

PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune d'ISSUS

5.3.6

Cahier des recommandations
urbaines, architecturales et
paysagères



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL

Elaboré par Délibération du Conseil Municipal le 22
Octobre 2009

PLU arrêté par DCM le 30 Mai 2013

PLU approuvé par DCM le 13 mars 2014

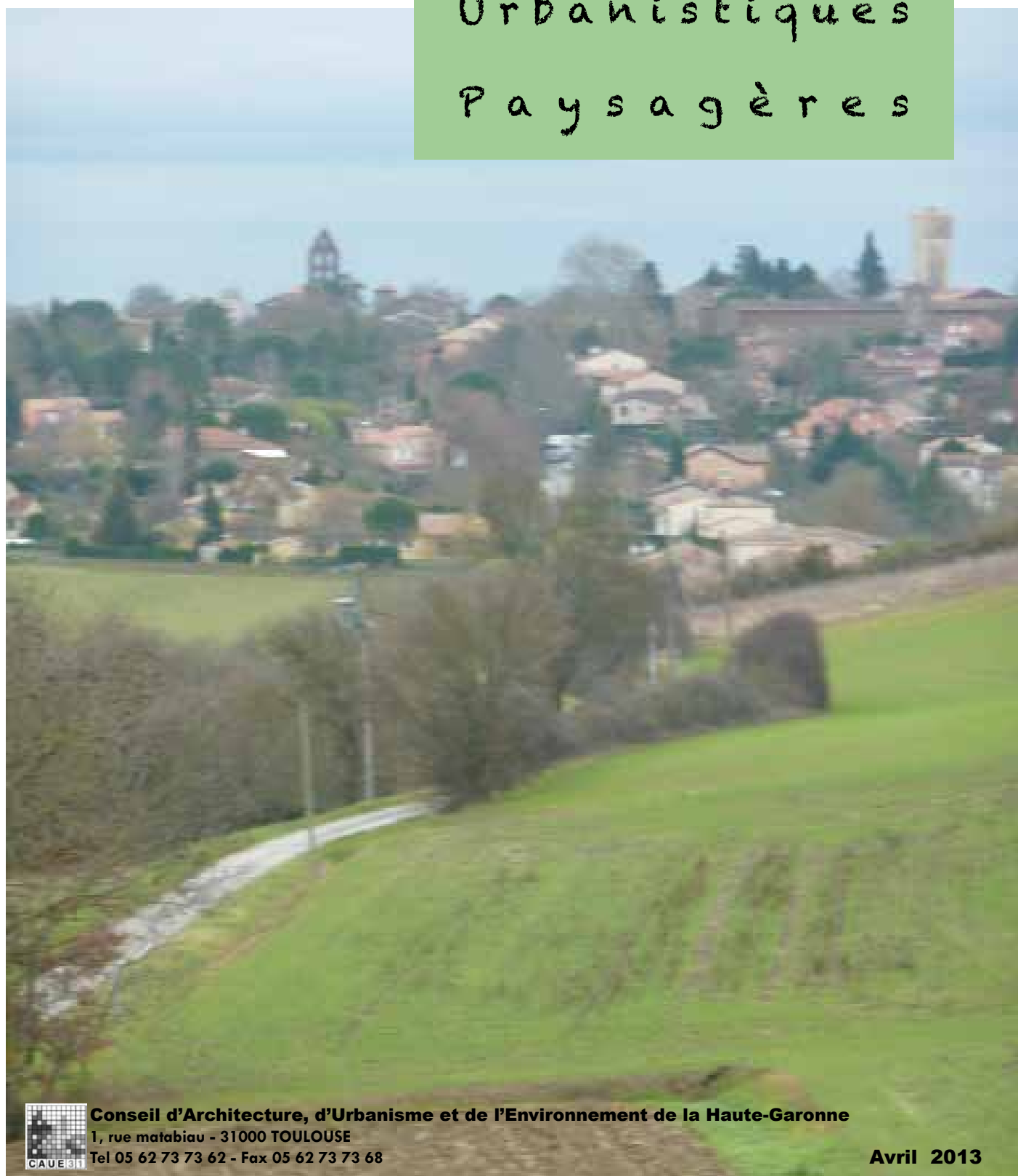


Mairie d'Issus - 31450 ISSUS

Tel : 05.61.81.97.06 / fax : 05.61.81.47.81

SICOVAL CAUE 31

Cahier de recommandations
Architecturales
Urbanistiques
Paysagères



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne
1, rue matabiau - 31000 TOULOUSE
Tel 05 62 73 73 62 - Fax 05 62 73 73 68

Avril 2013

Le territoire du Sicoval a connu, dans son évolution urbaine, des modifications profondes durant les cinquante dernières années. Il a cependant conservé un patrimoine d'architecture traditionnelle et d'organisation des villages qui contribue à son identité territoriale.

Face à la fragilité des équilibres anciens et compte tenu de la rapidité des changements associés aux modes de vie contemporains, la maîtrise de l'évolution des paysages et de l'architecture constitue un enjeu majeur.

Ce cahier a pour objectif de présenter le territoire du Sicoval en mettant en avant ses principales composantes et de proposer des recommandations architecturales et paysagères.

SOMMAIRE

Caractères identitaires du Sicoval

Un socle naturel

Un paysage façonné par l'homme

Tendances d'évolution

Au fil du temps 1970 - 2003

Une nouvelle stratégie d'aménagement du territoire

Une mosaïque de projets

Recommandations

Architecture et maison individuelle

Construction en secteur diffus

Maison individuelle en lotissement et groupe d'habitations

Typologie architecturale

Construire aujourd'hui en continuité bâtie dans le village ou en extension

Construire dans la pente

Implanter la maison, s'adapter à la parcelle

Concevoir bioclimatique

Éléments de développement durable

LE SOCLE NATUREL

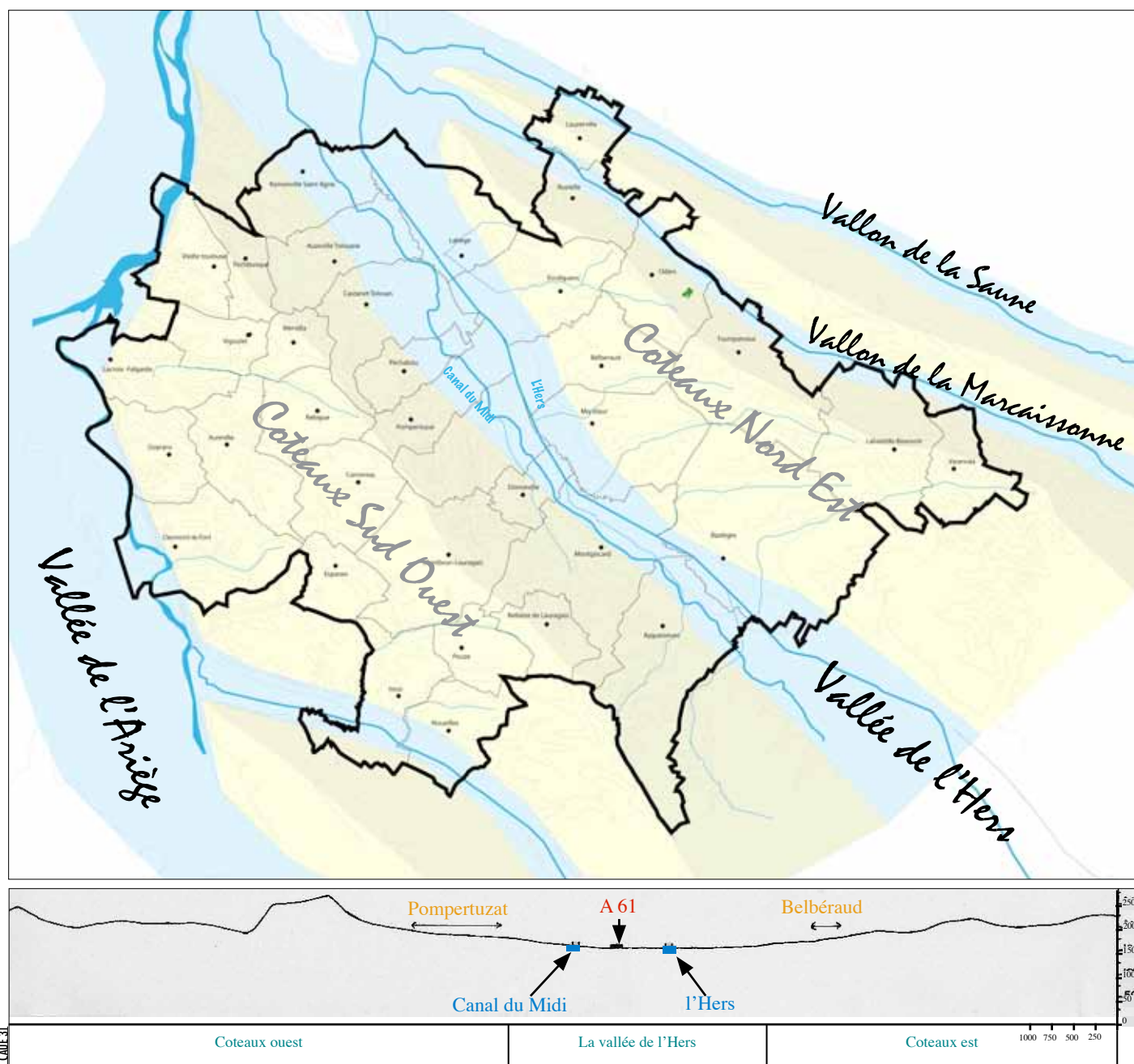
Le territoire du SICOVAL s'étend le long de la vallée de l'Hers, selon une direction nord ouest - sud est jusqu'aux communes de Baziège et Ayguesvives et se délimite respectivement sur ces parties nord est et sud ouest par la vallée de la Marcassonne et la vallée de l'Ariège.

UN RELIEF MAROUÉ

A l'image de l'entité lauragaise son relief se caractérise par une succession de vallées et de plateaux orientés nord-ouest, sud-est, articulés autour d'un axe majeur qu'est la vallée de l'Hers.

Il se compose ainsi de 3 unités :

- une zone de vallée centrale, couloir relativement large sillonné par deux cours d'eau : l'Hers, aujourd'hui drainé et calibré selon un tracé fortement encaissé et rectiligne, et le Canal du Midi.
- une zone de coteaux, au sud-ouest, très vallonnée et à forte pente, irriguée par un réseau hydrographique dense, mais de faible débit, souvent sec en période estivale.
- une zone de coteaux, au nord-est, plus régulière et présentant des pentes plus douces.



CARACTÈRES IDENTITAIRES DU SICOVAL

Appréhender son patrimoine architectural, paysager et urbain et en restituer ses qualités

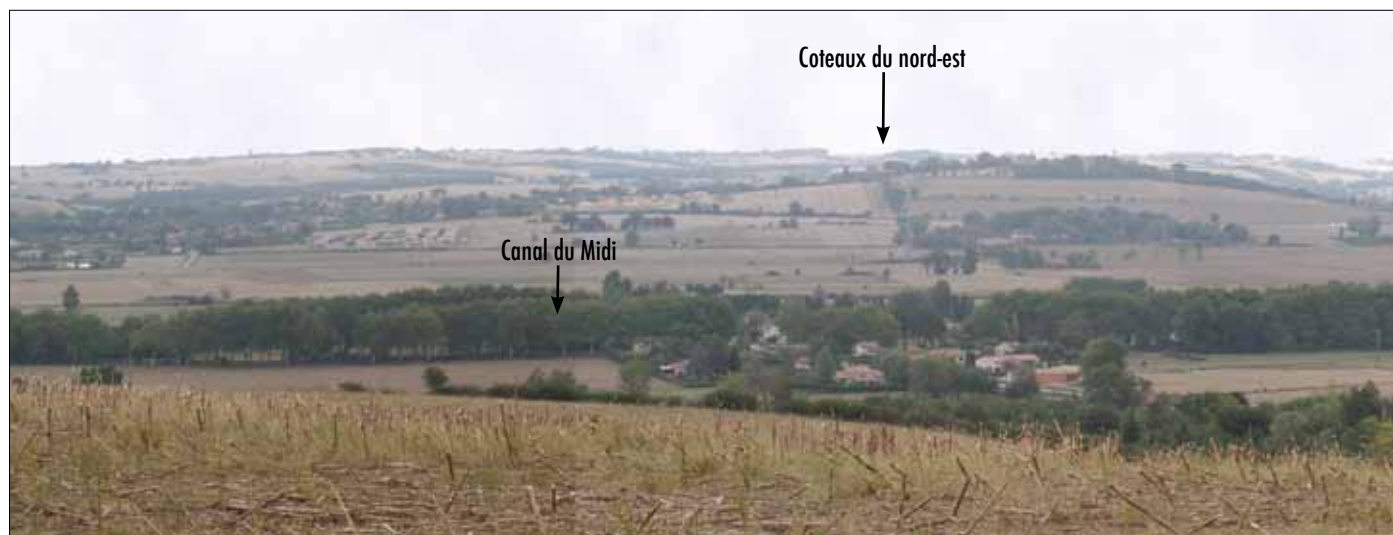
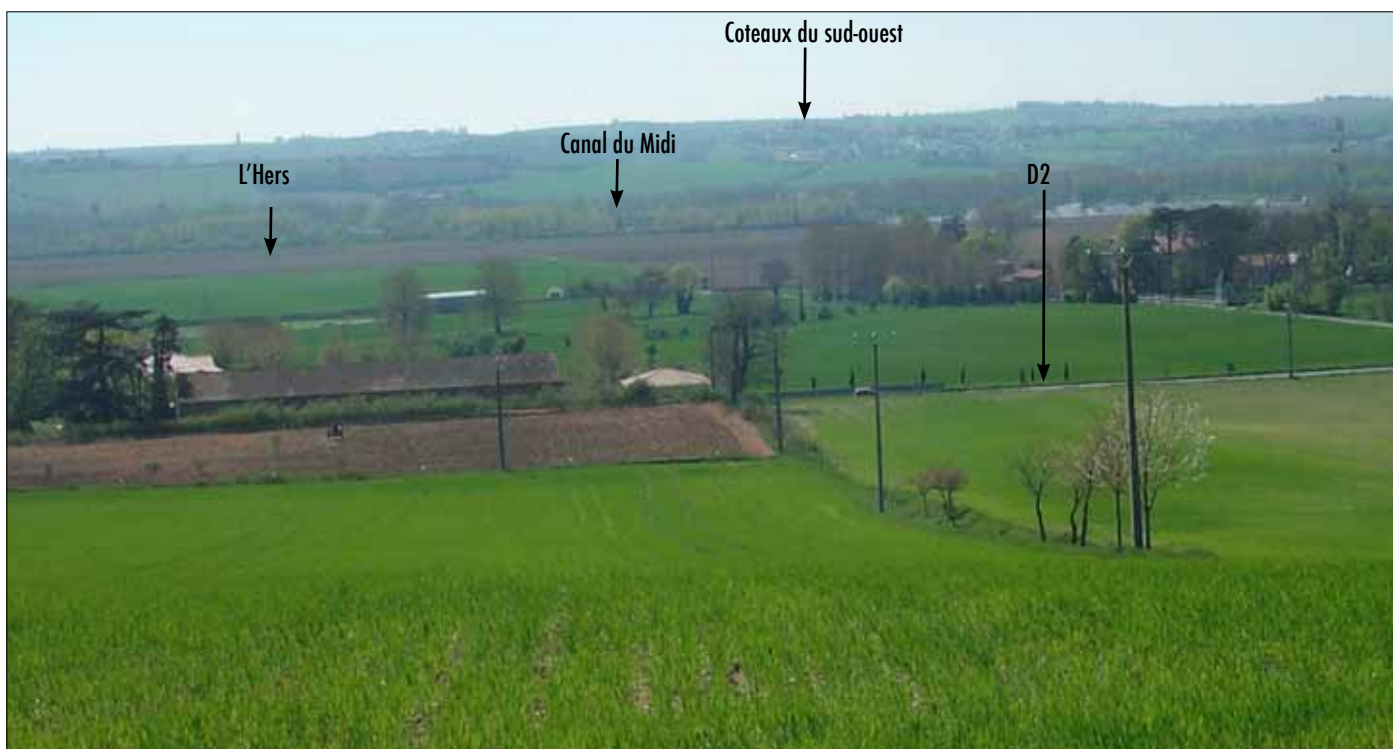
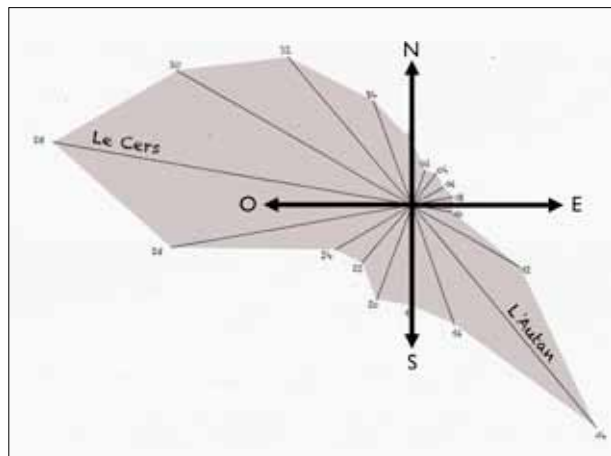
LE SOCLE NATUREL

UN CLIMAT CONTRASTÉ

Largement ouverte aux influences venues de l'Est comme de l'Ouest, la zone d'étude connaît deux influences climatiques, tantôt océanique générant des hivers doux et de fortes précipitations printanières, tantôt méditerranéenne, favorisant une période estivale chaude et sèche. Le vent d'autan est le courant le plus spectaculaire et le plus brutal.

UNE ÉROSION ENDÉMIQUE

Ce relief pentu, exposé à de fortes intempéries, est sujet à une érosion éolienne et hydrique permanente qui a nécessité de tout temps des systèmes de protection et de rétention des sols (haies, couverture végétale).



CAUE 31

UN PAYSAGE FAÇONNÉ PAR L'HOMME

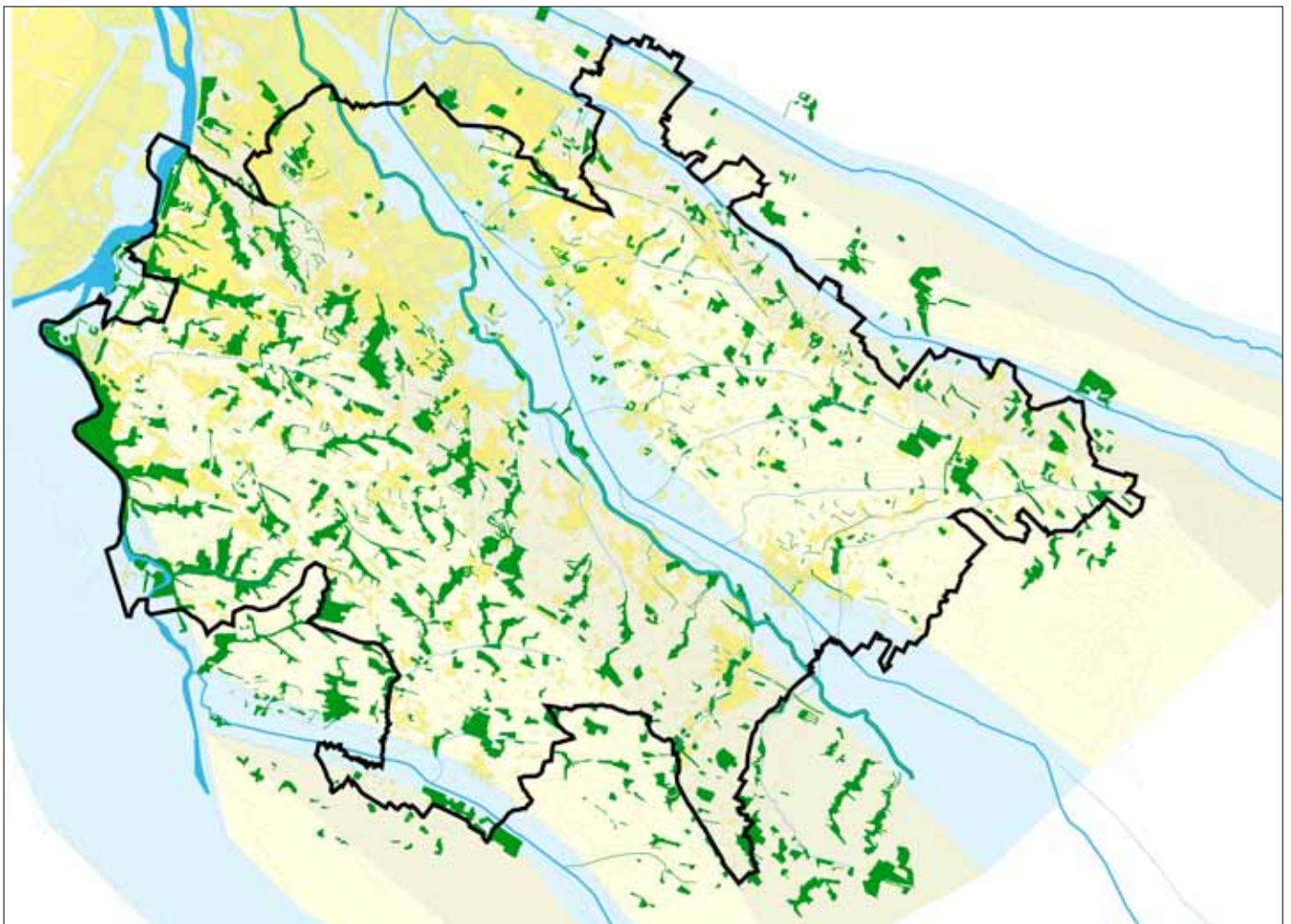
UNE STRUCTURE AGRAIRE FORTE ET IMPOSANTE

DES BOISEMENTS LIMITÉS

Le climat et le sol ont favorisé dans ce secteur une activité agricole riche à dominante céréalière, qui avec la mécanisation des pratiques agricoles a évolué d'une agriculture vivrière vers une agriculture productiviste. Les parcelles cultivées se sont alors fortement agrandies, au détriment des haies, talus et fossés qui se sont considérablement réduits. Le paysage est devenu pour partie semblable à celui des plaines céréalières.

Plus particulièrement sur les coteaux nord-est, peu pentus, ces boisements ne se sont maintenus que sur les versants vraiment abruptes et difficilement exploitables par les engins agricoles. Leur faible densité n'altère pas les longs points de vues et place souvent les villages environnants au premier plan.

Au contraire sur les coteaux sud-ouest, le relief, plus tourmenté, a favorisé le maintien de plus grandes et plus nombreuses unités boisées. Les perspectives sont ici réduites et les éléments les plus prégnants sont perçus, ici et là, au détour d'un chemin. Cette structure forestière est partiellement relayée par des haies en bordure de cours d'eau, en limite de parcelles ou de chemins ruraux, faisant office de maintien des berges, de brise vent ou de soutènement. Cependant leur faible linéaire structure peu le paysage et accompagne rarement le bâti.



Appréhender son patrimoine architectural, paysager et urbain et en restituer ses qualités

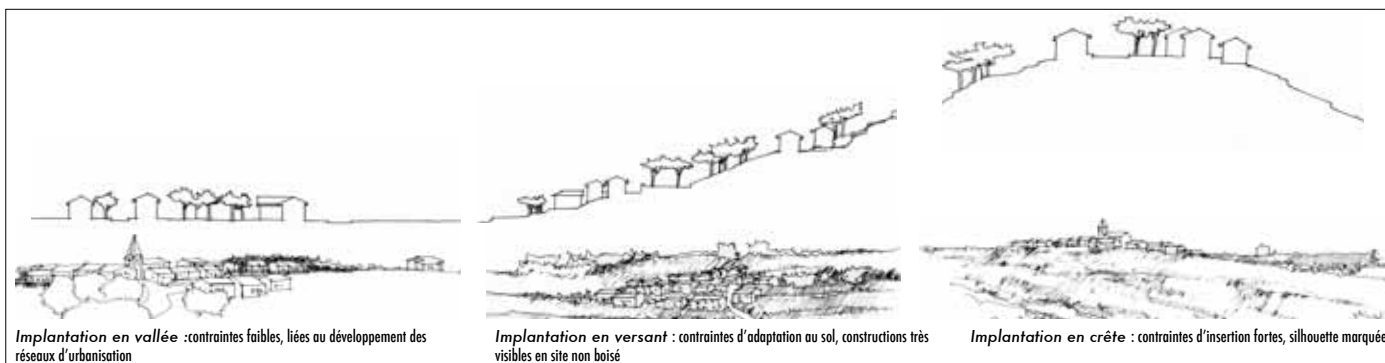
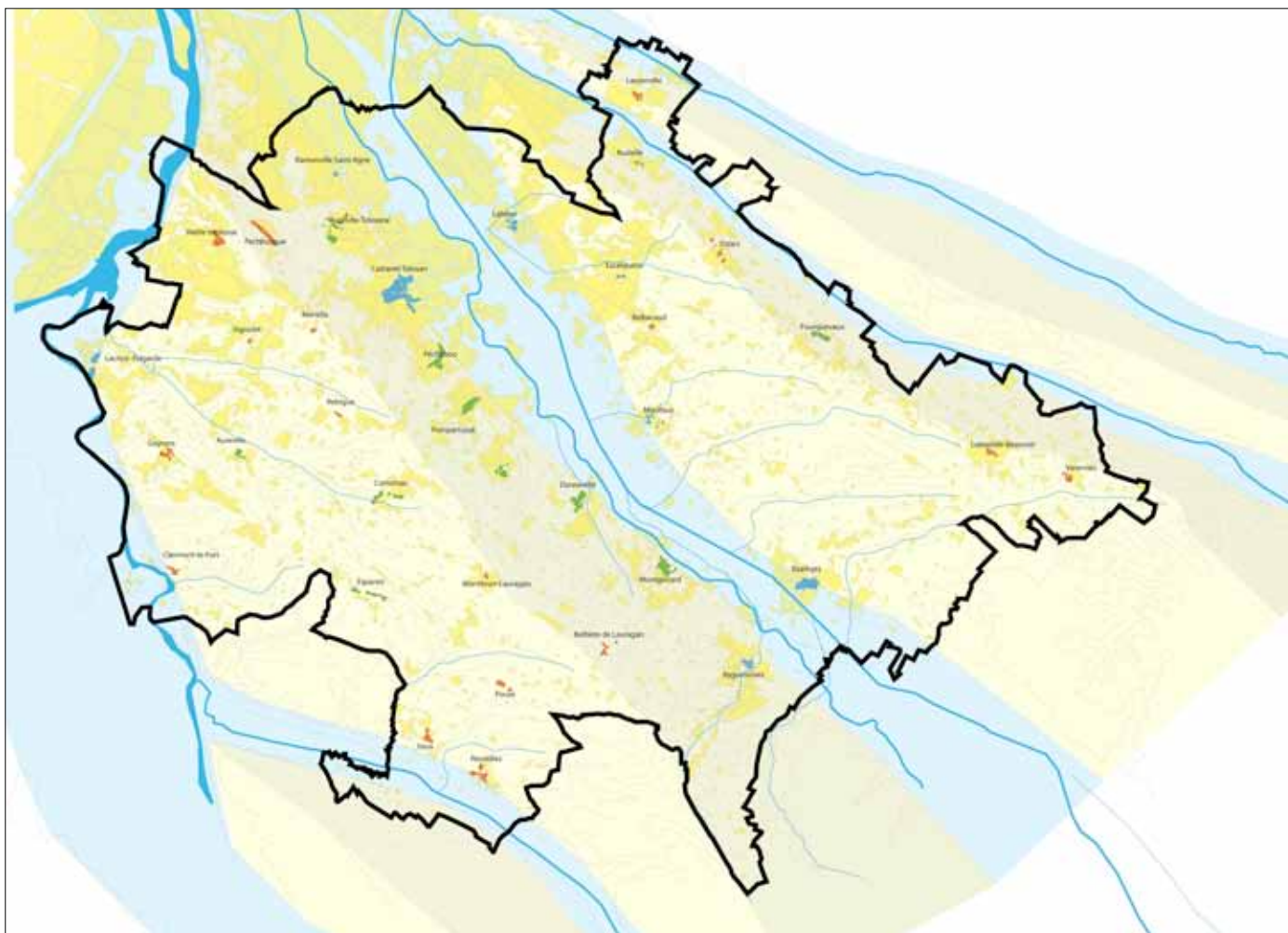
UN BÂTI INTÉGRÉ DANS LE SITE

Il est principalement implanté en crête parfois en versant, sur des replats suffisamment larges et stables, privilégiant les vues panoramiques sur le territoire agricole.

Cette implantation occasionne par contre un faible impact sur le secteur en raison de la petite taille et de l'accompagnement végétal des unités bâti.

Dans la zone de vallée, le bâti s'est à l'inverse regroupé et organisé en village, à proximité des principaux axes de communication.

Les villages sont ici positionnés en versant, avec vue sur la vallée ou en fond de vallée hors des zones d'expansion des crues. De par leur taille, ces villages offrent un impact visuel important depuis de nombreux points de vues du territoire et demande par conséquent une attention particulière. Cette observation reste plus nuancée pour les village de fond de vallée, difficilement visibles dans leur globalité et n'exposant véritablement au regard que leurs limites et les alignements bâtis au contact direct des voies de communication.



UN PAYSAGE FAÇONNÉ PAR L'HOMME

UNE CONSTRUCTION URBAINE ET UNE ARCHITECTURE HOMOGÈNES

La forme d'urbanisation des villages (parcellaire, volume bâti et implantation...) varie distinctement selon l'évolution historique, la topographie, la nature du sol, la présence de ressources en eau et de boisements.

Nous constatons toutefois une similitude des modes d'installation du bâti dans chacune des typologies.

Les noyaux villageois anciens se développent sous une forme groupée, avec un parcellaire étroit, correspondant à la surface d'habitation et à son jardin. Le bâti est implanté en limite de parcelle selon un alignement sur rue. L'unité du bâti se caractérise par une volumétrie simple, couverte par de grand pans de toit et une homogénéité de matériaux.

Dans les secteurs en pente, les constructions suivent les mouvements du sol, de même pour les prolongements extérieurs et les annexes.



Facade urbaine - Centre bourg Montgiscard



Arrières parcelles - Fourquevaux



Forme urbaine - Basiege

Les exploitations agricoles sont à l'origine les seules unités bâties disséminées dans le paysage. Ces bâtiments dispersés dans la campagne s'insèrent dans le paysage par leur adaptation au sol, la simplicité des volumes et l'uniformité des teintes.

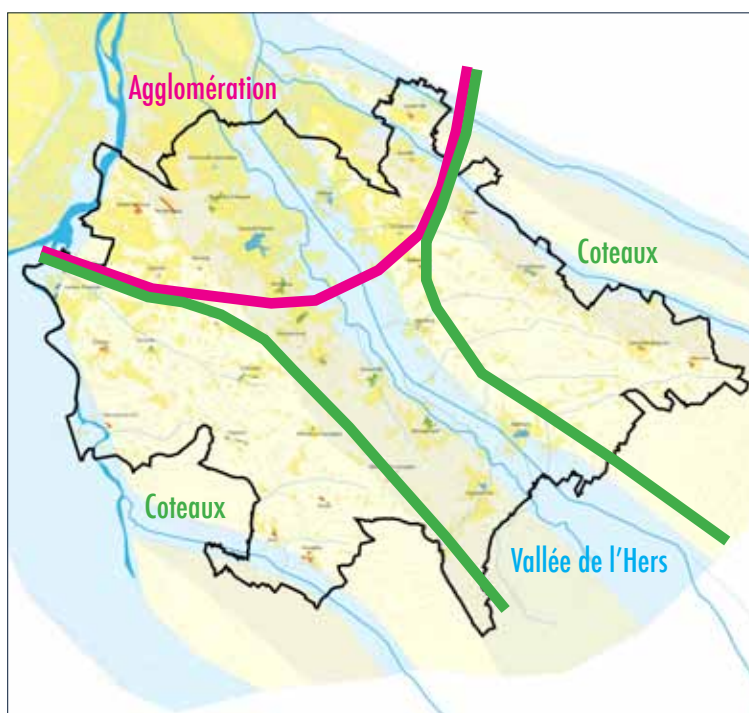


AU FIL DU TEMPS (1970 / 2003)

PERTE DE L'IDENTITÉ VILLAGEOISE - BANALISATION DES FORMES URBAINES ET DU BÂTI

Les bourgs situés à la périphérie Toulousaine se sont développés sous son influence selon un maillage urbain dense où l'identité communale (centralité) a peu à peu disparu et où seul le quartier ou le groupement d'habitations reste à une échelle perceptible. Ce constat est flagrant au départ de la vallée de l'Hers où le relief n'offre aucune résistance à l'extension urbaine. Seuls le canal du midi et l'Hers constituent des obstacles et conservent intacte une bande verte aujourd'hui cultivée qui permet de se repérer. Cet état de fait est également remarquable dans une moindre mesure sur les coteaux situés à la croisée des vallées de l'Ariège et de l'Hers, le caractère mouvementé du relief n'ayant pas rendu constructibles tous les terrains en pente.

Sur l'Aire lauragaise, le développement des villages est resté faible à l'exception des communes de la vallée de l'Hers, attractives par leur proximité des voies de communication. Cette situation évolue très vite: alors que les bourgs de l'agglomération sont urbanisés, le développement des voies rapides et la recherche de terrains à un coût accessible ont pour conséquence une demande forte sur des secteurs restés jusque-là préservés.



Dans le secteur de l'agglomération, les constructions récentes sont édifiées le plus souvent selon des modèles types, sur des terrains souvent en pente, induisant des modifications importantes du paysage. Le positionnement aléatoire sur la parcelle, l'absence de règle stricte sur l'implantation, les terrassements conséquents, accentuent ces effets.

Les bâtiments industriels et commerciaux, grands consommateurs d'espace, se sont développés en privilégiant l'accès, à proximité des bourgs ou en extension d'entreprises artisanales déjà implantées. Les secteurs des coteaux et de la vallée, peu modifiés durant les années 50/75 en raison de leur éloignement de l'agglomération toulousaine, subissent actuellement de profondes mutations. L'habitat pavillonnaire se développe de manière extensive avec un foncier largement disponible. Les constructions récentes, souvent implantées à proximité des centres anciens, contrastent fortement avec la forme urbaine constituée, selon un mode d'implantation, une volumétrie, un traitement architectural souvent inspirés d'images de catalogue transposées.

Dans les secteurs agricoles, la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation, avec de grands volumes, pose des problèmes d'insertion paysagère à proximité des fermes traditionnelles, rarement inscrites dans un environnement boisé.



CAUE 31

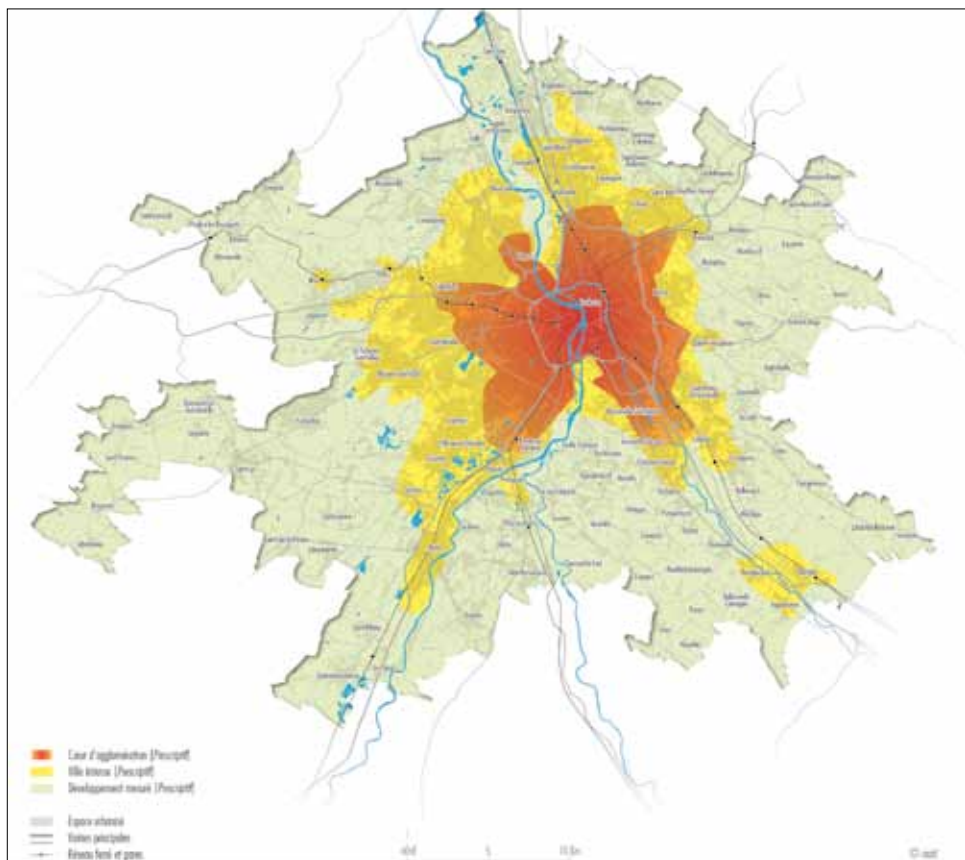
UNE NOUVELLE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

CRÉATION D'UNE NOUVELLE POLARITÉ URBAINE AUTOUR DE L'ÉCHANGEUR AUTOROUTIER D'AYGUEVIVES

Densification urbaine des villages d'Ayguevives, Mongiscard, Bazièges,

Difficulté d'implantation du bâti dans un secteur où les terrains prévus à l'urbanisation sont majoritairement en pente.

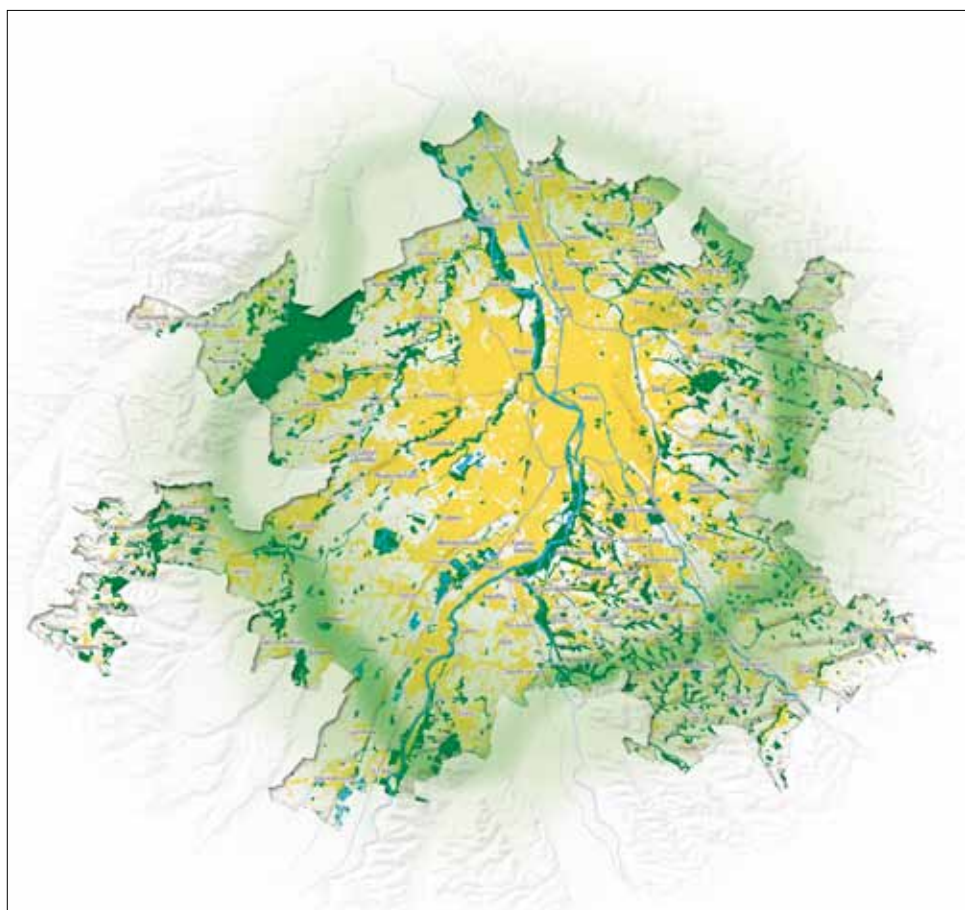
Développement d'aires de stationnement et de covoiturage sauvage



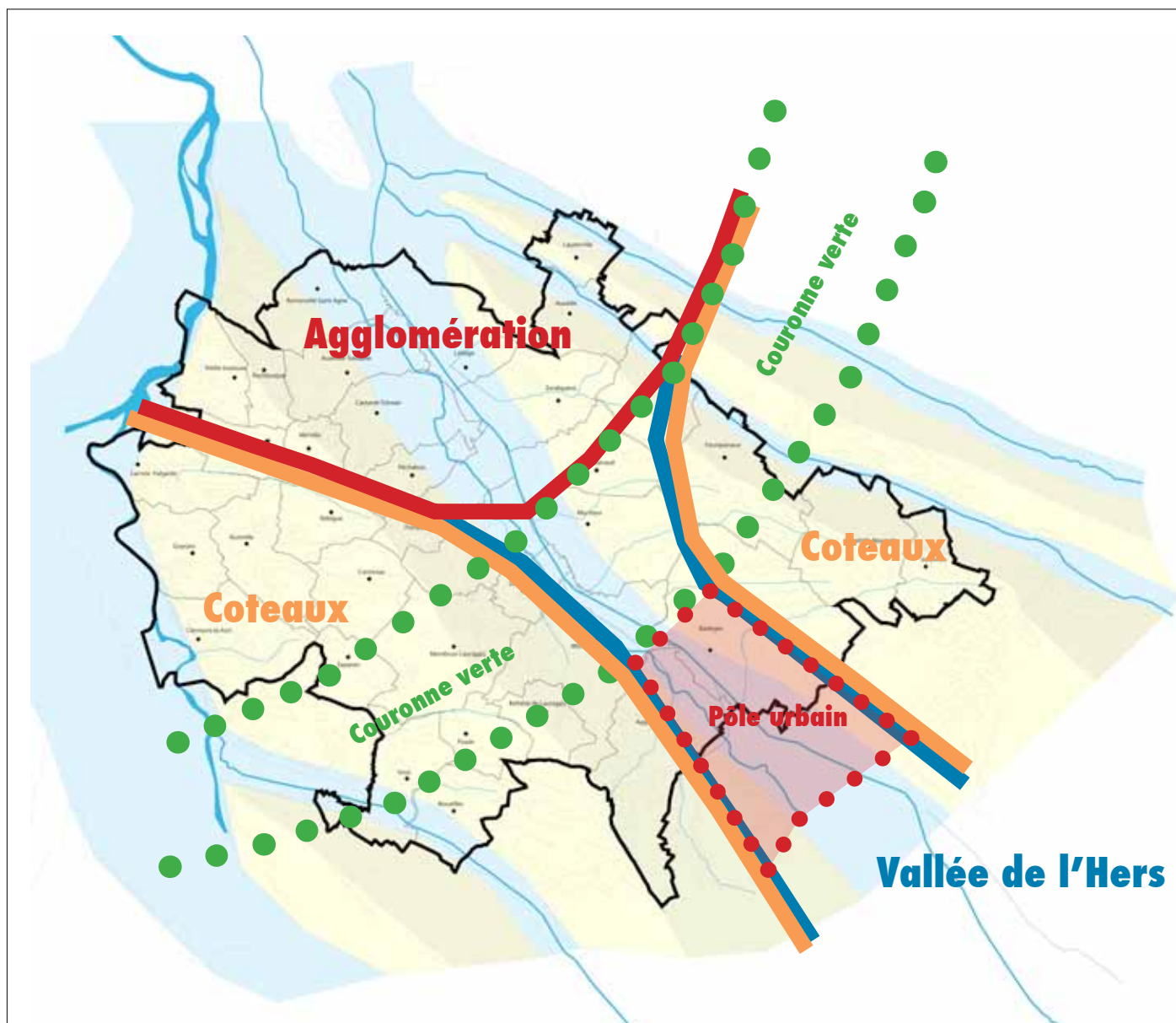
MISE EN PLACE D'UNE COURONNE VERTE AUTOUR DE L'AIRE TOULOUSAINNE

Maîtrise accrue des projets urbanisation

Développements de projets à caractères environnementaux



UNE MOSAÏQUE DE PROJETS



Ce territoire sous influence des stratégies économiques et urbaines inhérentes à l'aire toulousaine se voit aujourd'hui scindé en de nombreuses entités de projets pour lesquelles toutes recommandations d'aménagement demanderont à être adaptées

ARCHITECTURE ET MAISON INDIVIDUELLE

La réalisation d'une maison individuelle peut s'inscrire dans trois contextes d'urbanisation différents :

- une construction en secteur diffus sur une parcelle isolée, souvent détachée d'une parcelle bâtie ou plus rarement sur une parcelle agricole ayant fait l'objet d'une révision de zonage dans un PLU,
- une construction sur une parcelle de lotissement,
- en continuité bâtie dans le village ou ses abords immédiats en alignement sur voie.

CONSTRUCTION EN SECTEUR DIFFUS

Elle est désormais rare. Quand elle s'inscrit dans le cadre d'un détachement de parcelle bâtie de surface inférieure à 1 500 m², on peut assimiler l'opération à une opération sur une parcelle de lotissement. Quand elle est réalisée sur des parcelles de grande surface (plus de 1 500 m²), la maison aura en général un fort impact visuel sur le paysage et son insertion paysagère doit faire l'objet de prescriptions architecturales exigeantes. La topographie, les éléments paysagers du site (végétation, vues, bâtiments environnants) seront alors des critères aussi déterminant dans la conception architecturale de la maison que ses caractères architectoniques. Dans ce contexte, il est inutile d'imposer des prescriptions d'aspect architectural en préalable à l'élaboration du projet.

MAISON INDIVIDUELLE EN LOTISSEMENT ET GROUPE D'HABITATIONS

Le règlement de lotissement peut comprendre des prescriptions d'aspect architectural plus restrictives que l'article 11 du PLU. La qualité architecturale des lotissements dépend donc directement des exigences en matière d'autorisation d'aménager. La qualité de cette maison individuelle, construite sur un lot de surface parfois très réduite dépend de multiples facteurs : son orientation cardinale, l'adaptation au sol de la construction, la prise en compte de facteurs bioclimatique. Tous ces aspects sont traités par ailleurs, seul l'aspect architectural au sens de l'article 11 des PLU, en bref l'esthétique du bâtiment est abordé ici sous forme synthétique dans les éléments d'architecture. La valeur esthétique d'un bâtiment ne peut s'apprécier que dans son contexte culturel. S'agissant de la maison individuelle, deux cadres culturels entre en concurrence, celui de la culture régionale dont le modèle référent est l'architecture rurale locale (régionale) et celui de l'architecture urbaine pavillonnaire, dont les modèles de référence n'ont cessé d'évoluer pendant tout le XX^e siècle. A cet égard, dans les éléments d'architecture proposés comme registre de projet, nous retiendrons les trois types suivant : villa régionale – actualisation de la villa régionale - villa contemporaine.



Lotissement en continuité de village. Pompertuzat

Maisons individuelles mitoyennes. La Croix-Falgarde.



ARCHITECTURE ET MAISON INDIVIDUELLE

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

L'aspect architectural d'un bâtiment s'apprécie en fonction de quelques éléments ou, selon la vieille formule académique, se mesure par l'équilibre des rapports du « tout et des parties » autrement dit l'harmonie de ses proportions. Ce ne sont pas la répétition de modèles figés de maisons individuelles, mais le jeu combinatoire de quelques éléments typologiques majeurs qui assure la cohérence du projet avec le « paysage culturel » local tout en permettant une certaine diversité d'aspect pour répondre aux attentes naturelles d'individuation de chacun des maîtres d'ouvrage.

La villa régionale

Le modèle culturel de référence est la ferme (borde lauragaise) ou la petite maison de brassier semblable à la «toulousaine» des faubourgs urbains. Le modèle de la ferme lauragaise pose plusieurs problèmes de transposition et d'adaptation à un programme de villa. La première difficulté est la réduction de gabarit du bâtiment. Les fermes lauragaises ont en général, avec les locaux d'exploitation, une emprise au sol de plus de 200 m². La seconde difficulté est la réinterprétation d'une maçonnerie massive où la brique foraine apparente est prédominante. Aujourd'hui, l'emploi de la brique foraine et ses mises en œuvres traditionnelles imposent des surcoûts trop importants pour être recommandés.

Ferme - Baziège



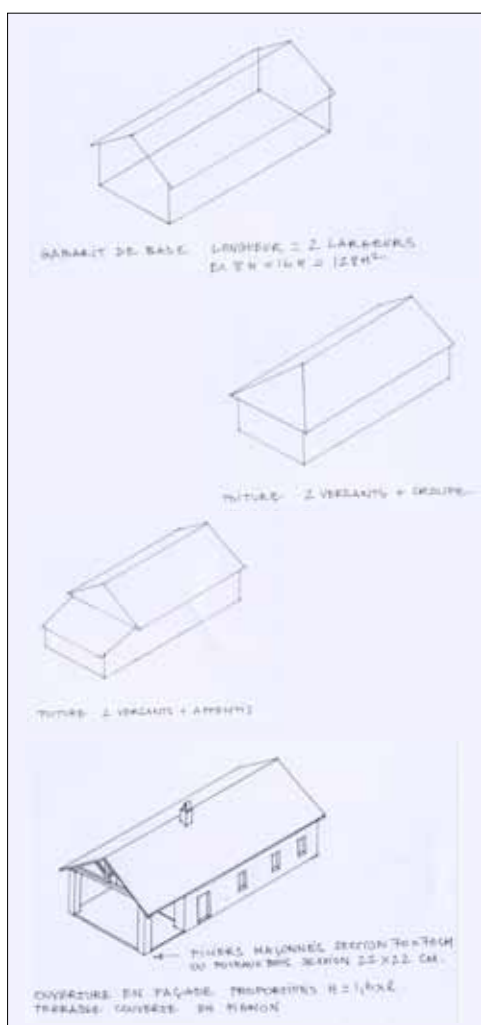
Ferme lauragaise

1/ volumétrie

- plan d'emprise au sol : rectangulaire oblong, au minimum longueur = 1,5 largeur. La façade principale se développe sur un des deux grands côtés, en principe orienté au sud ou sud-est. Emprise minimum au sol : 7 m x 10,5 m
- toiture : 2 versants, faîtage dans le sens de la longueur, on peut éventuellement réaliser une toiture à trois versants, soit en croupe, soit en appentis
- on évitera les ruptures de hauteur de faîtage (décomposition en deux volumes accolés) sauf nécessité d'adaptation à la pente du terrain
- couverture en tuiles de terre cuite canal ou romane

2/ ouvertures ou baies

- les parties de la baie : - les côtés verticaux ou piédroits - la partie horizontale inférieure (appui de fenêtre ou seuil de porte) - la partie supérieure ou couvrement, elle peut être horizontale et constitué d'un seul élément le linteau, ou constitué d'un arc d'éléments assemblés selon un axe rayonnant. La réalisation d'un arc étant nettement plus coûteuse, ils sont souvent aujourd'hui remplacé par l'artifice d'un linteau à sous face courbe. On adoptera de préférence le linteau à sous face horizontale.
- fenêtres, portes-fenêtres : les baies d'éclairement et d'accès aux pièces d'habitation dans l'architecture régionale du Lauragais sont de proportion verticale. Pour le cadre maçonné de l'ouverture au minimum hauteur = largeur x 1,6
- baies vitrées, portes de garage : dans cette architecture régionale, les grandes baies sont réservés aux locaux d'exploitation agricole (étable, cellier, remise...), mais ils restent de proportion verticale ou carrée, jamais en longueur. Pour l'ouverture de baies vitrées, on limitera leur développement en longueur, minimum hauteur = largeur x 0,8.



Cahier 31

3/ encadrement de baie en façade

Les encadrements des ouvertures de fenêtres et de portes des pièces d'habitation étaient souvent soulignés par un élément ornamental formé par un ressaut de 2 cm environ en façade sur le pourtour des quatre cotés de l'ouverture ou sur trois cotés seulement (les piédroits et le linteau ou l'arc). Cet élément ornamental qui s'appelle un chambranle a une largeur variable de 16 cm à 22 cm. Il peut être constitué de briques foraines apparentes ou recevoir un enduit (blanc ou de teinte plus claire que l'enduit en pan de façade). Les éléments de brique en parement de façade commercialisés pour imiter les chambranles en foraines ne respectant pas les principes constructifs des arcs, il est préférable de réaliser des encadrements enduits.

4/ menuiseries extérieures

- matériau : par ordre de préférence 1/ les menuiseries bois qui sont les plus proches du modèle de l'architecture régionale 2/ les menuiseries aluminium, 3/ les menuiseries en PVC
- les menuiseries sont posées au nu intérieur de la paroi (maçonnerie ou autre...) ou éventuellement à mi épaisseur de l'embrasure si la paroi a une forte épaisseur (40 cm. et +)
- vitrage : les menuiseries à petits bois (carreaux de dimensions inférieures à 36 x 40 cm) sont à éviter. Les petits bois étant constitués d'artifices plaqués sur le double vitrage dans la menuiserie industrielle, nous recommandons d'adopter les menuiseries à grand vitrage.
- occultation : les volets extérieurs abattants en bois sont recommandés, de préférence à traverses sans écharpes. Si on installe des volets roulants, le caisson ne doit pas être apparent dans le cadre de l'ouverture

5 / pan de façade

- maçonnerie : sauf mise en œuvre traditionnelle de brique foraine (éléments auto portant et non parement), les façades recevront un enduit de mortier lisse teinté.
- liaison façade / toiture : dans l'architecture régionale lauragaise, le versant de toiture se prolonge par un avant toit de 40 à 60 cm de débord. En pignon, il n'y a pas de débord de toiture, le dernier rang de tuile scellé au mortier couvre la maçonnerie à son nu extérieur. Le pan de façade sous versant de toiture peut présenter une corniche sommaire constituée de 2 à 4 lits de foraines à légers ressauts successifs.

6/ détails de toitures

- les chiens assis ou lucarnes sont à proscrire, les jours zénithaux (velux) sont à éviter, réservés le cas échéant à l'éclairage d'espace servant (palier, salle de bain) non adossé en façade
- égout de toiture, descentes et chéneaux : égout libre ou descente cylindrique et chéneau demi-cylindrique (zinc naturel , PVC gris ou teinte de l'enduit de façade).

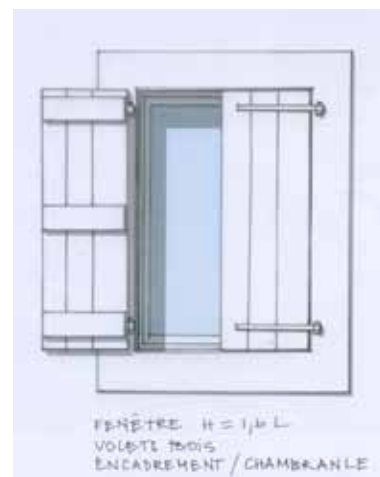
7/ terrasses couvertes

Dans l'architecture des fermes lauragaises, les hangars ouverts sont aménagés en pignon est, et plus rarement en pignon ouest trop exposé aux pluies. Il n'y a jamais de galerie ouverte en façade principale. Les terrasses couvertes constituant un élément visuel majeur, il est important de reprendre la disposition traditionnelle des volumes ouverts (couverts et non clos) pour la réalisation des terrasses couvertes. Elles seront aménagées en pignon.

8/ garage

Deux solutions recommandées :

- aménagé dans le volume unique de la maison, sans décrochement de façade ni rupture de hauteur de faîtage.
- aménagé dans un bâtiment annexe indépendant à proximité de la villa. Ce bâtiment doit respecter les mêmes principes de volumétrie que le bâtiment principal.



	Actualisation de la villa régionale	La villa contemporaine
Volumétrie	On peut donner un caractère plus contemporain à cette villa en respectant la volumétrie et les annexes en prolongement. Il s'agit principalement d'une évolution des proportions des ouvertures et de l'introduction de nouveaux systèmes constructifs, ossature et bardage bois.	Plan d'emprise au sol : rectangulaire oblong, au minimum longueur = 1,5 largeur ou en équerre à deux corps de bâtiment ; profils de toiture et gabarits variés selon la nature de la couverture. *couverture tuile canal ou romane : toiture à 2 versants ; faîtage dans le sens de la longueur du corps de bâtiment avec avant-toit en façade sous versant et en pignon jusqu'au 1,50 m de débord. *couverture bac acier ou zinc à pente inférieure à 30% : toiture à 2 versant ou mono pente *toiture terrasse : acrotère inférieur à 30 cm de hauteur et débord saillant du plancher de toiture de 30 cm minimum par rapport au nu de façade *toiture végétalisée : profils libres
Ouvertures ou baies	- proportions : plus libres, verticalité accentuée ou proportion carré, mais éviter la fenêtre en longueur. - alternance de pan de paroi et d'ouverture sur toute la hauteur de façade	Proportions : plus libres, verticalité accentuée ou proportion carré, fenêtre en longueur ; possibilité d'alternance de pan de paroi et d'ouverture sur toute la hauteur de façade.
Menuiseries extérieures	- posées au nu intérieur des parois - menuiseries à grand vitrage - occultation : volets roulants ou coulissants en bois	Posées au nu intérieur des parois ; menuiseries à grand vitrage ; occultation : volets roulants ou coulissants en bois.
Pan de façade	- possibilité de combinaisons de systèmes constructifs différents (maçonnerie et ossature /bardage bois, notamment) - possibilité de ressaut ou de retrait du plan vertical de façade inférieur à 1,50 m - avant-toit en façade sous versant et en pignon jusqu'au 1,50 m de débord.	Possibilité de combinaisons de systèmes constructifs différents (maçonnerie et ossature /bardage bois, ou ossature métallique et bardage) ; les systèmes constructifs du clôt et du couvert peuvent être dissociés (toiture sur ossature porteuse indépendante des plans verticaux de façade).



La villa contemporaine procède de l'évolution de l'habitat pavillonnaire urbain durant le XX^e siècle. Issue d'une culture urbaine, elle doit cependant, pour s'inscrire dans le territoire du SICOVAL, à la fois respecter son contexte géographique (topographie et climat) et adopter quelques principes de concordance avec l'architecture régionale.



La maison de village

Les caractéristiques du village dense sont la continuité des bâtiments en alignement sur rue et la parcelle urbaine en lanière perpendiculaire à la voie. Cette parcelle de faible largeur (4 à 6 mètres en général) peut avoir une grande profondeur (20 à 40 mètres). Elle peut traverser l'îlot urbain et sa seconde rive borde alors très souvent une rue secondaire ou une ruelle. Sur ce parcellaire urbain qui a constitué le socle quasi invariant au fil des siècles du paysage architectural des villages jusqu'à la fin du XIX^e siècle, le renouvellement des bâtiments, lié à leur vieillissement, la densification, les mutations, au rythme moyen d'une reconstruction tous les 100 ou 150 ans, est nettement sensible dans l'aspect des bâtiments.



Maisons de village - Fourquevaux.

Les caractères permanents

1/ le volume bâti.

Dans l'ensemble du Midi de la France, à l'exception de micro régions, l'habitat urbain (ville et villages) est implanté en alignement sur rue. L'habitat est continu, les murs séparatifs des maisons étant généralement mitoyens. Les toitures à deux versants ont un faîtage parallèle à la rue. Le faible développement linéaire en rive de la rue de la parcelle en lanière impose un développement en profondeur de la maison. Elles peuvent avoir plus de quinze mètres de profondeur. Elles présentent alors un important volume central sans éclairage naturel. Cet espace était occupé par les cages d'escaliers ou des pièces de service, souvent faiblement éclairées en second jour. Le front bâti des rues constitue le seuil à la fois matériel et symbolique entre l'espace public et l'espace privé. Barrière infranchissable protégeant l'intimité de l'espace privé, le front des façades sur rue de la maison procède de l'expression sociale des propriétaires successifs, son architecture est soignée. Les façades sur cour ou jardin sont en général réalisées avec beaucoup moins d'attention. Le cas particulier des maisons d'angle est traité de façon différente selon la hiérarchie des deux rues. Si la maison est située au carrefour d'une rue principale et d'une rue secondaire ou d'une ruelle, elle est bâtie en pignon sur la rue secondaire, et le percement de cette façade en pignon se limite aux prises de jour de nécessité (peu ou pas d'ouvertures). Si la maison se situe au carrefour de deux rues principales, ses deux façades seront bâties sous versant de toiture (toiture à arêtier et versant tournant) et elles présenteront des fenêtres semblables.

Maisons de village - Baziège



Centre de Fourquevaux



2/ la densification

L'usage de la mitoyenneté a plus favorisé une densification des constructions par remplissage progressif de la parcelle, qu'une densification en hauteur. Les constructions sur plus de trois niveaux restent rarissimes dans les villages jusqu'à la fin du XIX^e siècle. La première étape de densification est toujours la construction d'un second bâtiment en fond de parcelle. Il est souvent adossé sur trois cotés à des constructions mitoyennes et couvert d'une toiture à un versant.

3/ l'extension

La parcelle urbaine étroite initiale est restée l'assise de la grande majorité de l'habitat jusqu'au XVIII^e siècle mais la distinction sociale au sein des villages va s'affirmer dans le processus d'extension de la parcelle d'assise de la maison. L'acquisition d'une ou deux parcelles contiguës à la sienne permet au propriétaire d'augmenter le linéaire de façade de sa maison, de réduire sa profondeur bâtie et d'obtenir une meilleure habitabilité. Le desserrement de l'habitat, la dé-densification du centre des villages s'accompagne d'un développement de leurs faubourgs au XIX^e siècle.



Densification (hors territoire)



Maisons de village - Vieille -Toulouse.

CONSTRUIRE AUJOURD'HUI EN CONTINUITÉ BÂTIE DANS LE VILLAGE OU EN EXTENSION

Le processus d'extension linéaire du XIX^e siècle s'est en général poursuivi au cours du XX^e siècle avec moins de rigueur, laissant des vides, des dents creuses, des intermittences.

Si elle s'opère en reprenant ses principes initiaux, la densification de ces extensions effilochées, permet de retrouver une cohérence paysagère.

On retiendra les critères suivants :

- linéaire des parcelle en bordure de voie de 15 mètres maximum (sauf au carrefour de deux voies de catégorie ou de largeur identiques)
- alignement sur voies des constructions ou recul maximum de 5 mètres, sur un linéaire limité à 4 mètres
- gabarit traditionnel de la construction
- façade sur rue sous pan versant de toiture (faîtage parallèle à la voie)
- menuiseries bois (voir nuancier)
- menuiserie métallique (alu naturel dépoli)
- enduits lissés (voir nuancier)
- brique foraine (mise en oeuvre module minimum 28x7x4 cm).

Construction en continuité bâtie à Toulouse.
Architecte : Ch. Balas



Surélévations - Toulouse



Croquis en alignement sur parcelle étroite.



Architecture régionale

Le modèle est la maison de village du XIX^e siècle dont trois caractères majeurs doivent être repris en façade sur rue :

- la proportion des fenêtres (hauteur du tableau comprise entre 1,6 et 2 fois sa largeur)
- la proportion des grandes ouvertures (largeur du tableau toujours inférieure à sa hauteur)
- pan de toiture saillant en façade de 40 cm au minimum (pas de génoise)

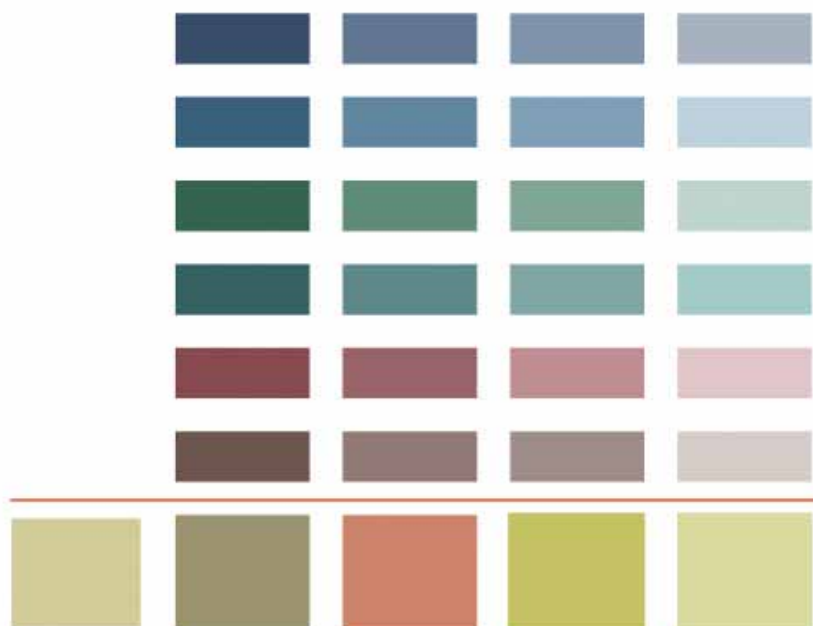
Les détails qui assurent la diversité des aspects de façades peuvent être repris (cordon d'un ou deux lits de brique à niveau des planchers d'étage, appuis de fenêtre en brique foraine, encadrement des baies et tableaux soulignés par un bandeau peint de 18 à 20 cm de largeur, oculus de ventilation de comble soit petite ouverture carrée ou tableau de 4 foraines posées en losange ou rosace moulée en terre cuite).

Architecture contemporaine

Matériaux de façade :

- pan de mur enduits ou en barrot de foraine
- ossature poteaux fer IPN,
- bardage bois teinté horizontal,
- menuiserie métallique.

RESPECT DE L'ÉQUILIBRE DES COULEURS ET DES MATERIAUX

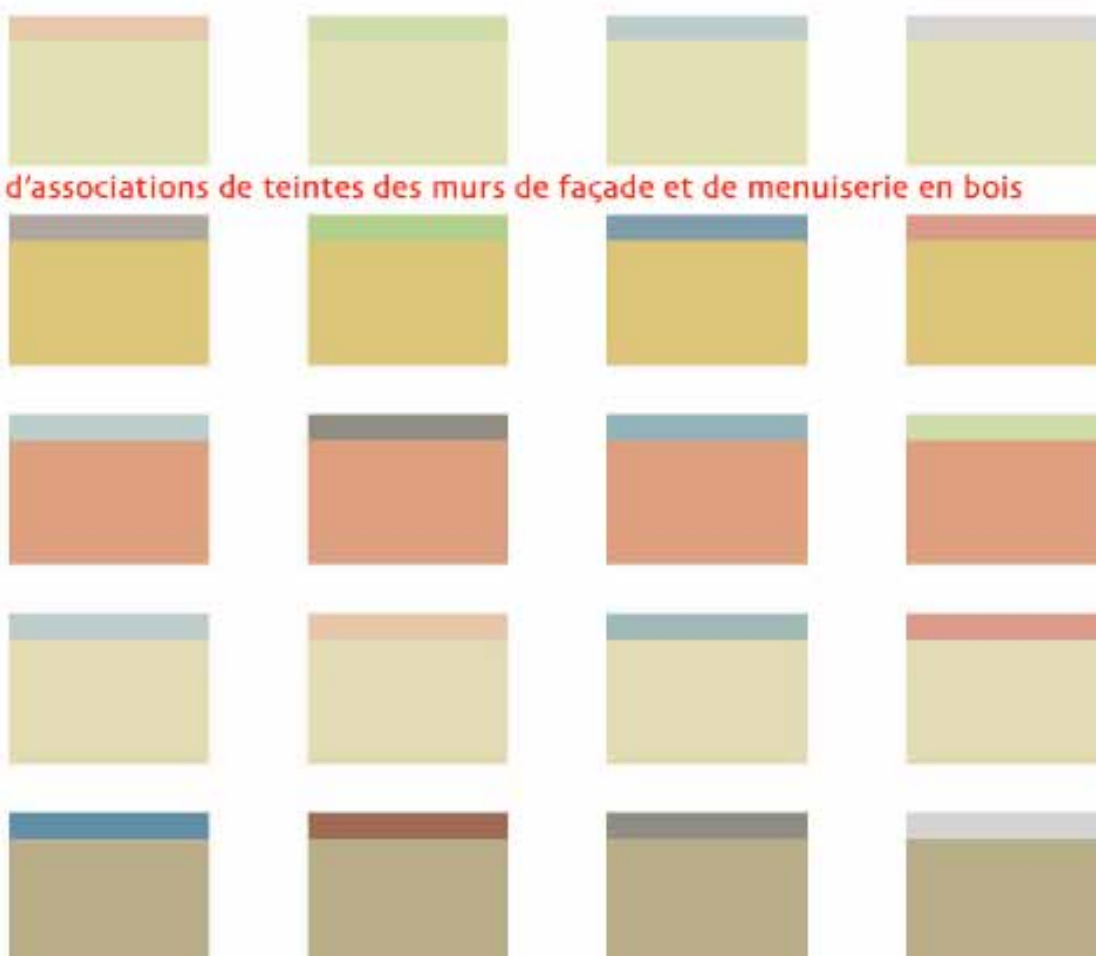


Ce nuancier, non référencé, est donné comme palette indicative de couleurs, avec des exemples d'associations de teintes et de valeurs pour les murs de façades et les menuiseries de bois.

Les enduits ocre rouge et ocre jaune, ou jaune franc s'harmonisent mieux avec les verts, les gris et les bleus, alors que les enduits terre beige s'harmonisent mieux avec les rouges, les bruns, les gris et les bleus.

Nous remarquons que les teintes anciennes d'enduits ou de menuiseries prises en références dans les études sont souvent passées (valeurs adoucies par le temps). Le vieillissement des couleurs (la patine du temps) est un caractère essentiel du paysage bâti.

exemples d'associations de teintes des murs de façade et de menuiserie en bois



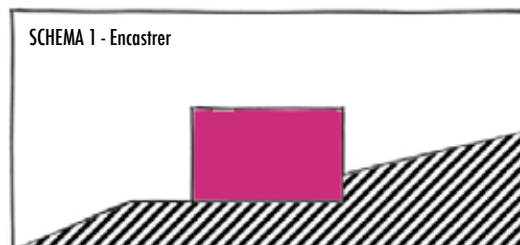
CONSTRUIRE DANS LA PENTE

Première source d'économie, l'adaptation à la pente implique une conception au cas par cas. Si la possibilité privilégiée de la vue est donnée par la situation, elle implique en contre partie le partage de cette vue avec le voisinage et le respect du site.

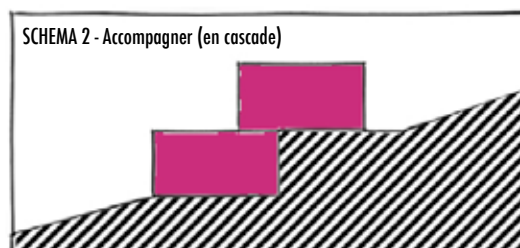
Dans son impact paysager le projet de construction devra :

- s'adapter à la topographie sans recourir à des artifices de terrassement, déblais, remblais ou enrochements rendus nécessaires par l'inadaptation d'un modèle de construction pré-établi,
- traiter les accès au garage et à la maison en évitant les rampes et les soutènements,
- favoriser les relations directes entre l'intérieur de la maison et les espaces extérieurs en prolongement des pièces principales. Souvent aménagés à posteriori, ces espaces extérieurs font partie intégrante du projet.

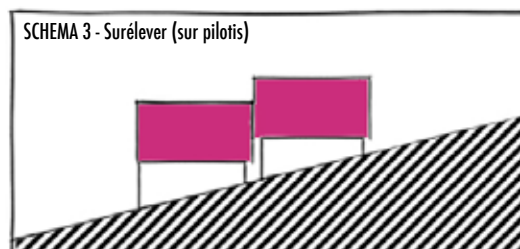
ENCASTRER



ACCOMPAGNER (en cascade)



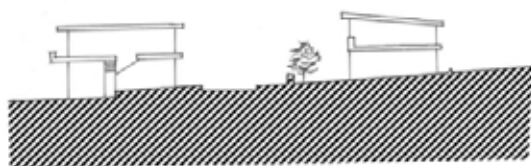
SURÉLEVER (sur pilotis)



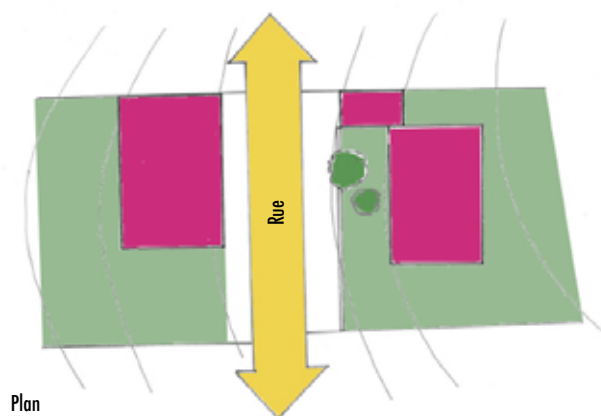
Les schémas ci-contre illustrent quelques principes d'adaptation, depuis le terrassement en déblai jusqu'à la technique du pilotis. A partir d'une analyse des différentes solutions d'implantation, il s'agira de rechercher un compromis entre les conditions d'habitation souhaitées, les contraintes auxquelles le terrain est soumis, le coût et la technique de réalisation.

Les contraintes liées aux risques des terrains argileux ont des conséquences sur la structure de la maison, les systèmes de fondations, les armatures et conditionnent la volumétrie : sur les terrains sujets aux risques, les dispositions « en cascade » ou les sous-sol partiels sont à proscrire.

Faible pente



Coupe



Plan

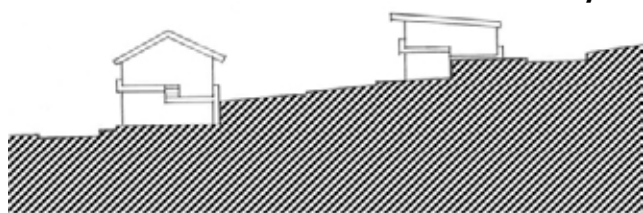
PRINCIPE 1 – selon les différents profils de pente, trois éléments essentiels sont à prendre en compte :

- a) L'adaptation des niveaux à la pente en réduisant les modifications de terrain.
- b) L'orientation souhaitable du bâti.
- c) La position du garage par rapport aux accès du terrain.

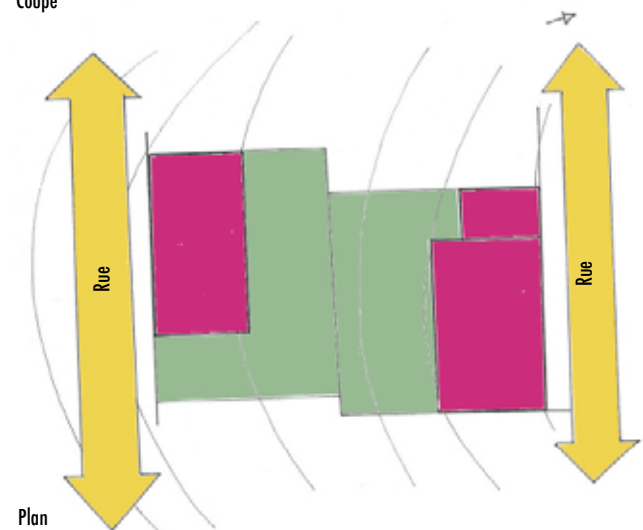
PRINCIPE 2 – Le garage est dissocié du volume principal, les niveaux de l'habitation sont indépendants des contraintes d'accès des véhicules.

PRINCIPE 3 – Adaptation des volumes et modulation de la couverture par rapport à la pente.

Pente moyenne

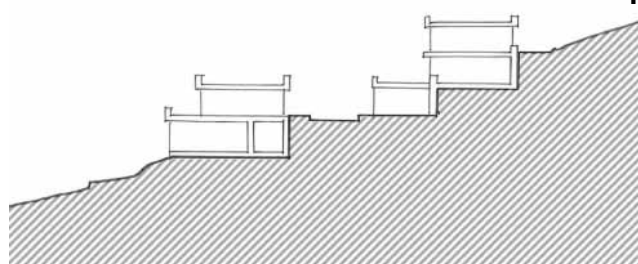


Coupe

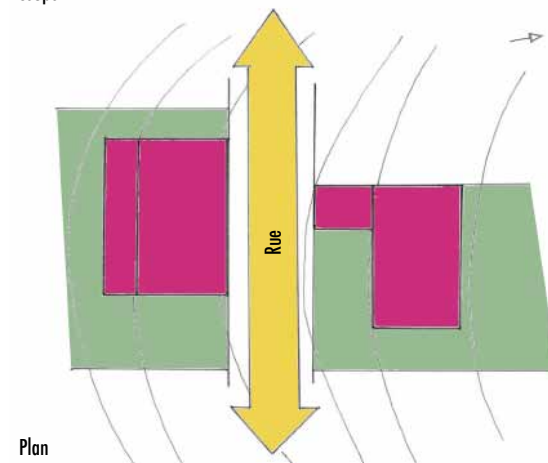


Plan

Fortte pente

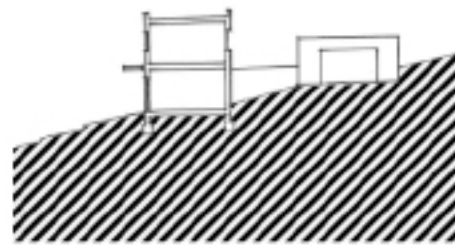
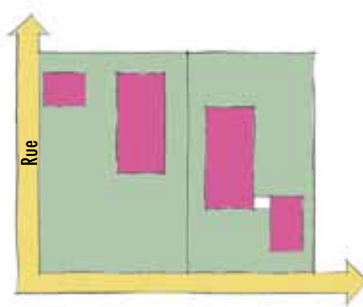


Coupe



Plan

Garage dissocié



IMPLANTER LA MAISON, S'ADAPTER À LA PARCELLE

L'implantation du bâti est définie par les règles d'urbanisme, elle doit aussi répondre à plusieurs questions d'ordre technique, fonctionnel, économique et environnemental.

Ce processus de conception est propre à chaque cas et correspond à deux échelles : l'échelle du site et l'échelle de la parcelle. Les caractéristiques du site sont déterminées par l'environnement bâti et végétal, la topographie, le climat, la géologie. La parcelle est déterminée par la forme, la dimension, l'orientation, les cotes altimétriques, la position des accès, les réseaux de branchements, le végétal, les vues à préserver.

La conception, l'implantation et l'orientation du bâti auront un impact direct sur le coût des travaux mais aussi sur la consommation d'énergie, l'usage des extérieurs, l'évolution possible de la maison.

Principes d'implantation :

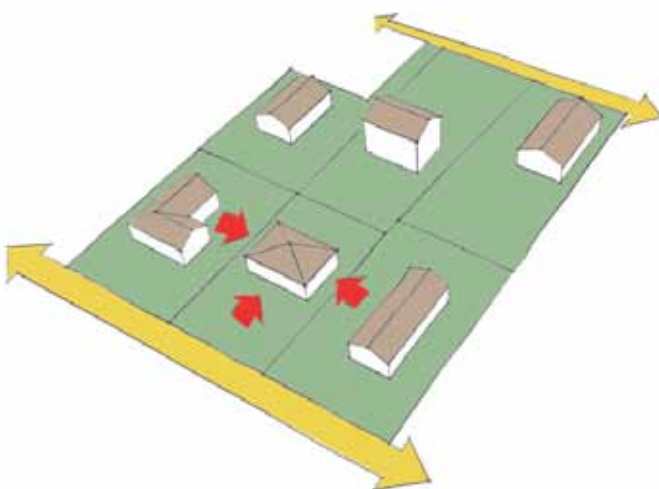
Sur les parcelles étroites de 8 à 10 m de largeur, la réalisation d'une maison à étage permet de positionner un jardin à l'arrière et d'intégrer un garage dans le volume. Entre 10 et 12 m, les annexes et le garage peuvent être accolés, intégrés ou implantés en recul.

Au delà d'une largeur de 12 m, différentes dispositions sont possibles, sauf dispositions contraires des règles d'urbanisme.

SCHEMA 1- implantations à éviter

L'implantation au milieu de la parcelle crée un espace périphérique peu utilisable et des vues directes. L'implantation éloignée de la rue implique un accès surdimensionné, coûteux et consommateur d'espace. Sur un terrain pentu, l'impact sur le paysage est dommageable.

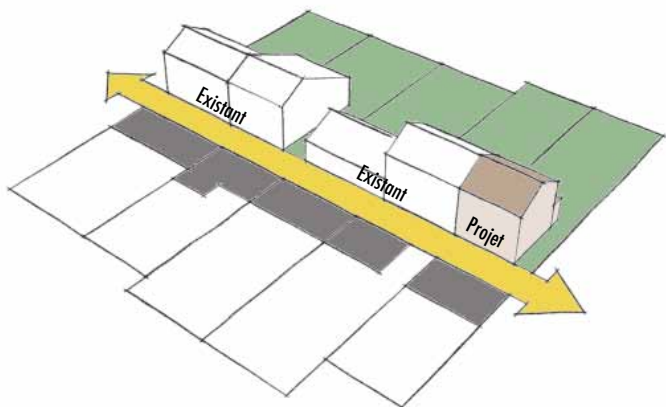
SCHEMA 1



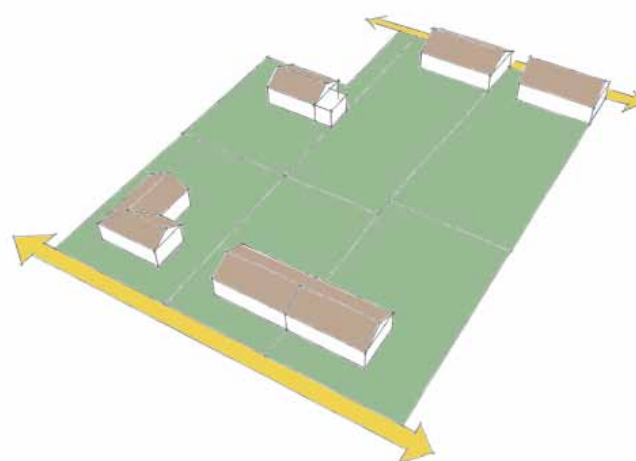
SCHEMAS 2 et 3 - implantations recommandées

L'implantation en limite ou en léger recul permet de libérer la parcelle pour les espaces privés. S'inspirer des implantations traditionnelles : localement, le bâti se développe parallèlement aux courbes de niveau orientées généralement Est-Ouest.

SCHEMA 3

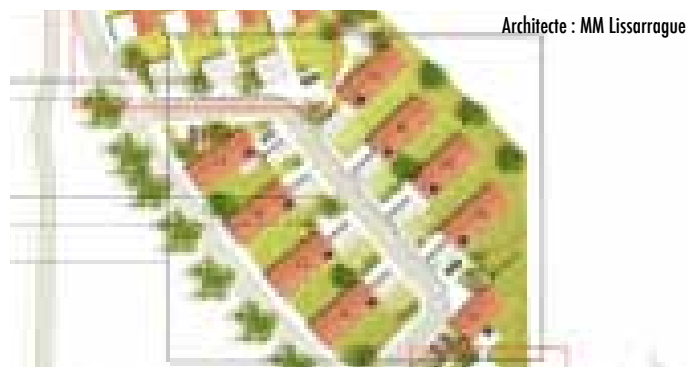
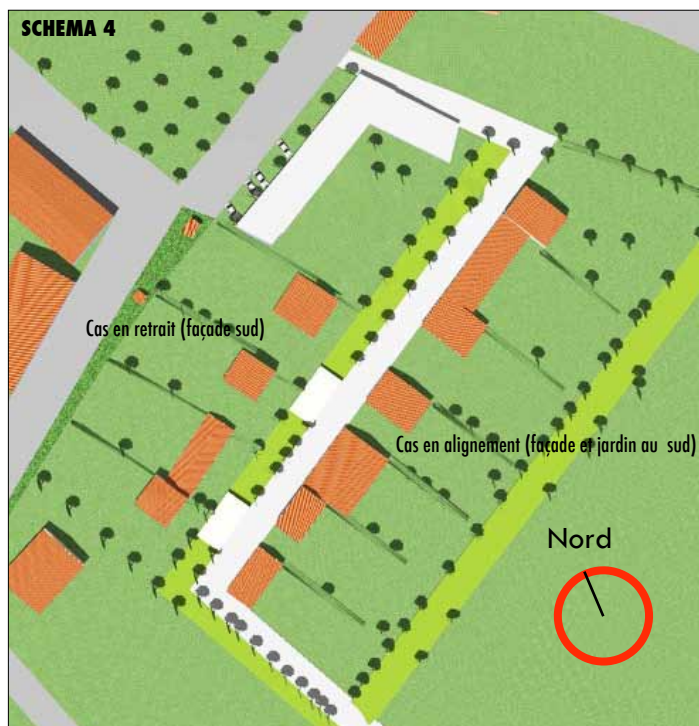


SCHEMA 2



SCHEMA 4 – Orientation du bâti

Le plan de composition amène des solutions différenciées selon l'exposition : dans le cas d'une parcelle desservie au nord, la façade sud s'ouvre sur le jardin, dans le cas où la rue est au sud, le jardin est à l'arrière et bénéficie d'un ombrage en été.



Architecte : MM Lissarrague

SCHEMA 5 - utilisation du mitoyen

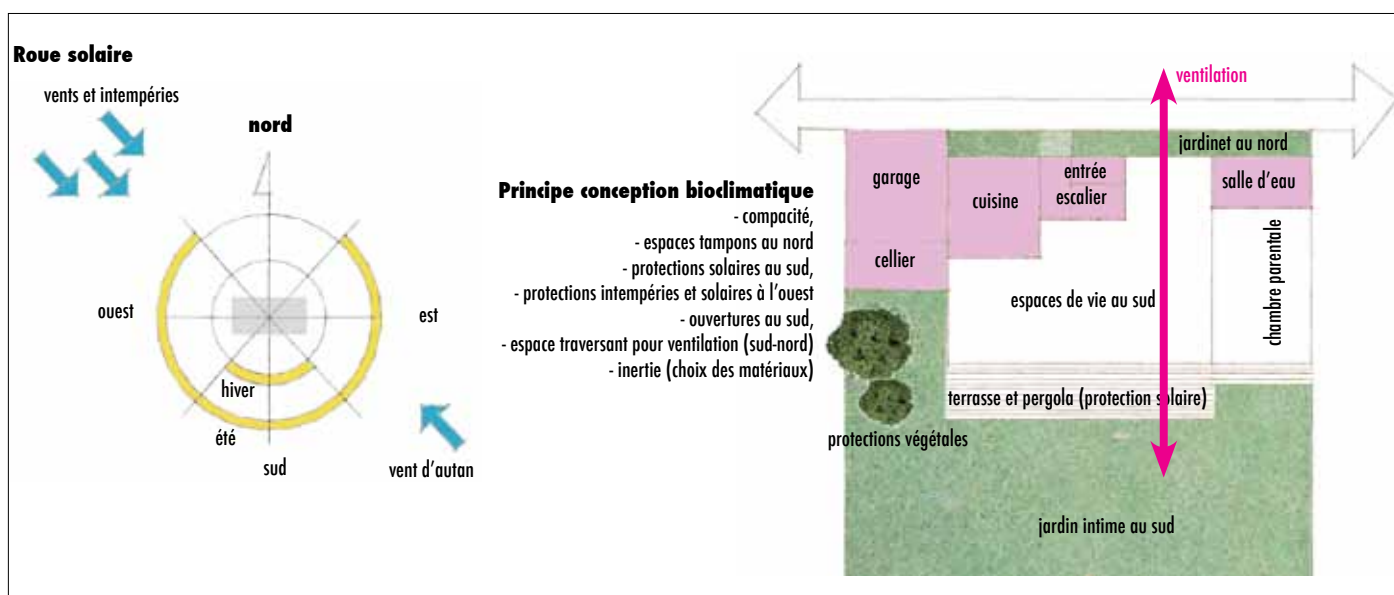
La construction en mitoyenneté, par le garage ou le volume principal permet de préserver l'intimité du jardin et favorise les aspects thermiques et bioclimatiques (protection au vents, espaces tampons, réduction des déperditions thermiques). Dans la configuration du schéma, le décalage du garage permet d'aménager une ou plusieurs places de stationnement insérées entre les maisons.



CAUE 31

La conception bioclimatique a trois objectifs principaux : adapter l'architecture aux paramètres du climat, prendre en compte les caractéristiques du site et réduire la consommation d'énergie.

L'approche bioclimatique se différencie de l'approche thermique par la priorité donnée aux dispositifs architecturaux, sans surenchère de dispositifs techniques au coût élevé et au fonctionnement sophistiqué. Le climat étant l'élément critique dans la conception, il s'agit de mettre en œuvre des dispositifs adaptés, pas seulement sur le confort hivernal avec la recherche d'apports solaires, mais aussi sur les conditions propres à l'environnement local : surchauffe d'été, écarts de température importants en mi-saison, protection aux vents dominants. L'habitat bioclimatique doit également optimiser l'apport de lumière naturelle selon les rythmes successifs et les conditions saisonnières.



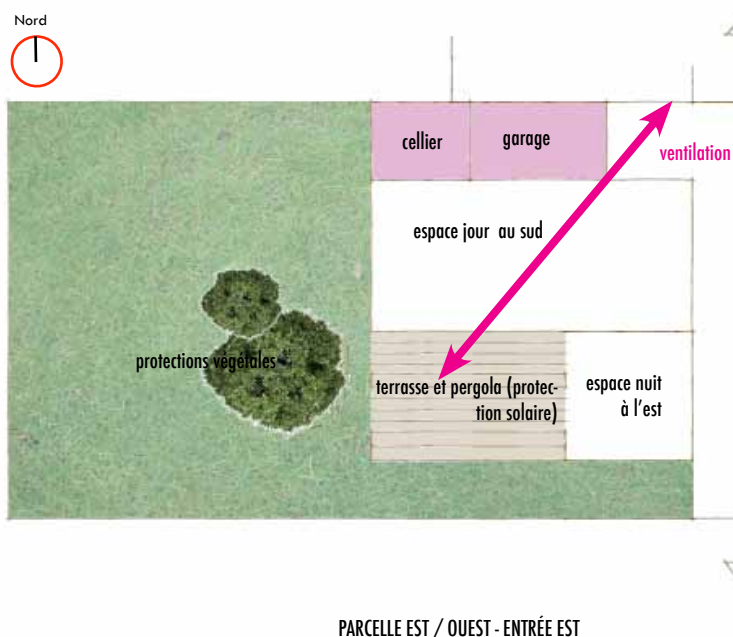
Débord de toiture
architecte : P. Thouron



Brise-soleil bois
architecte : M. Ferré



Exemple 1 d'implantation sur la parcelle en suivant les principes du bioclimatisme



PRINCIPES BIOCLIMATIQUES

- Une bonne orientation permet d'optimiser les apports solaires en hiver. Dans notre région, une orientation au sud est à privilégier pour les pièces principales, mais il est indispensable de se protéger du rayonnement solaire en été, particulièrement sur les portes fenêtres de grand format, proposées le plus souvent avec un simple volet roulant. Les pièces de service sont placées au nord afin de servir d'espace tampon pour se protéger du froid. Les ouvertures à l'ouest sont à éviter, elles sont exposées, l'hiver, aux intempéries et au rayonnement solaire, l'été.

- La compacité de la construction permet de réduire la consommation énergétique. En diminuant le linéaire des parois extérieures, on limite la surface d'échange thermique.

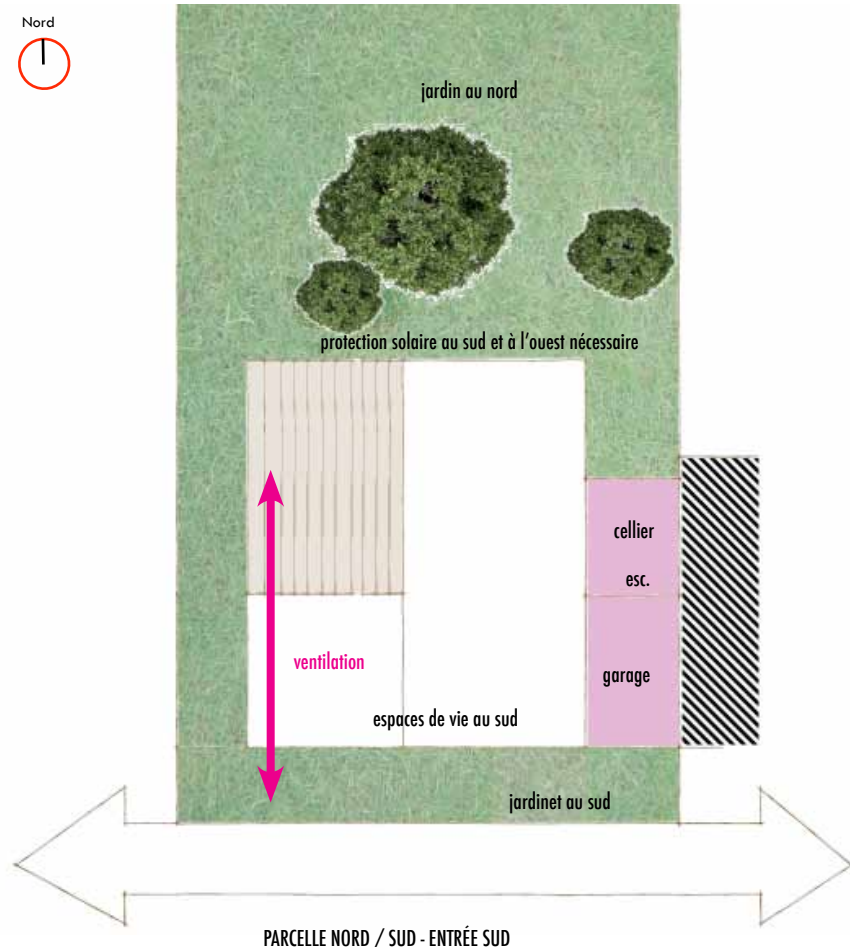
- Une isolation thermique performante est la base indispensable, mais ne suffit pas à assurer les conditions de confort. L'hygrométrie, la répartition des températures selon les pièces, la diffusion de chaleur, le ressenti de confort selon les personnes sont autant de variables modifiant l'équilibre recherché.

- L'utilisation de matériaux à forte inertie thermique amortit les écarts de température entre jour et nuit et les variations diurnes. La capacité de ces matériaux permet d'emmagasiner la chaleur pour la restituer ultérieurement.

- Une ventilation naturelle bien conçue permet de garder une atmosphère saine tout en limitant les surchauffes d'été. L'air est généralement capté au nord, en partie basse, puis évacué en partie haute, il peut aussi circuler naturellement selon un système traversant avec l'ouverture de nuit.

- La végétation est un bon moyen de se protéger du soleil estival en apportant ombre et fraîcheur. Les arbres à feuilles caduques sont à privilégier car ils permettent de laisser passer la lumière et la chaleur l'hiver.

Exemple 1 d'implantation sur la parcelle en suivant les principes du bioclimatisme



RECOMMANDATIONS

SYSTÈMES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Des systèmes s'inscrivant dans une démarche de développement durable peuvent être mis en oeuvre tels que:

- les toitures végétalisées,
- la gestion des eaux de pluie.



Schéma de récupération des eaux de pluie

ELEMENTS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

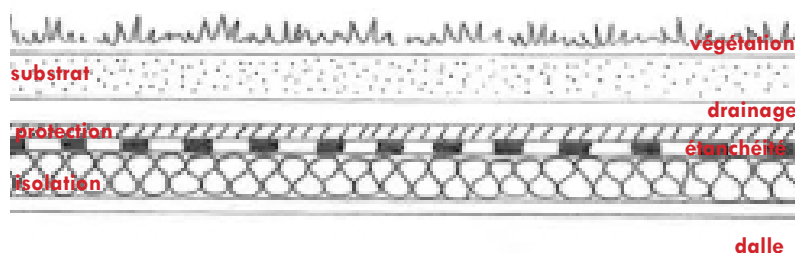


Schéma de toiture terrasse végétalisée

Exemple de toiture terrasse végétalisée - Source : Internet



RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Des installations ayant recours aux énergies renouvelables peuvent être mises en oeuvre dans l'habitation telles que la mise en place (liste non exhaustive) :

- de panneaux solaires afin de compléter le chauffage et/ ou fournir l'eau chaude sanitaire,
- de panneaux photovoltaïques produisant l'électricité nécessaire à l'habitation.

Maison avec panneaux solaires et brise-soleil - Architecte F. Bédrune

Toiture panneaux photovoltaïques - Quartier Vauban - Fribourg



RAPPORT À L'ESPACE PUBLIC - TRAITEMENT DES CLOTURES - PLANTATION

EN SECTEUR URBAIN ANCIEN,

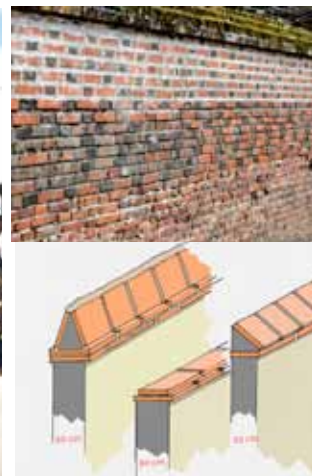
Le parcellaire étroit, l'implantation du bâti en alignement sur rue et les passages occasionnels pour accéder à l'arrière des parcelles génèrent une limite sur la rue, frontale et opaque à toute intrusion sur l'espace privatif.

Une limite, restant très homogène dans le choix des matériaux de construction et devenant support de représentation par la modénature des façades, murs de clotures et vantaux. Les limites riveraines également maçonnées en continuité du bâti, restent beaucoup plus sobres, assurant simplement leurs rôles de protection contre les vis à vis, les vents dominants, avec une empreinte minime sur la parcelle.

Dans ce contexte, la clôture maçonnée prévaut, la continuité de matériaux, de ton et de hauteur assurant la cohérence avec l'existant.



Alignement sur rue - Montgiscard



Typologie de couronnement

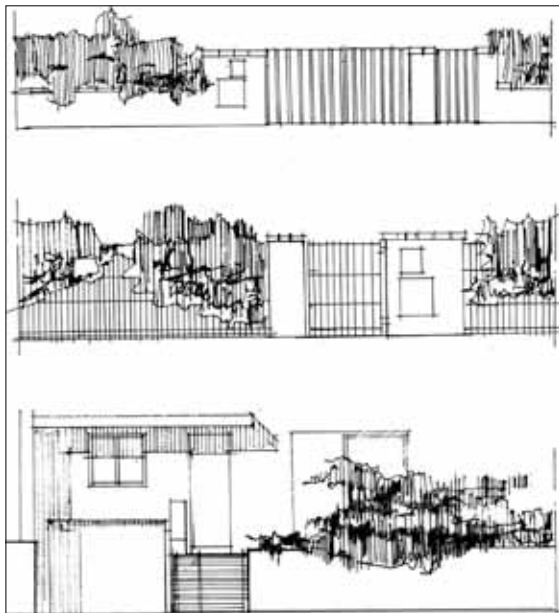
EN SECTEUR URBAIN PLUS RÉCENT,

Le parcellaire plus lâche, le bâti souvent implanté en recul de la limite parcellaire, créent, sur un important linéaire, de nombreuses situations de vis à vis. Les limites y sont pourtant traitées à minima matérialisant uniquement l'emprise foncière.

Plusieurs artifices (claustras, plantations...) viennent alors suppléer les manques de ces clôtures en terme de protection contre les vis à vis, les vents dominants, avec impacts plus ou moins importants sur l'espace publics et les riverains ainsi que sur l'emprise de la parcelle.

Il convient dans ce cas de s'attacher principalement à organiser la façade urbaine. Pour cela, une réglementation ou une charte d'aménagement établit la cohérence d'ensemble.

Le choix du caractère minéral ou végétal de la clôture dépend du contexte ambiant et de l'espace dévolu à cet effet, mais les scénarios restent multiples



Exemples de traitement de la limite avec la rue

**EN SECTEUR DIFFUS,**

Le bâti agricole représentent les seules unités bâties disséminées dans le paysage. Ces bâtiments dispersés dans la campagne s'insèrent dans le paysage par leur adaptation au sol, la simplicité des volumes et l'uniformité des teintes mais également la végétation ambiante (bocage, bosquet)

Le choix des végétaux et des formes végétales à développer s'inspirent du contexte ambiant.



Exemples d'accompagnement végétale du bâti en secteur diffus



RECOMMANDATIONS

RAPPORT À L'ESPACE PUBLIC - TRAITEMENT DES CLOTURES - PLANTATION

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU CHOIX DES VÉGÉTAUX

LES RÈGLES DU CODE CIVIL

Entre deux propriétés privées

- Si vos plantes atteignent à la plantation ou à terme plus de 2 m de hauteur, la plantation devra être réalisée à au moins 2 m de la limite de propriété.
- S'il s'agit de plantations basses (moins de 2 m) vous pourrez les mettre en place à 0,5 m de la limite de propriété.
- Si des branches dépassent sur la propriété voisine, votre voisin peut exiger que vous les élaguez. S'il s'agit de racines, ronces ou brindilles, il peut les couper lui-même.
- Si vos plantations en espalier dépassent du mur, votre voisin peut exiger que vous les étêtiez à la hauteur du mur.

Cas particuliers :

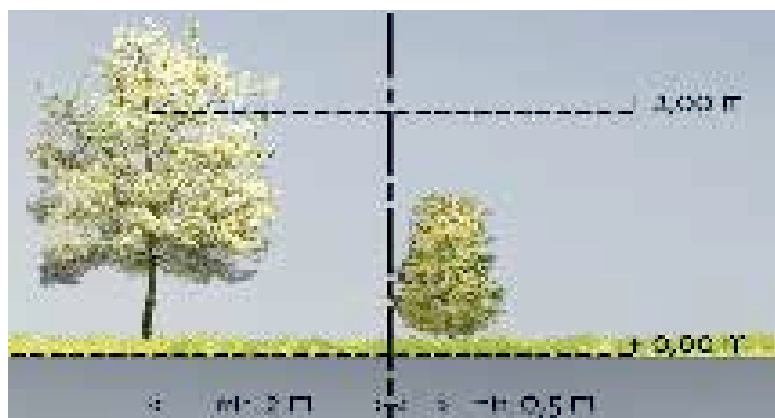
- Une convention entre voisins (avec acte notarié) peut modifier ou supprimer les distances légales.
- Les arbres plantés sur un terrain appartenant autrefois à un seul propriétaire, qui a été ensuite divisé en lots vendus, ne pourront pas être abattus même s'ils ne respectent pas les distances légales.
- Les plantations âgées d'au moins trente ans et n'ayant soulevé aucun litige jusqu'alors bénéficient d'une « prescription trentenaire ».

En mitoyenneté

Si vous désirez séparer votre propriété de celle de votre voisin et réaliser une clôture mitoyenne avec une haie ou une rangée d'arbres, vous devez obtenir son accord. Chacun d'entre vous dispose d'un droit de copropriété et a une obligation d'entretien.

Entre votre propriété et le domaine public

Les règles de distances et hauteurs à respecter dépendent du type de route et parfois de la présence d'une situation particulière (carrefour, virage...).



Attention ! Ces règles peuvent devenir plus contraignantes si votre terrain se situe dans un lotissement, en secteur protégé ou si vous disposez d'un arbre ou d'une haie classés. Selon le cas, observez les dispositions prévues dans le règlement de lotissement ou adressez-vous à la mairie, au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Le végétal ne se contente pas seulement d'être une masse de bois et de feuilles ; chaque espèce possède ses caractéristiques propres. Des caractéristiques que l'on peut modifier par le mode de croissance, la taille, le type de plantation.

Mais le végétal est un matériau vivant sur lequel on ne peut pas toujours agir avec certitude. De plus le mettre dans des conditions très artificielle devient onéreux.

Il est préférable de choisir des végétaux que l'on pourra voir dans la plénitude de leur développement naturel.

Une connaissance de la morphologie des essences (basée sur leur observation à l'âge adulte) doit permettre de les utiliser à bon escient.

