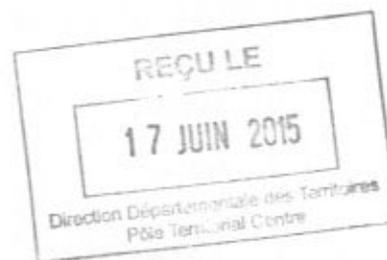


Pièce PA 10

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



1.1 Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement "Les Serres" situé sur la commune de Saint Etienne du Valdonnez, tel que le périmètre en est défini sur le plan état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande.

Ce règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs du lotissement. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

1.2 Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint Etienne du Valdonnez, à savoir :

R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme).

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Le présent règlement est complété par la charte intercommunale pour l'insertion de l'habitat dans le paysage du Valdonnez, qui fait partie intégrante des prescriptions architecturales imposées et s'applique au titre du présent règlement.

1.3 Division du terrain - Possibilités maximales d'occupation du sol

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition (Pièce PA4) se décomposent comme suit :

Surface du terrain loti : 22830 m².

Terrains privatifs : 16453 m²

Espaces verts cheminements piétons hors voirie : 3250 m²

Voirie et stationnement : 3127 m²

Les terrains privatifs se décomposent en 18 lots :

N° de Lot	Surface en m ²	Surface plancher maxi en m ²
1	1048	400
2	816	400
3	740	400
4	783	400
5	818	400
6	1439	600
7	989	400
8	792	400
9	954	400
10	597	400
11	666	400
12	696	400
13	1108	400
14	1252	600
15	899	400
16	1172	600
17	915	400
18	769	400
TOTAUX	16453	7800

NOTA: Les surfaces des lots pourront être légèrement modifiées en fonction des adaptations mineures liées à l'exécution des travaux de viabilisation.

Les superficies ci-dessus et celles du plan de composition ne sont donc qu'indicatives. Elles ne deviendront définitives qu'après bornage définitif des lots par le Géomètre-Expert, après travaux. Une variation des surfaces de plus ou moins 6 % maximum ne sera pas considérée comme une modification du présent lotissement.

La surface plancher constructible sur chaque lot devra obligatoirement être mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots. Les variations de superficies du lot après travaux, et qui ne constituent pas une modification du lotissement, ne sauraient remettre en cause la répartition des surfaces plancher maxi ci-dessus.

2. UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

2.1. Occupation et utilisation du sol admises

Les lots privatifs N° 1 à N° 18 sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation ou mixte : activité professionnelle et habitation.

Les activités professionnelles admises seront celles ne nécessitant pas de stockage de matériaux à l'extérieur des bâtiments et ne créant aucune nuisance autre qu'un usage habituel dans un lotissement à vocation d'habitation.

Une seule construction principale par lot sera autorisée.

Dans cette construction principale, il sera autorisé jusqu'à deux logements.

Les constructions secondaires ne pourront pas être affectées à l'habitation.

La réalisation de plus de deux logements par lot est interdite.

Pour les usages mixtes, il sera autorisé jusqu'à deux logements et des locaux de bureaux-atelier, dans la construction principale.

Les constructions secondaires ne pourront pas être affectées à usage d'habitation, mais pourront être à usage de garages, atelier, remise ou autre construction liée à l'activité professionnelle.

Le stockage et le dépôt de matériaux liés à l'activité professionnelle à l'extérieur des constructions sont interdits. L'aspect extérieur des lots devra être similaire à des lots d'habitation individuelle.

2.2 Accès aux lots

Tous les lots auront un accès direct sur la voirie à réaliser.

Les lots 1 à 4, 6 et 13 à 18 auront l'obligation de réaliser leur accès principal conformément au plan de composition.

L'accès au travers des espaces verts et zones de stationnement public est interdit.

Les accès aménagés pour les véhicules seront réalisés de manière à garantir une bonne visibilité sur la voirie et un engagement dans la circulation en toute sécurité.

Les propriétaires tiendront compte notamment des sujétions liées à l'implantation de l'accès (lorsqu'il est libre), à sa pente, aux plantations en limite de voie. Lors du permis de construire, l'accès principal à la future construction devra être mentionné et son aménagement précisé.

2.3 Desserte par les réseaux

Le lotisseur installera les réseaux d'évacuation des eaux pluviales, eau usées, adduction d'eau potable, le réseau téléphone et le réseau électrique.

Ces travaux sont présentés dans le programme des travaux joint au dossier de permis d'aménager.

Servitudes de canalisations et équipement

Tout propriétaire d'un lot sera tenu de supporter les servitudes des canalisations communes traversant éventuellement son terrain. Ces servitudes sont reportées sur le plan des travaux et seront précisées définitivement sur les plans de vente des lots bornés après travaux.

Les servitudes de canalisation concernent également les ouvrages annexes aux réseaux, et notamment les coffrets situés en limite des lots, qu'ils desservent le lot sur lequel ils sont positionnés, ou qu'ils desservent d'autres lots du lotissement.

L'emplacement de ces coffrets ne pourra pas être modifié et sera considéré à part entière comme un élément de servitude. Les clôtures en maçonnerie devront intégrer ces coffrets.

Quand le propriétaire d'un lot sera amené à modifier le niveau du terrain naturel de son lot, il sera tenu, sous sa responsabilité et à ses frais, de remettre à niveau les regards de visite des réseaux, qu'ils soient communs ou privés.

Il sera tenu en toute circonstance de préserver l'intégrité des réseaux situés dans la servitude, et de conserver un accès permettant une éventuelle intervention d'entretien et de réparation des canalisations.

3. REGLES D'OCCUPATION DU SOL

Le lotissement comportera 18 lots privatifs dont la forme et les caractéristiques sont définies au plan de composition.

3.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Application du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme)

3.2 Hauteur et implantation des constructions

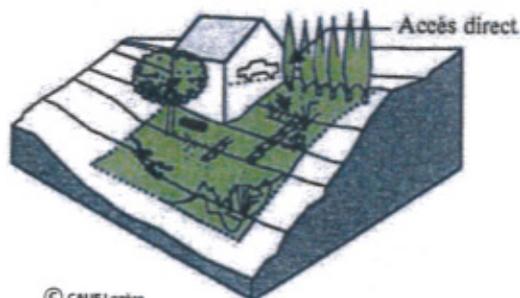
La hauteur maximum autorisée des constructions est de 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Pour les lots 6 7 8 et 9 ainsi que les lots 16 17 et 18, les accès garage dans la construction seront réalisés impérativement côté voie d'accès et avec un niveau sensiblement équivalent à celui de la voie les desservant selon le schéma ci-dessous.

Exemple d'implantation, du garage par rapport à une voirie haute



Le chemin d'accès au garage utilise la plus grande partie de la parcelle. L'aménagement paysager n'est plus possible.



L'accès direct au garage depuis la rue libère la parcelle. Elle devient disponible pour le jardinage et les jeux. Le choix et l'organisation des plantations permettront une bonne intégration au site.

3.3 Orientation des constructions

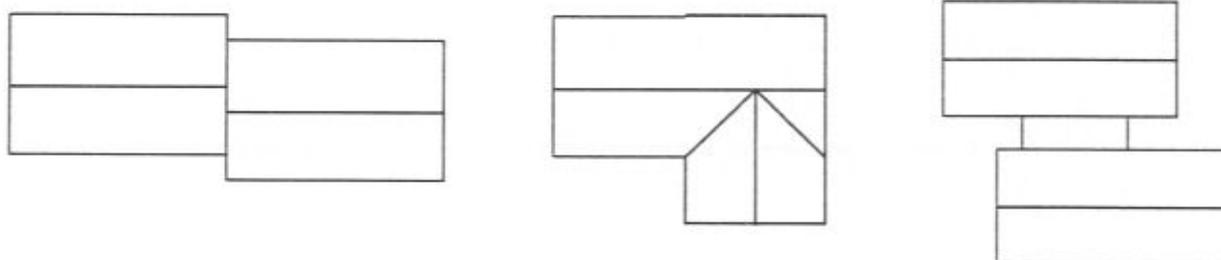
La construction principale, pour chaque lot, devra respecter une orientation perpendiculaire ou parallèle à la voie la desservant avec un angle de tolérance de plus ou moins 30°.

3.4 Volumétrie des constructions

Les constructions devront respecter la charte intercommunale pour l'insertion de l'habitat dans le paysage du Valdonnez, joint au présent règlement.

Le bâtiment principal du lot pourra être composé de un ou plusieurs volumes parallélépipédiques ou en « L » avec toiture à deux pentes de 60 % à 80 %, accolés, ou joints par un volume secondaire faisant office de sas de liaison.

Exemples de forme de la construction principale :



Les volumétries avec une tour centrale, en « V » ou en « U » sont interdites.

Les châssis de toit sont autorisés dans la limite de 2 maximums par versant de toit.

Les volumes secondaires (annexes, garages, vérandas, pergolas...), seront limités obligatoirement avec une surface au sol inférieure au volume principal. Ces volumes secondaires pourront avoir une pente de toiture unique et plus faible. La hauteur maximum autorisée des volumes secondaires est de 5 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Pour l'ensemble des constructions, les débords de pannes en pignon sont interdits. Seul un débord du dernier chevron est autorisé.

Concernant les cheminées, les sorties de tube direct sont interdites sans habillage sous forme de souche de section minimale 40x40cm.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture.

3.5 Aspect des constructions

Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions principales sont les suivants :

- Ardoise naturelle ou artificielle
- Lauze
- Tuile terre cuite teinte noire ou ardoisée, forme en écaille
- Bardeau de bois

Les matériaux de toiture autorisés pour les constructions secondaires sont les suivants :

- Ardoise naturelle ou artificielle
- Tuile terre cuite teinte noire ou ardoisée forme en écaille
- Bac acier petite nervure : RAL 7006 7022 7012 et 9007

Les volets et portes de garages blancs sont interdits. Les couleurs sable, beige ainsi que les déclinaisons de gris seront privilégiées.

Les façades des constructions principales seront en maçonnerie pierres de pays, ou enduites selon un nuancier privilégiant les teintes beige calcaire, pierre ocrée ci-dessous. Nuancier WEBER ou équivalent :

212 Terre beige / 044 Brun clair / 012 Brun / 215 Ocre rompu / 013 Brun foncé / 203 Cendre beige clair / 495 Beige Schiste / 240 Maron moyen / 202 Cendre beige foncé / 304 Ocre doré.

Les enduits seront réalisés selon les méthodes suivantes : gratté fin, taloché, taloché épongé, projeté fin. L'enduit écrasé est interdit.

Les maçonneries pierre seront rejointoyées au nu du mur de la pierre avec joint de teinte identique à la maçonnerie.

Les façades des volumes secondaires pourront être réalisées selon les mêmes règles que les bâtiments principaux. De plus, pour les volumes secondaires, les bardages de type fibro-ciment, zinc, et acier laqué RAL 7006 7022 7012 et 9007, sont autorisés en façade.

Pour les façades des constructions principales et secondaires, les bardages bois à lames pleines ou à claires-voies sont également autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel. Dans ce cadre, seules les lasures et imprégnants de type incolore, naturels ou gris effet lumière ; satinés ou mats seront autorisés. Si le bois est peint, les teintes devront correspondre aux nuanciers des enduits. En cas de mixité de matériaux, le découpage de la façade sera de préférence vertical afin d'éviter tout aspect chalet.

3.6 Plantations

Les plantations de résineux sont interdites.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées : érables champêtres, alisier blanc, merisier, cerisiers, ormes résistants, cépées de boulot, frênes, noyer...

Arbustes : Prunelier, sureau, aubépine, cornouiller, groseillier ...

L'acquéreur pourra se référer au Guide "Quel arbre pour quel usage ?", coréalisé par le CAUE et le CRPF de la Lozère disponible en Mairie ou au CAUE rue du Gévaudan, 48000 MENDE.

3.7 Clôtures

Afin d'obtenir une unicité des clôtures du lotissement, l'apparence et le type de clôtures des lots sont imposés côté voie de desserte, lorsque le lot est situé en limite avec un trottoir, un stationnement, ou la chaussée :

Muret bas béton (20cm de hauteur) surmonté d'un grillage, le tout ayant une hauteur maximum de 1.50m.

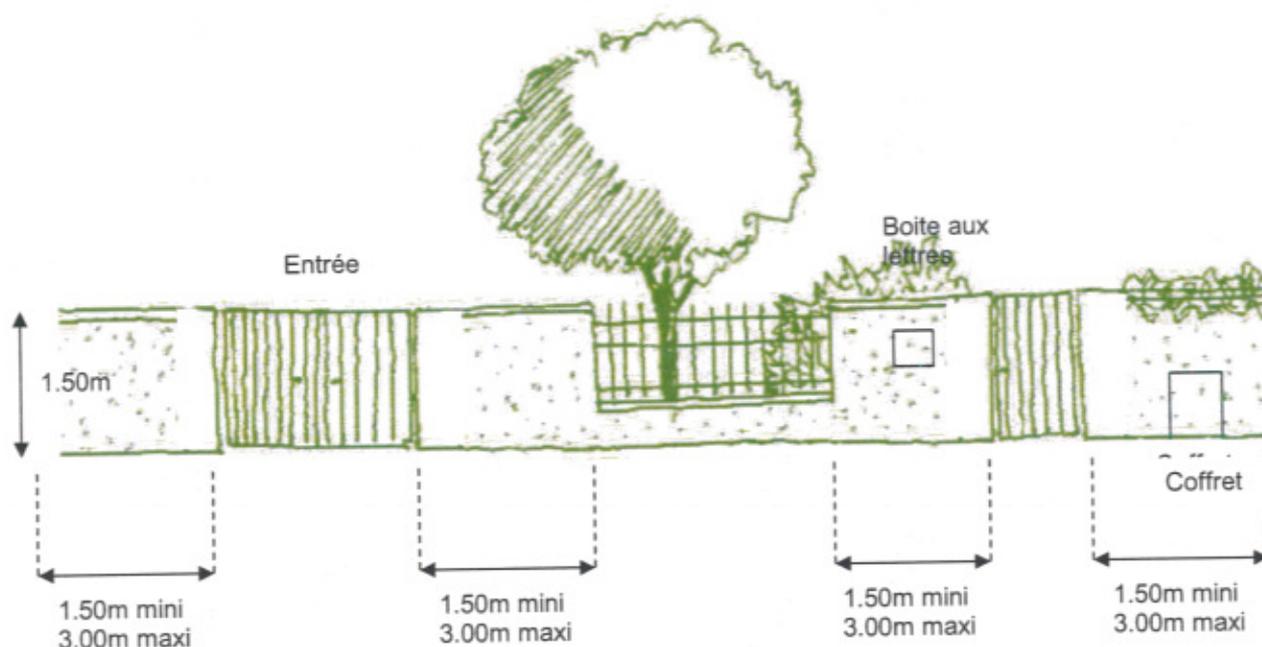
soit

Muret bas béton (50cm de hauteur) surmonté d'un grillage de 1m de hauteur, le tout ayant une hauteur maximum de 1.50m.

Les murets seront réalisés préférentiellement en béton banché sablé, couleur béton.

Les autres matériaux de construction sont autorisés dans la mesure où ils sont enduits selon le nuancier type WEBER ou équivalent : 202 Cendre beige foncé uniquement.

Les entrées de lots, ainsi que les parties de clôtures comportant des coffrets techniques seront réalisées en muret avec une hauteur de 1.50m sur des longueurs comprise entre 1.50m et 3m, conformément au schéma ci-dessous :



Les autres clôtures des lots privatifs bordant les parties non revêtues de la voie interne du lotissement, ou les aspects extérieurs du lotissement, ainsi que les clôtures entre lots, pourront être de même type de celle définie précédemment, ou alors privilégier un aspect plus rural tel que des haies paysagères ou les exemples ci-dessus.

Quelques exemples :



Clôture en gavanelle à Sainte Hélène, 48



Clôtures lotissement du frêne, Laguiole, 12

Seule la hauteur de ces clôtures est règlementée et sera limitée à 1.50m de hauteur maximum.

3.8 Stationnement

Chaque lot privatif devra comporter au moins deux places de stationnement dans l'espace privatif non bâti.

Parmi ces places, une au moins sera non clôturée côté voie et directement accessible depuis le domaine public avec des dimensions minimales de 2.50 m de largeur sur 5 m de profondeur.

Le plan de masse du permis de construire devra faire figurer les emplacements de stationnement projetés, en faisant ressortir celui non clôturé.

3.9 Aménagement des extérieurs

Les enrochements sont strictement interdits.

Les différences de niveau des terrains seront traitées sous forme de talus doux ou de petites terrasses soutenues par des murets en pierre sèche ou aspect pierre sèche n'excédant jamais 1 m de hauteur.

Les aménagements extérieurs des lots, hors les parties comportant des bâtiments, ne pourront faire l'objet de déblais ou de remblais excédant 1.5m par rapport au terrain naturel livré après travaux de viabilisation du lotissement.

3.10 Consultation du CAUE et du STAP

Afin de les assister dans l'élaboration de leur projet, les pétitionnaires pourront consulter les services du CAUE et du STAP qui ont participé à l'établissement du présent règlement :

- Architecte du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), rue du Gévaudan - 48000 MENDE
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Lozère, 2 Avenue Clémenceau 48000

3.11 Règles d'imperméabilisation des sols

Le coefficient d'imperméabilisation des lots privés a été arrêté à 60 %.

Chaque acquéreur ou aménageur de lot devra fournir, lors du dépôt de tout permis de construire ou de déclaration préalable de travaux dans un lot du lotissement, une note de calcul précisant la surface active du lot après aménagement envisagé, et justifiant le respect de la surface active maximale autorisée en fonction de la répartition du type de surface et de leur coefficient de ruissellement propre.

De même, en cas de modification de l'aménagement du lot, non soumis à autorisation ou déclaration, entraînant une variation de la surface active, chaque acquéreur devra également fournir la note de calcul afférente à la Commune titulaire de l'arrêté préfectoral résultant du dossier « loi sur l'eau ».

Calcul de la surface active :

Chaque type d'aménagement de surface sera affecté du coefficient défini dans le tableau ci-dessous. Le total des divers types de surface de lot, ainsi pondéré, donnera la surface active à prendre en compte, avec un coefficient maximal fixé à 60 % pour la totalité d'un lot, conformément au nota ci-dessus.

Type d'aménagement	Coefficient d'imperméabilisation
Voie en enrobé	C = 0,9
Toiture	C = 0,9
Pavage	C = 0,4
Zone en grave	C = 0,2
Pelouse	C = 0,1
Espaces verts	C = 0,05

Exemple de calcul :

Surface de lot 1000 m² :

Surface toiture + parking : 560 m² : $560 \times 0.9 = 504 \text{ m}^2$

Surface grave non revêtue : 300 m² : $300 \times 0.2 = 60 \text{ m}^2$

Espaces verts : $140 \times 0.05 = 7 \text{ m}^2$

Soit 571 m² de surface active pour un maximum autorisé de 600 m²

**CHARTRE INTERCOMMUNALE
POUR L'ENVIRONNEMENT DU VALDONNEZ**

Insertion de l'Habitat dans le Paysage

Yaël GARRIGUES
architecte ensais

Jean-Claude PANSIER
architecte dplg



**CONSEIL D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT
DE LA LOZÈRE**
1, avenue Georges Clémenceau
48000 MENDE
Tél. 04 66 49 06 55 - Fax 04 66 49 32 70



SIVOM DU VALDONNEZ
Ancienne Mairie
48000 SAINT-BAUZILE
Tél. 04 66 47 10 28
Fax 04 66 47 10 28



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE
L'ÉQUIPEMENT DE LA LOZÈRE**
4, avenue de la gare
48000 MENDE
Tél. 04 66 49 41 00
Fax 04 66 49 41 66

- Mai 2000 -

Superficie : 160 km²
 Altitude : de 680 à 1560 m
 Population : 2077 habitants au recensement de 1999

Le Valdonnez comprend 5 communes regroupées en SIVOM :

- Balsièges
- Brenoux
- Lanuéjols
- Saint-Bauzile
- Saint-Etienne du Valdonnez

Géographie et paysage :

3 unités géographiques prédominent et conditionnent le paysage :

- à l'est, le massif granitique du Mont-Lozère, paysage de pelouse d'altitude et versants boisés de résineux,
- au nord et au sud, les causses calcaires de Changefège, Mende et Sauveterre, paysages de landes et boisements de résineux,
- au centre, la large cuvette sédimentaire creusée par le Bramont et la Nize qui débouche à Balsièges sur la vallée du Lot, où domine en fond de vallée et sur les bas de versants un paysage de prairies et de cultures bocagères, alors que les versants abrupts présentent des boisements en majorité résineux.

Sites classés :

- Dolmen de Changefège
- Lion de Balsièges

Sites inscrits :

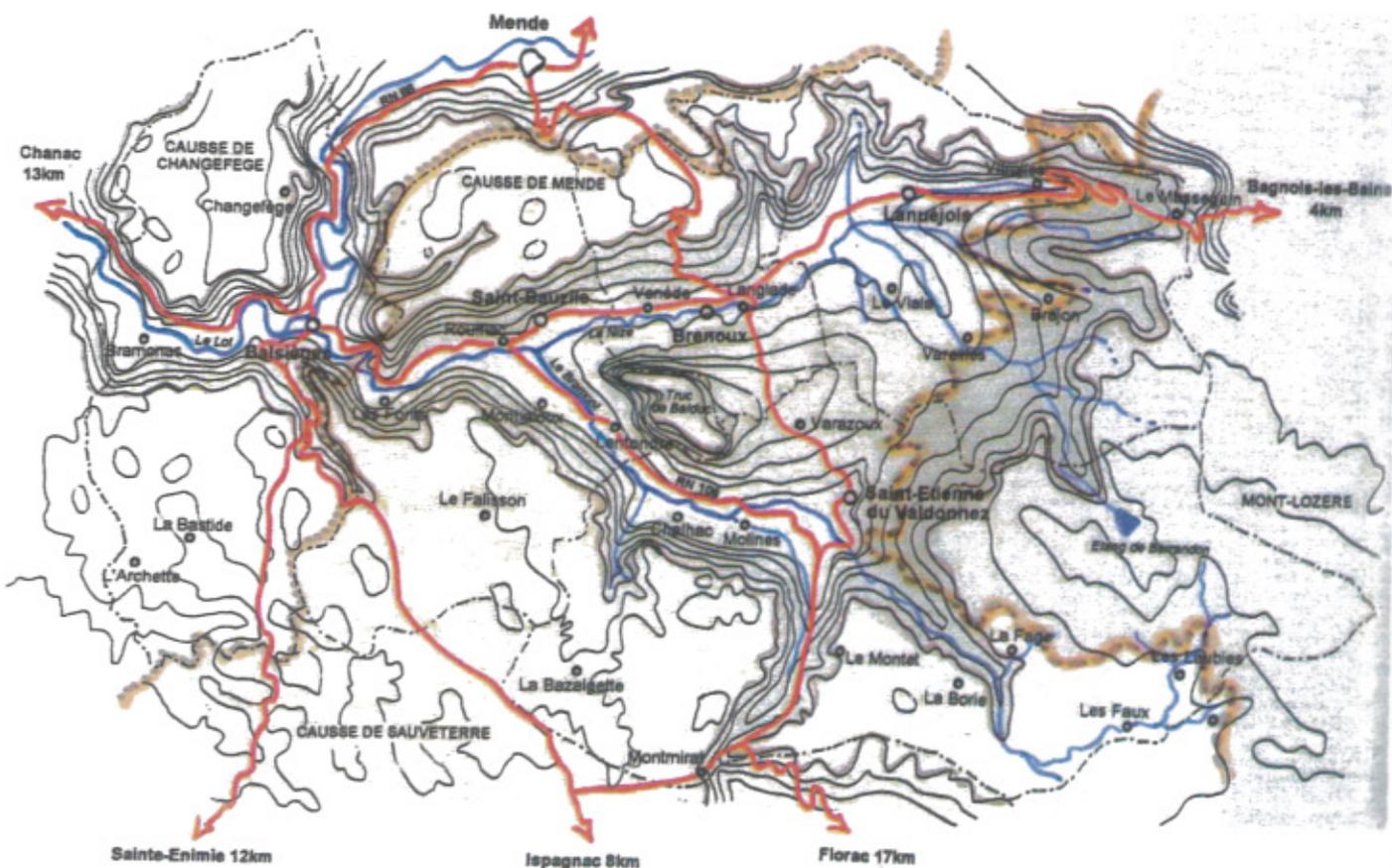
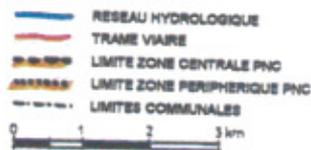
- Truc du Balduc
- Patrimoine usuel de la Fage

Monuments historiques classés :

- Mausolée romain de Lanuéjols
- Eglise de Lanuéjols (12^e s.)

Monuments historiques inscrits :

- Croix de Vitrolles
- Château du Boy



Le Parc National des Cévennes couvre une partie de ce territoire ; sa zone centrale ne concerne qu'un secteur du Mont-Lozère ; la zone périphérique s'étend sur l'ensemble des communes, à l'exception de celle de Balsièges. La limite de la Réserve de la Biosphère (programme MAB) englobe le Mont-Lozère et la totalité de la Commune de Balsièges.

Histoire et patrimoine :



Mont Lozère

La présence de mégalithes et de tumulus datant du néolithique témoignent d'une occupation humaine très ancienne. Par la suite, la situation géographique du Valdonnez, situé sur la route du Vivarais (liaison vallée du Rhône / Auvergne), et la présence de sites miniers expliquent une implantation romaine importante, puis la présence forte des seigneurs du Tournel au Moyen-Age dont le domaine principal s'est déplacé au château du Boy à la fin du 15^e siècle.

Jusqu'au 19^e siècle, l'économie est essentiellement agricole : production de céréales (seigle, orge, froment, avoine), de fourrages, de fruits, de plantes potagères et élevage. La tenue de trois foires annuelles à St-Etienne du Valdonnez atteste de la richesse de cette production.

L'exploitation minière et l'artisanat (meuniers, tisserands, forgerons, etc.) constituent les autres activités économiques du Valdonnez.



Causse de Sauveterre

A partir de la deuxième moitié du 19^e siècle, l'économie rurale traditionnelle et l'occupation du territoire qui en découle sont complètement bouleversés ; la construction des routes en fond de vallée (actuelles RN 88 et RN 106) laisse de côté des villages jusqu'alors prospères comme St-Etienne du Valdonnez et entraîne une urbanisation nouvelle le long de ces voies (auberges, relais de poste). Parallèlement, l'exode rural dépeuple le territoire d'une façon dramatique : 3744 habitants recensés en 1851 pour 1331 en 1975.

Aujourd'hui, le développement croissant de la ville de Mende a généré une reprise démographique. Néanmoins, on constate que l'habitat éloigné a été fortement délaissé (les causses, St-Etienne du Valdonnez) au profit d'un développement massif de l'urbanisation sous forme de lotissements ou d'habitat dispersé sur les communes périphériques comme Balsièges, Brenoux et St-Bauzile.



Vallée de la Nize

Le patrimoine naturel et bâti issu de cette occupation humaine du Valdonnez est riche et diversifié :

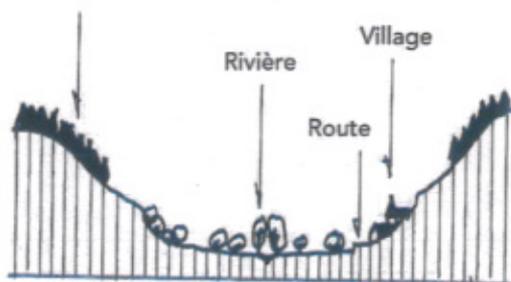
- dolmens et menhirs
- vestiges de châteaux (Choizal, Chapieau, La Prade, Montialoux)
- moulins à eau, dont certains encore en état de fonctionnement
- le four de l'ancienne mine de la vallée du Lançon
- éléments du petit patrimoine usuel : fontaines, fours à pain, lavoirs, métiers à ferrer, clocher de tourmente de la Fage, puits gaulois du Falisson
- architecture vernaculaire d'une grande richesse
- nombreux chemins vicinaux reliant les zones d'habitats, en particulier liaisons causses / vallées.

Se situer dans le paysage...

Sur les plateaux caussenards et le Mont-Lozère, les paysans autrefois implantaient leur habitat à proximité des terres cultivables, sur les zones de replat intermédiaires, au point d'inversion des pentes (entre le creux des cultures et les reliefs livrés au parcours).

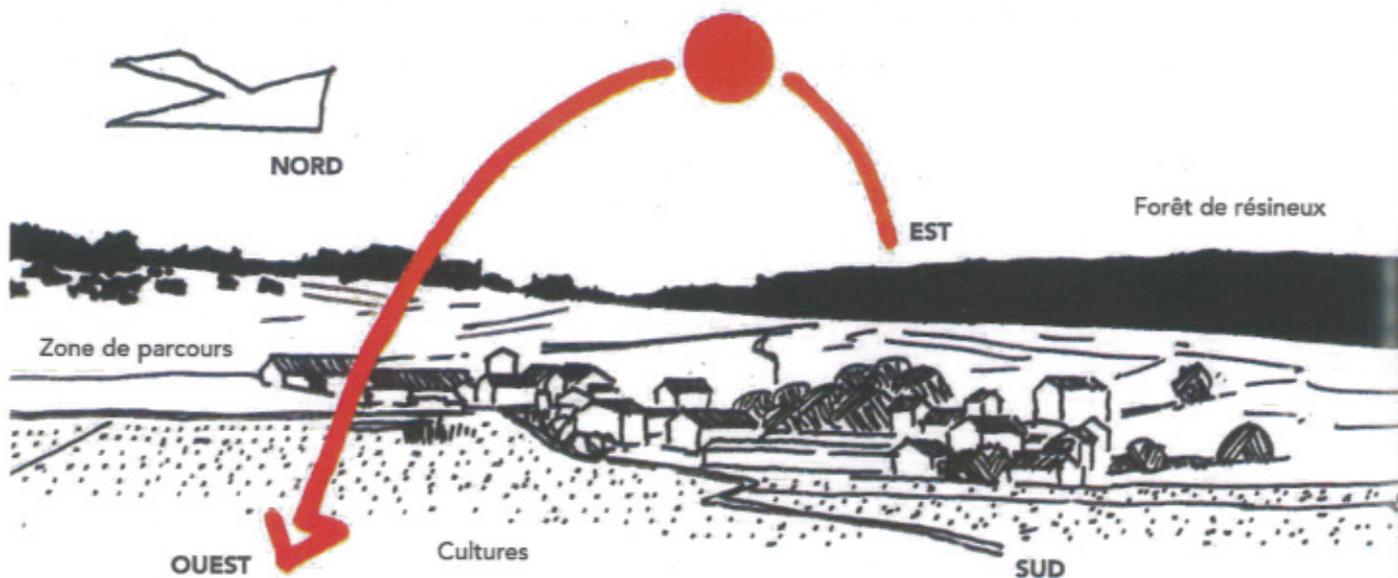
Dans les vallées, c'était la présence d'une source qui présidait à l'installation. Le plus souvent situés à mi-pente les villages s'organisent à la limite entre les zones cultivées des fonds de vallées et les pâtures en pied de versants.

Forêt de résineux



S'orienter par rapport aux éléments naturels...

La protection face au vent et au froid et l'orientation des ouvertures en fonction de la course du soleil sont des éléments déterminants pour le confort de l'habitation : situés sur les versants ensoleillés, accolés aux affleurements rocheux sur les causses, ou semi-enterrés dans la pente, les bâtiments se protègent au Nord et développent leur façade principale au Sud ou à l'Ouest.



Causse de Sauveterre / La Bazalgette

La prise en compte des éléments naturels dans la conception du projet permet d'améliorer le confort et de profiter d'une installation plus économique à l'usage :

- au Nord, contre le froid et le vent :
 - petites ouvertures et isolation renforcée
 - protection par une haie d'arbres et d'arbustes (taillis)
 - plantation à l'abri d'une crête
- au Midi et à l'Ouest :
 - treille ou arbres d'ombrage à feuilles caduques contre l'ensoleillement d'été
 - enduit sur les maçonneries de pierre contre les pluies

Si la présence de l'eau n'est plus aujourd'hui une condition indispensable au choix du site, elle peut être utilisée avantageusement pour l'irrigation du jardin, ou l'alimentation d'une fontaine.

En maîtriser le ruissellement permet également d'éviter les infiltrations dans la construction.

Composition villageoise : s'implanter par rapport au voisin...

Sur les causses et le Mont-Lozère où la place ne manquait pas, les villages présentent un tissu plutôt lâche d'unités familiales juxtaposées (habitation + bâtiments de service).

On y rencontre également des domaines isolés (fermes de Bassy, du Choizal, de Chapieau).

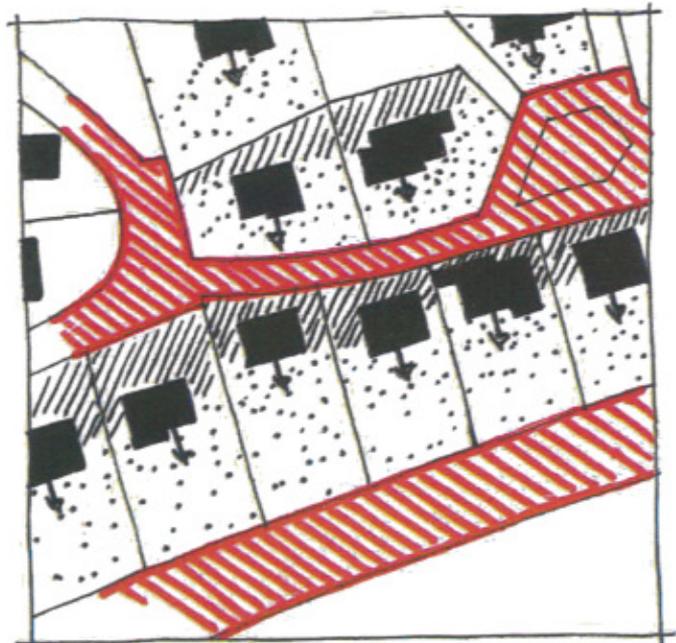
Dans les vallées, la présence d'eau, la nécessité d'empiéter le moins possible sur les terres agricoles fertiles ont engendré une organisation plus dense, présentant une continuité et un aspect plus "urbain".

En général, la trame viaire principale est parallèle aux courbes de niveau, les constructions implantées sur les limites parcellaires et en bordure des voies.

L'évolution des modes de vie génère aujourd'hui une façon d'habiter différente : le plus souvent c'est la vue sur le paysage et la recherche d'intimité qui préside à l'installation d'une habitation. C'est pourquoi on assiste à l'explosion d'une urbanisation diffuse, compilation hétéroclite de constructions, d'où la richesse et la convivialité des espaces publics (places, fontaine, jardins...) sont absentes.



Rouffiac / vieux village



Rouffiac / lotissement

Urbanisation ancienne :

- espaces publics variés et différenciés, économes en surface
- trame bâtie dense avec néanmoins des espaces privés intimes ; orientations multiples
- transitions espace public / espace privé par porches, courettes...

Urbanisation contemporaine :

- espace public dédié à la voiture, consommateur d'espace
- trame bâtie lâche ; mono orientation
- pas de réelle intimité des espaces privés
- peu ou pas de transition entre espace public et espace privé

- 1- traitement différencié entre la partie Nord et la partie Sud du terrain
- 2- côté rue / côté jardin
- 3- venelle de liaison piétonne en « pas d'âne »
- 4- fontaine, treille, banc : espace de repos / espace commun plat
- 5- séparation végétale
- 6- arbres de hautes tiges en alignement : écran végétal / accompagnement de la rue
- 7- accès au stationnement en emprise sur la voie

La création réfléchie d'une nouvelle urbanisation doit permettre de développer les bourgs et hameaux existants en respectant la qualité des paysages du Valdonnois et en offrant aux habitants intimité et convivialité à la fois.

Lotissements :

en s'assurant la maîtrise du foncier, les communes ont la possibilité de favoriser l'urbanisation dans le périmètre immédiat des cœurs de village.

Le cahier des charges du lotissement doit être élaboré en intégrant la logique du terrain et la mémoire du lieu :

- la pente du terrain : déterminer le tracé des rues, parallèles aux courbes de niveau, la création de venelles de liaison piétonnes et d'espaces publics (jeu, rencontre...) et l'organisation des lots
- l'orientation : traitement différencié côté rue (accès, accueil, façade " sociale ", transition espace public / espace privé) et côté jardin (espace privé, détente, loisirs)
- l'emplacement des bâtiments et les accès : favoriser l'implantation sur les limites parcellaires (libère de la surface pour les espaces extérieurs) et les groupements de bâtiments par les garages (économie d'accès, densité urbaine)
- la mémoire du terrain : utiliser les murets, clapas, talus et haies bocagères existants pour élaborer le découpage du terrain et la répartition des lots.

Les liaisons (voiries et cheminements piétons) avec le cœur du bourg sont à étudier avec beaucoup d'attention afin de créer une véritable extension au village : distance, dimensionnement, revêtement, etc.



Etude CAUE / JC PANSIER

Balsièges / lotissement

- les différents accès sont facilement identifiables et individualisés
- l'intimité est préservée par le jardin ou la terrasse surélevés
- le jardin n'est pas enfermé derrière des clôtures opaques ; il offre son agrément au passant
- l'espace public est approprié pour de multiples usages : circulation piétonne et automobile, jeux, stationnement...



Cœur de villages :

Les volumes se greffent dans la continuité du bâti existant. Ils respectent les lignes de force, le gabarit, le sens du faitage, les pentes de toit des constructions environnantes. Ils tiennent compte du relief.



Bramonas

 BONNE IMPLANTATION
 IMPLANTATION À ÉVITER

Habitat diffus :

les constructions nouvelles qui comblent les interstices plutôt que de les étendre, créent des liens et tendent à organiser l'ensemble de façon cohérente.



Lanuejols

Constructions isolées en site naturel :

elles ne sont pas autorisées par Loi Montagne, sauf pour ce qui concerne les exploitations agricoles.

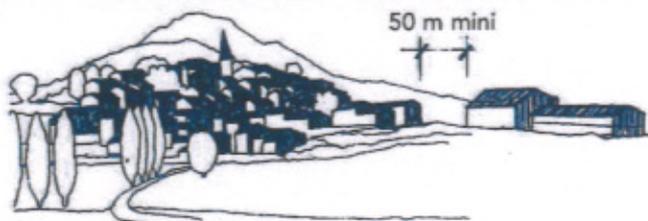
La distance minimum de 50m (100m pour les installations classées) impose une grande vigilance quant à l'implantation de ces nouveaux bâtiments dont les dimensions sont souvent hors de proportion par rapport à l'échelle des villages.

Quelques principes simples doivent guider le futur constructeur :

- préférer une implantation dans un creux ou à mi-pente plutôt qu'en évidence sur un sommet
- si des éléments végétaux existent, il est préférable de placer le bâtiment en lisière d'un boisement ou d'une haie
- implanter les bâtiments en fonction de l'orientation du terrain
- préserver les possibilités d'extensions futures
- prendre en compte les accès, dessertes, réseaux et liaisons fonctionnelles avec le reste de l'exploitation.

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses... S'inspirant du minimalisme de l'architecture traditionnelle (murets de pierres sèches, haies taillées, arbres d'alignement), ils sont un bon moyen d'accrocher le bâtiment à son site et de structurer son environnement.

Dans la mesure du possible, il faudra veiller à ce que les vues sur les vieux villages depuis les voies d'accès ne soient pas masquées par les nouvelles constructions.



EVITER



PREFERER

La Fage / Saint-Etienne du Valdonnez



Des volumes adaptés au relief...

En l'absence de nos moyens techniques actuels, tout le travail se faisait autrefois à bras d'hommes ; par souci d'économie tout ouvrage superflu était évité : les constructions et les aménagements utilisaient le relief naturel, les terrassements restaient à l'échelle des outils utilisés. Le paysage se structurait de façon modeste.

L'expérience avait aussi montré les avantages de bâtiments adaptés au terrain :

- protection contre le froid en enterrant une partie de la construction
- utilisation de la pente pour créer des accès de plain-pied à différents niveaux.



Balsières



Montmirat

Ferme de Bassy
St-Etienne du Valdonnez

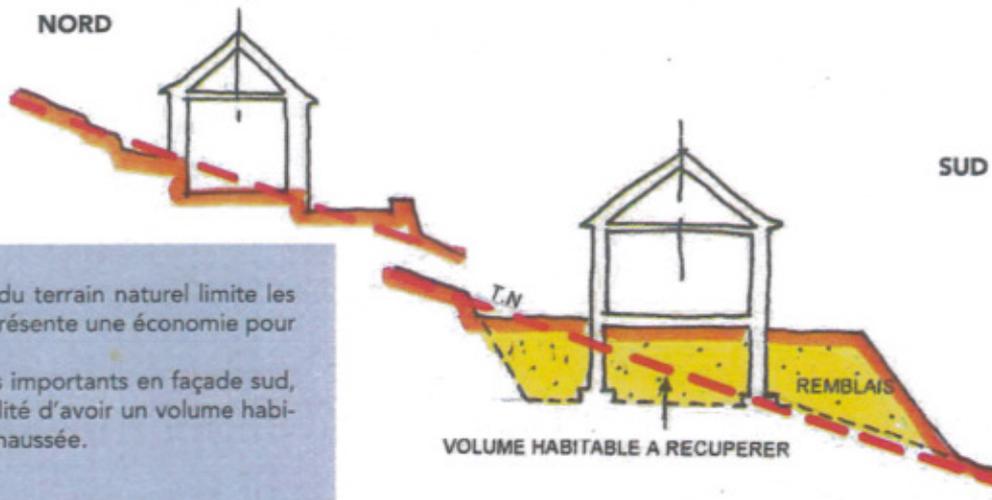


Aujourd'hui, les engins mécaniques dont on dispose et les exigences des constructions standardisées, étrangère au lieu, conduisent souvent à nous affranchir des contraintes du site, allant même jusqu'à les ignorer délibérément : terrassements, remblais et déblais dénaturent le paysage et déstabilisent le terrain naturel.

Un site dont les qualités naturelles sont valorisées et intégrées au projet, conservera son âme et révélera de multiples avantages. Plutôt qu'un handicap, le relief devient un atout.

Une construction qui suit le relief naturel en renforce la silhouette et favorise une meilleure inscription du projet dans le paysage :

- les pentes faibles des plateaux caussenards et du Mont-Lozère autorisent des maisons étalées avec des dépendances et éléments de liaisons (murs, escaliers, cours terrasses...)
- dans les vallées, une construction dans le sens de la pente offre une meilleure résistance au glissement en réduisant l'entaille dans le terrain naturel et une moindre exposition aux eaux de ruissellement. Une fois le terrain stabilisé par le premier bâtiment, il est possible d'en développer un autre parallèle aux courbes de niveau.

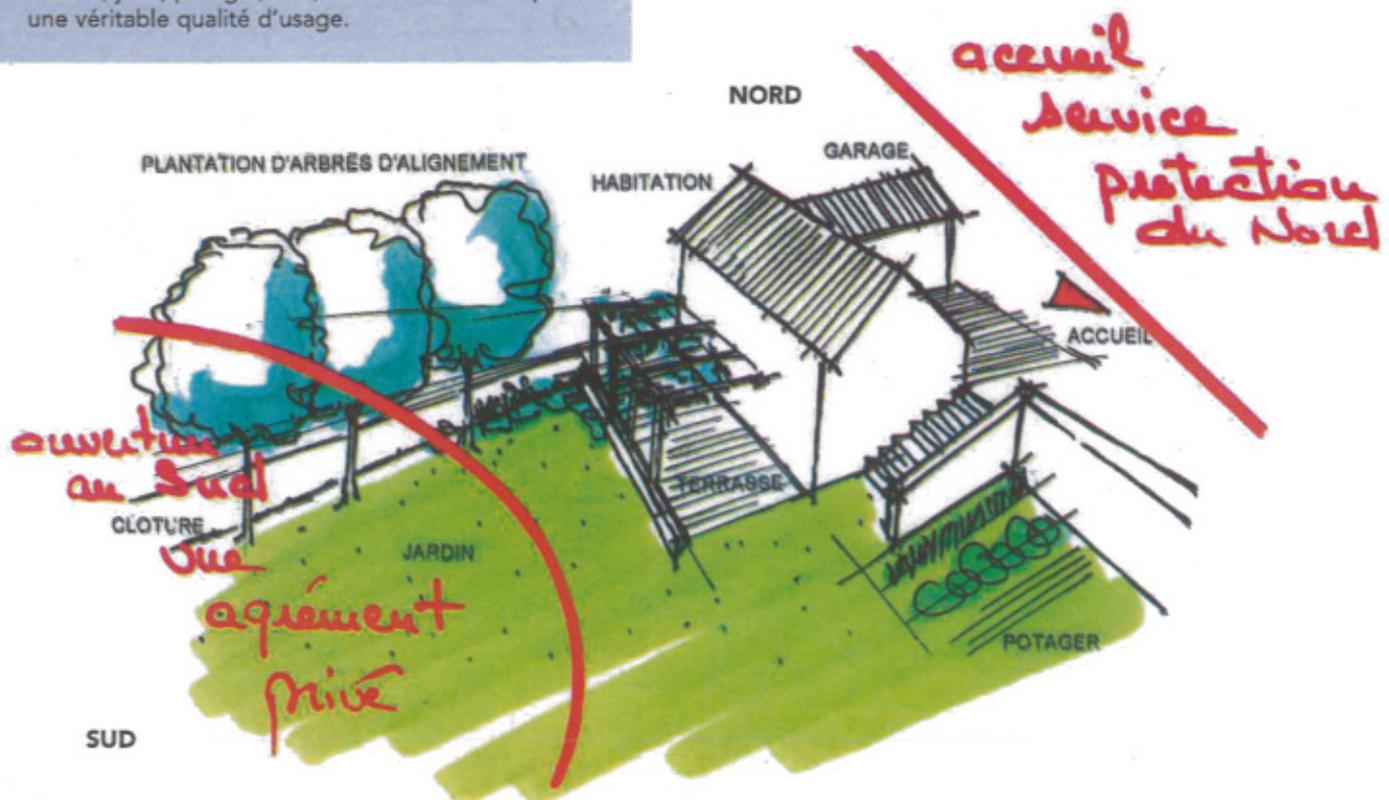
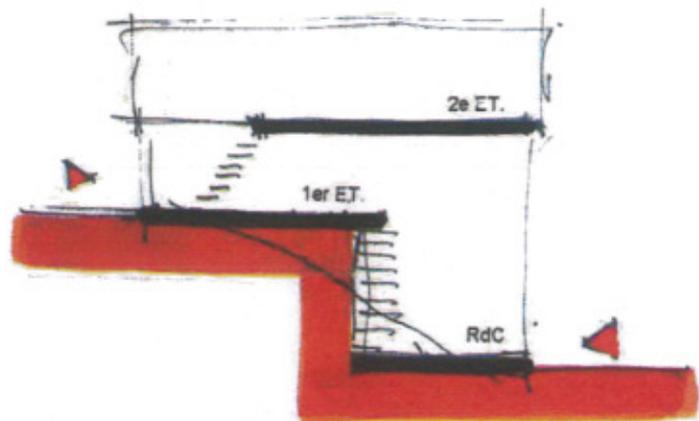


Construire au plus près du terrain naturel limite les terrassements ce qui représente une économie pour les fondations.

En réalisant des remblais importants en façade sud, on se prive de la possibilité d'avoir un volume habitable éclairé en rez-de-chaussée.

Une construction qui suit le terrain naturel permet de bénéficier d'accès extérieurs de plain-pied à différents étages. Elle offre également la possibilité d'une animation de l'espace intérieur par des jeux de niveaux.

Une maison bien implantée sur son terrain profite d'atmosphères variées. Les espaces extérieurs sont nettement différenciés suivant leur fonction : accueil, jeux, potager, etc., et offrent aux occupants une véritable qualité d'usage.



Des formes simples et évolutives...

Dans un souci de combiner fonctionnalité et simplicité de réalisation, les paysans autrefois utilisaient des volumes élémentaires qui leur laissaient la possibilité de réaliser des adjonctions et des transformations successives, au gré des besoins.

Le volume initial simple est de forme allongée ; il regroupe l'étable et le logis sous un même toit, dans le prolongement l'une de l'autre. Dans le cas d'un terrain peu pentu, il est généralement implanté parallèlement aux courbes de niveau.

L'organisation se complexifie avec l'implantation en " L " : l'habitation et la grange / étable sont disposées en équerre. L'ensemble est parfois refermé par des bâtiments complémentaires, des murs de clôture, un porche.

L'utilisation au plus juste du site et des matériaux à disposition localement déterminaient également le type de construction :

- basses et trapues sur le Mont-Lozère et les Causses ; les évolutions procédaient par adjonction de bâtiments supplémentaires,
- plus étroites et plus hautes dans les vallées où la place au sol est moins disponible, les transformations se faisaient par ajout mais aussi en surélévation.



Langlade



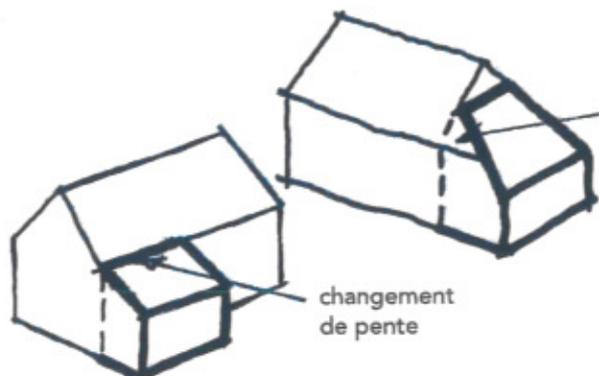
Agrandissement de la famille, logement des grands-parents ou des enfants mariés, changement d'activité professionnelle : autant de raisons qui peuvent un jour entraîner la nécessité de modifier sa maison.

Une maison évolutive est capable de s'enrichir à travers ses transformations. Elle gardera son intégrité si les différentes adjonctions sont réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble en tenant compte de l'homogénéité des matériaux et de la continuité harmonieuse des volumes.

A partir d'une volumétrie de base, les agrandissements peuvent se faire :

- 1- en allongeant le bâtiment
- 2- en élargissant le bâtiment
- 3- en y accolant un bâtiment annexe

Une construction aux façades peu percées se prêtera mieux aux transformations futures.

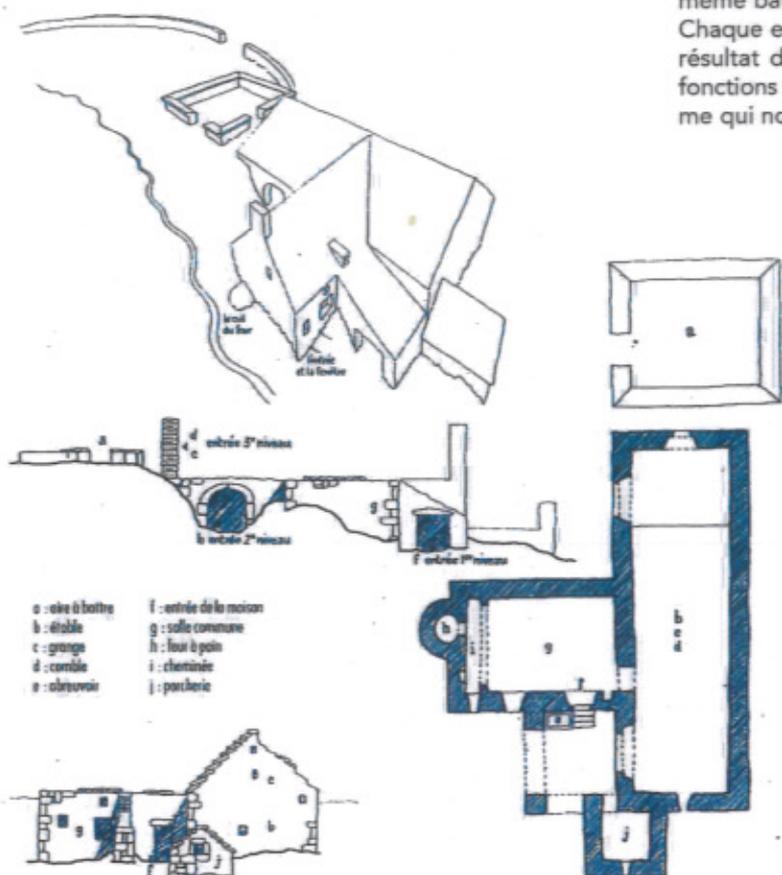


prolongement du pan existant

changement de pente

Des bâtiments optimisés pour leur usage...

Traditionnellement, les hommes, les bêtes et les activités liées à l'exploitation étaient regroupées, soit par superposition dans un même bâtiment, soit par accollement de plusieurs bâtiments. Chaque espace était conçu à la mesure de sa fonction, avec pour résultat des constructions souvent très adaptées aux différentes fonctions agricoles et d'habitation, et empreintes d'un minimalisme qui nous séduit tant aujourd'hui.



La Farelle / Balsièges

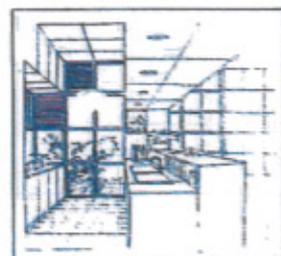
Dessin extrait de «Pierre sur Pierre»
Revue du PNC n°41/42/43-1990

Ces constructions aux volumes diversifiés offrent des variétés d'ambiance qui aujourd'hui encore peuvent nous inspirer des aménagements fonctionnels.

Aussi bien en réhabilitation qu'en construction neuve, nos maisons chercheront à offrir à chaque membre de la famille une vie différenciée qui oscille entre le besoin d'autonomie de l'individu et les nécessités de se retrouver tous ensemble.

Les volumes intérieurs traduiront spatialement la façon de vivre de ses habitants : espaces de travail, de repos, de réception, de rencontre sont définis par des surfaces, des hauteurs de plafonds, des éclairages naturels différents et variés.

C'est à travers une réflexion approfondie sur ses propres besoins que chacun pourra trouver les volumes qui lui conviennent.



Dessins extraits de «Penser l'habité»
M. Eleb-Vidal/AM Chatelet/T Mandoul 1988

Dans l'architecture traditionnelle, l'adaptation des volumes à leur usage donnait naissance à des ensembles fonctionnels et variés à la fois.

Les constructions modernes, souvent uniformisées et peu évolutives ont perdues une dimension : réintégrer la notion de volume permet d'enrichir la composition d'ensemble et ajoute à la qualité de vie.

Habitat groupé :

En habitat groupé, le semi-collectif est à l'échelle des villages traditionnels.

Il présente une hauteur de bâtiment limitée (R+2+combles), proche de celle de la maison individuelle, et un accès propre au logement situé en façade sur rue, de façon à créer un seuil permettant une appropriation et un marquage personnel.

De plus, chaque logement possède un espace privatif extérieur, conçu de manière à être préservé des vues depuis les autres logements.

Les bâtiments sont organisés autour d'espaces extérieurs communs : placette, mail, aire de jeux, fontaine permettant de retrouver la qualité et la richesse des espaces publics des vieux bourgs.



Bâtiments agricoles et industriels :

les dimensions de ces bâtiments sont souvent hors de proportions par rapport aux villages traditionnels. Outre leur implantation, qui doit être soigneusement étudiée pour limiter leur impact visuel dans le paysage, ils gagnent à être composés en plusieurs corps de volumétrie simple afin de respecter l'échelle du site.

Lanuejols

