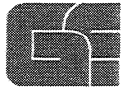
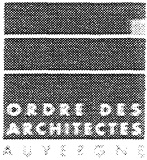


DDE 63
Service
Aménagement
Urbain



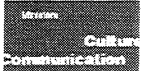
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
REGION AUVERGNE-LIMOUSIN



ORDRE DES
ARCHITECTES
AUVERGNE



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Auvergne
Cultures
Diversités



UNCFI
Union Nationale des Constructeurs
de Maisons Individuelles



CRPI
Centre Régional des Professions Immobilières
AUVERGNE



CLERMONT
METROPOLE
Agence d'urbanisme
et de développement



CAUE
Centre d'Action Urbaine
pour l'Équipement



ASSOCIATION Auvergne
DE L'UNION NATIONALE POUR L'HABITAT



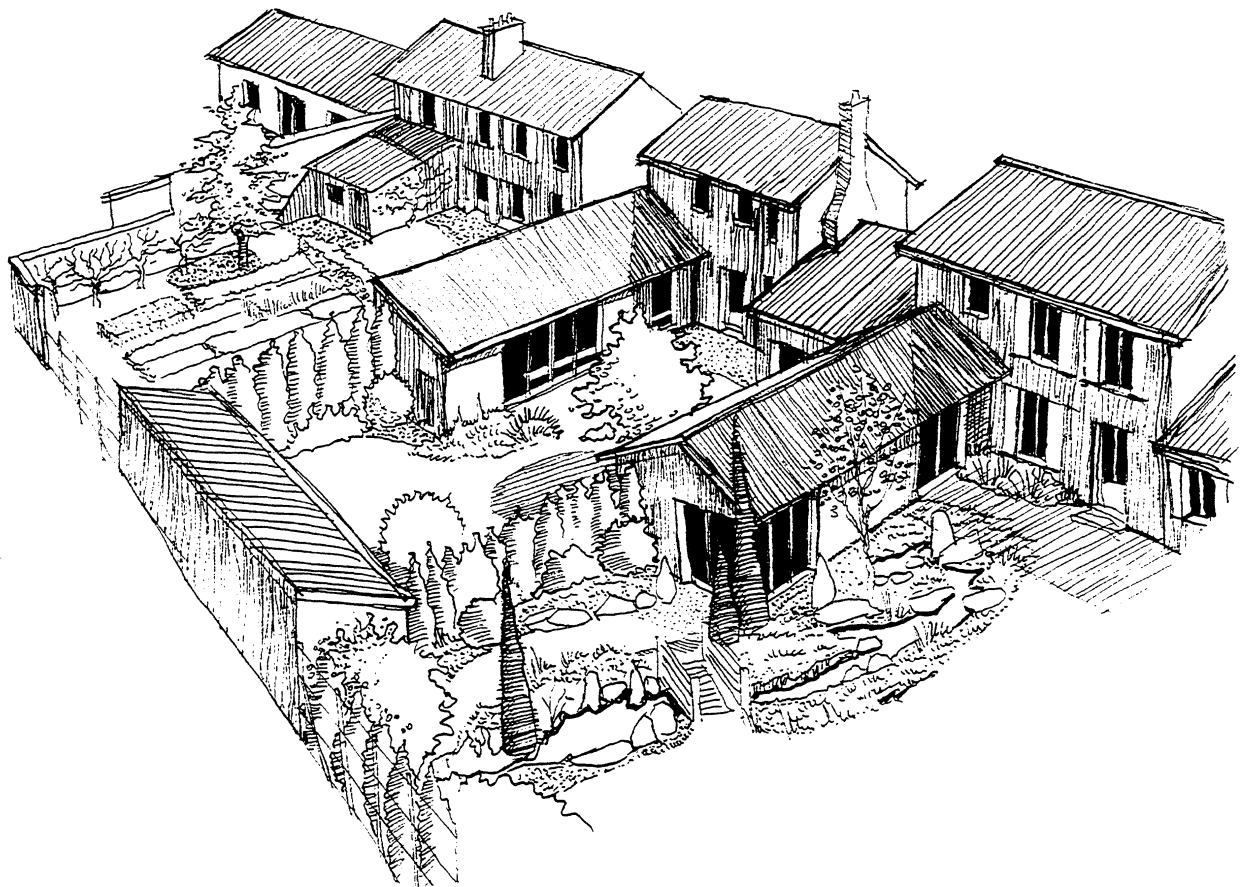
Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



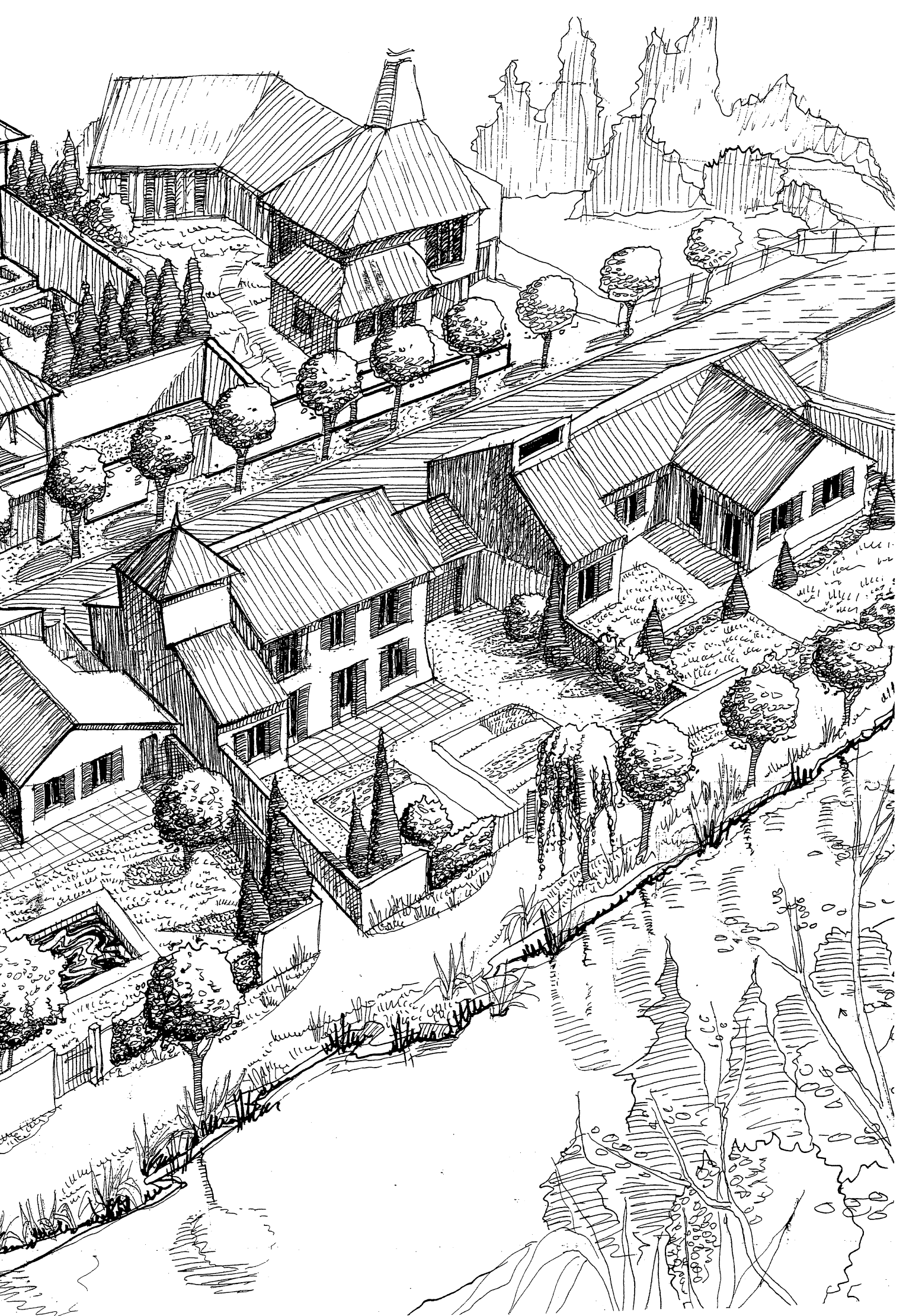
direction
départementale
de l'Équipement
Puy-de-Dôme

Qualité de l'habitat individuel

Des formes nouvelles Des règlements adaptés







Préambule

Dès l'année 2003, la Direction Départementale de l'Équipement du Puy-de-Dôme a pris l'initiative d'animer un groupe de travail sur le thème de la maison individuelle, et regroupant l'ensemble des professionnels : techniciens, urbanistes, architectes, géomètres, constructeurs, lotisseurs, aménageurs. Le groupe de travail proposait deux objectifs principaux : d'une part, améliorer la qualité des lotissements et plus généralement de zones d'habitat individuel - notamment en terme d'insertion paysagère ; et d'autre part, répondre aux objectifs du renouvellement urbain en proposant des tailles de parcelles réduites économiquement plus abordables au plus près des centres urbains.

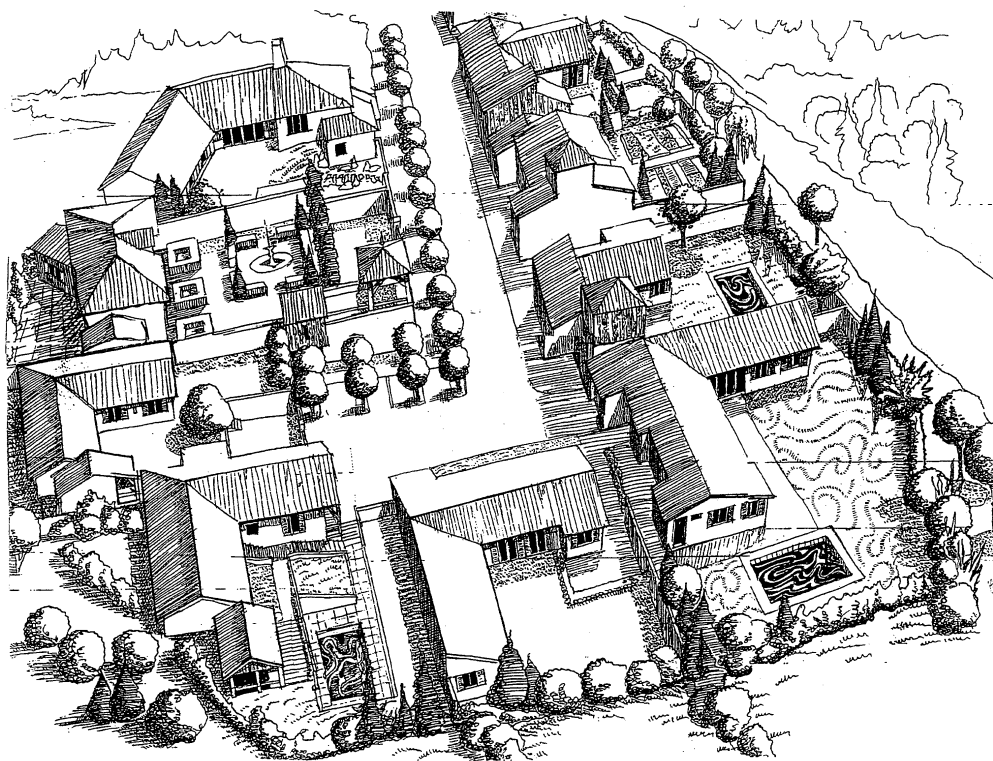
Ce qui aurait pu se présenter à l'origine comme une accommodation passagère des règlements d'urbanisme en vigueur, s'est en fait, constitué comme un véritable domaine de recherche, avec ses questions et sa problématique propre ; ses approches et ses réponses, celles des spécialistes de la construction - promoteurs, constructeurs, lotisseurs, hommes de l'art, commerciaux - soucieux de promouvoir des produits de qualité aussi bien que de satisfaire la demande de leur clientèle.

Au cours des différentes réunions, bien des aspects se sont précisés qui allaient bousculer les conceptions traditionnelles du voisinage, de l'intimité ou de la densification du tissu urbain.

Ce présent document se propose de rapporter ce travail de recherche et tente de dégager les points clefs de ce qui pourrait constituer une offre alternative plus urbaine d'habitat individuel. Il donne des pistes pour une rédaction des règlements d'urbanisme dans un souci de faciliter l'émergence de ces nouvelles formes, sans pour cela constituer un modèle unique d'urbanisation.

Ont participé au groupe de travail :

- M. ALLAUZE Alain - DDE 63/SCVH-CME
- M. ANDRE - Président du CRPI
- M. CAIGNOL Christian - Ordre des Architectes
- M. CHAPUS Cédric - Elève architecte Ecole de Clermont-Ferrand
- M. DERLICH Frantz - Ordre des Géomètres-experts
- M. FABBRO Serge - DDE 63/St-Amant-Tallende
- M. GRANET François - DDE 63/SAU/PMOP
- M. LACHEZE Francis - DDE 63/SAU
- M. LANQUETTE J.P. - Ordre des Architectes
- M. LESCHER Bernard - CAUE
- M. MARAVAL Michel - Architecte/Conseil/D.D.E/63
- M. MASSONNEAU Serge - Chambre des lotisseurs
- M. MASSOT Louis - CRPI
- M. PAGESSE Paul - UNCFMI
- M. PIERSON Jean-Michel DDE 63/SAU/CMA
- M. RIGAUD Fabien - Elève architecte Ecole de Clermont-Ferrand
- M. ROUX Nicolas - Chambre des Aménageurs-lotisseurs
- Mme SERAN Stéphanie - Agence d'Urbanisme Clermont Métropole



Contacts : J.Michel PIERSON - DDE 63 04 73 43 18 59

François GRANET - DDE 63 04 73 43 18 54

Introduction à une démarche de développement durable

Le groupe de travail a souhaité réfléchir sur de nouvelles formes d'habitat. Celles-ci sont issues directement des préoccupations actuelles sur l'économie des déplacements, la rareté des terrains constructibles, l'amélioration de la vie sociale, ainsi que la préservation des espaces naturels.

En diminuant la superficie des terrains pour des surfaces équivalentes, les zones bâties forment des ensembles plus denses, plus resserrés, plus compacts. Ce qui conduit, du point de vue économique, outre la gestion d'une rareté - du foncier - à une économie de réseaux et de déplacements. Ce nouveau concept de forme urbaine évolue vers ce que des auteurs ont appelé "ville à courte distance". Avec la réduction des distances et la proximité des services, le besoin de mobilité forcée diminue.

En plus de ces paramètres économiques, on souhaite une amélioration des fonctions urbaines dont la diversité est mieux imbriquée, entrelacée à la vie quotidienne.

En raccourcissant les distances, des éléments de contact et d'interface favorisent les échanges et enrichissent le lien social. Les valeurs de solidarité, de convivialité, d'appartenance se trouvent renforcées au détriment de celles qui caractérisent les étendues pavillonnaires ; espaces faiblement structurés, dont l'étalement indéfini disloque la notion même de ville.

Ce nouveau concept d'habitat intègre dans sa démarche des principes aussi bien économiques que sociaux ou environnementaux. Il satisfait l'idéal visé par la notion de développement durable puisqu'il tend vers des progrès aussi bien qualitatifs que quantitatifs sans pour autant compromettre le futur. Intégrer la notion d'orientation dans la recherche du meilleur

ensoleillement ; favoriser l'évolutivité du tissu bâti en intégrant le souci de l'évolutivité du tissu urbain ; enfin économiser l'espace par une densification de l'occupation du sol, apporte une réponse aux suréquipements mal utilisés, à la consommation abusive des espaces naturels, bref à tous les gaspillages irréversibles pouvant constituer une dette pour les générations futures.

Alors que dans un lotissement traditionnel, chaque construction vient se placer sans problème au cœur de la parcelle, dès lors que le constructeur respecte cette zone non-aedificandi qui l'isole de ses voisins - ici sur des cas de figure qui s'étendent de limite à limite, de nombreuses questions surgissent concernant le voisinage, la mitoyenneté, l'intimité des espaces privés, etc. ... La coexistence d'unités d'habitations dans un espace plus dense, plus resserré, remet en cause nos modèles habituels, nos habitudes de penser.

Incontestablement, ce nouveau mode d'occupation de l'espace va dans le sens de l'avenir. Il correspond d'abord au fond le plus authentique de notre culture, de nos bourgs et de la partie agglomérée de nos villes. Alors qu'à contrario, les extensions anarchiques des banlieues pavillonnaires apparaissent comme autant de corps étrangers, qui génèrent un gaspillage de nos espaces naturels.

En resserrant les espaces bâtis dans des ensembles plus denses, plus compacts, ce programme reflète simultanément un souci d'économie, de préservation de l'environnement et favorise l'intimité des espaces privés propres à chaque parcelle. Enfin il intègre le souci de la temporalité dans l'aménagement du territoire.

Tout d'abord, il facilite, grâce à un allègement des règles d'implantation, le remplissage des vides interstitiels laissés souvent pour compte au sein de tissus faiblement occupés. Ensuite, en offrant à chaque unité bâtie un jardin d'un seul tenant, bien ensoleillé, de plein pied avec les pièces principales, le modèle condense simultanément les avantages de la ville, par le raccourcissement des distances, et ceux de la campagne, par sacralisation de la nature domestiquée au cœur de la demeure. Enfin, il offre à tous les accédants à la propriété la possibilité d'aménager, de transformer, d'étendre les espaces bâtis tout au long d'un cycle de vie. Ce que tolérerait mal la géométrie rigide du pavillon inscrit au centre de la parcelle.

Alignement et continuité des espaces bâtis

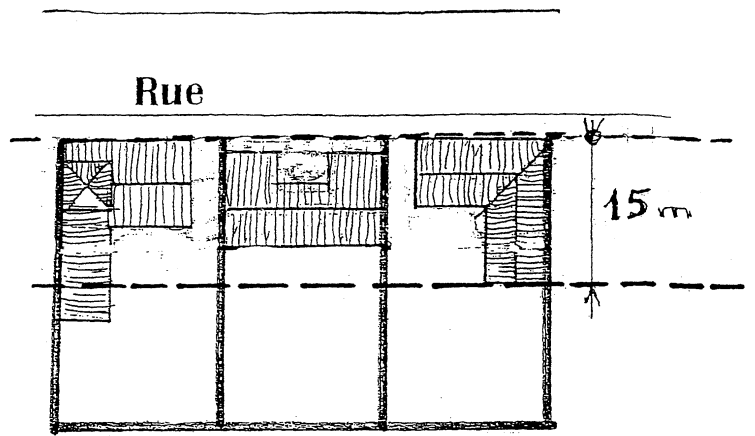
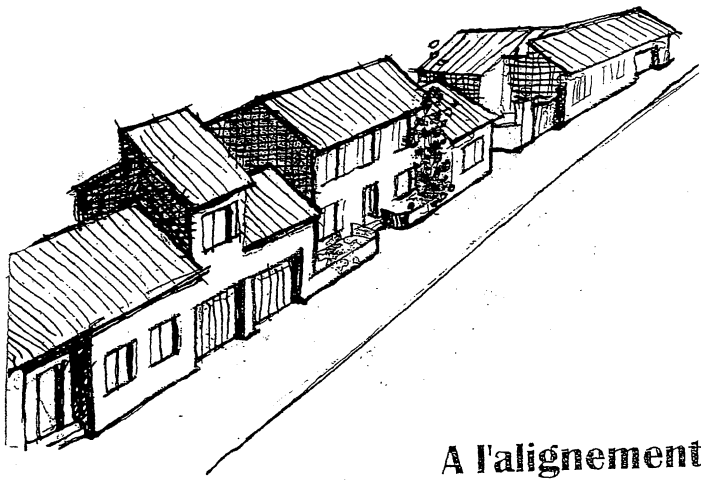
Sur des parcelles plus petites, le souci de valoriser les espaces privatifs extérieurs conduit à de nouvelles implantations. Plutôt que de morceler ces espaces extérieurs sur les quatre côtés du pavillon, une nouvelle conception conduit à placer le jardin au centre de la parcelle, et les espaces bâtis en périphérie, ceci permettant de créer un espace privatif favorable à l'intimité des habitants. Dans ces conditions, l'implantation du bâtiment en limite est autorisée, et peut être imposée sur une limite. L'allure de ces groupements d'habitations rappelle le caractère des villages et des anciens bourgs.

Lorsque la masse bâtie est en recul par rapport aux voies d'accès et que ce recul est important (plus de 5 mètres), clôtures hautes, éléments annexes ou extensions devront reconstituer la continuité bâtie le long de la voie ouverte à la circulation.

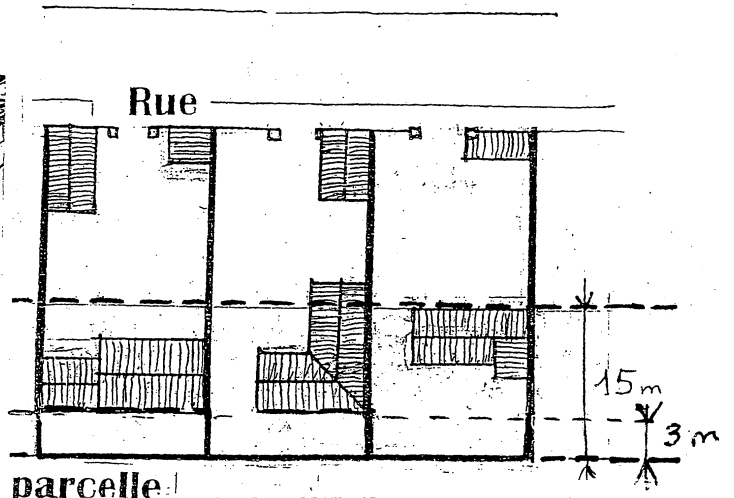
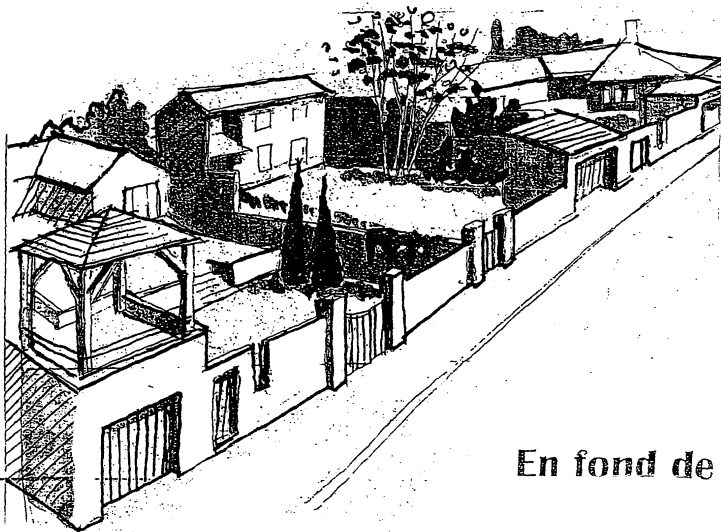
Une solution intermédiaire peut être envisagée dans le cas d'un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette solution permet un petit "jardin de devant" séparé de l'espace public par des murets bas. La distance de 5 mètres correspond à la possibilité de stationnement des véhicules en dehors de l'espace public. Dans ce cas de figure, l'idéal souhaité pour conserver le caractère paysager de la rue est de retrouver une grande homogénéité d'implantation.

Expression réglementaire

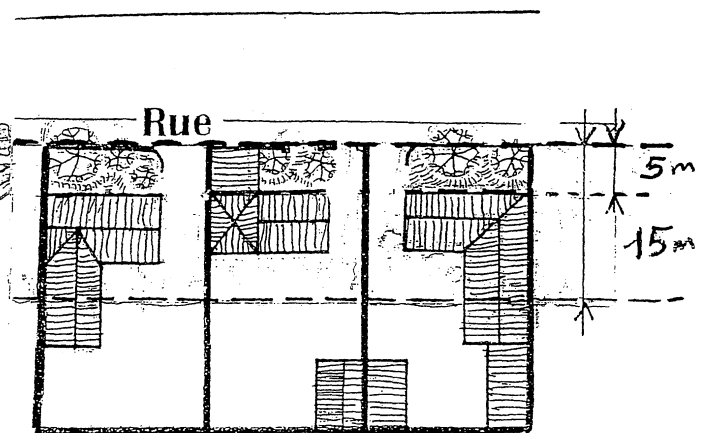
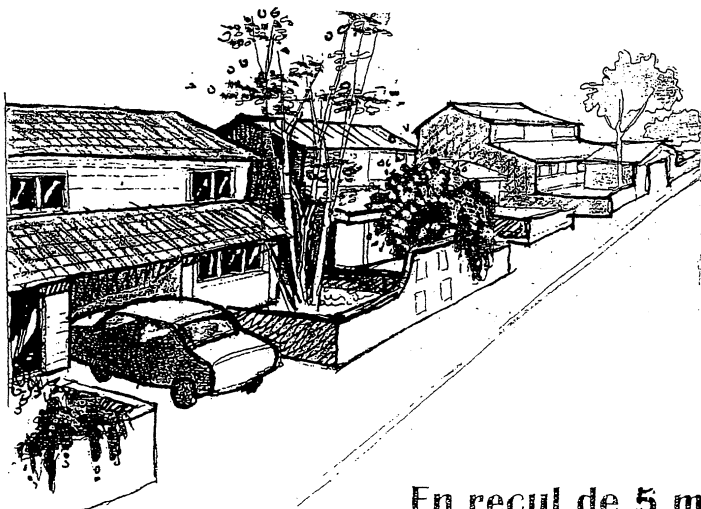
L'implantation à l'alignement est autorisée, voire conseillée. Toutefois, lorsque la masse bâtie est en recul par rapport aux voies et que ce recul est important (plus de 5 mètres), des clôtures hautes maçonnées d'un minimum de 1,60 m, des éléments annexes ou extensions devront assurer la continuité bâtie le long des voies publiques ouvertes à la circulation.



A l'alignement strict



En fond de parcelle



**En recul de 5 mètres
par rapport à l'alignement**

Co-visibilité

La notion de co-visibilité exprime une relation de dépendance visuelle entre un tiers et son vis-à-vis direct. En urbanisme, la notion peut s'appliquer aux deux versants opposés d'une même vallée. A l'échelle du quartier, la relation concerne les situations de voisinage entre un tiers et son voisin. Ceux-ci étant séparés par un mur mitoyen ou des bâtiments annexes marquant la limite séparative.

Ici, compte tenu de l'exiguïté des terrains et du redéploiement de l'occupation des sols, le souci de valoriser l'espace du jardin en fait un espace de détente privilégié. Conçu comme un prolongement de la vie intérieure du foyer, cet espace doit être protégé des regards indiscrets.

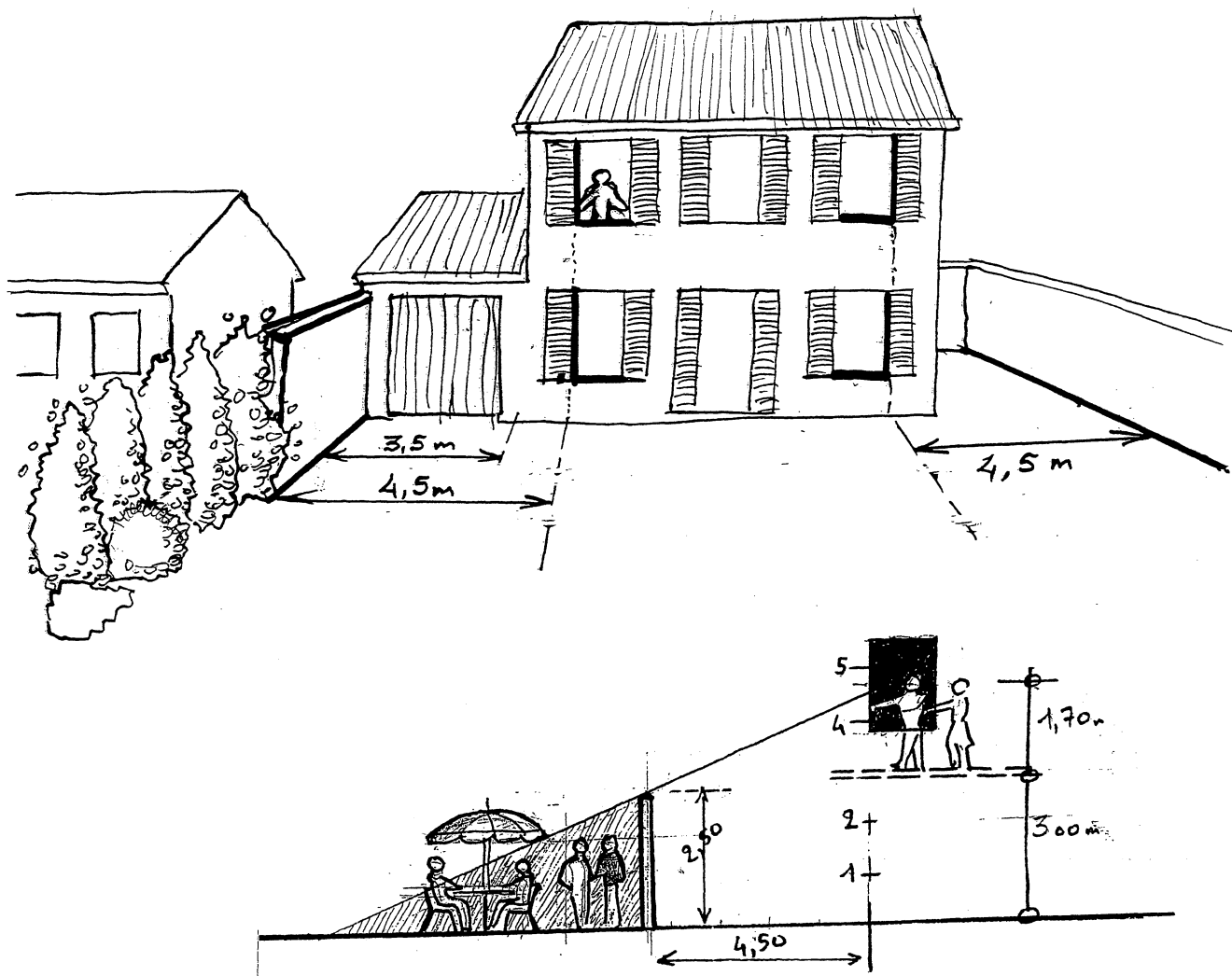
Le réflexe le plus naturel est de ceinturer ces espaces protégés par des murs suffisamment hauts. Mis à part les coûts supplémentaires occasionnés par de telles dispositions, la diminution des possibilités d'ensoleillement au soleil levant et au soleil couchant conduit à une modération de ces solutions. L'organisation des espaces bâtis va donc être l'objet de choix et de compromis.

Non seulement le propriétaire souhaite se protéger des vues prises de plein pied depuis une parcelle voisine, mais encore, les constructeurs doivent anticiper sur les vues qui pourraient être prises à un niveau supérieur, lorsque le bâtiment s'élève d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

Bien entendu, l'objectif n'est pas de rechercher une invulnérabilité visuelle totale sur toute la parcelle. Différentes extrapolations montrent que des résultats sont satisfaisants pour 1/6 seulement de la surface totale. Ce qui signifie que des têtes de murs peuvent être élevées pour protéger des secteurs privilégiés, tandis que le reste de la propriété peut être entouré par des plantations.

Chaque implantation est un cas de figure particulier qui doit être étudié de façon à prévenir tout conflit de voisinage ultérieur.

Déjà, les constructions annexes (extensions, garages implantés en limite séparative) peuvent créer des obstacles visuels allégeant les contraintes imposées par un risque de co-visibilité. Ce qui pose un problème, ce sont les

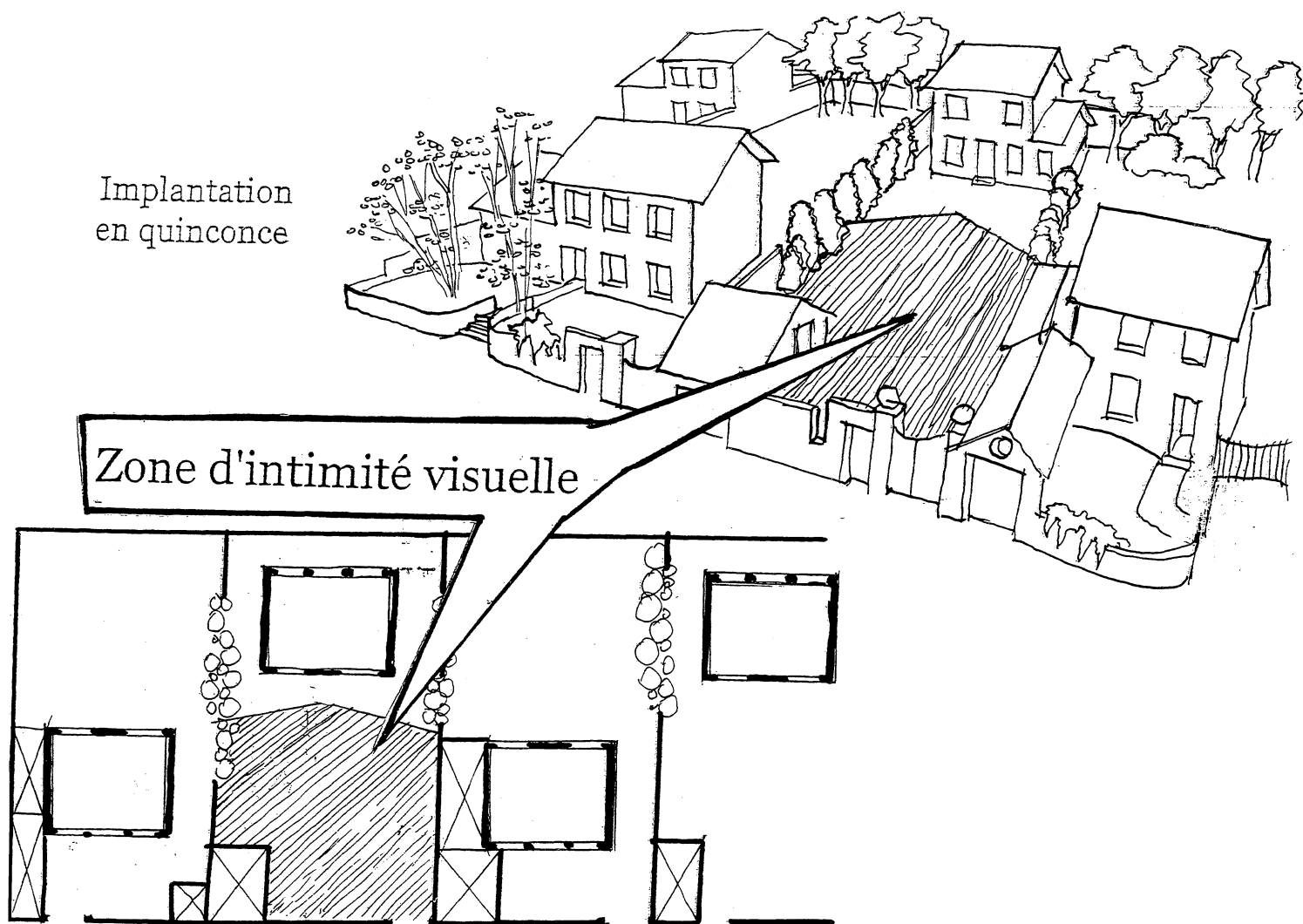


vues que pourrait prendre une construction d'un étage sur la parcelle voisine. Même s'il ne s'agit pas de vues directes ; les ouvertures (fenêtres, balcons), perpendiculaires à la limite séparative, doivent se tenir à au moins 4,50 m de cette limite. Cette règle correspond au calcul visant à obtenir un minimum de vulnérabilité visuelle derrière une tête de mur de 2,50 m de haut.

En fait, toutes sortes de solutions architecturales sont compatibles avec une ouverture proche de la limite séparative, à condition qu'un dispositif architectural arrête la plongée du regard sur la parcelle voisine (voir

l'article "ouvertures"). L'alternance de constructions en recul par rapport à l'alignement peut, à elle seule, créer des zones aveugles satisfaisant ces conditions d'invulnérabilité visuelle.

Conscient des problèmes de co-visibilité induits par une très grande proximité de voisinage, c'est au concepteur d'anticiper, dans une extrapolation projective, les sources de conflits ou de difficultés éventuelles. Le projet explicitera par une coupe qu'un minimum de la parcelle voisine échappe au regard extérieur à la construction.



Expression réglementaire

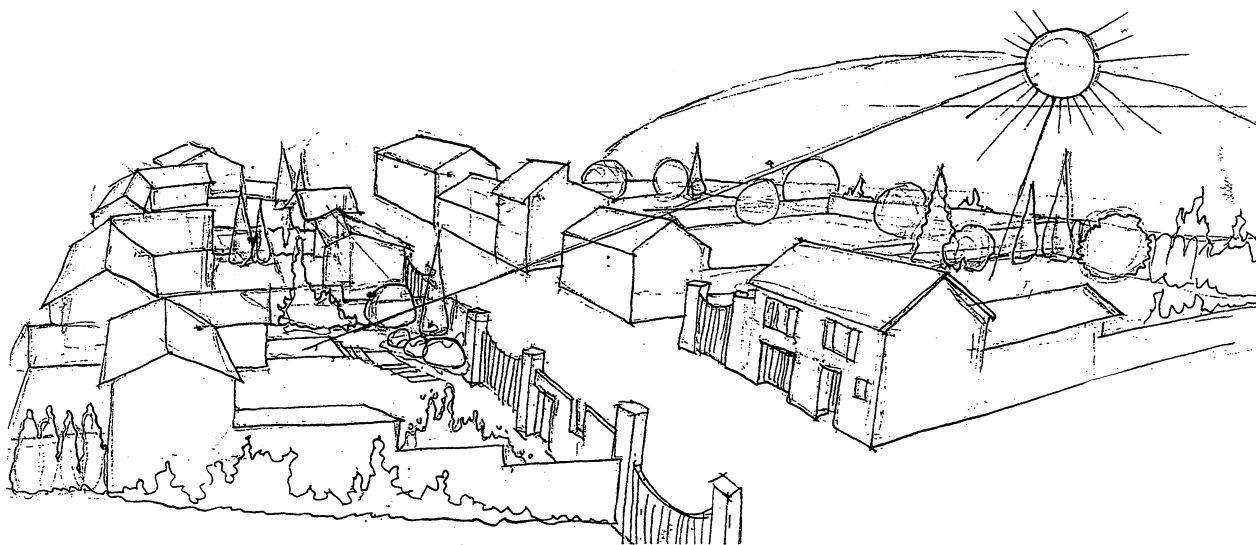
Ouvertures à l'étage et balcons devront être au moins à 4,5 m des limites séparatives à moins qu'une annexe soit implantée en limite.

Ensoleillement

Dans nos régions au climat tempéré, l'ensoleillement annuel reste un critère qualitatif important dans le choix de l'implantation des constructions. Alors que l'ossature urbaine du quartier d'habitation est relativement rigide (orientation des rues, pente des terrains), l'implantation du bâtiment sur la parcelle reste souple et libre.

C'est pourquoi, selon l'orientation de la rue, selon le côté choisi de la rue (pair ou impair), les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en recul par rapport à la voie.

A l'alignement le long de la voie, de façon à libérer tout le reste de l'espace disponible en lui offrant le meilleur ensoleillement ; ou au contraire, implanté en fond de parcelle, le bâtiment réserve au jardin de devant le meilleur ensoleillement, tout en le préservant des regards indiscrets derrière la continuité bâtie reconstituée sur le côté rue.



Qu'elle soit au coup par coup ou dans la perspective d'un ensemble d'habitations, une réflexion préalable s'impose sur le meilleur ensoleillement, sur l'orientation des terrains par rapport à la pente ou encore par rapport aux vues privilégiées. Toutes ces réflexions peuvent conduire à proposer des bandes d'implantations.

Soit une bande de 15 mètres de profondeur étendue de limite à limite, parallèle à la voie principale et autorisant une plus grande hauteur de construction (R + 1).

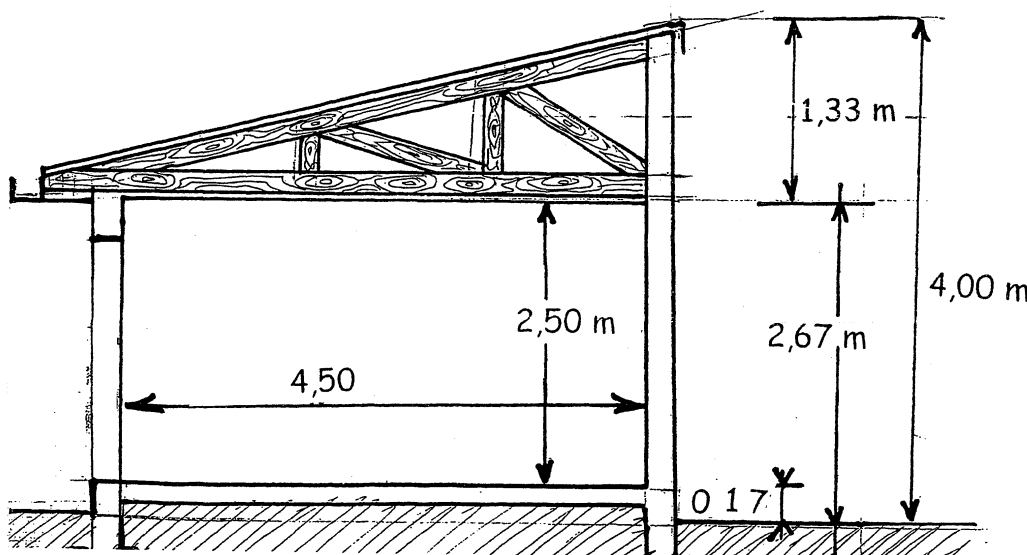
Afin de mieux protéger l'ensoleillement des parcelles voisines, des

hauteurs supérieures à un niveau (soit R) sont interdites en dehors de cette bande d'implantation. Il faut éviter le masque visuel aussi bien que l'ombre portée projetée sur la propriété voisine par une construction de trop grande hauteur.

D'autre part, ce que veulent éviter les concepteurs sur de petites parcelles, c'est la sensation d'enfermement derrière des murs aveugles ou des pignons qui réduisent l'ensoleillement durant plusieurs heures de la journée.

En localisant les extensions situées en limites séparatives en dehors de la bande de 15 mètres, on peut tout au plus se trouver en présence d'un pignon aveugle de 4,00 m de haut. Ce qui est le maximum tolérable pour une pièce de 2,50 m sous plafond avec une toiture d'une seule pente.

Quant aux murs séparatifs de 2,50 m de haut, visant à réduire la co-visibilité, il ne faut en concevoir - du fait du coût - que sur de faibles profondeurs. Par conséquent, les limites restantes peuvent être arborées ou traitées selon des systèmes de clôtures traditionnelles.



Expression réglementaire

On autorisera des constructions d'un étage (R + 1) à l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptés selon l'orientation soit à partir de l'alignement s'il est au Nord, soit à partir des fonds de parcelles s'ils sont au Nord, afin de préserver l'ensoleillement des espaces de vie.

Hors de la bande des 15 m, des annexes ou des extensions sont autorisées, limitées à un rez-de-chaussée.

Espaces collectifs

L'espace central : rue, avenue, placette, autour duquel s'ordonne l'accès aux différentes constructions, constitue un lieu valorisé. C'est par excellence un lieu de rencontre - le dénominateur commun à toutes les habitations qui s'organisent autour, et un facteur de lien social.

Comme la superficie des terrains constructibles se resserre autour des équipements publics, sans que le nombre de constructions diminue, les zones bâties forment un ensemble plus dense, plus compact. Ce qui mérite, du point de vue des équipements collectifs, une attention plus soignée. En plus de la voirie, des cheminements piétons et des pistes cyclables, les espaces d'accompagnement doivent comporter des places de stationnement en nombre suffisant tenant compte des autres modes de desserte.

Une plus grande exigence visant au respect des continuités bâties mérite une réflexion approfondie sur le traitement des façades, le choix des matériaux, l'intégration des coffrets techniques, la conception des espaces poubelles, ainsi que de la végétation.

Si une certaine liberté laisse à chaque constructeur la possibilité d'étendre et de transformer à sa guise ses espaces privés, la façade côté rue relève davantage du domaine public. Elle exprime l'image de marque de toute la communauté. Celle-ci se reflète aussi bien dans le traitement et l'entretien des espaces collectifs que dans le poids sémantique dont est dotée chaque construction. Comme dans une ville ancienne, les différentes unités bâties viennent prendre place côte à côte et donnent au paysage urbain son identité de lieu. Il appartient donc aux autorités locales de prendre en charge les prescriptions indispensables concernant l'homogénéité d'aspect concernant ce paysage urbain (voir ce mot).

Expression réglementaire

Deux places de stationnement par lot dont une éventuellement sur le domaine public.

Extensions et annexes

En fonction des possibilités d'investissement financier, en fonction de l'évolution d'une famille, en fonction de la transformation des activités pratiquées, on peut imaginer un remodelage des espaces habités, insérant la construction dans un cycle de vie.

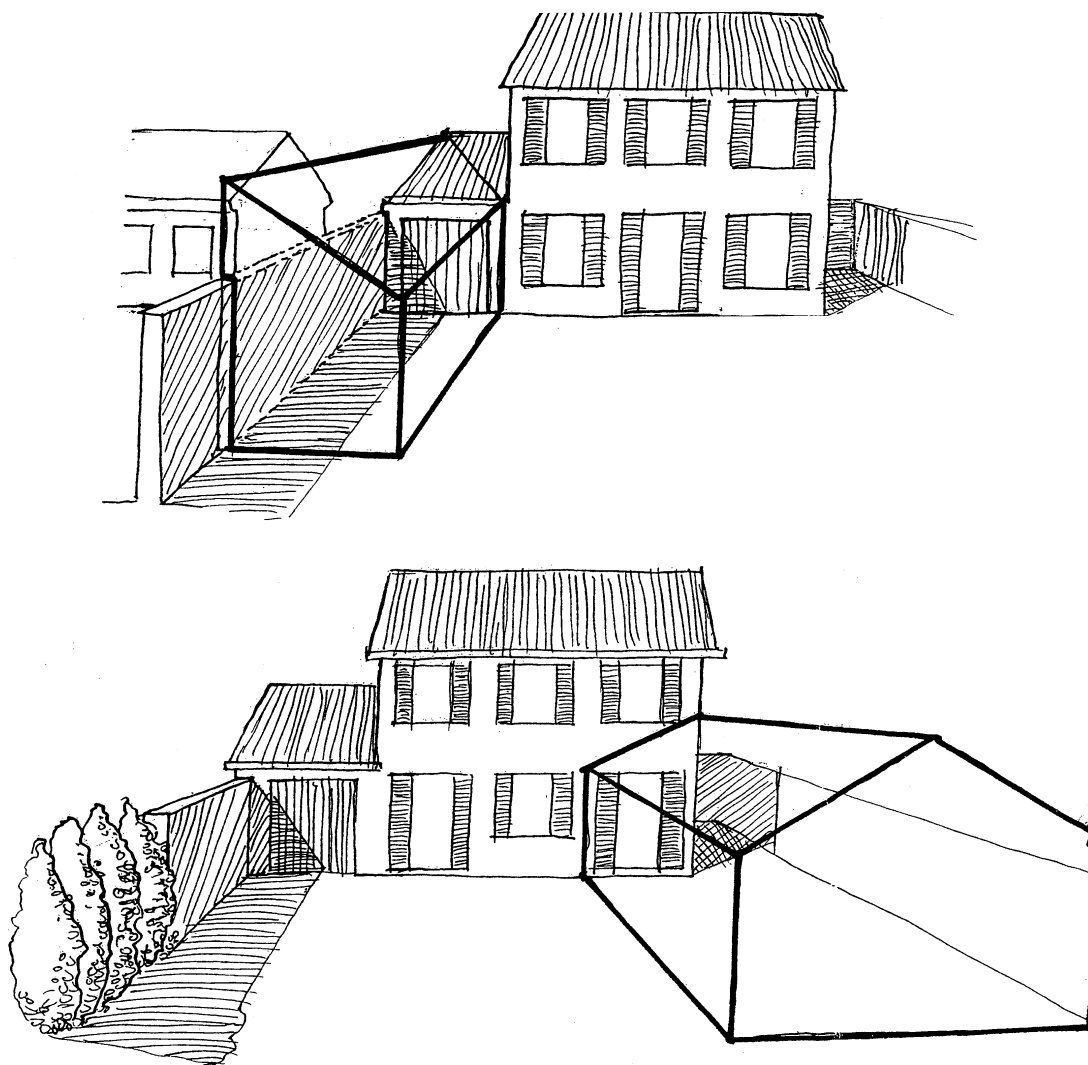
Cette possibilité de transformer et d'étendre les espaces habités reste un atout indéniable de la construction individuelle par rapport au logement collectif. La construction individuelle permettant une sorte d'échappatoire à l'hyper fonctionnalité de l'appartement en immeuble collectif où tout est déterminé. Cette possibilité d'évolution et de transformation constitue en fait un facteur de mixité sociale et de mélange des tranches d'âge.

Tandis qu'au sein d'une maison traditionnelle, les possibilités d'aménager et de transformer l'espace restent suspendues aux réserves d'espaces vides (greniers, sous-sol, débarras, placards), dans cette nouvelle forme d'organisation de l'espace, une possibilité de créer des volumes supplémentaires est offerte. Ce qui est plus difficile dans le cas d'un pavillon isolé au milieu d'une parcelle. Car la géométrie parfaite de son volume se prête mal à des adjonctions sauvages, à des extensions organiques qui se grefferaient sur les façades.

Bien entendu, le noyau vital, le corps de base, la cellule initiale sont assujettis à des distances, à des relations fonctionnelles, à des polarités. Ce qui signifie que son concepteur doit élaborer dès le départ dans une anticipation projective des développements ultérieurs. Le concepteur doit imaginer des extensions possibles ou exclues de telle façon que l'organisation initiale soit la moins bouleversée. Comme en urbanisme, une telle opération peut s'échelonner en phases. Elle permet d'intégrer le souci de la temporalité dans l'évolution du bâti.

Tandis que le corps de bâtiment principal dessiné dans la bande d'implantation (voir la notion : hauteur) peut s'élever au niveau R + 1, le recul de 4,50 m des percements à l'étage par rapport à la limite séparative laisse une possibilité d'extension d'un seul niveau le long de cette limite. De même, le stationnement des véhicules sur la parcelle impose un couloir de 3

à 3,50 m qui offre la possibilité de composer garages, volumes annexes le long de cette autre limite. Dans tous les cas, les différents bâtiments annexes construits le long de cette limite séparative ne dépasseront pas le niveau d'un rez-de-chaussée. Tandis que les adjonctions comprises à l'intérieur de la bande de 15 m de large pourront s'élever d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée. Grâce à ces extensions implantées en limite séparative, le jardin gagne en intimité puisqu'il est protégé du regard extérieur par ce cadre bâti. Quant aux autres ouvertures de garages, elles devraient pour plus de commodité, être traversantes.



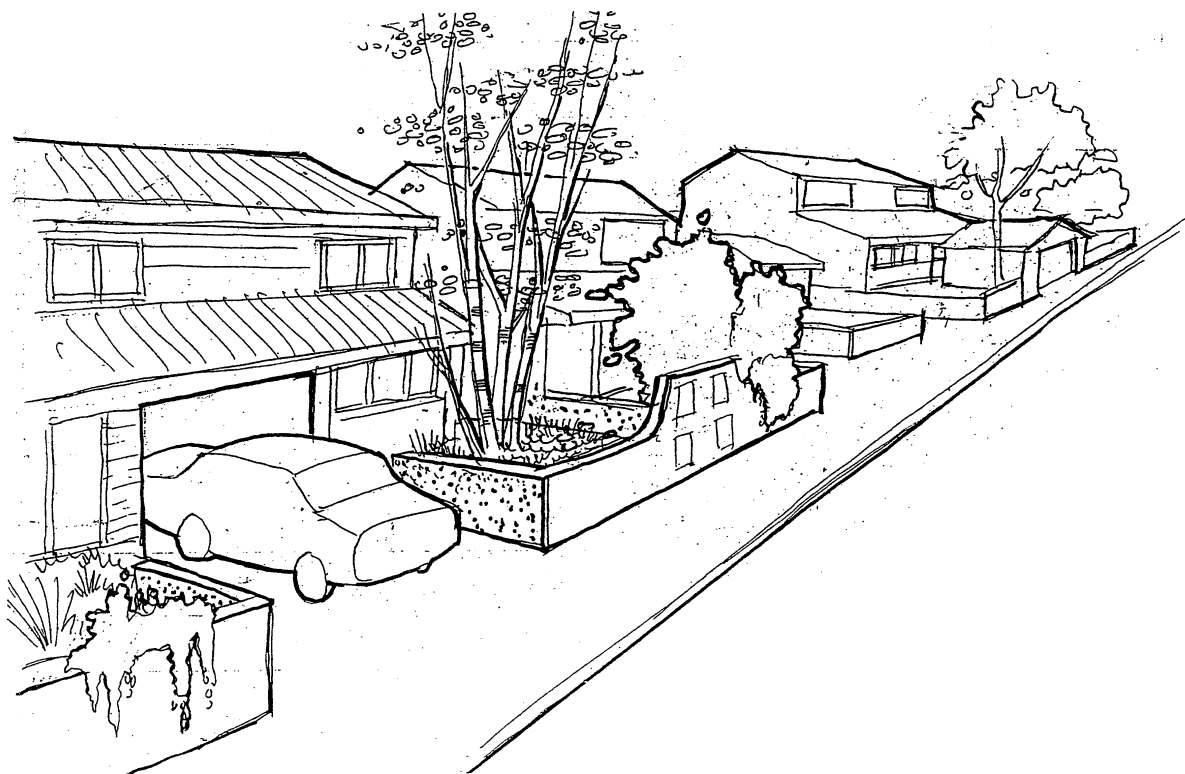
Expression réglementaire

Hors de la bande des 15 m, des extensions sont autorisées, limitées à un rez-de-chaussée.

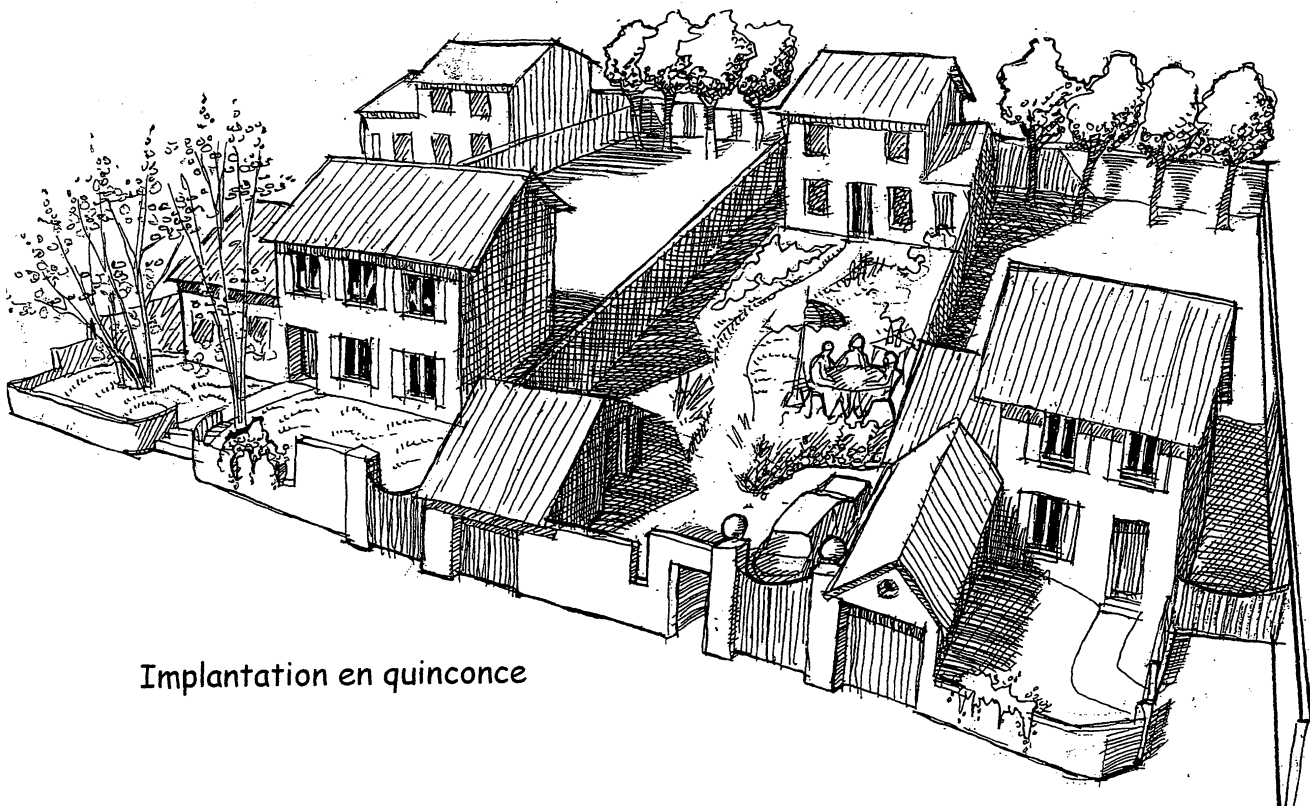
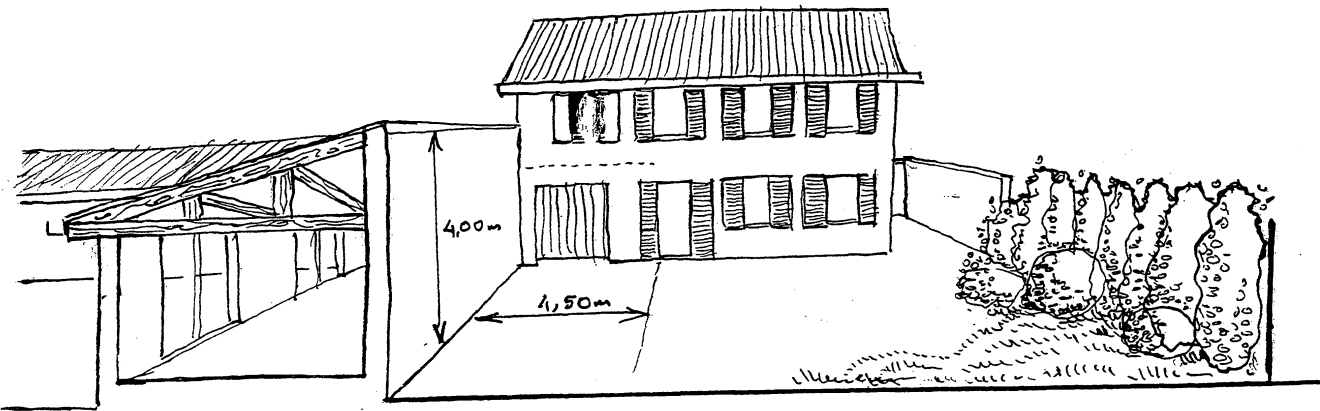
Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 m au faîtage (ce qui correspond à un bâtiment de type R + 1 pour les toitures à faible pente), dans une bande de 10 m de large parallèle à la voie d'accès principale : rue, avenue, impasse, venelle, raquette de retournement.

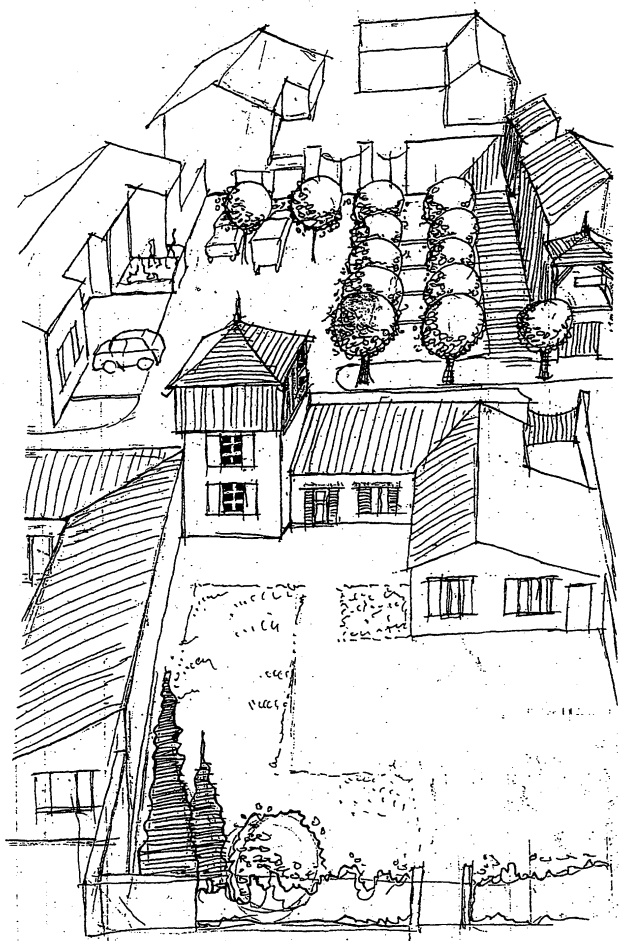
Cette bande d'implantation instaurée de limite à limite séparative sur une profondeur de 15 m laisse déjà une grande marge de manœuvre au concepteur pour projeter sa construction. Elle peut être en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la rue, permettant l'installation d'un "jardin de devant" ainsi que quelques places de stationnement. La bande d'implantation peut être aussi à l'alignement strict le long de la rue ; ou encore, selon l'orientation, rejetée en fond de parcelle pour en garantir l'ensoleillement. (voir Alignement et continuité des espaces bâtis)



En dehors de cette bande d'implantation, des extensions du corps principal sont autorisées à condition qu'elles restent en rez-de-chaussée. Ces mesures restrictives sont liées à des problèmes d'ensoleillement. On ne peut pas autoriser des masques visuels de plus de 4,00 m de haut le long des limites séparatives du fait de l'ombre projetée sur la parcelle voisine. L'implantation des bandes selon une ligne continue, ou brisée (implantation en quinconce) sont les seules conditions restrictives d'ensoleillement autorisées par projection de l'ombre de la construction sur la parcelle voisine.



Implantation en quinconce



En plus de l'ensoleillement, on remarque que les risques de co-visibilité (voir ce mot) sont aussi un facteur limitant de la hauteur. Alors que l'on peut régler les risques de prise de vue sur la parcelle voisine, avec des bâtiments d'un étage, grâce à un système de clôtures hautes, avec un bâtiment de deux étages (R + 2), cela devient quasi impossible.

Des exceptions de hauteur seraient faites pour un bâtiment dont on s'assurerait :

1. qu'il ne porte pas ombre sur les parcelles voisines à l'exception de celle sur laquelle il est implanté ;
2. que ses ouvertures sont tournées vers l'espace public, et qu'il ne peut en aucun cas exercer une vue sur les parcelles voisines.

Expression réglementaire

(Cf. Ensoleillement)

On autorisera des constructions d'un étage (R + 1) à l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptés selon l'orientation soit à partir de l'alignement s'il est au Nord, soit à partir des fonds de parcelles s'ils sont au Nord. Afin de préserver l'ensoleillement des espaces de vie.

Hors de la bande des 15 m, des extensions sont autorisées, limitées à un rez-de-chaussée.

Jardins et plantations

Même si la maison est installée sur un terrain d'assiette plus petit, le jardin d'un seul tenant ne reste pas moins un espace privilégié où se projettent toutes les valeurs de la vie intime du foyer. Dans ce contexte, si la référence aux espèces locales est une priorité et la sobriété de mise, le milieu urbain permet, par la référence d'échelle différente de s'en éloigner sous certaines réserves : en variant le contenu, créant des espaces d'appropriation ou d'intimité (rocailles, jardins exotiques ou de méditation, introduction de pièces d'eau, etc...). Enfin, il est possible d'associer à la fonctionnalité originelle d'autres usages tels que vergers, potagers avec des variantes plus abouties, tels que jardin de "simples", de plantes médicinales ou aromatiques.

Les murs de clôture en pierre sont relativement limités. Ils sont remplacés le plus souvent par des haies végétales implantées d'un côté ou de l'autre de la limite séparative. La limite étant matérialisée par un grillage, celui-ci peut éventuellement supporter des plantes grimpantes - plantes palissées sur un support métallique présentant un encombrement minimal et un effet thermique sur le bâti). A cet égard, on remarquera que l'installation de plantes grimpantes genre ampélopsis sur les murs des habitations exposées au soleil ont un effet thermique indéniable. Le feuillage réfléchissant les rayonnements émis par le soleil et captant les émissions infrarouges abaisse la température en été, et à contrario, ces plantes à feuilles caduques laissent passer les rayons du soleil en hiver.

Rappelons pour mémoire que le Code Civil, applicable en l'absence de contraintes plus spécifiques (règlements des documents d'urbanisme, cahiers des charges de lotissements), prévoit que les plantations de moins de 2 mètres de hauteur devront être implantées au moins à 0,50 m des limites de la parcelle, et à plus de 2 mètres pour les végétaux de plus grande hauteur.

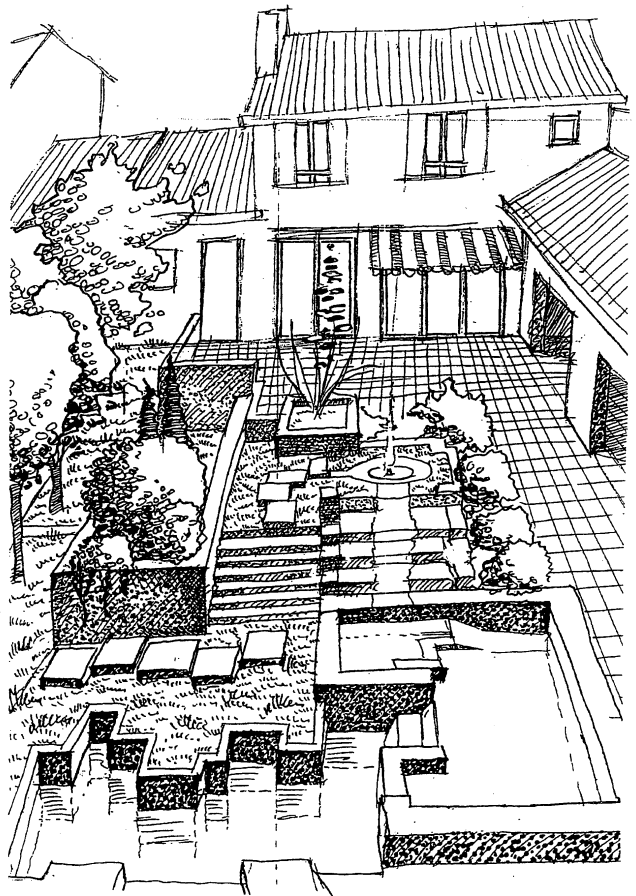
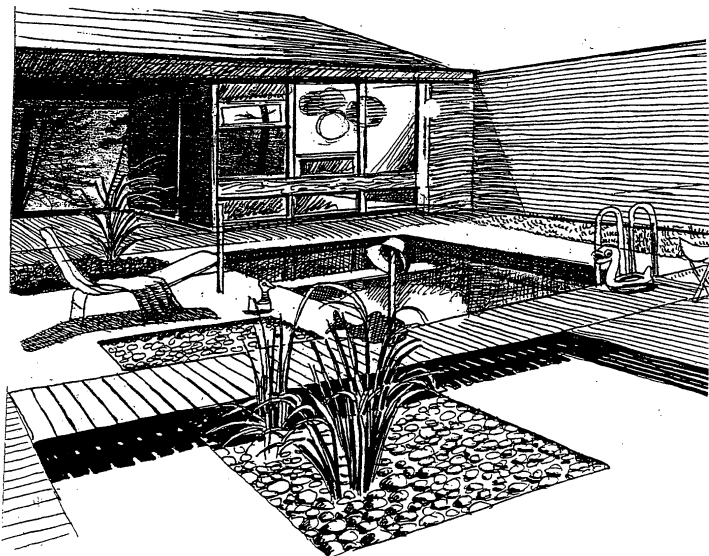
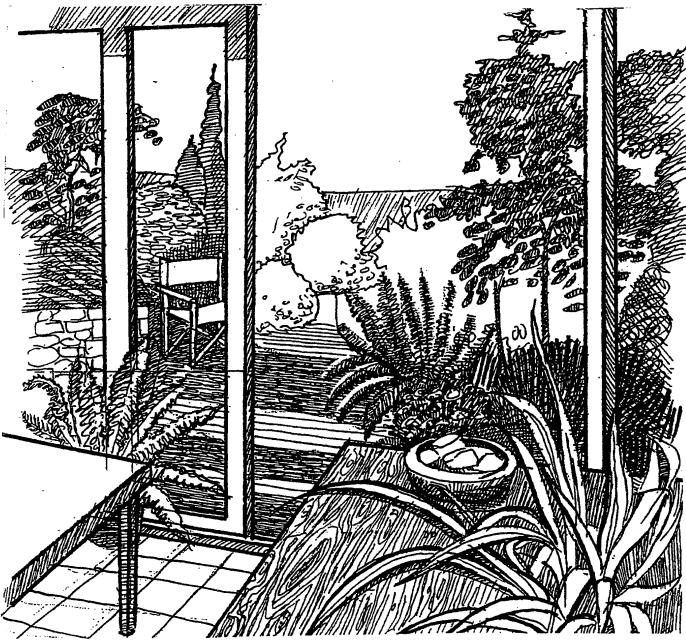
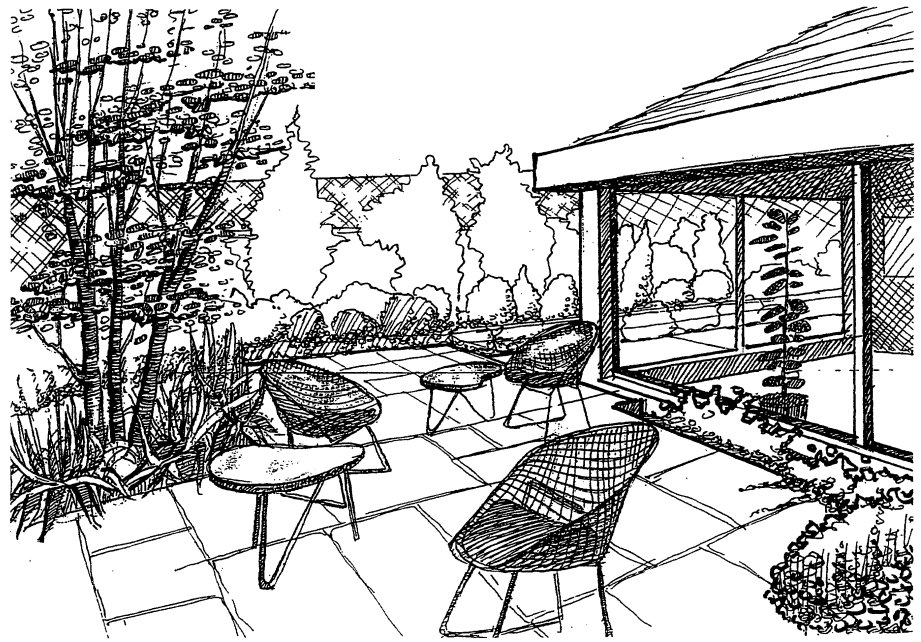
Le choix d'espèces variées pour la création d'une haie offre une meilleure intégration, une complémentarité des milieux, un abri pour la faune, une limitation de la concentration de certains pollens allergisants.

Elle favorise en outre le remplacement des arbustes malades. La haie peut être laissée libre après une taille annuelle durant les trois premières années, ou taillées régulièrement en fonction d'une hauteur voulue. En choisissant des arbustes à floraison décalée, on aura une haie qui changera d'aspect au cours des saisons.

On peut obtenir une haie fleurie avec : buddleia, cognassier, forsythia, hortensia, kerria, lilas, rosiers, ou encore lui donner un caractère plus champêtre avec charme, cornouiller, fusain, noisetier, sureau, viorne. Enfin rien n'empêche d'introduire des arbustes persistants. Si la place le permet, une composition associant espèces arbustives et arborées (haies bocagères), avec strate inférieure, constitue l'alternative la plus achevée. D'autre part, on peut aussi se limiter aux espèces florales de part plus modeste (genêts, potentilles, lavandes, bruyères, etc. ...). Éviter le thuya dans la composition des haies en milieu urbain, dont la monospécificité a entraîné un phénomène sanitaire majeur et dont la maladie menace à terme l'espèce d'éradication dans nos espaces urbains.

Suggestion de quelques essences

- **Aubépine** (crataegus) : floraison printanière, sensible au feu bactérien
- **Buddleia** (arbre à papillons), rustique mais de plein soleil, taille d'hiver
- **Charme** (carpinus) : feuillage marcescent, en haie libre ou taillée (charmille), sur tous les sols et expositions
- **Chèvrefeuille** (caprifolia) : parfum intense, se palisse bien
- **Cognassier du Japon** (chaenomeles) : floraison en mars, croissance lente, se plaît le long des murs, épineux
- **Cornouiller sanguin** (cornus sanguinea) : la "sanguine", peut être taillé, terres humifères à humides
- **Erable** (champêtre)
- **Forsythia** (id) : haies fleuries printanières, rustique, espèce de soleil, indifférent au sol
- **Fusain** (euonymus) : taille de formation vigoureuse
- **Lilas** (syringa) : rustique, soleil préférentiel
- **Noisetier** (corylus) : terres humifères non humides, pas de taille à la plantation
- **Rosier** (rosa) : rustiques ou anciens
- **Sureau** (sambucus) : fruits pour les oiseaux et ... la confiture



Limites séparatives

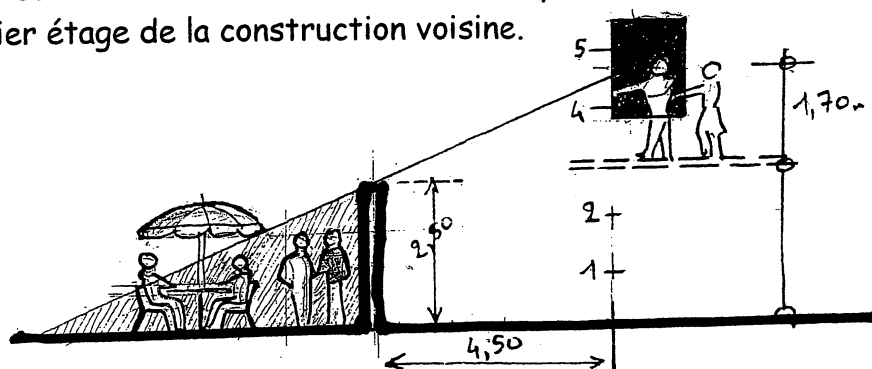
L'édification de murs de clôture autour d'une propriété bâtie correspond au besoin naturel de la protéger des intrusions physiques, mais aussi de la soustraire au regard d'autrui.

Sur de petites parcelles de 300 à 400 m², l'élévation de murs de clôture peut être une gêne au bon ensoleillement. Aussi, on peut concevoir des fonds de parcelles ou même des limites séparatives signalées par une végétation basse, donnant l'illusion d'une absence de limite ou même d'un prolongement de l'espace végétalisé. Dans ce cas de bonne entente de voisinage, on reste devant des solutions classiques de clôture de propriétés bâties.

a) ouvertures en limite

Néanmoins, on ne peut pas méconnaître les règles de co-visibilité et le besoin de préserver des espaces d'intimité. C'est pourquoi il faut prévoir des masques visuels matérialisés par des murs de clôture sur la totalité ou une partie seulement des limites séparatives.

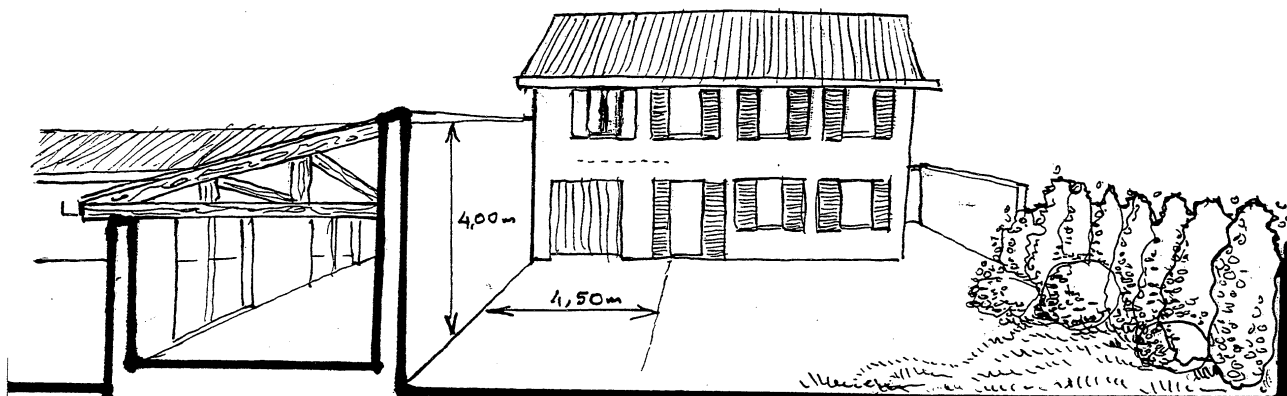
Une tête de mur de 2,50 m de haut et sur une longueur de 5 à 6 m peut suffire à isoler une terrasse ou un coin repas des fenêtres situées au premier étage de la construction voisine.



Expression réglementaire

Ouvertures à l'étage et balcons devront être au moins à 4,5 m des limites séparatives à moins qu'une annexe soit implantée en limite.

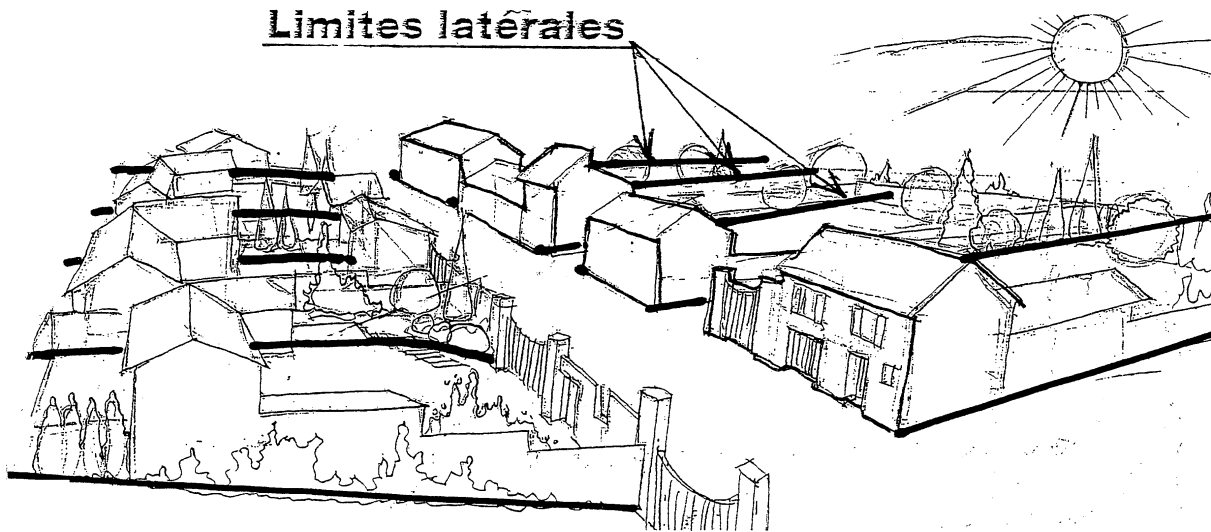
Ci-dessous, exemple d'un bâtiment annexe sur la parcelle voisine permettant d'ouvrir des percements à l'étage, proche de la limite de propriété (voir les articles : co-visibilité, ouvertures ...)



b) implantations en limite

Si l'on autorise des constructions d'un étage à l'intérieur d'une bande de 15 m (voir l'article : hauteur), le souci étant de conserver une continuité bâtie à l'alignement le long de la rue ou en fond de parcelle, on s'efforcera d'adosser la construction, soit sur une limite, soit sur les deux limites latérales.

Limites latérales



Expression réglementaire

au choix :

- **La construction peut être implantée en limite latérale**
- **La construction doit être implantée au moins sur une des deux limites séparatives latérales**
- **Sur l'autre limite, l'implantation est libre**

c) extensions en limite

Excepté les extensions qui se situeraient à l'intérieur de la bande des 15 mètres, hors de cette bande toutes les extensions autorisées sont limitées à un rez-de-chaussée. Ce que veulent éviter les concepteurs, c'est la sensation d'enfermement derrière des murs aveugles ou des pignons qui réduisent l'ensoleillement durant plusieurs heures de la journée.

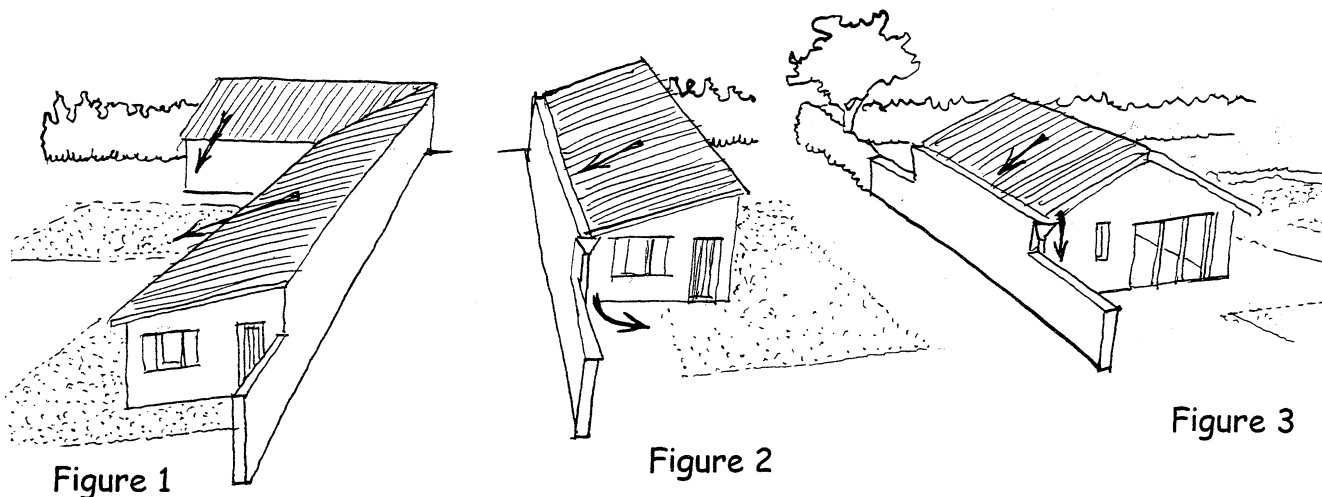


Le traitement des bâtiments situés en limites séparatives latérales est donc relatif au problème de l'ensoleillement et des ombres portées sur les parcelles voisines. Tout au plus, on peut se trouver en présence d'un pignon aveugle de 400 mètres de haut. Ce qui est le maximum tolérable pour une pièce de 2,50 m sous plafond avec une toiture d'une seule pente (voir l'article : ensoleillement).

Expression réglementaire

Hors de la bande des 15 m, des extensions ou des annexes sont autorisées, limitées à un rez-de-chaussée.

d) recueil des eaux pluviales



Lorsqu'un bâtiment, tel qu'une extension, est implanté le long de la limite séparative, le souci du constructeur sera d'évacuer les eaux pluviales à l'extérieur de la parcelle voisine. Si le problème ne se pose pas pour un bâtiment couvert d'une toiture à un pan (figure 1) et dont le versant est incliné vers l'intérieur, il existe dans tous les autres cas de figure (2 et 3).

Expression réglementaire

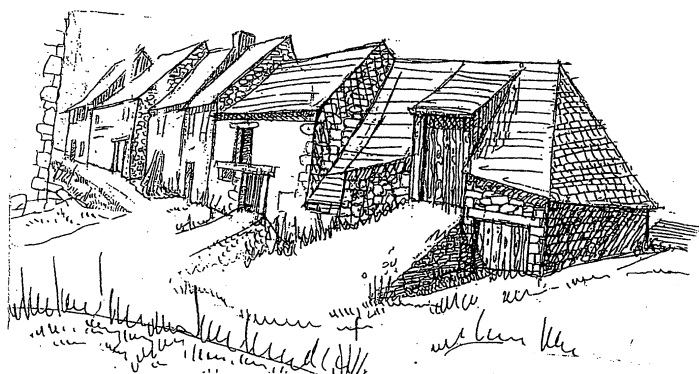
Eaux pluviales

S'il existe un réseau d'assainissement E.P., il y aura obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement. (Des dispositions de stockage à la parcelle peuvent être envisagées afin de limiter le débit rejeté).

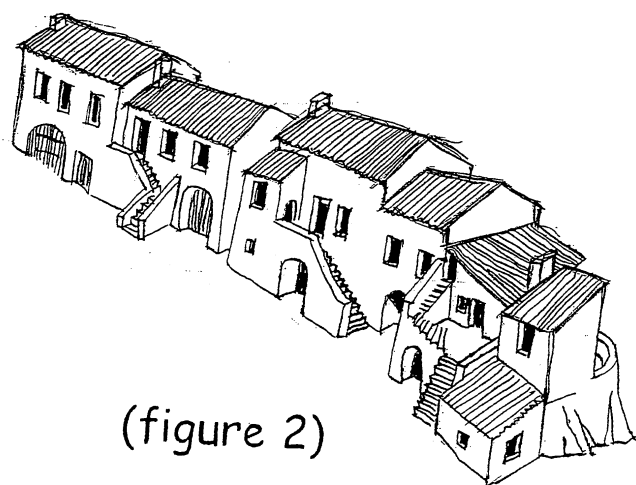
Orientation des toitures

Conformément à l'architecture traditionnelle que l'on observe en Auvergne, on exigera que le faîtage des toitures du bâtiment principal reste parallèle à la voie publique ; cette règle ne s'appliquant pas aux extensions et aux petits bâtiments annexes.

Qu'il s'agisse d'architecture de montagne (figure 1) ou d'architecture de plaine ou de fond de vallée (figure 2), l'observation des continuités bâties confirme cette règle. Les constructeurs sont invités à respecter la couleur des toitures environnantes, rouge ou noir, tuile ou ardoise ; celles-ci ayant déjà été définies sur les cartes de toitures en 1975 et en 1980. Des toitures terrasses ou des éléments horizontaux pourront constituer des liaisons entre volumes.



(figure 1)



(figure 2)

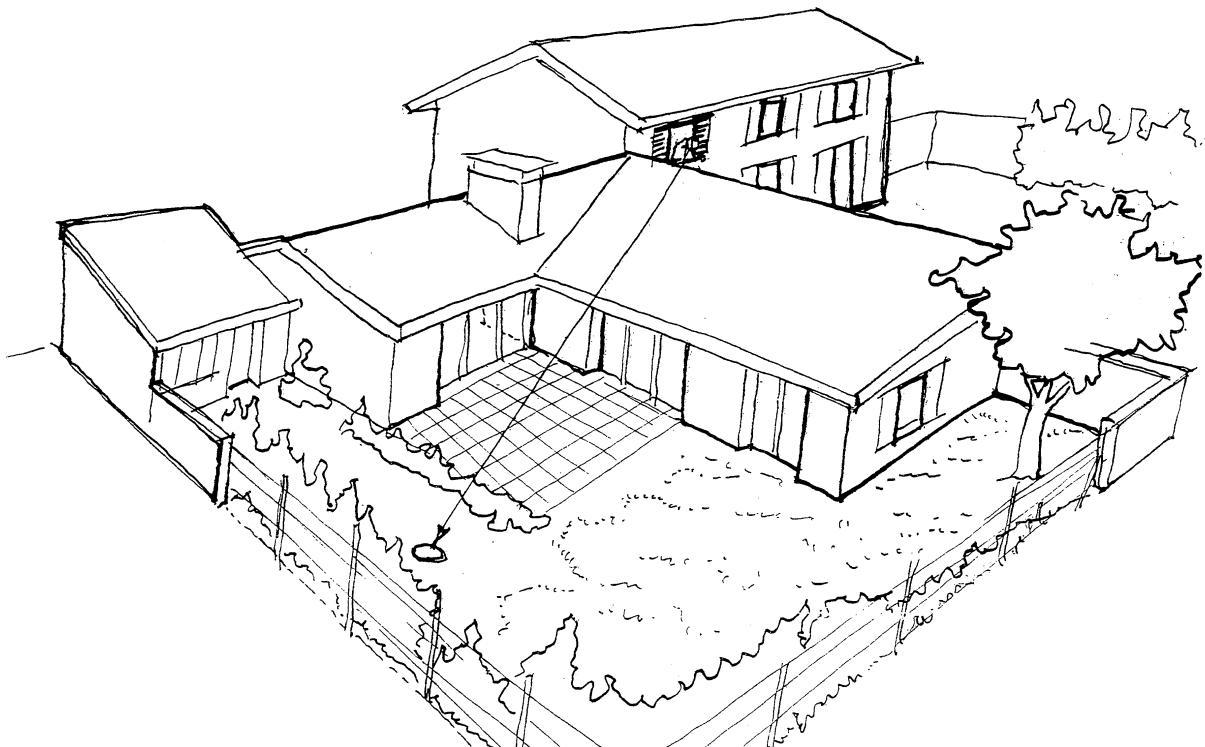
Expression réglementaire

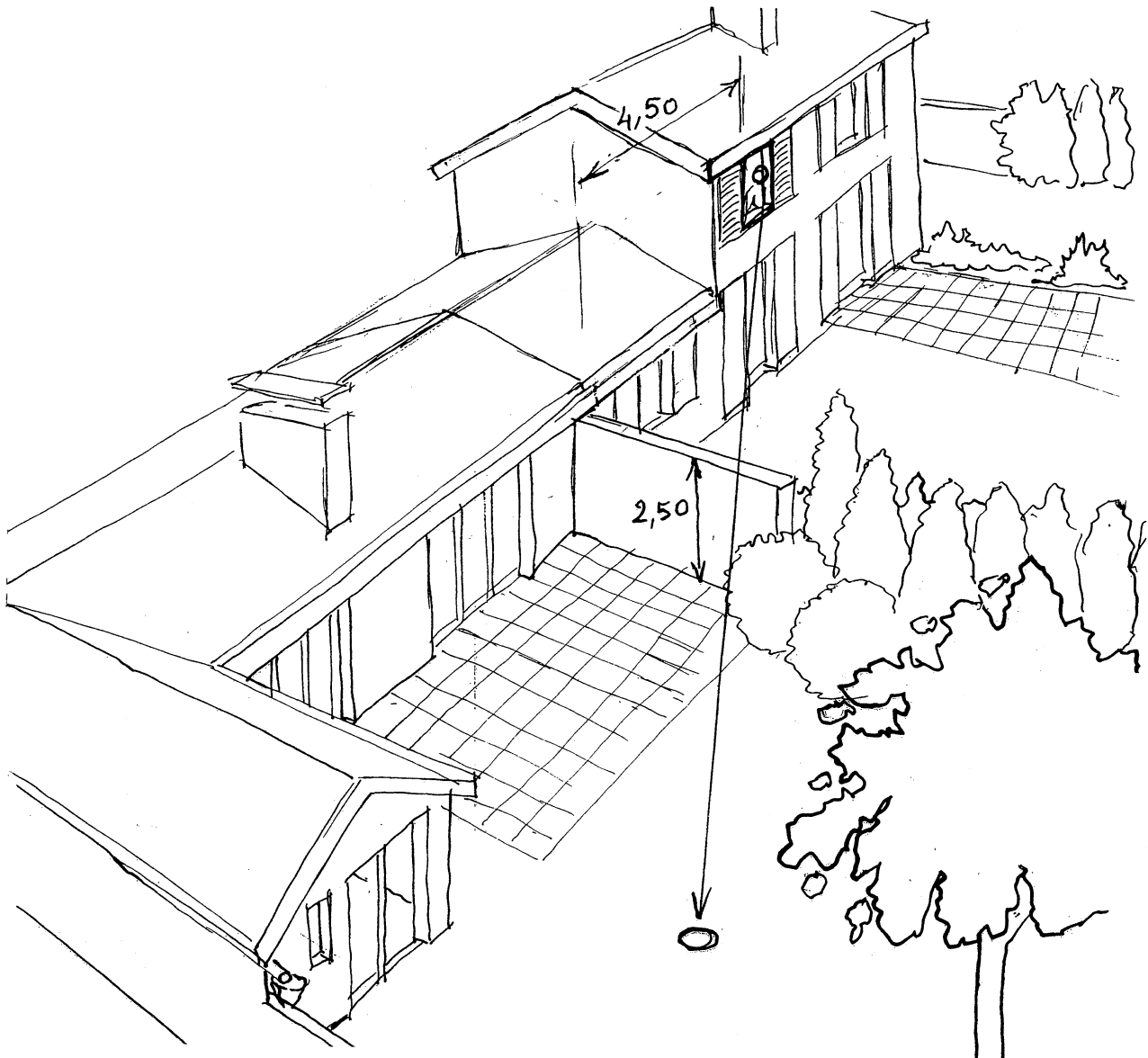
Dans le cas où l'on souhaite préserver le caractère traditionnel du bâti, la ligne de faîtage du bâtiment principal devra rester parallèle aux voies publiques.

Ouvertures

La notion d'ouverture sur l'extérieur (portes, balcons, fenêtres, terrasses) est liée au problème du regard sur autrui, soit de la prise de vue sur les espaces privatifs extérieurs à la propriété concernée. On note que la notion d'ouverture est régie par le Code Civil. On conçoit que la répartition des ouvertures puisse être l'objet de restrictions à partir du moment où celle-ci nuit à l'intimité du voisinage. Dans ces conditions, les percements doivent être réglementés. Le souci étant d'offrir le maximum d'éclairage à toutes les pièces de l'habitation, leur forme, leur répartition, leur orientation doit s'accompagner d'une réflexion sur les limites du terrain, les distances à respecter, les obstacles visuels pouvant alléger une interdiction d'ouverture.

Si le terrain voisin est déjà bordé en limite séparative par une extension dont le mur pignon est de 4,00 m de haut, le problème d'une vue latérale à partir du premier étage ne se pose pas. Le bâtiment annexe constitue déjà à lui seul un obstacle suffisant. Tout en se densifiant, le tissu urbain restitue ainsi aux jardins intérieurs leurs valeurs d'intimité.



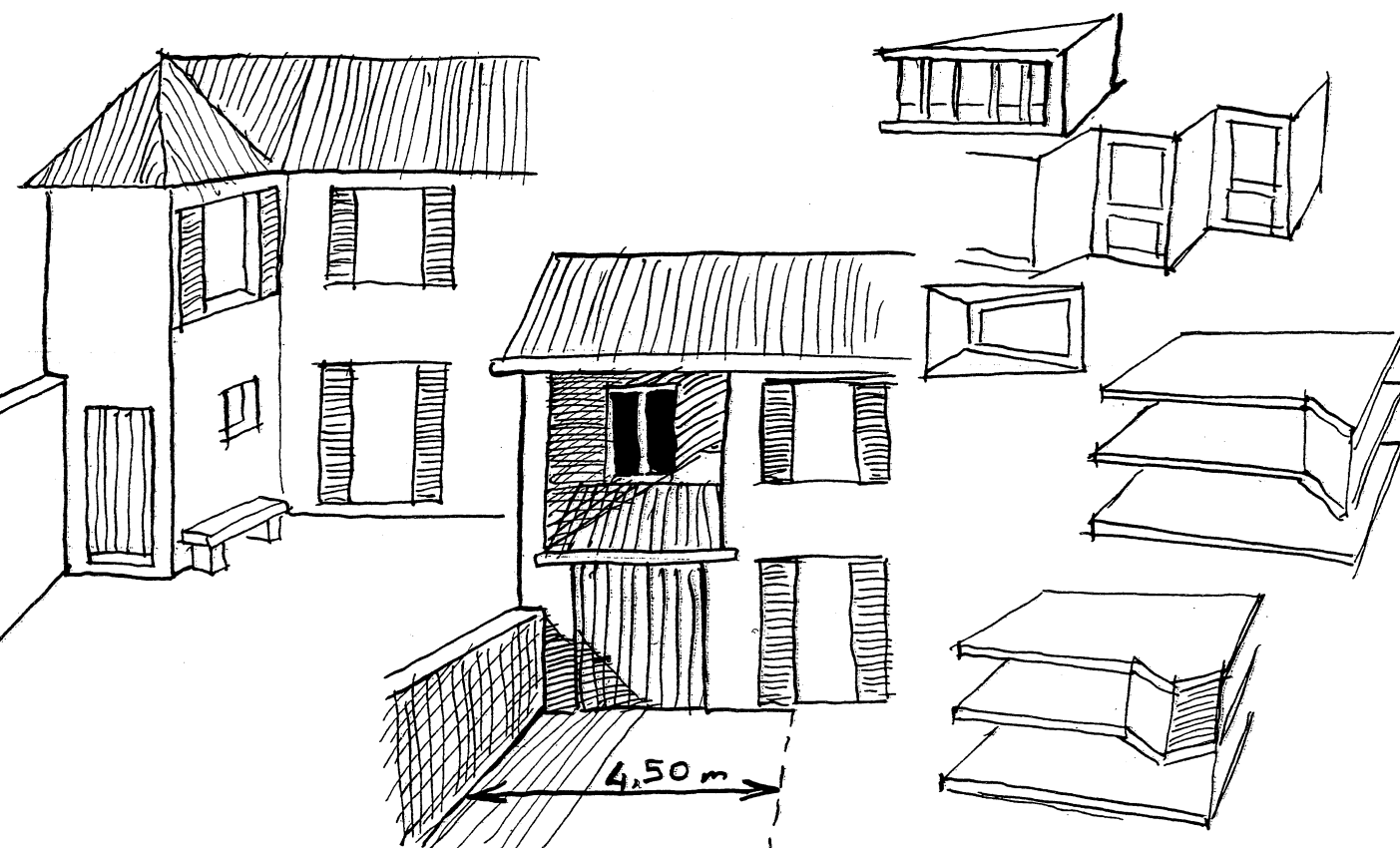
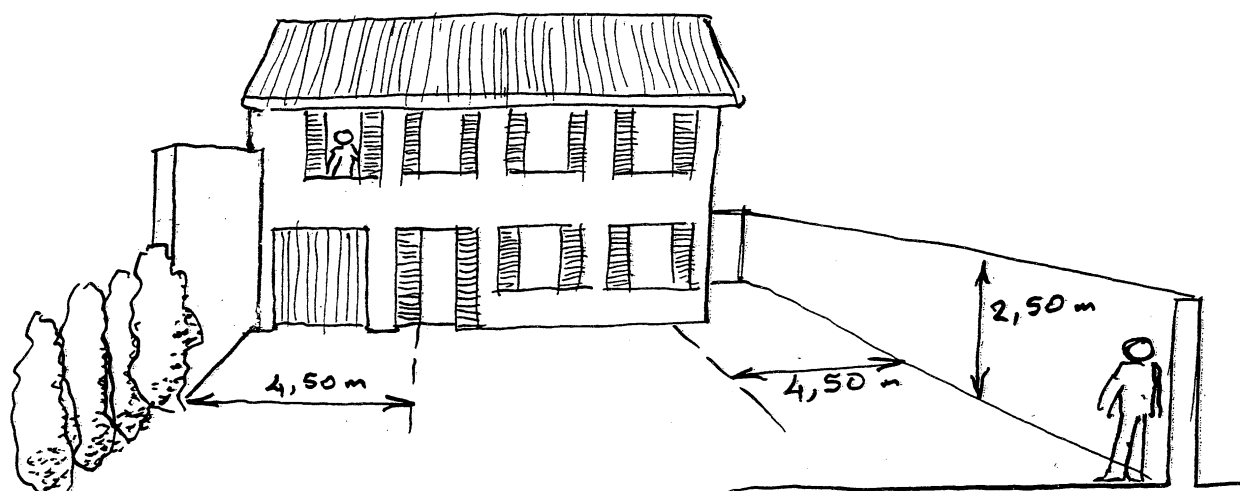


Dans le cas contraire, si le mur marquant la limite séparative entre les deux propriétés voisines n'est pas plus haut que 2,50 m, alors une ouverture à l'étage ne sera tolérable que si celle-ci est pratiquée à 4,50 m du mur. C'est-à-dire que l'on ne peut pas autoriser de percements juste au-dessus de la propriété voisine. En voici l'explication :

Les deux chiffres : 2,50 m de haut et 4,50 m, résultent d'un compromis visant à diminuer les hauteurs, les distances d'implantations tout en conservant à l'aire d'invulnérabilité visuelle un minimum tolérable. L'objectif étant de protéger une terrasse ou un coin repas, un tel masque visuel de 2,50 m de haut n'est pas obligatoire sur toute la longueur de la mitoyenneté. Une tête de mur suffit. Elle peut se prolonger par une haie plantée.

Après s'être assuré que ces ouvertures ne puissent en aucun cas offrir leur regard sur les espaces privés voisins, toutes sortes de solutions

architecturales permettent de contourner la difficulté et de chercher un éclairage à proximité d'une limite séparative. Elles vont, de la fenêtre en recul par rapport au plan de la façade, au châssis oblique, dont le plan d'ouverture est tourné vers le centre de la propriété. (Ces cas de figures sont exposés à l'article "co-visibilité").



Expression réglementaire

Ouvertures à l'étage et balcons des pièces principales de jour devront être au moins à 4,5 mètres des limites séparatives à moins qu'une annexe ou un mur de 4 m soit implanté en limite.

Parcellaire

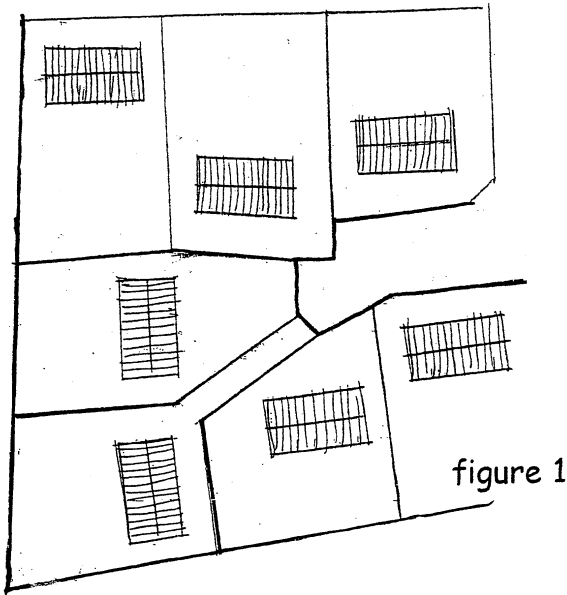


figure 1

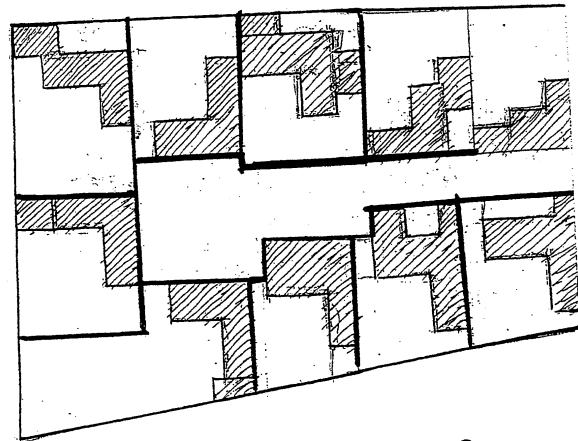
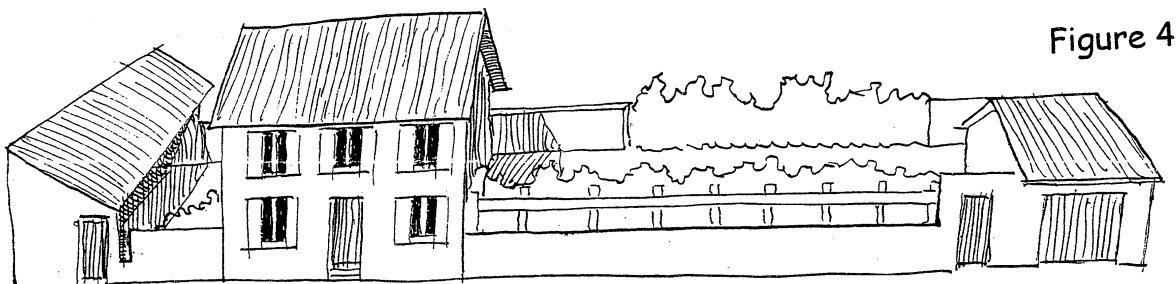
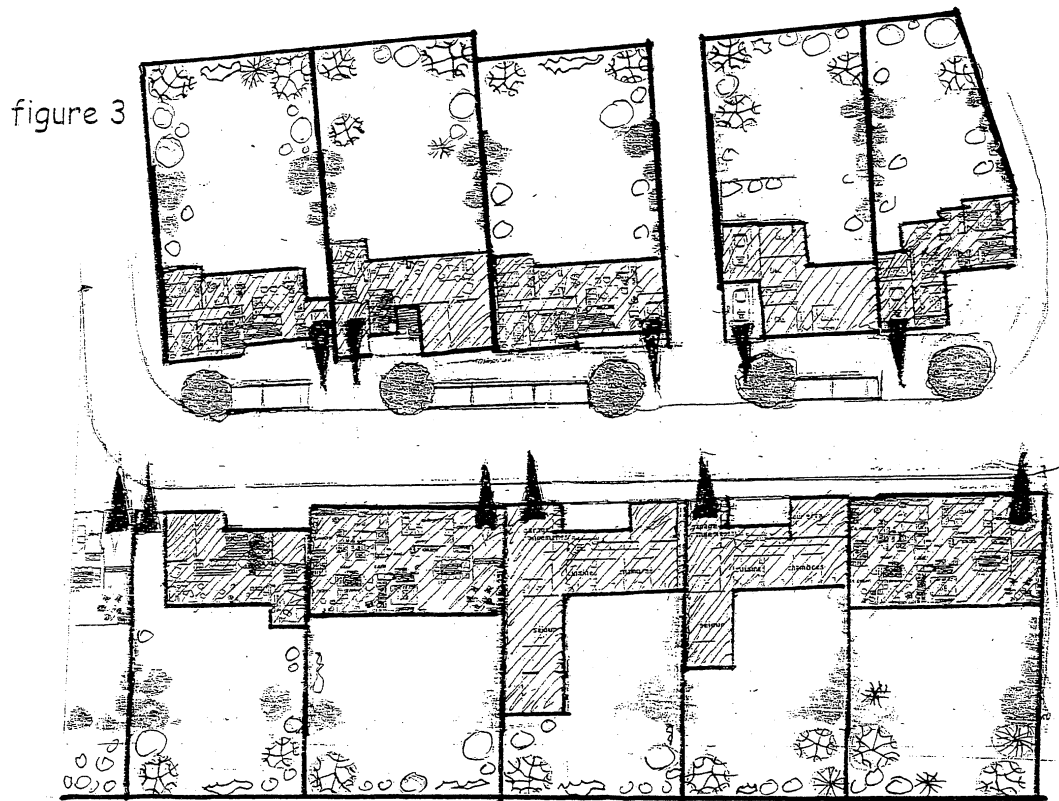


figure 2

Ce nouveau concept d'habitat s'accommode mieux de parcelles quadrangulaires que triangulaires. Tandis que dans l'étude de lotissements hâtivement tracés, des parcelles triangulaires ou trapézoïdales supportaient l'implantation de maisons individuelles du type "pavillons traditionnels" (fig. 1), dans le cas de maisons implantées sur une limite ou même sur les deux limites, on préférera un découpage avec limites séparatives parallèles. Bien entendu, le long d'une voie de desserte, le meilleur découpage recherche des limites séparatives perpendiculaires à la voie (fig. 3). Mais même dans le cas de voies en impasses, se terminant sur une placette de retournement, il faut chercher une imbrication des volumes selon un système orthogonal (fig. 2).

La forme allongée (fig. 3) des parcelles convient mieux à un habitat, qui s'implantant en limite, restitue la continuité bâtie du côté de la rue, tout en autorisant la création d'un petit jardin à l'arrière. Le cas d'une parcelle oblongue qui s'étire le long de la rue (fig. 4) présente moins d'intérêt puisque ayant peu de recul ; les ouvertures arrières sont trop proches de la limite séparative pour favoriser des espaces d'intimité. D'autre part, dans ce cas de figure on ne peut reconstituer la continuité bâtie le long de la rue que de manière artificielle en élevant des murs de clôture. Ce qui reconduit à un allongement des distances comme dans le tissu pavillonnaire traditionnel.

Au cours de l'étude générale du plan de masse, une attention plus aigüe doit être portée sur les espaces collectifs (voir ce mot), du fait du raccourcissement des distances. Non seulement il faut concevoir des stationnements en conséquence, mais les sorties de garages individuels sont plus rapprochées. D'où une composition plus attentive des trames végétales et des places de stationnement extérieures (fig. 3).



Ce nouveau concept d'habitat s'accommode de petites parcelles de 300, 400 ou 500 m². Il n'est pas fixé de COS, car celui-ci reste limité du fait des plafonds de hauteur : (R + 1) dans la bande de 15 m ; (R partout ailleurs).

Dans les quartiers neufs, les collectivités peuvent moduler la densification en fixant un coefficient d'emprise.

Paysage urbain

Sous forme d'une succession de séquences visuelles, le paysage urbain se découvre comme un ensemble homogène caractérisant le lieu. Des éléments marqués qui attestent de leur singularité permettent à l'utilisateur de se repérer. Ces différences (ici un carrefour, là une fontaine, ailleurs un passage plus étroit ...) sont autant de signaux qui ponctuent l'ensemble du quartier. Ce sont autant de points de repère qui communiquent une meilleure orientation et un confort psychologique dans la traversée des espaces. Quoi de plus aliénant que de traverser une banlieue où l'on n'a pas le sentiment d'avoir progressé, lorsque tout est pareil ? La monotonie, l'absence de variété des espaces sont telles que le mouvement même en est annihilé.

Dans une ville ancienne, un bourg médiéval ou un village de montagne, chaque repère constitue une singularité en soi que conforte et valorise l'architecture locale. Une perception différentielle ne peut s'effectuer que si elle porte sur des formes qui ont quelque-chose en commun. L'identification des éléments marquants se fait sur le fond d'un système de références homogènes qui se répète. Ce phénomène de répétition concerne aussi bien l'implantation par rapport à l'alignement, la hauteur des façades, la couleur des matériaux, le débord des toitures, que d'autres aspects visuels. Même si chaque construction change par rapport à la suivante, il reste un fond commun. Des formations identiques, le retour d'organisations semblables, des classes de données se combinant de la même façon inclinent à parler d'un code, d'un langage plastique, d'une structure formelle légiférant l'espace bâti.

Plusieurs types d'imbrications, de combinaisons se trouvent prises à l'intérieur de ce domaine restreint de formes possibles. Et ainsi, c'est sur ce fond latent, ce code implicite que la singularité se différencie, fait tâche, se sépare comme un élément marqué. Cette marque ne peut pas se dégager sur un fond hétéroclite, chaotique hétérogène. La différence est sans force.

Ce préambule justifie pleinement le recours à une réglementation fixant des normes dans la manière de bâtir ; notamment tout ce qui concerne l'aspect extérieur, la couleur des toitures, les clôtures, l'implantation, la hauteur des constructions, etc. ... C'est en tranchant dans les multiples façons de bâtir que l'on pourra retrouver une qualité urbaine analogue à celle des villes anciennes résultant d'une lente sédimentation.

Ce qui fait également la pauvreté qualitative de ces banlieues, c'est la juxtaposition des éléments bâtis les uns à côté des autres, dont le seul élément de liaison est la rue. Disposés les uns à côté des autres, de façon monotone et stéréotypée, isolés dans leur insularité, ces maisons individuelles n'ont que le plan horizontal comme lieu de communication. La ville ancienne, à contrario, offre une variété de relations spatiales autrement plus riches que de simples juxtapositions côte à côte. De la lente sédimentation des tissus bâtis comme de leur adaptation aux conditions de vie, résulte une étroite imbrication des fonctions, des volumes, des passages qui témoignent d'une richesse et d'une qualité des espaces bâtis. A l'intérieur d'une ville ancienne, le regard découvre la vie imaginaire des formes qui suscitent des dynamismes visuels. On appellera "combinaison active" cette richesse des combinaisons spatiales et leur interpénétration.

Une ouverture est offerte à cette lente évolution dans le temps grâce à la possibilité de construire des extensions (voir ce mot). Du fait d'une nouvelle organisation spatiale, le corps d'habitation se prête mieux à une croissance organique que le volume d'une maison individuelle dont la géométrie est déjà figée dans ses quatre côtés.

Ensuite, si l'espace bâti évolue vers un ensemble plus dense, plus resserré, plus compact, la diversité des fonctions urbaines est mieux intégrée. En raccourcissant les distances, des éléments de contact, de continuité d'imbrication enrichissent le tissu urbain et favorisent une dynamique des échanges.

Enfin, le souci de restituer à la rue ses continuités visuelles n'est pas simplement le référent nostalgique à des valeurs culturelles, il correspond à une adaptation fonctionnelle visant à rentabiliser au mieux les espaces résiduels. En renforçant la structuration intérieure / extérieure organisée autour des valeurs d'intimité, de retrait et de mise entre parenthèses du monde extérieur, l'architecture renoue avec la vocation traditionnelle de l'habitat primitif. La première fonction de l'habitat est de se protéger, de se tenir à l'écart pour un temps de l'espace environnant en recréant un microcosme intime en dehors du vaste monde.

Pistes de mise en œuvre :

Avant tout projet opérationnel d'aménagement de zone, une conception d'ensemble en volumétrie devra précéder l'élaboration du règlement particulier qui s'imposera aux réalisations individuelles.