

L'implantation des constructions

Alignement, juxtaposition, recyclage urbain, Insertion, dent creuse, limites parcellaires, mutabilité, emprise, retrait, mur de clôture

Le centre ancien dense remarquable

Caractéristiques patrimoniales

Le village forme un ensemble groupé et compact, implanté sur des coteaux très pentus, avec un tissu composé de longues parcelles très étroites en lanière sur un îlot, de la ruelle jusqu'à la voie publique. L'implantation du bâti présente généralement un alignement continu sur la rue avec des possibilités de percée sur certaines parcelles et un épannelage relativement régulier de deux niveaux. Les constructions longues et étroites s'adaptent à la très faible largeur de la trame parcellaire.

Des corps de bâtis vigneron sont organisés autour d'une cour centrale sur un parcellaire, de forme plus large, inclus dans la trame. Ils favorisent la plurifonctionnalité du tissu avec plusieurs entités bâties au sein d'une même parcelle (habitat, commerce, artisanat, activité viticole).

Le Tissu diffus en continuité du centre ancien

Contexte

Une extension de constructions moins dense s'est greffée en continuité du centre ancien, elle se compose de parcelles de plus grandes dimensions, de formes proportionnées, associées également à un parcellaire en lanière. L'implantation des constructions est soit située au cœur de la parcelle, soit en alignement sur la voie, créant ainsi un tissu plus hétérogène.

Malgré la discontinuité bâtie, le tissu bâti, moins compact, reste en effet structuré par la trame viaire relativement étroite, déjà existante et un parcellaire de petites surfaces avec des jardins paysagers et des vignes, qui se juxtaposent entre le bâti.

Le Secteur urbain récent à l'écart du village

Contexte

Le Nord du village se caractérise par une nouvelle entité urbaine, située en limite de la forêt. La vigne et la forte présence d'essences arborées limitent l'impact des pavillons individuels dans le site.

Ce tissu lâche, monofonctionnel et dédié à l'habitat, se définit par :

- Une trame viaire bien dimensionnée par rapport à l'usage, formant une raquette avec une place, parfois identifiée par un arbre ;
- Des cheminements doux, reliant le tissu aux espaces paysagers environnants (lac, vignes, forêts...) ;
- Une implantation des maisons en fonction de la topographie du terrain ;
- Une implantation discontinue des maisons en retrait de la voie, en alignement sur une seule limite mitoyenne avec des maisons groupées par deux ;
- Une faible emprise au sol des constructions avec un jardin.

L'implantation des constructions sur les parcelles est un élément structurant du paysage urbain : Elle a des conséquences aussi bien sur la perception et l'organisation de l'espace public que sur la distribution interne des espaces privés et leur utilisation (habitation, jardin...).

Il s'agit donc de porter attention à l'orientation des bâtiments existants, à l'alignement et au recul éventuel par rapport à la voie, ainsi qu'à la gestion des limites.



Densité et compacité du tissu générées par l'alignement du bâti sur la voie très étroite sur le parcellaire étroit du **centre ancien**



L'implantation des constructions, en retrait par rapport à la rue, crée un espace de transition, aménagé au sein du **tissu diffus**.



Le **tissu diffus** est composé d'une alternance de maisons implantées au cœur des parcelles, laissant un jardin en espace de transition avec la rue et de parcelles de vignes ou de vergers.



Situé en limite forestière, le **secteur récent des Prés Jaumés** est caractérisé des maisons individuelles de plus grande dimension, parfois groupées par deux sur de grandes parcelles.

L'implantation des constructions

Intégration, optimisation, exposition, orientation, compacité, clôture minérale

Objectifs

Comment implanter de nouvelles constructions en préservant l'identité du paysage urbain et en valorisant l'image du cadre bâti existant et du patrimoine urbain ?

Recommandations

- Présenter des façades principales sur rue et traiter les pignons comme une façade principale dans le cas de parcelle d'angle ;
- Respecter la topographie du terrain naturel (forme, relief, exposition plus ou moins bonne aux vents et au soleil) ;
- Implanter le rez-de-chaussée au niveau du sol naturel ;
- Créer une bonne intégration du bâti sur un terrain en pente en maintenant sa topographie originelle.

Le centre ancien dense

- 1 Favoriser la cohérence urbaine avec l'environnement ;
- 2 Optimiser et économiser l'espace,
- 3 S'adapter aux reliefs pour minimiser les terrassements.
- 4 Offrir d'une façon différenciée à chacun des espaces, qui entourent le bâtiment, une fonction singulière pour un bon usage de la parcelle ;
- 5 Prolonger l'implantation en alignement sur la rue dans le tissu ancien dense ;
- 6 Préserver ou recréer les alignements sur la voie au sein du tissu ;
- 7 Assurer autant que possible le stationnement sur la parcelle ;
- 8 Améliorer les performances énergétiques (longueur des réseaux) et lumineuses de la maison (exposition), afin d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Le tissu diffus

- 1 Favoriser une taille réduite de la parcelle ;
- 2 Implanter en limite de parcelle pour diminuer les espaces résiduels ;
- 3 Situer le garage sur rue pour contribuer à la continuité bâtie de la rue, en créant une clôture minérale et en réduisant ainsi les rampes d'accès.

Le secteur récent à l'écart du village

- 1 Créer des petites parcelles en les regroupant, afin d'économiser l'espace ;
- 2 Accoler le garage contre la maison, afin de l'isoler d'un point de vue phonique et améliorer l'inertie thermique ;
- 3 Renvoyer les jardins à l'arrière des maisons, afin de créer une certaine intimité.

A éviter

- Exclure le bouleversement de la topographie naturelle du terrain en pente ;
- Eviter la maison flottante au milieu de parcelle ;
- Eviter les parcelles de grande taille, consommatrices d'espace ;
- Eviter d'implanter une opération en décalage avec les constructions voisines ;
- Proscrire les grands volumes de très grandes dimensions disproportionnées par rapport à l'environnement ;
- Eviter les espaces libres identiques et étroits en limite de la voie ;
- Proscrire les grandes rampes d'accès aux garages depuis la rue.



Tissu ancien



Tissu diffus



Secteur récent



Implantation de constructions de même morphologie, en recul par rapport à la voie avec un alignement des clôtures sur la rue.

A retenir

Le choix de l'implantation d'une nouvelle construction au sein d'un tissu existant constitue un processus important dans le renouvellement urbain : L'implantation du bâti a un impact urbain et paysager majeur, car elle permet soit de renforcer la cohérence urbaine originelle du tissu, soit de le déstructurer.

L'implantation des constructions

Alignement, densité, compacité, dent creuse, optimisation du foncier, harmonie, cohérence

1 Le tissu ancien dense

Implantation d'une construction sur une parcelle en dent creuse

Recommandations

- Reproduire l'alignement et la continuité du front bâti ;
 - Optimiser l'espace de la parcelle en lanière ;
 - Créer un espace libre et homogène à l'arrière de la parcelle, pouvant être aménagé en cour ou en jardin de forme optimale ;
 - Implanter les annexes à l'arrière de la parcelle, pouvant être accessibles depuis une ruelle ;
 - Favoriser la plurifonctionnalité sur une même parcelle avec une hiérarchisation des volumes bâtis ;
 - Éviter la vue sur des murs pignons ;
- Création d'une véritable cohérence urbaine avec l'environnement par un front bâti homogène.

Division de la parcelle (1)

- Concevoir deux maisons en bande accolées, épousant chacune les deux limites mitoyennes, afin de maintenir l'alignement global du cadre urbain sur la voie et l'homogénéité du bâti sur la parcelle ;
- Création d'un espace harmonieux par rapport à la rue et à la ruelle.

Construction en alignement avec une percée (2)

- Créer un bâti en alignement sur la voie et sur une des limites mitoyennes, reprenant ainsi les formes urbaines similaires du tissu existant ;
 - Intégrer une percée sur la parcelle permettant une vue depuis la rue sur le jardin : Ce dispositif permet d'animer le cadre urbain ;
 - Créer un espace de jardin de forme optimale, pouvant recevoir un verger ;
- Création d'une dilatation de l'espace public en harmonie avec celles des autres constructions adjacentes ; Homogénéité et diversification du cadre bâti.



Densité et compacité du centre ancien, générées par l'alignement et l'accolement des constructions - Cour Saint-Vincent avec un cadre bâti, formant une place rectangulaire homogène



A Rechercher

1



A éviter

- Implantation au cœur de la parcelle, créant une discontinuité
- Création d'espaces interstitiels non utilisables
- Visibilité de deux murs pignons
- Création d'une trop grande dilatation de l'espace public
- Implantation destructurante



A Rechercher

2



A éviter

- Visibilité de deux murs pignons : image défavorable
- Création d'un front bâti non homogène
- Création d'une dilatation de l'espace public non adaptée
- Implantation destructurante du front bâti

A retenir

Dans le tissu ancien, l'implantation du bâti à privilégier pour les futures constructions se caractérise par un alignement du bâti avec une possibilité de percée sur le parcellaire en lanière. Cette implantation maintient la compacité du tissu tout en proposant une dilatation adaptée du cadre bâti avec des ouvertures (2).

L'implantation des constructions

Retrait par rapport à l'espace public, jardin, division parcellaire, continuité, cadre urbain

2 Le tissu diffus

Recommandations

- Maintenir l'alignement du front bâti de la nouvelle opération, similaire aux constructions adjacentes ;
 - Choisir une implantation de la maison en fonction de l'orientation du terrain (lumière, vent, réseaux, qualité de vue...)
 - Fractionner le volume du garage, de plus petite dimension que celui du volume principal de la maison par hiérarchisation ;
 - Optimiser l'espace de la parcelle sans créer d'espaces interstitiels : Le bâti est en alignement sur au moins l'une des limites mitoyennes ;
 - Intégrer un jardin de belles proportions à l'arrière de la parcelle ;
 - Positionner un bâtiment annexe en fond de parcelle, accolé aux limites mitoyennes ;
 - Eviter la vue sur de grands murs pignons ;
 - Favoriser la mixité fonctionnelle au sein de la parcelle (activité viticole, vente, garage, habitation, stockage) ;
- Renforcer la cohérence de l'espace public par l'alignement du bâti sur la voie ;
Création d'un cadre bâti homogène sur la voie et une harmonisation de l'espace urbain.

Division de la parcelle (2)

- Créer deux maisons en bandes accolées en alignement sur les limites mitoyennes et la voie, occupant la largeur des parcelles ;
- Laisser un espace de transition peu large, aménagé devant chaque maison, et situé entre les deux petits volumes bâtis des garages ;
- Hiérarchiser les différents volumes bâtis par rapport à leur fonction (habitation, garages).



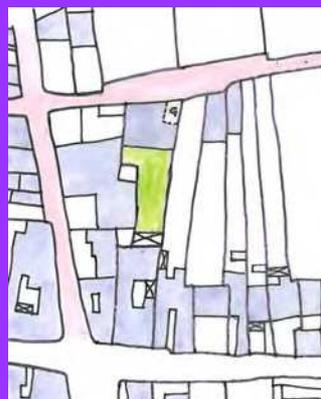
Implantation de constructions dans le tissu diffus, en retrait de l'espace urbain : ouverture du paysage sur de grandes parcelles en vergers et en jardins.



Intégration d'un garage dans la construction avec un aspect massif du volume

A retenir

Dans le tissu diffus, l'implantation du bâti à privilégier pour les futures constructions est caractérisée par un retrait peu large ou un alignement sur rue, qui peuvent permettre de dégager des jardins de grandes surfaces, des vignes et des vergers à l'arrière de la parcelle.



A Rechercher

1



A éviter

- Implantation d'une maison au milieu de la parcelle
- Discontinuité du front bâti
- Espaces libres perdus et non utilisables sur la parcelle
- Cadre urbain non harmonieux ;
- Implantation déstructurante



A Rechercher

2



A éviter

- Bâti implanté en retrait sur la largeur de la parcelle
- Visibilité de longs murs pignons ;
- Création d'espaces interstitiels et non utilisables ;
- Création d'une dilataion de l'espace public non adaptée ;

L'implantation des constructions

Implantation sur de larges parcelles, optimisation du foncier, homogénéité, espace de transition, jardin, retrait, mur pignon, hiérarchisation des volumes

Le secteur récent

Recommandations

- Renforcer la compacité du tissu bâti ;
- Implanter les constructions sur l'une des limites mitoyennes de la parcelle, en respectant la logique urbaine du tissu existant ;
- Créer un retrait de la voie en dégagant un espace de transition souvent aménagé en jardin et un accès réduit au garage ;
- Optimiser l'espace de la parcelle libre et éviter les espaces non utilisables très étroits ;
- Proposer une bonne orientation de la maison pour un éclairage naturel intérieur optimal ;
- Favoriser la variété formelle du bâti avec une harmonisation de la forme des volumes et éviter la visibilité de murs pignons ;
- Hiérarchiser les volumes construits en séparant l'entité du garage par rapport au volume principal de l'habitation (le garage peut être accolé à la construction voisine) ;
- Dégager un jardin de forme optimale, de belles proportions derrière la maison pour créer une certaine intimité ;
- Réduire la rampe d'accès au garage pour optimiser l'espace du jardin et embellir le paysage ;
- Homogénéité du cadre bâti et création d'espaces utilisables sur la parcelle.

Division de la parcellaire (2)

- Implanter deux maisons non accolées en retrait à la voie ;
- Créer un espace de transition devant chaque maison ;
- Création d'une variété formelle sur les parcelles ;
- Proposer une entité bâtie de petites dimensions recevant le garage, accolé contre le volume principal l'habitation avec un accès réduit.

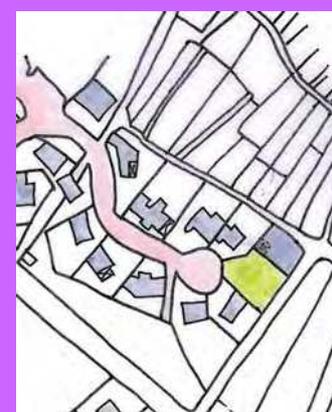


Disposition des maisons individuelles, épousant la voie courbe, organisée en raquette : L'espace de transition avec la rue de chaque maison a une longueur relativement régulière, créant également une homogénéité du cadre bâti.



A Rechercher

1



A éviter

- Création d'une implantation déstructurante de grande emprise
- Dégagement d'un grand espace devant la maison
- Forte emprise bâtie sur la parcelle
- Non homogénéité du bâti par rapport à l'espace urbain
- Déstructuration du tissu bâti



A Rechercher

2



A éviter

- Implantation d'un grand volume au cœur de la parcelle
- Maison consommatrice d'espace
- Création d'espaces interstitiels non utilisables autour du bâti
- Forte visibilité de longs murs, qui impactent le paysage
- Création d'une seule entité qui reçoit toutes les fonctions
- Vers une incohérence urbaine forte

A retenir

Dans le secteur récent, l'implantation du bâti à privilégier pour les futures constructions se caractérise par une implantation de maisons individuelles non accolées ou groupées par deux sur de larges parcelles de forme régulière. Elles sont situées en retrait de la voie urbaine, laissant ainsi un espace de transition homogène, aménagé en jardin et ouvert sur la rue avec une clôture peu élevée.

L'implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ALIGNEMENT DANS LE TISSU ANCIEN



L'implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN RETRAIT DANS LE TISSU DIFFUS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN RETRAIT DANS LE TISSU RECENT

