

Annexes

- Sécurité des accès sur voies publiques
- Zone Naturelle d'Interet Floristique et Faunistique de type 1
- Zone d'Aménagement Différé de Pech Lacaune
- Projet de réunion de Berganty et Pech Lamat (C.C. Lot-Célé)
- Projet de création d'un nouveau Quartier (CAUE du LOT)
- La maison individuelle – Les essentiels du projet

SECURITE DES ACCES SUR VOIES PUBLIQUES

Dans un premier temps, il convient de vérifier s'il existe une interdiction d'accès pouvant résulter du statut de la voie ou d'autres servitudes. S'il existe plusieurs dessertes possibles l'accès se fera sur la voie la moins fréquentée.

Dans un deuxième temps, s'il n'existe pas d'interdiction d'accès, il faut vérifier s'il peut être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité. En effet, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant, l'autorisation de construire sera refusée sur la base de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Il est donc nécessaire de déterminer si un accès présente des risques pour la sécurité ou non.

PRINCIPE

L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps est estimé à 8 secondes et ne doit dans tous les cas jamais être inférieur à 6 secondes (minimum impératif).

Dans ces conditions, l'appréciation de la sécurité de l'accès se déduit du tableau suivant :

ROUTES PRINCIPALES (routes nationales à 2 voies, routes départementales du réseau vert, orange, autres routes départementales supportant un trafic supérieur à 1000 véhicules/jour)

Vitesse respectée par 85 % des usagers (1)		distance de visibilité (2) minimale = $6Xv85$		distance de visibilité (2) normale = $8xv85$	
30 km/h	DANGEREUX	50 m	MEDIOCRE	67 m	BON
50 km/h	DANGEREUX	83 m	MEDIOCRE	111 m	BON
70 km/h	DANGEREUX	117 m	MEDIOCRE	156 m	BON
90 km/h	DANGEREUX	150 m	MEDIOCRE	200 m	BON

(1) En règle générale, on considérera que cette vitesse est égale à la vitesse autorisée.

(2) Les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (ARP) imposent de mesurer cette distance depuis un point d'observation situé à 1 m de hauteur et 4 m en retrait du bord de la chaussée, avec un point observé situé à 1 m de hauteur sur l'axe de chacune des voies de circulation.

IMPORTANT : Le Conseil Général pour les réseaux vert et orange des routes départementales, et l'Etat pour les sections de routes nationales où les accès ne sont pas interdits, exigent en outre :

- un ou des accès communs pour tout découpage de parcelle, avec regroupement éventuel des accès préexistants,
- pour des opérations d'aménagement engendrant un trafic significatif (installations à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal), la création de carrefours tourne à gauche, giratoire, ou autres équipements appropriés au trafic concerné, à financer par le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement.

ROUTES SECONDAIRES (On considérera comme routes secondaires, toutes les routes non citées dans le tableau précédent, y compris les voies communales).

Les distances à respecter sont les mêmes que sur routes principales, car il n'y a pas de raison que les usagers de routes secondaires aient des réactions plus rapides. Par contre, compte-tenu du trafic plus faible, on pourra accepter plus souvent que pour les routes principales, des conditions médiocres pour l'accès d'un particulier lorsqu'un aménagement plus sûr serait d'un coût très élevé. Pour les routes secondaires, la vitesse de référence est à fixer par le contrôleur local.

Enfin, les recommandations de l'ARP ne s'appliquant pas pour les routes secondaires, on considérera que le point d'observation est situé à 1 m de hauteur et 2 m en retrait du bord de la chaussée.

IMPORTANT : Il convient également que la visibilité, si elle est correcte au droit de l'accès, soit maintenue en cas de création de clôture végétale ou en dur. Cette contrainte devra donc également être prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.



Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
Type I
FRICHES ET BOIS DE PORT D'AYRRAU ET DU SUQUET

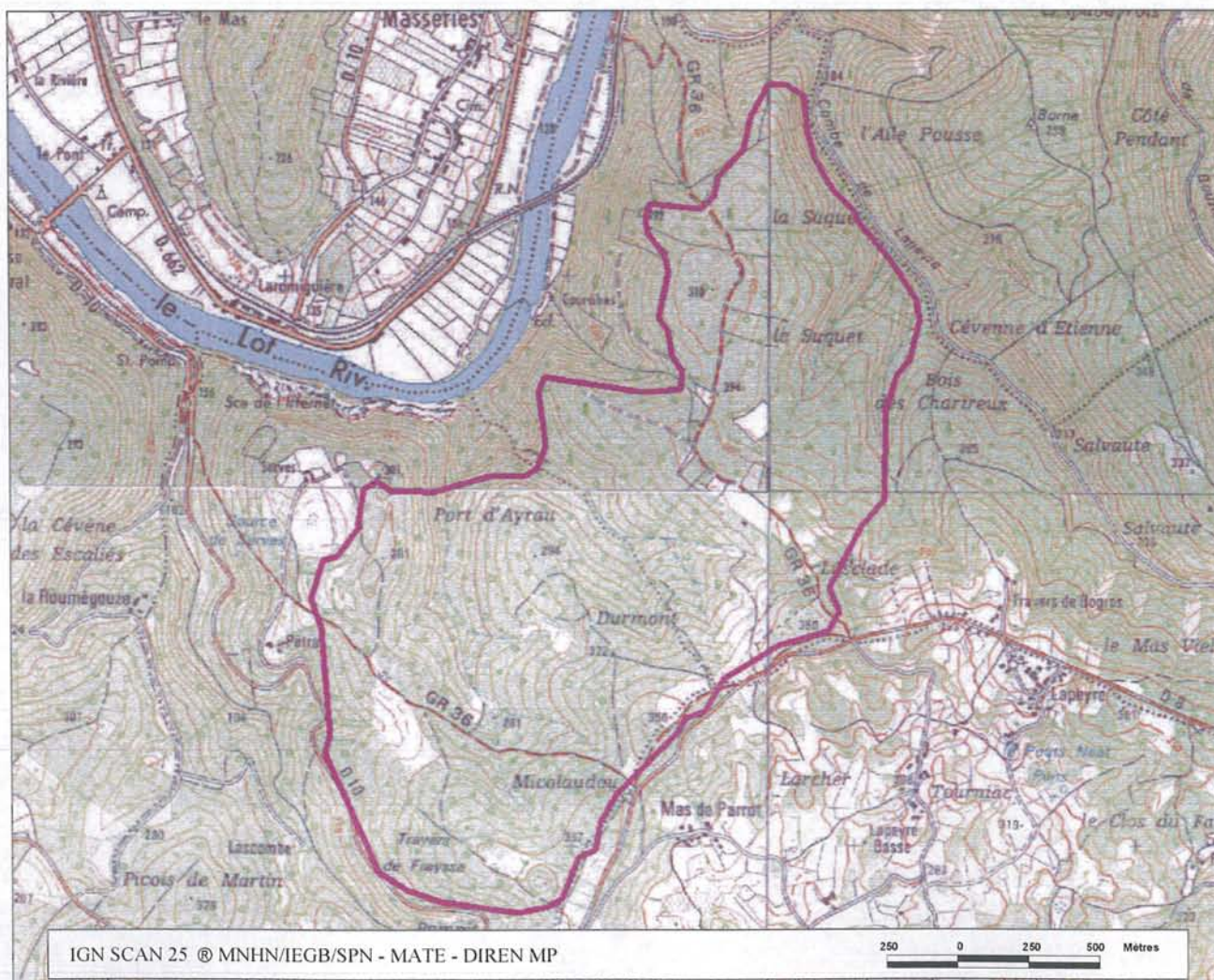
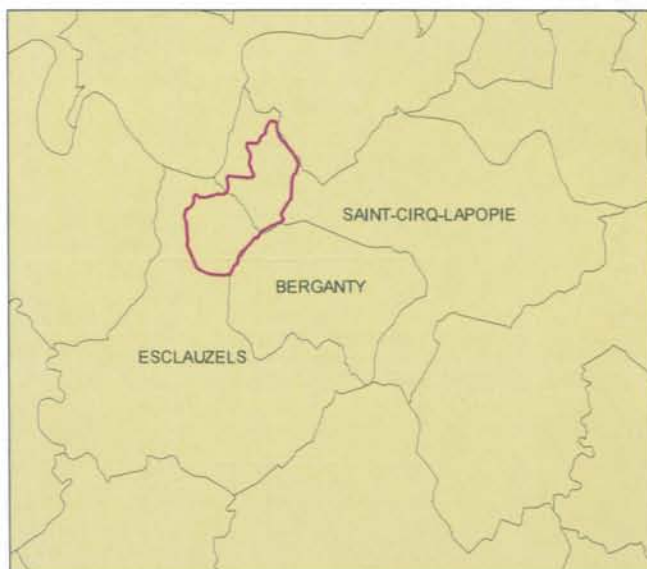
Code régional : 00000723

Code national : 730010313

Région(s) : MIDI-PYRENEES

Département(s) : LOT

Commune(s) : ESCLAUZELS, SAINT-CIRQ-LAPIOIE,
BERGANTY



PREFECTURE DU LOT

ARRÊTÉ N° E-2006-107
PORTANT CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BERGANTY

Le Préfet du Lot
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'ordre National du Mérite

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 212-1 et suivants et R 212-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal de Berganty en date du 6 octobre 2006

Vu l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 26 septembre 2006

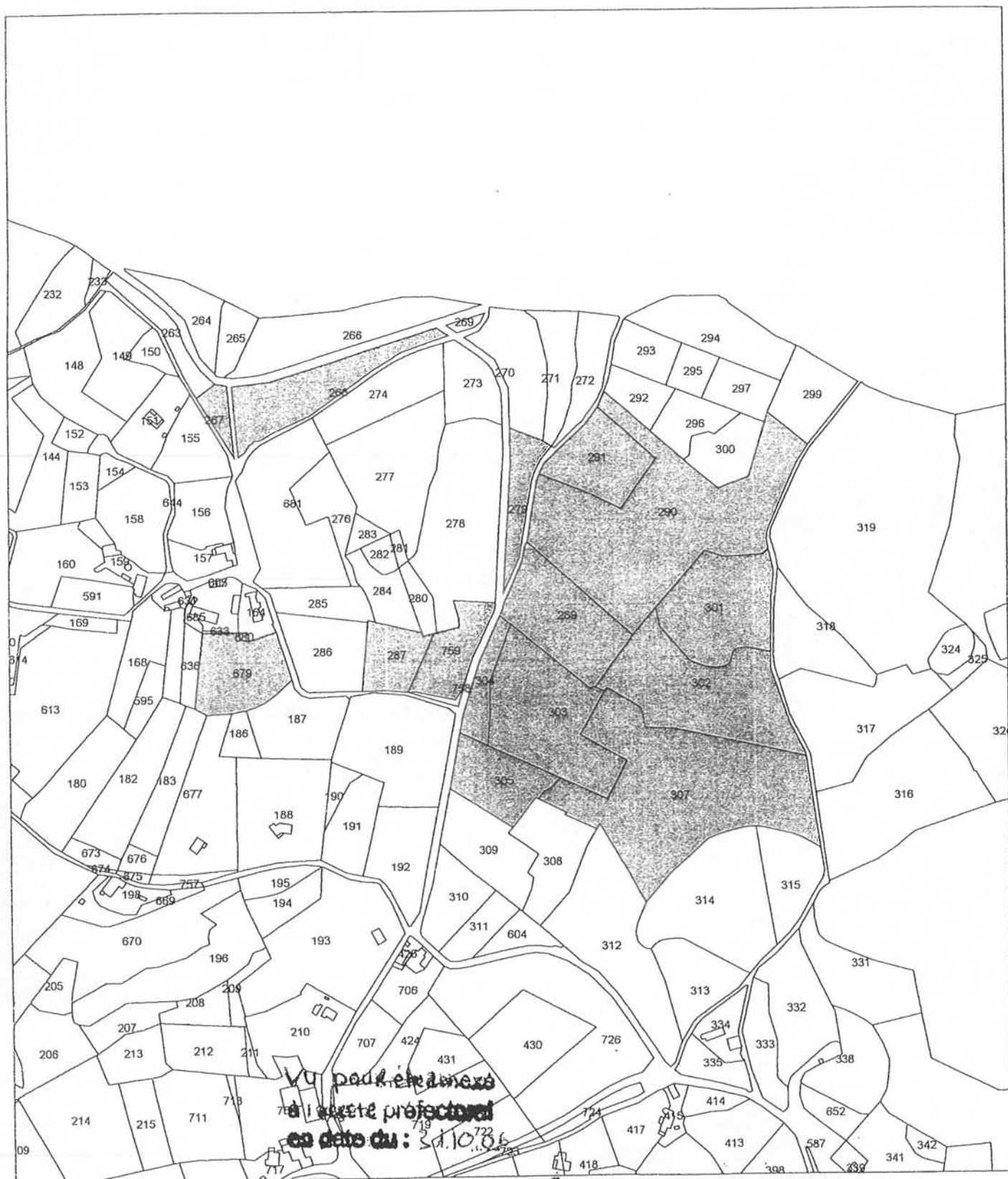
Considérant que les projets visant à constituer une zone d'aménagement différée (ZAD) sur la commune de Berganty, ont pour objectif :

- de maîtriser l'aménagement sur le secteur de Pech Lamat à Berganty en organisant le potentiel foncier et en évitant l'urbanisation linéaire ;
- d'aménager un espace public permettant l'articulation entre les sites de Pech Lamat, Pech Lacaune et le bourg de Berganty et de sécuriser le stationnement et les déplacements ;
- de créer une aire de pique-nique sur la voie se rendant à Saint Cirq Lapopie
- de maintenir le glacis au pied de l'ancienne école pour mettre en valeur la silhouette de Pech Lamat.

Sur proposition de M. le Secrétaire général de la Préfecture du Lot ;

Commune de BERGANTY

Création d'une ZAD



Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral
en date du : 21.10.2006

DDE du LOT-SAT/UDL

22 Septembre 2006

Le Préfet du Lot

Georges GLOFFRET

0 100 200 300

Mètres

Échelle: 1:5 000



COMMUNE DE BERGANTY

"projet de réunion de Berganty et Pech Lamat"

ETUDE PROJET D'AMENAGEMENT

ETUDE PROJET D'AMENAGEMENT

R E L I E R P E C H L A M A T A B E R G A N T Y

contexte

la commune en chiffres:

92 habitants

85 logements dont 46% de résidences principales, 42% de résidences secondaires et 12% de logements vacants

superficie de 698 ha, densité de 13,2 hab/km²

les orientations principales données dans le SCAE:

- Eviter la dilution des limites urbaines entre bourgs et hameaux
- Gérer la rurbanisation.

La commune de Berganty appartient à l'aire urbaine de Cahors dont elle se situe à 20 km. Seules 4 demandes de permis de construire ont été enregistrées en 2004, mais parallèlement depuis 2002, le nombre de bâtis vacants est passé de 13 à 8.

A noter que Berganty est la seule commune de Lot-Célé à afficher un solde migratoire et naturel positif sur une période de 20 ans.

Les regroupements bâtis les plus importants sont ceux de:

- Lapeyre – Lapeyre Basse
- Berganty
- Guillaune
- Pech Lamat

Guillaune est un hameau faisant actuellement l'objet de plusieurs restaurations privées. La construction neuve ne semble pas devoir s'y développer.

Berganty occupe un espace resserré du plateau et dispose de peu de foncier du fait d'un secteur très pentu.

Les demandes de construction neuve sont dirigées vers Lapeyre et Pech Lamat, notamment le long de la D8.

Les enjeux urbains et municipaux

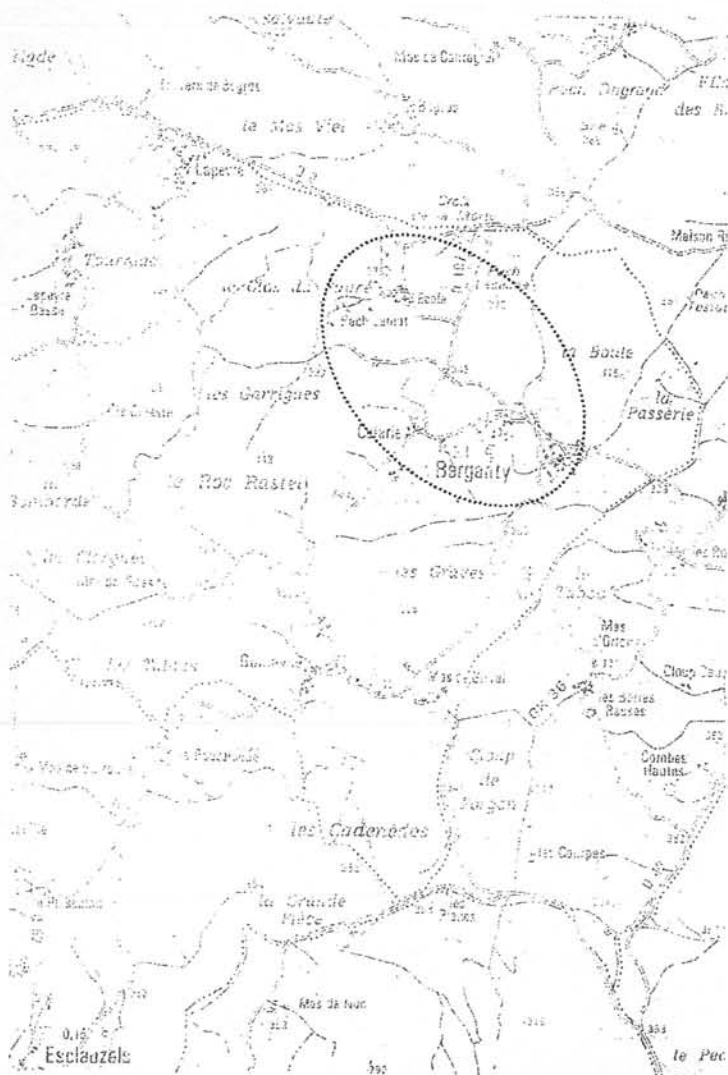
- Eviter le développement d'une urbanisation linéaire en bordure de la D8 sans aucune logique paysagère et sans lien avec l'espace public.
- Equilibrer la répartition des équipements et espaces publics entre Pech Lamat et Berganty

La municipalité de Berganty souhaite élaborer une carte communale sur son territoire en vue de déterminer clairement les terrains constructibles en tenant compte des contraintes du relief, des limites de développement du bourg de Berganty et de la sensibilité paysagère du site, face à l'attractivité résidentielle croissante pour de grands espaces.

Plus particulièrement, la commune souhaite **favoriser le rapprochement de Pech Lamat et du bourg de Berganty sur un plan urbain et social**. La configuration actuelle de la commune et l'existence de Pech Lamat découle directement d'une décision préfectorale qui, pour départager Lapeyre et Berganty, avait imposé la construction de l'école à Pech Lamat, entre les deux paroisses qui n'arrivaient pas à tomber d'accord.

En l'attente de l'élaboration de la carte communale et pour lui permettre de maîtriser l'aménagement sur le secteur de Pech Lamat à Berganty, la commune demande la création d'une zone d'aménagement différé.

Analyse du site



Mairie et salle des fêtes sont les deux équipements majeurs de la commune.

Les bourgs de Pech Lamat et Berganty sont distants d'environ 800 m, reliés par la D197, tronçon de voirie départementale long de 1 km et de faible trafic qui se limite à relier le bourg centre de Berganty à la D8

Chacun des bourgs accueille un équipement public dont les conditions d'utilisation peuvent être améliorées.



Le bâtiment Mairie, situé dans le bourg de Berganty, présente une surface exiguë sans possibilité d'extension.



L'ancienne école, située à Pech Lamat, est devenue un logement vacant accolé à la **salle des fêtes** créée dans son prolongement. Les fonctions actuelles de logement semblent incompatibles avec l'activité de salle des fêtes.

Analyse des réseaux

Le bourg de Berganty est desservi depuis la D8 par la D197, **voirie** secondaire longue d'environ 1 km, ne devant son statut de route départementale que du seul fait de desservir le village. La desserte prioritaire de Pech Lamat se fait par un chemin rural partant de la D197.

Le **schéma d'assainissement autonome** relève des zones inadaptées le long de la voie située en contrebas de Pech Lamat, en direction des Garrigues, du fait d'une pente de terrain supérieure à 15% mais ailleurs le sol semble favorable à la réalisation de dispositifs d'assainissement autonome pour des parcelles d'environ 2000 m².

Pech Lamat et Berganty sont desservis en eau et électricité, il convient néanmoins de se rapprocher des syndicats gestionnaires de ces réseaux pour vérifier la suffisance de ces réseaux à l'extension de l'urbanisation, notamment en matière de sécurité incendie puisque du fait de boisement important Berganty est concernée par le risque feu de forêt.

(Desserte AEP gérée par le syndicat du Bournac – plan de réseau demandé le 03-02-06)

Analyse paysagère

La commune de Berganty est une commune de plateau fortement boisée de chênes pubescents.

Le secteur de Berganty, sur le causse de Limogne, présente un modelé accentué et complexe de combes, de cloups et de pechs arrondis, encerclés à l'Ouest par le cirque de Lapeyre.

(extrait de l'étude "les sous-entités paysagères-les causses du Quercy" CAUE du Lot 1996)

Son relief contraint ses possibilités de développement de l'urbanisation.

Le secteur étudié de la commune comporte 3 points hauts qui culminent à environ 375 m:

- Le **bourg de Berganty**, cantonné sur un élargissement du plateau s'organise autour de l'église. Son urbanisation est dans une phase achevée.
- **Pech Lamat** qui regroupe un nombre limité de constructions autour de l'ancienne école, dont l'actuelle salle des fêtes.
- **Pech Lacaune**, situé entre les deux premiers points hauts cités, est un secteur boisé, longeant la D197, desservi partiellement par un large sentier. C'est ici a priori le seul secteur potentiellement urbanisable avec éventuellement la partie basse de Pech Lamat à condition de créer une nouvelle voie d'accès.

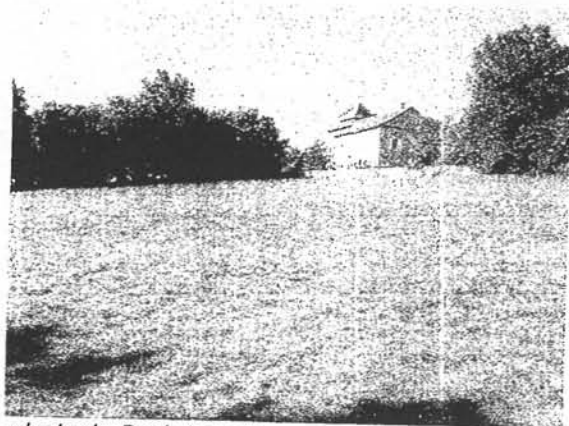
Les relations visuelles entre ces hameaux sont empêchées par la configuration du site, seule la voirie et les équipements publics tiennent lieu de liaison entre Pech Lamat et Berganty.

Propositions

Le projet d'aménagement proposé s'appuie sur:

- La **valorisation des équipements publics** (aménagement des espaces extérieurs de la salle des fêtes, déplacement éventuel de la mairie dans l'ancienne école),
- **L'aménagement d'un espace public** au carrefour de la D197 et du chemin menant à Pech Lamat permettant l'**articulation** entre les trois sites et une mise en liaison piétonne du parking principal de la salle des fêtes au carrefour routier, par l'aménagement d'une promenade en paliers.
- La **maîtrise foncière du secteur de Pech Lacaune** en vue d'organiser l'implantation de quelques constructions nouvelles qui puissent être en lien avec l'espace public.

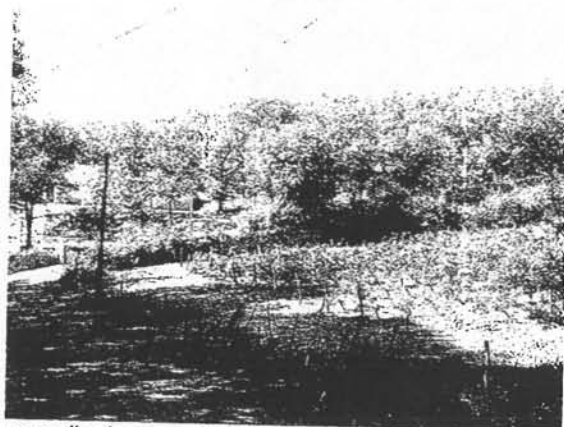
Vues du site



glacis de Pech Lamat



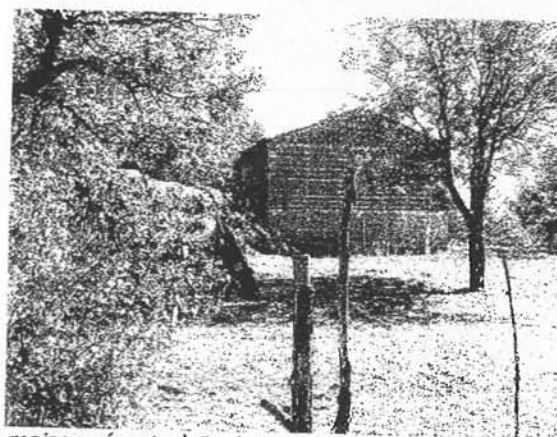
ancien presbytère situé dans le bourg de Berganty



parcelle de vigne à Pech Lamat



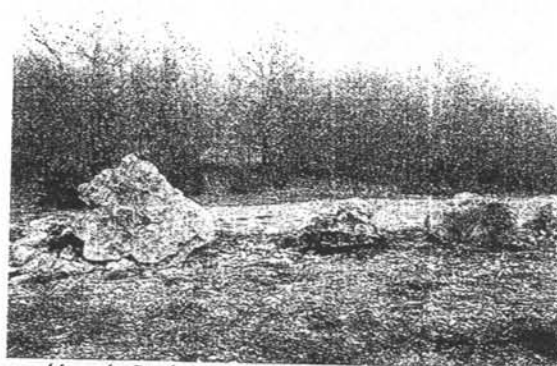
maison à Pech Lamat (parc. 198)



maison récente à Pech Lamat (parc. 193)

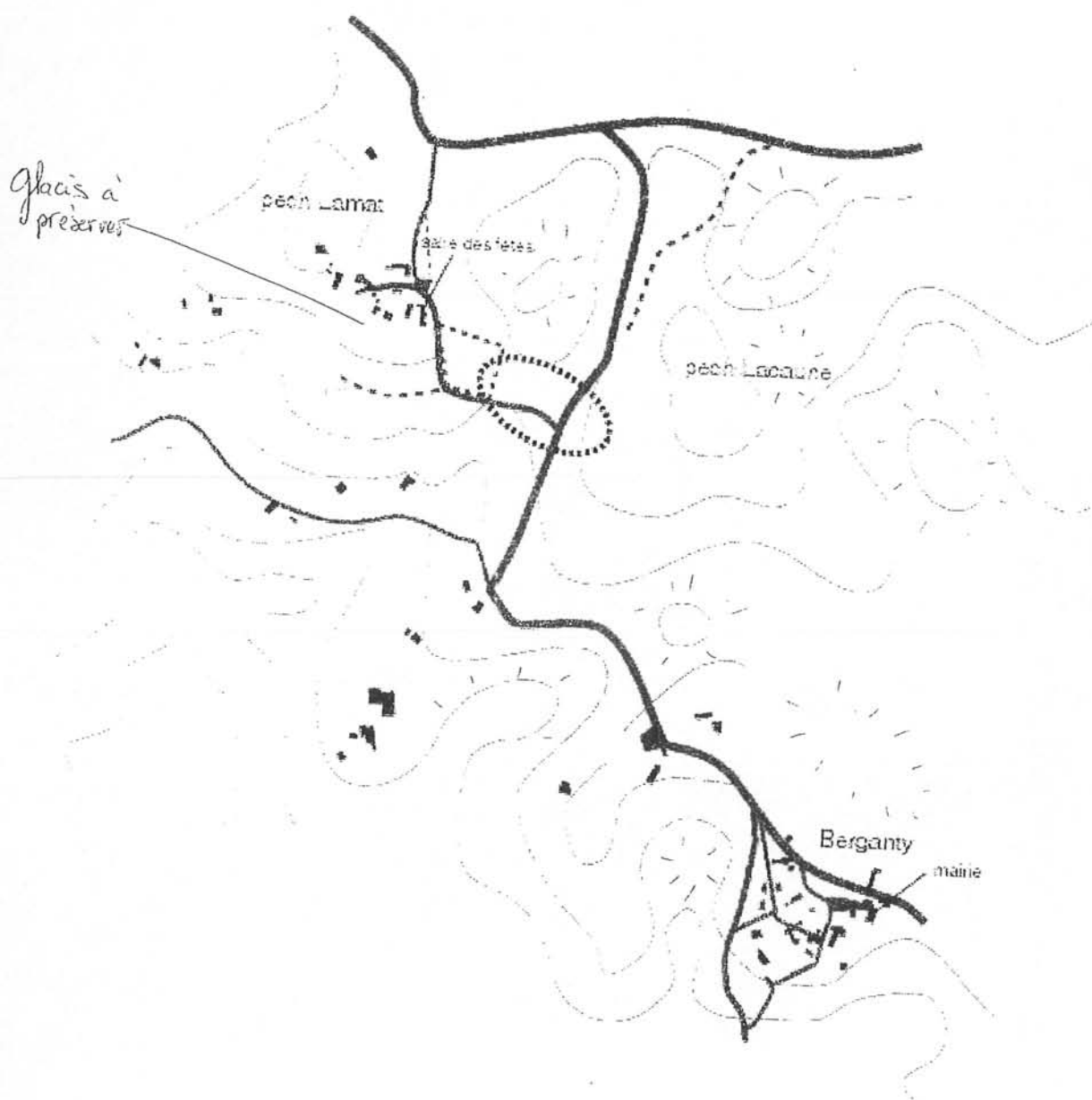


croisement entre D197 et route de Pech Lamat



parking de Pech Lamat

Schéma d'intentions d'aménagement



Conclusion

Seule une carte communale pourra définir les secteurs potentiellement constructibles en dehors des bourgs existants. En l'absence de ce document la règle de constructibilité limitée s'applique au secteur de Pech Lacauze.



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

Hôtel du département • 46000 CAHORS • Tél. 05 65 30 14 35 • Fax 05 65 22 18 12 • email : caue.46@wanadoo.fr

COMMUNE DE BERGANTY

PROJET DE CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER D'HABITATION

MAI 2008



PREALABLE

La commune de Berganty souhaite maîtriser son urbanisation et proposer des terrains à bâtir de qualité aux candidats à la construction sur son territoire.

Actuellement peu soumise à une pression foncière, elle connaît cependant une demande locale significative qui ne peut être satisfaite, du fait du manque d'offre de terrains pour construire.

N'étant dotée d'aucun document d'urbanisme, elle envisage, pour gérer son développement de manière cohérente et coordonnée avec ses équipements publics, la réalisation d'un nouveau quartier sur le secteur de Pech Lamat.

CONTEXTE

L'habitat traditionnel s'est développé **sous la forme de hameaux dispersés**, sans que le chef lieu de la commune de Berganty prenne une importance particulière.

Cette forme d'urbanisation est liée à **une géomorphologie contrastée** : le plateau calcaire criblé de poches de sables, de graviers argileux et de grès a créé un paysage complexe, avec une alternance très accentuée de combes, de cloups et de pechs qui ne favorise pas les extensions urbaines et le regroupement de l'habitat.

C'est aussi le souci de préservation de l'activité agricole et des espaces naturels qui a conduit la municipalité à envisager le développement d'un nouveau secteur.



un secteur bien desservi, situé entre deux pôles

La zone concernée occupe un territoire à la topographie marquée, composée d'un point dominant et de larges replats limités au nord ouest par une forte dépression.

Elle est située dans une zone de causse, identifiée par une végétation de chênes pubescents et de pelouses sèches où affleurent les lapiaz, avec une ambiance minérale renforcée par les murets de pierre sèche et les cayrous.

Longée par la voie principale d'accès au bourg, depuis la route départementale n°8, elle fait face au hameau de Pech Lamat sur lequel sont implantées l'ancienne école et la salle des fêtes.

ELEMENTS D'ANALYSE

1. Eléments de reconnaissance paysagère

La topographie particulière du site distingue plusieurs sous-ensembles dans la zone d'étude :

- un versant orienté à l'ouest, qui longe la route d'accès au bourg, offrant une terrasse boisée en pente douce, en surplomb de la voie.
- la partie sommitale du pech, qui fait le pendant du hameau de Pech Lamat, avec un espace plus dégagé, mais dont la végétation périphérique limite les visions lointaines,
- un versant sud-est et est, avec une pente plus accentuée qui plonge sur des dolines et constitue une limite naturelle.



un projet à construire dans un paysage très structuré

2. Desserte et réseaux

La zone d'étude est desservie par la voie communale qui la longe à l'ouest, un peu en contrebas des parcelles et la seule pénétrante est un étroit chemin agricole bordé de murets que les éboulis rendent actuellement impraticable. Les différences de niveaux et les problèmes de visibilité interdisent d'envisager de multiplier les accès directs sur la voie.

La zone étudiée est actuellement partiellement desservie par le réseau électrique récemment renforcé et par le réseau d'eau potable au sud. Le secteur devra être équipé pour répondre aux exigences de la défense incendie.

3. Les contraintes réglementaires

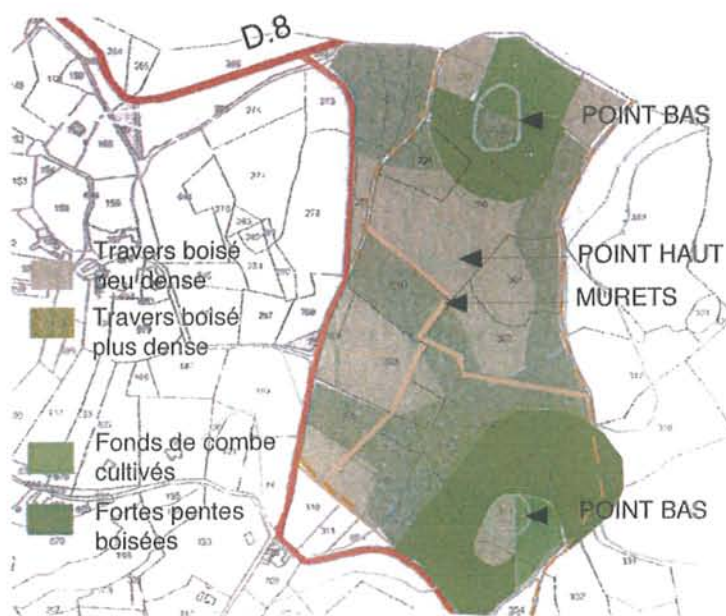
La commune ne possède pas de document d'urbanisme et bien qu'elle ait sollicité une carte communale depuis 4 ans, son territoire reste géré sous les règles du RNU.

Le secteur est actuellement hors PAU, mais la municipalité a déjà conduit une réflexion globale, prenant en compte un rééquilibrage des différents secteurs de la commune :

- **Soutien de l'animation et de la vie sociale** par le développement d'un nouveau pôle, avec le regroupement des activités collectives à Pech Lamat (autour de l'ancienne école et de la nouvelle salle des fêtes) qui doit constituer un point d'union commun entre les deux secteurs principaux de la commune, Lapeyre et Berganty,
- **Préservation des qualités agricoles et paysagères** des espaces naturels très spécifiques, en limitant le développement des hameaux traditionnels,
- **Recherche d'un nouveau secteur d'habitat** à proximité du nouveau pôle d'animation, pour permettre un développement maîtrisé à l'échelle des besoins et des moyens de la commune.

Le projet consiste donc à évaluer les scénarios d'aménagement du secteur dans le respect des objectifs de la loi SRU, pour un développement qui réponde à une demande actuelle avérée aussi bien qu'à des perspectives à plus long terme.

ELEMENTS D'EVALUATION DES POTENTIALITES URBAINES DE LA ZONE D'ETUDE



Les unités de paysage du périmètre d'étude

Une première évaluation des potentialités de la zone d'étude peut être proposée au regard de critères* suivants :

la topographie - en recherchant des terrains les plus plats possibles car plus faciles et plus économiques à aménager (viabilisation desserte),

exposition des terrains - une bonne exposition par rapport à l'ensoleillement et aux vents dominants est une contribution essentielle à la maîtrise des coûts énergétiques et à la qualité de vie,

qualité paysagère - le couvert végétal, les perspectives et les vues qu'offrent les terrains sont des éléments favorables à l'insertion du nouveau quartier dans le paysage existant et des éléments essentiels à son attractivité commerciale,

qualité des sols - résistance mécanique, capacité d'épuration...

(*) extraits de la charte départementale des nouvelles zones d'habitation mise en place par le Conseil Général.



respecter les limites naturelles du site et les pentes boisées



prendre en compte les visions lointaines et préserver les crêtes



repérer les éléments propres à l'histoire du site, comme d'anciennes carrières

Délimitation de la zone à construire

Les fonds de combe sont bordés de pentes très abruptes, avec un couvert boisé très dense, qui dessinent **une limite naturelle à l'urbanisation** de la zone.

Les chemins bordés de murets qui longent le secteur, du nord au sud, forment aussi des limites évidentes. De plus, ils offrent des possibilités de cheminement et de liaisons agréables et constituent des coulées vertes dont il conviendrait de conserver la lisibilité et le caractère ouvert.

La partie centrale du site autour du pech offre des vues lointaines intéressantes et de manière réciproque, constitue une crête visible dans le paysage. Elle mérite d'être conservée en espace naturel commun autour duquel peut s'organiser l'urbanisation.

L'aménagement pourrait mettre en valeur **les éléments particuliers** qui caractérisent le site : cayrous, excavations d'anciennes carrières...

Le secteur constitue un pendant **symétrique du hameau de Pech Amat** qui accueille les équipements publics. Il doit être conçu comme un nouveau hameau, avec un aménagement de qualité qui tendra à un certain regroupement des constructions.

Il pourra être aménagé par tranches fonctionnelles pour **un développement progressif**.

Organisation interne du site

La voie existante est bordée d'un talus, avec des virages qui limitent la visibilité. Les accès directs pour desservir les parcelles ne pouvant être multipliés, **une desserte par l'intérieur de la zone** est à créer.

L'aménagement d'une voie nouvelle doit être envisagé comme un espace public à destination des riverains, avec une emprise limitée de l'espace circulé et des espaces de dilatation herbeux.

Un espace central, traité comme un couderc, fera l'objet d'un traitement simple en accord avec le caractère rural du site.

Les raccordements avec les cheminements existants sont à prendre en compte en favorisant la diversité des modes de déplacements.

La sécurité pourra être assurée aussi bien sur des espaces partagés qu'avec des chemins réservés aux piétons par exemple.



éviter de multiplier les accès sur la voie



valoriser les liaisons piétonnes en reliant les anciens chemins,

Définition du parcellaire

La taille des parcelles doit être diversifiée, avec des surfaces de 1500 à 3000 m² et avec une façade sur l'espace public d'au moins 30 mètres de large.

Les parcelles les plus grandes pourraient être créées dans les zones les plus boisées afin de conserver le couvert végétal par la faible densité du bâti.



des terrains bien exposés, avec un couvert végétal diffus

Les terrains offrent une légère pente vers le sud et l'ouest.

L'implantation de maisons doit pouvoir s'organiser d'une façon la fois souple et coordonnée, avec une bonne orientation pour favoriser une conception bioclimatique des logements et une utilisation des énergies renouvelables.

Une disposition vers le sud aurait de plus l'avantage d'offrir, en vue lointaine depuis Pech Lamat, une silhouette en pignon qui aurait moins d'impact dans le paysage.

La délimitation des lots ne doit pas nuire à la continuité paysagère du site. Elle s'appuiera sur les éléments de relief, les ruptures de pente et les éléments bâtis ou végétaux existants.

Les clôtures éventuelles sur le domaine public pourraient être définies en préalable et prises en charge dans les travaux de viabilisation des lots.

Sur chaque parcelle, les éléments paysagers, les murets et les arbres, pourraient être repérés et pris en compte aussi bien pour les lots privés que pour l'aménagement des espaces publics.

Les chênes les plus remarquables et les murets les plus importants seront identifiés et protégés lors de la phase travaux.



un découpage qui peut s'appuyer sur les limites du parcellaire

PROPOSITION DE PRINCIPE POUR L'ORGANISATION DU SITE



- Principe de redécoupage du parcellaire
- Cheminement piéton et espace public
- Voirie de desserte à créer
- Murets à conserver

100 200 300
Mètres

Synthèse des objectifs de l'aménagement

- Offrir des terrains à la topographie et à l'orientation favorable, avec une densité adaptée à l'espace rural de la commune.
- Bénéficier de la présence du réseau AEP sur le secteur.
- Organiser le découpage pour limiter les perceptions dans le grand paysage (traitement qualitatif de la covisibilité depuis le pech faisant face).
- Relier le secteur aux équipements publics par un cheminement piéton transversal et assurer la liaison fonctionnelle avec les différents pôles de la commune.
- Privilégier les terrains bien exposés permettant de bénéficier des apports solaires pour une architecture économe en énergie.
- S'appuyer sur la structure foncière afin d'envisager un développement par étape.

La loi du 1er janvier 1977, créant les CAUE excluant la maîtrise d'œuvre du champ de leurs compétences, ce document ne peut en aucun cas servir pour une réalisation de travaux. L'intervention d'un maître d'œuvre est indispensable pour préciser les options choisies et réaliser un projet de construction ou d'aménagement.

La maison individuelle Les essentiels du projet

Ou « De la conception à la construction du projet : des règles minimales »

Construire sa maison est un rêve pour beaucoup de lotois, dont la réalisation se concrétise par l'implantation d'une construction qui marquera durablement le paysage, patrimoine commun à tous. Construire sa maison est donc un acte qui implique des obligations vis à vis des tiers et de la collectivité.

Or on constate trop souvent que les choix des maîtres d'ouvrage se portent sur un modèle tout prêt, sans prise en compte du paysage, sans recherche d'adaptation de la construction au terrain et avec des artifices décalés (tuiles panachées, plan coudé...).

Cette production de maisons individuelles banalise ainsi le paysage et dénature le caractère de notre terroir.

Ce document élaboré par les services de l'Etat a pour objet de proposer une méthode permettant d'assurer le lien nécessaire entre projet et territoire. Il servira également de référence aux services instructeurs des autorisations d'urbanisme.

Un projet en lien avec le territoire répond avant tout :

- à une bonne **connaissance** du lieu de construction
- à une implantation permettant **l'accroche** du projet dans le site
- à un volume, des matières et des couleurs en **rapport avec le caractère** des constructions traditionnelles

Analyse du lieu

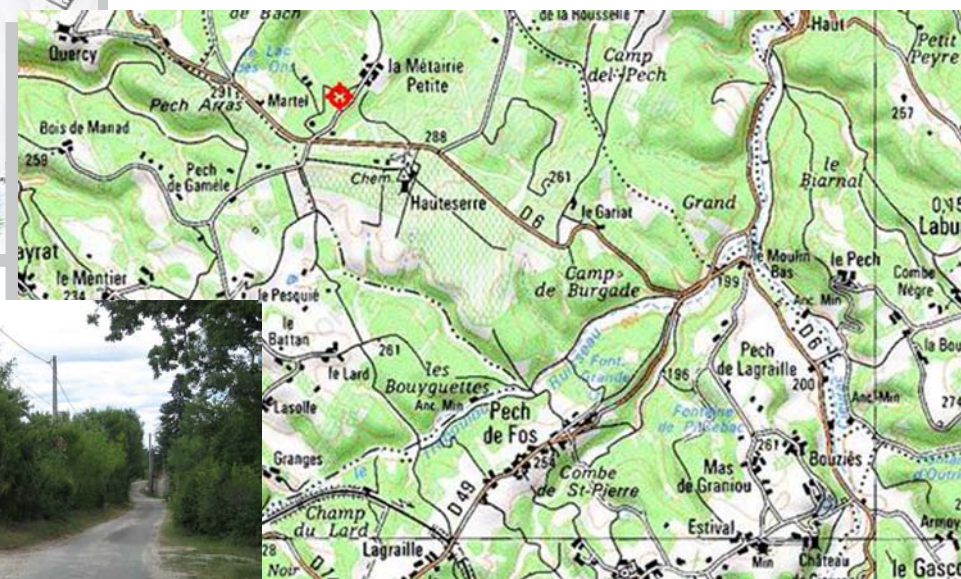
Comprendre où je construis, en portant le regard autour de la parcelle et du lieu qui l'entoure

Localiser le terrain par rapport à l'environnement dans la commune, c'est à la fois, avoir situé le hameau ou le quartier, mais également avoir appréhendé le contexte social de la nouvelle construction ; avoir repéré les équipements de la commune, les services publics, tout ce qui concourt à créer du lien social autour du projet.



Le terrain choisi doit être analysé et exploré, en repérant les éléments structurant le lieu :

chemins, haies, arbres, murets, clôtures, reliefs, pentes, orientation, vents dominants, points de vue, constructions existantes..., leurs implantations, leurs caractères, leurs volumes et matériaux, seront déterminants pour le futur projet.



Documents attendus

Un plan de localisation du terrain dans la commune à l'échelle 1/25000, ref. PC1, un plan cadastral à l'échelle 1/1000 permettant le repérage des constructions environnantes et les éléments structurants, photographiés de loin depuis l'espace public ref PC7 et PC8

Implantation

différents modes d'implantation

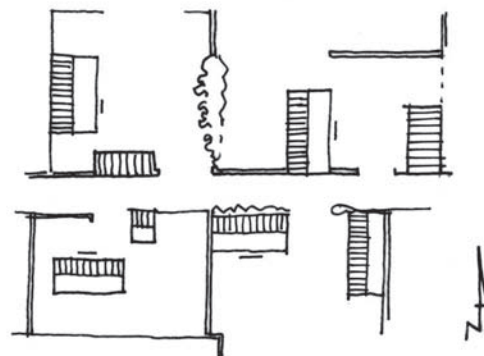
Établir le lien avec l'espace public

ORGANISER LA PARCELLE

Le projet dans le principe de la cour est un moyen privilégié d'atteindre l'objectif, et correspond à un usage intemporel et fonctionnel.

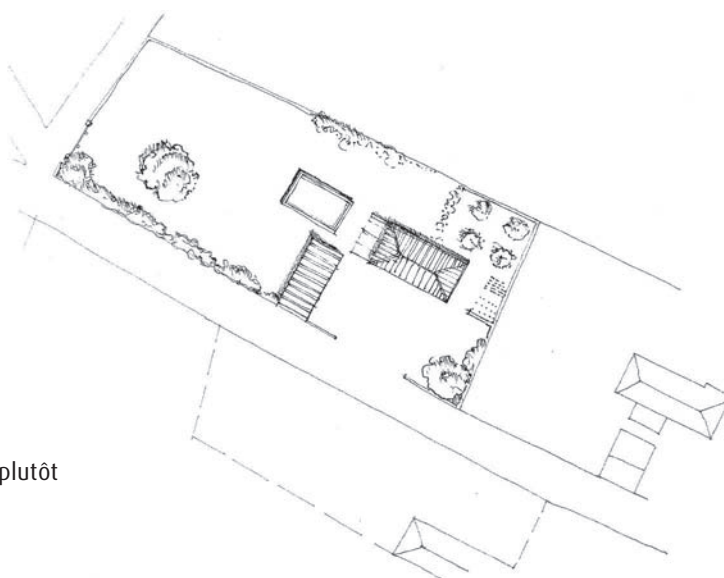
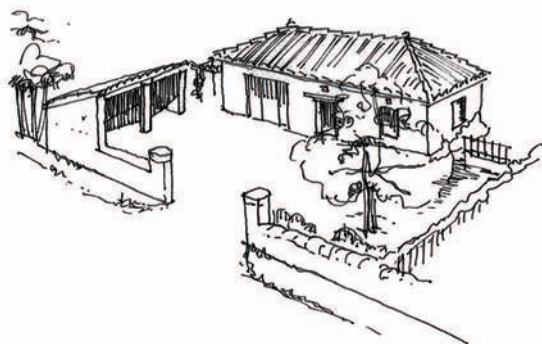
C'est l'espace d'accueil indispensable, transition entre espace public et espace privé.

Elle est délimitée par plusieurs côtés ; l'espace est clos, constitué d'une façade d'entrée et de corps secondaires disposés de façon à préserver les lieux de l'intimité : clôtures, portails et portillons,... autant d'éléments à qualifier et à préciser dans le cadre du projet.



Le corps principal s'implante à proximité des voies publiques (de 0 à 12m environ), pour des raisons :

- culturelles : favoriser les liens sociaux
- économiques : créer des voies et des réseaux plus courts
- fonctionnelles : rationaliser l'espace par une gestion économe globale du terrain permettant par exemple une division ultérieure



Le projet recherche le point d'équilibre entre :

- l'exposition au soleil : orientation la plus favorable
- l'abri par rapport aux vents dominants : façade exposée plutôt fermée, création d'écrans
- les points de vues à préserver.

ADAPTER LE PROJET

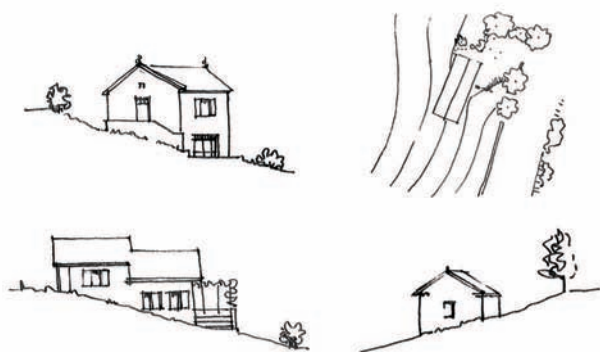
Le projet s'adapte au terrain et non l'inverse, il colle au plus près de la topographie du site :

- le plus simple : sens du faitage parallèle aux courbes de niveaux,
- le plus audacieux : le faitage perpendiculaire aux courbes, en utilisant la déclivité pour créer deux niveaux.

Une construction posée sur un plateau artificiel ne saurait convenir, notamment sur un terrain en pente.

Les niveaux de « terrasse » doivent être maçonnés. Un monticule de terre ramené devant la porte-fenêtre n'est pas une solution acceptable.

Bonne adaptation topographique



Mauvaise adaptation au sol



Documents attendus

Un plan de masse à l'échelle 1/500 ou 1/200, côté en 3D avec mise en évidence de la topographie, *ref PC2*, une coupe en long et une en travers qui exprime la relation avec l'espace public. *ref PC3*

Volume

Établir le lien avec le contexte bâti

Le volume principal sera étudié en référence aux constructions traditionnelles du lieu. Dans le Lot, les différentes entités paysagères génèrent des typologies caractéristiques, notamment en toiture.

Le volume principal reste cependant simple et de base rectangulaire, sa largeur se situe autour de 7 m environ.

Il peut être complété par : des volumes secondaires, un étage ou un comble habitable.

Ces différentes combinaisons permettront de moduler les pentes de toiture pour maîtriser les coûts de la construction.



Proportions traditionnelles des pignons des maisons :
- pentes faibles sur rez de chaussée ou sur volume R+1,
- pentes fortes sur R+1 ou rez de chaussée + comble

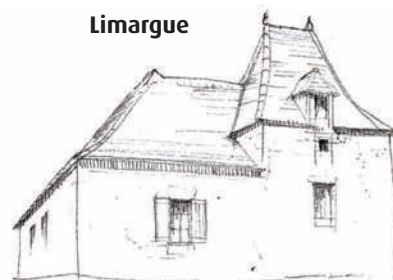
Un projet étudié sur la base d'un volume simple engendre **une économie du coût de la construction et de l'entretien** qui peut être profitable à une qualité de matériaux supérieure.

Il permet une **évolution plus souple** pour de futures extensions, et limite l'influence des effets de mode.

Bouriane



Limargue



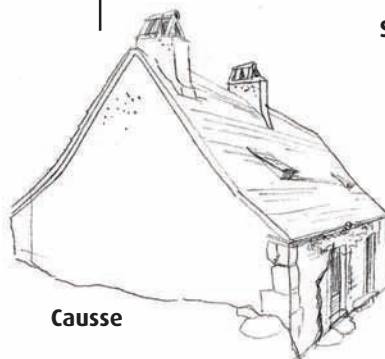
Ségala



Quercy blanc



Causse



Croquis : F. Delmond

Documents attendus

Toutes les façades en géométral* à l'échelle 1/100 montrant l'accroche au terrain et à la voie publique. *ref PC5*

*qui indique la disposition la forme et les dimensions exactes des différentes parties de l'ouvrage sans tenir compte de la perspective.

Matériaux et couleurs

Ajouter la touche finale qui fait aussi la qualité

Ils seront choisis en référence aux dispositions et aux teintes des constructions traditionnelles du lieu d'implantation du projet pour parfaire l'insertion dans le paysage :

- couleur et qualité de la couverture
- couleur et aspect des façades enduites ou bardées
- couleur, forme et typologie d'éléments secondaires : menuiseries et encadrements de baies, ferronneries, escaliers,...
- clôtures en limite avec l'espace public



DOCUMENTS ATTENDUS

Une notice accompagnant les façades et les toitures qui précise la nature et la couleur des matériaux, leurs références ou échantillons, des détails constructifs. *ref PC4*

En résumé...

Une bonne compréhension du lieu choisi pour la nouvelle construction et la recherche d'un lien avec la culture du lieu, sont les préalables incontournables à tout projet réussi ; cette réflexion représente un investissement durable pour l'enrichissement du paysage. Elle fait du porteur de projet un acteur du développement et de la valorisation du territoire.

LES PIECES ATTENDUES doivent assurer une lecture aisée du projet et permettre de mesurer la qualité d'insertion du projet dans son environnement immédiat.

- Le plan de localisation sert à identifier les composantes paysagères du secteur, le plan cadastral sert de support à leur analyse, il porte le repérage photographique.
- Le plan de masse fait apparaître : la cotation aux limites, les clôtures, la composition de la cour, les plantations existantes et projetées, la provenance des vents, les vues.
- Les façades en géométral avec profil du terrain naturel permettent d'apprécier l'accroche et la concordance entre le sol et la construction.
- La notice précise le choix des matériaux et leurs couleurs pour affiner la perception du bâti.
- Le volet paysager fait apparaître le projet dans son environnement, depuis l'espace public, une fois les travaux réalisés. *ref PC6*