



Commune de Pavezin



**Projet arrêté le:** 24 mai 2018

**APPROBATION:**

**MODIFICATION:**



# Plan Local d'Urbanisme

**3a** Orientations  
d'aménagement  
et de programmation

# **Sommaire**

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>Préambule et définitions :</b>	<b>3</b>
<b>1. Plan de situation des 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>	<b>4</b>
<b>2- Atouts et contraintes communs aux 3 périmètres d'OAP à prendre en compte</b>	<b>6</b>
2-1- Les atouts du secteur à préserver ou dont il convient de tenir compte :	6
2-2- Les contraintes du secteur dont il convient de tenir compte :	8
<b>3- Orientations littérales d'aménagement sur les 3 sites d'OAP</b>	<b>10</b>
3-1- Site d'OAP n°1 :	10
3-2- Site d'OAP n°2 :	10
3-3- Site d'OAP n°3 :	11
<b>4- Orientations graphiques d'aménagement sur les 3 sites d'OAP</b>	<b>13</b>
<b>5- Orientations architecturales et d'implantation</b>	<b>16</b>
5-1- Prise en compte de l'environnement :	16
5-2- Implantation des constructions dans la pente du terrain :	16
5-3- Volumes bâtis :	18
<b>6- Références architecturales</b>	<b>19</b>

## Préambule et définitions :

Conformément à l'article L 151-7 du Code de l'urbanisme :

« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 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 ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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.

Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36 (...).

## **1. Plan de situation des 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

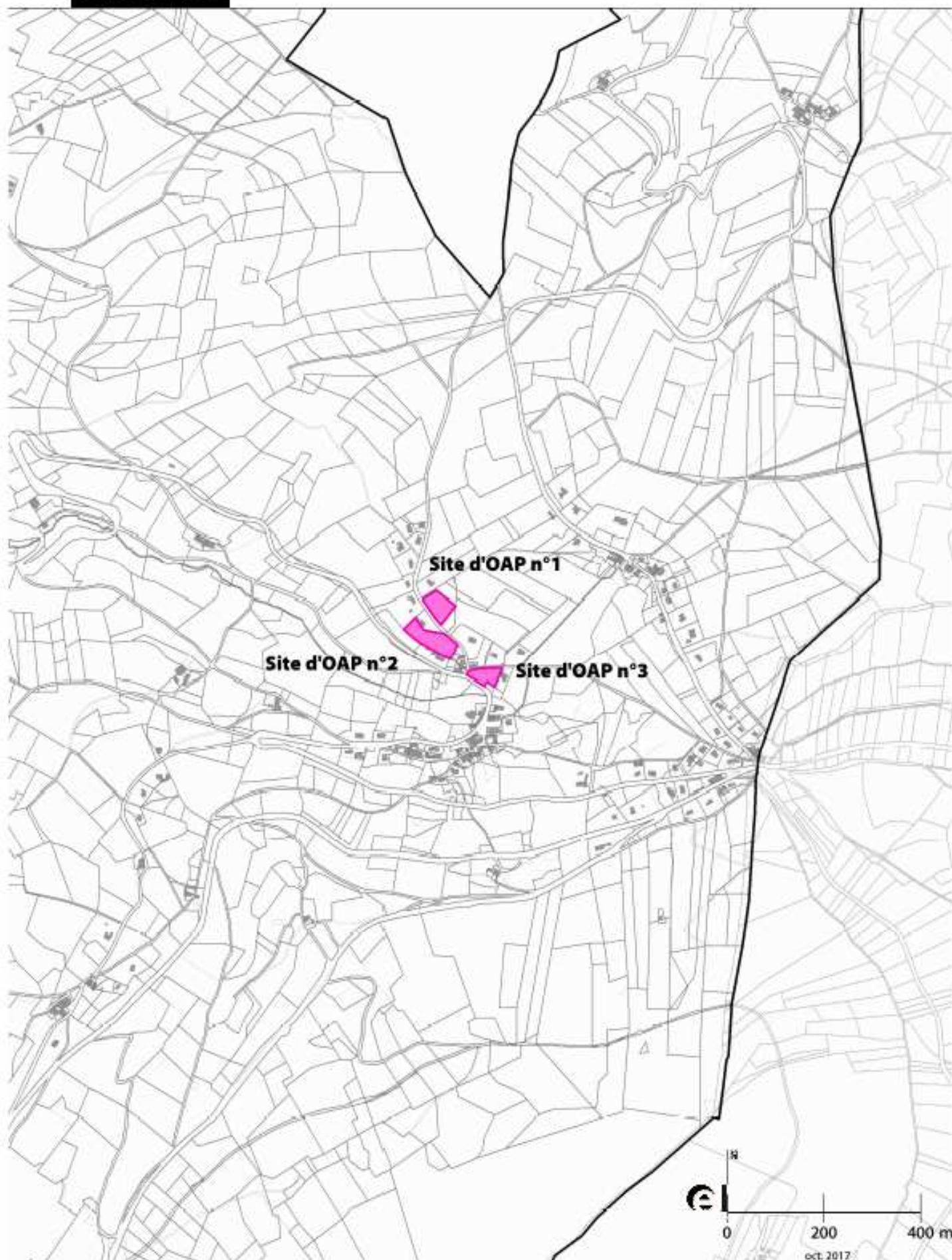
Les terrains concernés sont situés dans le prolongement nord du bourg de Pavezin, dans laquelle les constructions récentes se sont développées sous la forme de maisons individuelles récentes.

Ce secteur représente le lieu privilégié d'extension de l'urbanisation sur la commune de Pavezin.

Il s'agit d'un versant bien exposé au sud : exposition idéale pour la réalisation de bâtiments à faible consommation d'énergie.

# Plan de situation des Orientations d'aménagement et de programmation

Commune de Pavezin



## 2- Atouts et contraintes communs aux 3 périmètres d'OAP à prendre en compte

### 2-1- Les atouts du secteur à préserver ou dont il convient de tenir compte :

- les deux anciennes bâtisses d'intérêt architecturales marquant l'entrée du secteur. De par leurs volumes simples, leur implantation et leur qualité de construction (maçonnerie toiture) ; elles sont des références qu'il est recommandé d'étudier et de réutiliser à l'occasion de la conception des nouveaux bâtiments.
- la pente du terrain orientée au sud = meilleure orientation qui soit pour la réalisation de bâtiments bioclimatiques. Par ailleurs, ce versant offre des vues agréables sur la hêtraie dominant le village (hêtraie).
- les amorces de voie depuis la rue. elles peuvent être réutilisées pour accéder aux sites n°1 et n°2.
- les chemins piétons ruraux (itinéraires bucoliques) en direction du village et du col de Pavezin. Il s'agira de les préserver comme itinéraires piétons privilégiés pour accéder au village et au col.

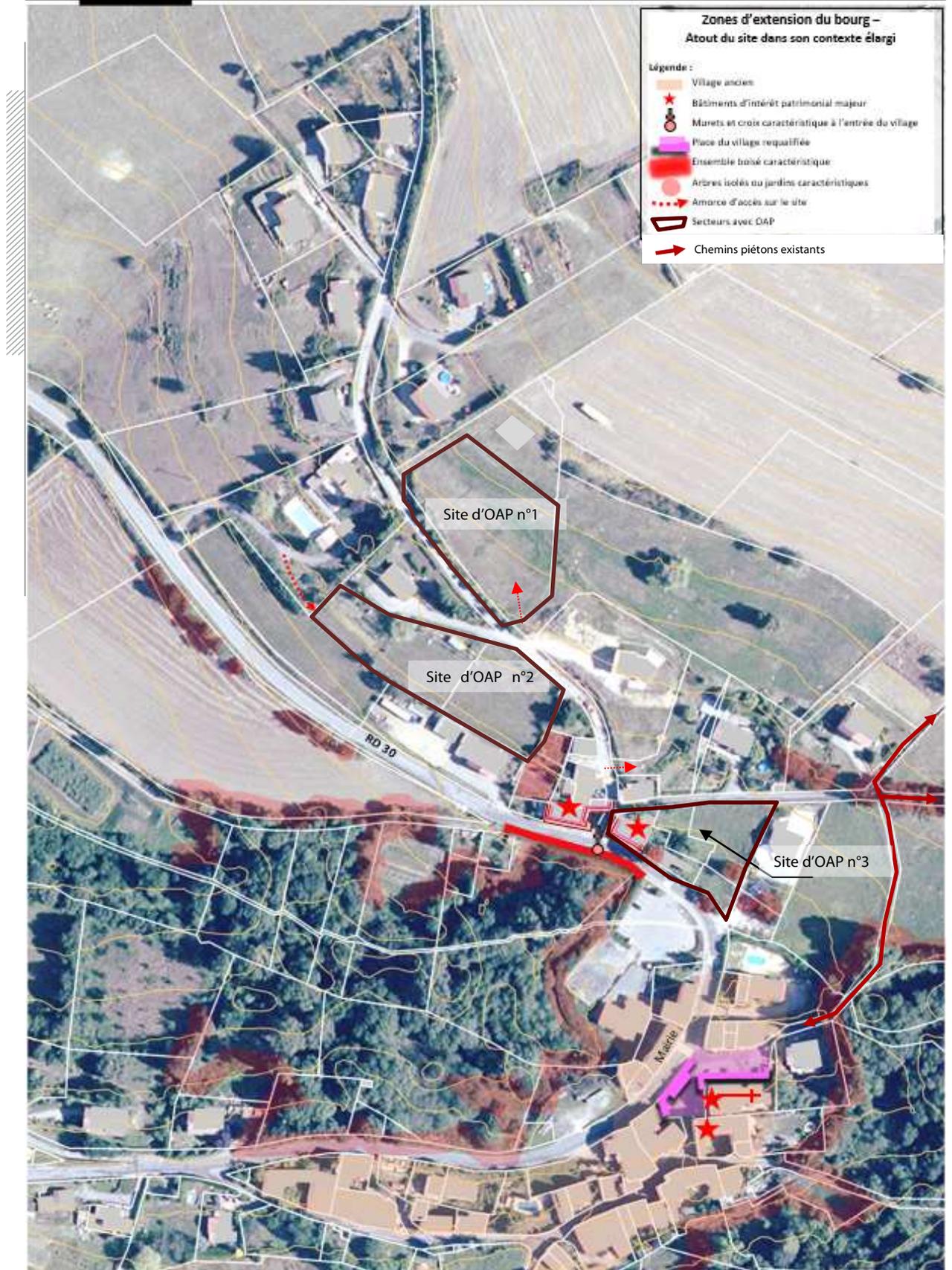


Bâtisse villageoise marquant l'entrée dans le village de Pavezin = simplicité des volumes, qualité de construction (maçonnerie, toitures).



Murets en pierres sèches traditionnels, servant à la fois de soutènement et de clôtures : modèle d'intégration dans le site.

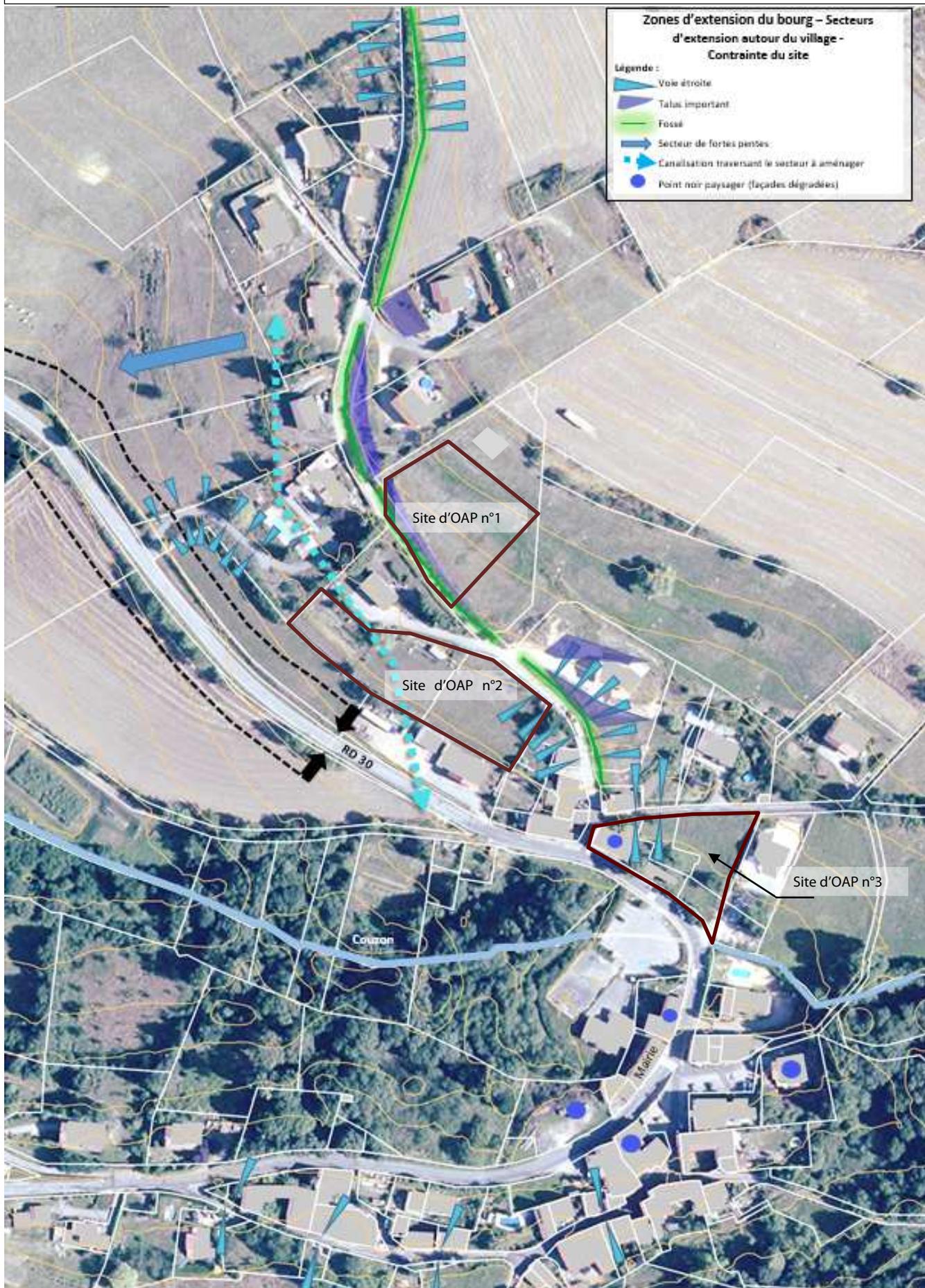
## Atouts du secteur dans lequel se situent les périmètres d'OAP



## **2-2- Les contraintes du secteur dont il convient de tenir compte :**

- la présence de talus importants, et de fossés drainant à préserver en limite nord est de la voie principale. Cette contrainte concerne surtout le site n°1,
  - la déclivité du terrain, avec un pourcentage supérieur à 20% de pente. Cette contrainte concerne surtout le site n°1,
  - la présence de marges de recul de part et d'autre de la RD 30 en-dehors des panneaux d'entrée dans le village (= portes d'agglomération de Pavezin identifiées par le Conseil Général). De ce fait les constructions doivent respecter un recul d'implantation pour ne pas gêner la circulation de transit évoluant sur la route départementale. Le périmètre du site d'OAP n°2 a été réduit pour tenir compte de cette contrainte,
  - la présence d'une canalisation traversant le site n°2 du nord-ouest au sud-est. Il s'agira dans les aménagements futurs d'en tenir compte afin de ne pas endommager cette infrastructure,
  - la présence de portions de voies étroites. Il s'agit :
    - . du débouché de la voie principale sur la RD 30 au niveaux des anciennes bâtisses,
    - . du débouché de l'accès privatif sur la rue au nord du site n°2
    - . de la rue au nord du site n°3
  - la bâtisse dégradée marquant l'entrée du village de Pavezin. Elle est implantée à l'angle sud-ouest du site n°3. Ce bâtiment avec celui qui lui fait face, le muret en pierres sèches récemment restauré et la croix, forment un ensemble identitaire remarquable à l'entrée de Pavezin.
- La réhabilitation de cette bâtisse, avec le même soin que celui apporté à sa voisine, sera préférée à une démolition. Néanmoins si tel est le cas, une reconstruction à l'identique est préconisée = même emprise, même encombrement, même hauteur, même matériaux ou aspects de matériaux...

# Contraintes du secteur dans lequel se situent les périmètres d'OAP



## 3- Orientations littérales d'aménagement sur les 3 sites d'OAP

Ces orientations littérales viennent préciser et compléter les schémas d'orientations graphiques présentés dans le paragraphe 4.

L'ensemble des 3 secteurs d'OAP devra permettre d'aboutir à la création de 11 logements au total. De plus, il s'agira, pour chaque site identifié de respecter les orientations énoncées ci-après.

### 3-1- Site d'OAP n°1 :

Les constructions qui seront réalisées dans ce périmètre d'OAP devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation particulières figurantes dans les schémas présentés dans le chapitre 4, et dont les principes sont décrits ci-dessous :

- **Sur ce site**, l'organisation des nouveaux logements devra consommer le moins de foncier possible. Il est recommandé la réalisation de constructions jumelées ou groupées. Dans ce cas, il s'agira d'accoler les logements notamment par le garage (cf. Schéma de principe figurant dans le chapitre 4 et exemples présentés dans le chapitre 6) ;
- l'accès aux constructions devra être aménagé à partir de l'amorce de voie préexistante au sud-est. Les extrémités devront être traitées :

- . au sud pour permettre un raccordement dans de bonne condition de sécurité et de visibilité avec la voie principale et les autres accès débouchant au même endroit

- . au nord pour permettre aux véhicules de faire demi-tour dans de bonnes conditions.

L'aire de retournement à créer est à imaginer davantage comme une placette, que comme une aire de retournement exclusivement dédiée aux véhicules. Le schéma figurant dans le chapitre 4, présente également un principe de mise en œuvre possible tirant partie de la déclivité du terrain, en prévoyant la création de garages mutualisés en rez-de-chaussée avec logements au-dessus,

- les fossés drainants bordant la voirie principale devront être maintenus autant que possible. Ils devront continuer à jouer leur rôle de fossés d'écoulement des eaux pluviales. Ainsi, il s'agira d'éviter de les obstruer. C'est pourquoi, la voie de desserte principale est à aménager au sud est, à l'endroit où le terrain a déjà subi des transformations.

- la plate-forme support de la construction devra être parallèle aux courbes de niveaux

- les principales surfaces vitrées des logements devront être orientées au sud-est, sud ou sud-ouest; de manière à profiter au maximum des apports solaires permettant de minimiser les besoins en chauffage.

### 3-2- Site d'OAP n°2 :

Les constructions qui seront réalisées dans ce périmètre d'OAP devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation particulières figurantes dans les schémas présentés dans le chapitre 4, et dont les principes sont décrits ci-dessous :

- **Sur ce site**, l'organisation des nouveaux logements devra consommer le moins de foncier possible. Il est recommandé la réalisation de constructions jumelées ou groupées. Dans ce cas, il s'agira d'accoler les logements notamment par le garage (cf. Schéma de principe figurant dans le chapitre 4 et exemples présentés dans le chapitre 6) ;
- les espaces de jardins privatifs identifiés sur la cartographie ci-après sont à préserver,

- l'accès aux constructions devra être aménagé à partir de la voie principale située au nord, pour éviter toute nouvelle desserte depuis la RD 30.

Deux tracés sont envisageables :

. soit dans un carrefour face au débouché des autres accès privatifs alentours.

Dans ce cas, il s'agira de prévoir un raccordement de la voie d'accès à créer avec la rue et les autres voies en projet dans de bonne condition de sécurité et visibilité.

. soit en limite est, à l'endroit où le dénivelé est le plus faible.

- l'aménagement paysagé, sous l'aspect de haies végétales avec arbustes d'essences variées ..., des abords de la voie principale au nord

- la plate-forme support de la construction devra être parallèle aux courbes de niveaux

- les principales surfaces vitrées des logements devront être orientées au sud-est, sud ou sud-ouest; de manière à profiter au maximum des apports solaires permettant de minimiser les besoins en chauffage

- la prise en compte de la canalisation traversant le site du nord-ouest au sud-est, en évitant la réalisation de fondations pouvant endommager cet ouvrage.

### 3-3- Site d'OAP n°3 :

Les constructions qui seront réalisées dans ce périmètre d'OAP devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation particulières figurantes dans les schémas présentés dans le chapitre 4, et dont les principes sont décrits ci-dessous :

Ce site marque l'entrée du village de Pavezin. A ce titre, il s'agira de préserver les éléments identitaires du lieu, en veillant à :

. maintenir la vieille bâtisse implantée à l'entrée de ce site : sa réhabilitation, avec le même soin que celui apporté à sa voisine, sera préférée à une démolition. Néanmoins si tel est le cas, une reconstruction à l'identique est préconisée = même emprise, même encombrement, même hauteur, même matériaux ou aspects de matériaux...

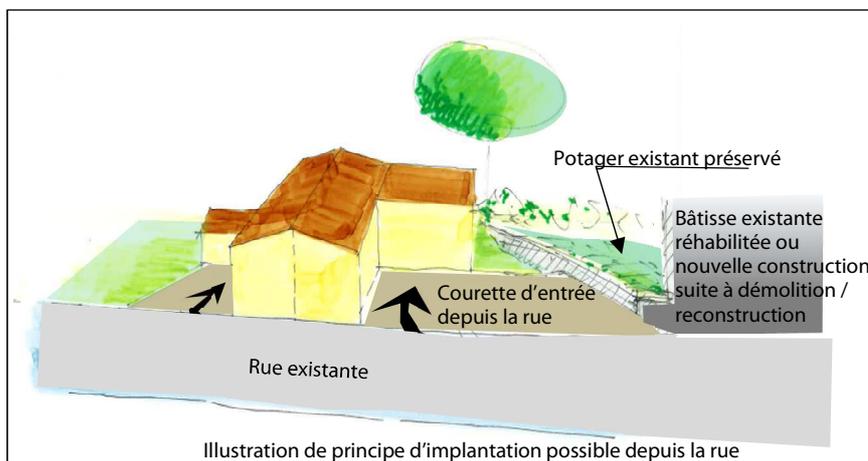
. maintenir, autant que possible, les espaces de jardins privatifs et les arbres identifiés dans les orientations graphiques présentées dans le chapitre 4 ci-après,

- le ou la nouvelle construction devra avoir l'allure de grosse bâtisse villageoise (cf. photo en p.6 du présent document), qu'il s'agisse d'un logement individuel, de logements jumelés ou superposés,

- **Sur ce site il est préconisé**, le réalisation de constructions neuves au nord et la réhabilitation ou la démolition / reconstruction de la vieille bâtisse située au sud-ouest,

- le ou les constructions à créer seront desservies par la rue existante longeant le site au nord,

- le ou les constructions à créer devront être implantées au plus près de la voie de desserte. Une courette pourra être envisagée entre la rue et le bâti créé au nord (cf. principe explicatif ci-dessous),



- 
- les jardins privés seront implantés préférentiellement, au sud du ou des bâtiments créés (cf. OAP cartographiques figurantes dans le paragraphe 4 ci-après).
  - les principales surfaces vitrées des logements devront être orientées au sud-est, sud ou sud-ouest; de manière à profiter au maximum des apports solaires permettant de minimiser les besoins en chauffage.

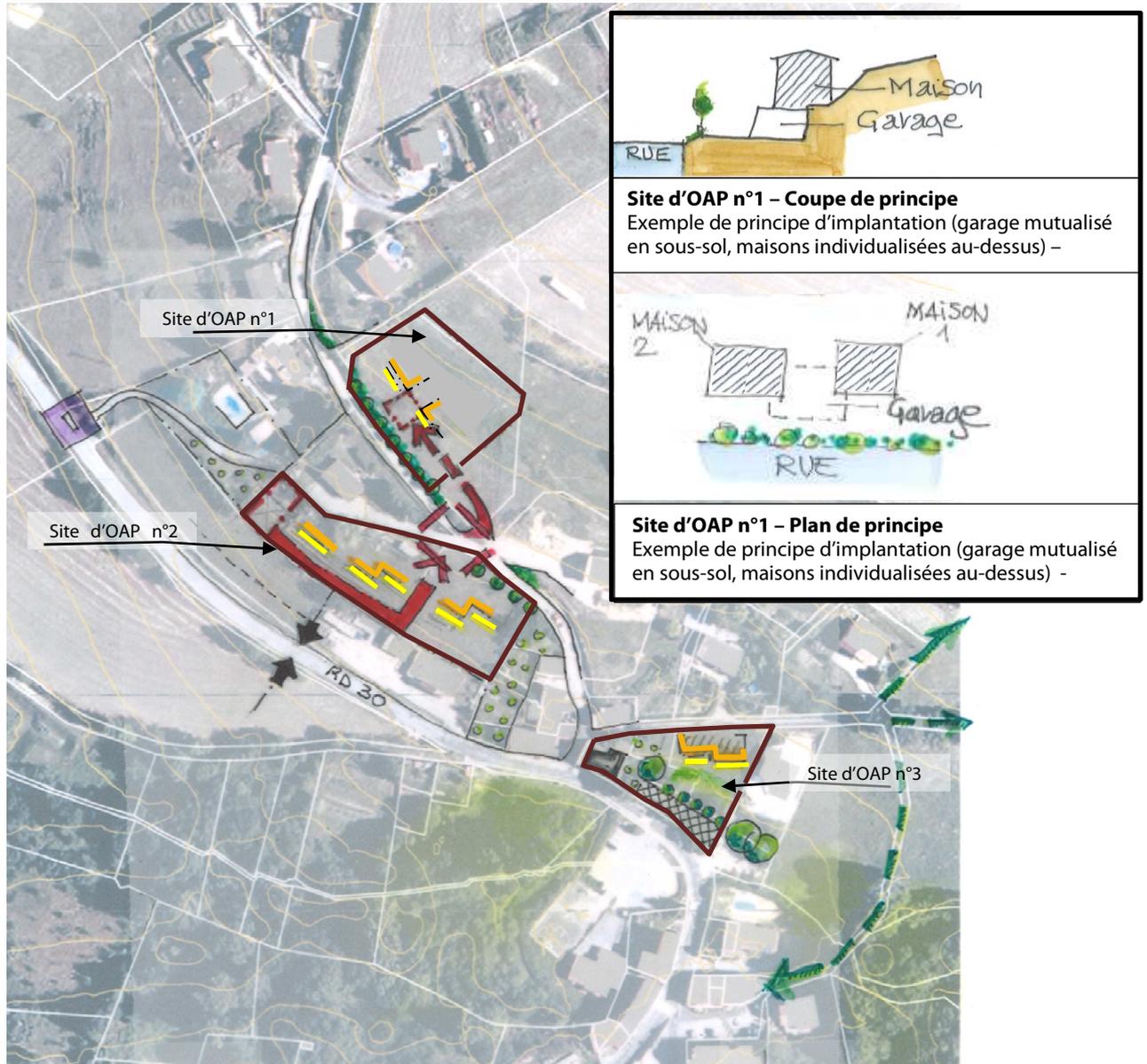
## 4- Orientations graphiques d'aménagement sur les 3 sites d'OAP

La carte des orientations graphiques d'aménagement se lit et s'applique avec les précisions et en complément des orientations littérales mentionnées dans la **partie 3**. Ces dernières ont été définies en prenant en compte les atouts et contraintes du secteur décrits dans la **partie 2** ci-avant.

Voir carte légendée ci-après 

La **partie 5**, concernant les orientations de prise en compte de l'environnement, et les orientations architecturales selon les préconisations élaborées par le PNR Pilat et la **partie 6**, concernant les références architecturales, viennent compléter les dispositions sur les 3 sites d'OAP.

#### 4- Orientations graphiques d'aménagement pour les 3 périmètres d'OAP



##### Site d'OAP n°1 – Coupe de principe

Exemple de principe d'implantation (garage mutualisé en sous-sol, maisons individualisées au-dessus) –

##### Site d'OAP n°1 – Plan de principe

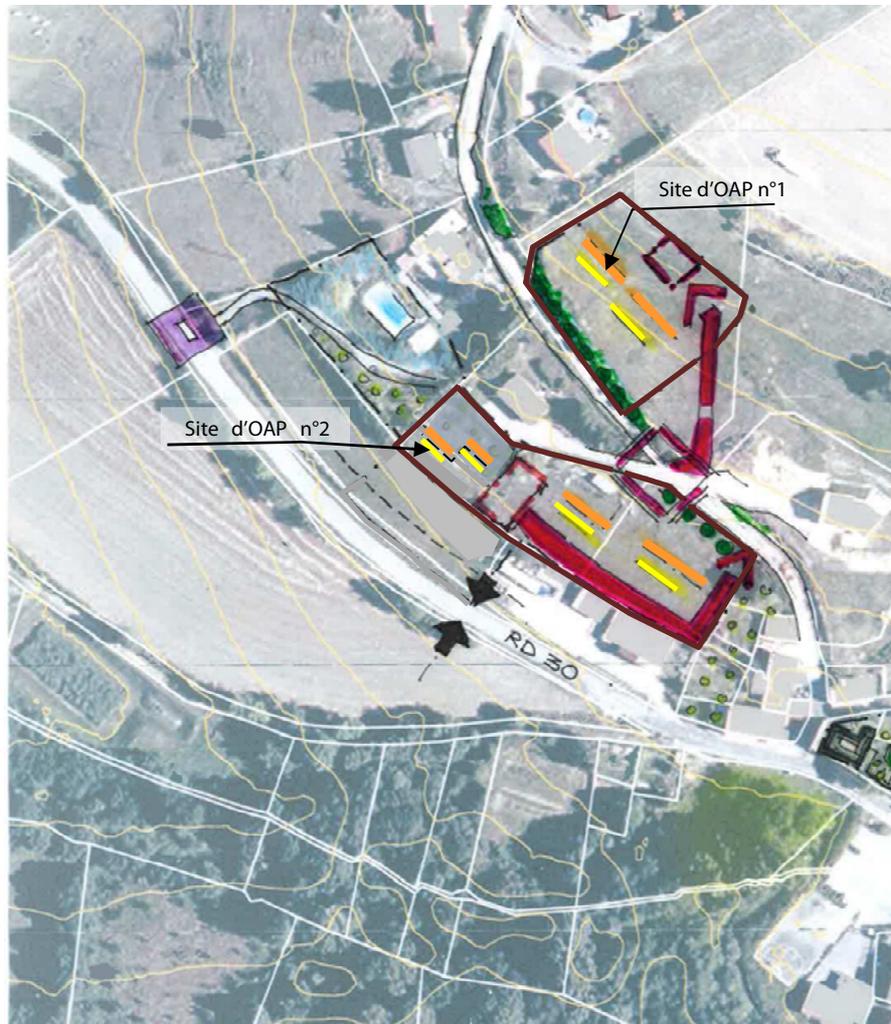
Exemple de principe d'implantation (garage mutualisé en sous-sol, maisons individualisées au-dessus) –

#### Légende :

-  Principe d'accès à créer pour desservir le site
-  Principe d'espace public à réaliser servant d'espace de retournement
-  Voie d'accès condamnée (forte pentes)
-  Fossé existant à maintenir autant que possible
-  Principe de verdissement d'abord de voies à maintenir ou créer en continuité de l'existant
-  Jardin privatif de caractère à préserver
-  Arbre de caractère à préserver
-  Principe d'espace vert à aménager (potager, jardin ou autre...)
-  Emplacement réservé pour aménagement d'espace public inscrit dans le PLU : prévoir un traitement qualitatif en harmonie avec les éléments patrimoniaux en bordure du site (murets en pierre, traitement paysager en limite nord...)

-  Principe d'implantation des lignes de faîtage principales des constructions à créer (parallèles aux courbes de niveaux)
-  Secteur d'implantation préférentiel du bâti à créer (harmonie de volume et matériau à avoir en continuité du bâti patrimonial voisin)
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial à réhabiliter de manière qualitative (maçonnerie...) dans la même veine que le bâtiment lui faisant face, ou à reconstruire à l'identique : même encombrement, même hauteur, même proportions.
-  Orientation préférentielle des surfaces vitrées des logements (sud / sud-ouest) pour apports solaires maximum.
-  Parcelle privative avec potentiel de réalisation de nouvelle construction : dans ce cas, l'accès sera à connecter sur l'espace de retournement à créer dans la zone à urbaniser
-  Chemin piéton à préserver
-  Marges de recul le long de la RD
-  Secteurs concernés par les OAP

#### 4- Orientations graphiques d'aménagement : variantes pour les sites n°1 et n°2



#### Principes d'Orientation d'Aménagement et de Programmation -

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Principe d'accès à créer pour desservir le site   |  | Principe d'implantation des lignes de faitage principales des constructions à créer (parallèles aux courbes de niveaux)   |
|  | Principe d'espace public à réaliser servant d'espace de retournement  |  | Secteur d'implantation préférentiel du bâti à créer (harmonie de volume et matériau à avoir en continuité du bâti patrimonial voisin)   |
|  | Voie d'accès condamnée (forte pentes)   |  | Bâtiment d'intérêt patrimonial à réhabiliter de manière qualitative (qualité de maçonnerie...) dans le même veine que le bâtiment lui faisant face                              |
|  | Fossé existant à maintenir autant que possible  |  | Principe d'orientation principale des surfaces vitrées des logements (sud / sud ouest)  |
|  | Principe de verdissement d'abord de voies à maintenir ou créer en continuité de l'existant  |  | Parcelle privative avec potentiel de réalisation de nouvelle construction : dans ce cas, l'accès sera à connecter sur l'espace de retournement à créer dans la zone à urbaniser |
|  | Jardin privatif de caractère à préserver  |  | Chemin piéton à préserver   |
|  | Arbre de caractère à préserver  |  | Marges de recul le long de la RD  |
|  | Principe d'espace vert à aménager (potager, jardin ou autre...)   |  | Secteurs concernés par les OAP  |
|  | Emplacement réservé pour aménagement d'espace public inscrit dans le PLU : prévoir un traitement qualitatif en harmonie avec les éléments patrimoniaux en bordure du site (murets en pierre, traitement paysager en limite nord...) |   |   |

## 5- Orientations de prise en compte de l'environnement et orientations architecturales et d'implantation

### 5-1- Prise en compte de l'environnement :

- concernant l'aménagement des parcelles à bâtir :

- . maintenir et/ou aménager un espace vert (gazon, jardin..) représentant au moins 30% de la surface de l'opération
- . prévoir un système de récupération des eaux de pluie à la parcelle (pour l'arrosage du jardin ou pour une utilisation dans les toilettes)

- concernant les constructions :

- . favoriser la réalisation de volumes compacts pour éviter les risques de ponts thermiques, s'inspirant de la volumétrie des anciennes bâtisses villageoises (cf. rappel des préconisations émises par le Parc Naturel Régional du Pilat et figurantes dans les dispositions générales du règlement = page n° 15 et suivantes du règlement = pièce n° 4 du PLU ci-dessous)
- . réaliser une isolation renforcée (entre 30 et 40 cm d'équivalent laine minérale en toiture et 15 à 25 cm d'équivalent laine minérale pour les murs).

### 5-2- Implantation des constructions dans la pente du terrain :

Rappel des préconisations émises par le Parc Naturel Régional du Pilat intégrées dans les dispositions générales du règlement (cf. Pièce n°4 du PLU, pages n°15 et suivantes).

**RAPPEL**

#### ADAPTATION DU BÂTI A LA PENTE

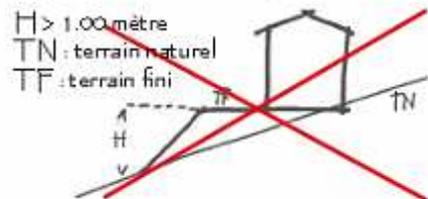
##### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'un mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.



Exemple, hauteur de talus supérieure à 1 mètre

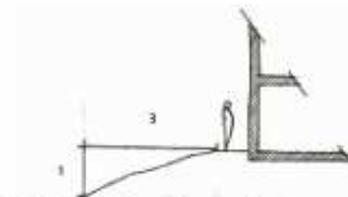


Exemple d'enrochements de type cyclopéen

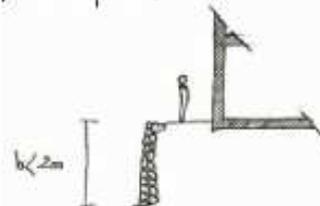
**PRESCRIPTIONS COMMUNES**

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étage des volumes qui la compose dans la pente naturelle.

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m
- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et doivent être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale.



Pente < 15 %, talus de l'ordre de 3 mètres pour 1 mètre



Pente > 15 %, hauteur du mur de soutènement < 2 mètres

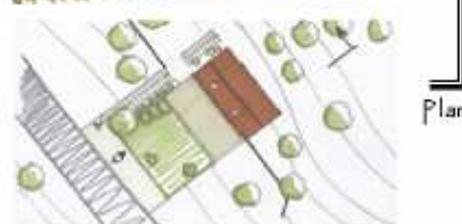
**RECOMMANDATIONS**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- Implantation des volumes bâtis parallèle aux courbes de niveau
- Positionnement du sens de faitage parallèle à la pente naturelle du terrain
- Implantation du volume bâti le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité

Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle :



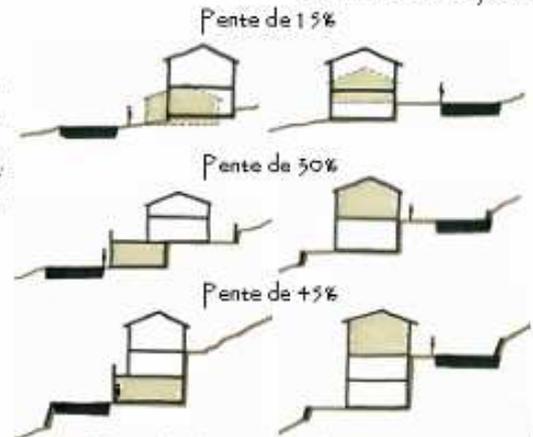
de la rue.

Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plates-formes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.



Exemple d'aménagement des abords de la maison sur un terrain en pente

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques, qui en aucun cas pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Exemple d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut et en bas de la parcelle (garage en beige)

**5-3- Volumes bâtis :**

Rappel des préconisations émises par le Parc Naturel Régional du Pilat intégrées dans les dispositions générales du règlement (cf. Pièce n°4 du PLU, pages n°15 et suivantes).

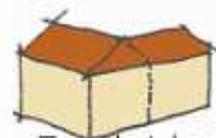
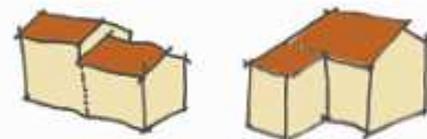
**VOLUMES  
La Forme**

**PRESCRIPTIONS COMMUNES**

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.

Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes.

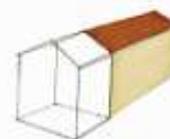


etc ...

Exemple de bâtiments aux volumes simples



Exemple de surélévation



Exemple d'adjonction

## 6- Références architecturales

Exemples de logements avec principes de volumétries simples telles que préconisés par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation



Exemple de maison individuelle récente avec qualité d'intégration dans le site - (Commune de Pavezin).



Exemple de maison jumelée, d'aspect de bâtisses villageoises - (Puy de Dôme).



Exemple de maisons accolées par le garage, d'aspect de bâtisses villageoises - (Saint-paul-en-Jarez).



@ certu

Exemple de logements avec annexes (garages, cellier...) accolées à l'habitation créant des espaces transitoires entre la rue et le logement. (Le Clos du Moulin – Treffort Cuisiat dans l'Ain).



@ certu

Exemple de traitement d'accès en matériaux non imperméables, particulièrement adapté dans un contexte rural.



@ certu

Exemple de traitement végétal en bord de voie (clôtures).



Exemple d'opération contemporaine adaptée à un contexte rural : maisons de volumes simples, réutilisation du principe de «murets» pour traiter la limite entre la rue et les logements.

Il est à noter l'intégration des coffrets à la clôture pour une plus grande qualité urbaine - (Opération les Sources - Saint-Genest-Malifaux).



46 rue de la télématique  
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com