

La structuration de la trame viaire et du cadre urbain

Maillage viaire, trame parcellaire, dilatation et resserrement, perspective, point de repère, échappées visuelles, pente, ruelle, arbre

Caractéristiques patrimoniales

Le bâti, implanté en limite de la voie en centre ancien génère un cadre urbain homogène, continu et dense. Ces longues parcelles en lanière entrelacées, irrégulières offrent peu d'espaces libres : Elles présentent un enchevêtrement de constructions étroites, de dimensions hétérogènes et de formes compactes, qui épousent la topographie du terrain.

Plusieurs corps de bâti, ayant leur propre fonction (granges, habitation...), sont organisés autour d'une cour intérieure centrale et accessible par un porche. Ils sont disposés sur une parcelle plus large et de forme plus régulière, offrant ainsi une mixité de fonctions.

De grands édifices sur de larges parcelles, inclus dans le tissu

La partie Sud du village se caractérise par des parcelles de grandes dimensions, incluses dans le tissu, qui reçoivent en leur cœur des édifices de grandes proportions (bâtisses remarquables, hôtels particuliers, corps de ferme).

Malgré le retrait de certaines constructions, le maillage fin de voies étroites du centre ancien est ainsi préservé par la continuité de hauts murs de clôture en pierre, percés de portes cochères ou de grilles caractéristiques et alignés sur la voie dans la continuité des constructions adjacentes.

Des éléments de repère très présents dans le paysage urbain

Le bâtiment principal de l'école, et l'abbaye de Saint-Pierre, de grandes hauteur et longueur, constituent des bâtiments de repère dans le paysage. Ils structurent le tissu bâti par des perspectives et de nombreuses échappées visuelles, orientées sur le clocher de l'abbaye et le campanile de l'office du tourisme.

Des arbres, éléments ponctuels et éléments naturels dans le tissu minéral du village, constituent aussi des jalons au sein du paysage.

Ces éléments de repère organisent la structuration du village : Le maillage des voies minérales est fondé en lien étroit avec les éléments naturels de son paysage. Les places constituent un jalonnement au sein du tissu.

Le maillage hiérarchisé des voies

Le maillage sinueux des voies épouse la topographie du relief et forme un réseau hiérarchisé, composé de multiples voies :

- La voie principale reliant Dizy à Nanteuil-la-Forêt, D386, traversant Hautvillers,
- Un ensemble de voies étroites, desservant l'intérieur du village,
- Un maillage de ruelles piétonnes très étroites en escalier ou en pente, qui traversent un îlot bâti,
- Les chemins en craie en graviers ou en béton clair, formant un quadrillage du territoire, qui sillonne la vigne.

Les ruelles, un patrimoine urbain singulier

Ces ruelles sinueuses, structurées par le bâti et les hauts murs de clôtures, ouvrent des percées très cadrées vers le paysage. Ces espaces offrent des qualités urbaines singulières et rythment les parcours des piétons en alternant les dilatations et les resserments des voies par le bâti. Les ruelles desservent des vergers, des appentis, des constructions annexes, des vergers et des habitations en constituant ainsi un deuxième accès sur les parcelles en longueur.



La trame parcellaire, de largeur limitée, génère une diversité du cadre urbain avec une continuité de l'alignement du bâti sur voie.



Une implantation en rupture du tissu d'un immeuble « plot » de 3 niveaux au cœur d'une parcelle, située en angle de rue



La trame viaire sinueuse, reliant les trois places principales du village, est structurée par l'alignement et la continuité du cadre urbain sur la voie.



L'implantation en retrait des constructions éparses du tissu diffus sur la voie déstructurée

La structuration de la trame viaire, parcellaire et du cadre urbain

Entrelacement, emprise bâtie, greffe urbaine, découpage foncier, trame bâtie, fenêtre paysagère, à l'échelle,**Des vues cadrées sur le paysage**

Au sein du village, des perspectives sont cadrées et orientées par le bâti ou des murs d'enceinte vers le paysage naturel. Ces fenêtres paysagères proposent de nombreuses échappées et percées visuelles sur les éléments naturels environnant le village : la forêt et sa lisière, le vignoble...

Le lien entre le bâti, le vignoble et l'organisation viaire du tissu permet au village de s'implanter en harmonie dans son environnement naturel et d'établir un dialogue étroit.

Contexte**Le secteur récent des Prés Jaumés**

Cette extension Nord, à l'écart, présente deux parties distinctes, reliées par l'étang. Les maisons individuelles, implantées au cœur de grandes parcelles, de formes très analogues, soulignent l'organisation en raquette de la large voie de desserte. Le tissu lâche présente une faible densité bâtie avec un espace de transition aménagé en jardin devant la maison, qui traite la relation entre l'espace public et privé.

Objectifs**Comment préserver et prolonger la trame urbaine en jouant sur le découpage du foncier et le maillage interne des parcelles en harmonie avec le tissu urbain existant et la topographie du site ?****Recommandations**

Pour les secteurs déjà urbanisés, la réorganisation du parcellaire doit s'opérer en jouant sur le maillage des voies, la restructuration de la trame bâtie, la recherche de continuité bâtie et l'optimisation du foncier, sans modifier en profondeur les caractéristiques intrinsèques du tissu préexistant à préserver.

Les objectifs à atteindre résident dans :

- 1 La compacité de la future opération en référence à l'identité urbaine du village ;
- 2 L'intégration de la future opération au sein de la trame bâtie pour atteindre une cohérence urbaine d'ensemble ;
- 3 Les possibilités d'extension, de surélévation ou de construction au sein du tissu ancien sur des espaces libres (type dent creuse), en friche (recyclage bâti et foncier) et en mutation, qui doivent toujours être testées au sein des premières réflexions ;
- 4 Les nouvelles constructions doivent établir un dialogue riche avec le bâti originel du village afin de concevoir un projet en greffe, et réaliser une véritable couture urbaine :
 - La prise en compte de l'organisation d'une hiérarchie au sein des volumes construits,
 - La multiplication de lien avec l'environnement,
 - La mise en œuvre d'un fonctionnement riche entre l'espace et les voiries le desservant,
 - La plurifonctionnalité au sein d'une même parcelle.



Une vue cadrée sur le paysage



Une ruelle structurée par des murs de clôture élevés en pierre



Deux arbres de grande hauteur, situés en limite du village, singularisent la perspective de la rue vers la forêt.



La forme courbe de la large voie, soulignée par l'implantation du bâti de maisons individuelles des Prés Jaumés



La forme ample de la voie de desserte des Prés Jaumés, qui se finalise par une boucle, marquée par l'élévation d'un arbre

A retenir

Les principes urbains d'intégration et de conception d'un projet doivent favoriser une couture urbaine cohérente entre l'existant et la nouvelle opération, qui repose aussi sur une diversité, une richesse de formes urbaines, en lien avec le réseau viaire et en épousant une trame parcellaire de forme adaptée.

La structuration de la trame viaire, parcellaire et du cadre urbain

Compacité, optimisation du foncier, trame viaire, voie structurante, hiérarchisation, trame bâtie, structuration du tissu, ruelle

Les préoccupations fondamentales consistent à :

- 1 Organiser des liens étroits, fonctionnels, structurants et paysagers entre le nouveau projet et le tissu ancien existant ;
- 2 Privilégier une disposition progressive du bâti en bordure des voies structurantes, entre les franges bâties, le tissu diffus et la partie plus dense du village, afin de maintenir une transition douce.

Prolongement de la trame viaire et parcellaire

- 3 Privilégier une continuité de la trame parcellaire existante en lien avec le nouveau découpage créé en termes de surface, de forme et d'orientation ;
- 4 Prolonger en continuité la trame viaire existante en maintenant une fluidité dans son tracé ;
- 5 Maintenir la hiérarchisation des différentes voies (voie principale, de desserte, ruelle, chemin à travers le vignoble...) et un dimensionnement juste adapté à son usage ;
- 6 Proposer de nouveaux cheminements piétons au sein du tissu bâti et le long des voies de circulation (cas très singulier).

Echelle de l'emprise et du volume bâti

- 7 Respecter la continuité du vélum du village entre les extensions nouvelles et le tissu ancien ;
- 8 Favoriser les morphologies urbaines mêmes variées, qui préservent une harmonie d'ensemble ;
- 9 Traiter des typologies bâties variées sur des emprises au sol, dont les formes et les proportions sont adaptées à l'échelle du bâti existant.

Valoriser les caractéristiques singulières des composantes urbaines et paysagères du village

- 10 Maintenir les fenêtres, les ouvertures et les perspectives sur les différents éléments du paysage ;
- 11 Créer de nouvelles fenêtres paysagères au sein des nouveaux terrains, en projet (dent creuse, recyclage urbain...) ;
- 12 Renforcer et valoriser la présence des perspectives et des échappées visuelles dans le tissu en les prenant en compte au sein de la conception de nouveaux projets et de leur future emprise bâtie ;
- 13 Préserver l'entrelacement du bâti, des vergers et des vignes dès les premières réflexions au sein du découpage parcellaire, du choix de l'implantation d'un futur édifice, de son emprise au sol et de son échelle ;
- 14 Utiliser ou faire référence aux typologies urbaines et paysagères très caractéristiques du village dans les nouveaux projets en termes de découpage parcellaire, dans le choix de l'emprise bâtie et de son volume (les vues, les perspectives et échappées visuelles sur l'abbaye Dom Pérignon et le campanile de l'office du tourisme).

Recomposition de la Trame urbaine du tissu ancien



A rechercher

- Parcellaire étroit et en lanière, épousant la topographie
- Implantation en alignement sur rue avec quelques irrégularités
- Création d'une ruelle (cheminements doux)
- Compacité du tissu en optimisant le foncier

A éviter

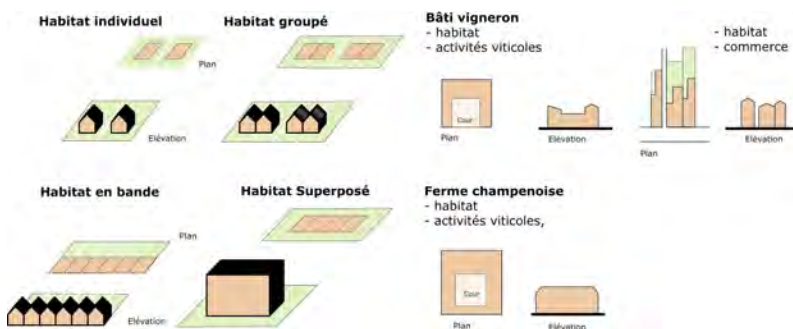
- Grandes parcelles avec de larges emprises bâties
- Implantation en retrait et en milieu de parcelle
- Absence de continuité bâtie
- Tissu lâche sans compacité

La structuration de la trame viaire, parcellaire et du cadre urbain

Typologie bâtie, implantation, continuité, organisation bâtie, accollement, mixité, alignement, retrait, mixité fonctionnelle

Intégrer les caractéristiques propres du site d'implantation

- 15 Intégrer une prise en compte plus active et plus respectueuse des caractères paysagers du site ;
- 16 Choisir une orientation adaptée à la lumière et à la topographie du terrain ;
- 17 Permettre la mise en œuvre une diversité morphologique, typologique et fonctionnelle des futures constructions, incitée par le choix du découpage parcellaire non homogène et diversifié, et la prise en compte de la vocation du terrain et de son environnement ;
- 18 Répartir de manière équilibrée l'espace public et privé, et traiter ces espaces de transition ;



A rechercher

- Trame parcellaire en lanière irrégulière : en cohérence
- Implantation en alignement sur rue avec quelques irrégularités
- Vers une compacité du tissu plus forte qui optimise le foncier
- Structuration forte du tissu créé
- Pluri-fonctionnalité au sein d'une même parcelle

A éviter

- Grandes parcelles avec de larges emprises bâties : Incohérence
- Implantation en retrait et en milieu de parcelle
- Absence de continuité bâtie : rupture urbaine
- Tissu lâche sans compacité
- Mono-fonctionnalité des parcelles

A éviter

- Interdire des opérations en rupture d'échelle avec les typologies bâties existantes et adjacentes ;
- Proscrire les voiries organisées en impasse ;
- Eviter les constructions avec un épannelage trop différent, afin de préserver l'homogénéité d'origine du village ;
- Eviter de créer un maillage viaire surdimensionné par rapport à son usage ;
- Eviter les absences d'accroche entre les constructions existantes et le futur projet ;
- Eviter les parcelles issues d'un découpage foncier de forme trop stricte et rigoureuse avec des terrains identiques, nés d'un calcul mathématique sans prise en compte de la topographie du site : Ces derniers ne permettent pas de prolonger la trame parcellaire diversifiée existante, propre à Hautvillers.

A retenir

Suite à la mutation d'un secteur, le découpage du foncier et du parcellaire constitue également une étape majeure dans la conception de nouvelles opérations de construction. En lien avec la topographie et les composantes de l'environnement, il permet de générer un maillage parcellaire et une échelle de l'emprise au sol des futurs édifices, adaptés au tissu existant et à ses caractéristiques.

Recomposition de la Trame urbaine du tissu diffus



La structuration de la trame viaire et du cadre urbain

LA TRAME VIAIRE SOULIGNEE PAR LE CADRE URBAIN DANS LE CENTRE ANCIEN



LE CADRE BATI TRES STRUCTURE DANS LE CENTRE ANCIEN



LES PERSPECTIVES SUR LES ELEMENTS DE REPERE ET LE PAYSAGE



La structuration de la trame viaire et du cadre urbain

LE MAILLAGE HIERARCHISE DES VOIES



LA TRAME VIAIRE PLUS LACHE DU TISSU DIFFUS ET RECENT

