



MUR DE BARREZ

Conseil pour l'aménagement
des terrains Giraudie

Premiers éléments de réflexion



un bourg centre structurant
un patrimoine naturel préservé
un patrimoine bâti remarquable
des panoramas remarquables
des projets de réhabilitation du centre historique
des projets de requalification des espaces publics



MUR DE BARREZ

à la limite de l'Aveyron et du Cantal,
un plateau granitique du Nord Aveyron
800 m d'altitude

un patrimoine naturel préservé
un patrimoine bâti remarquable

un centre historique implanté sur un éperon
des faubourgs linéaires
un développement pavillonnaire
une continuité d'urbanisation avec Taussac

un bourg centre structurant pour le territoire de la communauté de communes Aubrac Carladez Viadène (700 habitants)

un PLUi en cours : application de la loi Climat et Résilience / lutte contre l'artificialisation des sols / **répartition des surfaces à construire**

des caractères singuliers

- morphologie du bourg
- organisation du bâti,
- proportions des constructions,
- matériaux, clôtures,
- végétation particulière





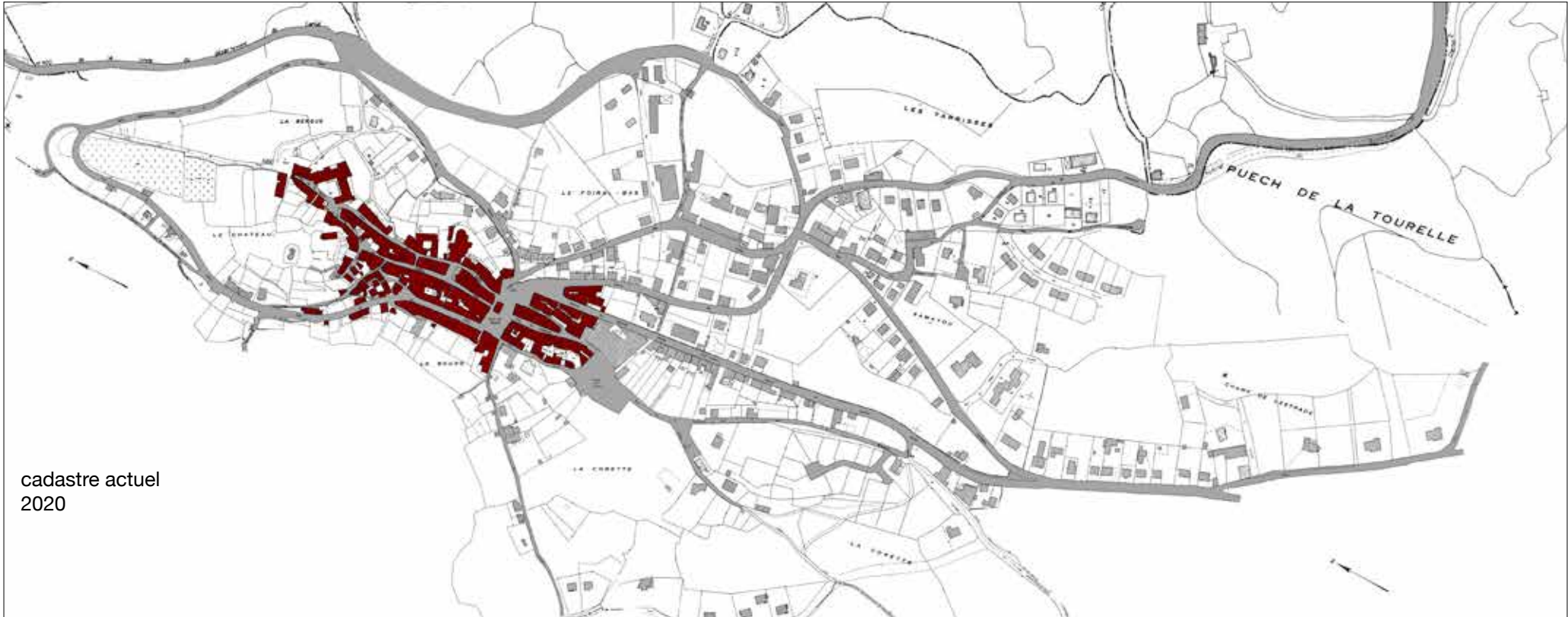
cadastre Napoléonien
début XIX^e siècle

évolution urbaine

un centre historique sur une crête

des faubourgs linéaires

un développement pavillonnaire



cadastre actuel
2020

LE CONTEXTE

les terrains Giraudie

à l'entrée du bourg
à proximité des services, commerces et équipements publics

superficie : environ 1,9 ha de foncier

3 typologies de parcelles

> **parcelles 51-52-53** : maison, jardin, garage accessible par l'avenue Verdier / environ 1350 m²

> **parcelle 147** à forte déclivité, étroite, en contrebas de l'avenue Verdier, accessible par la rue du Carladez / environ 9740 m²

> **parcelles 365+364+50** (grange) accessibles par l'avenue de Brommat / environ 7900 m²

une structure végétale remarquable :
boisements et haie agricole

une exposition sur un versant est

situés dans le périmètre de Monuments Historiques

des questions sur la stabilité des sols / parking longitudinal de l'avenue Verdier et soutènement de la parcelle maison - et la gestion des eaux pluviales /protection des maisons rue du Carladez -

une grange à rénover

un projet d'habitat à programmer et à intégrer dans le bourg





les terrains Giraudie dans le bourg

un site "enclavé"

les accès routiers :
rue du Carladez
avenue de Brommat

des cheminements
peu favorables aux piétons

la stabilité de l'avenue
la déclivité de la parcelle 147

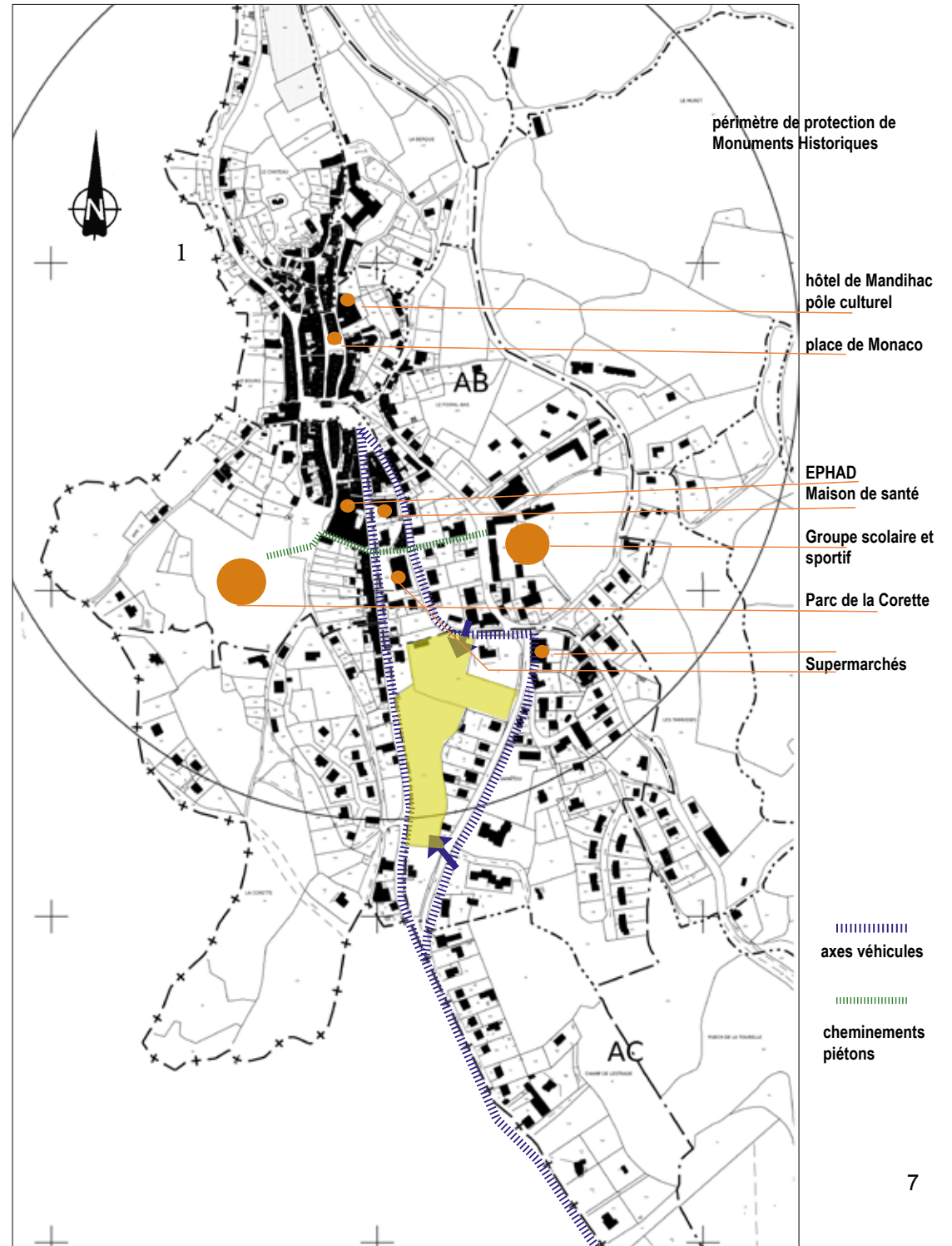


un site “enclavé”

des accès routiers

des cheminements peu favorables aux piétons

une déclivité forte sur la parcelle 147



la déclivité forte de la parcelle 147
la gestion des eaux pluviales / protection des maisons rue du Carladez
la stabilité des sols / soutènement de l'avenue Verdier



le patrimoine végétal :
haie agricole et
boisements remarquables
en centre bourg

/ gestion des eaux pluviales
/ tenue des sols
/ biodiversité
/ qualité du cadre de vie





le patrimoine végétal

les vues sur le paysage lointain, sur le bourg
les vues sur le futur quartier depuis le centre, depuis l'avenue Verdier



CARACTÈRES

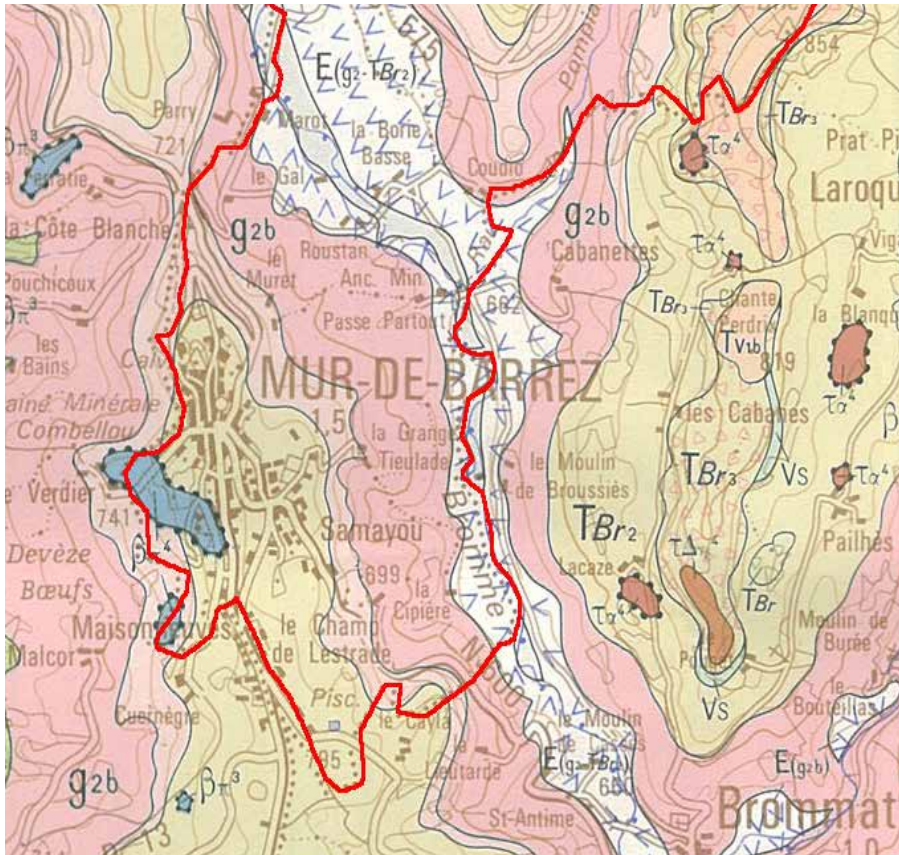
Mur de Barrez

Une géologie particulière

un sous-sol hétérogène qui peut entraîner des risques d'érosion, des mouvements de terrain et altérer la stabilité des fondations.

Une implantation en crête et sur les versants

des panoramas sur le paysage
des dispositifs pour gérer la pente



Une coulée basaltique sur des terrains argileux



Des contreforts massifs viennent conforter la stabilité des murs de soutènement de la place de Monaco.

Adaptation à la pente :
cheminements, escaliers, accessibilité ...



Le rapport à la pente, la rue, le jardin, l'exposition La constitution d'un paysage urbain singulier

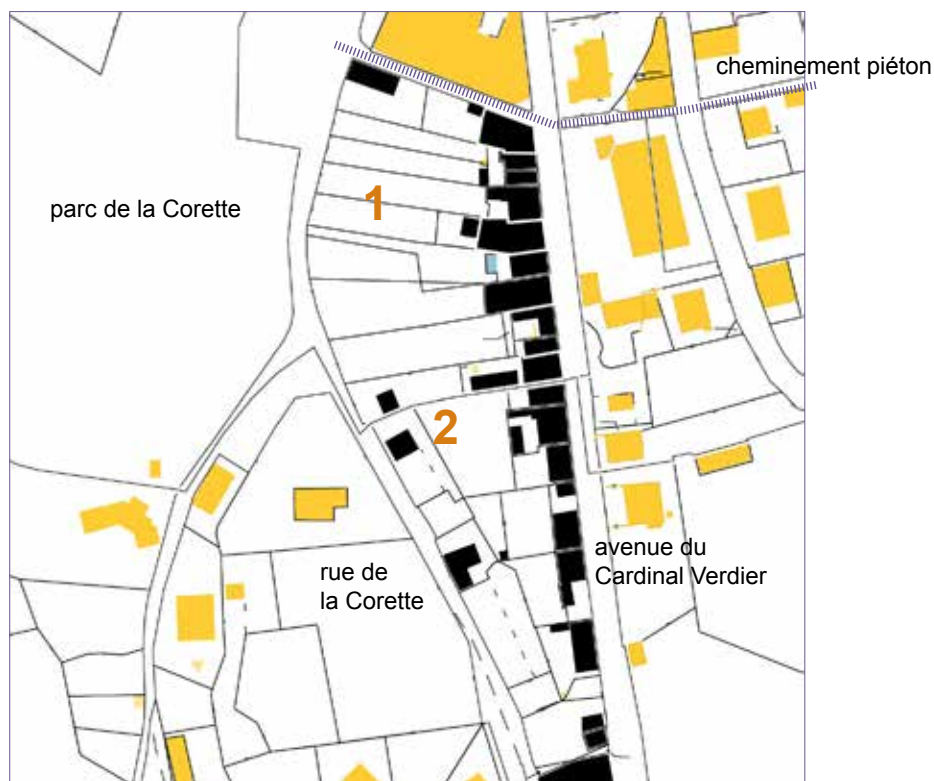
1 Un gabarit du bâti / des jardins en terrasses

Parcelles en lanière dans la pente
Maisons mitoyennes le long de l'avenue
Gabarit commun et compacité des volumes
> Constitution d'un paysage urbain

Utilisation du jardin :

proche maison : terrasse intimisée / sud ouest

haut du jardin : verger, jeux enfants



Le rapport à la pente, la rue, le jardin, l'exposition

2 Des implantations adaptées à la pente

Parcelles en pente partagées entre la rue de la Corette et l'avenue du cardinal Verdier

Maisons implantées perpendiculairement à la rue :
entrée sur la rue ou sur façade sud
façade nord secondaire / peu d'ouvertures
façade principale et terrasse au sud / apports solaires passifs



Simplicité de la rue

Pas de trottoir / Accotement simple permettant le stationnement riverain
Rue au gabarit limité : vitesse limitée, partage de la rue



Implantation des maisons et jardins, soutènements ...
Gabarits des constructions : R+étages
Simplicité et compacité des volumes



Les implantations des constructions se sont adaptées à la morphologie du bourg et à la forte déclivité

depuis l'avenue du Cardinal Verdier :
> accès habitation, garage et terrasse
> escalier vers le jardin et le sous sol



escalier du jardin
avenue de Brommat



Le rapport privé - public

l'alignement et mitoyenneté des façades
les seuils, les pieds de portes,
les clôtures, le végétal ...



Un espace commun de proximité



Des échappées visuelles dans l'avenue Verdier



Végétation : haies, jardins, vergers



Biodiversité

adaptation aux conditions locales : sol, climat, neige..

habitat et nourriture de la faune

haie nourricière : prunellier, églantier, aubépine, lierre ...



clotures perméables > passage de petite faune .. .



Les vues sur le lointain,
sur le proche

sur le paysage lointain
sur le paysage bâti du bourg



le repère du clocher
les jardins

paysage bâti et paysage lointain



passage le long de l'église > effet de découverte



le belvédère du jardin de l'église



LES ENJEUX / DES PISTES DE RÉFLEXION

RÉALISER UNE GREFFE AVEC LE BOURG

La municipalité souhaite proposer un “éco-quartier” au cœur du bourg qui s’intègre au bourg en développant une autre manière d’urbaniser et qui interagisse avec le bourg.

Programme d’habitat

Au-delà du logement, l’habitat fait référence à ce qui donne envie de s’installer dans un lieu : un cadre de vie qualitatif.

- > des logements confortables, sains et économes, des espaces privés extérieurs, intimisés ;
- > la proximité des services et leur accessibilité piétonne sécurisée et agréable ;
- > des espaces communs à proximité pour des rencontres ou des jeux, confortables, abrités, ombragés, sécurisés (limitation de la circulation automobile) ;
- > un cadre de vie qualitatif : vues, végétation, patrimoine bâti ...

Les besoins identifiés à l’heure actuelle

Habitat intermédiaire pour jeunes ménages (pour desserrement familial)

Habitat en location vente, accession à la propriété

Surfaces extérieures des habitations environ 300 à 400 m²

Des besoins de garages pour la population

Une chaufferie commune

Acquisition par l’EPFO des parcelles 147-365-364-50-53

OBJECTIFS

- > Respecter, valoriser la structure paysagère du site
- > Interpréter de façon contemporaine les caractères de mur de Barrez
- > Économiser les ressources (foncier, eau, énergie)
- > Limiter l'impact des aménagements sur l'environnement (voiries, imperméabilisation, gestion des eaux pluviales, biodiversité, rejets)
- > Rechercher la qualité urbaine et sociale (formes urbaines, espaces publics, architecture)
- > Favoriser la diversité sociale (mixer les natures et types de logements)
- > Aménager et construire avec le climat (architecture bioclimatique)
- > Privilégier les circulations douces (marche et bicyclette)
- > Rechercher dans le choix des végétaux, de préférence locaux, la durabilité, la résistance et la facilité d'entretien
- > Promouvoir les énergies renouvelables
- > Mettre en œuvre des principes constructifs durables et les matériaux écologiques et recyclables.

Préserver la ressource en eau

en limitant l'artificialisation des sols et en organisant la rétention des eaux

- > Gestion alternative des eaux pluviales
- > Limiter les surfaces étanchées
- > Préserver les structures paysagères
- > Conserver les boisements et les haies pour leurs propriétés d'infiltration et de rétention des eaux pluviales
- > Limiter les surfaces étanchées :
 - voiries avec un gabarit minimum de chaussée
 - espaces publics, stationnements et cheminements perméables,
 - constructions compactes, toitures végétalisées (?)
 - rétention à la parcelle : cuve ou noue de rétention
 - terrasses et stationnements individuels perméables

Préserver la biodiversité, faune et flore

- > Essences végétales > habitat et nourriture faune locale
- > Clotures perméables > déplacements petite faune (corridors écologiques)
- > Souveraineté alimentaire
- > Limiter l'éclairage public

Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées
Préserver ce boisement qui atténue l'impact des eaux de ruissellement en bas de pente vers les maisons rue du Carladez



Réserver la parcelle 147 à des usages de jardins, de vergers, de gestion alternative des eaux pluviales.

Compte-tenu de la forte déclivité de cette parcelle, de son importance pour la gestion des eaux pluviales, de la nécessité de réduire le risque pour les habitations rue du Carladez et l'artificialisation des sols, il semble préférable de développer l'habitat sur la parcelle 357, au moins dans une première étape.



La présence de la haie agricole dense en limite des parcelles 147 et 365 et les boisements en pied de pente de la parcelle 147 sont des éléments à préserver au regard de la tenue des sols, de l'infiltration des eaux de ruissellement, de la biodiversité et de la qualité du cadre de vie.

Vue depuis l'avenue Verdier sur la parcelle 147

Optimiser le foncier, différencié pour des fonctions d'habitat et aussi de cadre de vie, de gestion des eaux pluviales, de biodiversité en ville ...

- > rechercher une mixité générationnelle : habitat groupé, intermédiaire pour jeunes ménages / habitat pour familles
- > vérifier le type de logements, le nombre et les surfaces envisagées
- > proposer un habitat économe en foncier et en énergie

Garder le maximum de perméabilité aux sols : aménagement et constructions

gabarit de voirie limitée / noues de rétention / pas d'âne piétons / sols gravillonnés ou mélange terre-pierre / compacité des constructions/ terrasse /stationnement / abri véhicules

Faciliter les déplacements doux pour dissuader l'usage de la voiture :

sol unique, réduction du gabarit de la voie circulée,
accès piétons vers le centre ville et les équipements, services et commerces
envisager la requalification des espaces publics majeurs du bourg

Faciliter les accès piétons et/ou cycles aux services

du centre bourg, groupe scolaire et sportif, maison de santé ...

Construire avec la pente et avec le climat (vent, neige ...)

Implantation, exposition, accès, espaces extérieurs (jardins, terrasses..)
rapport à la rue, aux espaces collectifs

Concevoir des espaces publics de proximité, facteurs de lien social, sans voitures.

- > Limiter l'accès des véhicules pour des raisons d'économie et de cadre de vie.
- > Contenir le stationnement
- > Organiser la distribution des logements de façon à limiter la circulation automobile (et le coût des infrastructures) pour proposer des espaces individuels et/ou communs de jeux, de rencontre, de jardins ..
- > Réhabiliter la grange : espace collectif ou espace privé à définir

Préserver et valoriser les vues
lointaines, proches et réciproques entre
le centre historique et le futur quartier

Organiser le bâti de façon à
laisser des échappées visuelles

S'intégrer architecturalement au
regard du patrimoine bâti
(périmètre MH) , tout en développant
une architecture contemporaine
adaptée aux enjeux économiques
et écologiques.

Vue sur le bourg et les toitures de l'avenue

Vue sur le collège



Vue plongeante sur le site depuis l'avenue Verdier



RÉFÉRENCES

EXEMPLES D'OPÉRATIONS



PLAN DU R+2

un lieu de vie

vues / espace commun
espaces privés



PLAN DU RDC

Logements sociaux

Studio

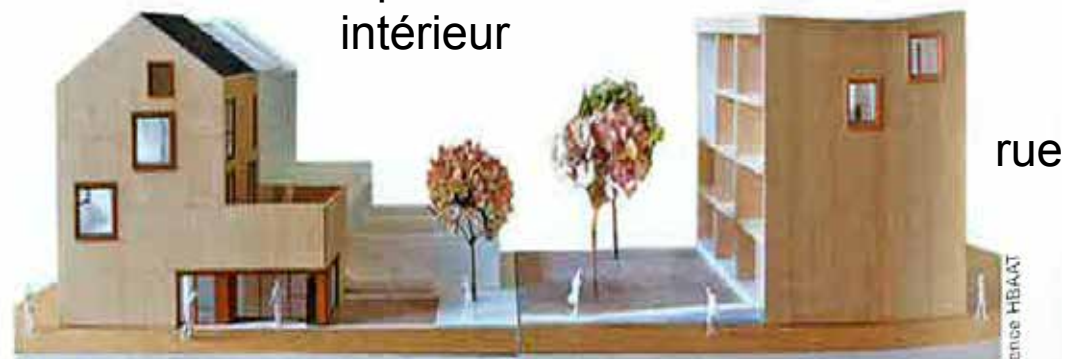
T2

T3 duplex

coursive de desserte
terrasse privative

espace collectif
intérieur

rue



rue

faciliter les parcours piétons

Création d'escaliers publics et distribution des logements



renaturer une parcelle : un verger de 40 arbres
gérer les eaux pluviales / s'inscrire dans la pente
créer des espaces communs



une interprétation contemporaine des caractères architecturaux traditionnels : gabarit des constructions, compacité, implantation..

St Barthélémy de Séchilienne - Isère

Qualité architecturale des bâtiments et de leur intégration dans le site et finesse des interventions des aménagements paysagers qui proposent la renaturation de la rivière, jusque là busée, ainsi que la création d'un verger d'une quarantaine d'arbres. / CAUE 38



Nicolas DEBICKI, Antoine PETIT (L'atelierPNG architecture) et Jérémv HUET. (L'atelier des Cairns paysagistes)

gérer les eaux pluviales /
créer des espaces communs /
diversifier l'offre d'habitat



SAINT-CLAR
Gers

Jean Yves Puyo
architecte urbaniste

une place / bassin de rétention

des logements collectifs

des cheminements piétons vers le bourg



SAINT-CLAR
Gers

Jean Yves Puyo
architecte urbaniste

clôtures et plantations /

assurer une trame verte en ville

préverdissage des limites entre parcelles
éco-lotissement Le Frêne à Laguiolle
Jean Yves Puyo architecte urbaniste



gérer le stationnement

Stationnement public

Un sol perméable, un simple arbre d'envergure suffisante, suffisent à proposer un stationnement à l'ombre. En l'absence de véhicules, cet espace peut recevoir d'autres usages.



Stationnement privé

Dessiner les implantations et les accès privés dans le projet.

Le garage et l'auvent sont à proximité de la rue, sans clôture et sur un sol en gravier. La liaison avec la maison, en léger retrait, se fait par un porche.



faire avec l'existant pour composer un lieu de vie



Avant : un frêne dans une pature

Projet : Le frêne est l'élément autour duquel s'organise une petite place en herbe (préservation des racines de l'arbre) à l'échelle du projet.

Le Frêne - Laguiole Jean Yves Puyo
architecte urbaniste



topographie, parcours de l'eau
voirie et accès automobiles



découpe des lots (surfaces de 400 à
1300m²)

Le plan de composition du lotissement est issu de l'analyse du site : topographie, parcours de l'eau, structures paysagères, vues, exposition, vents dominants ...pour proposer gestion des eaux pluviales, accès automobile et piéton, découpe des lots, implantation des constructions, espaces collectifs...

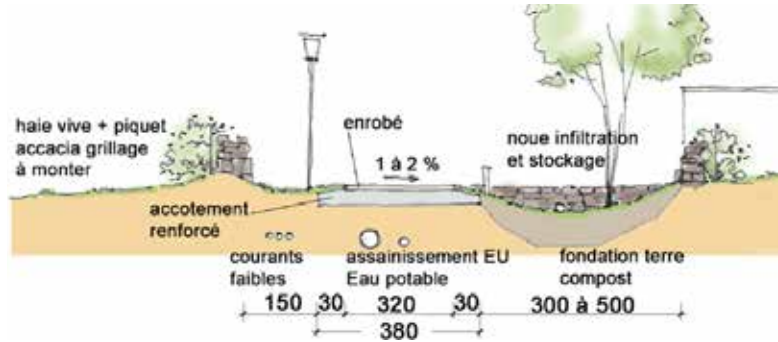


- 1 La rue de Lacaune
- 2 La rue intérieure
- 3 Le chemin des potage
- 4 La place du Frêne
- 5 La placette du Calvair
- 6 L'Enclos
- 7 Les jardins partagés

limiter l'imperméabilisation des sols / créer des espaces communs de proximité



Coupe sur la rue :
gabarit de la chaussée goudronnée réduit au maximum: (3m20 correspond à la largeur de l'étrave du chasse-neige)
Noues de rétention latérales et accotement renforcé



Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert



Bassin de rétention paysager le long du chemin piéton qui rejoint le bourg.

Une gestion différenciée : autour du frêne, le sol est resté en herbe pour préserver la perennité de l'arbre. En attendant la maturité des graines, l'herbe est fauchée aux endroits de passage.

Les noues de rétention sont fauchées 3 fois / an



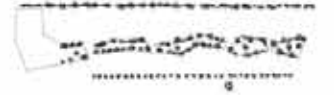


un autre modèle d'habitat

Inscrire le futur quartier dans le **paysage du plateau**, en s'appuyant sur la **trame bocagère** existante : les haies déterminent l'orientation de l'aménagement d'ici et là, évitant que **l'armature verte**, les déplacements doux de type **marche ou vélo** soient favorisés, les **noeuds d'infiltration** et les faibles surfaces imperméabilisées facilitent la gestion des eaux pluviales. Cette armature assure également le maintien de la **biodiversité locale** (faune et flore).



Créer des **lieux de convivialité** au coeur des espaces résidentiels, grâce à une **parc interstitiel** qui, à l'image d'autres espaces existants sur la commune, agit comme une **respiration entre les espaces construits** où l'on peut à la fois cheminer, jouer, déjeuner, se reposer, jardiner : un lieu au calme, verdoyant et adapté pour **partager entre voisins**.



Les **coudercs**, places « polyvalentes » qui l'on trouve traditionnellement dans les villages angevins, s'articulent autour du parc et permettent de **mutualiser les stationnements**, mais sont aussi de véritables **extensions des parcelles** sur l'espace public, pouvant accueillir des tables pour une fête, une partie de pétanque...



Répondre à la **diversité des besoins** de la population en matière de logements : parcelles de **maisons individuelles** de taille variable, habitat **individuel groupé**, habitat **intermédiaire**, petit collectif.



Relier le quartier avec Flavin et ses alentours : par des chemements agricoles en s'appuyant sur des éléments constitutifs du paysage flavinois : les **chemins agricoles** au Nord, le **Prat Long**, zone humide et campagne autour du ruisseau qui rejoint le **coeur de la commune**, tout comme le chemin du cimetière. La mise en place de **venelles** et du parc participent à la **mise en réseau** des chemements.



Commune de FLAVIN - Concours de Maîtrise d'Oeuvre pour l'ECO LOTISSEMENT des PETASSATS

CRÉER UN LIEU DE VIE

GESTION DES EAUX PLUVIALES

nœuds sur les limites séparatives le long du parc :

- infiltration sur le site
- rétention d'eau pour le développement des haies séparatives

réaménagement du bassin d'orage en espace partagé :

- révéler le cycle de l'eau
- créer un espace de convivialité et d'agrément pour les habitants qui participe à la qualité du cadre de vie de la commune



FAVORISER L'ÉCO-CONCEPTION

composer avec le site :

- profiter de la haie au Nord pour protéger les habitations des vents froids
- utiliser la végétation pour créer des masques protégeant du soleil

orientation des parcelles sur l'axe Nord/Sud :

- apports solaires importants au Sud
- ventilation naturelle facilitée
- réduction des effets d'ombre portés des bâtiments entre eux
- encourager la mixité et la compacité des constructions



DES ESPACES ET DES USAGES

des espaces intermédiaires polyvalents :

- agencement variable des garages pour créer des retdents et des ouvertures ou séparations sur l'espace public et hiérarchiser le stationnement.

- le caractère «informel» du coudeur permet l'extension de l'espace privé sur l'espace public (sortir une table, espace de jeu pour les enfants, ...)

le jeu des clôtures :

- L'emploi de haies sur l'épaisseur plutôt que la hauteur permet de créer des filtres (vues, intimité) entre espace public et espace privé
- La ganivelle entre les parcelles crée une séparation entre les voisins, garantissant l'intimité

un quartier en réseau :

- le parc interstitiel devient la colonne vertébrale du quartier, desservant tous les espaces et reliant les chemins qui rejoignent Flavin ou la campagne



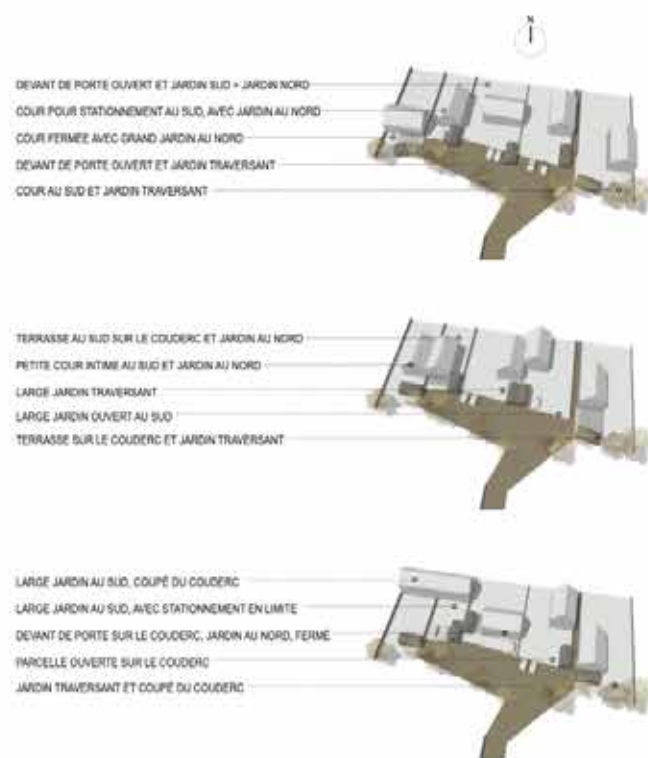
LES APPORTS DE LA CONCERTATION

un parcellaire modulable :

l'espace modulable proposé sur les coudeurs permettra de nombreuses possibilités d'agencement suite à la concertation. L'orientation des parcelles au Sud autorise le glissement des limites séparatives d'Est en Ouest afin d'ajuster les surfaces proposées aux futurs habitants

une grande souplesse d'aménagement :

la forme des parcelles et la polyvalence des coudeurs permettra différentes appropriations de l'espace, en faisant varier les implantations des maisons et des garages : jardins plus ou moins grands, au Sud ou au Nord, ouverts ou fermés, cour devant la maison ou simple devant de porte...



- DEVANT DE PORTE OUVERT ET JARDIN SUD + JARDIN NORD
- COUR POUR STATIONNEMENT AU SUD, AVEC JARDIN AU NORD
- COUR FERMÉE AVEC GRAND JARDIN AU NORD
- DEVANT DE PORTE OUVERT ET JARDIN TRAVERSANT
- COUR AU SUD ET JARDIN TRAVERSANT

- TERRASSE AU SUD SUR LE COUDEUR ET JARDIN AU NORD
- PETITE COUR INTIME AU SUD ET JARDIN AU NORD
- LARGE JARDIN TRAVERSANT
- LARGE JARDIN OUVERT AU SUD
- TERRASSE SUR LE COUDEUR ET JARDIN TRAVERSANT

- LARGE JARDIN AU SUD, COUPE DU COUDEUR
- LARGE JARDIN AU SUD, AVEC STATIONNEMENT EN LIMITE
- DEVANT DE PORTE SUR LE COUDEUR, JARDIN AU NORD, FERME
- PARCELLE OUVERTE SUR LE COUDEUR
- JARDIN TRAVERSANT ET COUPE DU COUDEUR



MATÉRIAUX

AMBIANCES



un hameau intergénérationnel

“La Maisonnée”

commune de THEGRA - Lot

OPDHLM du Lot / Philippe Bergès architecte urbaniste



Philippe Bergès
Architecte
architecture
urbanisme
paysage
environnement

des caractères architecturaux et urbains interprétés de façon contemporaine : espaces communs, matériaux, couleurs, maison à étage ..

à l'entrée du hameau : l'ancienne grange, jardins regroupés et jeux d'enfants

Programme de "La Maisonnée"

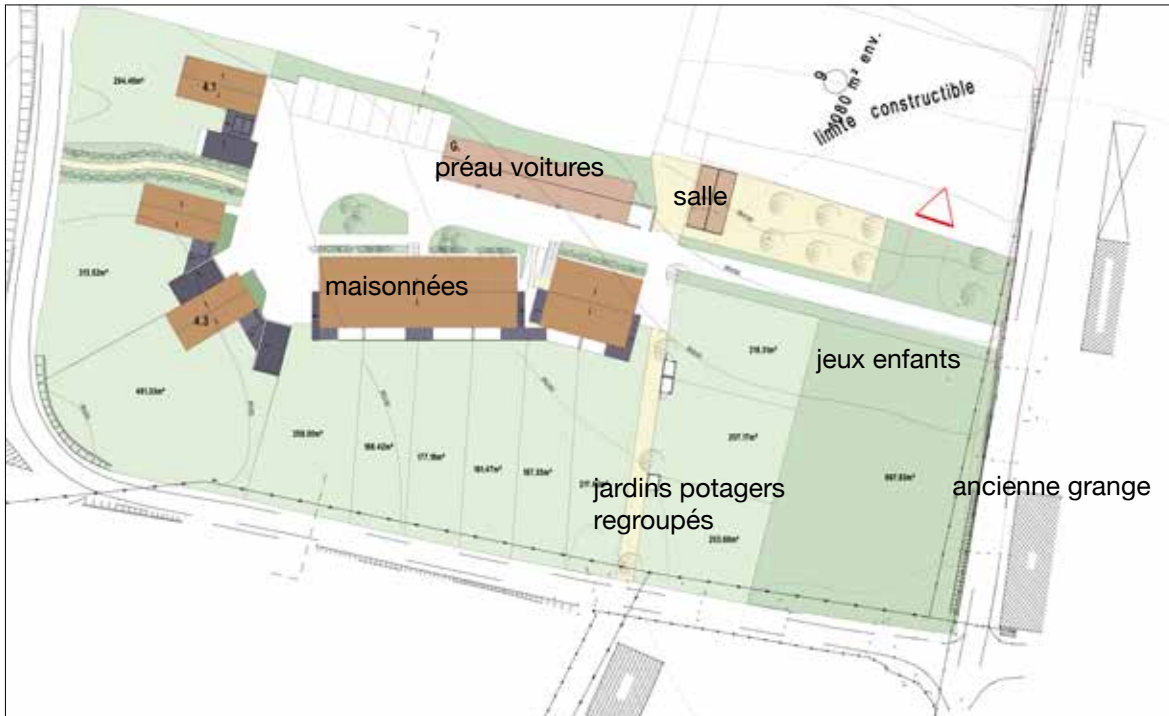
- 3 T4 maisons individuelles mitoyennes par les annexes
- 3 maisonnées avec accès individualisés
 - 1 x T4 avec loggia à l'étage,
 - 2 x T2 logement senior au rz de ch.
- jardins regroupés et jeux d'enfants
- petite salle commune
- hangar à voitures



le chemin vers l'école et le village

côté jardin : maisons individuelles et maisonnées





salle commune



côté cour commune : le préau à voitures qui peut devenir une halle pour des repas de voisins
la petite salle commune avec cheminée, qui est un lieu de garderie des enfants, un foyer personnes âgées, les jardins potagers regroupés, l'aire de jeux d'enfants





concevoir en fonction d'un site

seuils, terrasses, espaces privés, espaces communs

accès et stationnement

habitations + espaces
privatifs

espaces communs



accès individualisés et stationnement visiteurs au nord
terrasses, jardins privatifs et parcelle commune au sud



Roquebrune - Gages Montrozier -12-
Hondelatte -Fagart - Duprat
architectes urbanistes -1975

réaliser une greffe bâti et espaces publics



Castelnau Montratier - Lot
6 maisons groupées
Office HLM du Lot
Grima Gouwy Rames architectes



s'intégrer dans un village

> par l'architecture

La volumétrie générale des habitations, leur regroupement sous un même toit, la nature des matériaux, facilitent l'insertion de ces nouvelles constructions dans le contexte villageois.

> par les espaces publics : une place à l'échelle du village

L'adaptation des bâtiments à la topographie dessine la place qui offre des vues sur le village. La création d'une place qui distribue six maisons, inscrit l'opération dans le tissu urbain du village. Le mur de soutènement de la place vient structurer la rue qui longe la place, à la manière des autres rues du village.

créer un lien réciproque avec le village

L'insertion dans la pente en limitant les terrassements, et la mise en oeuvre de la technique du béton cyclopéen en pierres de récupération, participent à l'économie du projet. Moins coûteux et plus pérenne que des enduits, le soubassement en béton de pierres donne une assise à la construction et une échelle urbaine à la place.

Un passage central dessert quatre maisons regroupées et encadre la vue sur le village. Les logements disposent d'une terrasse côté sud avec vue sur le village et d'un jardin à l'arrière, planté d'un cerisier. Deux maisons isolées complètent l'opération à l'est de la parcelle.



offrir un habitat social individualisé et qualitatif

L'attention portée aux usages, le soin apporté aux détails de construction, assurent une dignité et une qualité de vie à cet habitat regroupé, dense, souvent difficile à envisager en milieu rural.



Garage sur la place / Cave - cellier



Terrasse / Entrée individualisée



UNE PROPOSITION

Mission de maîtrise d'œuvre urbaine :
une étude de faisabilité urbaine, architecturale pour identifier les conditions de réalisation (préciser le programme et les principes urbains et techniques)

Compétences : architecte urbaniste paysagiste / BET
afin de solliciter un opérateur sur un programme

Préalables

Surface disponible au PLUi

Programme d'habitat et ambitions environnementales

Étude de sols

Relevé topographique

Capacité de la Station d'épuration

Les parcelles 51-52-maison & jardin seraient acquises par un privé avec qui sera envisagé la possibilité de réserver un passage piéton vers l'avenue du cardinal Verdier

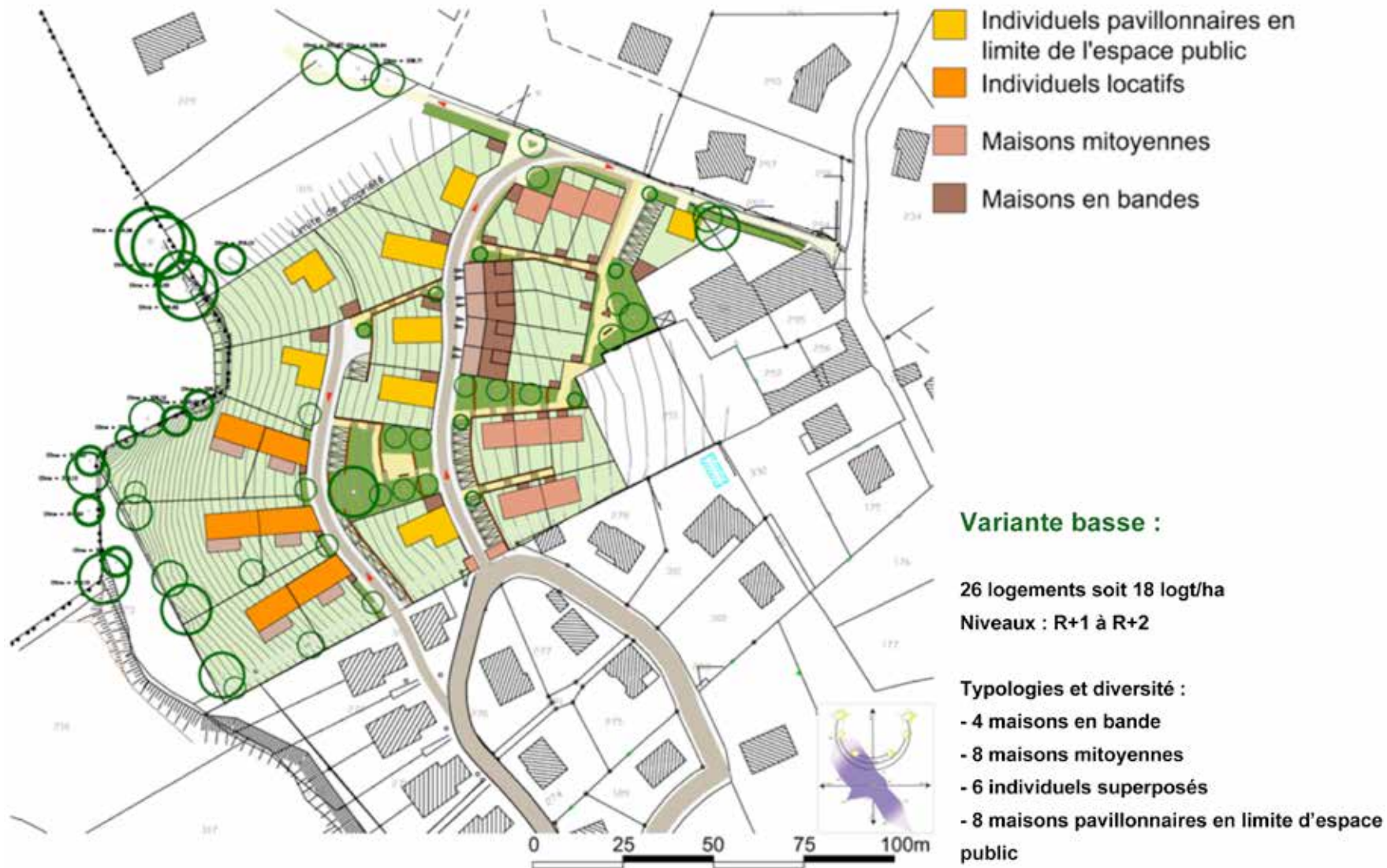
Étude de maîtrise d'œuvre urbaine

Jean Yves Puyo architecte urbaniste
Commune de Tulle - Corrèze

des principes d'aménagement adaptés au lieu,
aux contraintes techniques et au programme



une offre d'habitat diversifiée, alternative et économe

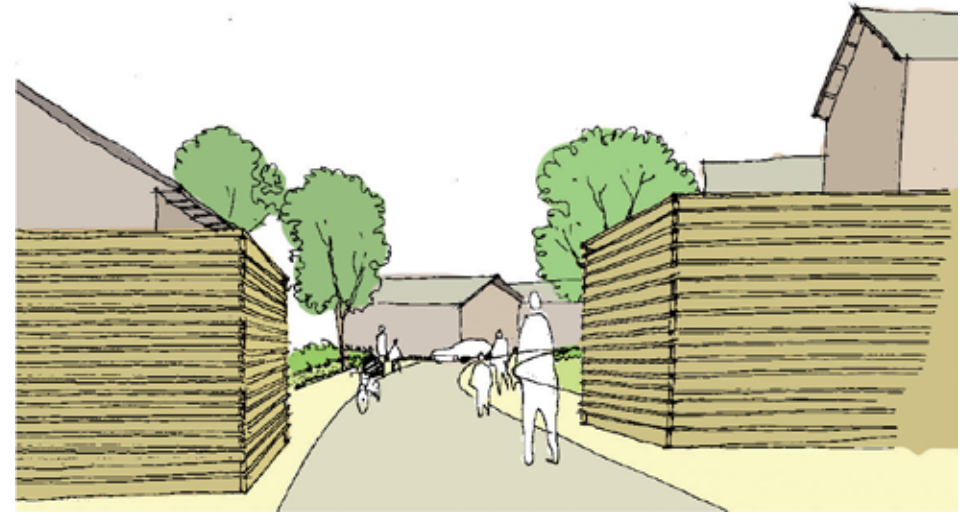
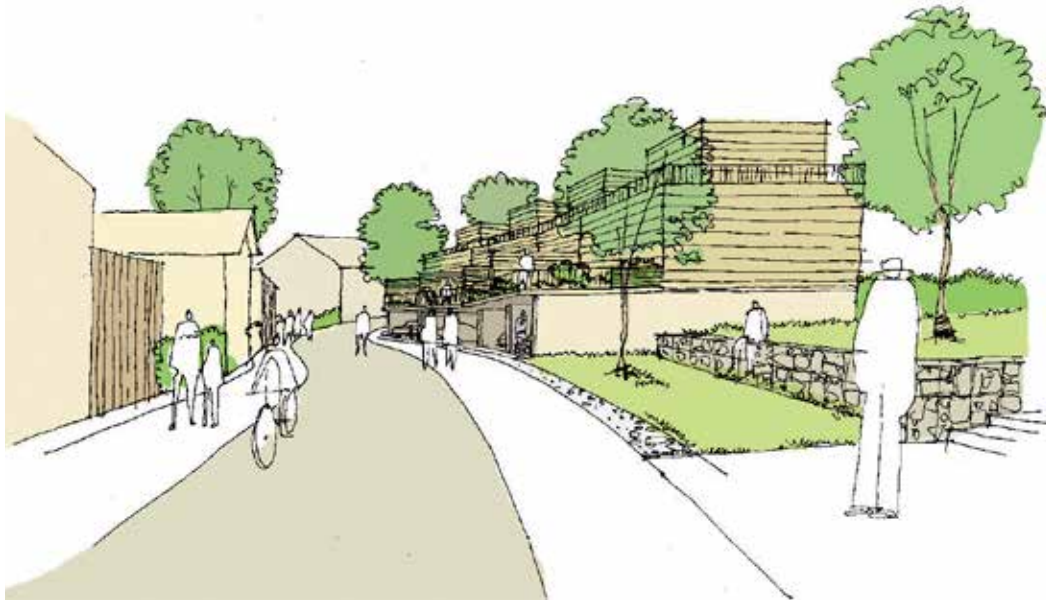


une insertion dans le site

des propositions d'organisation,
d'implantation, de gabarit des constructions
et des espaces



simulation



des croquis d'ambiance pour illustrer les potentialités

habitat groupé, collectif, individuel
jardins privé étagés dans la pente
traitement des rues ...

jardin public et cheminements piétons,
structurés par des murets de soutènement qualitatifs

