

# Commune d'Aveize

Orientations d'aménagement  
et de programmation

**Modification simplifiée**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



## Sommaire

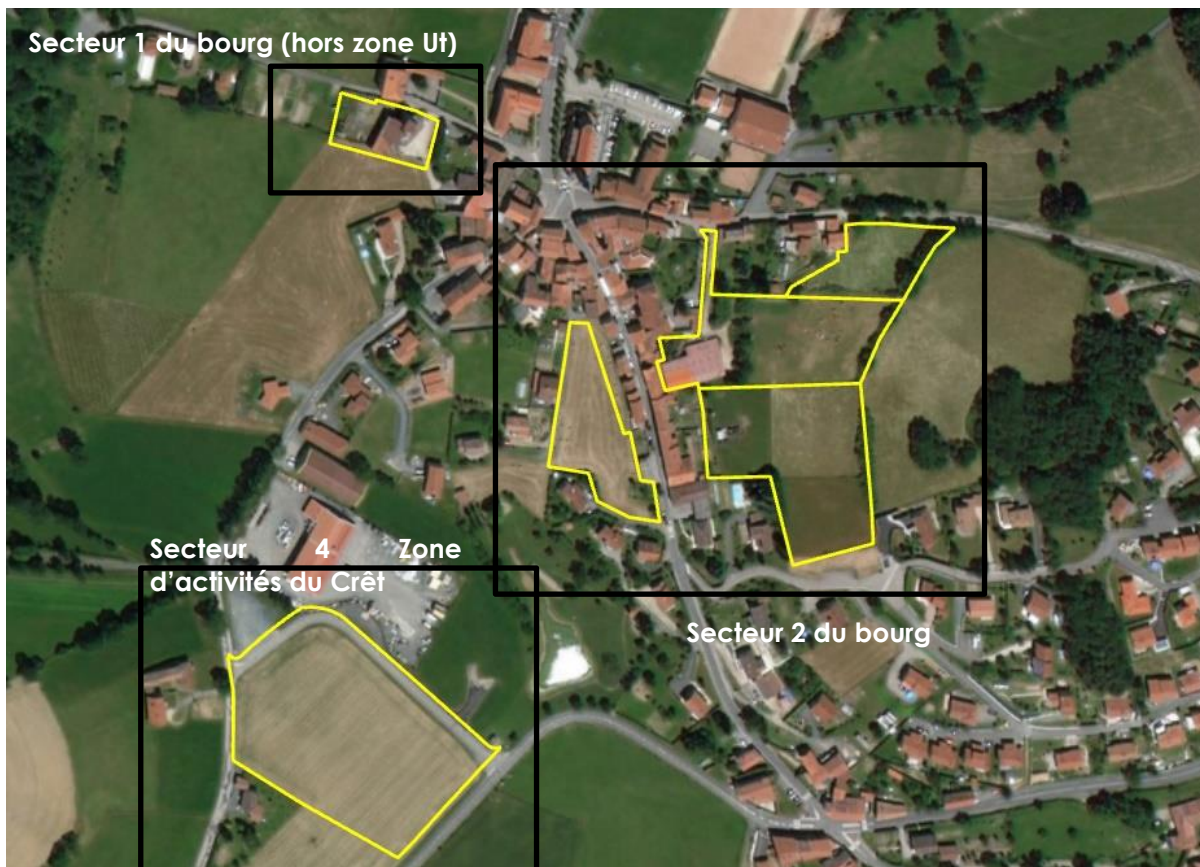
<b>1</b>	<b>Localisation des secteurs soumis à orientations d'aménagement..</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Les secteurs 1 et 2 du bourg et 3 de l'Argentièrè .....</b>	<b>4</b>
2.1	La densité et la forme urbaine: .....	4
2.2	La programmation attendue.....	4
2.3	Les principes d'aménagement à mettre en œuvre .....	5
2.4	Les recommandations .....	6
<b>3</b>	<b>Le secteur 4 de la zone d'activités.....</b>	<b>10</b>
3.1	La programmation attendue.....	10
3.2	Les principes d'aménagement à mettre en œuvre .....	10
<b>4</b>	<b>Quelques notions.....</b>	<b>12</b>

## 1 Localisation des secteurs soumis à orientations d'aménagement

Secteur 3 de l'Argentière



Secteur 1 du bourg (hors zone Uf)



## 2 Les secteurs 1 et 2 du bourg et 3 de l'Argentière

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont proscrites.

### 2.1 La densité et la forme urbaine :

5 principes s'appliquant aux OAP à vocation principale d'habitat.

Les densités minimales attendues sont inscrites sur les schémas ci-après.

Cette densité est « brute » : elle intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs plantés non dédiés à la voiture.

Les principes suivants devront être mis en œuvre

- Les constructions devront être intégrées dans la pente, dans les secteurs de pentes (limitation des affouillements, des exhaussements, des remblais...)
- Les vis-à-vis entre les logements devront être évités,
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- Des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc. ces espaces doivent être aménagés et ne pas constituer des délaissés.

### 2.2 La programmation attendue

Les zones AUa, AUa1, AUa2, AUb, AUc, AUd s'aménagent chacune en une seule opération d'ensemble.

Un phasage de l'urbanisation est mis en place pour ces zones de la façon suivante :

- Les zones AUa1, AUd et AUb sont de priorité 1 et peuvent s'urbaniser immédiatement.
- La zone AUa2 peut s'urbaniser après l'urbanisation de la zone AUa1 (à partir de la déclaration d'achèvement de travaux)
- La zone AUa3 peut s'urbaniser après l'urbanisation de la zone AUa2 (à partir de la déclaration d'achèvement de travaux)
- La zone AUc peut s'urbaniser après l'urbanisation de la zone AUa3 (à partir de la déclaration d'achèvement de travaux)
- La zone AUa4 peut s'urbaniser après l'urbanisation de la zone AUc (à partir de la déclaration d'achèvement de travaux)

La zone AUt s'aménage au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone et est hors phasage.

	Forme urbaine attendue
AUc Argentière	30% maximum en individuel pur
AUd	Collectif majoritaire avec un maximum de 30% en habitat individuel
AU Bourg "ouest" (AUb)	Intermédiaire, individuel groupé et un maximum de 30% en individuel pur
AUa1, AUa2, AUa3, AUa4 bourg centre intégrant secteur de renouvellement urbain de l'ancienne stabulation	Collectif, intermédiaire, individuel groupé et un maximum de 30% en individuel pur

## 2.3 Les principes d'aménagement à mettre en œuvre

### Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans les schémas ci-après.

### Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

### Implantation des constructions

Il s'agit de :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités, et des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.
- Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement dans le cas de l'habitat intermédiaire.
- Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Les constructions devront s'intégrer dans la pente.

### Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti ou l'utilisation des pentes seront mises en œuvre.

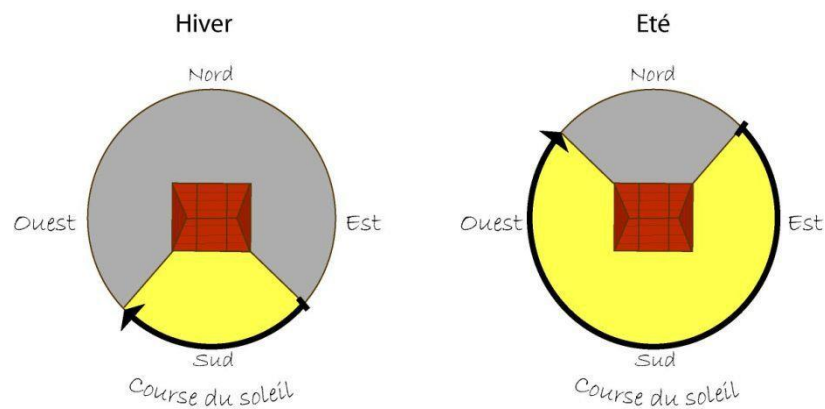
## 2.4 Les recommandations

### Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

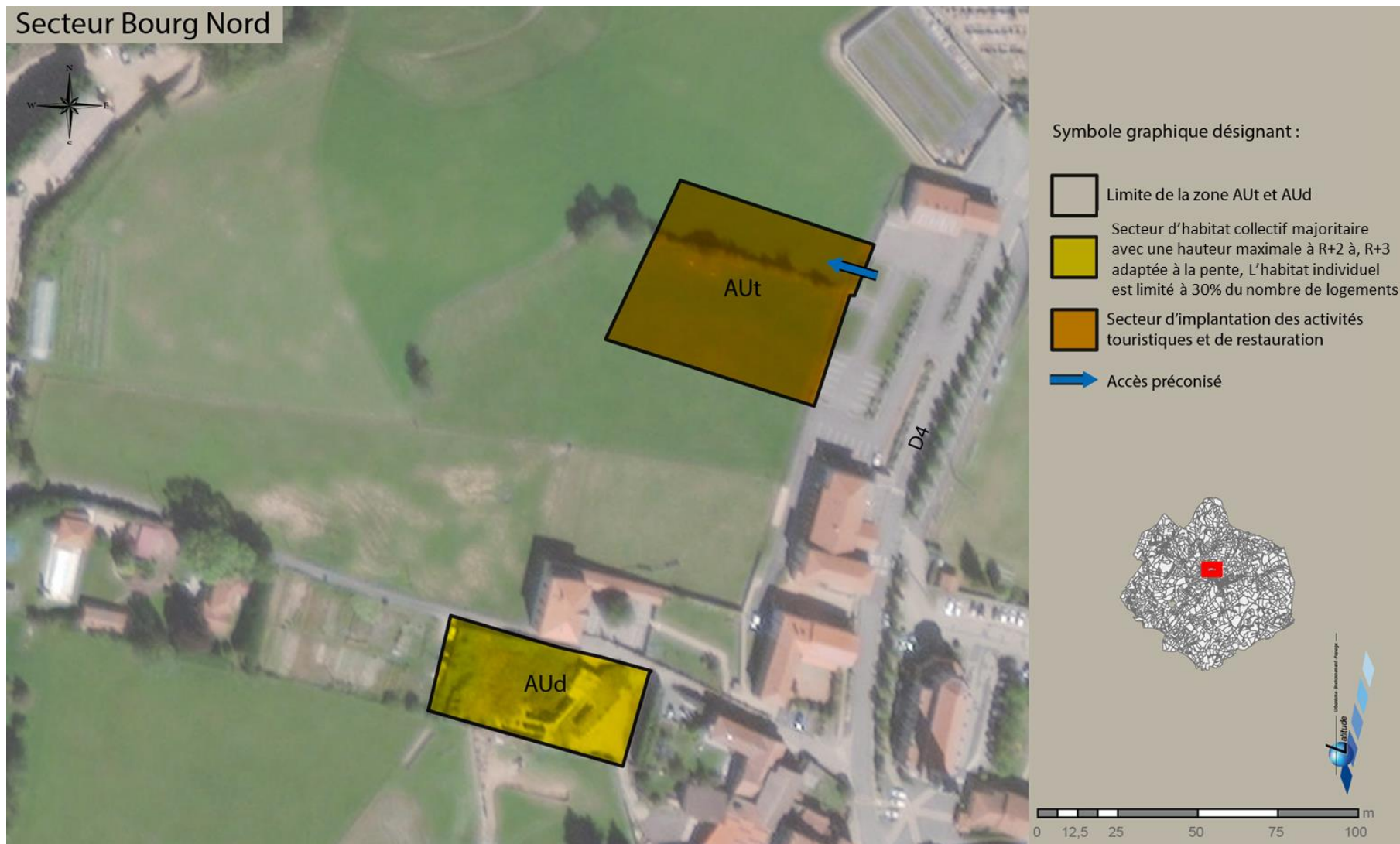
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



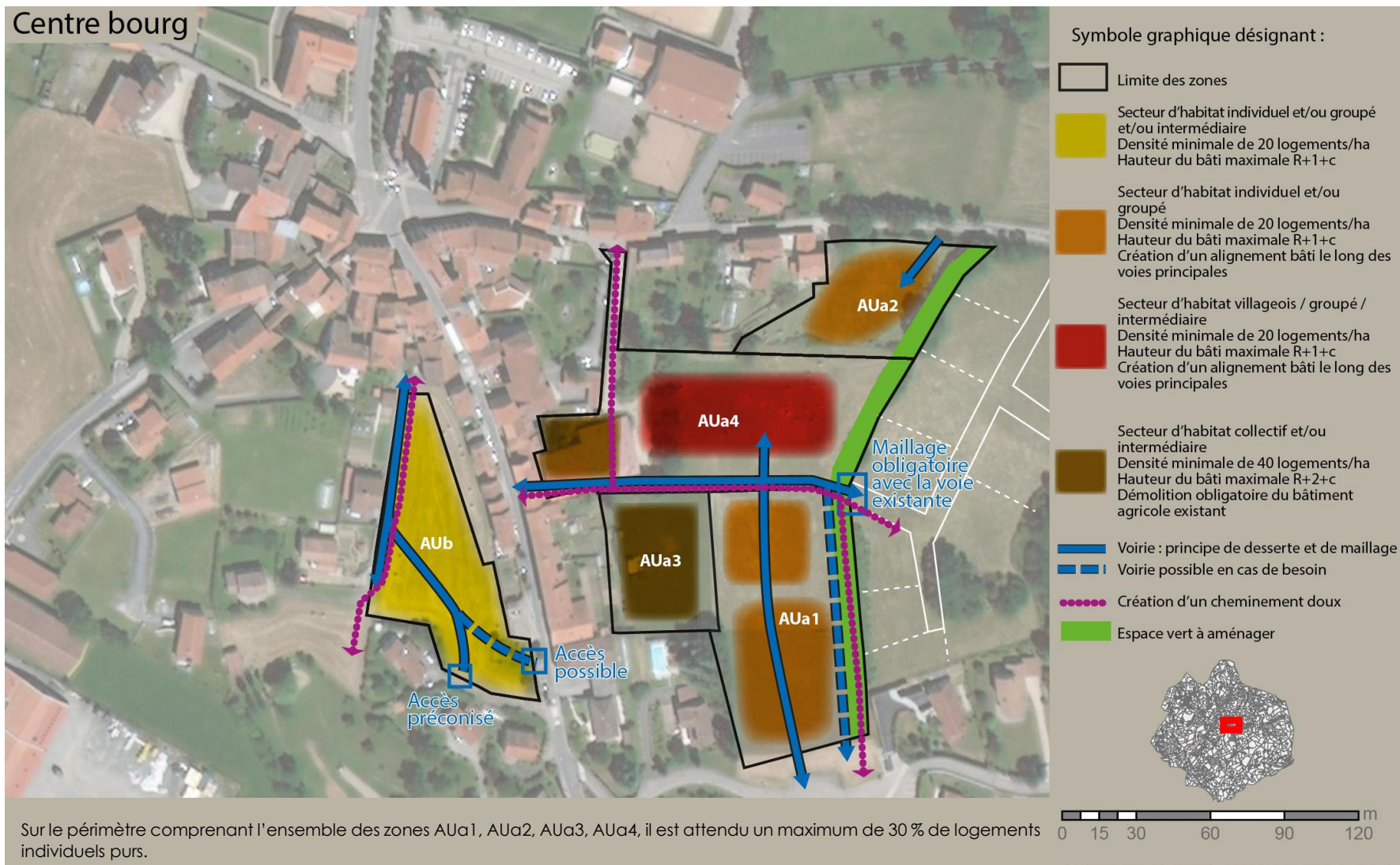
Secteur 1 du bourg-

Secteur Bourg Nord



## Secteur 2 du bourg

### Centre bourg



### Secteur 3 de l'Argentière

#### Secteur l'Argentière



### 3 Le secteur 4 de la zone d'activités

#### 3.1 La programmation attendue

La zone AUi s'inscrit dans le programme de développement économique de la communauté de communes. Il a été acquis par la communauté de communes et viabilisé de façon primaire. La communauté de communes souhaite lui donner une vocation d'accueil des activités artisanales.

La zone AUi s'aménage au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone à partir de 2021.

#### 3.2 Les principes d'aménagement à mettre en œuvre

##### Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après. Les accès seront réalisés depuis la rue du Crêt et non depuis la RD34.

##### Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de contrainte technique trop importante rendant l'aménagement impossible.

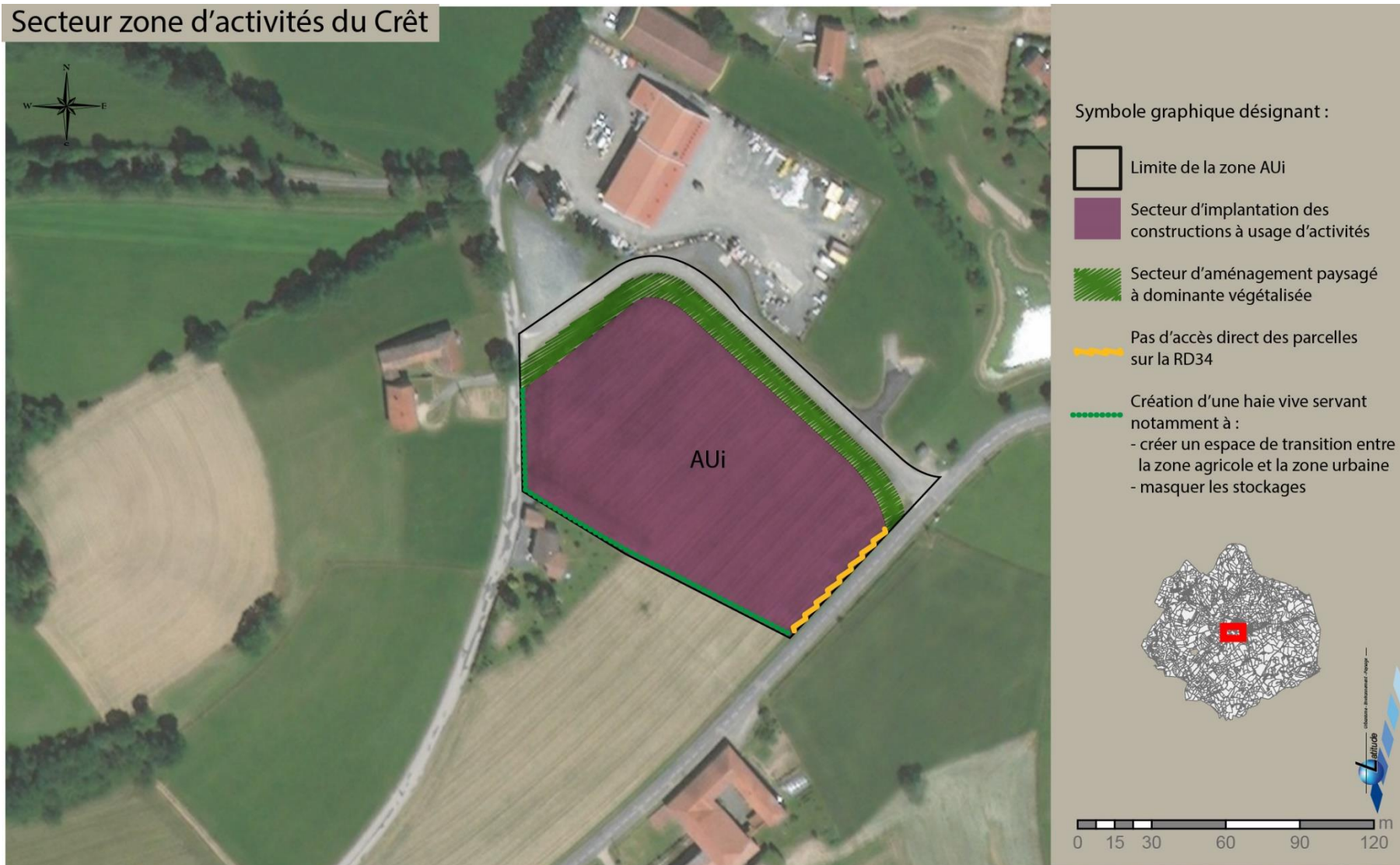
##### Aménagements paysagers

Une lisière plantée (haie vive) sera réalisée en limite de zone avec les espaces agro-naturels adjacents.

Les abords de la rue du crêt feront l'objet d'un aménagement paysagé à dominante végétalisée.

Secteur 4 de la zone d'activités du Crêt

Secteur zone d'activités du Crêt



## 4 Quelques notions

### La notion de l'habitat intermédiaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la construction d'habitat intermédiaire.

Il convient de définir cette typologie d'habitat, dans le PLU.

L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- 1 Chaque logement présente un accès individuel
- 2 La hauteur de la construction ne peut pas dépasser R+2 ou est définie par le règlement de la zone et selon les secteurs d'OAP.
- 3 Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.

De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité, limiter ou traiter les vis-à-vis.

### Les formes urbaines prévues par les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont basées sur des formes d'habitat correspondant plusieurs typologies attendues :

1. **Habitat collectif** : lorsqu'il est préconisé, il doit rester à l'échelle du site et prendre en compte le voisinage bâti en instaurant des espaces plantés de transition. Il ne peut pas dépasser R+2+C à Aveize. Si une grande longueur devait être mise en œuvre (au-delà de 15 m, plusieurs volumétries devront être réalisées).
2. **Habitat intermédiaire** : outre la définition donnée ci-contre, un travail sur les volumes devra être effectué de façon à assurer une transition avec les espaces bâtis avoisinants.
3. **Maisons de ville ou villageoises** : il s'agit de réinterpréter l'habitat traditionnel du bourg dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction ou sur les côtés, protégés ainsi des vues depuis la voie. Ces constructions devront sur rue maintenir une volumétrie équivalente aux maisons traditionnelles du village d'Aveize (à R+1+C). Elles constituent une forme d'habitat intermédiaire.
4. **L'habitat individuel et habitat groupé** : maisons isolées et maisons accolées.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.

## Maisons de ville ou de village



## L'habitat intermédiaire

