

S'implanter en frange d'espaces agricoles.

S'adresser au grand paysage.

Le réseau hydraulique du territoire de Bouc Bel Air crée un milieu humide de plaine propice à la production agricole.


La pression foncière et l'évolution des modes de production ont amené et continuent à redimensionner ces espaces, à en redessiner les contours.

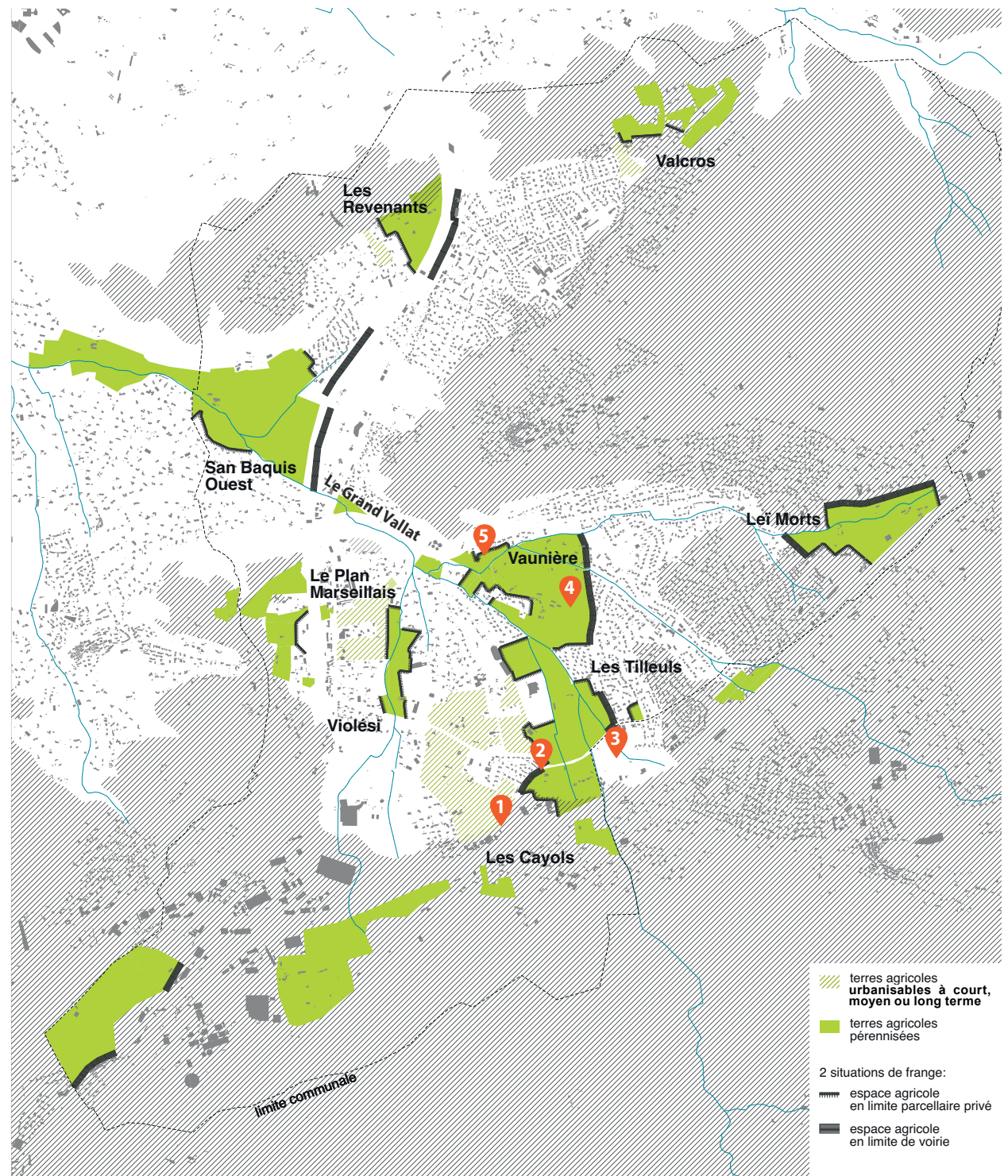
Ces contours, autrement dit les espaces de contact entre urbain et agricole, constituent des situations singulières qu'il convient d'identifier et dont il faut tirer partie dans l'aménagement des parcelles, de quartiers, de la ville. Faire dialoguer deux mondes qui s'ignorent : l'urbain et l'agricole, permet de retrouver des qualités de vie, d'habitabilité propre à la spécificité d'un site.

Les franges identifiées jouxtent des parcelles urbanisables et en interface avec un espace agricole.

QUARTIERS - LIEUX :

Valcros - Les Revenants - San Baquis Ouest - Le Plan Marseillais - Violési - Vaunière - Les Tilleuls - Les Cayols - Lei Morts.

 principales situations illustrées



L'interface entre parcelle bâtie et terre agricole constitue une situation toute singulière à double titre :

- d'une part parce qu'elle représente une plus-value en terme d'agréments à valoriser dans l'aménagement de la parcelle ou du quartier,

- d'autre part parce qu'elle construit la limite de la ville, de l'urbain. Dessiner les contours de cette interface signifie alors dessiner «la fin de la ville» dans son interaction avec les espaces non bâtis.

Je construis les limites de la ville.

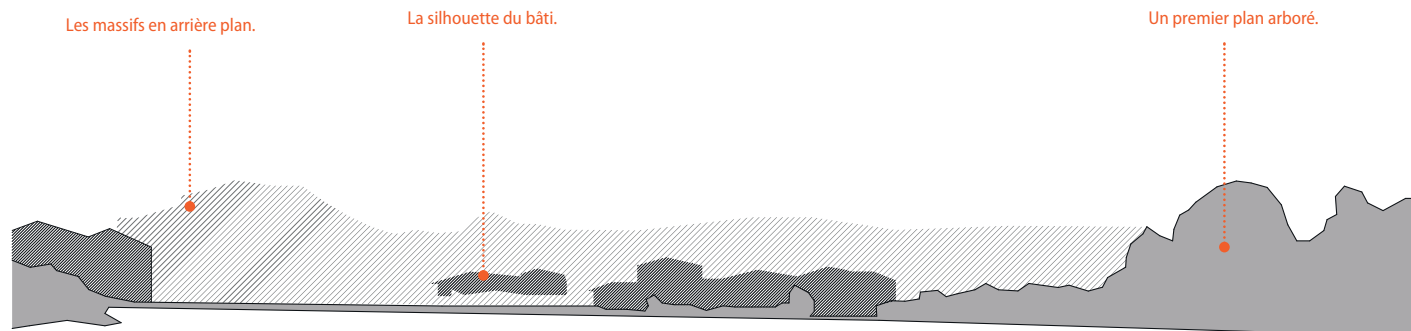
A l'échelle du quartier, et même de la ville, l'enjeu est double :

- il s'agit à la fois de signifier dans le grand paysage que la ville prend fin pour laisser place aux espaces agricoles.

En ménageant cette imbrication, cette interaction entre ville et nature, on construit une limite singulière qui ne peut être aménagée de la même

manière qu'une limite séparative au sein d'un tissu urbain constitué. C'est l'occasion de proposer un mode d'habiter spécifique : en aménageant par exemple, à l'échelle d'un projet d'ensemble, des espaces communs (jardins partagés, espaces d'agrément, cheminements piétons, etc.) comme espaces intermédiaires entre logements et agriculture, ou encore des terrasses, des baies vitrées, à l'échelle du logement, qui ouvrent sur «le grand paysage», conférant aux pièces à vivre une sensation d'ouverture.

- affirmer cette limite, la dessiner par le projet architectural et urbain, assure aussi une pérennisation dans le temps de ces espaces agricoles. A terme, des projets d'agriculture de proximité peuvent se développer, avec la mise en place de circuits courts. On pose alors les conditions pour une ville durable, pour une meilleure habitabilité.



Mettre en dialogue des typologies d'espace pour plus d'agréments.

1 Le bâti contribue à modifier les paysages, participe du dessin des limites de la ville.



J'aménage un quartier.

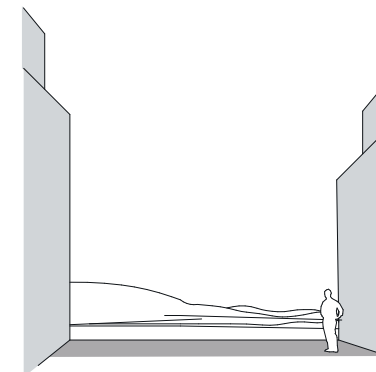
Penser un quartier en interface avec un espace agricole est l'occasion de proposer un mode d'habiter spécifique.

L'implantation du bâti peut permettre de cadrer des vues sur l'agriculture, le lointain. Des espaces intermédiaires peuvent être aménagés avec des pratiques propres au lieu (jardins partagés) et des espaces d'agrément (pouvoir s'asseoir et profiter de la vue dégagée). Une imbrication forte entre agriculture et urbain pourrait être ainsi pensée, tirant partie de la présence de terres fertiles, allant jusqu'à la mise en place d'un projet agricole (vente directe accessible depuis les quartiers, etc.).

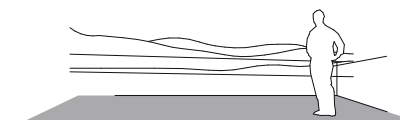
2

Une opération d'aménagement, un projet de construction peut tirer partie du site :
- en ménageant des vues et des espaces extérieurs protégés.

Depuis des cours ou des jardins.

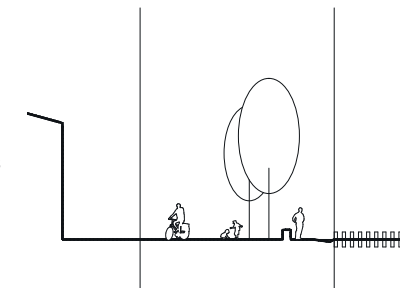


Depuis des terrasses ou des balcons.

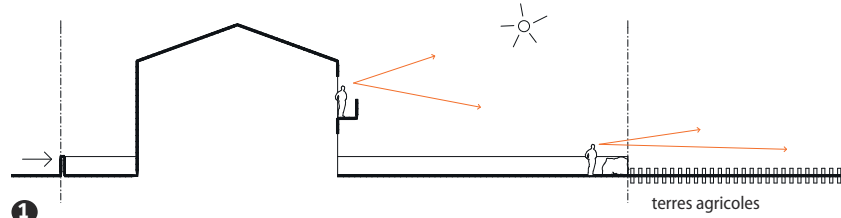


3

- en valorisant les espaces d'interface : cheminements modes doux, pratiques de jardinage, mobilier urbain (bancs).

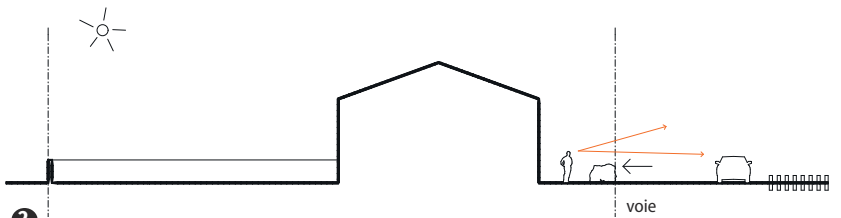


J'implante mon logement, j'aménage ma clôture sur l'espace agricole.



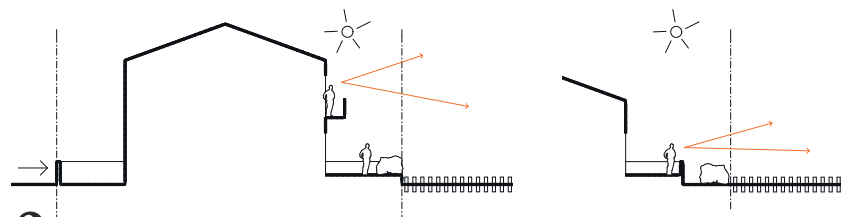
1

Un jardin au Sud :
Le jardin s'inscrit en continuité des espaces agricoles. Ceux-ci proposent alors une continuité visuelle, une sensation d'espace. Pour préserver les vues, la clôture (grillage + haie) ne doit pas s'élever à plus de 1 ou 1,5m de hauteur.



2

Un seuil entre la route et le logement.
Dans le cas d'une voie de desserte locale, située entre la parcelle et l'espace agricole, un recul peut être aménagé sous la forme d'un seuil, espace de transition entre grand paysage et logement.



3

Des terrasses au Sud :
- **La surélévation** constitue une manière de traiter le seuil entre les deux types d'espace. Cet aménagement considère l'agriculture comme un paysage à observer, au même titre qu'une fenêtre sur la mer.

- **Recul + surélévation :** La clôture prend la forme d'un massif végétal de bas et moyen développement. La surélévation de la terrasse accompagne la mise à distance des limites séparatives et constitue une composante de la clôture.



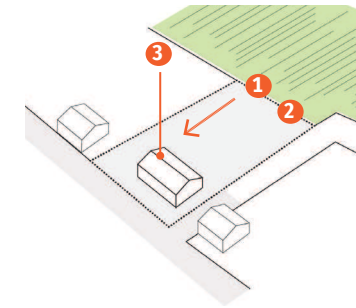
Les façades ouvertes sur les espaces agricoles offrent des vues dégagées.



Les jardins s'inscrivent en continuité des espaces agricoles. Une clôture ajourée préserve une grande co-visibilité entre ces deux types d'espaces.



L'aménagement du point de rencontre entre bâti et agricole prend la forme de terrasses. Ce type d'aménagement est approprié dans le cadre d'une opération d'ensemble.



- 1 LA RELATION OUVERTE AU PAYSAGE AGRICOLE
- 2 LA COMPOSITION D'UNE LISIÈRE EN INTERFACE DE L'ESPACE AGRICOLE
- 3 L'IMPLANTATION DU BÂTI EN ZONE INONDABLE

1 LA RELATION OUVERTE AU PAYSAGE AGRICOLE : COVISIBILITÉ

Dans une situation de co-visibilité forte avec les espaces agricoles, les parcelles à bâtir s'inscrivent dans un paysage ouvert, un dialogue frontal s'instaure entre le bâti et l'étendue agricole.

On peut envisager plusieurs manières d'aménager cette situation :

- sur des parcelles étroites ou dans le cas de maisons individuelles groupées ou collectives, des terrasses peuvent s'ouvrir sur l'espace agricole. Elles jouent alors le rôle d'espace intermédiaire entre grand paysage et urbain. Une surélévation de la terrasse et/ ou un recul avec l'aménagement d'une bande plantée permettent de marquer la limite séparative.
- des jardins au Sud s'inscrivent en continuité des espaces agricoles.
- des seuils au Nord peuvent être aménagés en continuité des espaces agricoles.

L'ensemble de ces cas permet d'aménager la clôture de manière singulière. La limite séparative peut être marquée par un fossé ou par la plantation d'une strate arbustive (1 à 1,5m de hauteur max.). Dans le cas d'un recul, un muret peut être envisagé. Cet aménagement permet de maintenir le caractère ouvert des paysages.

Un soin particulier sera alors porté à la façade, favorisant la simplicité des volumes et des matériaux. On privilégiera des façades largement ouvertes (vues depuis les terrasses et les baies).



1

Composer sa lisière végétale

1 Rideau
On peut par exemple installer un rideau d'arbres ou de grands arbustes en taillis que l'on peut laisser croître en haie libre ou former à sa guise en les taillant. Ils formeront un écran ajouré, protecteur mais laissant passer la lumière et deviner le jardin à travers les branchages.

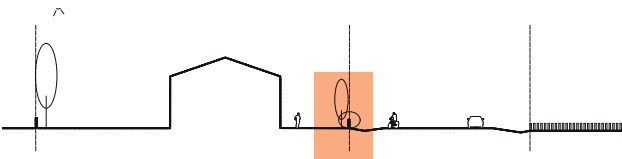
2 Cadrage : voir et se protéger
L'alternance de variétés de tailles distinctes permet de cadrer des vues sur le grand paysage, tout en se protégeant. On peut envisager toutes sortes de variations, formes régulières ou irrégulières, percée vers l'étendue agricole dans la perspective d'une fenêtre et brise vue cachant les pièces intimes de la maison, dans le cas d'une situation en bord de route par exemple.

3 Profondeur de champs
Si l'on dispose d'une profondeur de parcelle suffisante, on peut également jouer sur les profondeurs de champs en optant pour une simple haie basse ou même une simple clôture, mais en plantant largement l'arrière plan (entre la limite parcellaire et sa maison), c'est ainsi le jardin lui-même dans son ensemble qui constitue la lisière. La plantation d'un verger de fruitiers par exemple est toute indiquée pour installer ce type de situation.



2

3



Constituer une lisière pour se mettre à distance d'une voie routière très passante. Cette lisière s'inscrit dans le grand paysage de la plaine.

Le paysage de la plaine: des espaces ouverts cultivés délimités par des lignes végétales, marquant souvent le passage de l'eau.

La constitution d'une lisière en interface avec l'espace agricole s'inscrit en cohérence avec le paysage de la plaine.



Le bâti en retrait des terres agricoles est en partie dissimulé derrière un écran végétal. La constitution d'une lisière est particulièrement nécessaire lorsqu'une voie se situe entre la parcelle privée et l'espace agricole.

Valoriser le «déjà là».

Il est intéressant de tirer parti des arbres déjà présents sur la parcelle et en limites séparatives. Cette donnée est importante pour préserver les qualités paysagères du site, il faut en tenir compte au moment du choix de l'implantation de sa construction sur sa parcelle. Il est nécessaire de maintenir l'arbre à une distance de 5 mètres minimum de la construction. Les chênes blancs notamment (que l'on trouve fréquemment sur le territoire communal) sont intéressants à conserver, y compris les jeunes sujets qui deviendront des arbres remarquables si on les laisse croître dans de bonnes conditions. Si l'on souhaite planter une clôture, il faut prendre garde de l'installer à distance raisonnable des arbres, en anticipant leur croissance, et bien sûr il convient de ne pas s'appuyer sur les arbres pour fixer la clôture.

Composer sa lisière végétale.

La lisière végétale n'a pas une unique fonction de clôture, il est plus intéressant de l'envisager comme une interface entre son jardin et le monde extérieur. Elle assure un rôle de protection de l'espace privé (du vent, des regards, du bruit), elle amène de l'ombre et de la fraîcheur l'été et abrite un écosystème bénéfique à la fois au jardin et aux espaces alentours. Elle permet également de s'inscrire dans le grand paysage.

On peut composer sa lisière végétale suivant l'ambiance souhaitée et le degré de protection recherché, en jouant à la fois sur le type de végétaux choisis (aspect et hauteur) et sur une épaisseur plantée plus ou moins large à l'intérieur de sa parcelle.

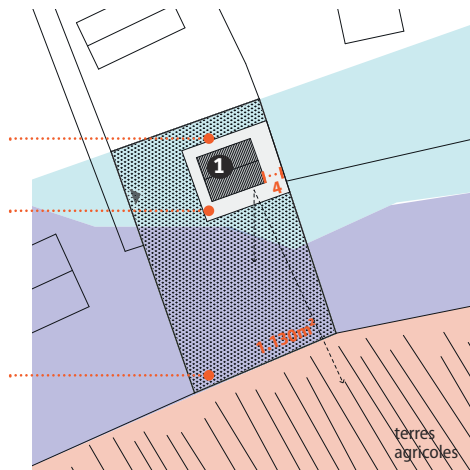
Il est préférable d'éviter les résineux (tels que les tuyas) qui forment une haute haie uniforme et opaque, apportant une ombre peu agréable et n'ayant pas d'intérêt écologique. Si l'on souhaite une haie plutôt persistante l'hiver on peut utiliser des essences comme le troène, le laurier sauce, le pittosporum, l'arbousier, le laurier tin...

De manière générale pour favoriser la biodiversité il est bon de mélanger plusieurs variétés d'arbres et/ou d'arbustes. Les essences feuillues apporteront une diversité de feuillages et de couleurs.

Une implantation du bâti qui hiérarchise les espaces extérieurs et en permet l'évolution.

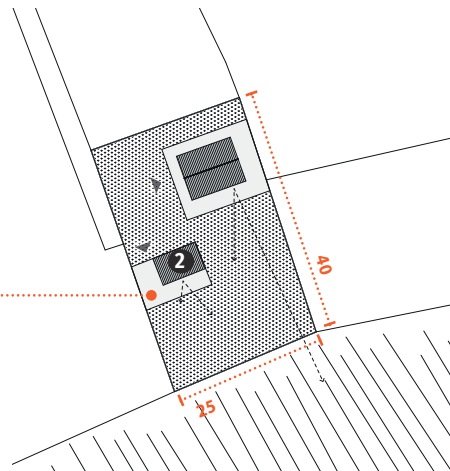
Des coursives et terrasses extérieures, en partie en limite séparative, créent un socle au bâti et assurent des continuités entre intérieur et extérieur.

Un grand jardin à l'avant. Les terres agricoles proposent une continuité visuelle au jardin.



Poser les conditions de l'évolutivité de la parcelle. 10% d'emprise au sol max. 70% d'espaces verts de pleine terre min.

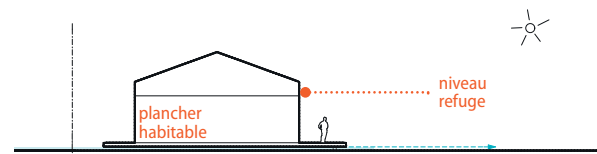
Une annexe supplémentaire qui préserve les qualités d'usages en place (vues, accès et jardins indépendants, etc.).



5 Hypothèse de constructibilité en zone inondable, caractérisée par un aléa modéré (bleu foncé) et faible (bleu clair).

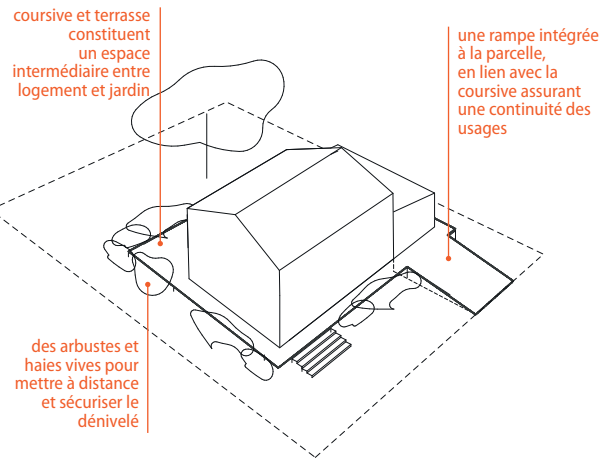


© Agence Poly rhythmic architecture, architectes



zone d'aléa faible (premier plancher à +0,50m/ terrain naturel) - mise en place d'un vide sanitaire largement ajouré.

Faire de la contrainte hydraulique un support d'usages.



Exemple de traitement des espaces intermédiaires entre bâti surélevé et jardin (dénivelé > 0,5m).



Lille (59) - opération du "Bois habité", agence Leclercq architectes urbanistes

2 L'IMPLANTATION DU BÂTI EN ZONE INONDABLE: TIRER PARTI DES CONTRAINTES HYDRAULIQUES.

La surélévation imposée en zone bleue foncée (1m par rapport au terrain naturel) et bleue claire (0,50m par rapport au terrain naturel) crée une situation intéressante dans la manière d'affronter le grand paysage. **Cela constitue un socle au logement, une manière de prendre de la hauteur, de valoriser les vues depuis les espaces de vie.**

On favorisera un vide sanitaire largement ajouré afin de laisser s'écouler l'eau sous le bâti.

On prendra soin de traiter le dénivelé afin de faciliter les usages et connexions entre intérieur et extérieur du logement (niveau du terrain naturel), et de limiter l'impact visuel généré par la surélévation. La création d'une coursive continue autour du bâti est une possibilité. Cela constitue un socle au logement, une manière de prendre de la hauteur, de valoriser les vues depuis les espaces de vie.

On évitera les rampes d'accès véhicules de plus de 5m de long, difficilement intégrables à l'aménagement de la parcelle.

Chaque configuration d'espace doit poser la question de son usage, de la manière dont il peut être facilement approprié.

Extraits règlement PLU zone bleue clair et vert hachuré

Le premier plancher doit être réalisé à au moins 0,5 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des accès des constructions (...).

Les constructions devront être édifiées sur un vide sanitaire largement ouvert garantissant le libre écoulement des eaux.

Extrait règlement PLU zone bleue foncée

Le premier plancher doit être réalisé à au moins 1 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Extrait règlement PLU zone bleue foncée, bleue claire et vert hachuré

Pour les nouvelles constructions : L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet (...) ne doit, en tout état de cause, pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.