

# ETRE ACTEUR DU PATRIMOINE



## FICHES CONSEILS



---

### **CARACTERISTIQUES DES TERROIRS, TOPOGRAPHIE, ORGANISATION ET TYPES DE BATI**

Chaque terroir a ses caractéristiques propres. Pour en préserver les aspects essentiels il faut bien le connaître et orienter harmonieusement son développement futur.

#### **Carte des “pays” historiques isérois et les 13 territoires de développement du CGI**

**Exploitation des documents anciens** (parcellaires, péréquaires, plans géométraux, cadastres « napoléoniens », etc.)

#### **Utilisation des matériaux du sol pour la construction**

#### **Analyse du terroir : mode de représentation simplifié**

#### **Organisation du bâti : modes de représentation simplifiés**

#### **Maisons rurales : types principaux, espaces extérieurs et répartition géographique**

#### **PISTES D’INTERVENTIONS**

#### **Conception de nouveaux groupements** (d’après le CAUE du Bas-Rhin)

#### **Implantation de nouvelles constructions**

#### **Intégration de terrasse, garage ou de clôtures**

*Voir aussi « Le guide travaux » et « Le guide PLU » accessibles par <http://www.isere-patrimoine.fr/664-aides-et-conseils.htm>*



CARACTERISTIQUES DES TERROIRS

Les "Pays" historiques et les 13 Territoires de développement

TERRITOIRE

T-I-A1-10

Mars 2005

En raison de la variété des reliefs et des sols, l'Isère comprend de nombreux "pays", façonnés également par l'histoire.

Treize territoires de développement ont été définis en décembre 2004.

Voir fiches:

T-I-A1 ; T-I-A2

Contacts:

CGI (Patrimoine et Territoires)





L'exploitation du cadastre ancien et de ses registres permet de connaître l'occupation du terroir (cultures et propriétés) au début du XIXe siècle.

**Voir fiches:**

T-I-A4 ; A-I-A2

**Contacts:**






Archives Communales  
Archives Départementales  
Archives St-Germain en Laye






Il existe un cadastre du début du XIXe siècle pour chaque commune, consultable soit dans la commune, soit aux Archives Départementales, soit à Saint-Germain en Laye.

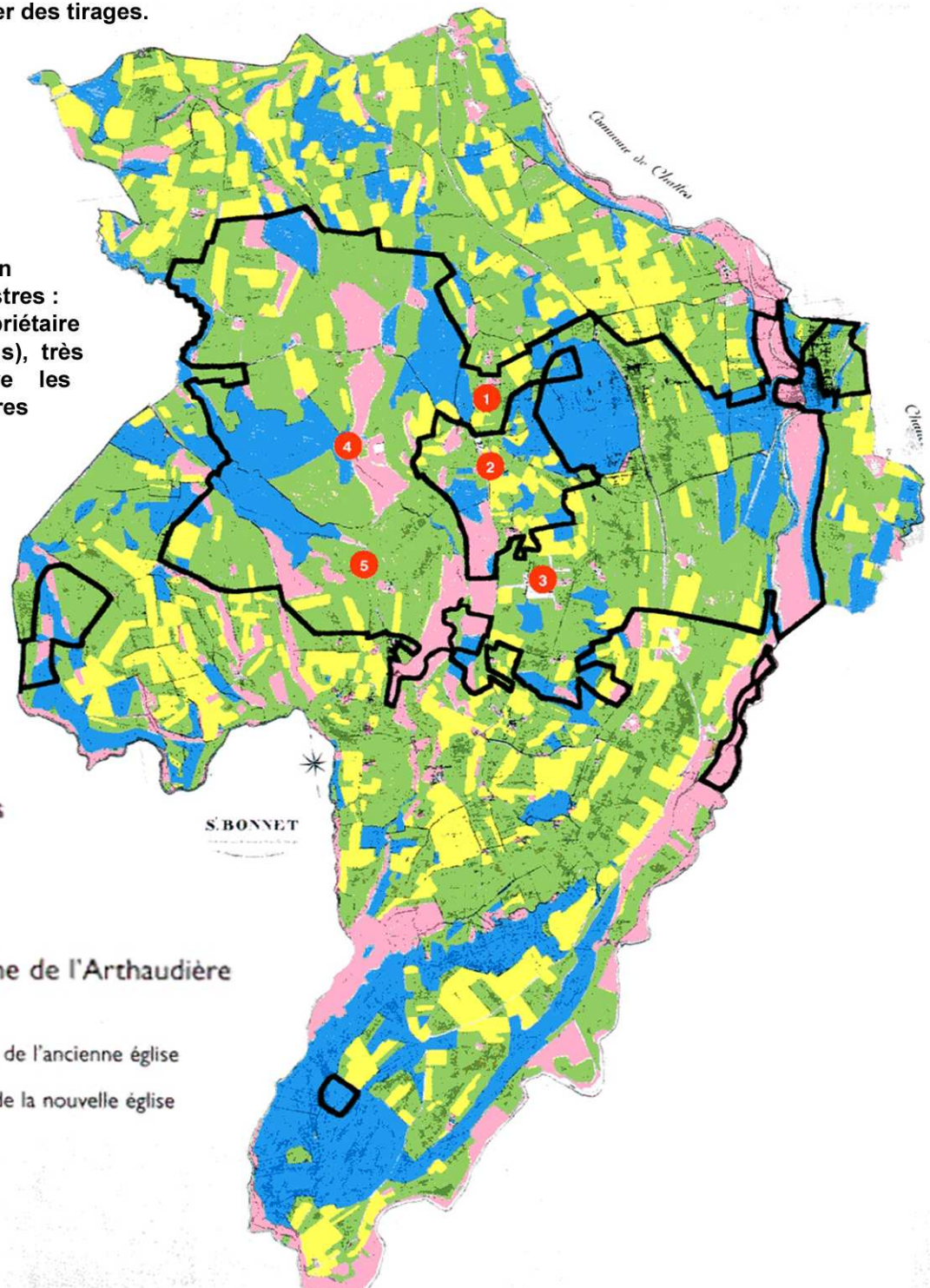
C'est un document précieux, dessiné à la main, qu'on peut cliquer mais pas photocopier.

On peut aussi en acheter des tirages.

Chaque cadastre ancien disposait de deux registres : par parcelle et par propriétaire (registre des mutations), très utiles pour connaître les cultures, les propriétaires et la valeur des biens, mais ils ont parfois été perdus.

-  Treillages, vignes
-  Terres labourables
-  Prés, pâtures
-  Bois
-  Limites du domaine de l'Arthaudière

-  1 La colline de Bel-Air, site de l'ancienne église
-  2 Le village actuel, autour de la nouvelle église
-  3 L'Arthaudière
-  4 Le Châtelard
-  5 Chavagne





La comparaison du cadastre actuel avec des documents d'archives, écrits ou dessinés : parcellaires, préquaires, cadastres anciens (aussi appelés "napoléoniens"), etc.

permet de suivre l'évolution des groupements d'habitat sur plusieurs siècles.

Voir fiches:

T-I-A4 ; A-I-A2

Contacts:

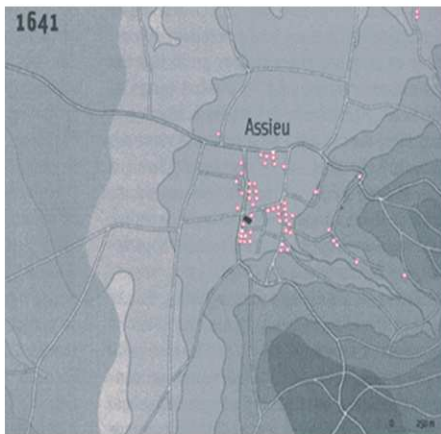
Archives Départementales

Archives Communales

Archives St-Germain en Laye

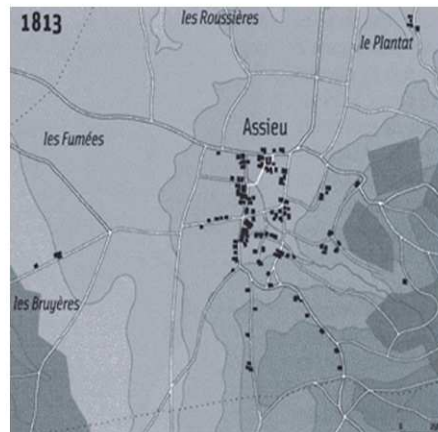
Il existe un cadastre du début du XIXe siècle pour chaque commune, consultable soit dans la commune, soit aux Archives Départementales, soit à Saint-Germain en Laye. C'est un document précieux, dessiné à la main, qu'on peut cliquer mais qu'on ne peut pas photocopier. On peut aussi en acheter des tirages.

Plus on remonte dans le temps, plus les documents antérieurs se font rares.

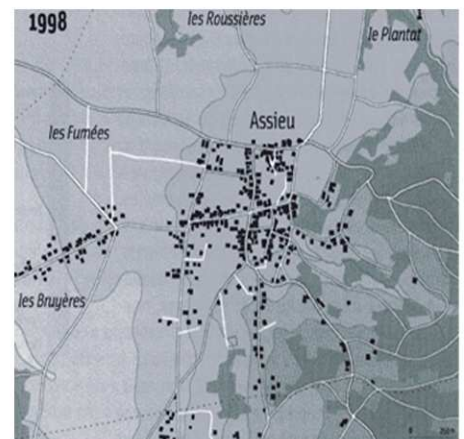


A partir d'un texte, on ne peut retenir que des localisations approximatives

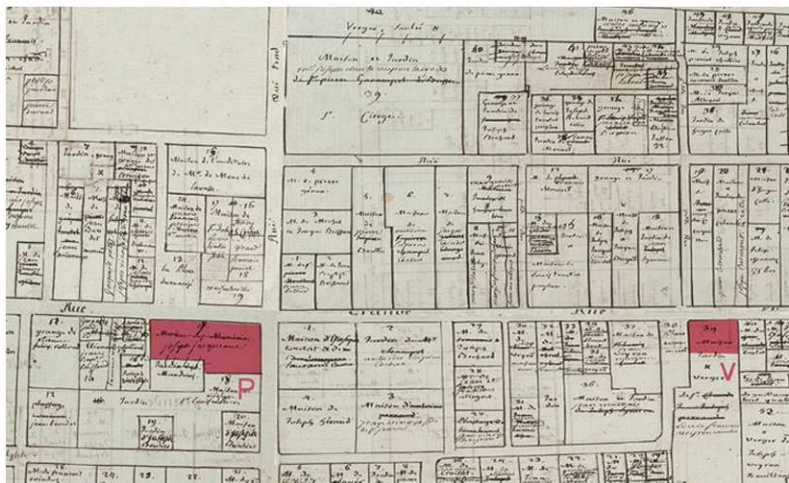
Etude de l'évolution de la localisation de l'habitat à Assieu depuis le milieu du XVIIe siècle, à partir du parcellaire de 1641 (étudié par L. Bernard), du cadastre ancien (dressé en 1813) et du cadastre actuel.



Sauf cas particulier, le cadastre ancien est fiable et peut être superposé au cadastre actuel



Comparaison d'un plan au trait du XVIIIe siècle (1760) et du cadastre actuel de Saint-Etienne de Saint-Geoirs : le plan ancien apporte de nombreuses indications mais les proportions ne sont pas respectées.



Sur ces deux plans, on a reporté la "maison du poêle" (P), demeure de la famille paternelle du contrebandier Louis Mandrin (exécuté en 1755) et la maison forte de Varanin (V), demeure de ses grands-parents maternels, les Veyron Churlet





La comparaison du cadastre actuel avec le cadastre ancien permet de suivre l'évolution des groupements d'habitat depuis le début du XIXe siècle.

On devra cependant avoir à l'esprit qu'un bâtiment peut avoir été démolé et reconstruit sur le même plan.

**Voir fiches:**

T-I-A4 ; A-I-A2

**Contacts:**

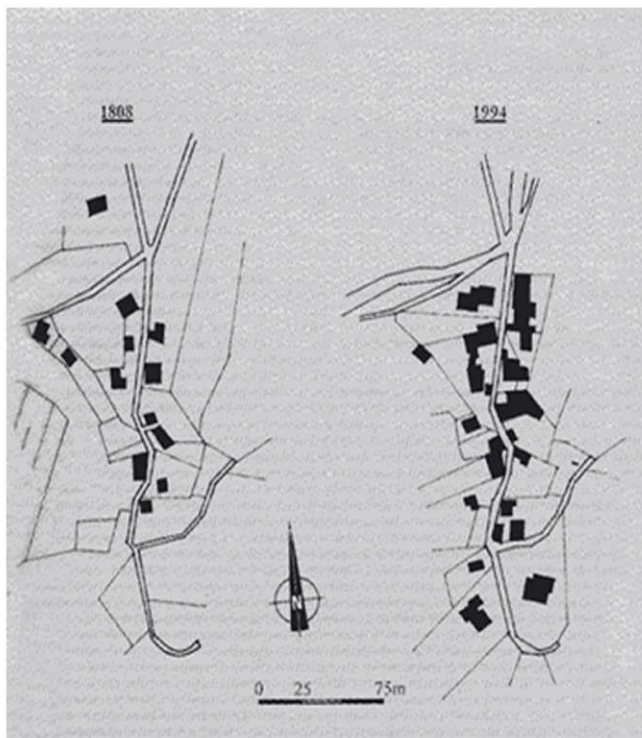
Archives Communales

Archives Départementales

Archives St-Germain en Laye


Soit à partir d'un bon cliché numérique du cadastre ancien ramené à la bonne échelle, soit en le recopiant soigneusement sur un calque, il est facile de comparer les deux cadastres.

Généralement les deux cadastres sont à la même échelle : 1/2500e, mais les cadastres les plus récents sont désormais au 1/2000 (dans ce cas il faut faire une conversion pour les ramener à une échelle unique).



Exemples de comparaison des deux cadastres :

- par confrontation
- par superposition

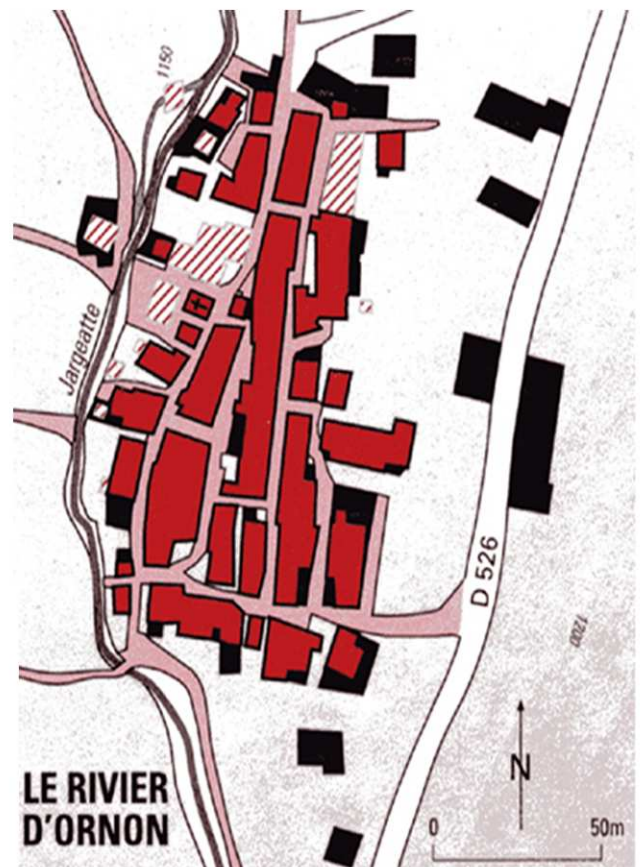
-  Bâti implanté après 1830
-  Bâti ancien conservé ou reconstruit
-  Bâti ancien disparu
-  Voirie postérieure à 1830
-  Voirie antérieure à 1830

Sources : Cadastre ancien, dit cadastre napoléonien  
Cadastre actuel, IGN : 1:25 000

On peut aussi gagner du temps en réalisant une photocopie sur calque végétal du cadastre actuel et en la posant sur le cadastre ancien (après avoir vérifié l'échelle).

Si deux emprises se superposent exactement, on peut émettre l'hypothèse que le corps de bâtiment existait avant l'établissement du cadastre ancien.

On devra cependant avoir à l'esprit qu'un bâtiment peut avoir été démolé et reconstruit sur le même plan, voire sur les mêmes fondations.





La superposition du cadastre ancien et du cadastre actuel permet de suivre l'évolution des bâtiments depuis le début du XIXe siècle.

Il convient néanmoins d'être prudent car les bâtiments ont souvent été transformés, surélevés, voire reconstruits, sur les mêmes fondations.

**Voir fiches:**

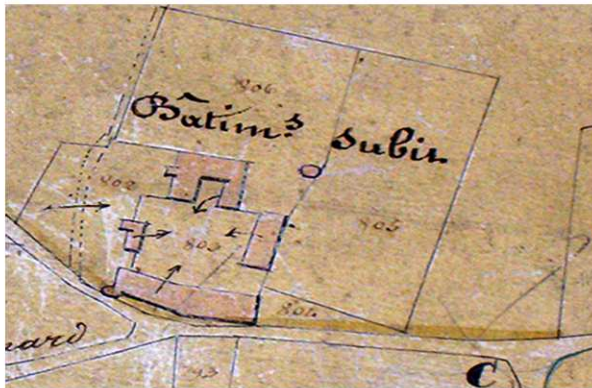
A-I-A2 ; P-I-A1

P-III-B5 ; TI-B3

**Contacts:**

Archives Communales

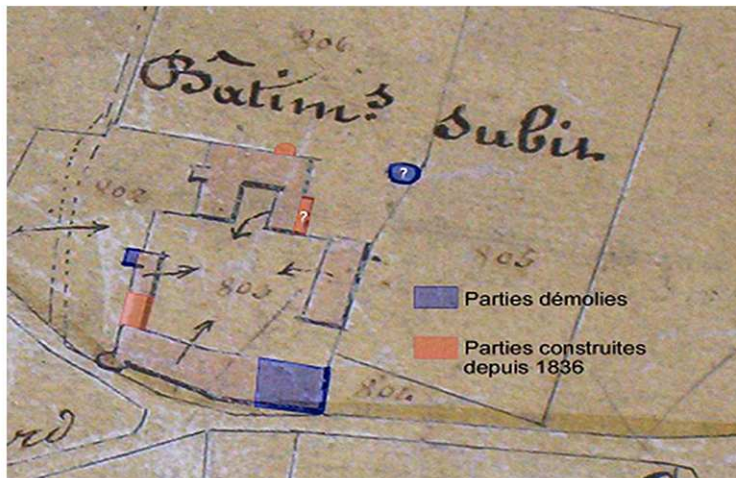
Archives départementales



Cadastre ancien (aussi appelé "napoléonien")



Cadastre actuel

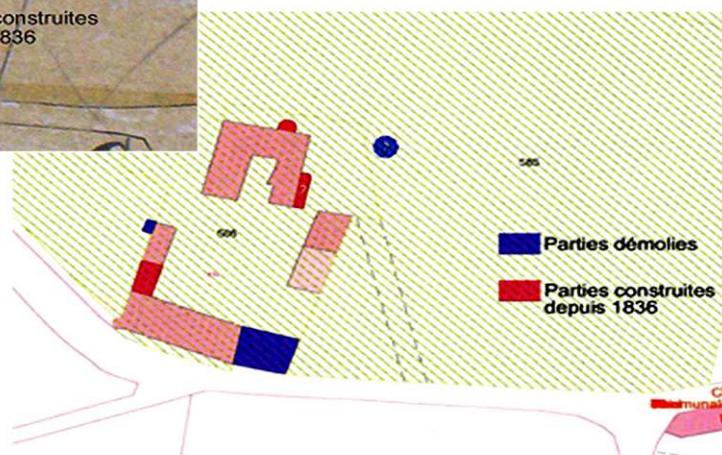


Certaines communes possèdent aussi des plans plus anciens (péréquaires, parcellaires, etc.) qui permettent de faire le même travail sur une longue période

Généralement, on trouve le cadastre ancien en mairie.

Il en existe souvent un exemplaire aux Archives Départementales.

On ne peut pas le photocopier mais on peut le cliquer ou le recopier sur calque

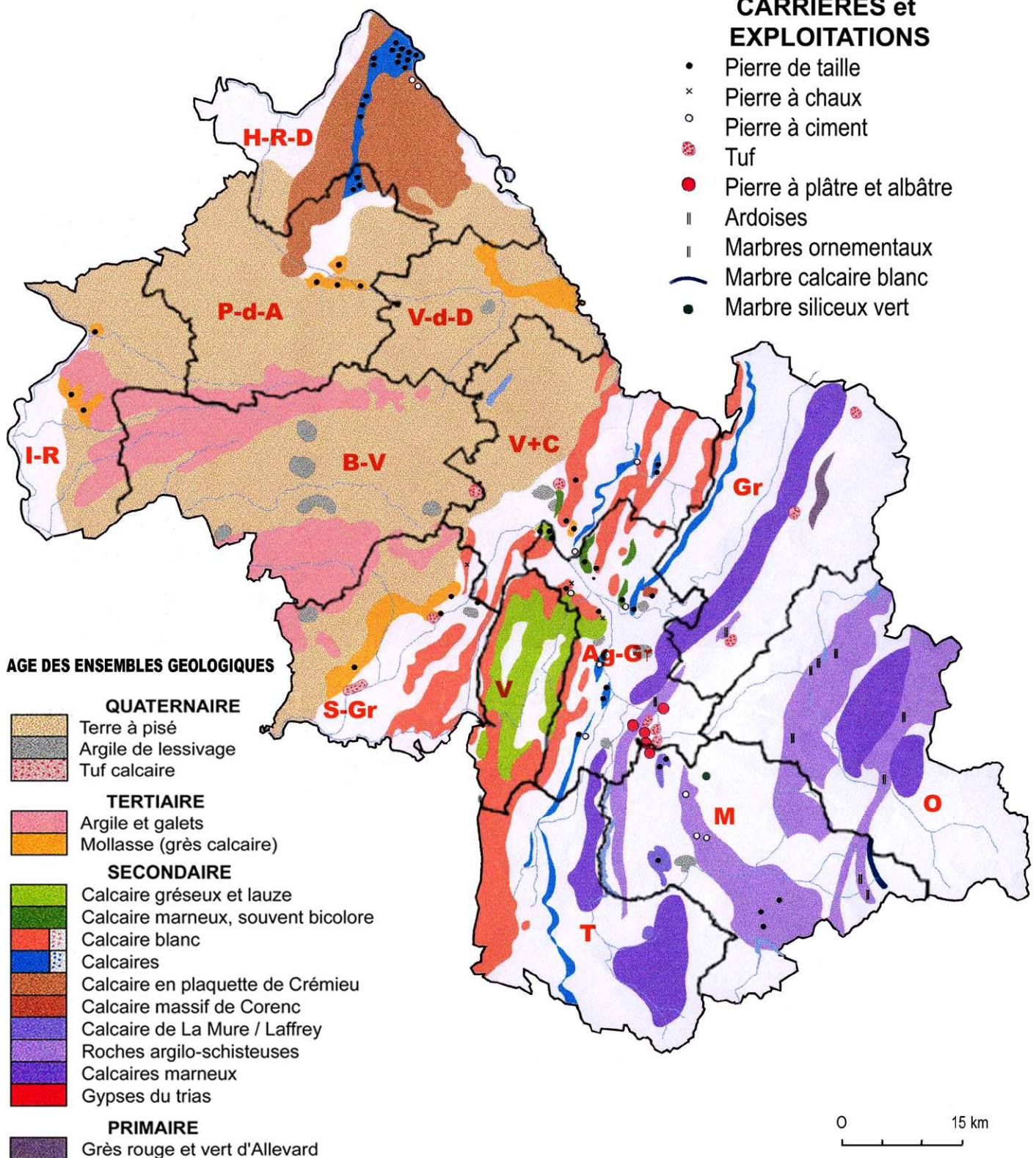


**Attention** : Cette maison neuve a été reconstruite sur des fondations anciennes. Lorsqu'elle aura été enduite et que le temps l'aura un peu patinée, il sera difficile, de l'extérieur, de déterminer si c'est une maison ancienne dont on aurait modifié les ouvertures ou une maison récente ...



Traditionnellement, jusqu'à la fin du XIXe siècle, on utilise presque exclusivement les matériaux disponibles localement, ce qui génère une grande richesse de solutions et de techniques.

Voir fiches:  
T-I-B1

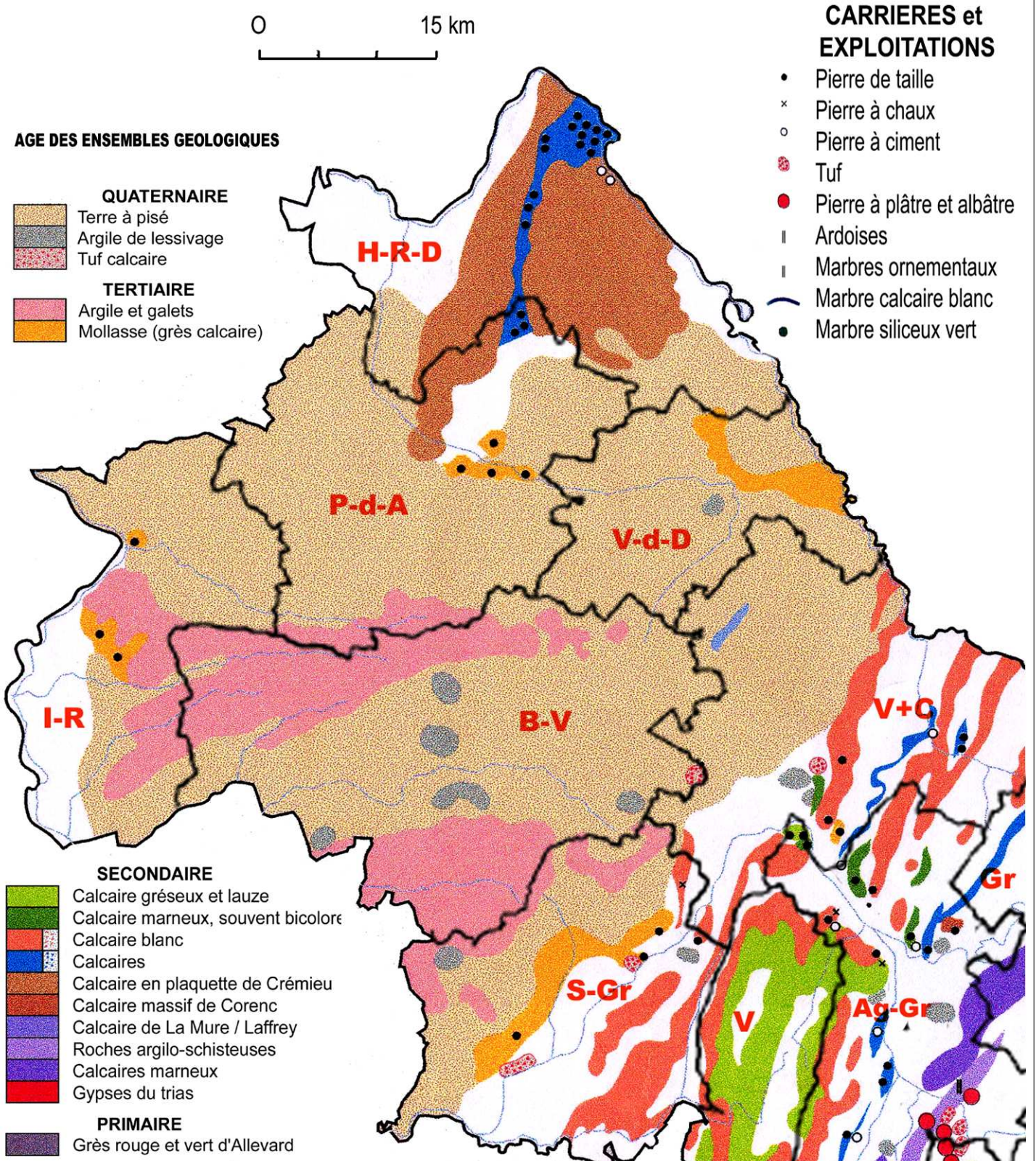




Traditionnellement, jusqu'à la fin du XIXe siècle, on utilise presque exclusivement les matériaux disponibles localement.

Le plateau de Crémieu est riche en pierres calcaires. Le reste de la partie Nord-Ouest du département comprend de vastes zones où la terre à pisé abonde. On y trouve aussi des galets et de la mollasse.

Voir fiches:  
T-I-B1





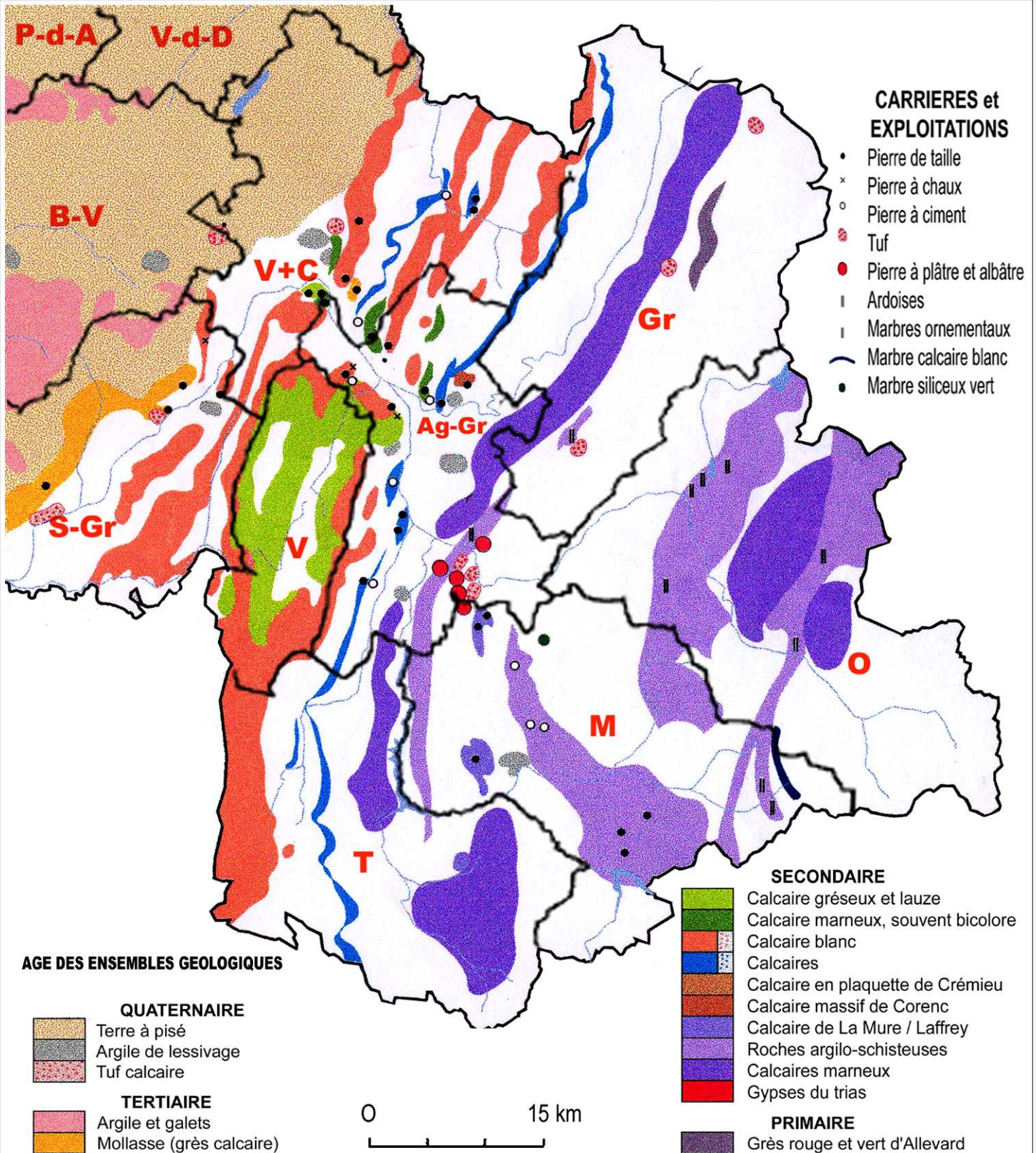
## Les Matériaux du Sol (partie Sud-Est)

Traditionnellement, jusqu'à la fin du XIXe siècle, on utilise presque exclusivement les matériaux disponibles localement, ce qui génère une grande richesse de solutions et de techniques.

La partie Sud-Est du département est riche en pierres de natures très diverses : calcaires, schistes, gypse, pierre à ciment, etc.

Voir fiches:

T-I-B1

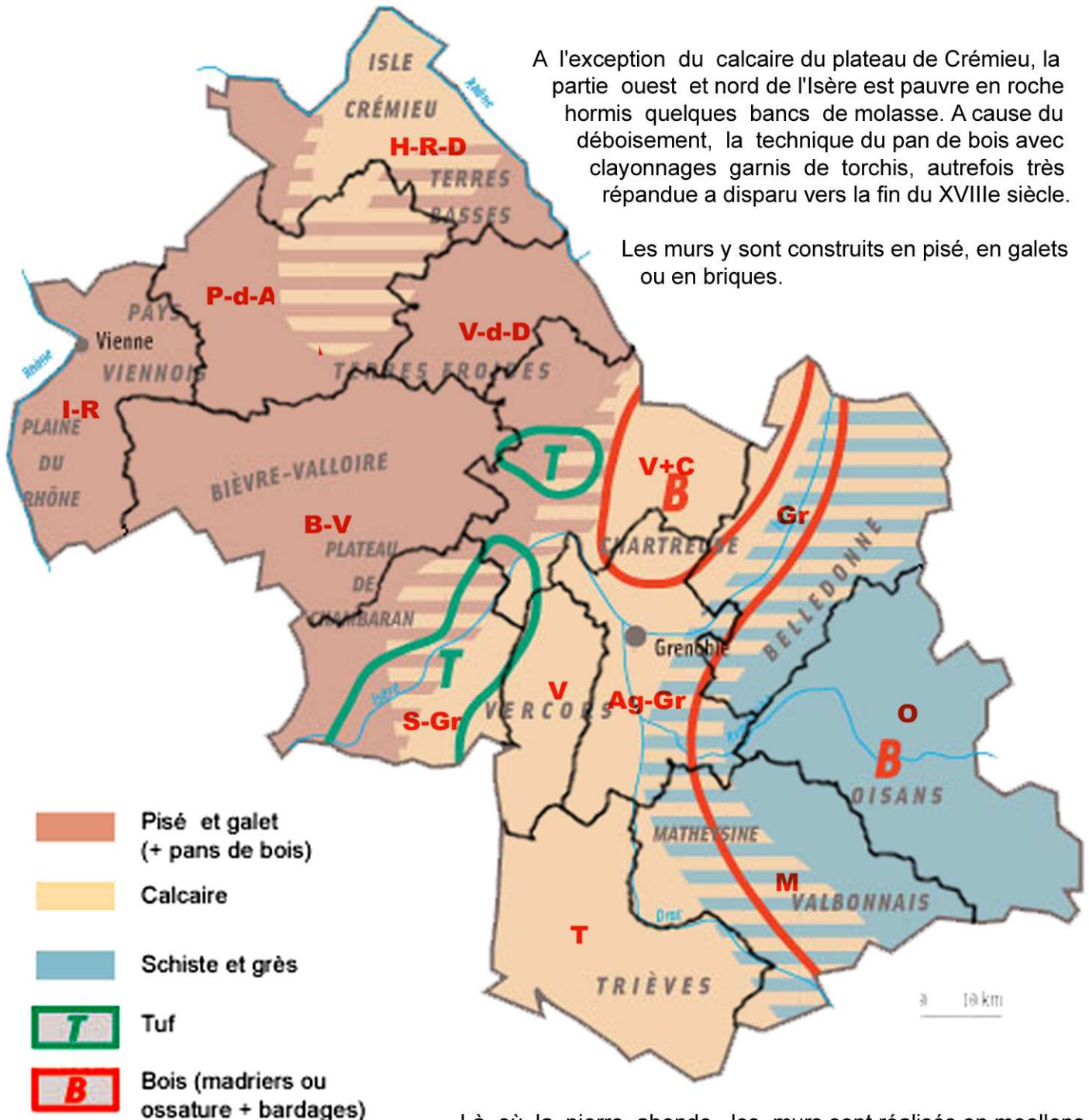




- La diversité géologique explique la variété des matériaux et des mises en œuvre.
- On construit généralement avec des matériaux proches et faciles à extraire, mais lorsqu'ils possèdent des qualités particulières, tel le tuf, il arrive qu'on les exporte.

Voir fiches:  
T-I-B1 ; S-III-A à S-III-F

Contacts:  
SDAP  
CAUE  
CGI (Patrimoine)





- Choisir deux axes perpendiculaires représentatifs des principales caractéristiques de la commune.
- Privilégier les axes Nord/Sud et Est/Ouest s'ils sont intéressants sinon en choisir d'autres.
- Penser à amorcer le relief des communes limitrophes s'il est significatif.

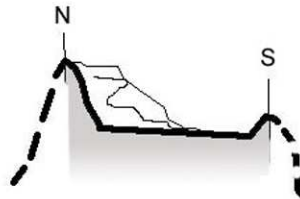
**Voir fiches:**

T-I-B2 ; T-I-B3 ; T-II-B2

**Contacts :**

IGA

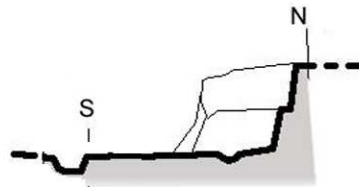
DDE



- Montagne dans le cas -a-

Territoire communal relativement plat mais entouré de reliefs

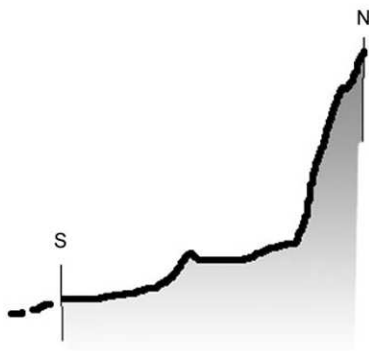
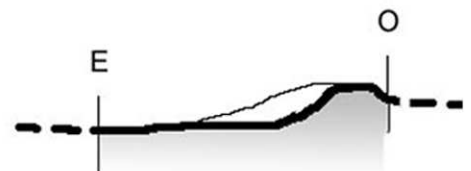
Ou



- Rebord de plateau dans le cas -b-

Coupe communale sur l'axe est-ouest révélant la faible déclivité du relief sur cet axe.

Contexte caractéristique de plaine, milieu constitué essentiellement de surfaces planes et de quelques collines.



Coupe communale sur l'axe nord-sud exposant les fortes pentes du relief.

Situation très caractéristique de moyenne et haute montagne où le relief borde la commune.

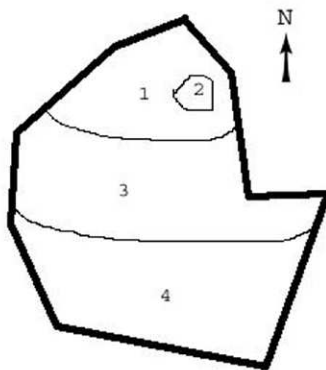


- On peut représenter schématiquement les zones les plus significatives du territoire communal.
- Elles sont à croiser avec les cartes de relief.

**Voir fiches:**  
T-I-B2 ; T-I-B3 ; T-II-B2

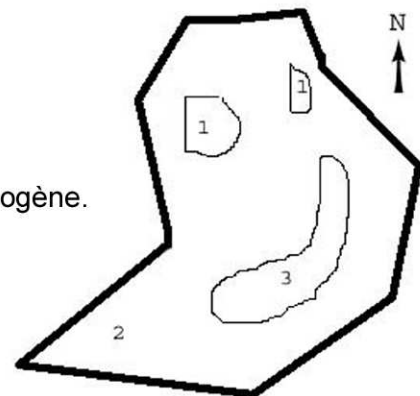
**Contacts:**

**EXEMPLES DE REPRESENTATION SCHEMATIQUE SUR TROIS  
COMMUNES DIFFERENTES**



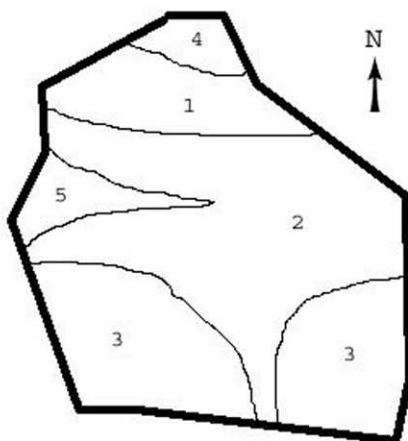
- Territoire à occupation très contrastée ou stratifiée.

- 1/ Forêt sur le plateau
- 2/ Clairières
- 3/ Anciennes vignes sur le coteau
- 4/ Plaine cultivée



- Territoire relativement homogène.

- 1/ Bois
- 2/ Zone cultivée
- 3/ Vignes



- Territoire à occupation très contrastée.

- 1/ Alpages sur l'adret
- 2/ Basses pentes et fonds de vallées cultivées
- 3/ Forêts à l'ubac
- 4/ Sommets incultes
- 5/ Ravins incultes



En fonction du relief (pente et altitude), de la nature des sols et des axes de circulation, les groupements d'habitat s'implantent de différentes manières.

## Voir fiches:

T-I-A4 ; T-I-B3 ; P-III-B5

## Contacts:

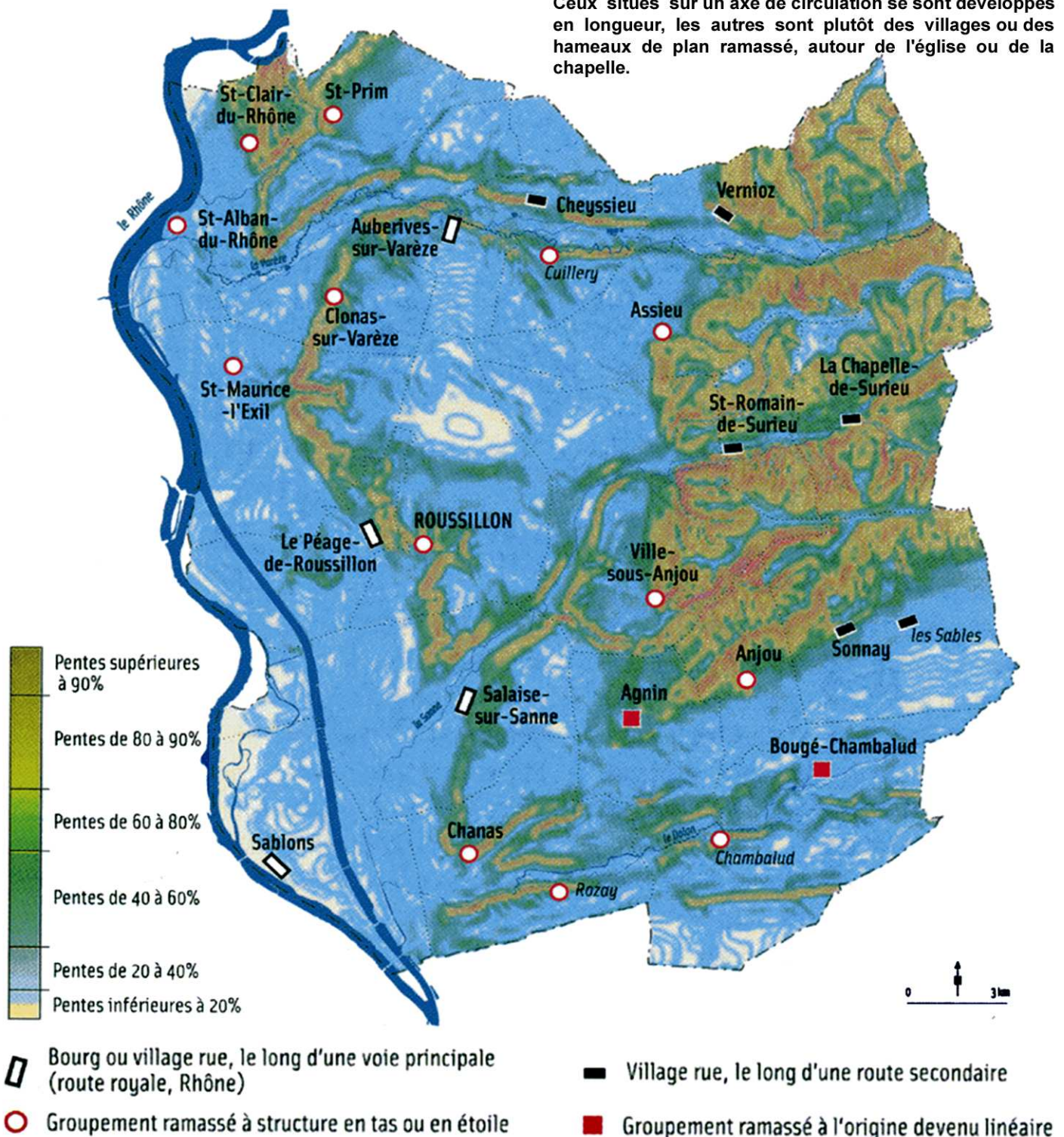
CAUE ; SDAP et DDE

IGA

CGI (Patrimoine)

Exemple d'analyse schématique des principaux groupements d'habitat en fonction du relief et des axes de circulation dans le canton de Roussillon.

Dans ce canton, d'une manière générale, les groupements d'habitat traditionnels se sont implantés sur les coteaux. Ceux situés sur un axe de circulation se sont développés en longueur, les autres sont plutôt des villages ou des hameaux de plan ramassé, autour de l'église ou de la chapelle.





En fonction de la pente et des axes de circulation ainsi que de la nature et des modes d'exploitation des sols (qui correspondent souvent à des statuts de propriété différents), les bâtiments s'implantent et s'organisent de différentes manières.

## Voir fiches:

T-I-A4 ; T-I-B3 ; P-III-B5

## Contacts:

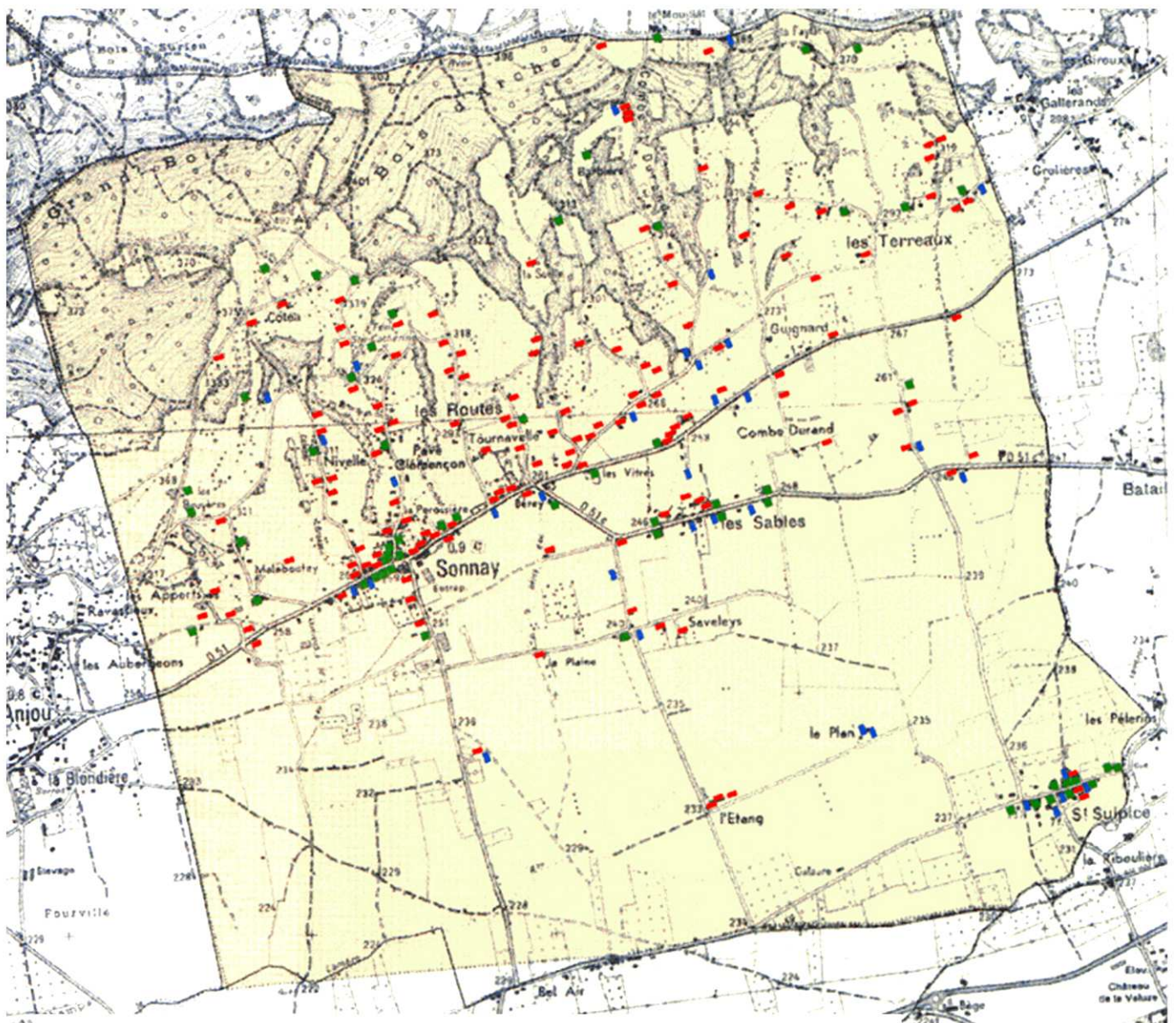
CAUE ; SDAP et DDE

IGA

CGI (Patrimoine)

**Exemple d'analyse rapide de l'implantation des bâtiments sur un territoire communal :  
 Sonnay, dans le canton de Roussillon.**

- La plupart des maisons paysannes modestes se sont implantées sur le coteau et privilégient l'exposition vers le sud.
- La plaine, appartenant à de gros propriétaires (qui seuls possédaient les attelages capables de labourer les terres lourdes), est peu peuplée mais on y trouve les grosses fermes.
- Au nord, le plateau, inculte jusqu'à une période récente, n'était pas habité.
- Dans le village et les principaux hameaux, les bâtiments adoptent des plans complexes : là, la centralité et la mitoyenneté importent plus que le relief ou l'exposition au sud.



bâtiment parallèle aux courbes de niveaux

bâtiment perpendiculaire aux courbes de niveaux

bâtiment de forme complexe



Proposition de symboles pour les représentations schématiques de l'implantation du bâti et des groupements dans le territoire communal.

**Voir fiches:**

T-I-B2 ; T-I-B3 ; T-II-B2

**Contacts:**

IGA  
IUG  
AURG

**Village:**



Petite agglomération d'origine rurale, autrefois souvent siège d'une paroisse, chef-lieu de la commune (si cette agglomération se distingue des autres).

**Hameau :**



Agglomération secondaire, généralement d'origine rurale, formée de quelques édifices.

Maison permanente isolée



Pavillonnaire diffus

**Bâti à utilisation temporaire ou saisonnière:**



habitat saisonnier, chalets d'alpage, granges d'alpage, cabanes de vignes,...

Groupement lâche de maisons permanentes



Groupement lâche de bâti saisonnier ou temporaire



Lotissement pavillonnaire

Lotissement formé d'habitations mono-familiales isolées, jumelées, combinées ou en série. (lotissement de maisons individuelles)





On peut rapidement synthétiser graphiquement et avec quelques mots l'implantation du bâti communal.

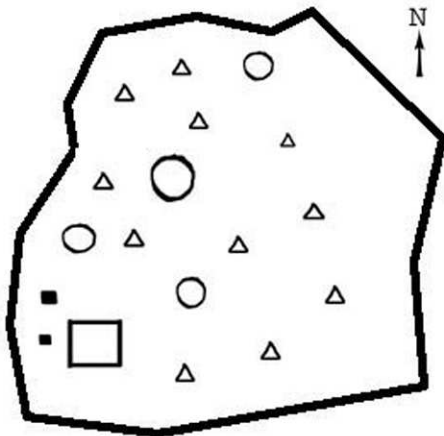
**Voir fiches:**

T-I-B2 ; T-I-B3 ; T-II-B2

**Contacts:**

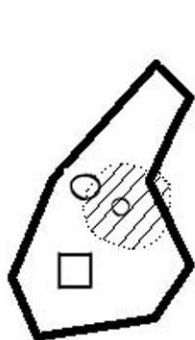
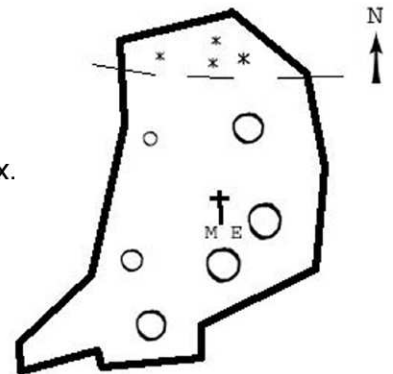
IGA  
IUG  
AURG

**EXEMPLES**











- Commune vaste (X.ha)
- Bâti relativement bien réparti sur l'ensemble du territoire comprenant un village centre, plusieurs hameaux, des pavillons diffus et des fermes isolées.

- Commune de taille moyenne (y.ha)
- Pas de village centre.
- Habitat concentré en quatre hameaux.
- Eglise (†) et mairie-école (M.E) à équidistance des hameaux.
- Bâti à utilisation saisonnière bien réparti dans le nord de la commune.



- Commune de petite taille (z.ha)
- bâti concentré dans le village et deux hameaux.
- Monument protégé dans le hameau.....dont le périmètre empiète sur la commune voisine.

				
<b>Village</b>	<b>Hameau</b>	<b>Maisons permanentes isolées</b>	<b>Bâti saisonnier</b>	<b>Pavillonnaire diffus</b>
				
<b>Groupement lâche saisonnier</b>	<b>Groupement lâche permanent</b>	<b>Lotissement</b>		



- Le bâti prend vie avec la voirie : il s'implante en bordure, à l'écart ou s'approprie des voies d'importances différentes.
- La trame viaire organise le terroir communal.

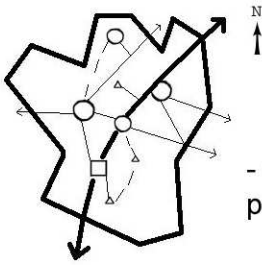
**Voir fiches:**

T-I-B2 ; T-I-B3 ; T-II-B2

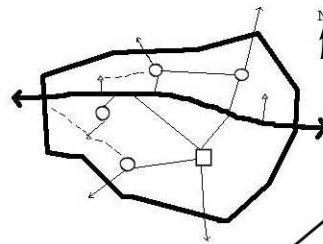
**Contacts:**

IGA  
IUG  
AURG

**Exemples**



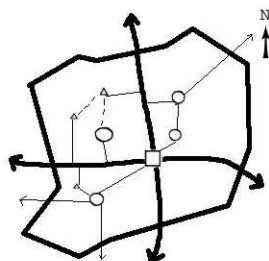
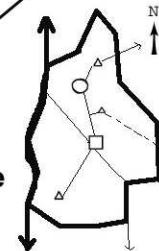
- Commune traversée par une route principale passant au coeur du village.



- Communes avec village à l'écart

a) commune traversée par une route principale

b) commune tangente à une route principale



- Village situé à un carrefour de voies importantes traversant de part et d'autre la commune.



Village



Hameau



Maisons permanentes isolées



Bâti saisonnier



Pavillonnaire diffus



Groupement lâche saisonnier



Groupement lâche permanent



Lotissement



On peut identifier et schématiser rapidement les principales caractéristiques du relief de la commune et la localisation du bâti, sans entrer dans le détail, à partir des cartes IGN et de photographies aériennes.

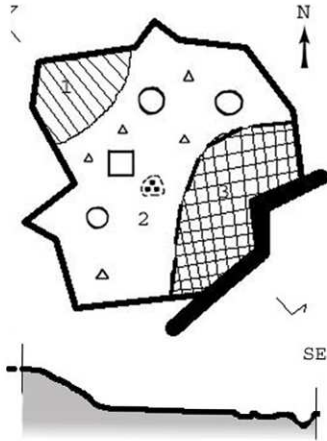
**Voir fiches:**

T-I-B2 ; T-I-B3 ; T-II-B2

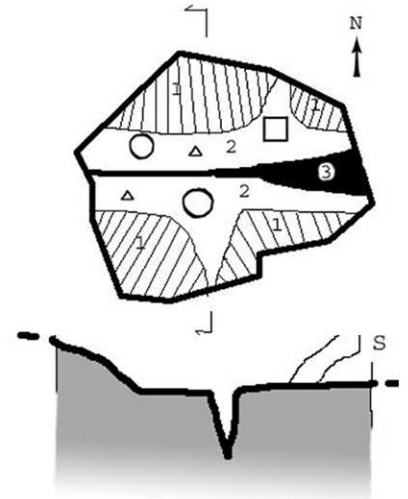
**Contacts:**

IGA  
 IUG  
 AURG

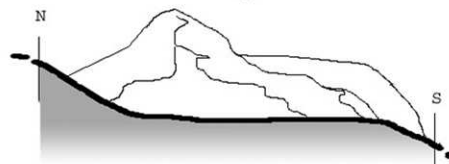
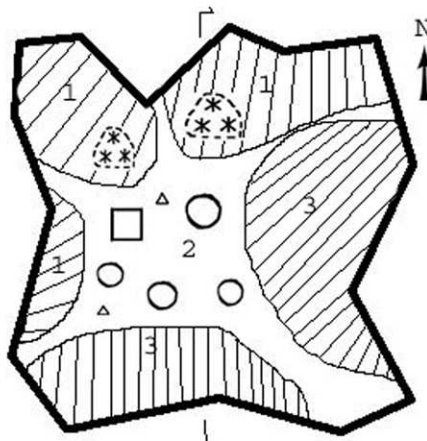
EXEMPLES



- Bâti situé au centre de la commune (2) entre une zone de collines (1) au Nord-Ouest et une plaine inondable (3) à l'Est.



- Village et hameaux en balcon (2) au-dessus d'un ravin (3) entre des hauteurs (1).



- Village, hameaux et quelques fermes situés à un carrefour de vallées (2).  
 - Zones de chalets saisonniers à l'adret (alpages) (1)  
 - Pentes escarpées et boisées (3) au



Village



Hameau



Maisons permanentes isolées



Bâti saisonnier



Pavillonnaire diffus



Groupement lèche saisonnier



Groupement lèche permanent



Lotissement



Unique, en croix ou en étoile, la voirie caractérise le mode d'implantation et de groupement du bâti.

On peut schématiser très rapidement la structure d'un groupement en posant un calque sur une carte à l'échelle appropriée.

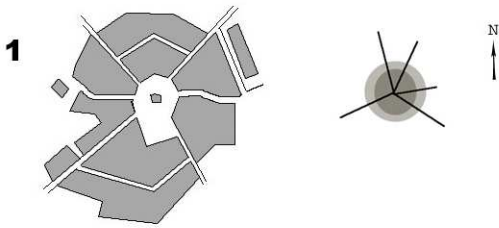
**Voir fiches:**

T-I-B2 ; T-I-B3 ; T-II-B2

**Contacts:**

IGA  
IUG  
AURG

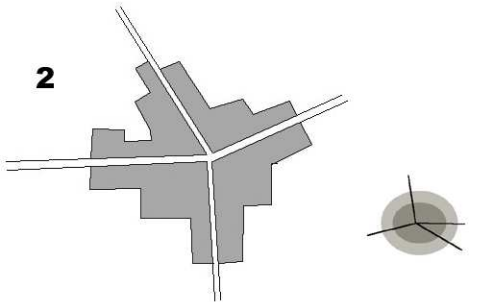
**Groupelements ramassés (en étoile ou à croisement de voies)**



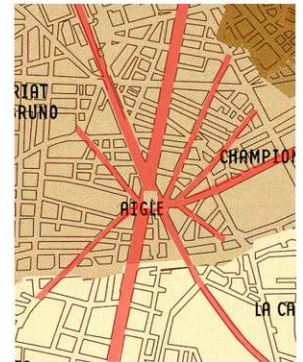
Deux ou plusieurs voies de communication se croisent dans le groupement d'habitation en un point à peu près central.

Exemples :

- "Village-étoile" ou voirie rayonnante (1).



- "Village à croisement de voies" (2).



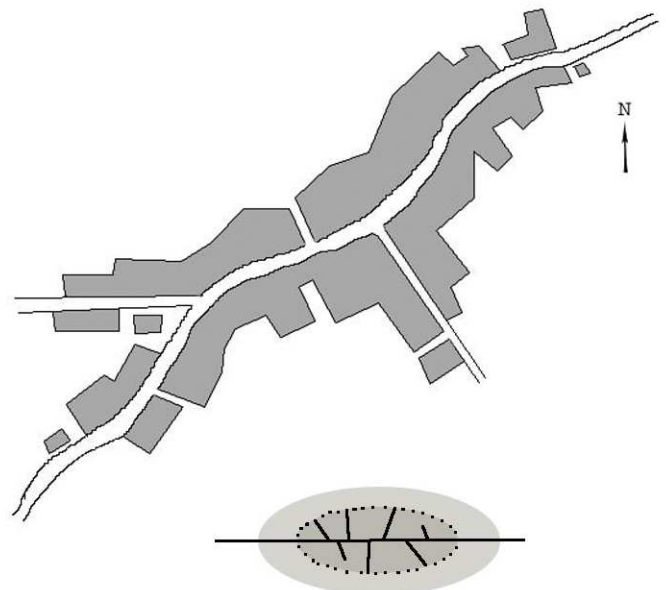
On retrouve cette disposition en étoile dans certains quartiers de villes importantes :  
Exemple de la place de l'Aigle à Grenoble

**Groupelement allongé**

Le groupement d'habitation est édifié le long d'une voie principale sur laquelle peuvent se greffer des voies secondaires.

Identification :

- "Village-rue"
- "Hameau-rue"





On peut schématiser très rapidement la structure d'un groupement en posant un calque sur une carte à l'échelle appropriée.

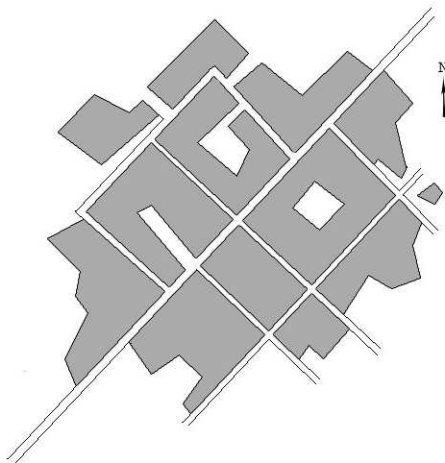
**Voir fiches:**

T-I-B2 ; T-I-B3 ; T-II-B2

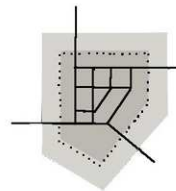
**Contacts:**

IGA  
IUG  
AURG

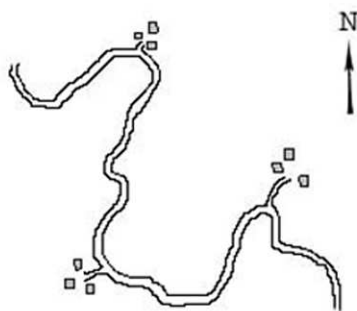
**Exemples de schémas caractérisant des groupements de plan régulier et organisations lâches d'habitat**



Agglomération de plan régulier traversée par une voie de communication principale et organisée selon un quadrillage de voies secondaires.



Agglomération de plan régulier, organisée selon un quadrillage de voies, d'où partent quatre axes de circulation.

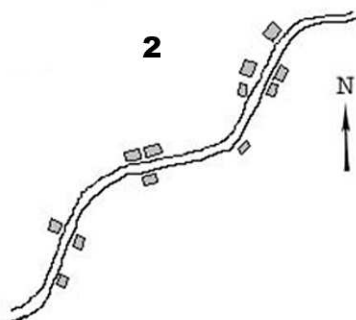


**1**

Organisation rurale composée le long d'une voie de communication. L'ensemble des habitations est parsemé et quelques fois regroupé.

**Exemples d'identification:**

- groupement lâche d'habitations isolées raccordées à la même voie principale (1)



**2**

- bâtis espacés et/ juxtaposés le long de la voie de communication principale (2)

- Pour analyser le bâti, il est intéressant de classer les maisons selon des grandes familles.
- Schématiquement, on peut distinguer les maisons unitaires (en longueur ou en hauteur) des maisons à bâtiments dissociés, avec des types intermédiaires (à blocs accolés sous un même toit ou à blocs juxtaposés).
- Ces grands types se déclinent en de nombreux sous-types en fonction du climat, du relief, des matériaux et de l'époque.

**Voir fiches :**

A-I-C1 à C5

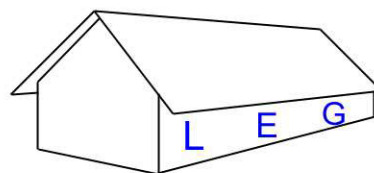
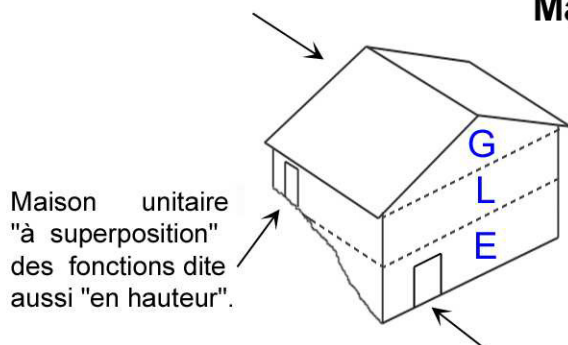
**Contacts :**

CGI (Patrimoine)

SDAP

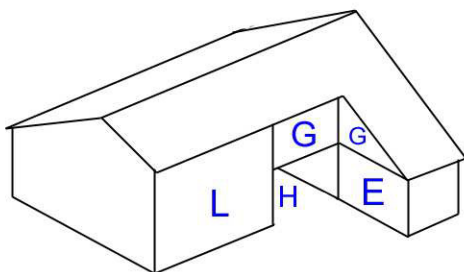
CAUE

**Maisons unitaires**

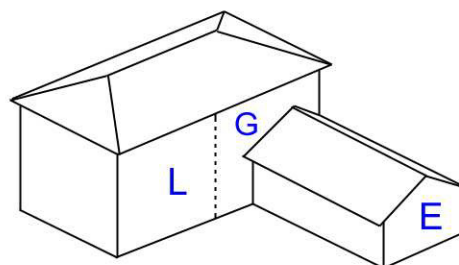


Maison unitaire  
"en longueur"

**Maisons "à blocs accolés" et maisons "à blocs juxtaposés"**

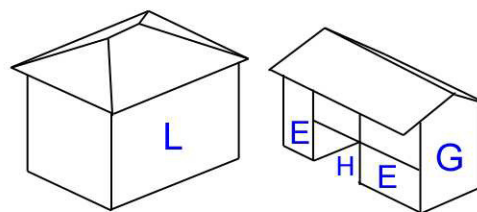
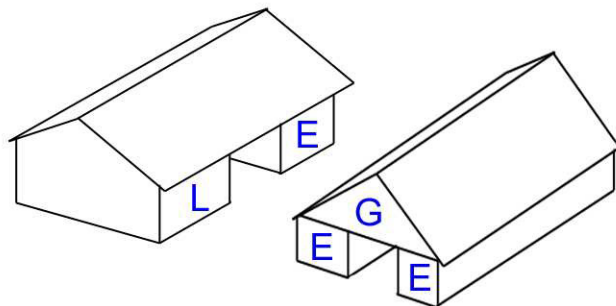


Maison "à blocs accolés sous un même toit"



Maison "à blocs juxtaposés"

**Maisons "à bâtiments dissociés"**



L : Logement / E : Ecurie / G : Grange / H : Hangar



- Les fermes à bâtiments dissociés sont surtout fréquentes dans la partie nord-ouest de l'Isère (et sur le balcon de Belledonne depuis la fin du XIXe).
- Il existe un grand nombre de types différents en fonction de la date de construction, du relief et de l'exposition, des matériaux disponibles et des types d'exploitation.
- Dans les secteurs marqués par des hivers rudes (Chartreuse, Terres-Froides, ...) elles sont couvertes de toitures à forte pente.

**Voir fiches:**

T-I-A1 ; T-I-B1 et B3

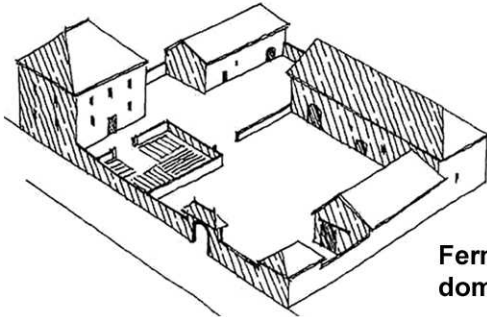
A-I-C1 à C5

**Contacts:**

CGI (Patrimoine)

SDAP

CAUE

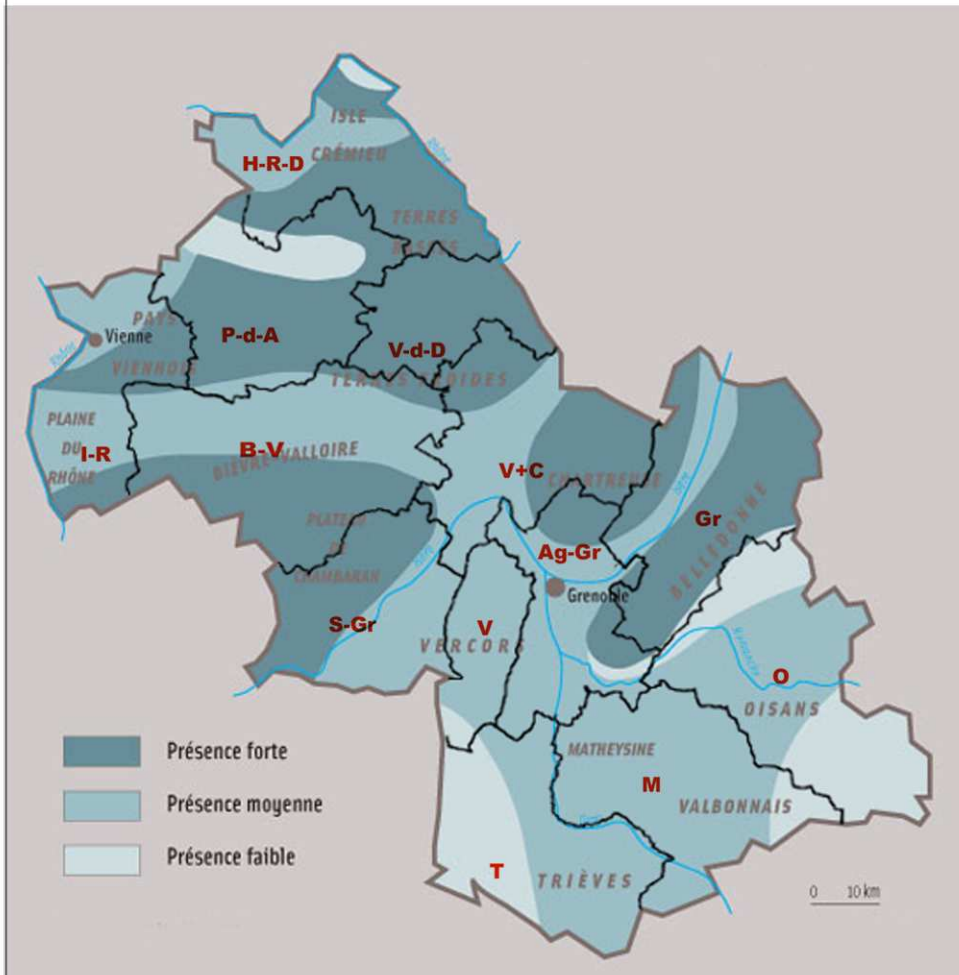


Ferme d'un grand domaine du Trièves

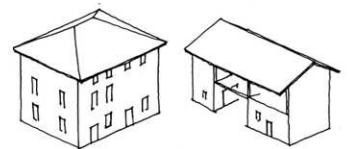
Les fermes des grands domaines sont souvent entourées de murs.



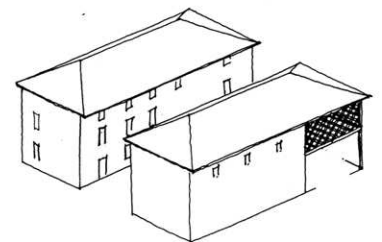
Belledonne, Chartreuse



Chartreuse, Terres-Froides



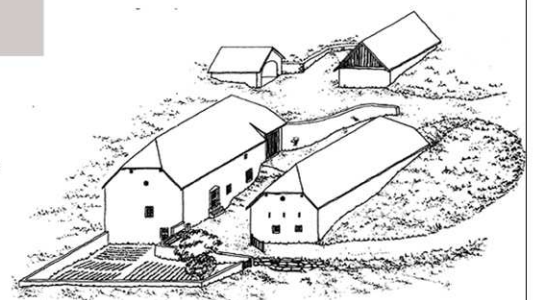
Chambaran, Bièvre, pays de Roussillon



Grosse ferme du Trièves



Chambaran





TYPES DE MAISONS RURALES

**Maisons unitaires en longueur en profondeur et en hauteur**

**ARCHITECTURE**

A-I-C2-10  
mars 2005

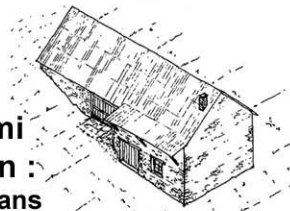
- Les maisons unitaires (avec toutes les fonctions sous un même toit) se rencontrent surtout dans la moitié montagnaise de l'Isère et pour les périodes anciennes mais on a continué à en bâtir tout au long du XIXe siècle (exemple : les grosses maisons de la plaine de Bourg-d'Oisans), sauf en Chartreuse et sur le balcon de Belledonne.
- Les maisons en hauteur (à superposition des fonctions : étable en bas, petit logis à l'étage et fenil dans le comble) sont de plus en plus rares. Ce sont les plus anciennes.

**Voir fiches:**  
T-I-A1 ; T-I-B1 et B3  
A-I-C1 à C5  
**Contacts:**  
CGI (Patrimoine)  
SDAP  
CAUE

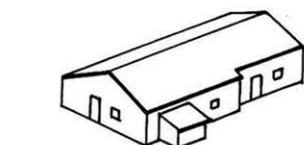
**Maison ancienne en hauteur :**  
Trièves, Belledonne, Oisans ...



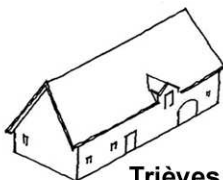
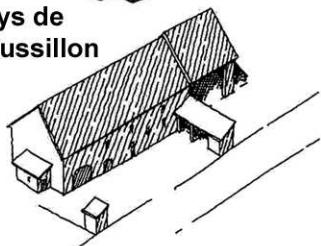
**Maison à semi superposition :**  
Clavans en Oisans



**Maisons en longueur :**



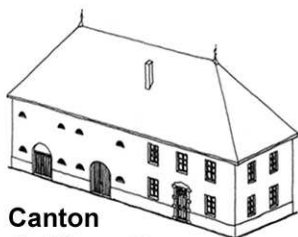
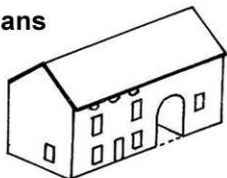
**Pays de Roussillon**



**Trièves**



**Plaine de Bourg d'Oisans**



**Canton de Monestier**



**Chambaran**



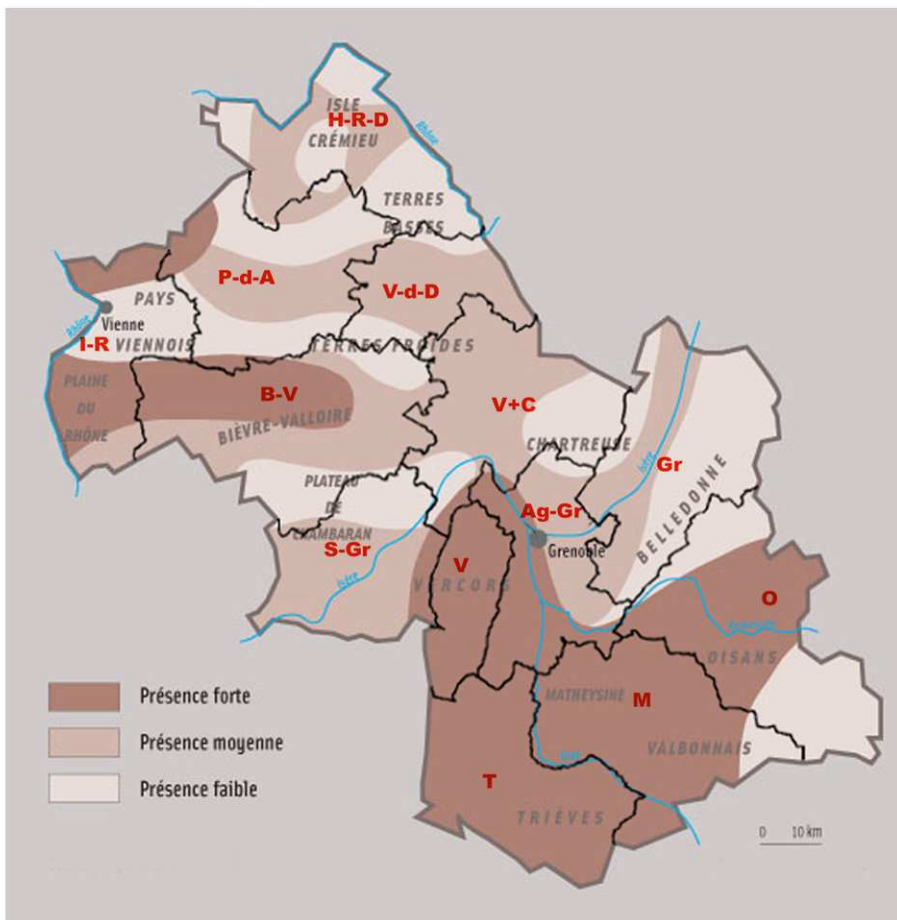
**Clavans**

**Besse**

**Maisons de plan ramassé :**



**Trièves**





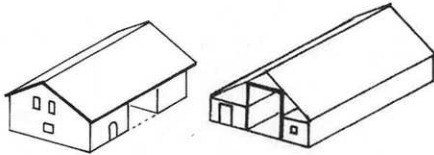
TYPES DE MAISONS RURALES  
**Fermes dissociées  
 et maisons unitaires**

**ARCHITECTURE**

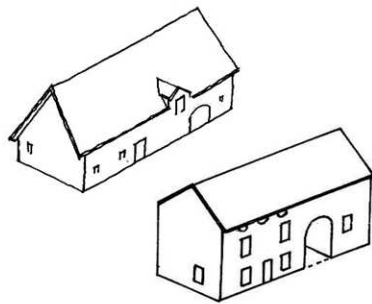
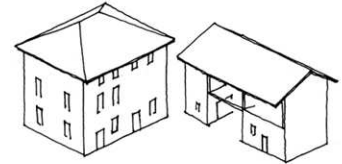
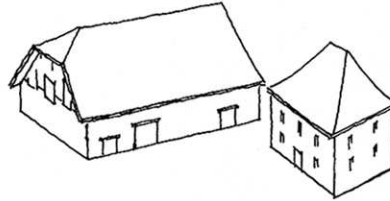
A-I-C1-10  
 mars 2005

- Il existe une grande variété de types en fonction du relief, de la taille de l'exploitation et de l'époque. Les fermes à bâtiments dissociés se rencontrent surtout sur les plaines et les plateaux, sur les grands domaines (et ailleurs depuis le milieu du XIXe siècle).
- Les maisons unitaires (avec toutes les fonctions sous un même toit) sont surtout dans la moitié montagnaise de l'Isère et pour les périodes anciennes.
- Il existe aussi de nombreux types intermédiaires, à bâtiments accolés ou juxtaposés.

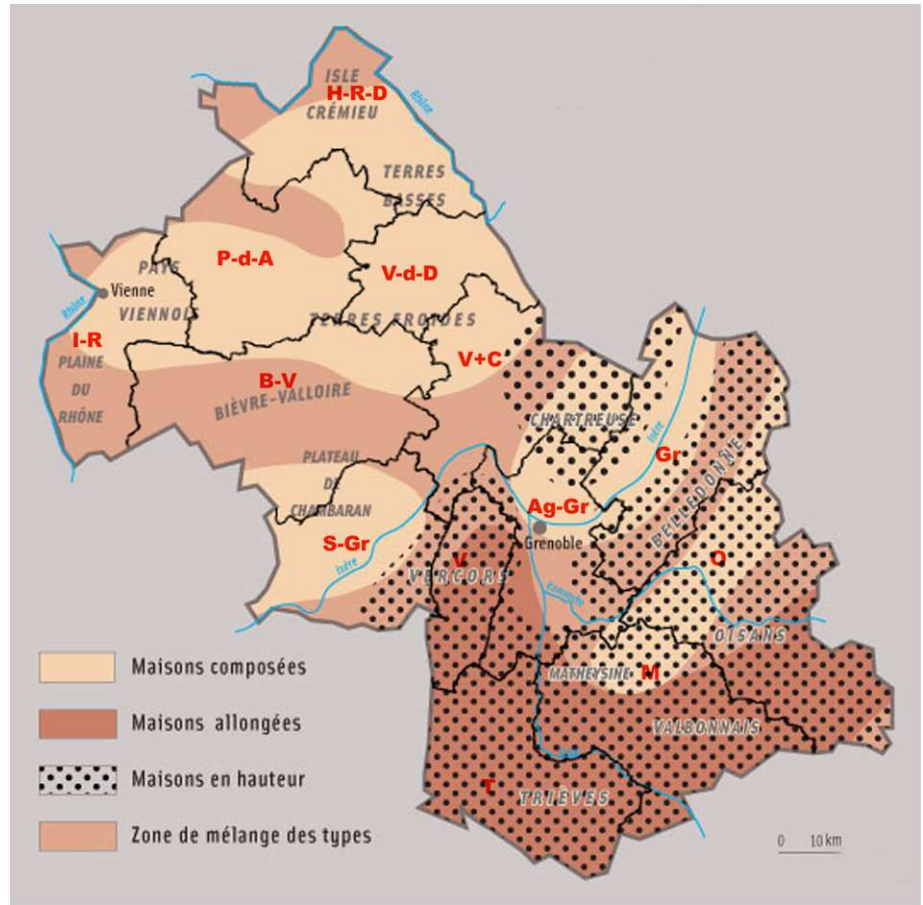
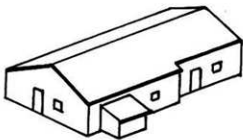
**Voir fiches:**  
 T-I-A1 ; T-I-B1 et B3  
 A-I-C1 à C5  
**Contacts:**  
 CGI (Patrimoine)  
 SDAP  
 CAUE



Trois exemples de fermes dissociées



Trois exemples de maisons unitaires en longueur



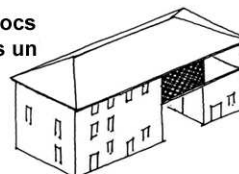
Maison unitaire en hauteur à superposition

Maison unitaire de plan ramassé

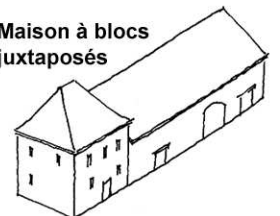


Maisons de types intermédiaires entre le dissocié et l'unitaire :

Maison à blocs accolés sous un même toit



Maison à blocs juxtaposés





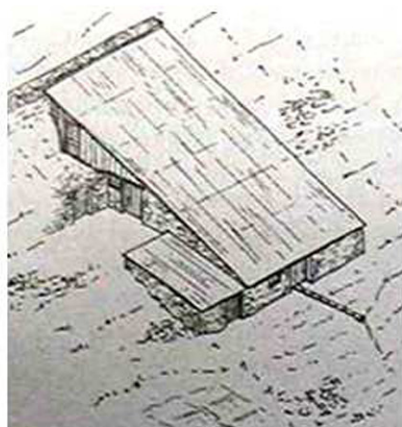


- Les granges et étables isolées sont très diverses, par leur taille, leur architecture et le statut du propriétaire : granges dimières de domaines monastiques, chalets d'estive utilisés de manière saisonnière, granges utilisées par les bergers transhumants, etc.
- D'une manière générale, à l'exception des granges dimières dont il subsiste de beaux sur l'ensemble de l'Isère, ces granges et étables isolées sont situées sur les massifs montagneux : Vercors, Chartreuse, Belledonne, Oisans, Valbonnais.

**Voir fiches:**  
 T-I-A1 ; T-I-B1 à B3  
 A-I-A1 ; A-I-D1

**Contacts:**  
 CGI (Patrimoine)  
 SDAP  
 CAUE

La construction de granges ou de chalets à proximité des alpages ou des prés de fauche permettait d'exploiter au mieux les possibilités du terroir et de limiter le transport.



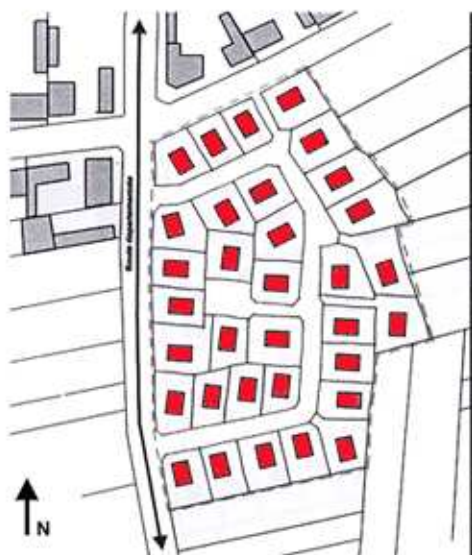
Les granges dimières permettaient d'abriter les grands troupeaux et de stocker de grands volumes de foin et de grain.



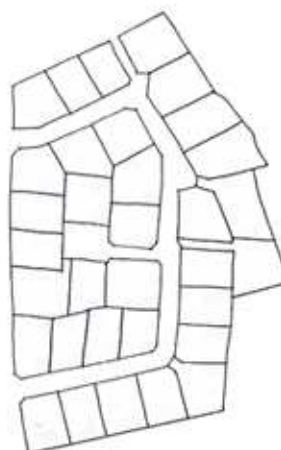


Mettre la variété dans les lots plutôt que dans la voirie.  
A surface égale, le lot étroit est plus efficace.  
Travailler le parcellaire existant pour l'adapter aux besoins actuels, avant de le remplacer par une trame anonyme.

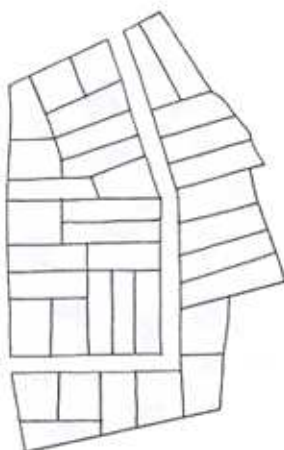
**Voir fiches:**  
T-II-A, B, C, D et E1 et E2  
**Contacts:**  
CAUE  
SDAP  
CGI (Patrimoine et Territoires)



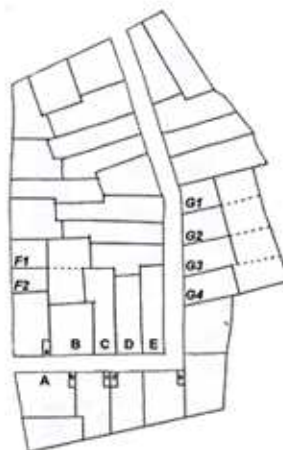
**Hypothèse**  
Partant du tracé fictif d'un lotissement banal situé en sortie de bourg, manipulons le parcellaire à surface de lot constante



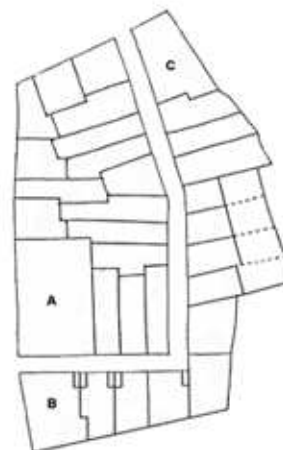
**Découpage classique**  
Les 33 parcelles sont aussi carrées que possible, d'où 400 ml de voirie. Le tracé tortueux de la voirie est chargé d'apporter le pittoresque dont la régularité des lots a privé l'opération.



**Simulation 1**  
La voirie est régulière. La variété est mise dans les lots: 1/3 restent classiques, 2/3 adoptent une proportion allongée. On gagne 3 lots. Le linéaire de voirie à créer par lot chute de 38%.



**Simulation 2**  
Les limites séparatives du plan précédent sont plus imbriquées: les vues traversent moins l'îlot, les solutions architecturales sont plus variées. Certains lots ont une antenne de l'autre côté de la rue (ABCDE), ce qui la privatise. Certains voisins partagent l'arrière de leurs parcelles (F1/F2, G1/G4).



**Simulation 3**  
La mixité se prépare en réservant des emplacements appropriés. Le lot A convient à un collectif. Le lot B met une activité au contact du passage de la route. Le lot C permet à une activité vivant plutôt de la clientèle locale d'être au contact du village et du lotissement.



Les villages et les bourgs sont souvent faits de maisons individuelles, mitoyennes ou non, qui n'ont pas rompu les amarres avec l'espace public.

En combinant plusieurs formules d'habitation aux emplacements adéquats, on augmente la qualité urbaine, l'intimité des lots et les capacités d'évolution du tissu.

**Voir fiches:**

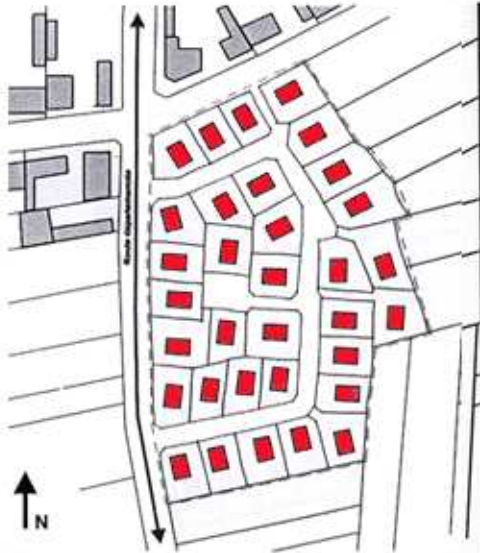
T-II-A, B, C, D et E1 et E2

**Contacts:**

CAUE

SDAP

CGI (Patrimoine et Territoires)



**Hypothèse**

Partant du plan masse fictif d'un lotissement banal situé en sortie de bourg, manipulons la position des constructions



**Position classique**

Chaque maison est sous le regard de 8 voisins. La distance qui la sépare de chacun d'eux est rarement supérieure à sa propre longueur. Le plan montre une dispersion égale des vides : rue ou coeur d'îlot, tout est pareil et donc difficile à s'approprier.



**Simulation 1**

En rendant les maisons mitoyennes deux à deux, les situations se diversifient. Chaque maison n'est plus sous le regard que de 4 voisins, et ils s'éloignent.



**Simulation 2**

Avec deux groupes de maisons accolées non répétitives et en panachant maisons isolées et mitoyennes, le tissu prend une allure urbaine. On devine où sont les rues. Le coeur d'îlot s'aère, se privatise, et permet des extensions.



**Simulation 3**

On peut structurer un espace public par les volumes du collectif. L'individuel locatif se prête à une architecture plus urbaine et à des lots moins conventionnels (angle de rue...). La proximité des transports collectifs convient aux ménages les moins motorisés.

**La Rue,  
entre Public et Privé**

La rue n'est pas qu'un organe technique qui relierait individuellement chaque lot au vaste monde.  
Elle doit être un espace.  
Elle peut être un lieu de sociabilité intermédiaire.  
La rue et le domaine privé se façonnent mutuellement.

**Voir fiches:**

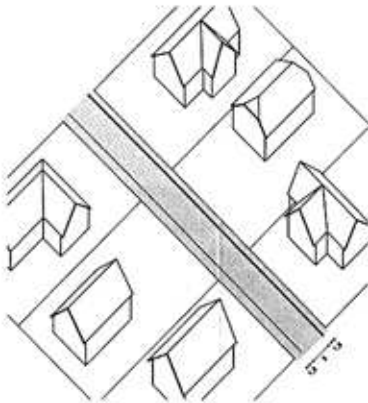
T-II-A, B, C, D et E1 et E2

**Contacts:**

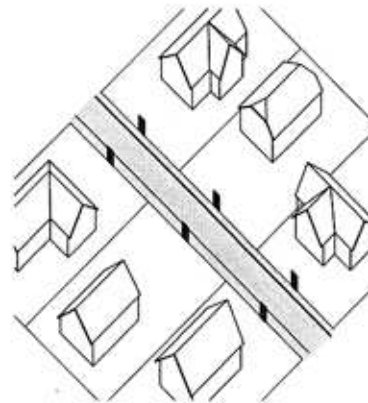
CAUE

SDAP

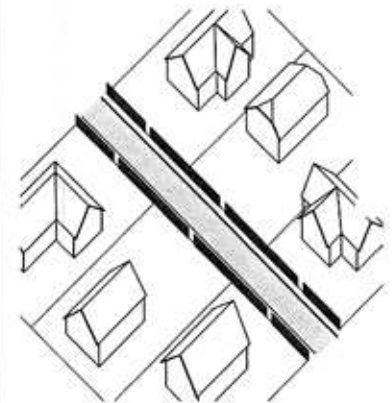
CGI (Patrimoine et Territoires)

**Hypothèse**

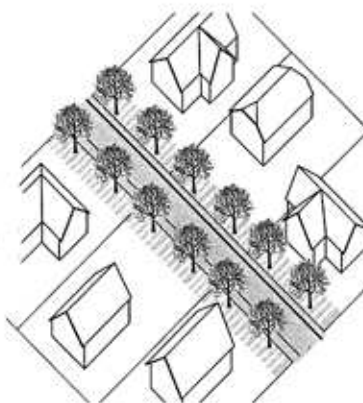
Partant de la rue banale (8m dont 5m de chaussée, deux trottoirs), essayons de rendre l'espace public et l'espace privé plus complémentaires.

**Simulation 1**

La rue est structurée par "points": les seuils d'entrée. La répétition d'un même marquage au sol, d'un portail, d'un portique, reste un dispositif mineur. En outre, il se prête peu à la personnalisation des entrées.

**Simulation 2**

La rue est structurée par "lignes": les clôtures. Mieux vaut les livrer avec la rue que s'épuiser à harmoniser les initiatives individuelles. Ce dispositif fait l'unanimité et peut aujourd'hui devenir une prestation classique.

**Simulation 3**

La rue est structurée "en volume" par l'espace entre rue et maison: arbres d'alignement plantés au départ sur les lots, règles particulières sur les jardins ou les cours de devant. La tenue de ce dispositif est aléatoire à très long terme mais son rôle initial peut être décisif (cf cités ouvrières).

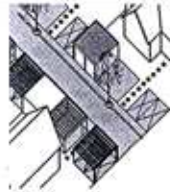
**Simulation 4**

La parcelle dispose d'une annexe de l'autre côté de la rue (potager, garage, parking...). Ce dispositif traditionnel oublié est adapté à une voirie terminale, dont il renforce l'appropriation par les riverains.



## La rue, entre Mouvement et Arrêt

On entre aussi souvent chez soi par le garage qu'à pied. Imposer la localisation des entrées bénéficie autant à la parcelle privée qu'à la rue. Le traitement de la rue en voirie mixte accentue son caractère résidentiel. Les annexes des maisons peuvent donner corps à la rue.



### Voir fiches:

T-II-A, B, C, D et E1 et E2

### Contacts:

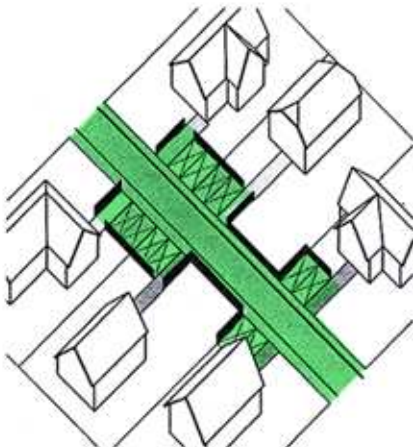
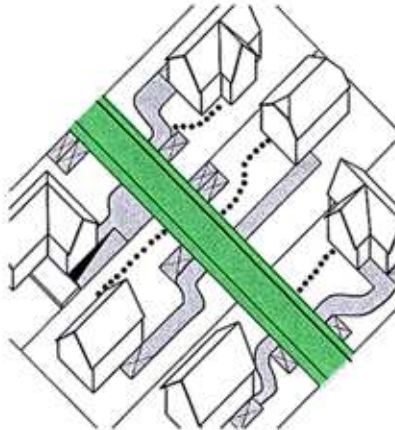
CAUE

SDAP

CGI (Patrimoine et Territoires)

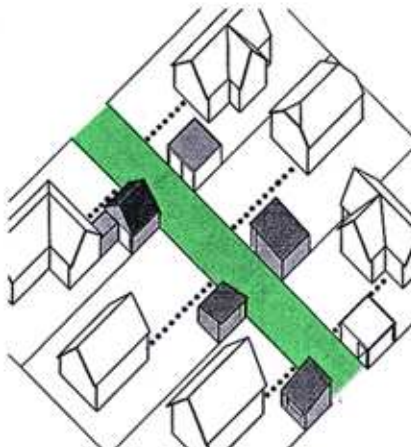
### Hypothèse

Chaque maison branche ses accès et son stationnement n'importe où sur la rue. Pour les réseaux, on accepte de se raccorder à des points imposés (coffret, regard...). Essayons d'avoir autant d'efficacité et de respect pour l'espace de la rue que pour les canalisations.



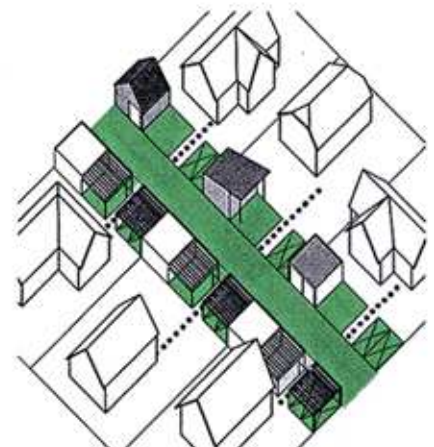
### Simulation 1

Réunir les accès auto et piéton économise la surface de la parcelle. Imposer leur localisation permet de sécuriser la rue (les sorties sont groupées), d'y planter des arbres, de créer un espace de voisinage entre rue et clôture.



### Simulation 2

La rue peut être traitée en voirie mixte résidentielle. On peut imposer que les garages soient construits sur limite. Ils donnent alors du volume à la rue tout en protégeant l'intimité des parcelles



### Simulation 3

Comme les réseaux techniques, l'automobile pourrait s'arrêter dans son coffret (le garage), livré par l'aménageur en limite de lot, (fini, couvert non clos, ou niveau longrines comme on l'a fait pour les clôtures). Cette évolution est loin d'être utopique.





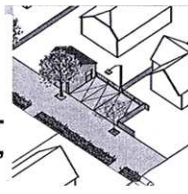
MIEUX LOTIR

## La rue et ses services

**TERRITOIRE**

T-II-E2-14  
avril 2005

La rue de lotissement ressemble trop souvent au service minimum : on peut faire mieux sans dérapage des coûts. Le projet spatial et le projet technique forment un seul projet, et non une succession de décisions indépendantes. Les services amenés à la porte, leurs moyens techniques, leurs limites de prestations sont en évolution constante.



**Voir fiches:**

T-II-A, B, C, D et E1 et E2

**Contacts:**

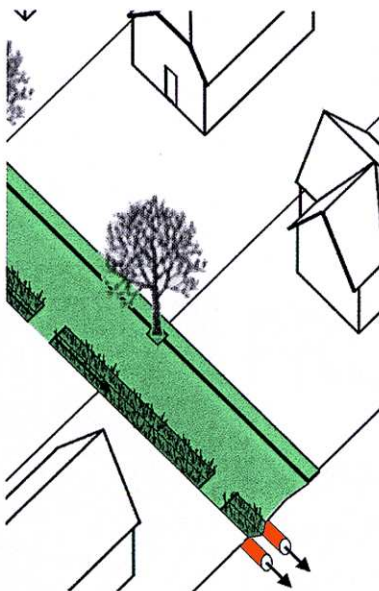
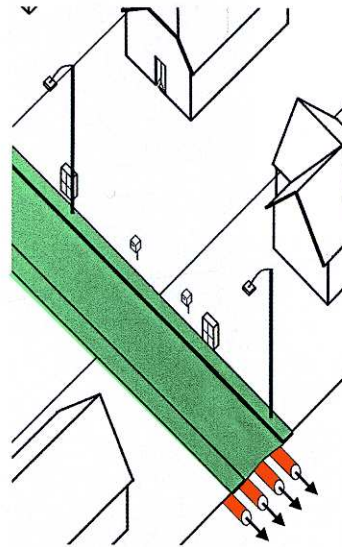
CAUE

SDAP

CGI (Patrimoine et Territoires)

### Hypothèse

La multiplication des réseaux tend à faire de la rue une gaine technique horizontale aride. Essayons de concilier le projet technique et la qualité spatiale.



### Simulation 1

Une bonne coordination permet de limiter l'impact des réseaux, d'utiliser les matériels les plus discrets. D'autres conceptions des vrd permettent de donner à la rue un profil moins routier, de la planter, de traiter les eaux de voirie en surface...



### Simulation 2

L'arbre d'alignement, le coffret, le candélabre peuvent contribuer au traitement des entrées privatives. Mais si la position des accès n'est pas fixée, chaque objet technique tombe où il peut, ne produisant que du désordre.



### Simulation 3

La rue rend d'autres services. Un muret peut intégrer la boîte aux lettres, l'interphone, les coffrets, un recoin poubelles. Un sas-consigne permettrait d'être livré en son absence. Les services évoluent : chauffage urbain, centrale biogaz ou recyclage des eaux pluviales à l'échelle d'un groupe de maisons...



- Il faut tenir compte de la voirie existante et de la pente du terrain : la maison doit s'adapter au terrain et non l'inverse.
- Dans tous les cas de figures, on a intérêt à limiter la distance à parcourir pour accéder au garage : il ne faut donc pas chercher à tout prix à positionner le garage sous la maison.

**Voir fiches:**  
T-I- A et B ; T-II- A à F

**Contacts:**  
CAUE  
SDAP  
CGI (Patrimoine et Territoires)

- **tenir compte de la pente** : le volume de la maison pour rester cohérent avec le village devrait être soit parallèle à la pente (comme les fermes d'origine) soit perpendiculaire à la pente (comme la plupart des bâtiments construits au XIX<sup>e</sup> siècle). Selon le cas, l'un ou l'autre des modes d'implantations peut s'imposer.

C'est le plan de la maison qui devrait s'adapter à un terrain en pente et non le contraire. Pour minimiser décaissement, talus et remblais (0m,60 maxi), éviter la construction sur butte et les enrochements. Le volume doit s'ancrer dans le sol, et s'adapter à la déclivité du terrain par les différences de niveau.

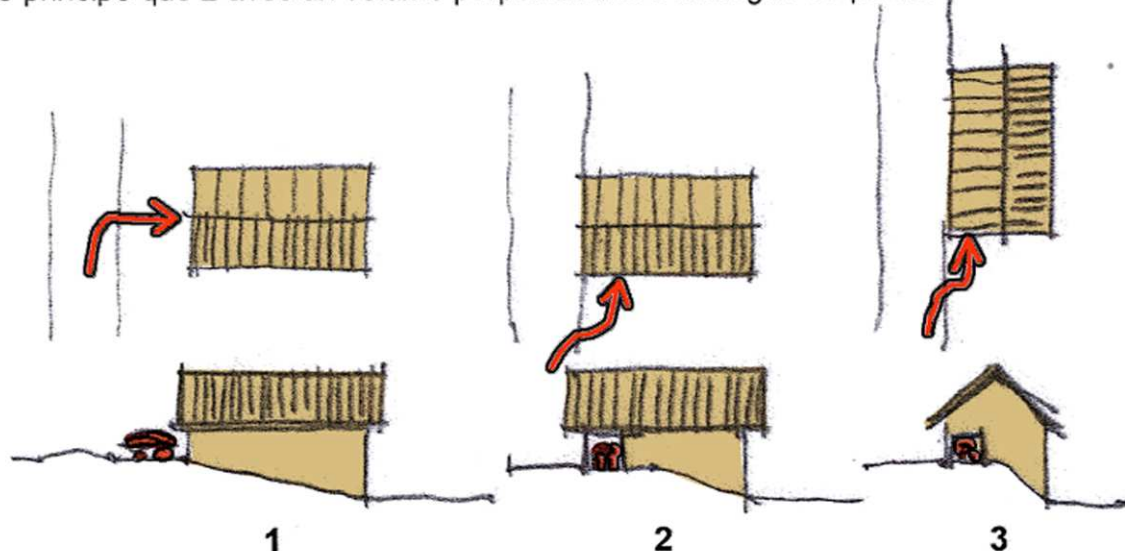
accès par le haut du terrain :

**1** le volume est parallèle à la ligne de pente, on accède par l'arrière de la construction, le garage est dans le pignon, il peut même se situer dans les combles.

Ici un recul de la maison (de 5m maxi) par rapport à la rue permet de garer le véhicule devant le garage. Si la pente est importante, ce recul n'est pas toujours possible.

**2** le volume est parallèle à la ligne de pente, il n'y a pas de recul de la construction par rapport à la rue. On accède par le côté de la construction, le garage est en haut et reste au niveau de la rue.

**3** même principe que 2 avec un volume perpendiculaire à la ligne de pente.



Si l'accès par le bas est la seule solution, le garage sera au plus près de la rue et à niveau (il peut être enterré dans un talus) La maison peut être implantée au niveau du garage (elle est donc en bas du terrain), ou plus haut avec un accès uniquement piéton.

En effet dans un terrain en pente, c'est la position du garage qui va dicter le plan de la maison. Quand l'accès se fait par le haut de la parcelle, il faut accepter que le garage se trouve en haut de la maison (ou dans les combles). Quand l'accès se fait par le bas de la parcelle, le garage en bas, isolé de la maison est une solution. Ainsi on minimise les distances de voiries à l'intérieur de la parcelle et en conséquence les bouleversements de terrain.



- Les préconisations sont basées sur l'étude du tissu existant du village, sur les vues lointaines à préserver, sur la morphologie des parcelles à construire et sur les éléments à conserver (ici : murger, haie, etc.).
- Le schéma d'organisation préconise d'implanter les bâtiments dans la partie haute, avec les garages au plus près de la voie communale.

## Voir fiches:

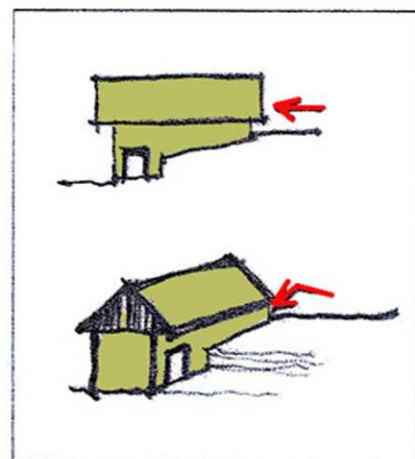
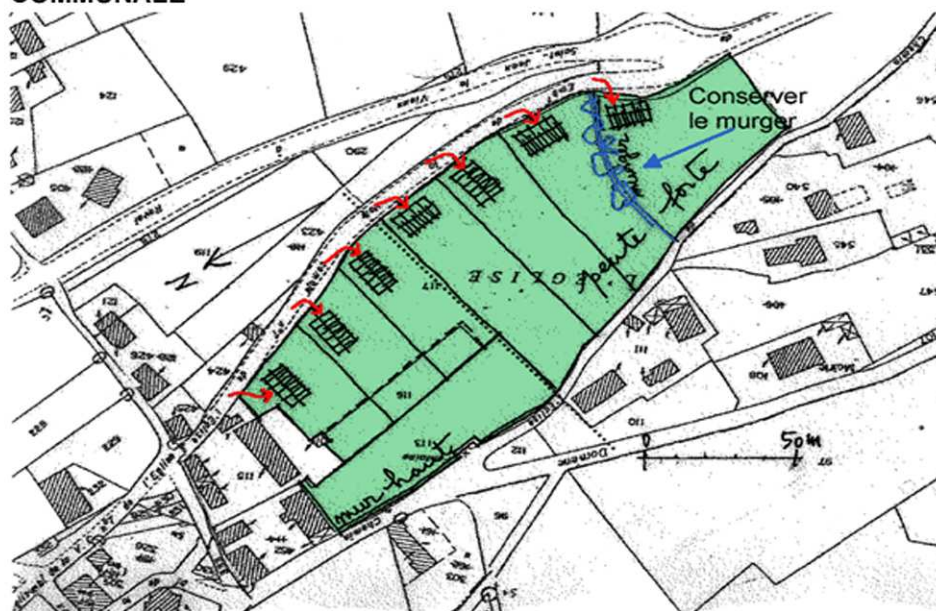
T-I- A et B ; T-II- A à F

## Contacts:

CAUE

SDAP

CGI (Patrimoine et Territoires)

**EXEMPLE D'UN TERRAIN FORTEMENT PENTU  
DESSERVI EN PARTIE HAUTE PAR UNE VOIE  
COMMUNALE**


Ainsi le mur pignon se retrouve face à la pente, les murs gouttereaux suivent la pente du terrain. On s'adapte à cette contrainte de pente en desservant le volume par deux accès (haut pour le foin, bas pour les hommes et les bêtes). Au nord la bise rencontre un mur fermé et glisse sur la pente du toit.

**schéma d'organisation proposé**

## Parcelles en NAa:

- p. 117 (partie): +/- 3750 m<sup>2</sup> bien accessible par la voie communale
- p. 116 : 780 m<sup>2</sup> est au-dessous du seuil de constructibilité et est enclavée.
- p. 113 : +/- 2250 m<sup>2</sup> mais est inaccessible par le chemin de l'église. Cette parcelle bordée d'un mur important est située en hauteur par rapport au chemin. L'accès par le bout qui est amorcé n'est pas envisageable: l'entaille dans la pente du terrain serait trop importante pour aménager un accès voiture. (voir si accès possible par la p. 452 ou le bas de p.115)
- 3 constructions sont possibles sur les parcelles 117 et 116. L'accès se fait par le haut, sur le chemin. Constructions parallèles à la pente, calées au plus près de la voie, le garage est en haut, à niveau avec la rue. La p. 116 n'est pas constructible à moins d'avoir un accès par les parcelles 115 ou 452.

## Parcelles en NA:

- p. 11 : +/- 2000 m<sup>2</sup>, mais le terrain est très pentu. Néanmoins un accès est envisageable par le haut de la parcelle où il y a un replat. Une construction se calerait au plus près du murger et vers le haut de la parcelle. Cette construction serait perpendiculaire à la pente, le garage serait à niveau avec la rue, mais il n'y a pas de place pour un stationnement supplémentaire. Ce terrain difficile nécessite l'intervention d'un architecte. Le plan doit être adapté à la particularité du terrain.
- p. 117 : +/- 5600 m<sup>2</sup> mais cette parcelle est pentue dans sa partie basse et un accès par le bas n'est pas envisageable (talus et chemin étroit). 3 constructions possibles avec un accès par le haut. Constructions parallèles ou perpendiculaires à la pente, calées contre la voie communale, avec le garage en haut du terrain, à niveau avec la voie. La partie basse du terrain reste inconstructible.



- Les préconisations sont basées sur l'étude du tissu existant du village, sur les vues lointaines à préserver, sur la morphologie des parcelles à construire et sur les accès possibles.
- Compte tenu des vues lointaines, le schéma d'organisation préconise d'implanter les bâtiments dans la partie haute et sur le côté.

Voir fiches:

T-I- A et B ; T-II- A à F

Contacts:

CAUE

SDAP

CGI (Patrimoine et Territoires)

EXEMPLE D'UN TERRAIN DE FORME COMPLEXE, EN PARTIE ENCLAVE ET FORTEMENT VISIBLE DEPUIS LA VALLEE



### schéma d'organisation proposé

- p. 102 en NAa rg : 2 constructions sont envisageables, tout en haut du terrain. Constructions parallèles à la pente. L'accès se fait par le haut, le garage est en haut du terrain, à niveau avec la rue. Le volume peut être fractionné pour épouser la pente. Ces deux maisons seront très visibles à partir de tout point du bas, elles marqueront l'entrée du village. Leur position fait qu'elles paraîtront plus hautes que la réalité.

-p. 547 en NA rg : la partie de ce terrain située au-dessus de la p.394 devrait rester inconstructible pour préserver le paysage et la vue sur la forme groupée du village.

La partie située sous la p. 546 peut accueillir une construction si l'accès à partir du chemin de l'église via la parcelle 547 est possible. Dans ce cas la construction aura un volume perpendiculaire à la pente, et calé au plus près de la limite constructible.

L'accès par la route en bas n'est pas souhaité.



- Les préconisations sont basées sur l'étude du tissu existant du village, sur la morphologie des parcelles à construire et sur les accès possibles.
- Compte tenu de la déclivité, il est proposé de créer une voie de desserte en partie basse du terrain, au-dessus du talus existant, pour l'accès aux quatre parcelles du bas, les garages étant dissociés des logis et étant placés en bordure de cette voie de desserte nouvelle.

## Voir fiches:

T-I- A et B ; T-II- A à F

## Contacts:

CAUE

SDAP

CGI (Patrimoine et Territoires)

**EXEMPLE D'UN ENSEMBLE DE TERRAINS DESSERVIS PAR  
DEUX VOIES MAIS PRESENTANT UNE FORTE DECLIVITE**

**Schéma d'organisation proposé**

Conservation de la structure du parcellaire du village donc développement cohérent avec le village : Le parcellaire n'est pas redistribué entre les propriétaires, les grandes parcelles sont seulement découpées à l'intérieur de leurs limites initiales.

Maintien des éléments paysagers forts qui soulignent souvent ce parcellaire.

- conservation du murger - haie entre p. 127 et p. 428
- conservation d'une haie boisée entre p. 127 et p. 429.
- l'alignement de fruitiers en limite basse de p. 428 mériterait d'être maintenu ou replanté.

Pas de voirie de desserte, les voiries à l'intérieur des parcelles sont minimisées.



## MIEUX IMPLANTER DANS UN VILLAGE

### Scénarios pour l'implantation de bâtiment(s) sur deux terrains dont l'un inconstructible isolément

## TERRITOIRE

T-II-E1-14

avril 2005

- Les préconisations sont basées sur l'étude du tissu existant du village, sur la morphologie des parcelles à construire et sur les accès possibles.
- Selon que des propriétaires se regroupent ou non pour vendre leurs terrains, plusieurs scénarios sont possibles.

#### Voir fiches:

T-I-A et B ; T-II-A à F

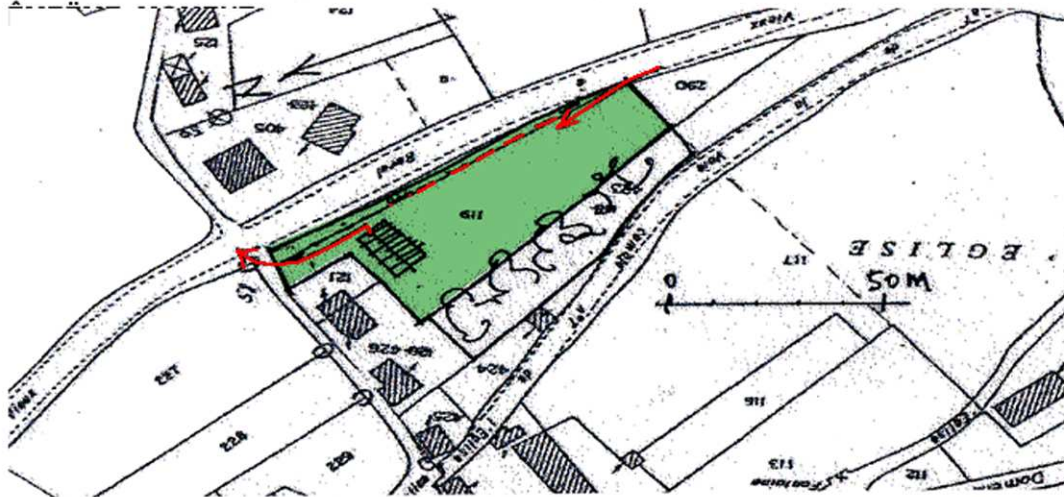
#### Contacts:

CAUE

SDAP

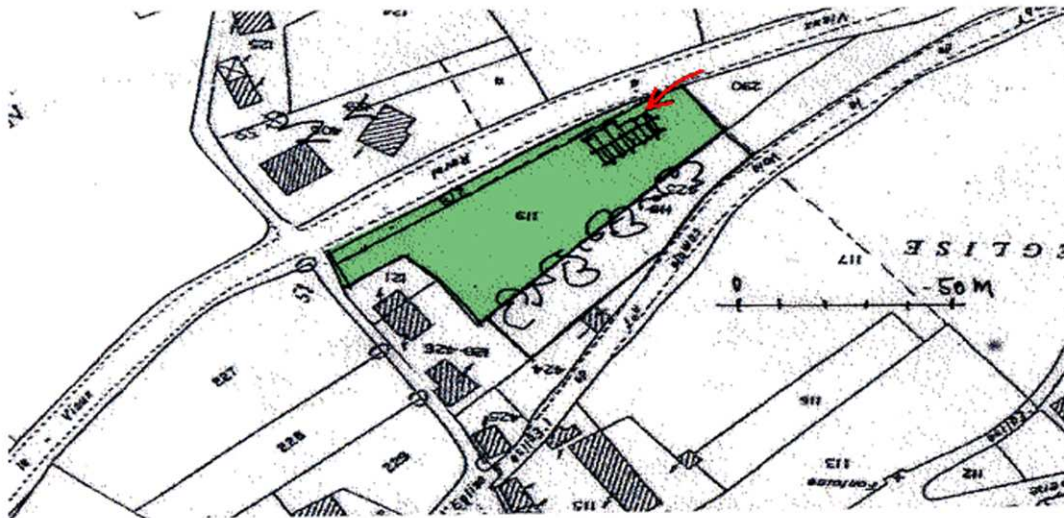
CGI (Patrimoine et Territoires)

### EXEMPLE DE DEUX TERRAINS APPARTENANT A DEUX PROPRIETAIRES DISTINCTS N'AYANT PAS NECESSAIREMENT L'INTENTION DE VENDRE AU MÊME MOMENT



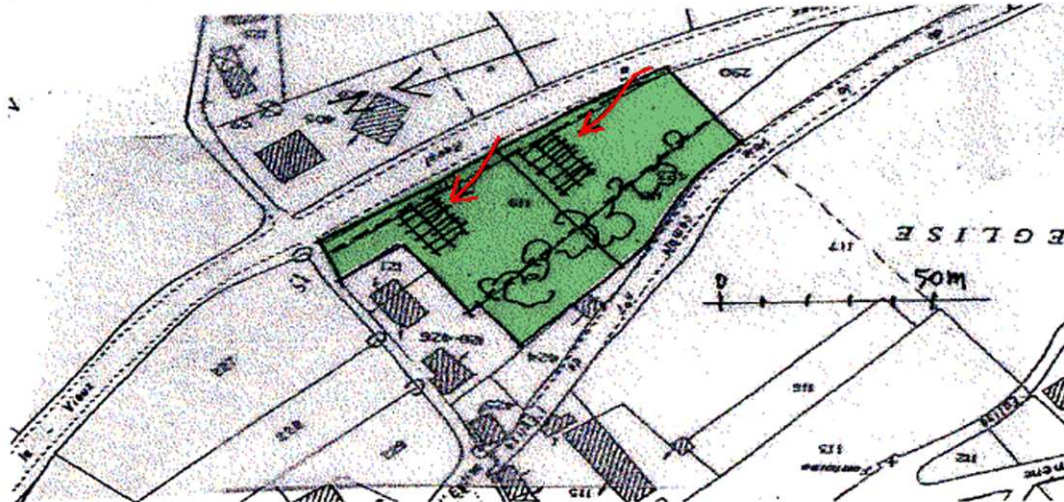
#### 1

Sans regroupement de parcelles, 1 construction sur p. 119. Construction parallèle à la pente, calée contre le talus. Accès existant, sortie possible à étudier via l'ancien chemin.



#### 2

Sans regroupement de parcelles, 1 construction sur p. 119. Construction perpendiculaire à la pente, calée contre le talus et contre l'accès existant.



#### 3

Avec un regroupement de parcelles, un partage est possible. 2 constructions parallèles à la pente, calées contre le talus. l'accès se fait par le haut, le garage est situé en haut, dans le pignon ou en façade. Ici aussi une voirie le long du talus qui débouche sur le chemin peut être étudiée



- Préserver et restaurer les clôtures en bois existantes.
- Privilégier la simplicité dans les formes. S'inspirer des clôtures locales traditionnelles.
- Laisser le bois brut (traité ou non, mais non verni) et restant soumis au vieillissement naturel.
- Pas de planche peinte de couleur claire.

Voir fiches:

A-II-A4 ; T-II-D

Contacts:

SDAP

CAUE

CGI (Patrimoine)

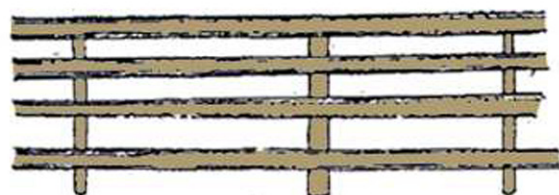
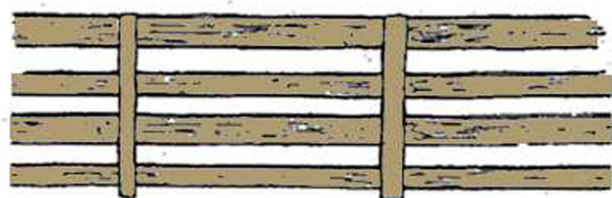
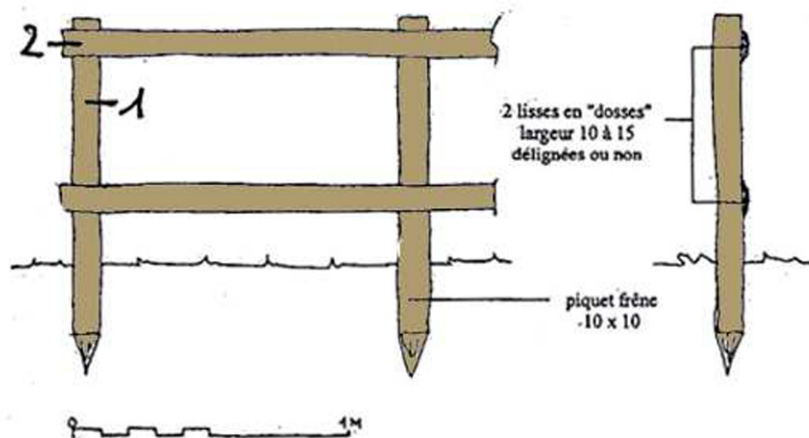
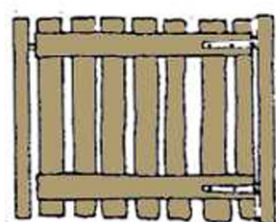
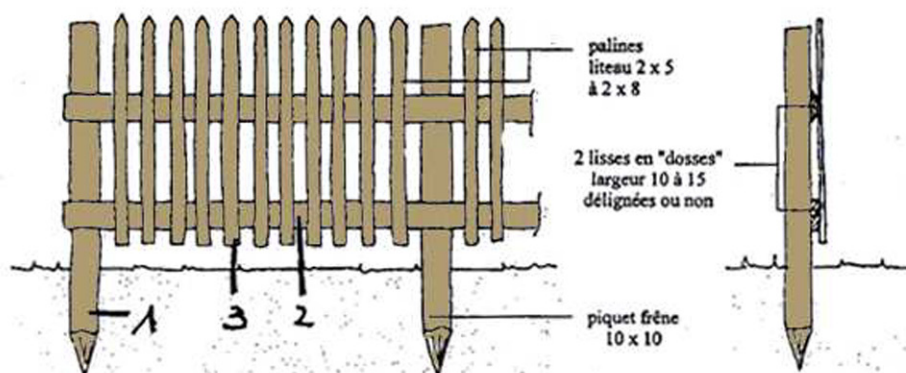
**SCHEMA DE PRINCIPE**

**ELEVATION ET COUPE**

1. piquet bois (frêne)  
10x10 cm

2. lisses en dosses  
délignées ou non (largeur  
10 à 15 cm)

3. planches et liteaux  
(2x5 cm / 2x8)





- Minimiser l'impact des accès. Eviter les murs de soutènement.
- Positionner de préférence le garage ou l'annexe en façade latérale.
- Concevoir une porte respectant l'esprit du bâti existant.
- Traiter la toiture en respectant la logique du bâti principal.
- Eviter les garages (ou annexes) extérieurs isolés, sauf en cas d'abri discret s'intégrant à l'esprit du lieu.

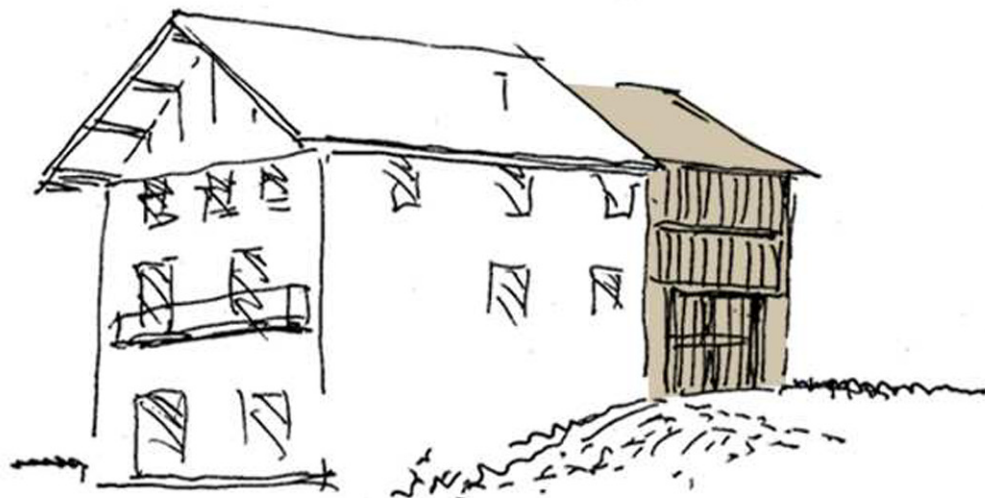
Voir fiches:  
A-II-A4 et A5 ; A-II-B4  
T-I-B2 ; T-II-C et D  
Contacts:  
SDAP  
CAUE  
CGI (Patrimoine)

**SCHEMA DE  
PRINCIPE**

1 - garage  
enterré avec  
dalle végéta-  
lisée ou terrasse  
accessible en  
retrait du pignon

2 - appentis en  
partie latérale et  
en retrait à  
condition de  
respecter la  
pente du toit

3 - garage en  
annexe derrière  
une construction  
avec traitement  
distinct



## Préconisations pour Terrasses extérieures

- Privilégier la vérité des matériaux : maçonnerie enduite ou pierre porteuse pas de placage.
- Pas de dalle béton visible.
- Privilégier les teintes sombres pour le garde-corps (bois ou métal).

Voir fiches:

S-VII-D

Contacts:

SDAP

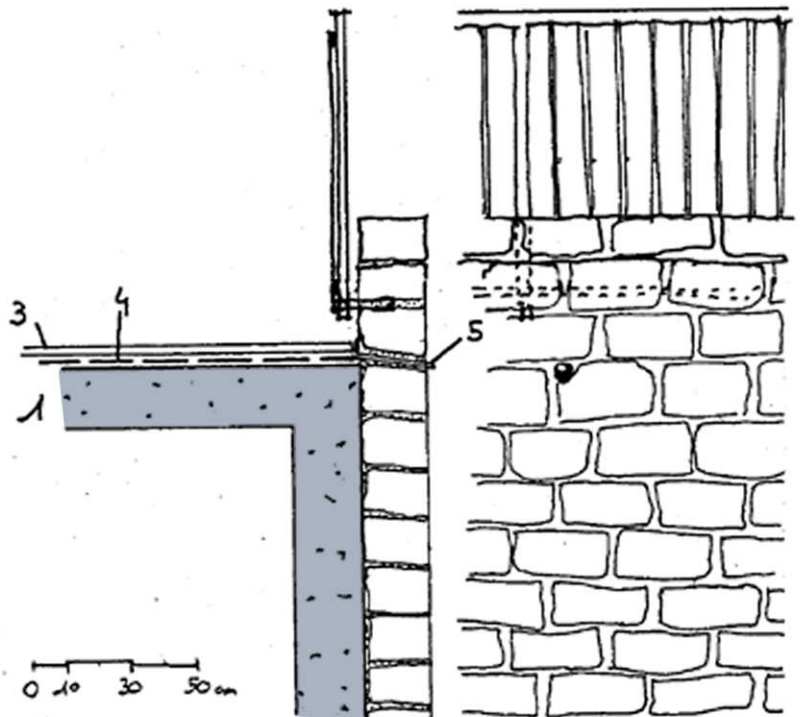
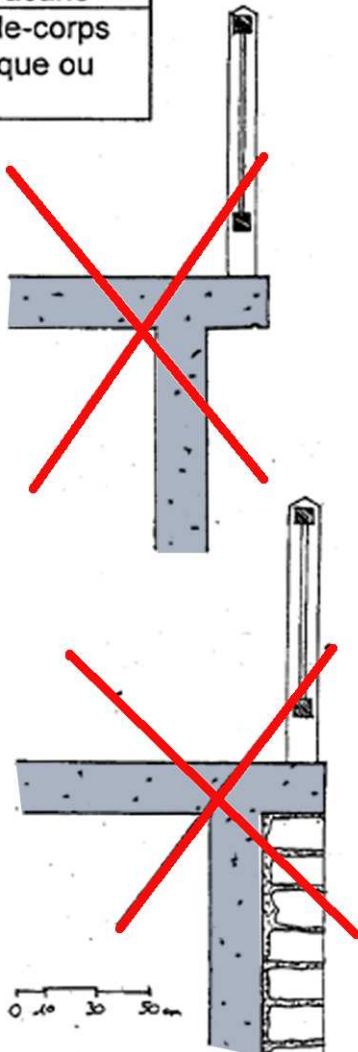
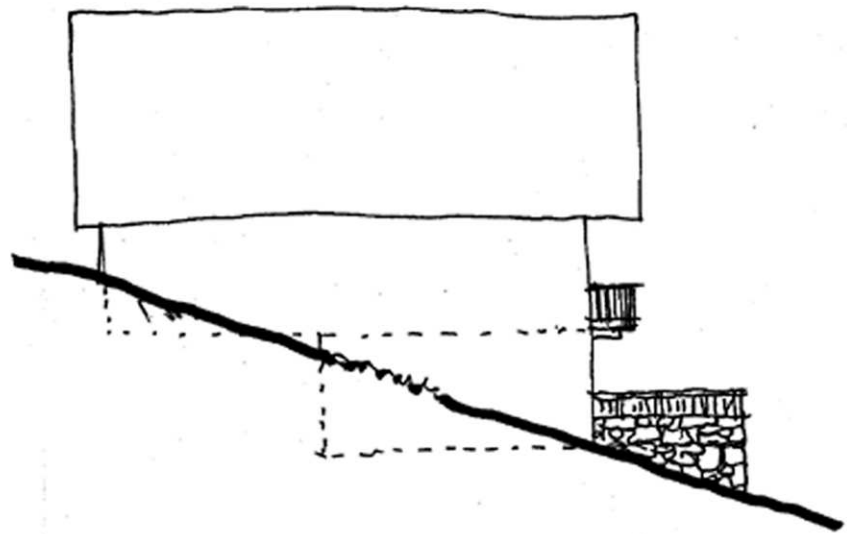
CAUE

CGI (Patrimoine)

### SCHEMA DE PRINCIPE

#### COUPE

1. dalle sur mur maçonné
2. mur en pierres enduites ou non
3. revêtement de dalle
4. étanchéité
5. barbacane
6. garde-corps métallique ou bois





Il est généralement possible de sécuriser un mur de terrasse sans en modifier l'aspect général :

- soit en décaissant le terrain en partie haute, derrière le mur
- soit en étudiant un garde-corps déporté discret

Voir fiches:

SVIII-I2

Contacts:

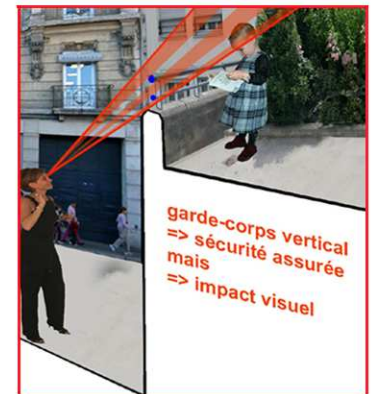
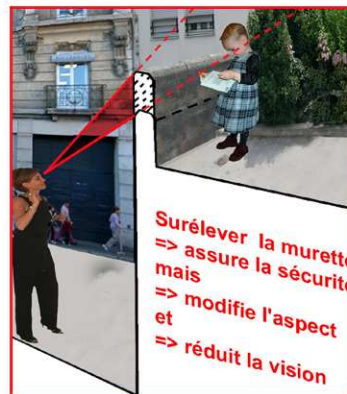
CGI (Patrimoine)

SDAP

CAUE



Pour résoudre le problème de sécurité, on a parfois recours à l'exhaussement de la murette ou à la pose d'un garde-corps vertical qui ont un fort impact visuel



En décaissant le sol on peut créer une allée ou un espace protégé, sans rehausser le mur. Ailleurs, un garde-corps déporté permettra de conserver l'aspect général, en toute sécurité.

