

RÉINVESTISSEZ LES CENTRES BOURGS

Le tissu urbain des centres bourgs comporte des parcelles non bâties ou sur lesquelles subsistent des vestiges bâtis. Celles-ci constituent des « **dents creuses** » **potentiellement constructibles**. Réinvestir ces espaces permet de **recomposer** le tissu bâti et de conserver un centre bourg dense. Habiter en centre bourg **dynamise** les commerces et les équipements présents. L'usage de l'automobile est considérablement réduit.



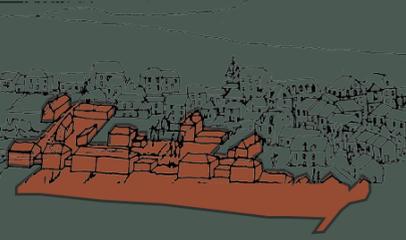
POURSUIVEZ LA FORME URBAINE

L'apport de nouvelles constructions en **continuité** du tissu urbain ancien doit respecter l'identité et le caractère du lieu. Il est souvent possible de trouver des terrains disponibles aux abords du centre bourg historique. **Poursuivre** la forme urbaine permet de venir **renforcer** le tissu bâti du village et ainsi favoriser des liaisons douces (à pied ou à vélo).



REGROUPEZ LES CONSTRUCTIONS

Ces dernières années ont connu une augmentation de la consommation et du **morcellement** des espaces naturels et agricoles. Le paysage est de plus en plus **artificialisé** par des zones pavillonnaires ou des constructions isolées implantées indépendamment d'un bourg ou d'un village (mitage). Cet étalement augmente les coûts pour la collectivité en matière d'extensions de réseaux, de ramassage scolaire, de collecte des déchets... Il faut donc **limiter** les habitations dispersées. Les constructions diffuses sont plutôt à concevoir comme des **extensions** d'un village.



Le Limousin reste la région qui consomme aujourd'hui le plus de foncier avec en moyenne 1812 m² par logement contre 1100 m² par logement pour le reste de la France [source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 2011].

CONTEXTE ADMINISTRATIF

Procédures : Permis de construire
Permis d'aménager
Déclaration préalable

Règles sur les servitudes d'utilisation du sol : Règlement National d'Urbanisme, Code Civil, Documents d'Urbanisme (Carte Communale, P.O.S., P.L.U.)

Performances énergétiques : Réglementation Thermique 2012, Effinergie + 2012, BEPOS 2013 (remplace label BBC)

Périmètres de protection : des Monuments Historiques, des Sites, des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), devenues les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Plans de Prévention des Risques : d'Inondation (PPRI), des Mouvements de Terrain (PPRMT)

OUVRAGES SPÉCIALISÉS CONSULTABLES AU CAUE

- J'attends une maison. DESOMBRE. 2007
- La maison individuelle : vers des paysages soutenable ? NUSSAUME, PERYSINAKI et SERY. 2012
- Maison & environnement : guide pour construire, restaurer et habiter dans une maison respectueuse de son environnement. CAUE 81. 2008
- Pour un habitat dense individualisé, 20 formes urbaines diverses et contextuelles. DER MADIROSIAN. 2009
- Nouvel environnement pour l'architecture de l'habitat. AMO. 2009
- Archi pas chère, 20 maisons d'aujourd'hui. [3 Tomes] DARMON. 2006 à 2008

PARTENAIRES

- ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement - 05 55 26 56 82
- EIE : Espace Info Énergie - 0 810 00 61 80
- STAP : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine - 05 55 20 78 90
- DDT : Direction Départementale des Territoires
- 3 agences : Haute Corrèze - 05 55 46 00 80
Moyenne Corrèze - 05 55 20 78 80
Basse Corrèze - 05 55 18 50 00

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT



CAUE CORRÈZE

1 rue Félix Vidalin – 19000 TULLE
tél. 05 55 26 06 48 – fax 05 55 26 61 16
courriel caue.19@wanadoo.fr – site www.caue19.fr

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

CAUE CORRÈZE

Ma maison appartient au paysage

ON CONSTRUIT SA MAISON POUR SOI, MAIS AUSSI À LA VUE DES AUTRES...

L'apparence de votre habitation doit être **en cohérence avec son environnement** et les constructions existantes. Cette harmonie est d'abord obtenue par l'implantation de la maison sur la parcelle mais aussi en intervenant sur les formes, les hauteurs, les matériaux et les couleurs.

La plupart des communes mettent en place des documents d'urbanisme tel que le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Ce document d'échelle communale ou intercommunale concerne à la fois les terrains privés et publics et vous impose le respect de principes constructifs. Il donne ainsi des outils aux élus pour encadrer la **qualité** des projets sur la commune.

Le PLU définit les **règles d'aménagement et de droit des sols** à travers un **zonage** et un **règlement** qui précisent : les secteurs constructibles, naturels ou agricoles, les formes que doivent prendre les constructions, les emprises destinées aux voiries, parcs, équipements publics...

S'il n'y a pas de PLU, c'est le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** qui s'applique et qui précise les conditions suivant lesquelles vous pouvez construire. Le RNU peut être complété d'un cahier des charges ou d'un règlement de copropriété ou de lotissement. **Dans tous les cas, vous devez vérifier auprès de votre mairie si des règles particulières sont attachées à votre parcelle.**

DIFFÉRENTES IMPLANTATIONS RENCONTRÉES



Les caractéristiques du terrain conditionnent la future construction

Pour tout projet, qu'il soit standard ou innovant, qu'il porte sur le bâti existant ou sur le terrain nu, les dispositions d'intégration doivent être démontrées dans la demande de permis de construire. Une notice descriptive et un document graphique permettent d'apprécier l'**insertion du projet de construction dans son environnement**.

« Les constructions qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à **porter atteinte** au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants [...] peuvent être refusées ou n'être acceptées qu'après modification. Un projet de construction doit en effet pouvoir être considéré comme un élément susceptible de contribuer à l'évolution du paysage sans toutefois lui porter atteinte » [article R 111-21 du code de l'urbanisme].

1 REGARDER LE PAYSAGE

Une bonne connaissance du territoire facilite l'intégration du projet de construction. En s'inspirant de la silhouette du village, la nouvelle construction va participer elle aussi au renforcement et à la préservation de l'identité du lieu.



L'implantation du bâti se faisait généralement en fonction des contraintes naturelles (relief, vents dominants, zones inondables, risques d'éboulement). Aujourd'hui, il est important de conserver ces principes qui permettent de mieux intégrer les nouvelles constructions dans le site. Ces implantations répondent également à des logiques d'harmonisation des constructions entre elles.

2 ANALYSEZ LE BÂTI ENVIRONNANT



Avant de se lancer dans un projet de construction, il est impératif de se renseigner sur le type d'occupation et l'utilisation du sol du futur terrain que vous souhaitez acquérir (cf art. 1 et 2 du PLU).

De plus, la position de la construction sur le terrain doit tenir compte de l'organisation des autres maisons dans l'îlot et sur la rue. En effet, l'implantation de votre habitation doit respecter le tissu bâti existant et s'inspirer ou s'inscrire en continuité de l'architecture locale.

3 ORGANISEZ VOTRE PARCELLE



Les caractéristiques du terrain conditionnent la future construction. En effet, pour réussir sa maison, il faut tirer le meilleur parti du site pour s'implanter. Il ne suffit pas d'imaginer les activités intérieures, il faut aussi penser leur prolongement extérieur, les activités de plein-air, les relations de voisinage.

L'implantation du bâti proche des limites parcellaires permet de dégager des espaces plus importants de jardin. Ce mode d'implantation concilie densité urbaine et préservation de l'intimité. Le retrait de la façade sur rue dégage une surface qui sert de transition entre l'espace public et l'espace privé. Côté jardin, la vie privée est préservée par les volumes bâtis.

4 CONCEVEZ VOTRE MAISON



La conception d'une maison est étroitement liée aux usages de ses habitants mais se fonde aussi très fortement dans un rapport adapté de l'habitation avec son environnement. Ainsi, l'architecture est une question d'implantation et de composition (avec le paysage, la topographie, l'orientation, le climat ...) tout autant que de confort (lumineux, visuel, acoustique, thermique ...) et de bien-être des habitants.

C'est à partir de la combinaison de l'ensemble de ces éléments concrets que le travail sur la forme architecturale doit s'appuyer pour proposer une maison adaptée.

- Les **traces** de l'occupation passée
- Les **éléments composants** : les activités agricoles, les plans d'eau, les zones humides ...
- Les **éléments structurants** : le relief, la végétation (bois, arbres, haies bocagères ...)
- Le **rapport du bâti au paysage** : la concentration du bâti, le gabarit des constructions, les points de vue
- L'**aspect extérieur** des constructions : les tonalités (les toitures, les façades)

- Les **éléments patrimoniaux** : les murs et murets existants, le petit patrimoine, les arbres, les vergers ...
- La **composition de la trame bâti** : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (l'alignement ou le recul), l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (la mitoyenneté ou pas), la hauteur maximum des constructions
- L'**aménagement des abords** de la construction : les limites de propriété (les vis-à-vis, les espaces de transition, les clôtures végétales et/ou maçonnées ...)
- Les **modos constructifs** et la **volumétrie** générale

- Les **dessertes** : les accès et cheminements, les raccordements aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone)
- L'**orientation du bâti** : l'ensoleillement, les vents dominants, les vues ...
- L'**occupation du sol** : la place de l'habitation, du garage, du stationnement, du jardin, de la terrasse, des annexes (abri de jardin), des équipements (cuve de récupération d'eau pluviale, composteur ...) et leurs réversibilités, des espaces libres et plantations d'arbres, l'évolution du volume bâti (extensions), limitation des surfaces imperméabilisées ...

- La **composition** : la volumétrie, les proportions « vides / pleins », les effets de matières (bardages, vitrages, enduits ...)
- Les **éléments d'accroche** : l'optimisation de la compacité (simplicité des formes architecturales), la dimension des ouvertures (plus hautes que larges), l'intégration des équipements techniques (panneaux photovoltaïques ou thermiques, chauffe-eau solaire, climatiseur, parabole), les dispositifs de protection solaire ou d'occultation ...

CAUE 19 : Identité de nos villages

CAUE 19 : Aménager la pente

CAUE 19 : Oser les haies variées en Corrèze

CAUE 19 : Arbres de nos paysages Corrèziens

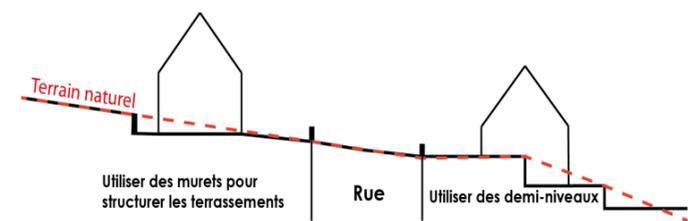
CAUE 19 : Le petit guide de l'éco-construction

CAUE 19 : Les toits

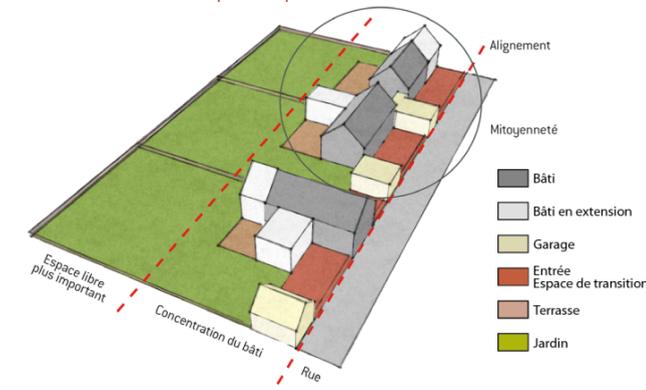


La CONVENTION EUROPÉENNE DU PAYSAGE signée par les états membres le 20 octobre 2000 à Florence, mentionne que le paysage est une « composante fondamentale du patrimoine culturel et naturel de l'Europe contribuant à l'épanouissement des êtres humains et à la consolidation de l'identité européenne (...) Le paysage est partout un élément important de la qualité de vie des populations : dans les milieux urbains et dans les campagnes, dans les territoires dégradés comme dans ceux de grande qualité, dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien ».

Dès sa conception, le projet de construction doit résoudre les problèmes d'adaptation au terrain qui incluent les accès et les réseaux. Il est recommandé de construire la maison plus par déblai que par remblai par rapport au sol naturel. Il est essentiel de réaliser un relevé topographique du terrain.



Plan schématique d'implantation



Organisation schématique de la parcelle

