



Comment aborder le permis de construire

L'objectif du volet paysager du permis de construire

Ce volet doit permettre d'apprécier l'impact visuel du projet.

Il décrit et donne à voir le paysage et l'environnement existants pour mesurer l'impact de la nouvelle construction dans le paysage qu'il soit «naturel» ou bâti. Il justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le paysage de la construction, de ses accès et de ses abords. Les photos et les commentaires devraient permettre de rendre compte du paysage et du relief, et de ses éléments significatifs.

LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE

➤ Dégager les particularités du site

- Identifier l'ensemble naturel : fond de vallée, coteau, plateau. L'environnement bâti ne s'arrête pas aux limites de la parcelle.
- De quel ensemble bâti la maison fera t-elle partie, d'un hameau ancien, d'une extension récente, d'un lotissement, d'un quartier constitué de constructions d'époques différentes?...

Différents cas de figure

Nouvelles constructions en continuité du village



Impact visuel très important



Impact visuel important les constructions sont isolées et visibles depuis les reliefs



➤ Selon le relief, certains éléments vont être plus prépondérants

- **Paysage plat** : c'est l'organisation du regroupement du bâti et l'orientation des habitations qui seront importantes
- **Sur les hauteurs** : les constructions sont très visibles donc l'insertion de la future construction dans le paysage demandera une grande attention car son impact sur le paysage sera très important
- **À mi-pente ou dans les vallées et vallons** : il est important de rester à une même altitude d'implantation que les constructions en place, elle est souvent guidée par l'exposition du versant ou l'existence de zones inondables.

Selon les contextes, certains éléments vont être prédominants; le milieu naturel ou le milieu urbain ne génèrent pas les mêmes approches.

Quelques outils d'analyse

Quels sont les éléments remarquables visibles depuis le terrain à bâtir?
clocher de village, vue sur une vallée, vue sur une voie de chemin de fer...

De quels endroits particuliers le terrain ou le bâtiment est-il visible?
de la place publique, de l'autoroute, depuis le sentier de grande randonnée, du versant opposé de la vallée.

A Les constructions en milieu urbain

TROIS GRANDS TYPES DE PAYSAGES :

● *Le milieu urbain : la rue*

Exemples à proscrire



Mauvaise intégration urbaine



Il y a rupture du front bâti



Dans ce cas, ce sont les limites (clôtures) qui vont créer la façade urbaine.

Recommandations

Eviter un morcellement de l'espace qui ne reprenne pas les caractéristiques des parcelles existantes.

Poursuivre la typologie des constructions.

Maîtriser les limites privées/publiques.

● *La zone périurbaine*

zone de transition entre la ville dense et la campagne, elle accueille les lotissements et les zones industrielles ou commerciales, elle offre une occupation assez dense laissant toutefois place à des jardins autour des maisons ou à des petits espaces verts.

Le terrain autour de la maison permet d'avoir un jardin dont l'aménagement et la clôture deviendra un élément d'intégration dans le paysage de la rue.

Le volet paysager en contexte urbain pavillonnaire

1. *Soit le quartier est déjà bien construit (les photos doivent montrer le contexte bâti) ; la nouvelle construction devra respecter les sens d'orientation générale*

- plan large,
- photos avec des vues de la rue élargies par rapport à la parcelle elle-même.

2. *Démarrage d'un lotissement*

essayer de prendre en compte la trame du lotissement et le bâti au-delà du lotissement.



La construction *verte* respecte les caractéristiques de l'existant, par contre la construction *rouge* ne respecte pas l'orientation générale.

● Le bourg ou le village, en milieu rural

maisons regroupées en petits hameaux parfois isolés, elles offrent de grands jardins ou/et des ouvertures visuelles sur le paysage environnant.

il est primordial de respecter la logique d'organisation du hameau ; orientation du bâti, éléments caractéristiques (murs, porches, haies, alignements végétaux ,...).

Le volet paysager en milieu diffus :

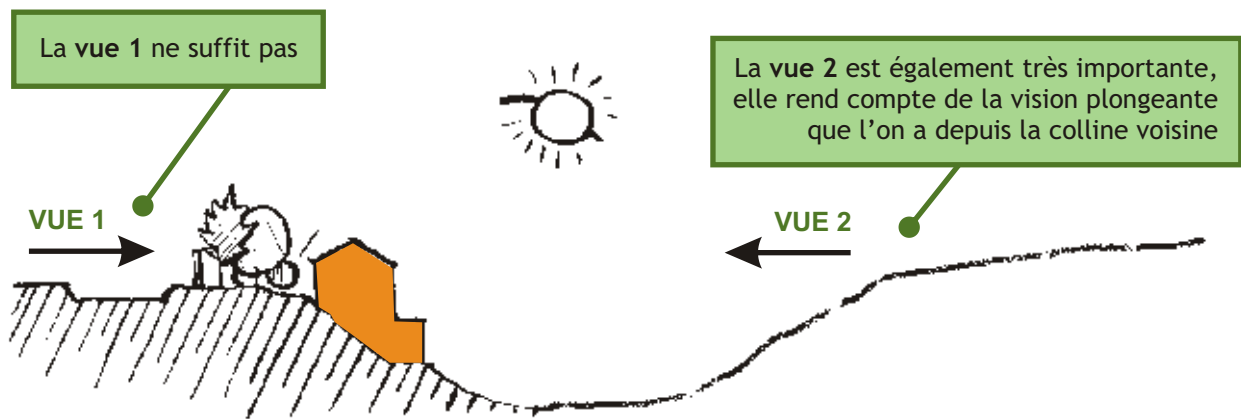
Le volet paysager doit faire apparaître le contexte bâti autour du projet :

- en plan (pour l'orientation du bâti)
- en photo : avec un aperçu du paysage urbain vu par le promeneur, d'une route ou d'un chemin public (pas de vue prise en limite du terrain donnant sur le centre du terrain).

Ces documents permettent de constater la volumétrie de l'existant, l'implantation, l'orientation et de les confronter avec le projet qui s'intégrera manifestement dans l'ensemble ou s'en démarquera. Dans ce cas, l'architecture de la construction se justifiera par une volonté paysagère forte.

B Les constructions en milieu naturel

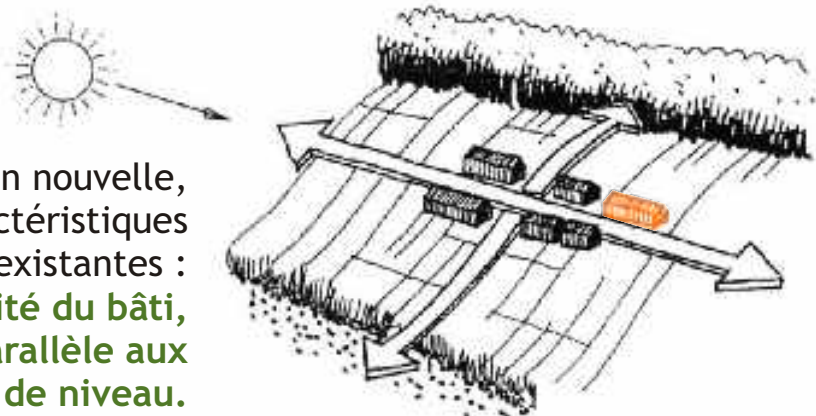
Le volet paysager doit permettre de rendre compte du paysage et du relief, depuis des vues routières mêmes lointaines.



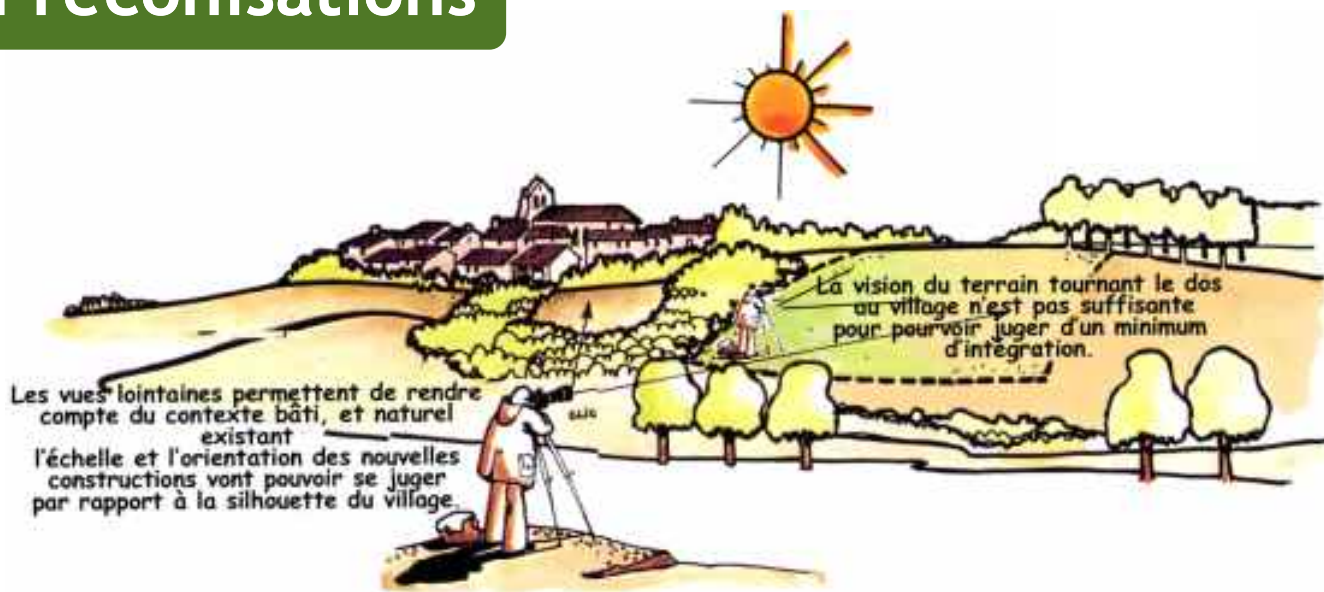
Le volet paysager permet de justifier les choix architecturaux par rapport à tels ou tels traits forts du paysage (verticalité, horizontalité).

Dans le cas de construction nouvelle, elle doit respecter les caractéristiques des constructions existantes :

continuité du bâti,
orientation parallèle aux
courbes de niveau.



Préconisations

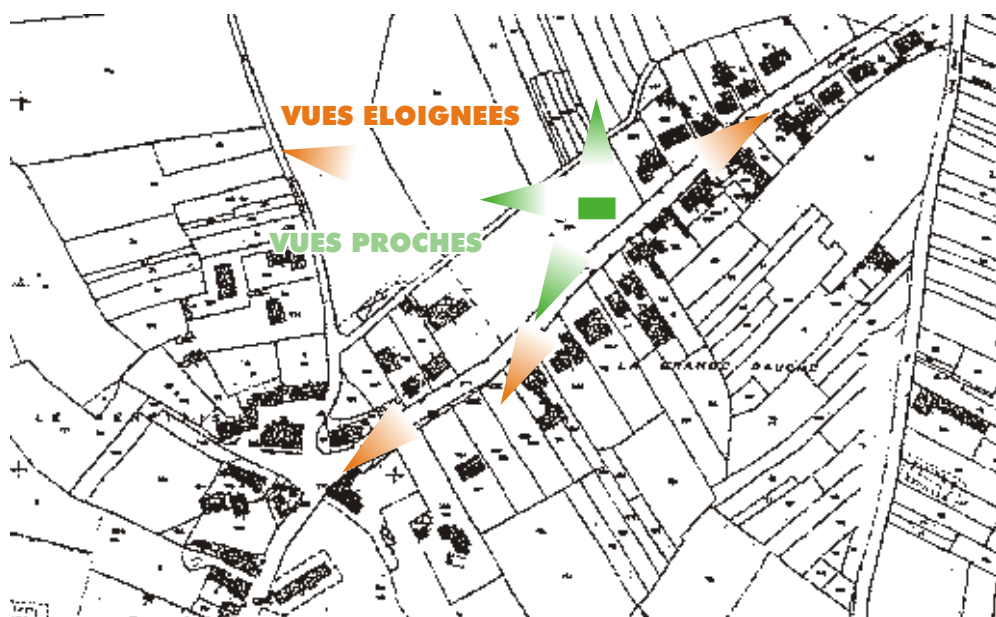


- Le dossier doit obligatoirement comprendre des vues donnant à voir le contexte bâti ou naturel de la future construction.
- Les plans doivent être assez larges pour permettre de juger de l'environnement.

Le volet photographique doit privilégier des vues rendant compte du contexte au-delà de la parcelle elle-même.

Dans cet exemple, les **prises de vues éloignées** rendent bien compte du paysage de la rue, mais également des vues arrières sur le village. Les **prises de vues proches** ne sont pas suffisantes.

Le plan large permet de juger de l'orientation du nouveau bâtiment par rapport au voisinage



copyright CAUE du Tarn - DÉCEMBRE 2004

rédaction & illustrations : CAUE du Tarn - création graphique & mise en page : alpha graph - 81 réalmont - 05 63 45 50 41 - alpha.graph@wanadoo.fr