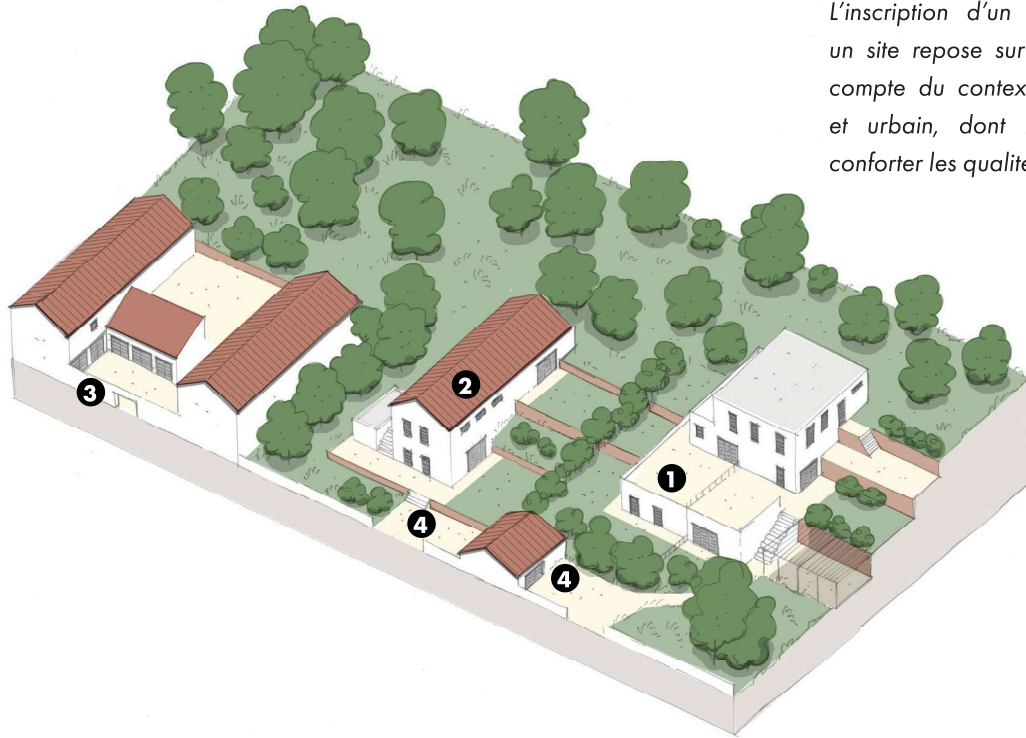

PARTIE B

Recommandations

- 30 **Recommandations générales**
Qualité architecturale et paysagère
- 36 **Immeuble de rapport, demeure, maison de bourg**
Habiter les secteurs de faubourgs *Fiche-action n° 1*
- 44 **Habitation sur cour ou venelle**
Habiter les secteurs de faubourgs *Fiche-action n° 2*
- 52 **Maison individuelle, pavillon**
Habiter le tissu pavillonnaire *Fiche-action n° 3*
- 60 **Grands Ensembles, immeubles collectifs**
Habiter les résidences collectives *Fiche-action n° 4*
-

RECOMMANDATIONS GENERALES

L'intégration dans le site | 1-6



L'inscription d'un projet dans un site repose sur la prise en compte du contexte paysager et urbain, dont il s'agit de conforter les qualités.

▲ Schéma présentant des archétypes d'insertion qualitative dans un site.

Dans le respect du PLU-H, l'acceptabilité d'un projet repose sur la prise en compte de plusieurs critères :

- des liens établis par le projet avec les constructions et les espaces à proximité (publics, privés, individuels ou communs)
- de la forme de la parcelle et de la topographie du terrain naturel
- du patrimoine végétal existant
- des exigences environnementales: consommation foncière, considérations bioclimatiques (expositions solaires), sobriété énergétique, plantations et biodiversité.

Volumétrie & implantation

La forme de la construction neuve (ou de l'extension) et sa position dans l'espace sont déduites du contexte environnant.

- Tout nouveau projet prend en compte les caractéristiques du paysage bâti et non bâti dans lequel il s'insère, en se conformant aux caractéristiques dominantes du secteur. Des écritures contemporaines sont possibles lorsque le

contexte s'y prête ①.

Morphologie générale

- Le projet respecte les hauteurs des constructions environnantes, et ce en dépit des maxima autorisés par le PLU-H qui ne sont que des garde-fous: autrement dit les droits à construire sont un plafond et ne doivent être utilisés dans leur potentialité maximale que lorsque l'intégration dans le contexte urbain le permet.
- La volumétrie du projet vise la plus grande simplicité : pour des raisons de sobriété énergétique, les formes compactes sont à privilégier; les formes complexes restent une exception. ②.
- La forme bâtie est assujettie à la direction des limites parcellaires, en particulier celles bordant la trame viaire de desserte ③.

Desserte et accès

- Les garages et stationnements extérieurs sont organisés sur la parcelle, au plus près de la voirie, minimisant ainsi l'imperméabilisation du terrain. ④

Nota Bene :

En cas de division d'un terrain en vue de construire, le découpage foncier conditionne la faisabilité du futur projet. Elle doit donc être préfigurée en amont.

Les considérations de desserte, de stationnement ou d'aires de manœuvres des véhicules dans la parcelle ne peuvent à elles seules justifier le choix d'implantation d'un bâtiment et sa forme.

Terrassements et adaptation à la pente

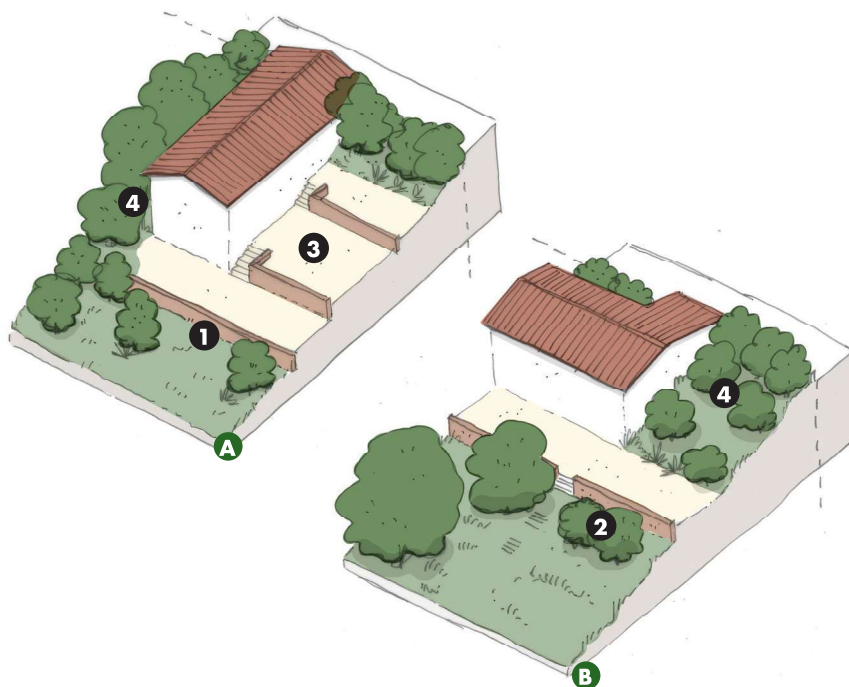
- Les caractéristiques du relief déterminent l'organisation du projet dans la parcelle.
- Un terrain en forte déclivité (>10%) implique d'adapter le projet de construction à la pente et non l'inverse, en faisant participer le bâti au soutènement du terrain (construction étagée et encastrée dans le terrain). A B

Nota Bene :

Veiller à anticiper les surcoûts du projet en intégrant dès le départ le prix des terrassements.

RECOMMANDATIONS GENERALES

L'intégration dans le site | 2-6



- Soigner l'aspect des ouvrages de soutènement (échelle, proportion, matériau, calepinage, couverture, aspect de finition...); éviter les enrochements. ①
- Associer le végétal à la base des ouvrages de soutènement et des talus afin de casser les effets de hauteur et de masse. ②
- Fractionner la pente en terrasses et petits murets successifs au plus près du terrain naturel afin d'équilibrer déblais et remblais et de réduire l'apport ou l'export de matière. ③
- Réserver la terre végétale du site (couche superficielle d'environ 20 cm) pour la redéployer sur les futurs espaces plantés.
- Porter attention au ruissellement pluvial en limitant les surfaces imperméables, et en ralentissant la vitesse d'écoulement grâce à la végétation. ④

Performance énergétique

Afin de viser la meilleure performance énergétique, une approche globale est requise en intervenant simultanément sur tous les postes de travaux pertinents: isolation thermique, systèmes techniques (ventilation, chauffage), protection solaire et énergies renouvelables en dernier ressort.



RECOMMANDATIONS GENERALES

Les qualités architecturales | 4-6



Principe de la valeur des teintes d'une façade

Exemple d'une façade de bâti ancien traditionnel (maison de bourg).

Façade

La façade inscrit le bâtiment dans son époque, révèle sa structure, exprime le mode constructif, met en évidence les fonctions et valorise les usages.

Composition générale

Sa conception implique de s'extraire des effets de mode, avec le souci du temps long : référence aux héritages culturels et aux codes architecturaux, intemporalité des formes et pérennité des matériaux, y compris pour des bâtiments neufs.

On veillera notamment à :

- > l'équilibre des pleins et des vides, des parties opaques et transparentes (modulation, rythme, hiérarchie)
- > l'ordonnement des percements (alignements horizontaux, aplombs des travées, effets de symétrie/asymétrie, etc.) et leurs proportions
- > l'étagement et la hiérarchisation des niveaux (soubassement, corps principal, couronnement)
- > la simplicité d'écriture et notamment la récurrence des motifs (nombre limité de

matériaux, de formes et de formats).

Nota Bene :

Le recours à d'autres codes architecturaux, entendu comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme pour un projet d'architecture contemporaine est possible, sous réserve que cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une compréhension fine du contexte urbain, architectural et paysager.

Menuiseries, occultations

L'unité des formes et des matériaux est recherchée pour chacune des façades.

Les protections solaires et les occultations sont systématisées et conçues de manière à participer à l'animation de la façade. Le type de dispositif est choisi en cohérence avec l'architecture de la construction et l'exposition solaire.

Ravalement

Le choix du produit à mettre en œuvre (enduit, bardage, vêture...) est à établir après un diagnostic du bâti existant et une reconnaissance des supports (matériaux de construction, enduit et décors portés, pathologies éventuelles, etc.).

Le projet de ravalement intègre la rénovation ou le renouvellement du mobilier et des accessoires de façade : garde-corps, lambrequins, occultations, forjets, zinguerie, marquises, etc.

Modénatures, matériaux, couleurs

Le projet de façade intègre une réflexion sur la couleur et les matériaux. Les teintes de façade soutiennent la mise en valeur des différents volumes qui la composent.

Dans le cadre des travaux d'entretien du bâti ancien (après 1945), **les modénatures sont à préserver ou à restaurer** (appuis, cordons, bandeaux, chapiteaux, corniches, etc.).

Le choix des couleurs doit respecter globalement la gradation suivante, du plus clair au plus foncé, afin de conforter le mariage de l'ombre et de la lumière (Cf. figure ci-contre).

Nota Bene :

Le blanc en façade n'est pas une teinte régionale. Privilégier les tons de pierre, plus ou moins colorée.

RECOMMANDATIONS GENERALES

Les qualités architecturales | 5-6



Dispositifs techniques en façade

Les éléments techniques (PAC*, splits de climatisation, gaines, ventilation, passages de câbles, extracteurs...) sont intégrés à l'intérieur de l'enveloppe pour le bâti neuf et dissimulés derrière des dispositifs pare-vue pour l'existant, afin de minimiser l'impact visuel et le bruit occasionné.

Isolation des façades

L'opportunité de l'ITE* sur l'existant est à évaluer au regard de son acceptabilité architecturale : qualité des matériaux, conditions de mises en œuvre et pérennité des ouvrages. Lors d'une rénovation thermique de façade, on veillera en particulier à :

- S'assurer qu'un débord de toiture suffisant permette d'accueillir la sur-épaisseur ; et dans le cas contraire recréer une dépassée de toit comparable.
- Traiter les pieds de façade de manière perenne (parement robuste formant soubassement)
- Restituer des appuis de baies maçonnés (meilleure protection contre les salissures).
- Avancer les menuiseries dans

l'épaisseur du mur lorsque celles-ci sont remplacées, afin d'assurer un tableau équivalent à l'existant et minimiser les ponts thermiques

Extensions

Le projet est attentif à ce que le bâti initial conserve sa primauté sur l'adjonction (gabarit, prééminence visuelle et intégrité architecturale) et s'assure de ne pas entraver les possibilités d'évolution future de la parcelle.

Pour une extension horizontale comme pour une surélévation, le projet d'extension pourra viser :

- Soit à reproduire l'écriture architecturale du bâti initial. L'ouvrage neuf est alors conçu comme la continuité de l'ouvrage existant et des parentés fortes sont à trouver avec lui pour créer une unité d'ensemble (volumétrie, alignements, rythmes de la façade, proportions des ouvertures, matériaux, couleurs, etc.) ;
- Soit à se distinguer du bâtiment ancien en affirmant un contrepoint contemporain. L'ouvrage neuf devra néanmoins

être assimilable par le contexte existant (parentés constructives, réinterprétations formelles...)

Toiture

Le toit est à concevoir comme la « 5ème façade » d'un bâtiment.

Composition générale

Le toit répond à une logique de composition architecturale d'ensemble et d'insertion dans le contexte (ensoleillement, surplombs visuels, considérations patrimoniales, etc.).

De manière générale, des formes de toiture simples à pans sont à privilégier en évitant la juxtaposition de plusieurs types de couvertures sur un même corps de bâtiment. Les toits plats sont accessibles et aménagés, solarisés ou végétalisés, et les gardes-corps conçus comme des ouvrages de couronnement.

Isolation des toits

- Maximiser l'isolation thermique des toitures ; en privilégiant, pour les toits à pans, l'isolation au sol des combles (plutôt que les isolations sous rampant) ou les techniques de sarking en rénovation (moyennant de minimiser l'épaisseur de la rive et des bandeaux d'égout de toiture).

Dispositifs techniques en toiture

- Les organes techniques sont soigneusement intégrés à l'intérieur de l'enveloppe de toiture (bâti neuf) ou dissimulés derrière des dispositifs pare-vue (bâti existant).

Panneaux solaires

- Les panneaux solaires font l'objet d'un projet d'intégration spécifique. Pour limiter leur impact ils peuvent être disposés de manière continue, alignés et centrés à la base du pan de toit. Sur les toits plats, ils sont dissimulés derrière les acrotères, réhaussés si nécessaires (bâti existant).

Eaux pluviales

- Les eaux de pluie issues des toitures sont à gérer à la parcelle. Pour les constructions neuves et les extensions, elles sont une composante à intégrer à l'aménagement paysager dès la phase de réflexion



RECOMMANDATIONS GENERALES

Les qualités paysagères | 5-6

sur l'implantation du bâti pour en valoriser l'usage sur la parcelle (jardin de pluie, noue, tranchée drainante végétalisée, etc).

Abords

La conception des aménagements extérieurs est à intégrer au projet de construction.

Conception générale

Jardin, aire de stationnement, piscine, terrasse, cheminements, plantations relèvent d'un projet d'aménagement paysager, qui s'appuie sur les atouts et contraintes du site : exposition, topographie, hydrologie, couvert végétal, etc.

Nota Bene:

Les espaces extérieurs ne peuvent constituer des surfaces résiduelles résultant de l'implantation d'une nouvelle construction. Leur conception précède ou accompagne le projet architectural.

Le volet paysager d'un projet de rénovation, de construction ou d'extension comporte toutes les indications nécessaires à sa mise en œuvre:

- composition spatiale et nivellement de surface

- mode de gestion des eaux pluviales

- implantations des réseaux (VRD)

- organisation des usages : cheminements, dessertes et espaces d'agrément (terrasse, piscine)

- choix des matériaux (revêtements, bordures, emmarchements, murets, etc.)

- palette végétale précisant les essences (genre, espèce, variété) pour les trois strates (herbacée, arbustive et arborée).

Cas des terrains en pente

- **La parcelle** est aménagée en **terrasses parallèles aux courbes de niveaux**.
- Pour les pentes à forte déclivité (>10%), des murets de soutènement retiennent les terres (ni talus, ni enrochement). Pour les pentes à faible déclivité (<10%), un régallage des terres peut être réalisé en pente douce autour de la construction.

Revêtements de surface

- **Les surfaces de pleine terre plantées sont à privilégier** : désimpermeabiliser

ou éviter d'artificialiser les sols, notamment pour limiter la dévitalisation des substrats et le ruissellement de surface.

- **Privilégier des revêtements perméables** pour les surfaces non plantées : dalles ou pavés à joints ouverts pour les allées piétonnes; bandes de roulements enherbées, gravier concassé enherbé sur mélange terre-pierre pour les allées circulées et les aires de stationnements; platelage bois pour les terrasses et les plages de piscines. Éviter les solutions artificielles (gazons synthétiques, produits composites).

Plantations

- **La composition d'un espace de plantation s'élabore en considérant toutes les strates végétales** : herbacée (hors pelouse), arbustive, arborée, grimpante, etc.
- **Veiller à un dimensionnement approprié des espaces de plantation**; notamment la distance aux ouvrages bâtis et aux clôtures au regard de la taille adulte des sujets afin de limiter les travaux d'entretien et d'élagage.
- **Opter pour des alternatives au gazon** sur les espaces non pratiqués - plates-bandes de vivaces, massif d'arbustes, bosquets d'arbres, etc. - afin de limiter les tontes et de favoriser la biodiversité et la fraîcheur en été.
- **Opter pour des plants indigènes produits par des pépiniéristes locaux** car ils n'exigent pas d'arrosage automatique; ils sont adaptés aux conditions de sol et d'exposition, aux rigueurs du climat et répondent aux besoins de la faune. Éviter les essences exotiques envahissantes (bambou, buddleia, robinier faux-acacia, etc.).
- **Pour les haies, prévoir plusieurs essences en mélange** : essences indigènes, éventuellement associées à quelques essences horticoles ou exotiques issues du bassin méditerranéen proche.
- **Privilégier la plantation de jeunes plants pour faciliter la reprise** ; opter pour des fosses de plantation généreuses avec des substrats de qualité, amendés régulièrement.

Clôtures

Les clôtures font partie intégrante du projet architectural.

Leur conception (nature, hauteur, matériau, forme et couleur) repose sur la prise en compte des clôtures des terrains contigus et de l'architecture du bâtiment lui-même.

- **Déployer le dispositif de clôture de manière homogène sur la totalité de la limite** (en termes de hauteur et d'aspect). Les portails et portillons d'accès sont traités dans le même registre esthétique.
- **Associer le dispositif de clôture** (muret, mur, panneau ajouré, grille, grillage, etc.) **au végétal** (arbuste, grimpantes, haie