

PAYSAGE
URBANISME

Commune :

TREMBLAY (35)

Objet:

Lotissement communal

« LE DOMAINE D'ORGANTINE »

Pièce :

CAHIER DE SENSIBILISATION

Le cahier de sensibilisation est un document d'information qui a pour fonction d'explicitier et d'illustrer certains points du règlement de lotissement.

Il est recommandé en lecture conjointe avec

le REGLEMENT de lotissement.

Indice :

A

Objet:

Création du document

Date :

18 Avril 2017

SOMMAIRE

I - UN RELIEF SPECIFIQUE	3
1) pour s'implanter sur un terrain en pente.....	3
2) pour acceder a son terrain	3
3) se positionner sur la parcelle	4
4) L'ORIENTATION et les vues.....	4
II – implantation du batiMENT sur la parcelle.....	6
1) le sens d'implantation du corps du volume principal de la construction	6
2) la construction.....	6
III – implantation de la construction	8
par rapport aux limites.....	Erreur ! Signet non défini.
IV – implantation DU BATIMENT annexe	10
V – acces - stationnement	11
Vli – aspect exterieur - abords	12
1) L'AMENAGEMENT des abords de la construction.....	15
2) aspect des facades.....	15
3) les clôtures	16
4) les VARIETES DE VEGETAUX FORMANT clôtures.....	21

Préambule : HABITER QUELQUE PART C'EST PRENDRE PLACE DANS UN PAYSAGE SINGULIER

Chaque nouvelle maison participe à la composition du paysage par son implantation, sa volumétrie, sa couleur, mais aussi par le traitement du jardin, de ses abords.

La démarche habituelle est d'imaginer sa maison sans prendre en compte les particularités du territoire dans lequel elle sera construite. Une maison est pourtant bien plus qu'une simple « boîte à habiter » posée sur une parcelle. Les éléments présentés dans le cahier de sensibilisation proposent des clefs de lecture et des pistes à suivre, ils explicitent les choix de conception à retenir afin de mieux prendre en compte les particularités du site dans un projet de construction.

S'installer à la campagne, c'est choisir de profiter de la qualité d'un cadre de vie : calme, espace, nature, harmonie.

Le paysage n'est pas un décor que l'on consomme, c'est un espace qui porte en lui une histoire, une identité propre. Tout paysage est également porteur d'une dynamique qui participe à sa définition. Dès lors, il s'agit d'orienter les principes de composition en proposant un projet urbain de qualité qui s'intègre dans son environnement.

L'intégration du projet repose sur le choix du site d'implantation. Certains éléments sont caractéristiques et identitaires: la localisation de la parcelle à lotir, sa forme, son orientation, son relief, ses vues, végétation locale, les bâtiments existants... En tenant compte de ces particularités il est possible d'aboutir à un projet de qualité qui s'intègre harmonieusement dans le territoire.

Habiter un lieu

C'est venir implanter sa construction en tenant compte d'une vision qui dépasse les limites de la parcelle en prenant conscience de l'impact visuel de son projet dans l'environnement. Respecter le paysage et observer les particularités du centre traditionnel (gabarits, orientations, implantations des maisons, aménagements des abords et des jardins....) permettra d'inscrire le projet dans la cohérence de la silhouette villageoise.

I - UN RELIEF SPECIFIQUE

1) POUR S'IMPLANTER SUR UN TERRAIN EN PENTE

↪ **Prendre en compte la pente naturelle permet de bien ajuster la maison à son terrain**

↪ Un projet sur mesure doit être envisagé plutôt que d'essayer d'adapter un modèle de maison conçu pour un terrain plat

2) POUR ACCEDER A SON TERRAIN

↪ **Privilégier la solution la plus simple et qui s'adapte au mieux avec le terrain naturel**

↪ L'accès doit être à niveau et le plus discret possible

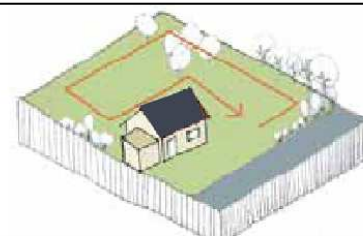
3) SE POSITIONNER SUR LA PARCELLE

→ Une implantation plus proche des limites du terrain libère davantage de surface pour le jardin

→ Par sa position sur le terrain, la maison isole le côté jardin qui devient plus intime

S'IMPLANTER SUR AU MOINS UNE LIMITE SEPARATIVE

- Permet d'optimiser l'espace pour le jardin.
- Permet de créer une intimité sur la partie qui n'est pas visible depuis la rue

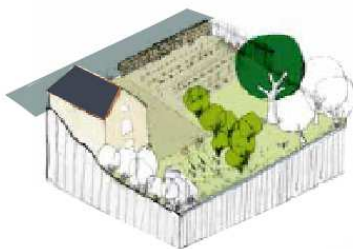
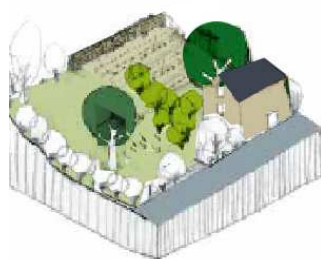


4) L'ORIENTATION ET LES VUES

→ Implanter sa maison, c'est choisir le paysage vers lequel notre regard portera lorsque nous y habiterons

→ Un choix judicieux dans l'orientation par rapport au soleil et aux vents dominant qui participe au confort de l'habitat

→ Le jardin prolonge le logement à travers les ouvertures, la terrasse et les vues sur le paysage

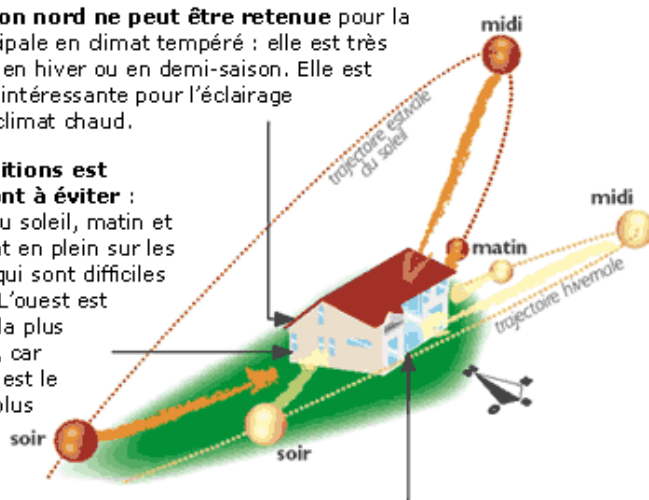


Le jardin prolonge le logement à travers les ouvertures, la terrasse, les vues sur le paysage.

• **l'exposition nord ne peut être retenue** pour la façade principale en climat tempéré : elle est très défavorable en hiver ou en demi-saison. Elle est malgré tout intéressante pour l'éclairage naturel, en climat chaud.

• **les expositions est et ouest sont à éviter** :

les rayons du soleil, matin et soir, donnent en plein sur les ouvertures qui sont difficiles à protéger. L'ouest est l'exposition la plus défavorable, car l'après-midi est le moment le plus chaud de la journée.



• **l'exposition sud est intéressante** : le soleil est haut et il est facile de s'en protéger. C'est l'exposition la plus favorable l'été après le plein nord, tout en étant la meilleure en hiver.

L'orientation du bâti devient un élément primordial pour économiser l'énergie et offrir un agrément.

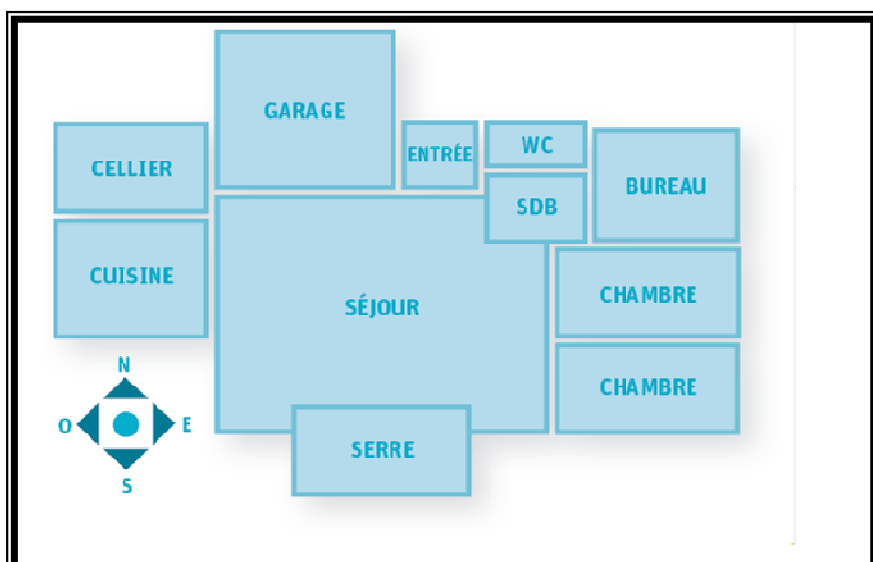
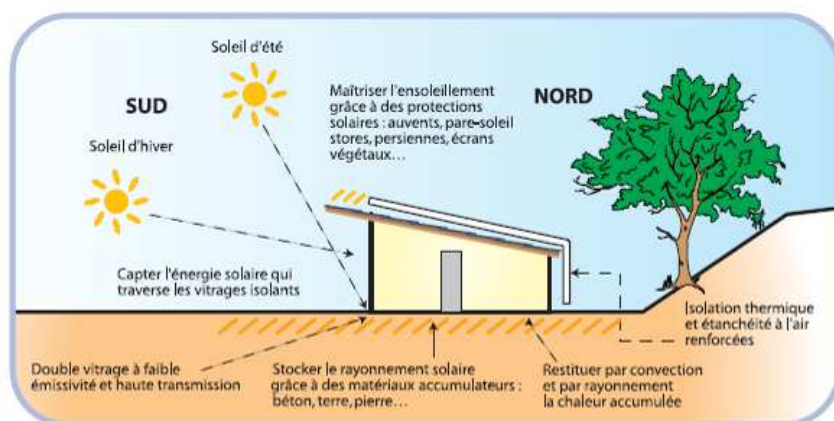
Le Sud facilite la construction d'apports solaires dans la maison mais impose de les limiter en été pour le confort. L'Est et l'Ouest apportent d'autre agrément pour le matin ou le soir. Le Nord peut être utile pour certains usages qui nécessitent un éclairage sans contraste.

Il est recommandé de positionner la construction de manière à privilégier un ensoleillement maximal pour les pièces de vie principales.

↳ Privilégier une maison aux formes compactes et simples afin de limiter les déperditions de chaleur. Ceci permet aussi de réaliser des économies sur le coût du bâtiment (gain potentiel : jusqu'à 30 % sans aucun surcoût)

↳ Placer les pièces de vie (séjour, cuisine, salle à manger) au Sud avec une surface vitrée importante et les "espaces tampons" (peu ou non chauffés (garage, cellier, sanitaires, rangements...) au Nord. Ceci permet de créer d'une part un chauffage naturel de la maison au Sud et une isolation avec les volumes peu ou non chauffés au Nord. (gain potentiel : jusqu'à 35 % sans aucun surcoût)

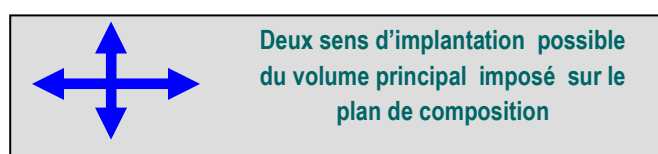
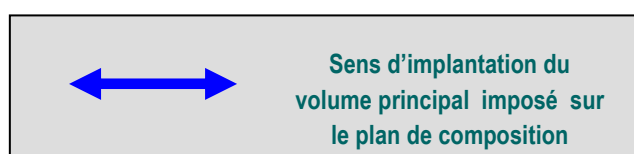
↳ Prévoir les dispositions constructives (avant-toit, protection solaire, stores, pare-soleil, volet extérieur...) de manière à valoriser les apports solaires en hiver et à éviter en d'été d'avoir recours à un système de climatisation. (gain potentiel : jusqu'à 25 % surcoût minime)



II – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE

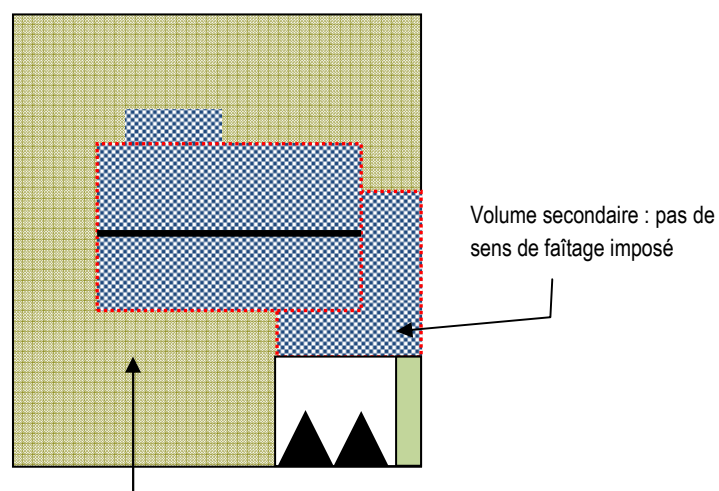
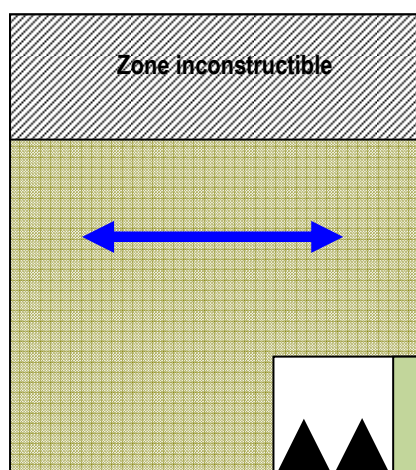
1) LE SENS D'IMPLANTATION DU CORPS DU VOLUME PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION

L'orientation de la construction est conditionnée par un sens imposé concernant le **sens d'implantation du faitage principal** de la construction (correspondant à la plus grande longueur du volume bâti), est mentionné au plan de composition. (Il n'existe pas de sens de faitage obligatoire pour les volumes secondaires de la construction principale ni pour les bâtiments annexes détachés de la construction principale). Certains lots peuvent disposer de deux sens possibles (l'un ou l'autre ou les deux).



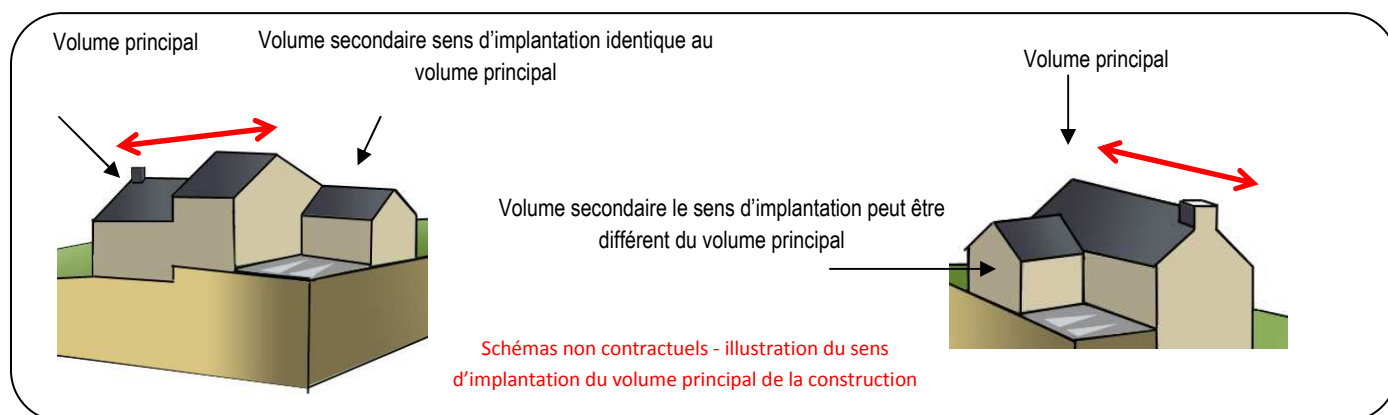
2) LES VOLUMES DE LA CONSTRUCTION

⇒ Elle peut être composée d'un **volume principal** et d'un ou plusieurs **volumes secondaires** (décalés, en appentis, en retour, car-port) schémas présentés ci-dessous à titre d'illustration (non exhaustif)

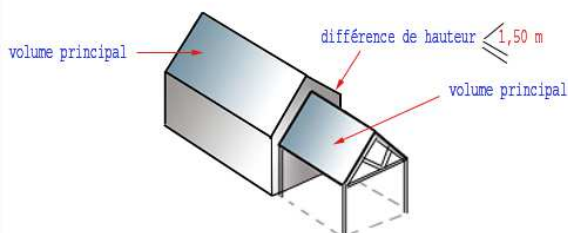


Corps du volume principal (faitage principal), soumis à l'orientation indiquée par la flèche

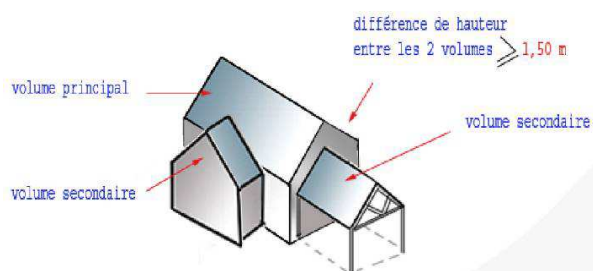
Exemples à titre informatif (non exhaustif) ↓

**Exemples :**

Le préau est compris dans le corps du volume principal car le décroché entre les faîtages est inférieur à 1.50 m

**Exemples :**

Le préau est considéré comme un volume secondaire lorsque le décroché entre les faîtages est supérieur à 1.50 m



Schémas non contractuels donnés à titre informatif pour expliciter la notion de volume principaux et secondaires. D'autres solutions ne portant pas atteinte à l'architecture et au parti pris urbanistique pourront être étudiées.

III – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

↳ définition de la ZONE D'IMPLANTATION

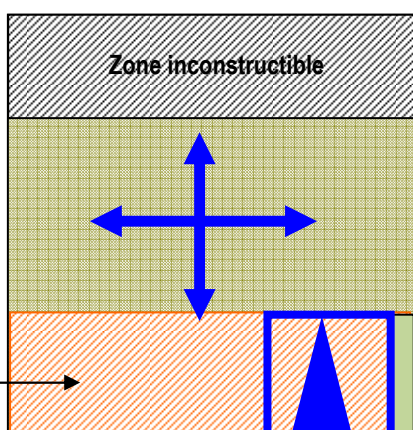
Lorsqu'il existe une « zone d'implantation » indiquée au plan de composition :

Cette zone est comprise entre 0 m mini et 6 m maxi (par rapport à l'alignement de la voie de desserte). Le bâtiment annexe est assujéti aux mêmes règles.

Exemples à titre informatif (non exhaustif) ↓

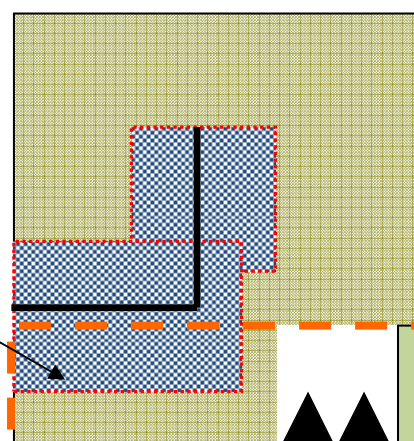
Zone d'implantation de la façade ou/et pignon du volume principal de la construction

(comprise entre 0 m et 6 m maxi par rapport à l'alignement de la voie de desserte)



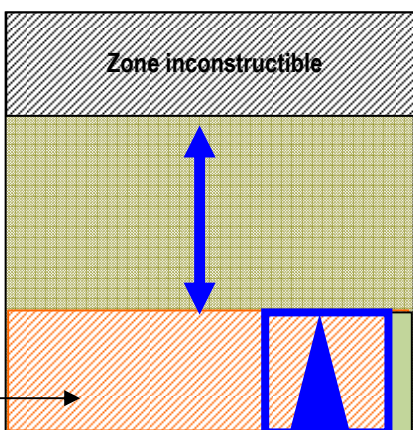
La façade du volume principal de la construction est située dans la zone d'implantation

6.00 m



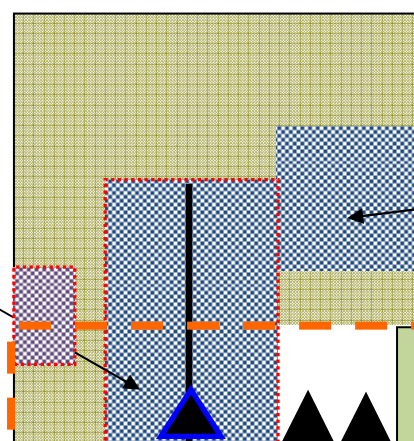
Zone d'implantation de la façade ou/et pignon du volume principal de la construction

(comprise entre 0 m et 6 m maxi par rapport à l'alignement de la voie de desserte)



Le pignon du volume principal de la construction est situé dans la zone d'implantation

6.00 m

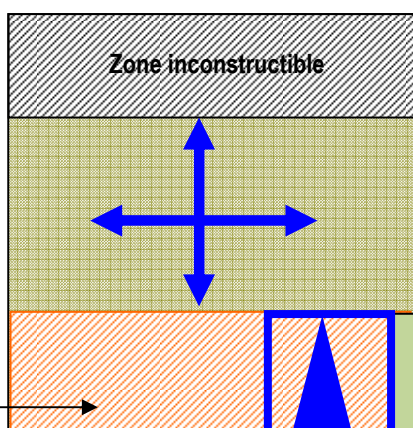


Volume secondaire

Accès supplémentaire autorisé
(garage couvert dans la construction)

Zone d'implantation de la façade ou/et pignon du volume principal de la construction

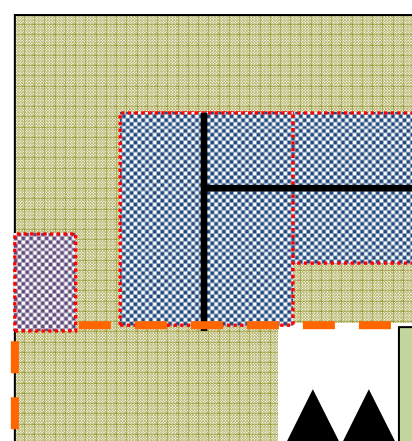
(comprise entre 0 m et 6 m maxi par rapport à l'alignement de la voie de desserte)



La construction sur le retrait maximum de 6.00 m, dans ce cas, au moins la moitié de la construction s'implante sur l'alignement

des 6.00 m

6.00 m

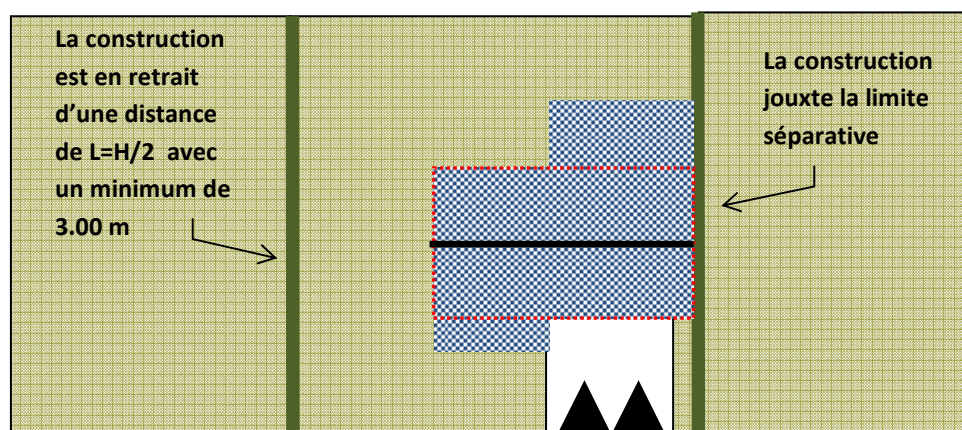
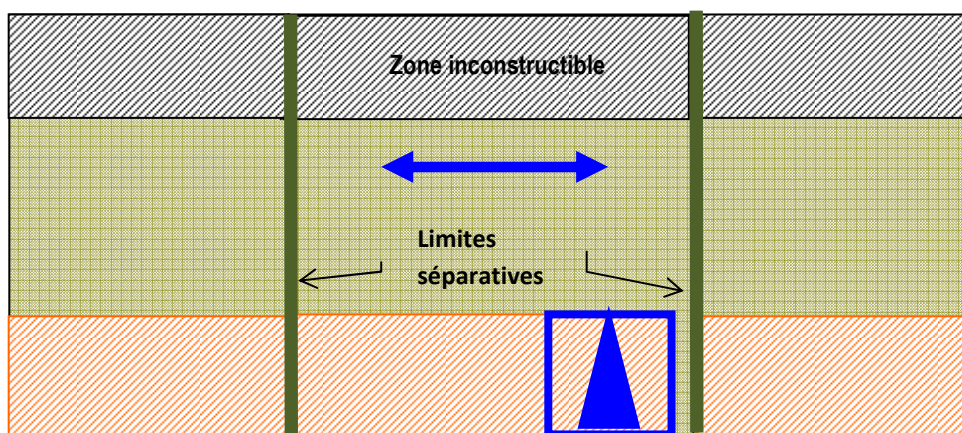


Implantation de la construction par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

Les constructions se feront :

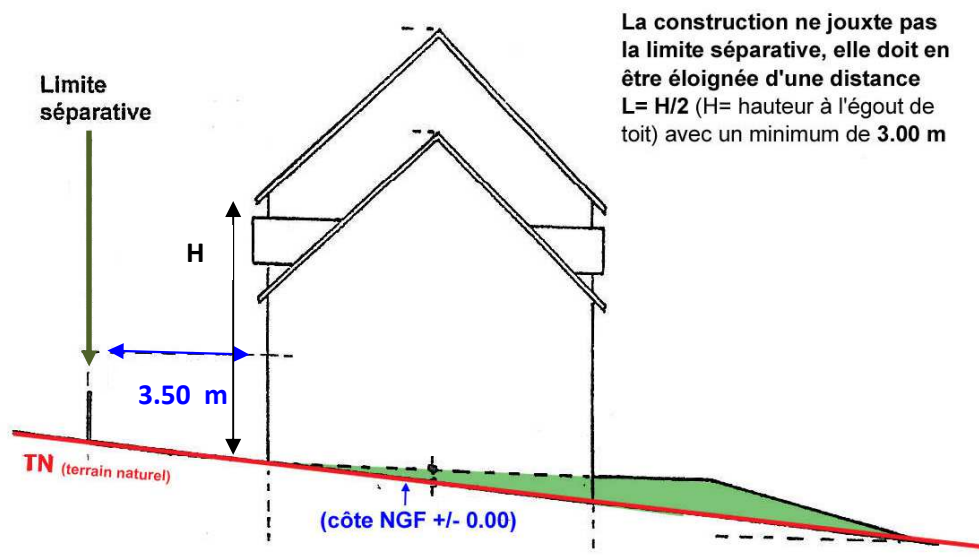
- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de l'alignement avec une distance $L=H/2$ (H = hauteur à l'égout du toit) avec un minimum de 3,00 m

Exemples à titre informatif (non exhaustif) ↓



Exemple d'une construction R+1+C

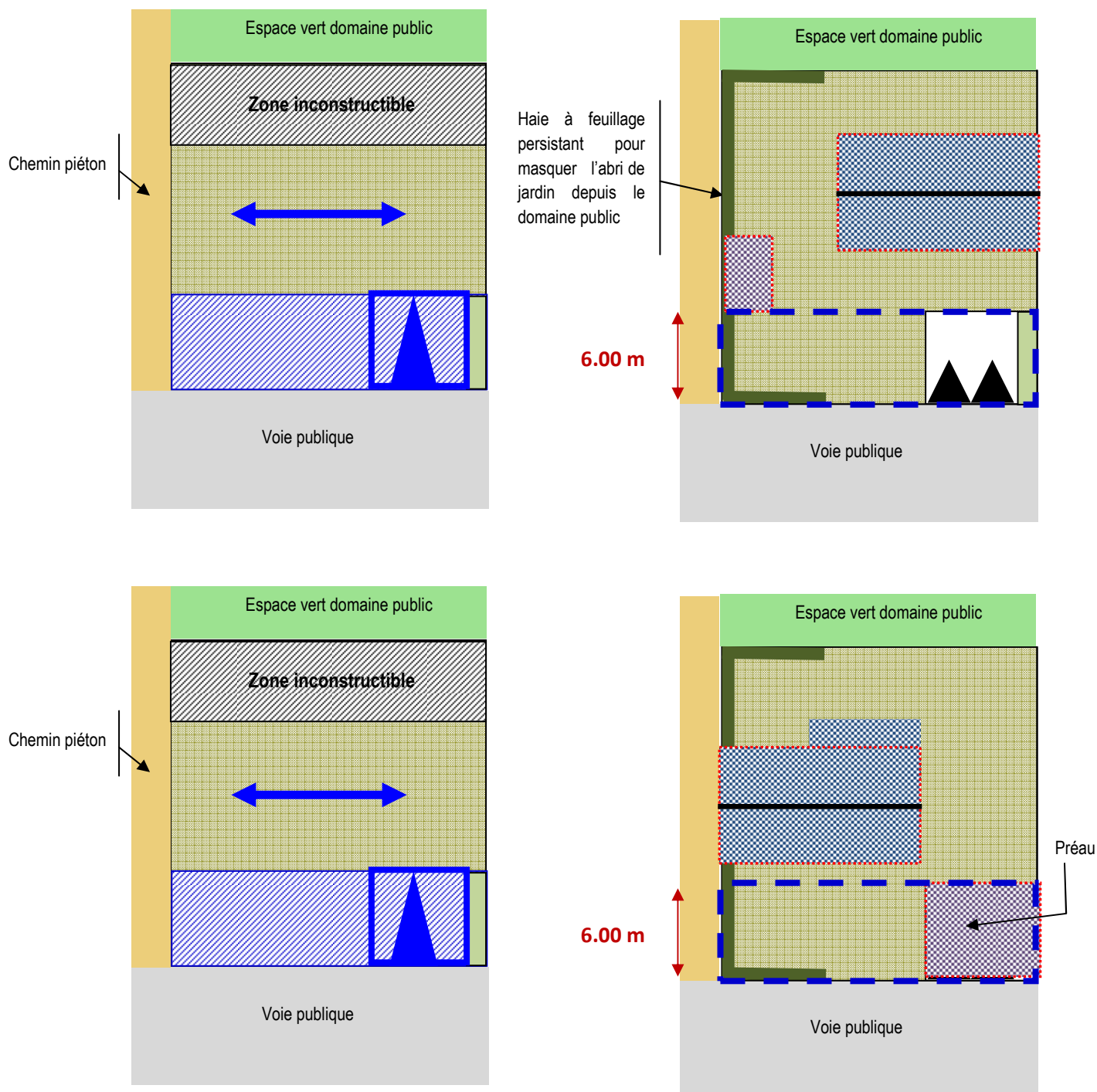
avec 7 m de hauteur maximale à l'égout du toit et 11,50 m de hauteur maximale au faîtage



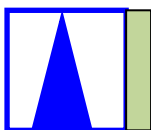
IV – IMPLANTATION DU BATIMENT ANNEXE

Le bâtiment annexe détaché de la construction principale devra s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation définie au plan de composition. Cette zone est comprise entre 0 m mini et 6 m maxi (par rapport à l'alignement de la voie de desserte). Il n'existe pas de disposition particulière pour l'implantation de la construction principale, elle pourra se faire avec un retrait supérieur à 6.00 m.

Exemples à titre informatif (non exhaustif) pour illustrer l'implantation du bâtiment annexe ↓

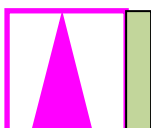


V – ACCES - STATIONNEMENT



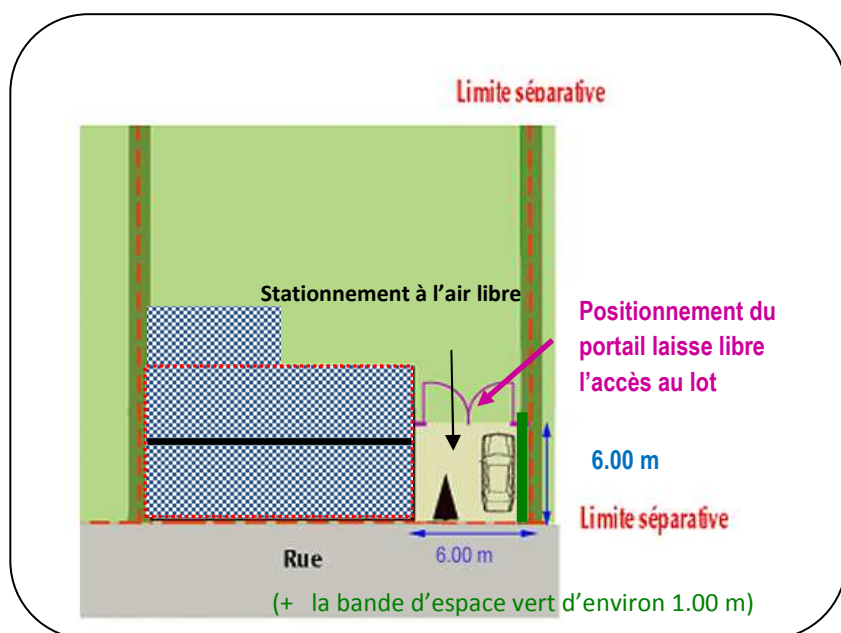
Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque acquéreur devra aménager sur le terrain de sa construction **deux places** de stationnement mentionnées au plan de composition

- Elles devront rester libres d'accès depuis la voie publique (non closes). Elles pourront soit être positionnées à l'air libre, soit être situées sous un préau.
- Dans tous les cas le positionnement du portail d'entrée (s'il existe) devra laisser le libre accès aux places de stationnements privatives depuis la voie publique.



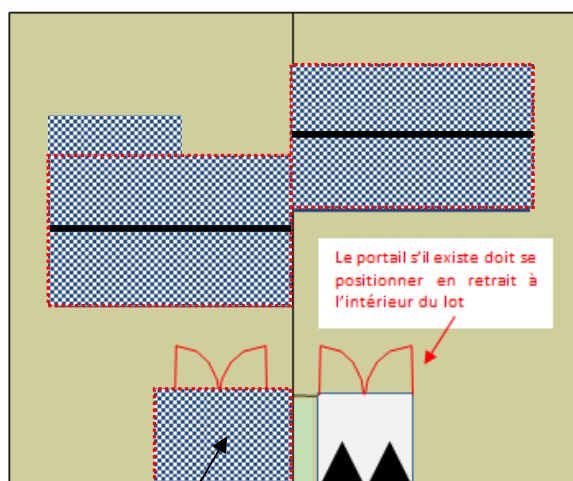
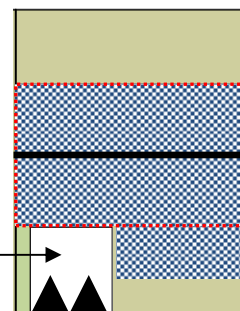
Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque acquéreur devra aménager sur le terrain de sa construction **une** (locatif ou accession) **ou deux places** (lot libre) de stationnement (non figées)

Exemples à titre informatif (non exhaustif) ↓



Exemple avec l'implantation du bâti derrière la placette

Stationnement à l'air libre



Préau qui laisse l'entrée libre

Présence d'une bande d'environ 1 m supplémentaire qui peut être engazonnée par l'acquéreur



Certain lot possède une bande d'environ 1:

- soit cette bande est sans clôture
- soit elle permet de positionner la clôture (ci-dessus : exemple de clôture avec haie entre deux lots)

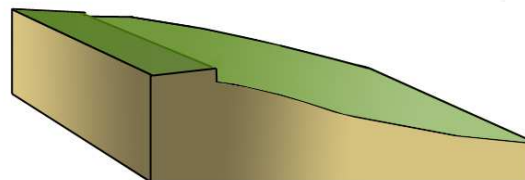
VII – INSCRIPTION DANS LA PENTE

Accompagner la pente

En cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveau suivant le degré d'inclinaison

Avantages

- ↳ respect du terrain naturel
- ↳ volume des déblais
- ↳ ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
- ↳ accès directs multiples possibles à tous les niveaux

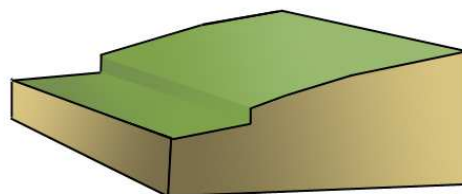


S'encastrer

S'enterrer, remblai et déblai

Avantages

- ↳ respect du terrain naturel
- ↳ impact visuel faible / volumétrie
- ↳ isolation thermique / exposition au vent
- ↳ l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/accessibilité)
- ↳ intimité éventuelle

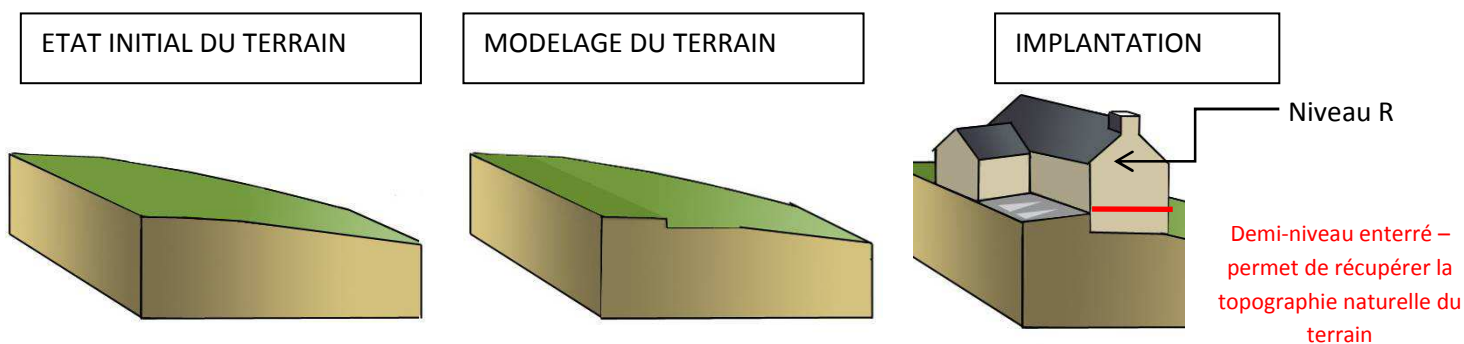


Exemples (non exhaustifs) des cas de figures illustrant l'inscription dans la pente

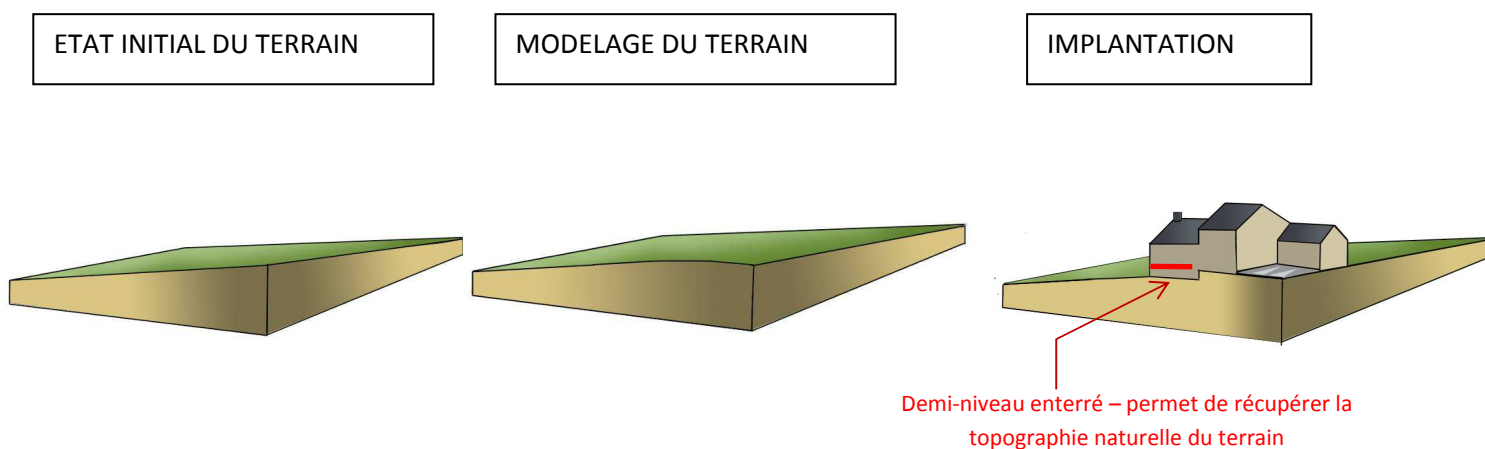
↳ LE CAS D'UNE PENTE DESCENDANTE PAR RAPPORT A LA VOIE

Exemples (non exhaustifs) des cas de figures illustrant l'inscription dans la pente

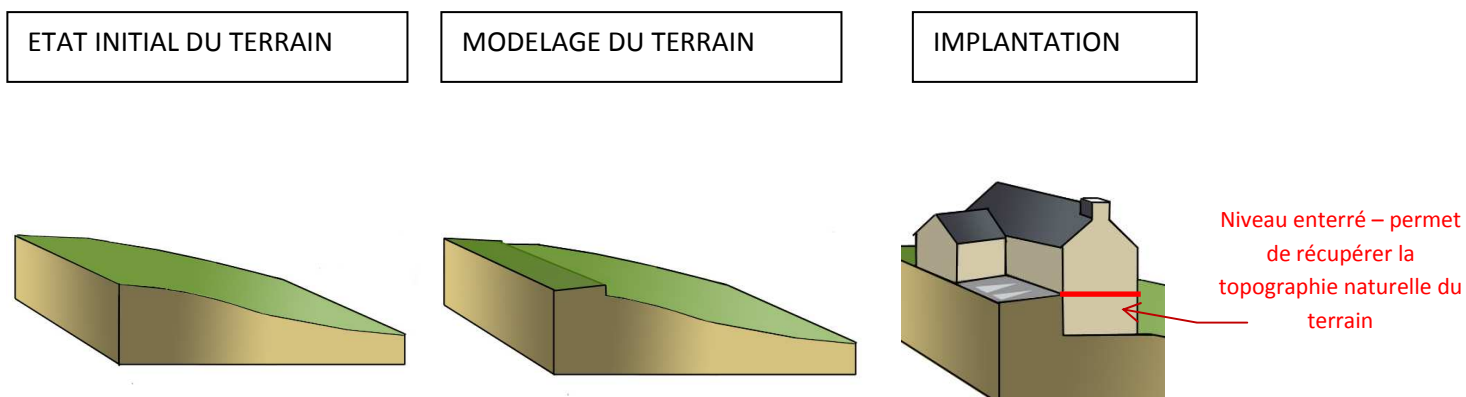
La construction en demi-niveau enterré (R-1/2) cas n°1



La construction en demi-niveau enterré (R-1/2) cas n°2



↳ La construction sur un niveau enterré (R-1)

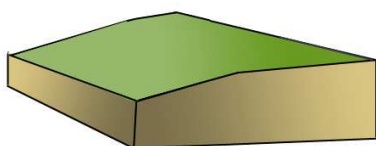


↳ LE CAS D'UNE PENTE MONTANTE PAR RAPPORT A LA VOIE

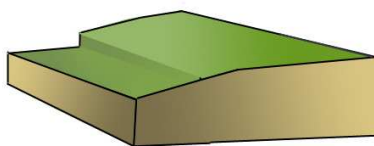
Exemples (non exhaustifs) des cas de figures illustrant l'inscription dans la pente

↳ La construction en demi-niveau surélevé (R+1/2)

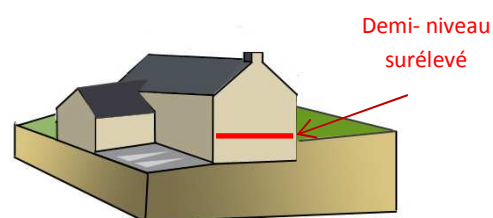
ETAT INITIAL DU TERRAIN



MODELAGE DU TERRAIN

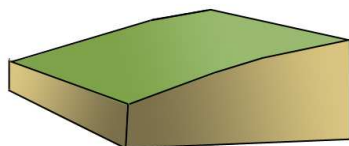


IMPLANTATION

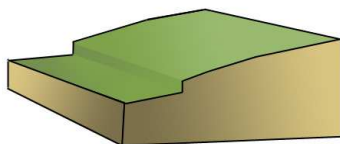


↳ La construction en demi-niveau surélevé (R+1)

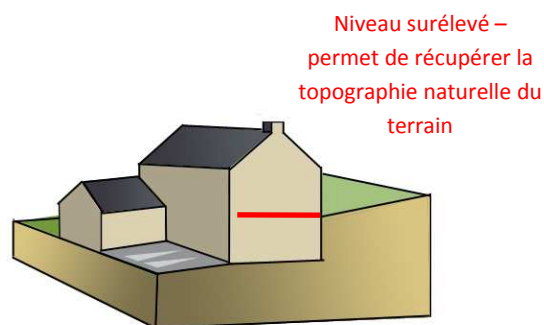
ETAT INITIAL DU TERRAIN



MODELAGE DU TERRAIN



IMPLANTATION



VII – ASPECT EXTERIEUR - ABORDS

1) L'AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aménagements de terrasse, ou deck (terrasse surélevée) pourront être réalisés dans les parties de zone non-constructibles. Dans tous les cas, leur positionnement sur la parcelle devra permettre la réalisation de la clôture en limites séparatives.

Le pourtour de la terrasse sera aménagé en espace vert et plantation.

Les mouvements de terre en pourtour de la terrasse seront le plus naturel possible, les buttes artificielles autour des constructions sont interdites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires pour l'adaptation au sol des constructions ou aménagements extérieurs auront l'aspect le plus naturel possible, y compris dans la gestion des limites séparatives.



2) ASPECT DES FACADES

Plusieurs teintes peuvent être autorisées pour une même construction, à conditions de respecter les dispositions de l'alinéa précédent et de s'inscrire dans les mêmes nuances (par exemple une teinte gris clair pour le corps du bâtiment principal et gris foncé pour le volume secondaire, ou bien une teinte gris clair pour le corps du bâtiment principal et gris foncé pour souligner un décroché de façade ..., une teinte plus soutenue encore pourra être utilisée pour souligner un élément d'architecture méritant d'être mis en valeur dans la conception du bâtiment).

Principes non retenus coloris trop vifs ↓



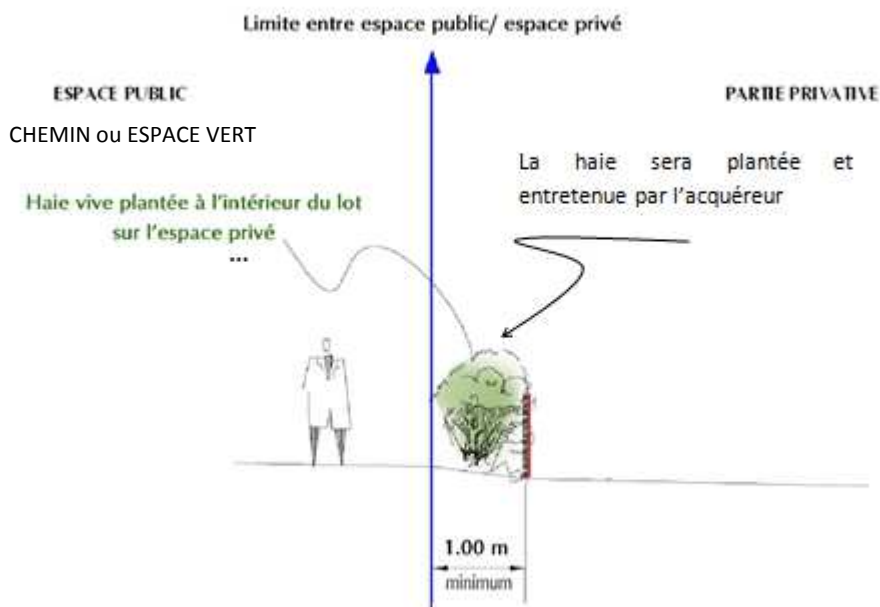
Principes non retenus trop de coloris ↓



3) LES CLÔTURES

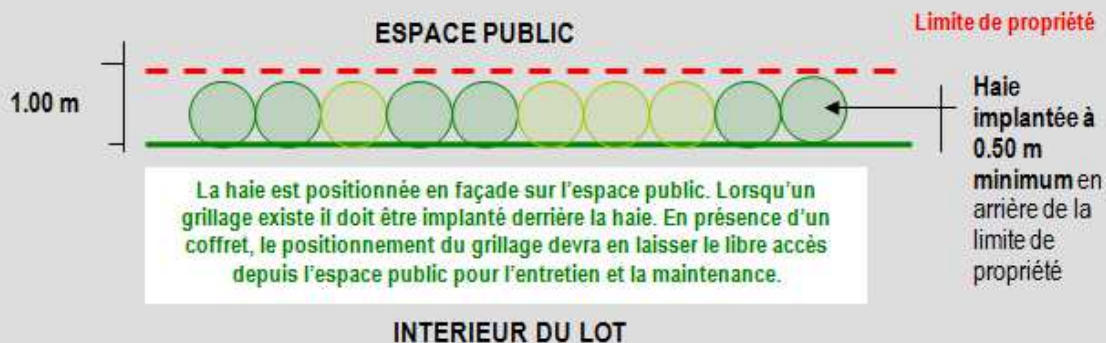


CLOTURE TYPE 1 : clôture en limite d'un chemin ou d'un espace vert



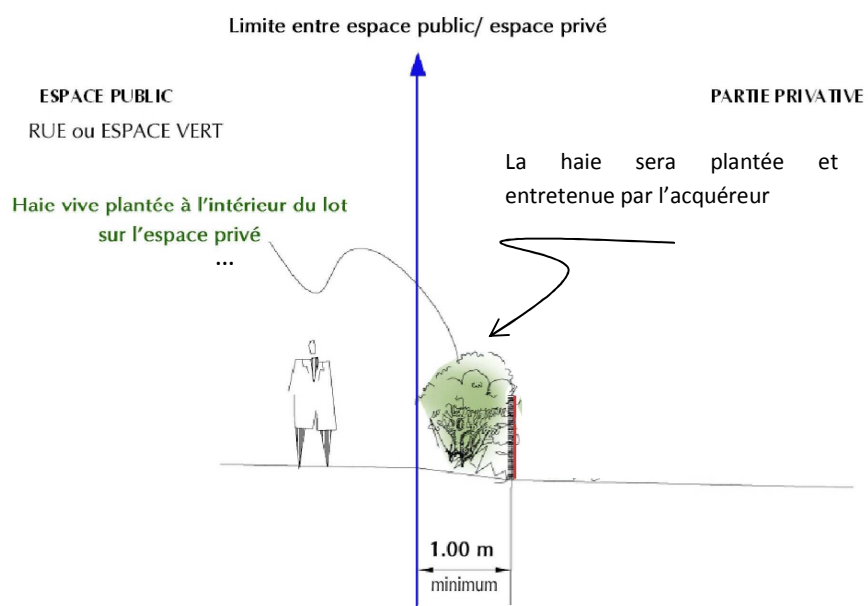
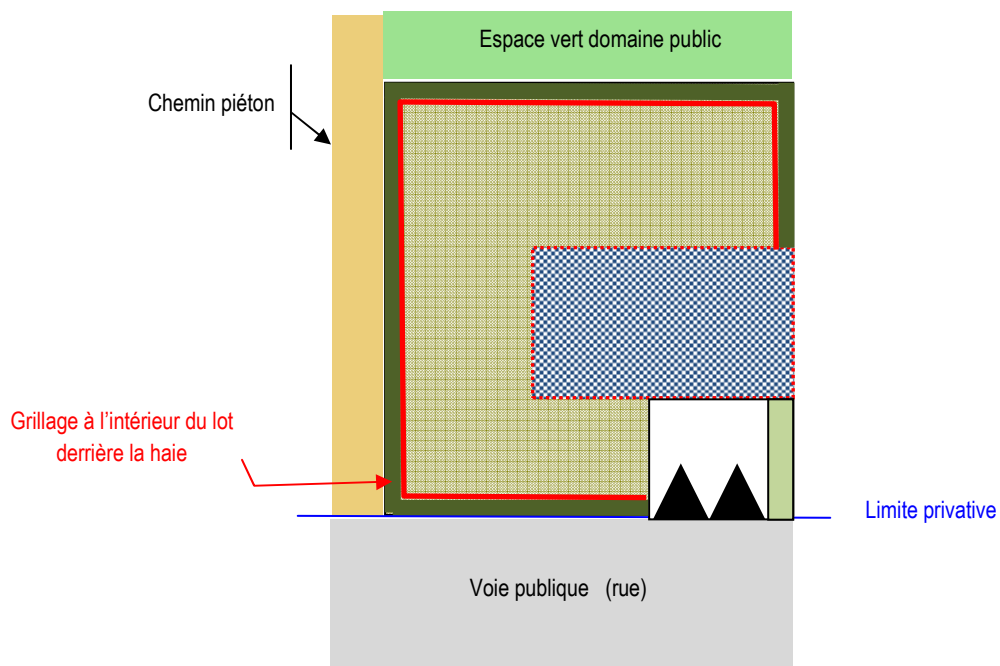
La haie arbustive est un type de clôture qui appartient au privé mais qui est positionné en façade sur l'espace public. Cette clôture végétale participe à la structuration de l'espace public et permet aux habitants d'identifier et d'individualiser leur espace de vie

Proposition de séquence végétale pour clôture

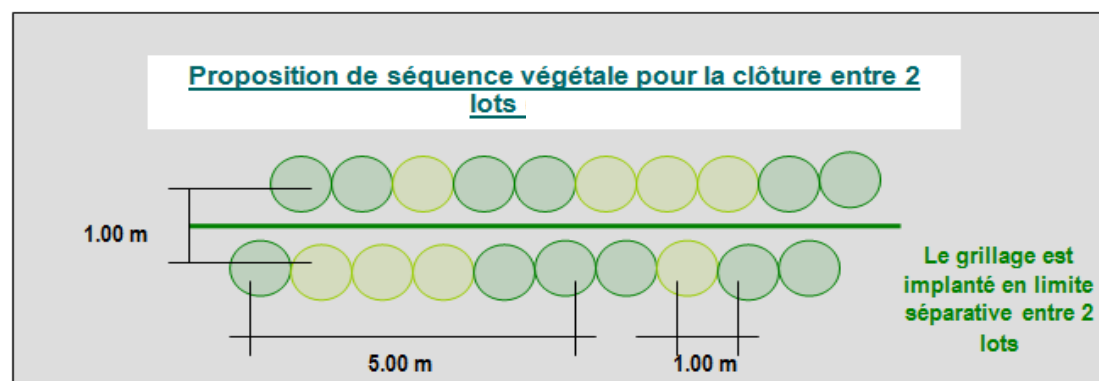
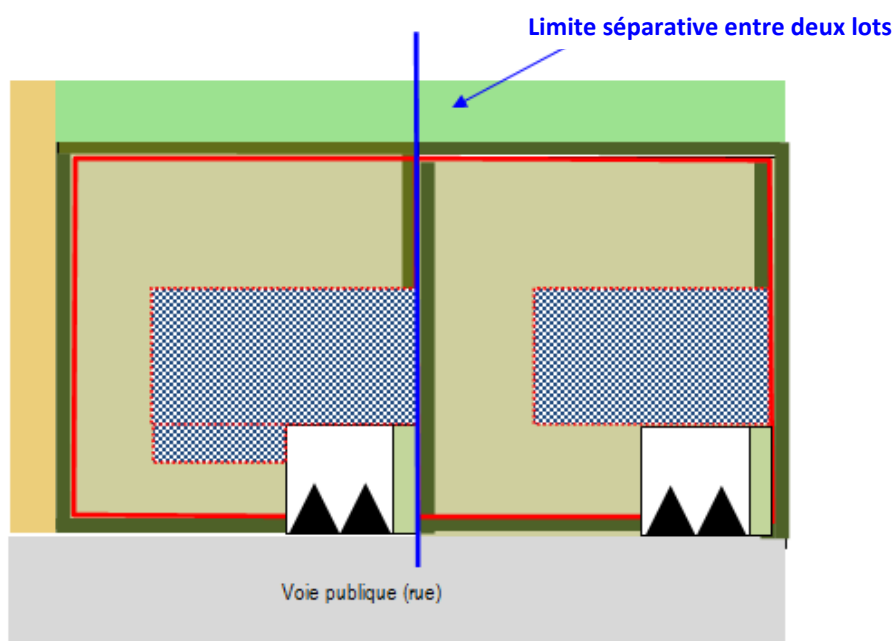
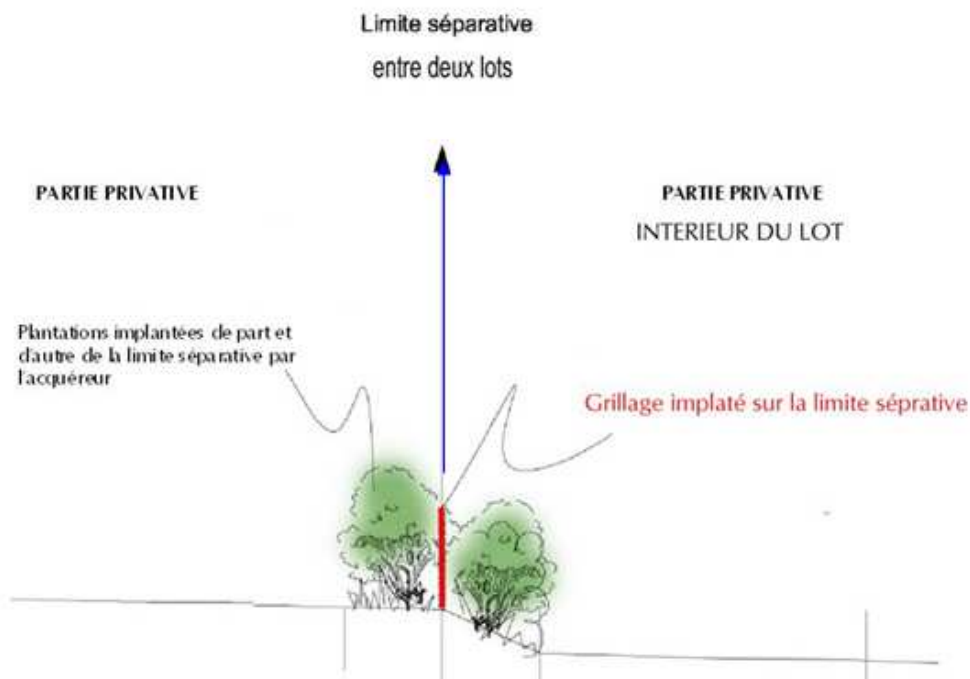


TYPE 2 : clôture en limite sur rue exemple avec haie arbustive

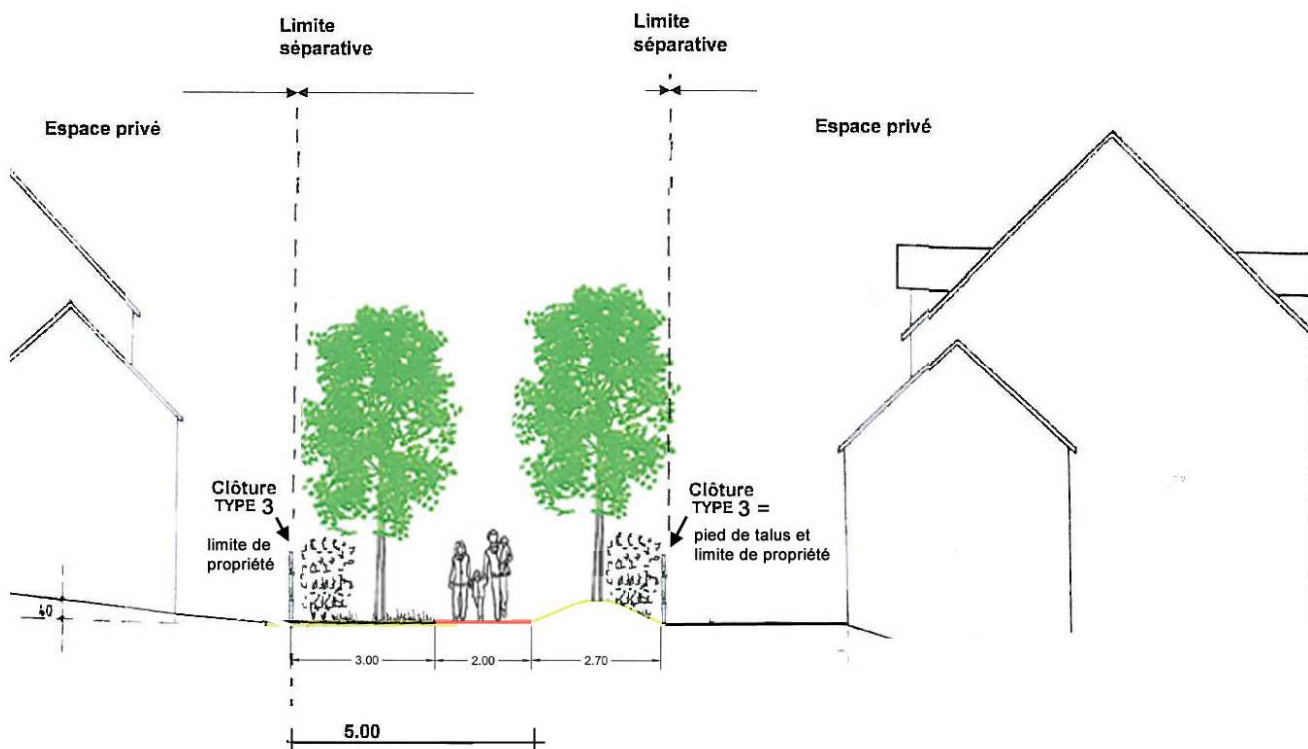
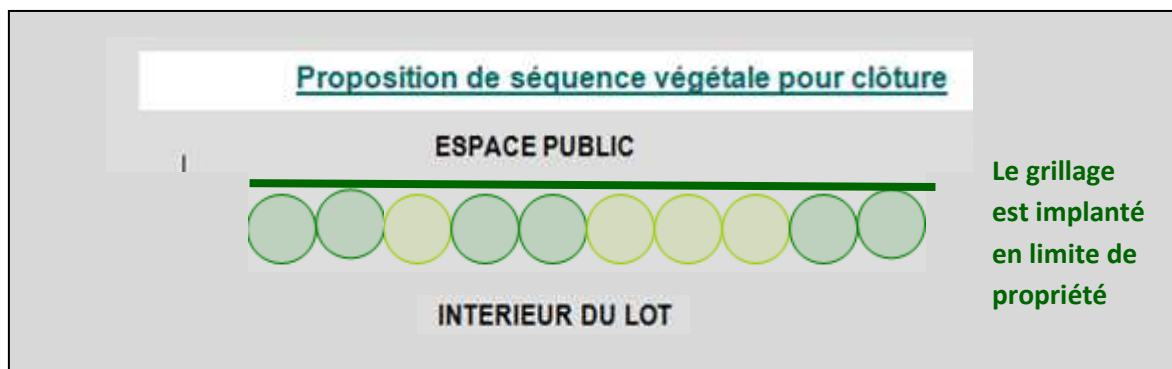
Exemples d'illustrations pour clôture **végétale** sur voie – plans et schémas non contractuels



CLOTURE TYPE 3 : clôture en limites séparatives (entre deux lots)



CLOTURE TYPE 4 :



1) LES VARIETES DE VEGETAUX FORMANT CLÔTURES

Liste variétale des végétaux constituant les haies de clôture (à titre indicatif)

Les haies monovariétales sont interdites à l'exception des haies de Charmille. L'emploi d'essence de résineux (thuya, chamaecyparis...) est interdit dans la composition des haies privatives.

Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences qui par leur couleur ou leur forme ne s'intégreraient pas à la végétation locale sont interdites.

Les essences locales sont à privilégier.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **30%** par rapport à la surface du lot.

LISTE VARIETALE PRECONISEE:

PLANTS A FEUILLAGE CADUC

WEGELIA CARDINALIS
 PHILADELPHUS VIRGINALIS
 CORNUS MAS
 PRUNUS TRILOBA
 DEUTZIA MROSEOPLENA
 SPIREA VANHOUTTEI
 VIBURNUM OPULUS

PLANTS A FEUILLAGE PERSISTANT

VIBURNUM TINUS
 PRUNUS LUSITANICA
 CYTISUS SCOPARIUS
 RHODODENDRON PONTICUM
 ESCALLONIA CARDINALIS
 HYPERICUM HIDCOTE
 CHOISYA TERNATA
 COTONEASTER FRANCHETTI
 CAMELIA SASANQUA

Les arbres existants sur les voies publiques et cheminements piétons du lotissement, ainsi que sur les espaces verts communaux bordant le lotissement (talus plantés en périphérie) seront maintenus même s'ils se situent à moins de **2 m** de la limite des lots