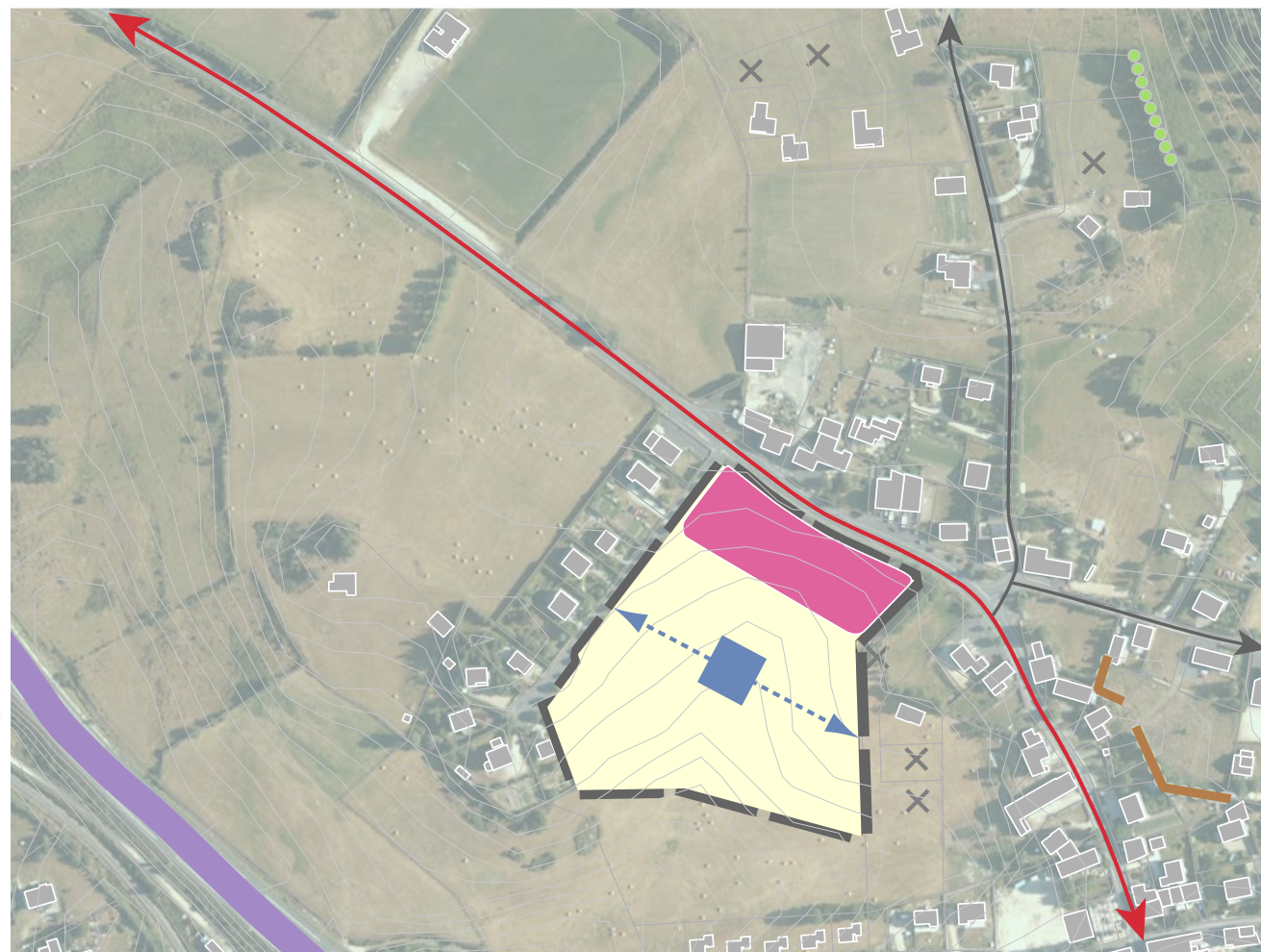
 Haie protégée au titre du L. 151-19 du CU

 Muret protégé au titre du L. 151-19 du CU

Circulation et desserte

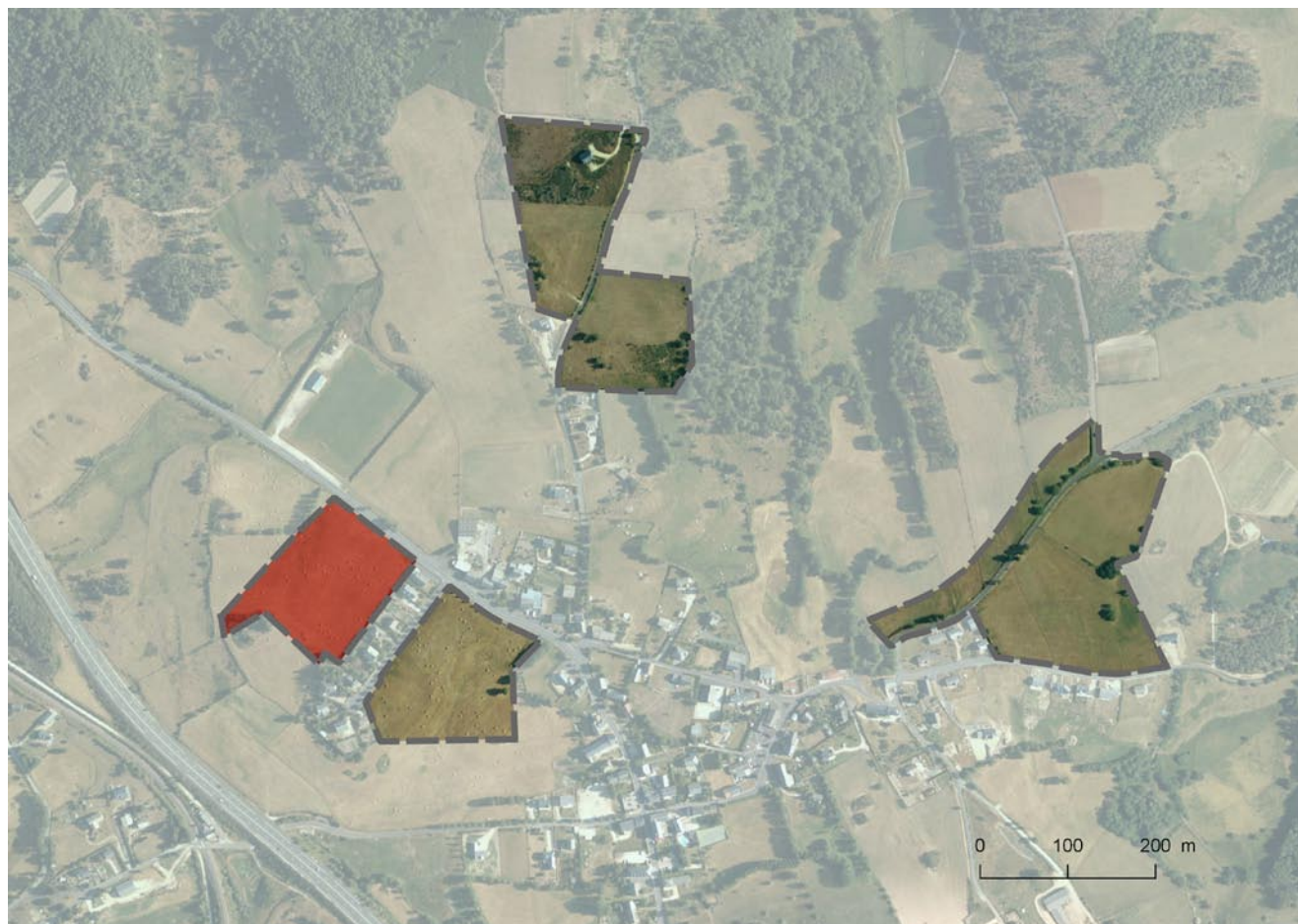
 Principe d'amorce de desserte à respecter - Double sens (localisation de principe)

 Aire de retournement (localisation de principe)



Courbes de niveau tous les 1 m

Ouest de la Garde - Secteur 1AU (zone 2)



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Ouest de la Garde - Secteur 1AU (zone 2)» concerne un secteur de 2,09 ha, constitué d'une parcelle actuellement vierge de toute urbanisation.

Celle-ci abrite une végétation correspondant en grande partie à de la prairie de fauche et, de façon plus anecdotique, à des landes (*cf - Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 2*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu faible à modéré. Son urbanisation est donc possible.

Ce secteur constitue une zone d'extension de l'urbanisation. Il sera amené à devenir l'«entrée Ouest» du bourg de la Garde. Il présente donc des enjeux forts en termes d'intégration paysagère et architecturale.

2. Prescriptions

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation (phasage)

Le secteur ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsqu'au moins 70% (vis-à-vis des lots minimum projetés) des permis de construire du Nord de la Garde - Secteur 1AU (zone 1) seront commencés.

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (cf. article AU 1.2).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **14 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'un relief variable : peu marqué dans une large moitié Nord-Est (environ 3 mètres de dénivelé selon un axe Nord-Est-Sud), il est plus prononcé sur le reste du secteur (6 mètres de dénivelé environ).

Si le secteur présente une faible variation de dénivelé, il est situé en entrée de bourg. Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et

des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

De plus, **des éléments paysagers** devront être **maintenus, voire créés**, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Les **limites à l'urbanisation** de ce secteur sont clairement définies et devront impérativement être respectées :

- Au Nord-Est : la route départementale 809 ;
- Au Sud : des constructions déjà existantes,
- Au Nord-Ouest : des zones humides.

Ces zones humides avaient été identifiées lors de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (approuvée le 20 juillet 2017). Cette déclaration de projet avait pour objectif l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone économique à l'Ouest du bourg de la Garde. Cette zone économique a été classée en zone Ux dans le

présent PLU, sa superficie a été réduite. Les espaces à enjeux environnementaux ont été classés en zone N.

Par ailleurs, elles font également l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et sont assorties de prescriptions spécifiques dans le règlement.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant**.

Une **voirie** sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Une **aire de retournement** devra également être aménagée pour optimiser la desserte du secteur. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe des localisations de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

4 - Ouest de la Garde - Secteur 1AU (zone 2)

Légende

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur 1AU)
Objectif de densité : 14 lots minimum

Structuration urbaine

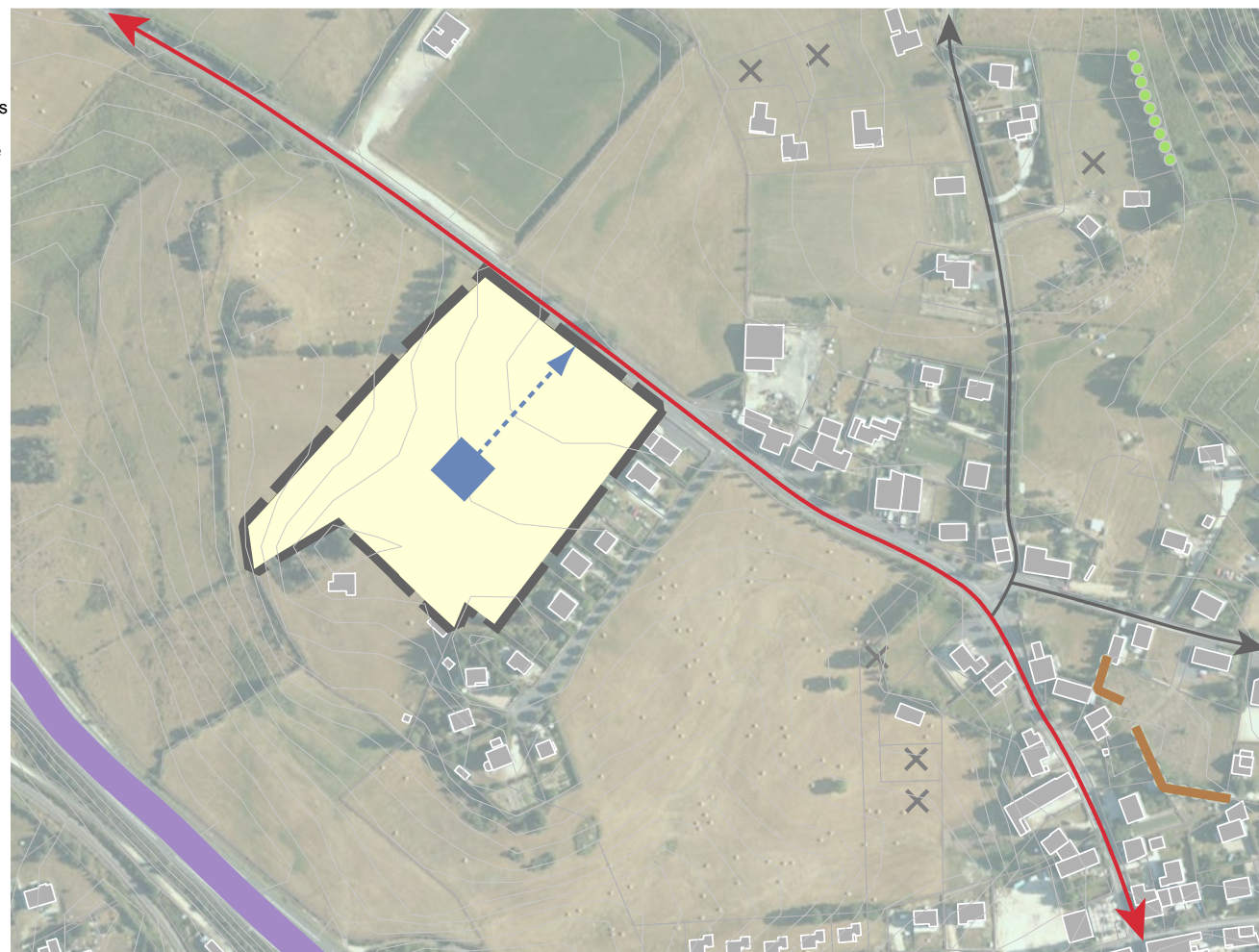
-  Voies de circulation principales existantes
-  Voies de circulation secondaires existantes
-  A75

Environnement et paysage

-  Haie protégée au titre du L.151-19 du CU
-  Muret protégé au titre du L.151-19 du CU

Circulation et desserte

-  Principe d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe)
-  Aire de retournement (localisation de principe)



Courbes de niveau tous les 1 m

Est de la Garde - Secteur 1AU



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Est de la Garde - Secteur 1AU» concerne un secteur de 1,72 ha, constitué d'une parcelle actuellement vierge de toute urbanisation.

Celle-ci abrite une végétation correspondant à de la prairie de fauche (cf - *Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 4*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu faible à modéré. Son urbanisation est donc possible.

Ce secteur constitue une dent creuse de l'urbanisation, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

Par ailleurs, cet espace, tout comme ceux situés aux alentours, sera amené à devenir l'«entrée Est» du bourg de la Garde.

2. Prescriptions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plu-

sieurs opérations d'aménagement (cf. article AU 1.2).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **14 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'une topographie marquée : environ 10 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut, selon un axe Est-Ouest. Les contraintes liées au relief devront donc être prises en compte dans la conception des constructions et installations futures (cf. *Annexe*).

A cette variation de dénivelé s'ajoute une localisation en entrée de bourg. Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

De plus, **des éléments paysagers** devront

être **maintenus, voire créés**, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant** (rue du l'Ouradou et rue de Pranla).

Une **voirie à double sens** sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Une **aire de retournement** devra également être aménagée pour optimiser la desserte du secteur. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe des localisations de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

5 - Est de la Garde - Secteur 1AU

Légende

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur 1AU)
Objectif de densité : 14 lots minimum

Structuration urbaine

 Voies de circulation secondaires existantes

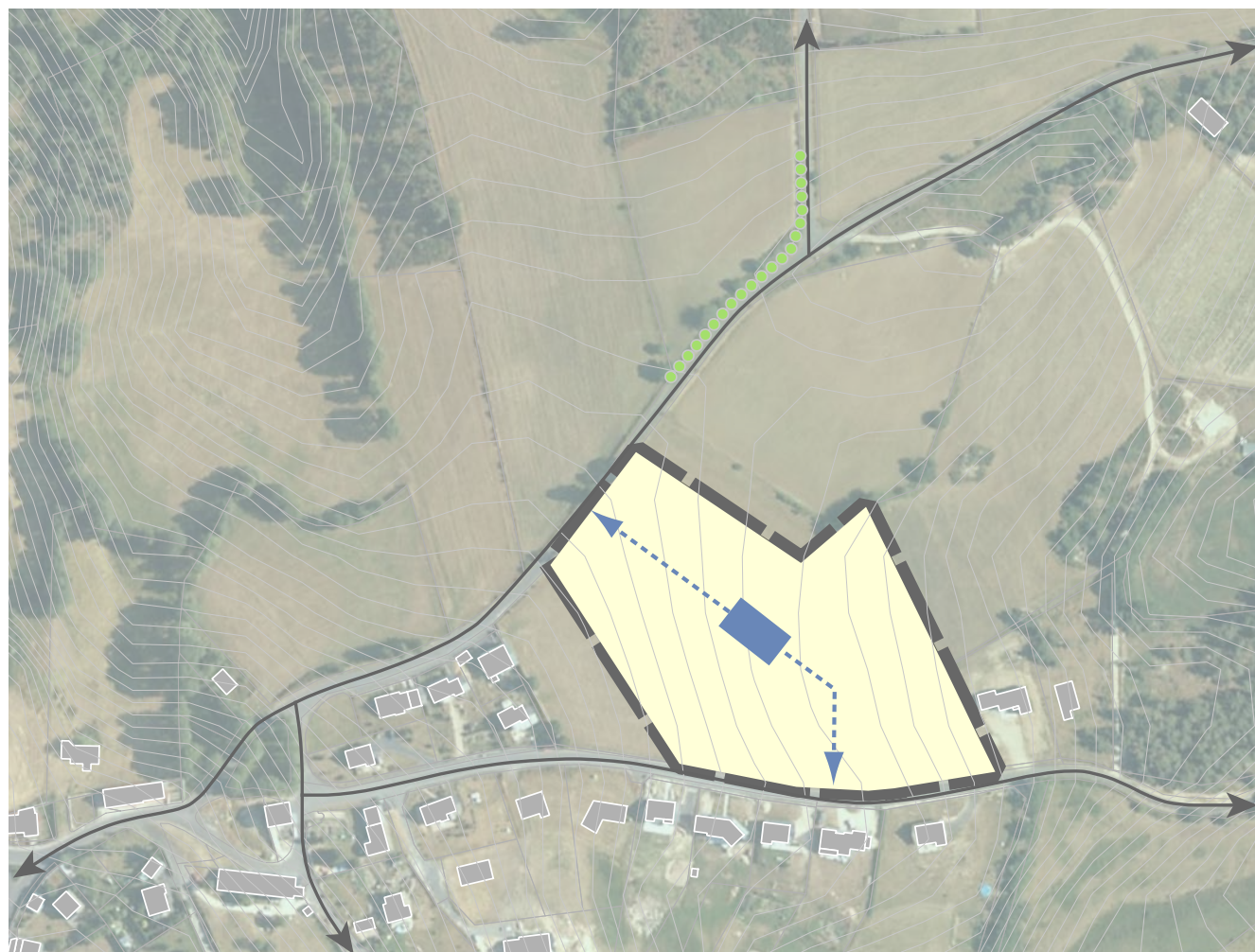
Environnement et paysage

 Haie protégée au titre du L. 151-19 du CU

Circulation et desserte

 Principe d'amorce de desserte à respecter - Double sens (localisation de principe)

 Aire de retournement (localisation de principe)



Courbes de niveau tous les 1 m

0 50 100 m

Est de la Garde - Secteur Ub (zone 1)



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Est de la Garde - Secteur Ub (zone 1)» concerne un secteur de 0,33 ha, constitué d'une parcelle actuellement vierge de toute urbanisation.

Celle-ci abrite une végétation correspondant à de la prairie de fauche (cf - *Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 29*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu modéré. Son urbanisation est donc possible.

Ce secteur constitue une dent creuse de l'urbanisation, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

Par ailleurs, cet espace, tout comme ceux situés aux alentours, sera amené à devenir l'«entrée Est» du bourg de la Garde.

2. Prescriptions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (cf. article U 1.2). Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **2 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'un relief marqué : environ 5 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut, selon un axe Est-Ouest.

A cette variation de dénivelé s'ajoute une localisation en entrée de bourg. Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonali-

tés en rapport avec l'ambiance existante.

De plus, **des éléments paysagers** devront être **maintenus, voire créés**, notamment en limite Sud-Ouest du secteur, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant** (rue du l'Ouradou et rue de Pranla).

6 - Est de la Garde - Secteur Ub (zone 1)

Légende

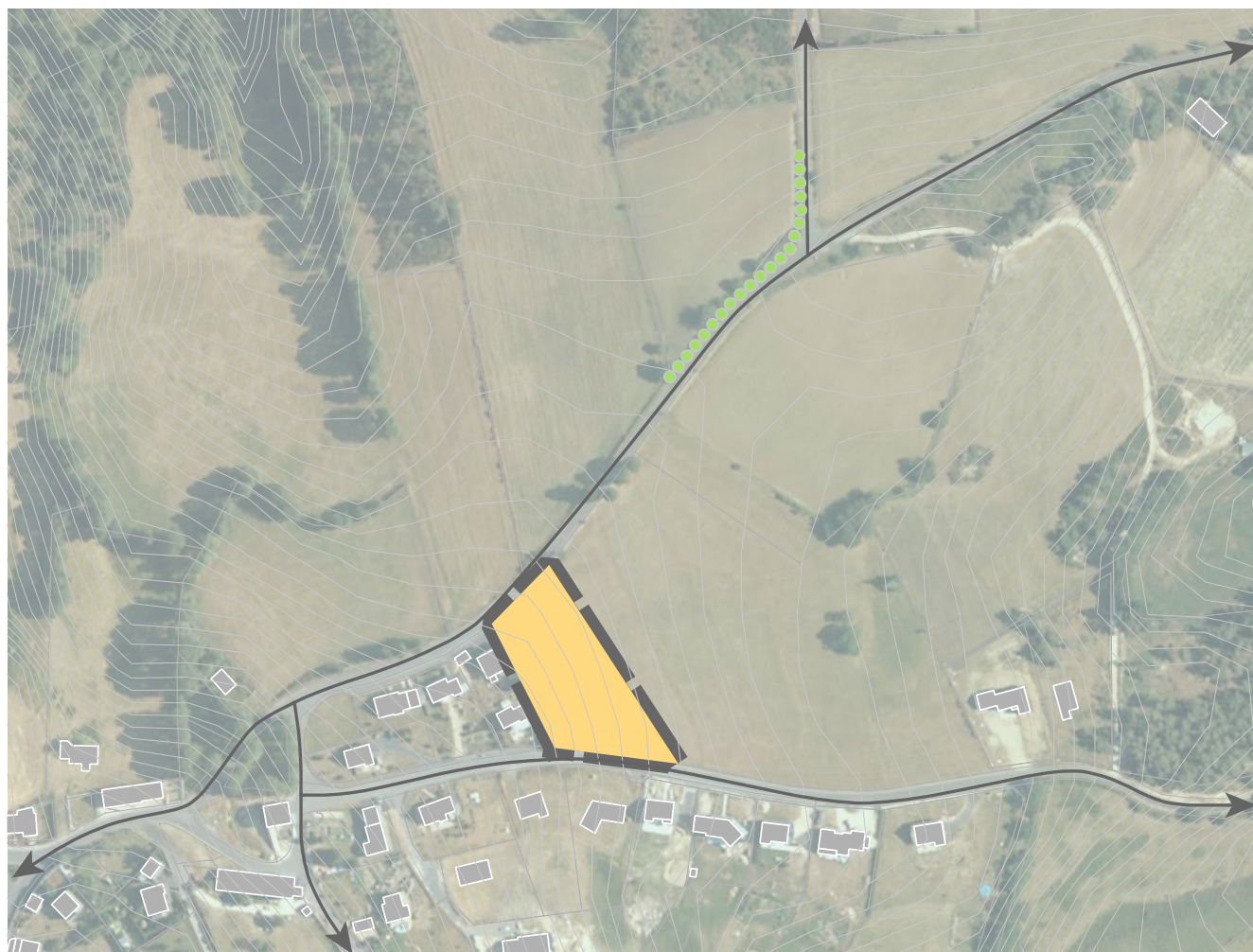
 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur Ub)
Objectif de densité : 2 lots minimum

Structuration urbaine

 Voies de circulation secondaires existantes

Environnement et paysage

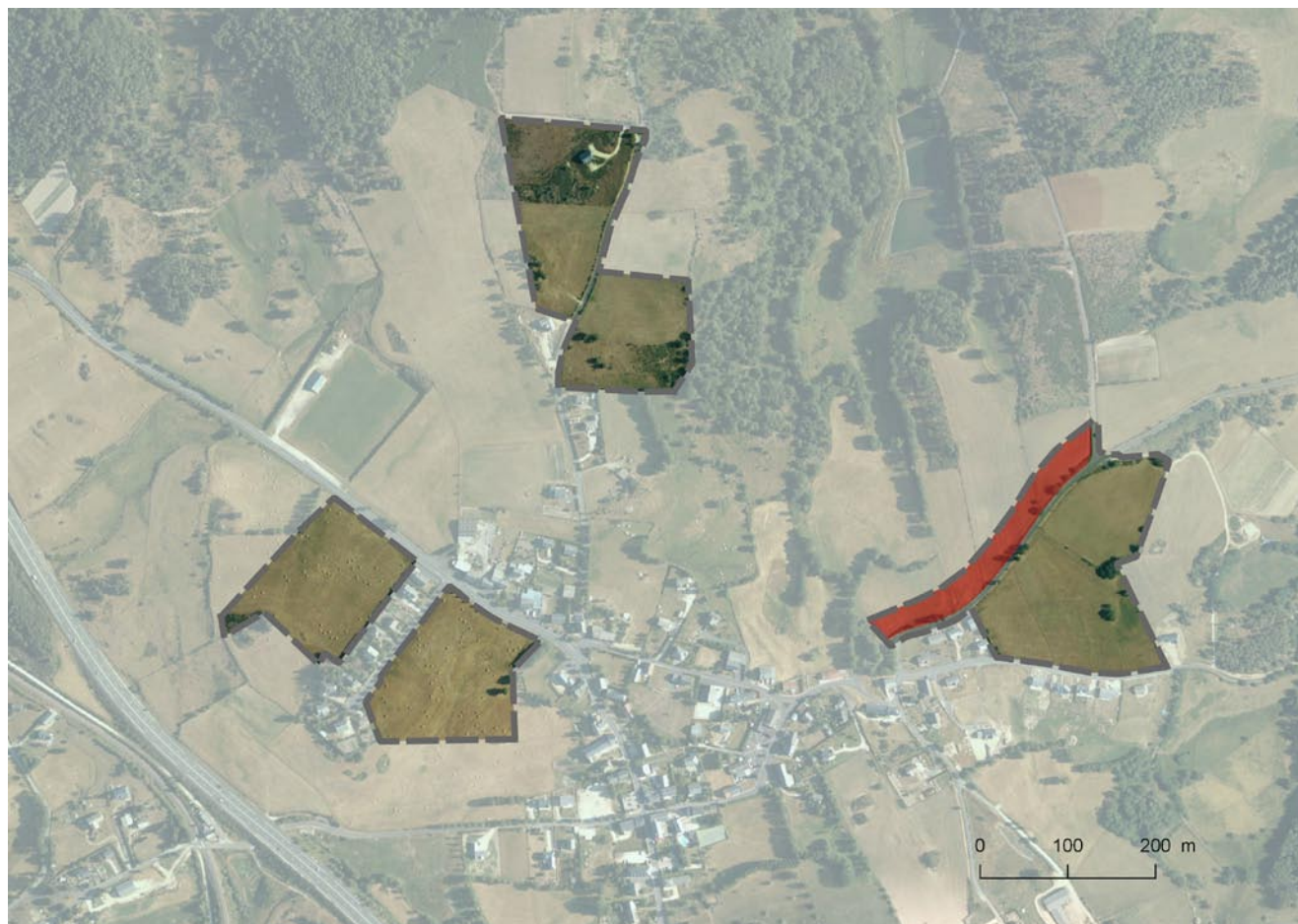
 Haie protégée au titre du L. 151-19 du CU



Courbes de niveau tous les 1 m

0 50 100 m

Est de la Garde - Secteur Ub (zone 2)



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Est de la Garde - Secteur Ub (zone 2)» concerne un secteur de 1,04 ha, constitué d'une parcelle actuellement vierge de toute urbanisation.

Celle-ci abrite une végétation correspondant à de la prairie de fauche et à de la culture ou prairie temporaire (*cf - Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 33*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu nul à modéré. Son urbanisation est donc possible.

Ce secteur constitue une zone d'extension de l'urbanisation. Il sera amené à devenir l'«entrée Est» du bourg de la Garde, en lien avec les secteurs de développement situés à proximité. Il présente donc des enjeux forts en termes d'intégration paysagère.

Par ailleurs, cet espace est situé le long de la rue du l'Ouradou. En raison de sa forme allongée, il est indispensable de veiller à ce que l'aménagement de ce secteur ne contribue pas à un étalement linéaire de l'urbanisation. Pour cela des voies d'accès permettant un éventuel aménagement des parcelles situées au Nord-Ouest du secteur devront être prévues. Il s'agit donc, avant tout, de réfléchir à une morphologie urbaine globale et de ne pas empêcher la poursuite du développement de ce secteur.

2. Prescriptions **Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (cf. article U 1.2). Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **6 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Des densités différentes ont été imposées au sein de cette OAP, en tenant compte des caractéristiques du site (cf. *schéma descriptif de l'OAP*).

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'un relief très marqué : environ 18 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut, selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest. Les contraintes liées au relief devront donc être prises en compte dans la conception des constructions et installations futures (cf. *Annexe*).

Par ailleurs, le dénivelé est variable : peu marqué dans une large moitié Nord-Est (environ 3 mètres de dénivelé), il est plus prononcé dans la partie Sud-Ouest (11 mètres de dénivelé environ).

Ce secteur est également situé en entrée de bourg. Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

De plus, **des éléments paysagers** devront être **maintenus, voire créés**, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Une haie devra être préservée au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme, notamment en raison de son rôle en termes de biodiversité.

Afin de permettre la desserte du secteur, la haie identifiée pourra être traversée, à condition qu'un linéaire à minima égal à 1,5 fois le linéaire arraché soit replanté (cf. Article AU13).

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant** (rue du l'Ouradou).

Plusieurs **voiries** seront réalisées pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Ces accès devront également permettre un éventuel développement de l'urbanisation au Nord-Ouest du secteur, et ne pas favoriser un étalement linéaire de l'urbanisation.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe des localisations de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

7 - Est de la Garde - Secteur Ub (zone 2)

Légende

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

 Objectif de densité imposé : 2 lots minimum

 Objectif de densité imposé : 3 lots minimum

Structuration urbaine

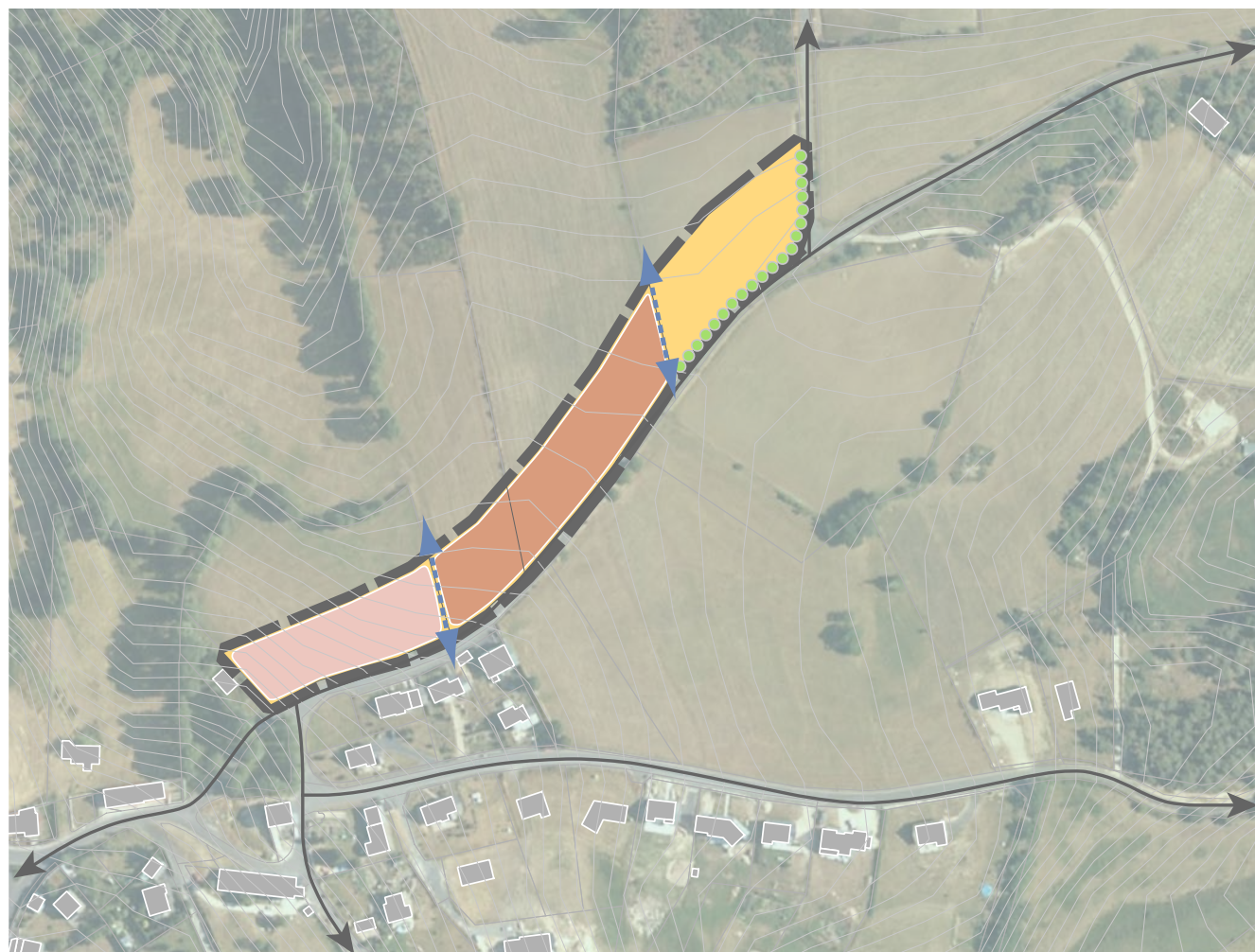
 Voies de circulation secondaires existantes

Environnement et paysage

 Haie protégée au titre du L.151-19 du CU

Circulation et desserte

 Principe d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe)



Courbes de niveau tous les 1 m

0 50 100 m

Est de la Garde - Secteur Ub (lotissement)



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Est de la Garde - Secteur Ub (lotissement)» concerne un secteur de 1,37 ha, constitué d'une parcelle actuellement vierge de toute urbanisation.

Celle-ci abrite une végétation correspondant à de la prairie maigre et de la lande à genêts (cf - *Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 28*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu nul à modéré. Son urbanisation est donc possible.

Ce secteur constitue une zone d'extension de l'urbanisation. Il sera amené à devenir l'«entrée Est» du bourg de la Garde, en lien avec les secteurs de développement situés à proximité. Il présente donc des enjeux forts en termes d'intégration paysagère.

Par ailleurs, cet espace a d'ores-et-déjà été loti en vue de son futur aménagement. La présente OAP reprend les principes d'aménagement de ce lotissement.

2. Prescriptions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (cf. article U 1.2). Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **17 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'un relief modéré : environ 7 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut, selon un axe Nord/Sud.

Ce secteur est également situé en entrée de bourg. Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'am-

biance existante.

De plus, **des éléments paysagers** devront être **maintenus, voire créés**, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant** (rue du l'Ouradou).

Une **voirie** sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Une **aire de retournement** devra également être aménagée pour optimiser la desserte du secteur. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe des localisations de principe. Sa localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

8 - Est de la Garde - Secteur Ub (lotissement)

Légende

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur Ub)
Objectif : 17 lots

Structuration urbaine

 Voies de circulation secondaires existantes

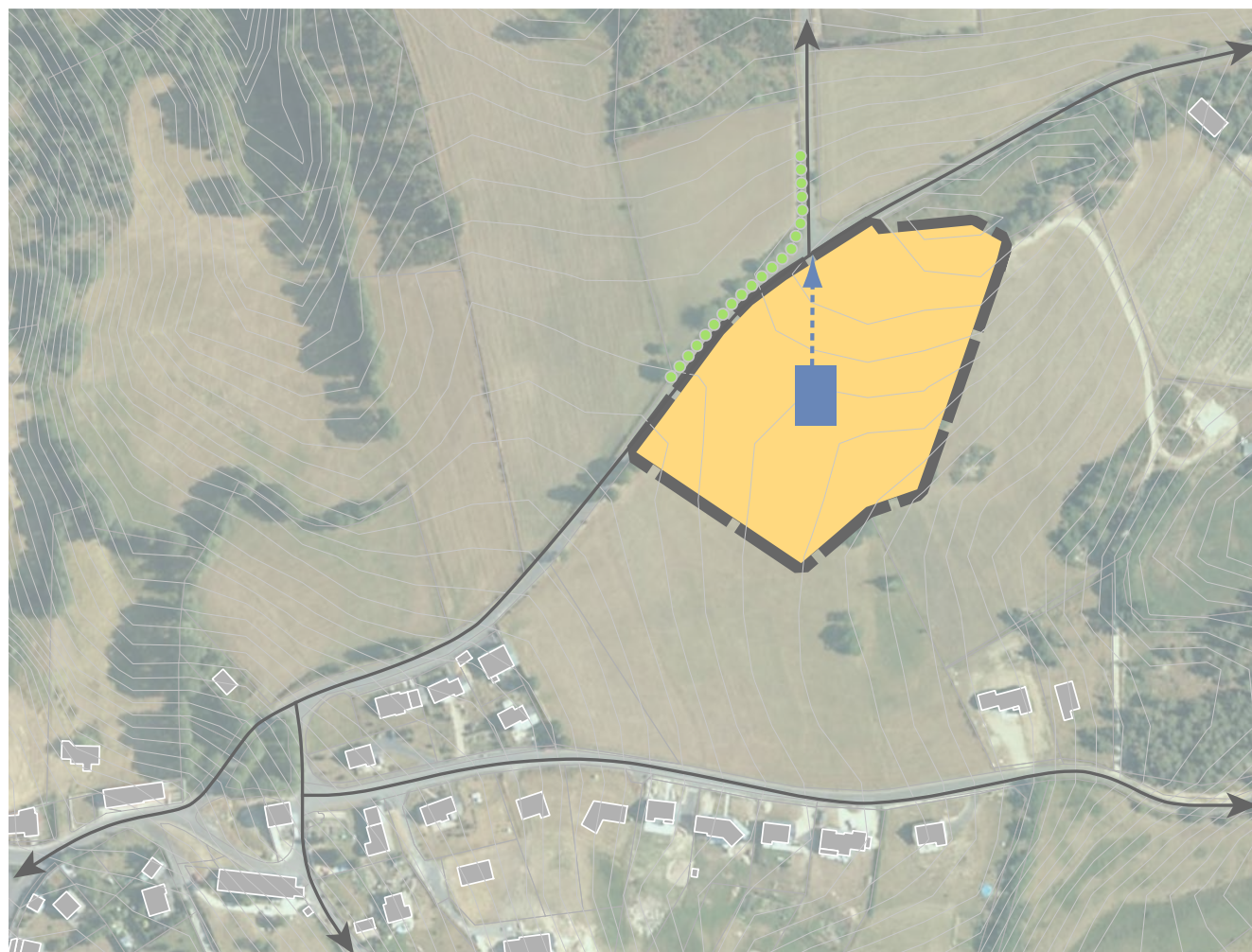
Environnement et paysage

 Haie protégée au titre du L. 151-19 du CU

Circulation et desserte

 Principe d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe)

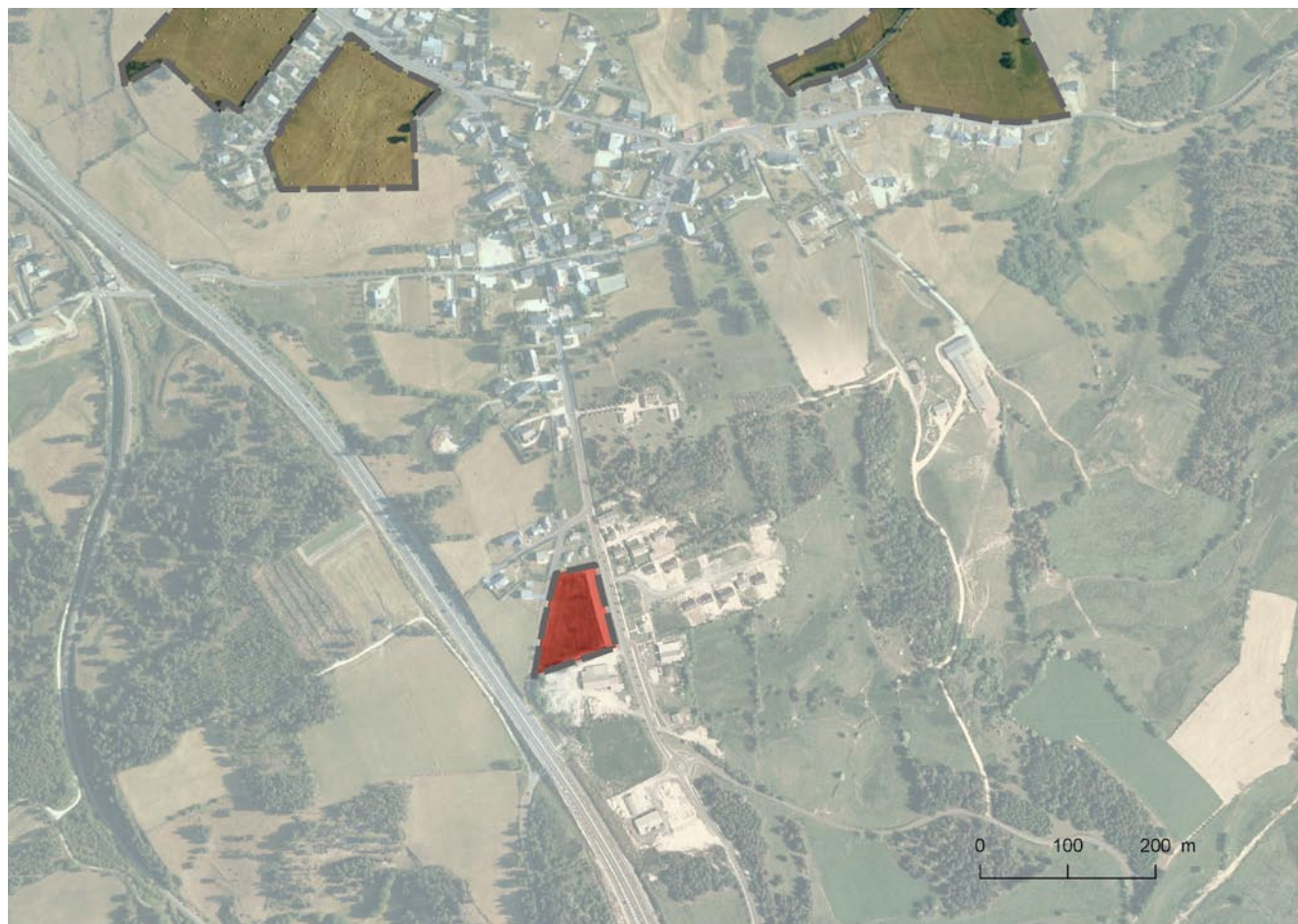
 Aire de retournement (localisation de principe)



Courbes de niveau tous les 1 m

0 50 100 m

Bel-Air - Secteur Ub



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Bel-Air - Secteur Ub» concerne un secteur de 0,73 ha, constitué d'une parcelle actuellement vierge de toute urbanisation.

Celle-ci abrite une végétation correspondant à de la culture ou prairie temporaire (*cf - Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 5*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu nul. Son urbanisation est donc possible.

Ce secteur constitue une dent creuse de l'urbanisation, il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti déjà existant et les nouvelles constructions.

De plus, ce secteur est visible depuis l'A75. Cette covisibilité renforce la nécessité d'une bonne intégration paysagère et architecturale des constructions réalisées.

2. Prescriptions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (cf. article U 1.2). Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **5 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'un relief modéré : environ 4 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut, selon un axe Est-Ouest.

De plus, comme cela a été mentionné précédemment, les nouvelles constructions réalisées au sein de ce secteur Ub seront visibles depuis l'A75, axe routier particulièrement fréquenté.

Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra donc être réalisé afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

Des éléments paysagers devront être **maintenus, voire créés**, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage.

Ce secteur 1AU est également situé en densification du tissu urbain existant. Une attention toute particulière devra donc être accordée à l'intégration architecturale des nouvelles constructions, en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant**. Il ne s'agira pas de créer des accès directs sur la route départementale mais de privilégier les accès sur le chemin des Combejouves.

Une **voirie** sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Une **aire de retournement** devra également être aménagée pour optimiser la desserte du secteur.

L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation fixe des localisations de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

9 - Bel-Air - Secteur Ub

Légende

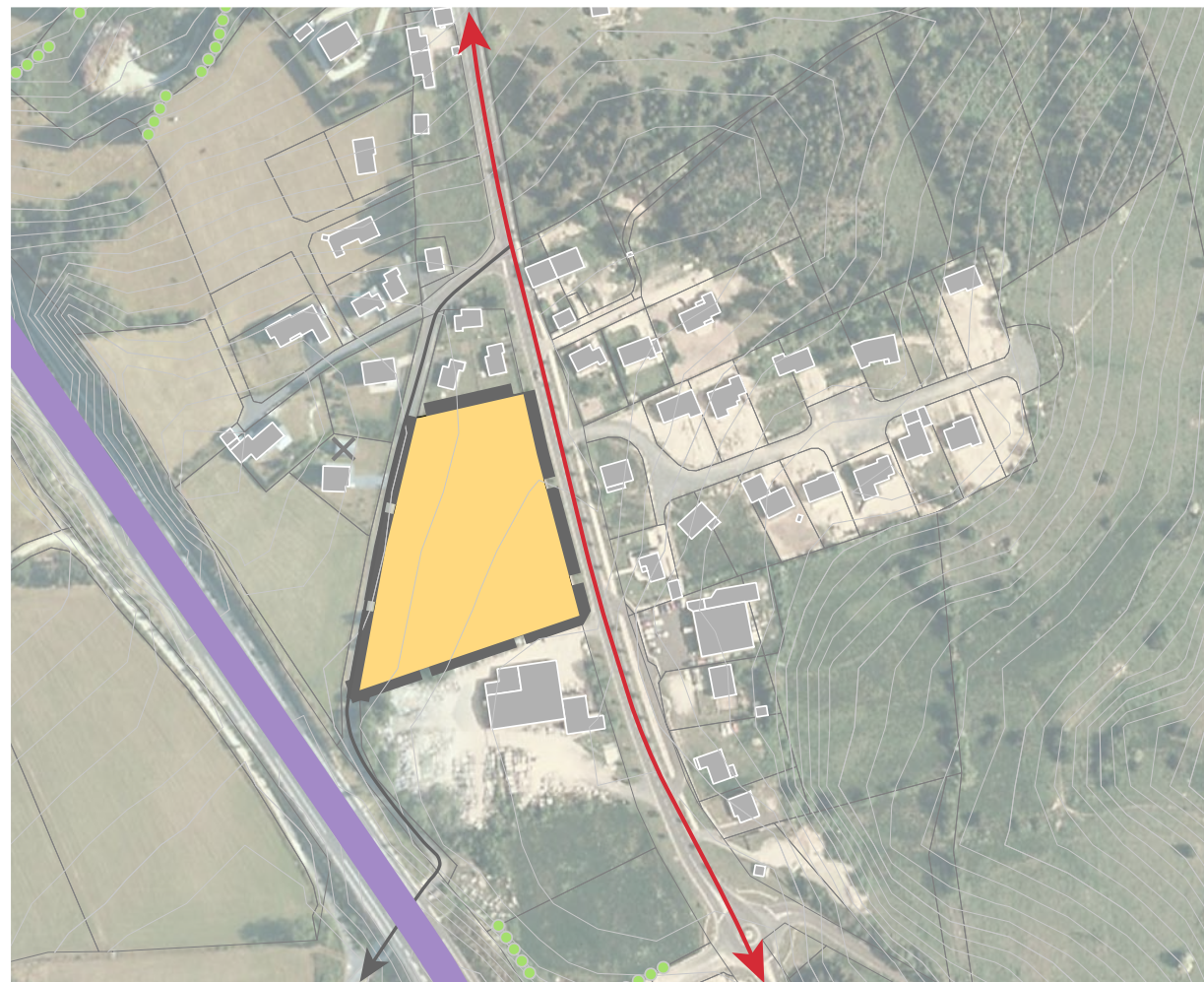
-  Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur Ub)
Objectif de densité : 5 lots minimum

Structuration urbaine

-  Voies de circulation principales existantes
 Voies de circulation secondaires existantes
 A75

Environnement et paysage

-  Haie protégée au titre du L.151-19 du CU



Courbes de niveau tous les 1 m

0 50 100 m

Orfeuille - Secteur Ub



1. Présentation

Le périmètre d'OAP «Orfeuille - Secteur Ub» concerne un secteur de 0,59 ha, constitué d'une parcelle actuellement vierge de toute urbanisation. Il est situé à proximité de la commune de Blavignac (environ 80 mètres de la limite communale).

Cette parcelle abrite une végétation correspondant à de la culture ou prairie temporaire et à de la friche (cf - *Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 57*). D'après ce diagnostic environnemental (Rural Concept, Mai 2019), cet espace présente un enjeu faible à nul. Son urbanisation est donc possible.

Ce secteur constitue une zone d'extension de l'urbanisation. Il sera amené à devenir la «face» Sud-Est du hameau d'Orfeuille. Il présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il sera donc indispensable d'assurer une transition qualitative entre espace bâti et espace naturel.

2. Prescriptions

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Au sein de ce secteur, les constructions seront réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement (cf. article U 1.2). Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre à minima la création de **5 lots**, foncier nécessaire aux équipements publics déduit ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fait l'objet d'un relief modéré : environ 6 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut, selon un axe Nord-Sud.

De plus, comme cela a été mentionné précédemment, les nouvelles constructions réalisées au sein de ce secteur Ub constitueront la «face» Sud-Est du hameau.

Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra donc être réalisé afin de limiter l'impact de ces dernières dans le grand paysage.

Des éléments paysagers devront être **maintenus, voire créés**, afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

Un muret, situé au Nord-Est du secteur, **devra être préservé** au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme, notamment en raison de son rôle en termes de biodiversité.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'**accès en cohérence avec l'existant**.

Une **voirie** sera réalisée pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions. Une **aire de retournement** devra également être aménagée pour optimiser la desserte du secteur. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation fixe des localisations de principe. Leur localisation définitive sera affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

10 - Orfeuille - Secteur Ub

Légende

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme (secteur Ub)
Objectif de densité : 5 lots minimum

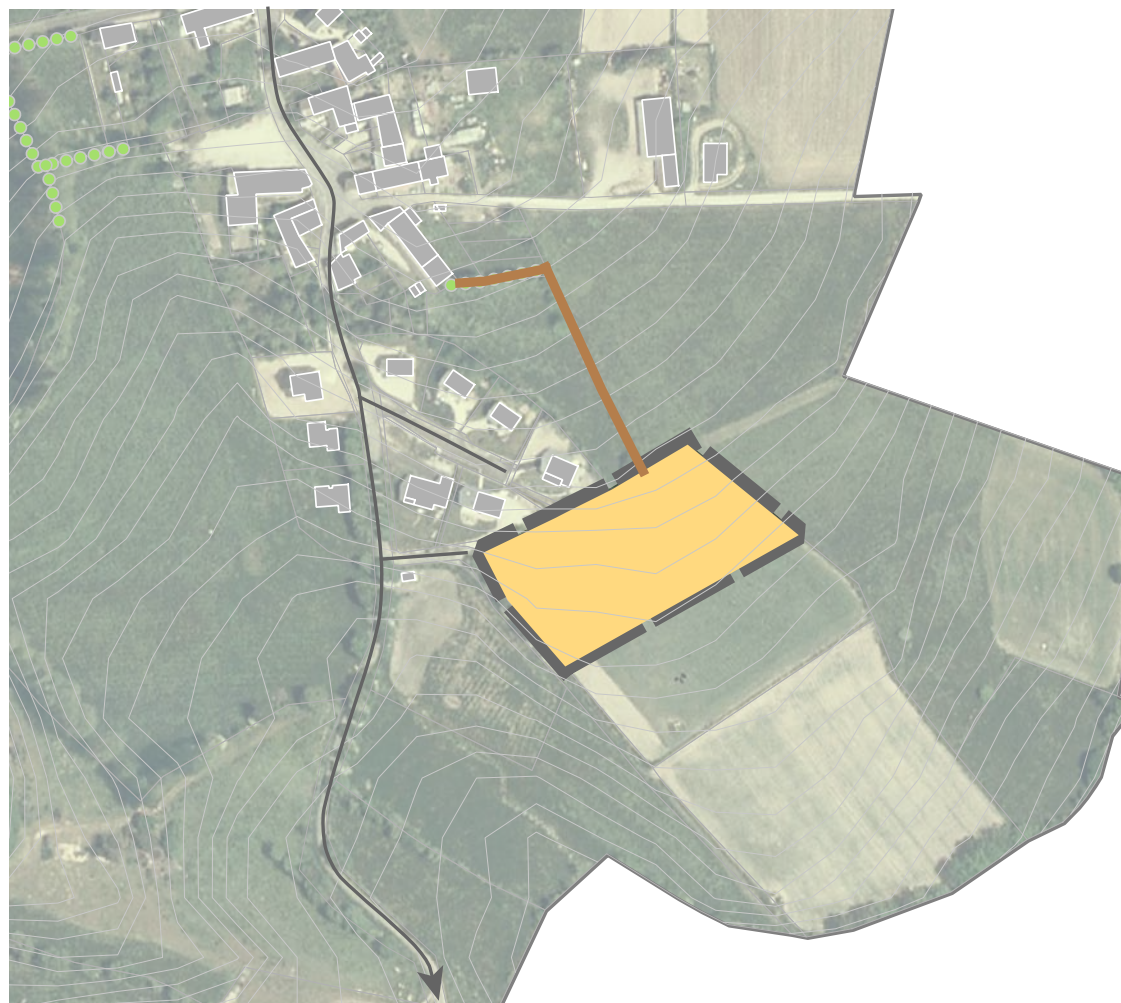
Structuration urbaine

 Voies de circulation secondaires existantes

Environnement et paysage

 Haie protégée au titre du L. 151-19 du CU

 Muret protégé au titre du L. 151-19 du CU



Courbes de niveau tous les 1 m

0 50 100 m

Annexe - 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

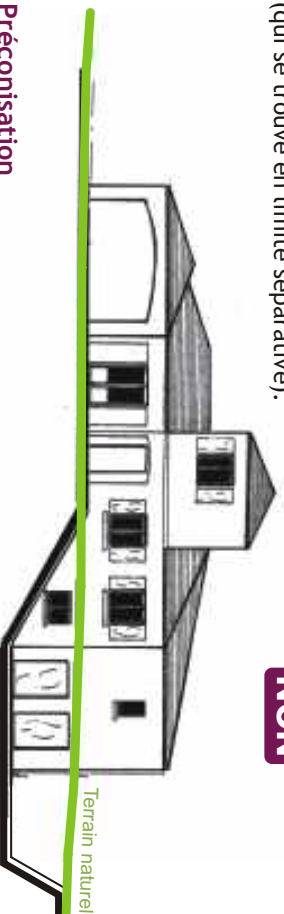


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

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.

Adaptation au sol et positionnement des constructions

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.

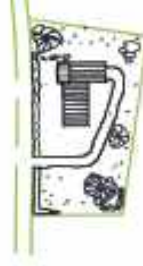
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

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



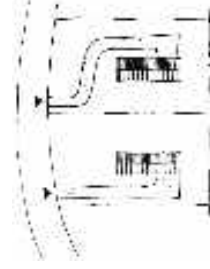
OUI

Car accès direct au garage



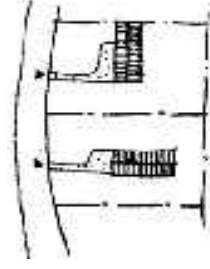
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules.



OUI

l'accès au garage est direct.



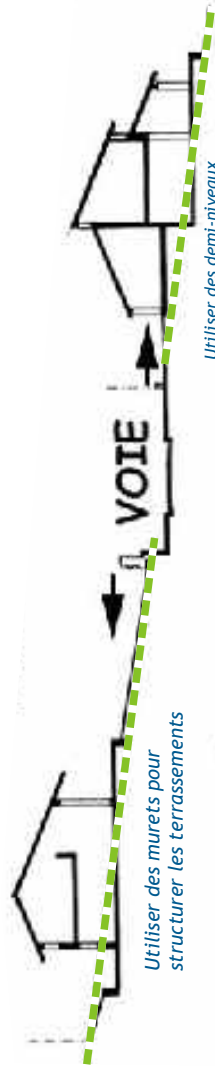
B Adaptation des volumes au terrain en pente

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

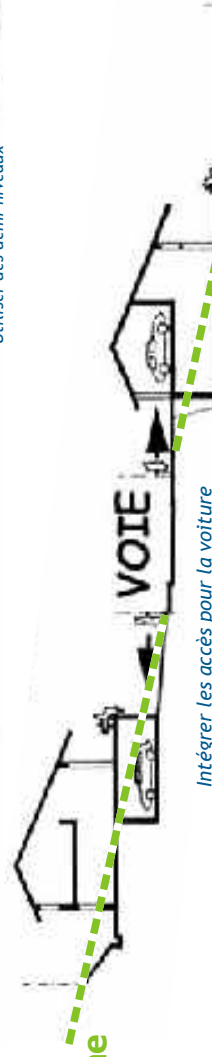
OUI

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

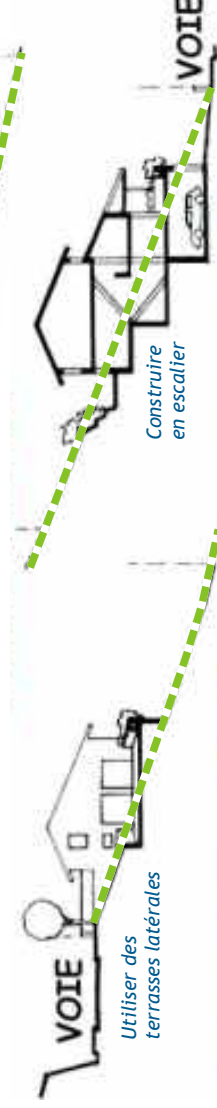
① Faible pente



② Pente moyenne



③ Pente forte



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



► 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



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



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

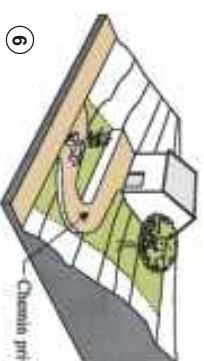


NON

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



► 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)



Exemples



► **Façage 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.

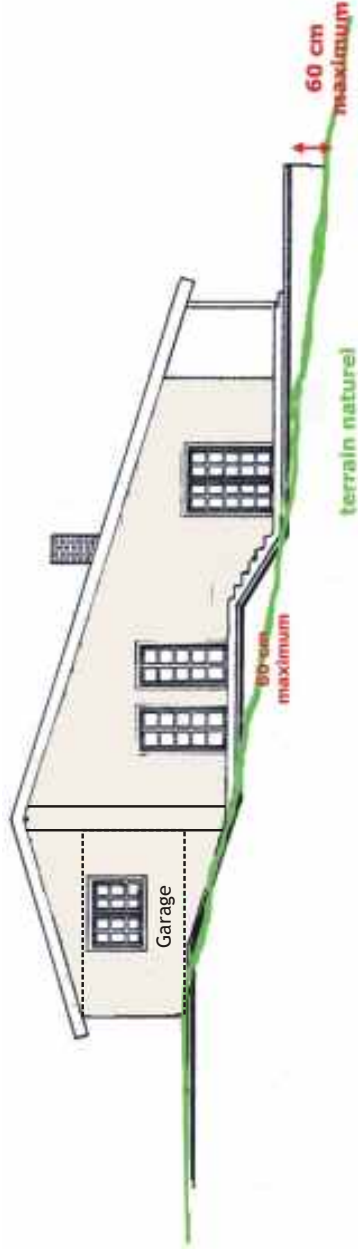
► **Façage parallèle aux courbes de niveaux**



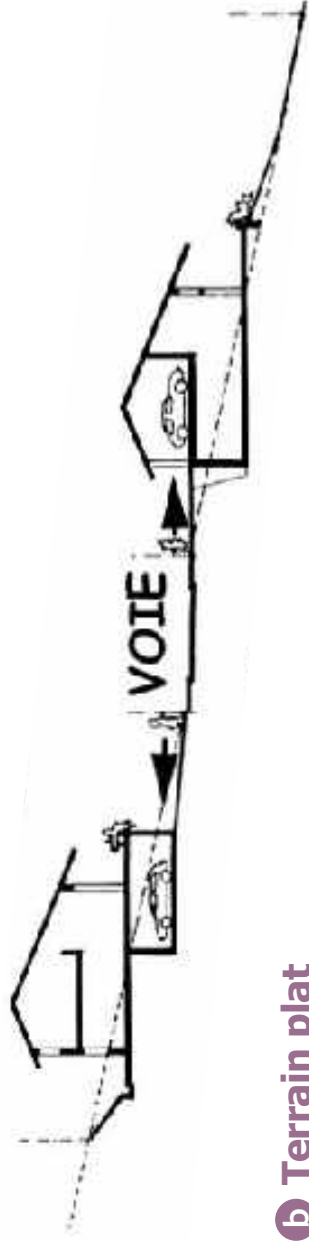
Préconisations

a Terrain en pente

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

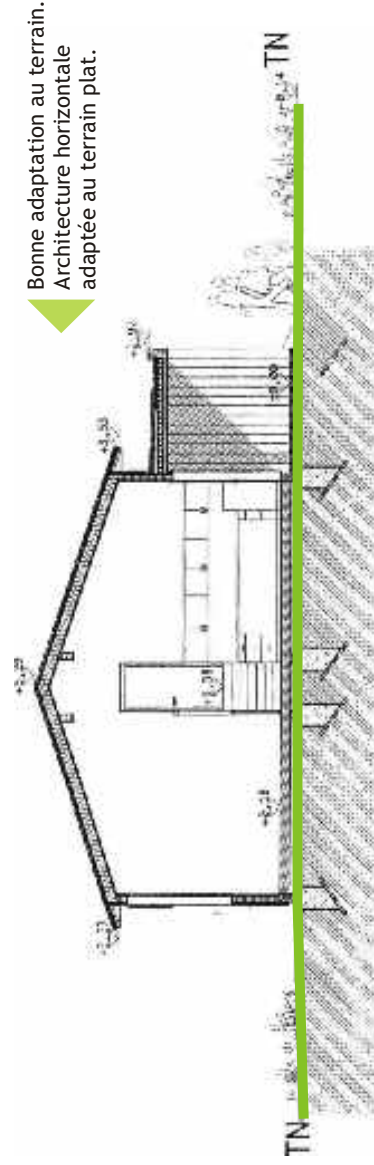


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies.
Intégrer les accès pour la voiture.



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



rédaction & illustrations : CAUE du Tarn - création graphique & mise en page : alpha graph - 81 réalmont - 05 63 45 50 41 - alpha.graph@wanadoo.fr
copyright CAUE du Tarn - DÉCEMBRE 2004