

Fiche n°1.4

Respecter les héritages parcellaires traditionnels (village-rue, bastide...)



OBJECTIFS

- préserver les formes urbaines traditionnelles, identitaires du Pays
- lutter contre l'étalement urbain
- préserver ou retrouver l'équilibre entre paysages habités et agricoles, entre espaces bâtis et végétalisés

CONTEXTE / ENJEUX

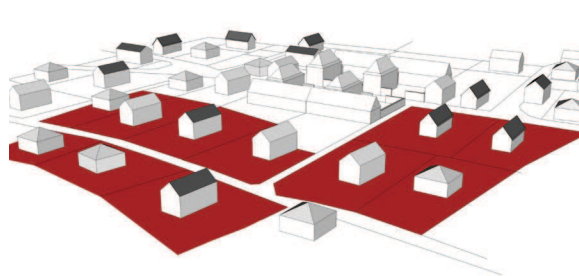
Le tissu urbain traditionnel du Pays de Nay se caractérise par des formes agglomérées en plaine plus distandues en coteaux, généralement autour de la carrère (la rue). Ces formes sont plus ou moins compactes selon la taille de l'entité à laquelle le village correspond (ville, village, hameaux). Développés linéairement entre cours d'eau et coteaux le long d'une voie principale, ou au carrefour de plusieurs voies, bourgs et villages traditionnels présentent des formes simples. Les bastides adoptent des schémas de développement plus complexes avec un étalement récent le long des voies originelles. La densité des formes urbaines traditionnelles répondait à une double contrainte :

- se protéger efficacement des inondations ou des risques,
- préserver les terres agricoles.

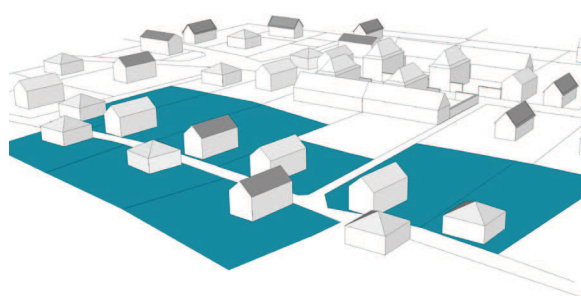
Elle est à l'origine de ces silhouettes caractéristiques de villages compacts et minéraux émergeant d'un environnement végétal dominant. La rupture du lien traditionnel entre paysages urbains et agricoles a conduit par mitage du territoire et juxtaposition de lotissements à une consommation d'espace toujours plus importante. Pour préserver l'identité du territoire, il est indispensable **de jouer avec les modèles de développement traditionnel, intrinsèquement éco-compatible et durable.**

RECOMMANDATIONS A&P

- Evaluer dans le diagnostic des PLU les capacités foncières de densification offertes par le centre ancien et les tissus urbains existants.
- Favoriser le renouvellement des centres anciens par la réhabilitation du bâti existant, des poches de bâtis vacants ou dégradés, avant tous projets d'ouverture à l'urbanisation, de nouveaux secteurs (2AU).
- Encadrer par le règlement de PLU ou les OAP le renouvellement et la densification urbaine des centres notamment sur les espaces en creux, et/ou les espaces susceptibles de recevoir un remembrement parcellaire. La mise en place de règles PLU strictes doit permettre aux projets de s'ancrer sur un paysage existant (hauteur, emprise au sol, alignement...)
- Préserver, poursuivre et mettre en valeur le parcellaire en lanière dans les espaces urbanisés des bastides. Le parcellaire en lanière offre des capacités d'adaptation aux fonctions urbaines (habitat, activités...) qu'il est nécessaire de maintenir.
- Poursuivre le principe d'alignement soit par les façades, soit par les clôtures en continuité de l'existant.
- Maintenir un gabarit et un traitement de clôtures compatibles avec l'architecture vernaculaire sur les nouveaux projets. Dans le cas d'une continuité d'une rue existante, ou le parcellaire se devine par le jeu des clôtures, éviter les murets bas, les traitements composés (murets + lisses, les canisses...).



Recréer le paysage de rue



Fiche n°1.5

Améliorer les extensions urbaines & les lotissements résidentiels



OBJECTIFS

- Retrouver du projet urbain dans les opérations d'extension urbaine
- Retisser des liens avec le site, le contexte et les paysages
- Renouer avec une certaine densité bâtie sans négliger la convivialité des espaces (privés comme collectifs).

CONTEXTE / ENJEUX

Depuis la seconde guerre mondiale, la plupart des extensions urbaines a suivi le modèle du zoning, prônant la séparation des fonctions et des usages. Avec la généralisation de l'automobile, il est à l'origine du développement des lotissements, juxtaposés les uns aux autres, entrecoupés de zones commerciales et/ou d'activités et de pôles d'équipements publics. Ce mode d'urbanisation a rompu avec le modèle traditionnel du centre urbain des villes et villages. Il est en outre facteur de ségrégation sociale et générationnelle.

RECOMMANDATIONS A&P

➤ Desserte et stationnement :

- Privilégier le réseau de voies existant.
- Inscrire le réseau de voies en relation avec le site, prévoir un prolongement possible de la voirie.
- Réduire l'emprise des voiries, éviter les systèmes de voies en impasse, en raquette, **clos sur eux-mêmes**.
- Hiérarchiser les voies et réaliser un traitement différent par type (voies primaires, voies secondaires...).
- Prévoir des liaisons douces au sein de l'opération et entre l'opération et le bourg (équipements, services commerces...).
- Réfléchir aux accès sur les parcelles et au stationnement:
 - emplacement des garages : implanter les garages au plus près de la voirie.
 - regrouper le stationnement en créant des petites



Axe n°1 - Pour un urbanisme maîtrisé et ancré

poches de stationnement dans les espaces communs;
en compensation,
- prévoir le stationnement des véhicules au sein des parcelles.

➤ Traitement des franges de l'opération :

- Utiliser les réseaux de haies, bosquets existants lorsque cela est possible.
- Prévoir des espaces plantés en bordure de l'opération (haies, verger, etc.). **Il est fortement conseillé de réaliser un pré-verdissement (haie, plantation d'arbres...) de l'opération pour une meilleure implantation.**

➤ Parcellaire :

- Diversifier le parcellaire : proposer des tailles et des formes de parcelles différentes.
- Privilégier les parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire Nord-Sud lorsque cela est possible (avec le jardin au Sud), en s'adaptant toutefois au site et à ses caractéristiques.
- Prévoir une densité assez forte en continuité des bourgs et village, en s'inspirant de la densité des tissus urbains plus anciens.

➤ Gestion de l'eau :

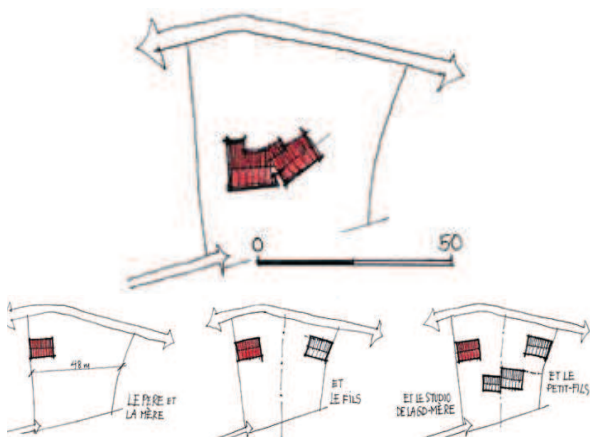
- Prévoir des systèmes d'infiltration de l'eau dans l'opération (noues paysagères, bassins d'infiltration...).
- Encourager l'utilisation de matériaux perméables pour les espaces non roulés.
- Imposer à l'aménageur ou au constructeur, à travers le règlement du P.L.U., la gestion des eaux pluviales sur son terrain.

➤ Implantation du bâti (un travail d'ensemble) :

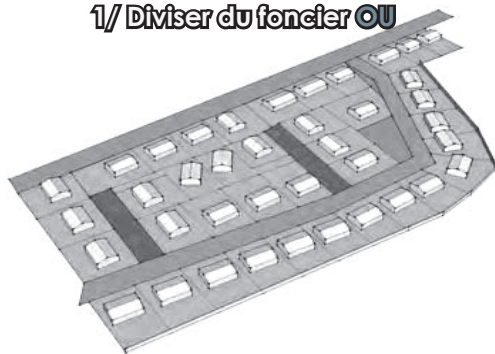
- Donner des règles d'implantation aux futures maisons (par rapport à la voie et aux limites séparatives) pour donner une structure lisible et dégager un espace extérieur dont on profite pleinement.
- **Éviter l'implantation libre en milieu de parcelle** qui crée des espaces résiduels sans intérêt. On pourra prévoir par exemple :
 - une implantation à l'alignement pour créer un effet de rue
 - une implantation en recul (3 m sont suffisants) pour ménager un espace de représentation
 - une implantation sur une limite séparative au moins
 - une mitoyenneté
 - un groupement de bâtiments autour d'un espace commun.
- Privilégier une implantation avec la façade et les pièces de vie au Sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal.

➤ Anticiper la division foncière future :

- Anticiper une division foncière future dans le cadre de l'implantation primaire sur l'assiette foncière.
- Garantir une bonne insertion (vis-à-vis, accès) avec l'aide du PLU, règlement de lotissement...



1/ Diviser du foncier OU



2/ créer un quartier ?



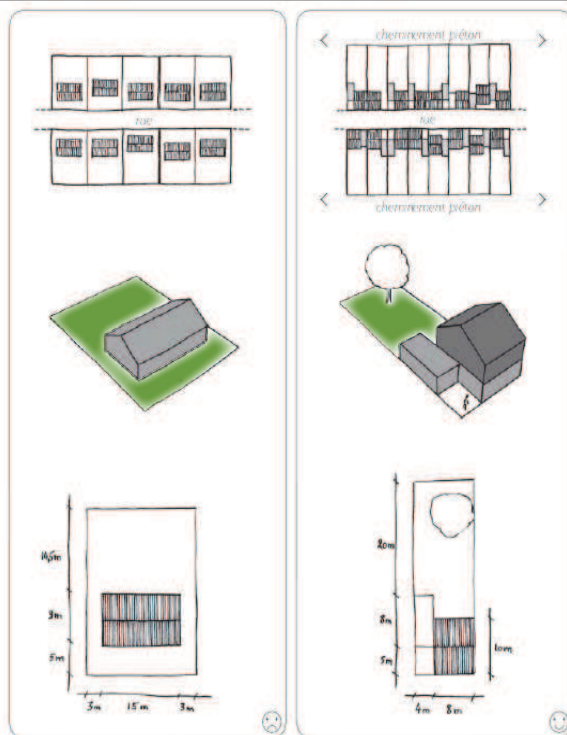
D'après illustrations - cabinet Gheco - Wagon architecte DPLG

1. IMPLANTATION FRÉQUENTE À ÉVITER :

- voies surdimensionnées (8m), impasses ;
- Parcellaire en « tablette de chocolat », pas de diversité des formes et des tailles de parcelles ;
- Implantation du bâti en milieu de parcelle: jardins peu profonds, nombreux espaces résiduels non valorisés ;

2. IMPLANTATION À VALORISER

- voirie traversante, de faible largeur (4,5 m), limitée à l'espace roulé
- parcellaire diversifié
- parcelles en lanières privilégiées, mitoyenneté : jardins conséquents, en partie ensoleillés, pas d'espaces résiduels non utilisables.



Parcelle > 600 m² :

- vis-à-vis de tous les côtés
- importants linéaires de clôtures
- jardins morcelés difficilement aménageables
- plantation d'arbres difficile

Parcelle < 400 m² :

- vis-à-vis limités
- linéaires de clôtures réduits
- jardins d'un seul tenant
- possibilité de plantation d'arbres sans créer d'ombres portées

Fiche n°1.6

S'implanter, construire et qualifier la construction



OBJECTIFS

- Préserver la qualité et le charme des bourgs et villages naysais
- Se doter ou faire évoluer les documents d'urbanisme
- Maintenir des continuités avec l'architecture traditionnelle nayaise par le biais de l'implantation sur la parcelle, des principes d'alignements, des éléments d'identité reconnus (pentes de toiture, lucarnes, des matériaux...

CONTEXTE / ENJEUX

Fabriquer de la densité urbaine implique de conduire une réflexion sur l'organisation du parcellaire et de penser l'implantation des constructions au sein de ce parcellaire. Au-delà de l'esthétique de la construction, le choix de son implantation sur la parcelle reste prépondérant dans la composition d'un ensemble bâti. Le recul ou l'alignement à la fois par rapport à la limite séparative ou par rapport à l'emprise publique doit découler de deux interrogations : quelle est la nature du projet, dans quel environnement va-t-il s'insérer ? Généralement on observe une implantation du pavillon individuel au milieu de la parcelle alors même qu'une implantation à l'alignement aurait pu laisser plus de latitude pour créer un véritable jardin avec des plantations, pour économiser les énergies, pour se protéger des vents ou encore pour permettre une évolution du bâti...

RECOMMANDATIONS A&P

➤ S'implanter sur la parcelle (lien avec fiche 1.3) :

- L'implantation du bâtiment doit tenir compte des lignes de force du paysage : les voies d'accès, les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité, les courbes de niveau du terrain naturel, les éléments paysagers structurants : haies, alignements bosquets, massifs boisés...
- L'implantation du bâtiment doit tenir compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.
- Orienter la façade principale de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal. Les contraintes de la RT2012 devront être pensées afin de favoriser la meilleure orientation du bâti quand la parcelle est orientée N/S.
- Se protéger des vents dominants
- Suivre les règles d'implantation édictées dans le document d'urbanisme. S'il n'existe pas de document d'urbanisme, **éviter de s'implanter au milieu de la parcelle.**
- Privilégier des implantations qui ne créent pas d'espaces résiduels et qui permettent **de préserver au mieux l'intimité** :
 - à l'alignement sur la rue,
 - sur une limite séparative au moins,
 - en recul (3m sont suffisants) pour ménager un espace de représentation.

➤ Implantation du bâti dans la pente :

- S'inscrire dans les silhouettes existantes.
- Composer avec les éléments naturels (soleil, vent, vues).
- Veiller au maintien des vues et à la qualité des constructions sur les versants (secteurs très perceptibles).
- Utiliser la topographie (ne pas « faire contre ») et utiliser le couvert végétal en place pour compartimenter et isoler les hameaux. Dans le cas de pente supérieure à 6% : pas d'enrochement, mais un aménagement du terrain en terrasses. Celles-ci permettent une utilisation du sol en horizontal, un entretien facile, une bonne gestion des eaux de ruissellement. **Deux règles pour aménager en terrasse** :
 - égalité volumétrique des déblais et remblais,
 - parallèle aux courbes de niveaux (soit perpendiculaire à la ligne de plus grande pente).
- Éviter les terrassements et mouvements de terrain trop importants, préférer une inscription des bâtiments dans la pente, **en étagement (notamment pour les bâtiments agricoles).**
- Le sens du faîtage (ou de la construction) pourra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau suivant la volumétrie des constructions voisines (ou selon les impératifs de la construction : accès, accessibilité, orientations, vues). Dans le cas d'une construction perpendiculaire aux courbes de niveau l'influence du ruissellement et d'accumulation de



Axe n°1 - Pour un urbanisme maîtrisé et ancré

neige seront moindres.

> Volumétrie

- S'inspirer des volumes des bâtiments traditionnels à proximité.
- Privilégier les volumes simples : économie de matériaux, compacité énergétique, volumes traditionnels compacts
- Pour les extensions des constructions : le volume de base **doit rester l'élément dominant de la construction, en masse et en hauteur**. Les principes de développement sont multiples sous réserve d'espace libre. Les adjonctions se greffent plus facilement sur un projet de volumétrie simple, en continu, accolées ou en pignon ou indépendantes. On évitera de fragmenter la toiture et de complexifier les volumes.

> Toiture :

- La toiture doit se trouver **en harmonie** avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.
- Privilégier une composition générale simple, des volumes peu nombreux, à deux pans avec demi ou quart de croupes ou à quatre pans. Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie.
- Possibilité d'opter pour le choix de toiture à une pente ou les toitures terrasses dans le cas d'une construction d'architecture innovante, respectueuse de l'environnement, basée sur une argumentation et un travail d'intégration approfondi. Ce type de toiture peuvent aussi accompagner des édifices accessoires, des liaisons ou extensions dans le cas où l'architecture s'harmonise avec l'édifice support (l'aide d'un professionnel est primordiale).
- Proscrire les toitures complexes à pans multiples et les toitures aux volumes imposants et écrasant la façade. Pour ce faire une adaptation des règles du PLU semble nécessaire.
- **Garder les toitures traditionnelles comme référence** (couleur, aspect) tout en tenant compte des évolutions des matériaux, du coût et de leur mise en oeuvre. Ainsi il est conseillé en dehors des centres anciens de garder une pente forte mais moins accentuée que dans ces dits secteurs (minimum de 60%). D'autres pentes peuvent être étudiées dans le cadre de locaux accessoires ou de composition architecturale. **En ce qui concerne les matériaux la référence à l'aspect, au format et à la couleur de la tuile picon et de l'ardoise sera la règle. La question du format est essentielle pour éviter des effets d'écrasement du fait : d'une forte pente de toit, d'un format trop grand des matériaux de couverture et d'une hauteur de bâti se limitant au rez-de-chaussée.**

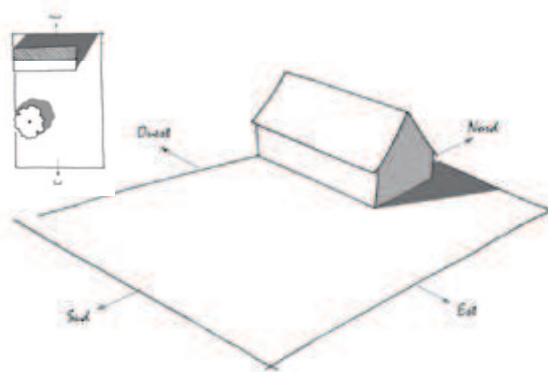
> Ouverture de toiture :

Etudier, les ouvertures en toitures en prenant en considération l'ensemble de la composition de la façade et en s'inspirant de l'architecture environnante. Elles doivent être alignées sur l'axe des fenêtres. Les châssis de toit (appelés communément velux) peuvent être accordés s'ils sont intégrés à la toiture, si leur nombre n'est pas important et s'ils sont implantés sur des versants peu vus depuis l'espace public. Il est préféré au lieu de multiplier le nombre de châssis de toit, des verrières et des lucarnes, mieux s'intégrer dans le paysage.

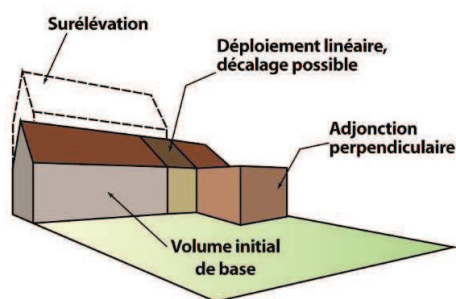
> Façades, ouvertures et composition :

- S'adapter à l'ordre et au rythme traditionnel concernant les ouvertures. Le rythme, le jeu de proportions, la composition des ouvertures sur la façade affirment le caractère d'une construction et son appartenance à une famille d'architecture. Les ouvertures ne doivent pas seulement résulter de l'organisation en plan de la construction mais être dessinées, proportionnées en fonction de la façade et de l'aspect que l'on donne à voir principalement depuis l'espace public. Les ouvertures, par leur localisation, leurs proportions ou leur régularité, participent à l'animation des façades et à l'harmonie des constructions. Elles leur donnent un rythme, orientent la composition et caractérisent leur physionomie.
- Composer la façade avec un soin particulier pour la façade principale qui est la première image que l'on donne à voir de l'espace public.
- Traiter les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
- Éviter les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur.

> Clôtures et art de clore (voir fiche 2.3)



Composer avec l'orientation



Anticiper les évolutions bâties



Absence de règles de composition de façade, abandon de la symétrie



Éviter des toitures trop complexes

Axe n°1 - Pour un urbanisme maîtrisé et ancré

➤ Les abris jardins, les annexes

- Privilégier une implantation sur une limite de parcelle
- Matériaux : murs enduits, ton pierre ou bardage bois pour les structures verticales.

➤ Les piscines

L'impact paysager des piscines est important, une bonne insertion au site est recherchée en privilégiant :

- les piscines enterrées plutôt que les piscines hors sol ou semi enterrées,
- en cas de piscine hors sol on en limitera l'impact visuel par des écrans végétaux, en évitant les haies monospécifiques de conifères de type thuya.
- les implantations sur les terrains en pente éviteront les exhaussements et les remblais. Plutôt que des talus on privilégiera la construction de murs en soutènement (type terrasses),
- les locaux techniques seront plutôt situés à l'intérieur de locaux déjà existants ou enterrés,
- Il est conseillé de préférer les formes géométriques et simples.
- On évitera la couleur bleu des liners, on favorisera les couleurs neutres,

➤ Les panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

- Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.
- Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.
- Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades. Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



Travailler toutes les façades



Eviter les apports d'éléments architecturaux d'autres régions : les colonnades



Limiter la standardisation