

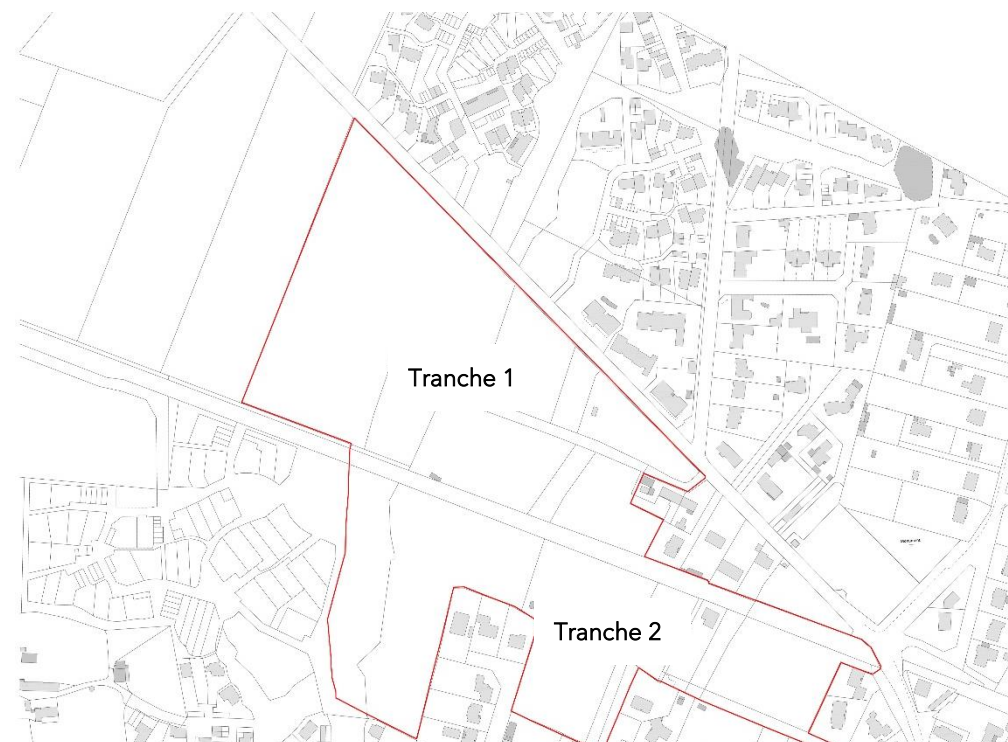


Mairie de Treillières • 57, rue de la Mairie • 44119 Treillières
Tél. 02 40 94 64 16 • Fax. 02 40 94 63 74 • mairie@treillieres.fr

www.treillieres.fr

Annexe 2 - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères & Environnementales (CPAUE)

LE BOSQUET DES SOURCES - TRANCHE 1 & 2



AMENAGEURS



CONCEPTION



Dominique DUBOIS
Architecte Urbaniste



Version du 10 novembre 2021

Le présent guide est conçu pour vous aider dans votre projet de construction de votre maison.

Chaque projet est unique.

Mûrement réfléchi, il doit vous correspondre singulièrement, donner un cadre spécifique et agréable à la vie de votre foyer, tout en s'inscrivant dans un territoire, un paysage, un lieu particulier, un site commun.

Remis à chaque futur propriétaire, il souhaite garantir une cohérence, une harmonie d'ensemble sur le quartier.

Il cherche à promouvoir la qualité des constructions pour une meilleure intégration et pérennité.

1	. Le contexte de votre futur projet	3		
1.1	Le contexte	4	4.2.3	Préserver les intimités du jardin
1.2	Généralités et champs d'application	6	4.2.4	Planter un arbre dans son jardin
1.3	Définitions.....	6	4.2.5	Les haies mixtes.....
1.4	Identité locale, ambiance et caractères recherchés	6	4.2.6	Bon à savoir : arrosage, désherbage et paillage.....
2	. Les étapes du projet.....	7	4.2.7	Récupérateur d'eau de pluie.....
2.1	Etape n°1 : Choisir votre parcelle.....	8	4.3	Performances énergétiques.....
2.2	Etape n°2 : Bien comprendre votre terrain et bâtir votre projet de maison... 8		4.3.1	Construire durable.....
2.3	Etape n°3 : Signer le compromis de vente	8	4.3.2	Adopter l'architecture bioclimatique et réduire votre facture énergétique.....
2.4	Etape n°4 : Faire valider le projet par l'architecte conseil	8	4.4	Les assemblages des volumes
2.5	Etape n°5 : Déposer votre projet validé en mairie	8	4.4.1	L'enveloppe extérieure
2.6	Etape n°6 : Implantation de votre maison par le géomètre de l'opération ... 9		4.4.2	Profiter des vues multiples.....
2.7	Etape n°6 : Démarrer vos travaux.....	9	4.4.3	Donner de la dynamique à votre façade
2.8	Contacts.....	9	4.4.4	Être vigilant sur l'impact de votre construction.....
3	. Ce qui vous est imposé	10	4.4.5	La gestion des intimités.....
3.1	Les usages autorisés	11		
3.1.1	Usages des sols et destination des constructions interdits	11		
3.1.2	Usages des sols et destination des constructions soumis à conditions particulières	11		
3.2	S'implanter sur la parcelle	12		
3.2.1	La construction principale.....	12		
3.2.2	Photographies d'ambiance recherchée au niveau de la construction principale.....	16		
3.2.3	L'annexe non-accolée.....	17		
3.2.4	Soigner ses limites : les clôtures.....	18		
3.2.5	Accès et stationnements privés.....	25		
4	. Ce qui vous est conseillé	26		
4.1	Aspect des constructions.....	27		
4.1.1	Généralités.....	27		
4.1.2	Lumières et ouvertures	27		
4.1.3	Matériaux de façades et menuiseries	27		
4.1.4	Accès et stationnements	27		
4.2	Aménager son jardin.....	28		
4.2.1	Habiter le jardin	28		
4.2.2	Organiser le jardin	29		

1. Le contexte de votre futur projet

1.1 Le contexte

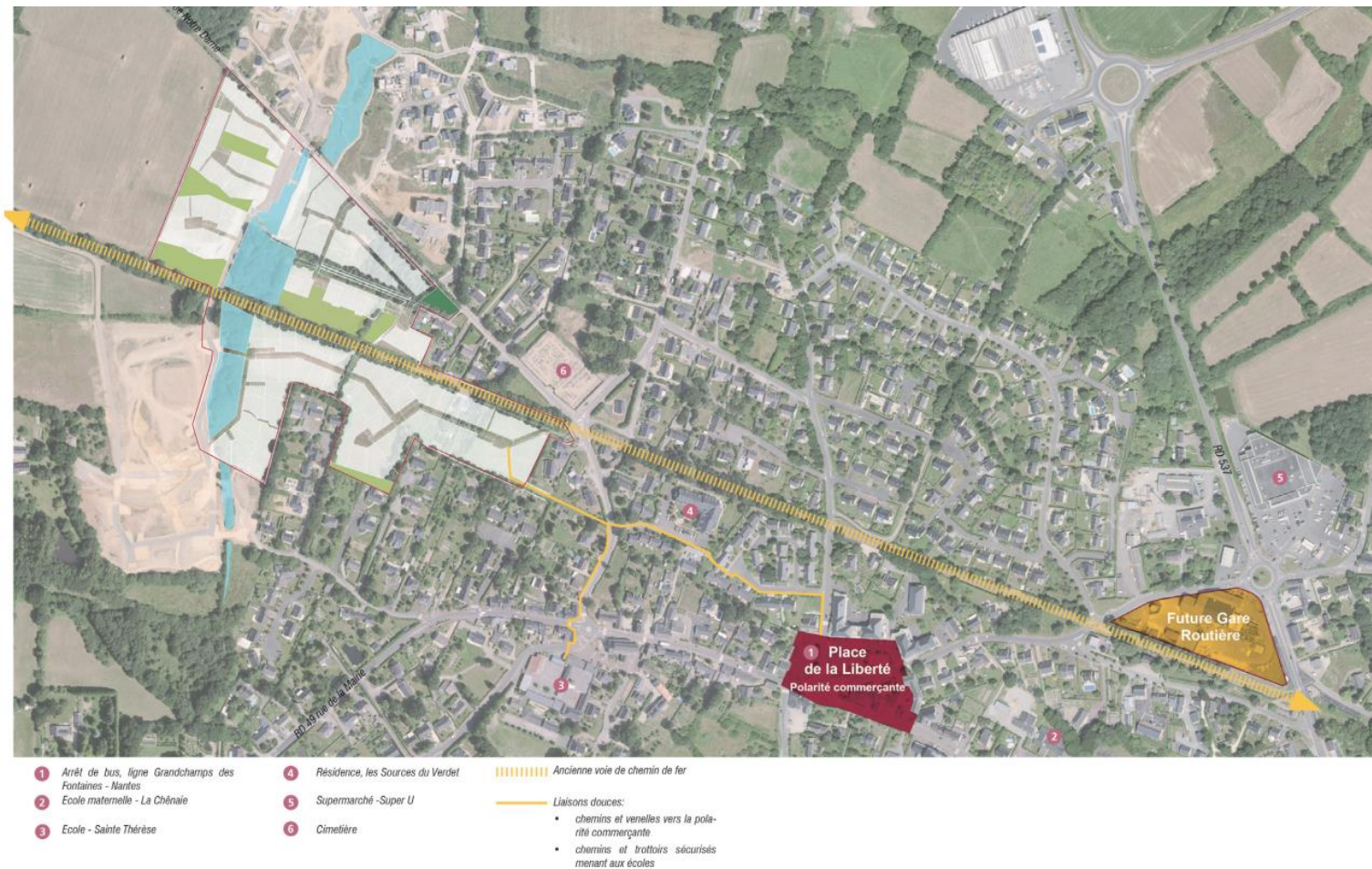
L'opération du Bosquet des Sources se situe à l'ouest de la ville de Treillières. Elle s'inscrit en couture de la tranche 1 et de la tranche 2 de la ZAC de Vireloup. Elles sont notamment marquées par la rue Notre Dame au Nord et l'ancienne voie de chemin de fer. Cette dernière dessert la commune d'est en ouest et permettra notamment de desservir la future Gare Routière.

Un réseau de connections piétonnes plus discret mais sécurisé existe. Le parcours depuis l'est du site à travers la rue Notre Dame empruntant les rues des Bouvreuils, des Rossignols mène à la centralité commerciale de la place de la Liberté.

Le site présente également une structure boisée existante (haies, boisement...).



Figure 1 : Masse végétale existante située sur le site de l'opération et aux alentours



1.2 Généralités et champs d'application

Le présent cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales à vocation à s'appliquer sur les tranches 1 et 2 de l'opération du Bosquet des Sources. Il complète les règles d'urbanisme en ajoutant des principes de construction pour l'ensemble des lots. Il précise également l'esprit dans lequel a été conçu ce futur quartier.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent cahier des charges est le plan de composition d'ensemble du projet.

Dans le principe de conception du quartier, les éléments naturels de la végétation existante, les haies, les arbres, les ruisseaux ont été conservés et servent de support à la conception d'ensemble dans un paysage reconstitué. Les espaces publics profitent de la richesse du site et sont composés à partir de ces éléments.

1.3 Définitions

Annexe : Construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc., et ne visant pas la création de logement supplémentaire. Les annexes du PLUi ne comprennent pas les piscines, non couvertes ou couvertes d'une construction ne générant pas de Surface de Plancher (*Sources* : PLUi). Attention : Le présent document régit les annexes non-accolées à la construction principale.

Abri de jardin : L'abri de jardin est considéré comme une annexe pouvant être accolée ou non à la construction principale. Attention : Le présent document régit l'abri de jardin (implantation, hauteur, ...).

Piscine et annexe de piscine : Le présent règlement distingue le terme « piscine » et « annexe de piscine ». Est considéré comme « piscine » uniquement l'emprise

du bassin. Est considéré comme « annexe de piscine » les ouvrages et/ou le local technique nécessaires pour son fonctionnement et son entretien.

1.4 Identité locale, ambiance et caractères recherchés

La volonté pour l'opération du Bosquet des Sources est d'y créer une ambiance contemporaine en accord avec l'identité architecturale locale.

Les objectifs du quartier sont également la recherche de qualité architecturale, de cohérence des opérations en termes de bâti et d'aménagements extérieurs, d'intégration dans le site et son environnement.

Chaque projet est unique mais le quartier doit présenter une ambiance harmonieuse.

D'un point de vue paysager, la végétation existante, les pentes et les vues sur le grand paysage sont à prendre en compte. Ces éléments doivent guider l'implantation des constructions.

L'architecture et l'environnement doivent entrer en dialogue et s'enrichir l'un l'autre

2. Les étapes du projet

2.1 Etape n°1 : Choisir votre parcelle



Une fois votre parcelle choisie au sein du quartier, vous prendrez rendez-vous avec l'aménageur qui pré-validera votre intention de projet.

Pensez à prendre rapidement contact avec votre banque pour établir un plan de financement et une offre de prêt en fonction des délais fixés dans la promesse de vente.

2.2 Etape n°2 : Bien comprendre votre terrain et bâtir votre projet de maison



Prenez connaissance des caractéristiques de votre terrain et des possibilités de la parcelle, décrites sur le plan de vente.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le géomètre de l'opération et sera annexé au compromis et à l'acte de vente.

Ce plan devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de Permis de Construire.

Choisissez votre architecte ou constructeur de maison individuelle pour élaborer votre projet de maison.

Le présent cahier vous sert de fil conducteur dans l'élaboration de votre projet. Il présente à la fois des demandes et des conseils pour guider au mieux votre projet.

Avec l'aide de votre architecte ou constructeur, pensez également à bien vérifier la compatibilité de votre projet avec le plan local d'urbanisme (PLUi).

2.3 Etape n°3 : Signer le compromis de vente



Une fois la première esquisse de votre projet élaborée par votre constructeur, vous pourrez signer la promesse de vente auprès de l'aménageur, contrat qui l'engage à vous réserver la parcelle à un prix ferme et définitive et qui vous engage à déposer un permis de construire.

2.4 Etape n°4 : Faire valider le projet par l'architecte conseil



Préalablement au dépôt du permis de construire, l'architecte de l'opération vérifie que votre projet est compatible avec le présent cahier des prescriptions et délivre un visa.

1. Afin de vérifier que le projet démarre sur de bonnes bases, l'architecte conseil réalise un visa provisoire sur un avant-projet (comprenant au minimum un plan masse, un plan de façades et un plan de toiture). Vous adresserez un exemplaire du dossier par mail à Dominique DUBOIS, dont les coordonnées sont précisées sur la page suivante.
2. A l'aide des remarques du visa, vous ajusterez votre projet.
3. Une fois le projet calé, le dossier de Permis de Construire (PC) peut être envoyé pour visa définitif. Vous adresserez par mail à l'architecte conseil l'ensemble des pièces constitutives du dossier de permis de construire.
4. Après l'émission du Visa définitif par l'architecte conseil, le dossier PC vous sera ensuite retourné par mail et pourra être déposé en mairie.

2.5 Etape n°5 : Déposer votre projet validé en mairie



Vous pouvez déposer en mairie les exemplaires du dossier PC tamponnés avec l'avis favorable joint au dossier de Permis de Construire.

Une fois votre permis de construire obtenu, vous pourrez signer l'acte de vente du terrain chez le notaire.

2.6 Etape n°6 : Implantation de votre maison par le géomètre de l'opération

Afin d'éviter les conséquences graves pouvant résulter d'une erreur commise dans l'emplacement des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation du bâtiment par le Géomètre Expert de l'opération.

Cette implantation comprendra la mise en place de piquets définissant l'implantation de la future maison.



À cet effet le pétitionnaire fournira au Géomètre Expert 15 jours minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le Géomètre Expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes. À partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront les seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 420€ TTC, qui sera versée au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.

2.7 Etape n°6 : Démarrer vos travaux



A l'obtention du PC et acquisition du terrain, vous pouvez démarrer vos travaux.

La construction devra être réalisée dans un délai de 32 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

COMMENT COORDONNER LES PROJETS DE MAISONS ?

L'architecte de l'opération tient compte de l'ordre de présentation des projets de maisons et tient à jour une compilation des projets indiquant la chronologie afin de garantir la cohérence des projets entre eux.

QUE FAIRE EN CAS DE PERMIS MODIFICATIF OU DECLARATION PREALABLE DANS LA DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE INITIALE ?

De la même façon, vous devrez transmettre le dossier à l'architecte de l'opération.

QUELLES INFORMATIONS DOIT COMPORTER UN PANNEAU DE CHANTIER ?

Ce panneau doit être visible depuis le domaine public.

Réglementairement, il doit notamment indiquer :

- Le nom du bénéficiaire
- Le numéro du permis de construire
- La date d'obtention du permis de construire
- L'adresse exacte ou peut être consulté le dossier
- La superficie de la parcelle en m²
- La surface plancher constructible
- La nature des travaux
- La hauteur au sol du projet

2.8 Contacts

AMENAGEURS DE L'OPERATION

SNC Le Bosquet des Sources
10, rue Jean Moulin
44980 SAINTE LUCE SUR
LOIRE
02.40.25.75.25
accueil@metay-promoteur-
immobilier.fr

ARCHITECTE CONSEIL

Dominique DUBOIS
06.19.42.22.63
ddubois.archi@gmail.com

GEOMETRE DE L'OPERATION

AGEIS
3, rue de la Planchonnais,
44980 SAINTE LUCE SUR
LOIRE
02.51.85.02.03
betnantes@ageis-ge.fr

3. Ce qui vous est imposé

3.1 Les usages autorisés

3.1.1 Usages des sols et destination des constructions interdits

Les sous-sols ne sont pas autorisés (excepté pour les logements collectifs et les caves accessibles par l'intérieur de la maison d'habitation).

3.1.2 Usages des sols et destination des constructions soumis à conditions particulières

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. L'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel est intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remet pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement est prévue sur le lot.

3.2 S'implanter sur la parcelle

3.2.1 La construction principale

3.2.1.1 Généralités

La construction principale peut être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une architecture résolument contemporaine soit une architecture traditionnelle mais dans tous les cas en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simples fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

3.2.1.2 Implantation et emprise de la construction principale

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysagé de la parcelle.

Les implantations seront conformes aux principes définis au plan de composition d'ensemble du projet et au plan de vente.

L'étude d'avant-projet, avant dépôt du Permis de Construire, fera obligatoirement l'objet d'un avis de l'architecte conseil. Le dossier de Permis de Construire ne pourra être déposé en mairie qu'avec son visa favorable.

L'emprise d'implantation est définie graphiquement sur le plan de composition parcellaire et le plan de vente.

Les implantations devront se conformer aux documents présentés en annexe du présent cahier des charges, elles devront tenir compte de l'orientation principale du lot (nord, sud, est/ouest, ou nord-ouest/sud-est).

Les zones d'implantation prédéterminées des volumes RDC et R+1 ou R+comble pourront varier d'1m supplémentaire pour permettre une meilleure adaptabilité des projets, sous condition de respecter, la zone dédiée au stationnement aérien des véhicules sur la parcelle, les règles du PLUi et les limites parcellaires.

Le plan de composition fait apparaître un point d'accroche obligatoire de la construction principale en limite séparative sur un linéaire de 6m minimum. Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté sur la construction principale.

Ces règles d'implantation sont traduites graphiquement au niveau de chaque plan de vente individuel de lot.

De plus, conformément au règlement du PLUi, les futures constructions devront respecter le coefficient d'emprise au sol fixé à 40% (cf. *Plan de vente*).

3.2.1.3 Hauteur de la construction principale

Les panneaux solaires installés sur les toits terrasses ne pourront dépasser de plus de 1m l'acrotère du toit sur lequel ils sont installés.

3.2.1.3.1 Les maisons

Les hauteurs à l'égout seront, pour les maisons individuelles de :

- 3m20 maximum sur sol fini intérieur pour les parties en RDC,
- 5m80 maximum sur sol fini du RDC intérieur pour les parties en R+1 ou R+comble.

Dans le cas d'un toit terrasse, la hauteur maxi à l'acrotère est fixée à :

- 3m50 pour les parties en RDC,
- 6m50 pour les parties en R+1 ou R+comble.

Les lots devront obligatoirement respecter la cote de dalle indiquée sur les plans de vente.

Dans tous les cas, la hauteur des futures constructions ne pourra pas excéder 9m hors-tout.

3.2.1.3.2 Les collectifs

La hauteur des collectifs devra respecter les règles du PLUi.

3.2.1.4 Les toitures des constructions principales

La toiture de la construction principale est :

- Soit une toiture traditionnelle à deux pentes ;
- Soit une toiture terrasse ;
- Soit une toiture monopente, justifiée par une architecture particulière recherchant une performance bioclimatique optimale : grandes ouvertures au sud, brise soleil.

Dans le cas des toitures à double pente, elles devront respecter des pentes de 35° ou 40°.

Le sens du faitage n'est pas imposé.

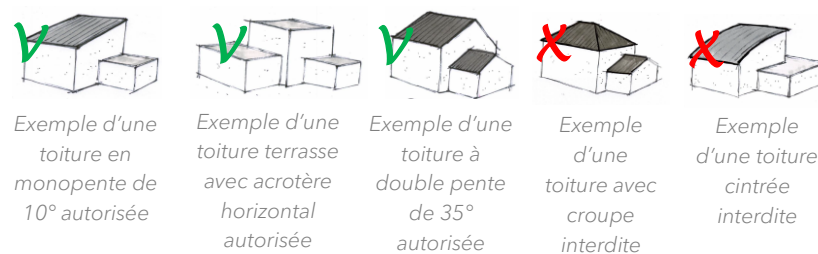
Dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère devra être horizontal.

Dans les cas des toitures à monopente, elles devront respecter une pente de 10°.

Les volumes secondaires seront librement définis. Néanmoins, sur ces volumes, les toitures terrasses seront à privilégier afin de diminuer les effets d'ombres portées susceptibles de priver les propriétés voisines de l'énergie solaire.

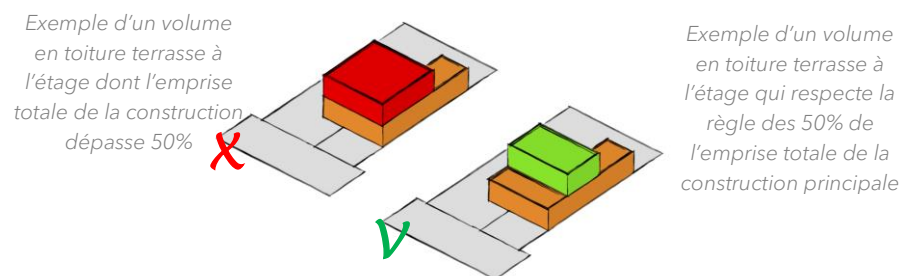
Les autres éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

Les croupes et les toitures cintrées ne seront pas autorisées.



Sur la tranche 1, les lots 1 à 30 ainsi que l'ilot A devront obligatoirement présenter un volume principal en toiture à double pente.

Dans le cas d'une toiture terrasse, le volume de l'étage (R+1) ne devra pas excéder 50% de l'emprise totale de la construction principale.



Les matériaux de toiture pourront être en ardoise, cuivre, zinc, acier.

Les ardoises synthétiques seront interdites.

Les fenêtres de toit et leurs volets seront intégrés dans la toiture (affleurement).

Le choix des matériaux devra s'adapter aux pentes ou nivellements.

Les châssis de toit devront être encastrés.

Les tuiles orangées ou rouges, les bacs acier de couleur vive seront interdits.

Les paraboles sont interdites sur les façades principales de la construction.

Les toitures terrasses ne seront pas accessibles.

3.2.1.5 L'aspect des murs de la construction principale

3.2.1.5.1 Généralités

Il sera encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono matériau).

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de Permis de Construire.

Pour les volumes principaux et secondaires, il sera autorisé l'utilisation de matériaux tels que la pierre agrafée, le bardage zinc ou métallique à joint debout.

3.2.1.5.2 Couleur d'enduit

Lorsque la construction nécessite d'être enduite, la couleur du volume principal et secondaire devra correspondre aux teintes mentionnées ci-dessous. Les teintes secondaires pourront être autorisées entre deux portes fenêtrées en rez-de-chaussée, dans des renforcements, pour les volumes secondaires ou pour souligner d'autres éléments architecturaux.

Exemple d'un changement de teinte interdit entre deux fenêtres



Exemple d'un changement de teinte autorisé pour un volume secondaire

Seules les finitions « lisses » et « grattés » seront acceptées.

Teintes d'enduits obligatoire à choisir parmi ces trois références pour les volumes principaux :



Teintes d'enduits obligatoire à choisir parmi ces trois références pour les volumes secondaires, les espaces entre deux portes-fenêtres, des renforcements et autres éléments architecturaux :



D'autres coloris pourront être autorisés sur les volumes secondaires, sous réserve de la validation de l'architecte conseil.

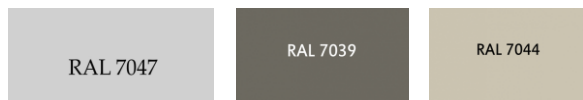
3.2.1.5.3 Bois

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois lasuré et traité ou composite), seront autorisées avec une teinte naturelle ou une teinte correspondant aux RAL définis ci-dessous.

Teintes de bardage obligatoire à choisir parmi ces trois références pour les volumes principaux (en dehors des teintes naturelles) :



Teintes de bardage obligatoire à choisir parmi ces trois références pour les volumes secondaires, les espaces entre deux portes-fenêtres en rez-de-chaussée, des renforcements et autres éléments architecturaux (en dehors des teintes naturelles) :



D'autres coloris pourront être autorisés sur les volumes secondaires, sous réserve de la validation de l'architecte conseil.

3.2.1.6 Fermetures et ouvertures

Le percement des murs devra être simple. Il sera recherché une cohérence et une harmonie dans les ouvertures.

Les volets coulissants seront autorisés.

3.2.1.7 Intégration architecturale des éléments techniques

Les éléments techniques de toiture seront intégrés dans le volume construit afin de ne pas faire émerger trop de « tuyaux » dans le paysage. Les éléments ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront intégrés de façon soignée au projet architectural et paysager. Ils ne seront pas pris en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment, à condition que leur propre hauteur ne dépasse pas 1m50 depuis la surface extérieure de la toiture.

Les pompes à chaleur seront intégrées dans le projet architectural et paysager, en conscience des bruits qu'elles produisent. La gêne occasionnée par ces ouvrages sera limitée au maximum.

3.2.2 Photographies d'ambiance recherchée au niveau de la construction principale



Figure 3 : Photographie d'une construction avec une toiture en double pente pour le volume principale en R+1, et une toiture terrasse pour les volumes en RDC. Murs en teinte blanc sur la majorité de la construction et teinte foncée dans le renforcement de la porte.



Figure 4 : Photographie d'une construction avec une toiture terrasse sur l'ensemble des volumes. Le volume à l'étage en toiture terrasse n'excède pas 50% de la surface totale de la construction.



Figure 5 : Photographie d'une construction avec une toiture en monopente sur l'ensemble des volumes de la construction.



Figure 6 : Photographie d'une construction avec une toiture à double pente pour le volume en R+1 et des toitures terrasses pour les volumes en RDC. L'ensemble de la construction est habillé d'un bardage bois de teinte naturelle.



Figure 7 : Photographie d'une construction avec une toiture à double pente pour le volume en R+1 et des toitures terrasses pour les volumes en RDC

3.2.3 L'annexe non-accolée

3.2.3.1 Implantation et emprise de l'annexe non-accolée

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, le préau, ... seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardins, les bûchers, les piscines et les annexes de piscine pourront être implantés séparément de l'habitation. Pour certains lots et ilots, les abris de jardins, les bûchers et les annexes de piscine, devront être intégrées dans le volume principal de la construction. Cette prescription figurera sur le plan de vente des lots concernés. L'annexe non-accolée est autorisée dans la limite d'une par logement. L'emprise au sol de cette annexe non-accolée ne devra pas excéder 9m².

Cette annexe non-accolée pourra être édifée en dehors des zones constructibles, elle ne devra toutefois pas être implantée en limite avec un espace commun. L'implantation de cette annexe non-accolée devra respecter l'implantation indiquée sur le plan de composition et les règles d'implantation dictées dans le PLUi.

3.2.3.2 Hauteur de l'annexe non-accolée

La hauteur de cette annexe non-accolée ne devra pas excéder 2m20.

3.2.3.3 La toiture de l'annexe non-accolée

L'annexe non-accolée devra être avec une toiture terrasse conformément au schéma de principe joint.

3.2.3.4 L'aspect extérieur de l'annexe non-accolée

L'annexe non-accolée sera obligatoirement en ossature bois avec parement (bardage bois traité et/ou lasuré ou composite) avec une teinte naturelle neutre et claire.

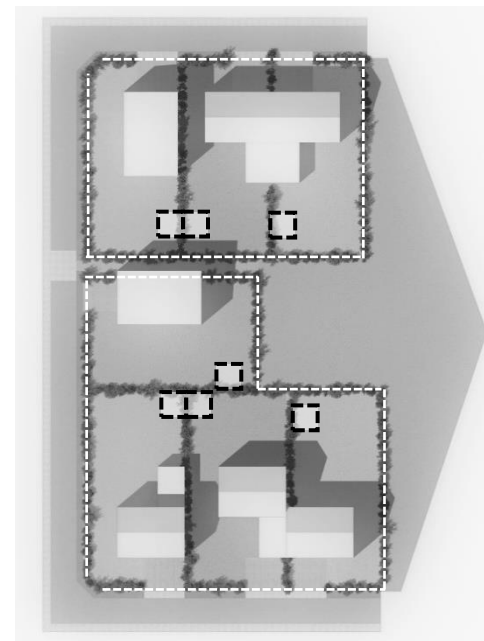


Figure 8 : Schéma de principe de l'emplacement de l'annexe non-accolée

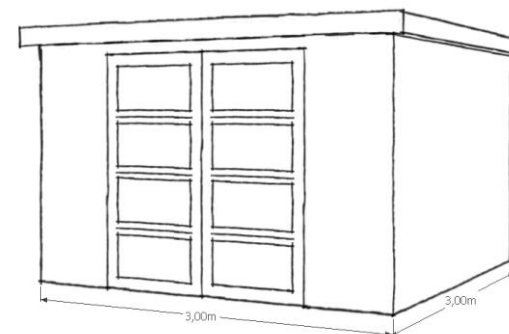


Figure 9 : Schéma de principe de l'annexe non-accolée souhaitée sur les lots libres

3.2.4 Soigner ses limites : les clôtures

Les clôtures devront respecter des règles de hauteur et de matériaux différentes selon leur localisation dans le lotissement. Le plan de situation des différentes clôtures privées identifie pour chaque parcelle les règles de clôtures à respecter.

L'ensemble de ces clôtures sera à la charge des acquéreurs.

L'implantation des constructions principales et annexes sur les lots prévaudra sur l'implantation de ces clôtures. Autrement dit, ces clôtures pourront prendre place aux endroits laissés libres par les constructions et conformément aux règles dictées ci-contre.

En cas de l'existence d'une servitude de tréfonds sur l'emprise du lot, les clôtures et haies telles que définies ci-dessous seront admises.

Il est rappelé que la hauteur des clôtures sera mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur le terrain concerné.

Les clôtures et haies devront figurer sur les plans du Permis de Construire et seront validées par l'architecte de l'opération dans le cadre du VISA architectural.



3.2.4.1.1 Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte et au niveau de l'accès principal (type 1)

En limite avec la voie de desserte du lotissement, les clôtures devront être composées obligatoirement d'une haie d'essences variées présentant au minimum cinq espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée. Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur de 1m50.

S'il est souhaité de doubler cette haie par un grillage, celui-ci devra obligatoirement être un grillage rigide plastifié gris anthracite sur poteaux de même type d'une hauteur de 1m20 maximum. Ce grillage sera implanté obligatoirement avec un retrait d'au minimum 70cm par rapport à la limite afin de permettre d'avoir le végétal au premier plan depuis les espaces communs.

Au pied de la haie, il est préconisé, pour limiter l'entretien et l'arrosage, de pailler cette emprise située entre la limite et le grillage.

Les plaques de soubassement de la clôture seront autorisées mais ne devront pas présenter une hauteur supérieure de 25cm.

Sur ces limites, les lattes occultantes à intégrer au grillage seront interdites.

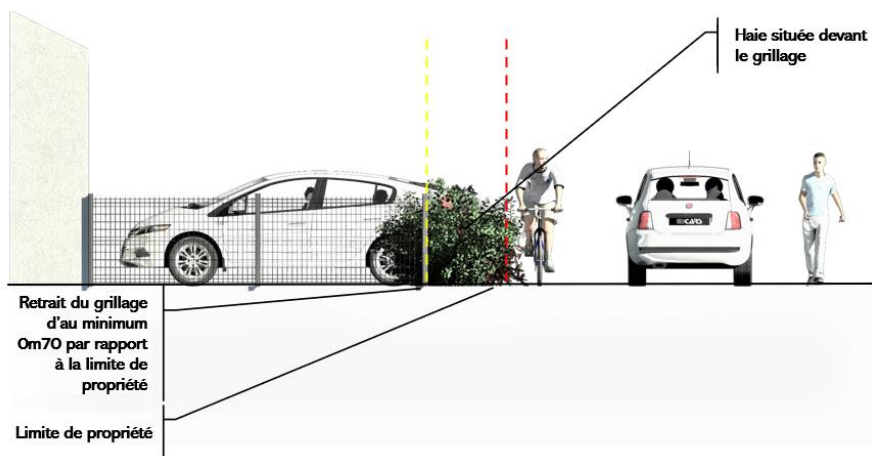


Figure 10 : Principe d'implantation du grillage et de la haie de type 1 en vue de profil

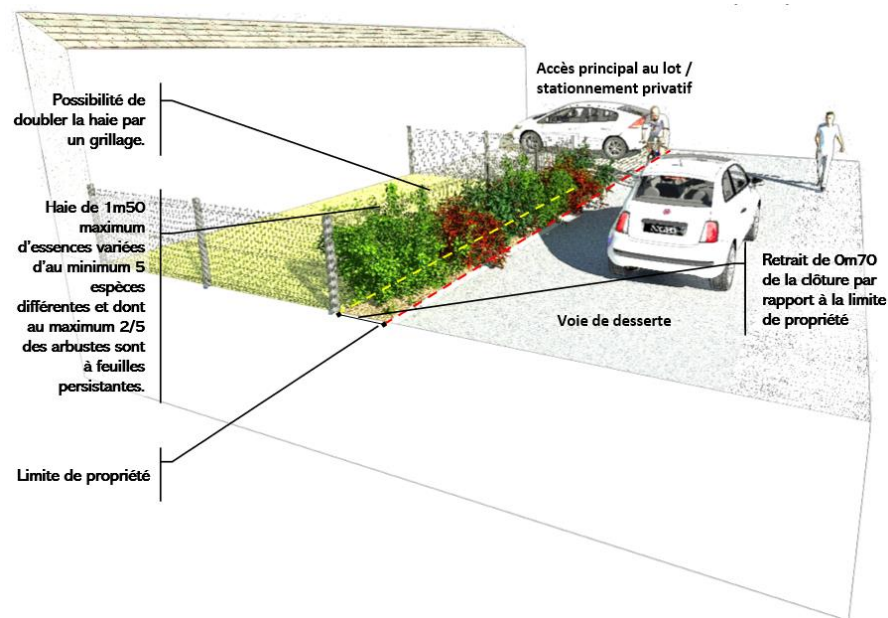


Figure 11 : Principe d'implantation du grillage et de la haie de type 1 en vue perspective

AUTORISE :

- Le grillage rigide plastifié gris anthracite d'une hauteur de 1m20 maximum.
- Les plaques de soubassement de 25cm de hauteur maximum.

INTERDIT :

- Les lattes occultantes.

3.2.4.1.2 Les clôtures et haies situées en limite séparative et en limite avec un espace commun (type 2)

En limite séparative et en limite avec un espace commun, les clôtures devront être composées obligatoirement d'une haie d'essences variées présentant au minimum cinq espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée. Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites. Cette haie ne devra pas dépasser une hauteur de 1m80.

Cette haie pourra être doublée d'un grillage rigide plastifié gris anthracite sur poteaux de même type d'une hauteur de 1m50 maximum. Ce grillage pourra être implanté en limite de propriété.

Les plaques en soubassement de la clôture seront autorisées mais ne devront pas présenter une hauteur supérieure de 25cm.

Sur ces limites, les lattes occultantes en PVC de couleur gris anthracite ou bois à intégrer au grillage seront autorisées.

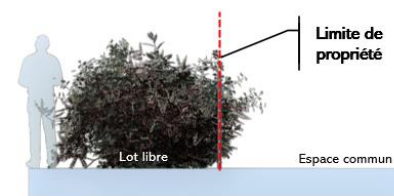


Figure 13 : Principe d'implantation du grillage et de la haie de type 2 en vue de profil

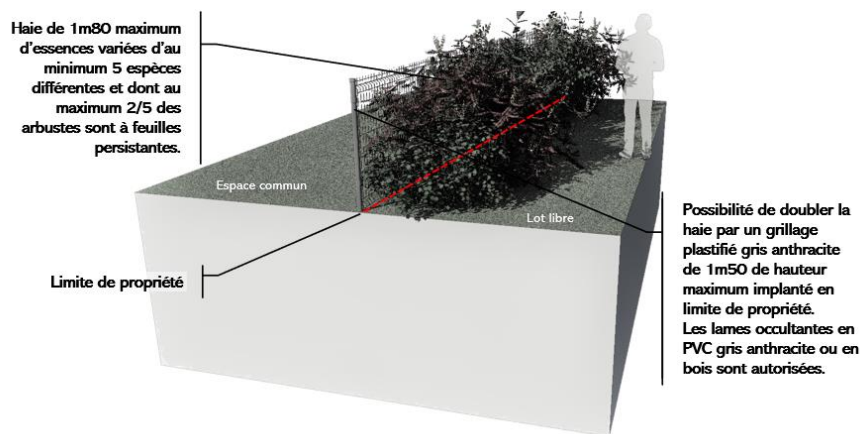


Figure 12 : Principe d'implantation du grillage et de la haie de type 2 en vue en perspective



Figure 14 : Exemple de clôture rigide de couleur gris anthracite avec lame occultante en PVC de couleur gris anthracite.

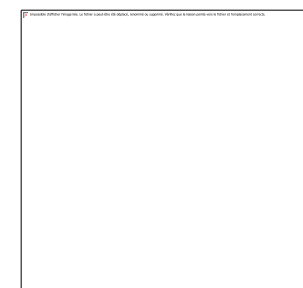


Figure 15 : Zoom sur un exemple de clôture rigide de couleur gris anthracite avec lame occultante en bois.

AUTORISE :

- Le grillage rigide plastifié gris anthracite d'une hauteur de 1m50 maximum.
- Les plaques de soubassement de 25cm de hauteur maximum.
- Les lattes occultantes en PVC gris anthracite ou en bois.

3.2.4.1.3 Les clôtures et haies situées en limite séparative et en limite avec un espace commun (type 2bis)

Sur la tranche 1, l'ilot A et les lots 3, 13, 14, 27, 30, 31 et 34 bénéficieront d'une haie plantée par l'aménageur sur le domaine privé, et dont l'entretien sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs pourront doubler cette haie plantée grâce à un grillage rigide plastifié gris anthracite de 1m50 de hauteur maximum. Cette clôture devra être implantée avec un retrait de 70cm par rapport à la limite de propriété (pour que la haie plantée par l'aménageur soit située au premier plan depuis la voie publique).

Les plaques en soubassement de la clôture seront autorisées mais ne devront pas présenter une hauteur supérieure de 25cm.

Sur ces limites, les lattes occultantes en PVC de couleur gris anthracite ou bois à intégrer au grillage seront autorisées.

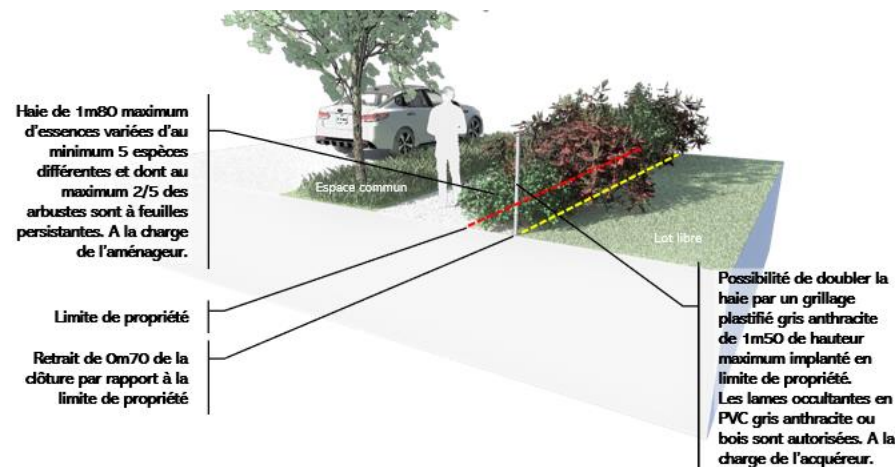


Figure 17 : Principe d'implantation du grillage et de la haie de type 2 bis en vue de profil



Figure 16 : Principe d'implantation du grillage et de la haie de type 2 bis en vue de profil

AUTORISE :

- Le grillage plastifié gris anthracite d'une hauteur de 1m50 maximum.
- Les plaques de soubassements de 25cm de hauteur maximum.
- Les lattes occultantes en PVC de couleur gris anthracite ou en bois.

3.2.4.1.4 Les clôtures et haies situées en limite séparative entre deux parcelles privées (type 3)

En limite séparative entre deux parcelles privées, les clôtures devront être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.

Les acquéreurs auront donc la liberté de monter la clôture qui leur plait dans la mesure où celle-ci répond aux exigences du PLUi.

Dans le cas d'une haie, celle-ci devra présenter au minimum cinq espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée plus loin dans ce document. Elle devra également être constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites.

Les claustras bois d'une épaisseur inférieure à 20mm seront interdits.



Figure 18 : Exemple de claustra bois interdit et autorisé dans le cadre du cahier des charges

3.2.4.1.5 Habillage des coffrets

Au niveau des coffrets il sera autorisé en façade d'habiller les coffrets techniques et la boîte aux lettres par un muret maçonné qui devra être recouvert par un enduit similaire à celui utilisé au niveau de la construction principale (3.2.1.5.2 - Couleur d'enduit - page 14). Ce muret ne pourra s'étendre que de 50cm maxi à gauche et à droite des coffrets. La hauteur de ce muret ne pourra excéder 1m maxi. Ce muret, s'il est réalisé, sera à la charge de l'acquéreur ainsi que son entretien.

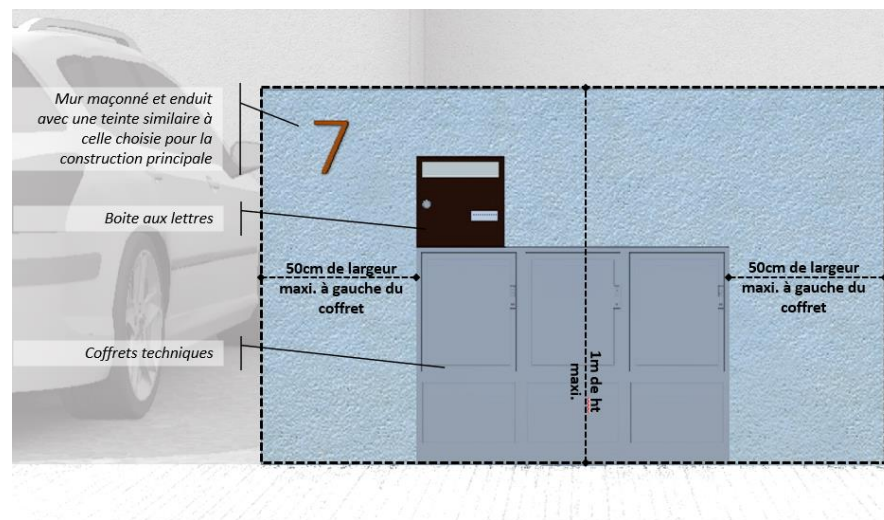


Figure 19 : Principe du muret maçonné autorisé pour habiller les coffrets et la boîte aux lettres

3.2.4.2 Palette végétale

3.2.4.2.1 Choix des essences

Le choix des essences végétales est une donnée importante dans la conception des aménagements qui marquent l'identité du quartier. Aussi, il est préférable de planter des essences locales dites essences indigènes. Celles-ci seront plus adaptées au sol et au climat et bénéficieront donc d'une meilleure reprise à la plantation ainsi que d'un meilleur développement. Ces végétaux résistent mieux aux maladies et participent à l'écosystème.

Il est demandé également de varier les essences afin de créer des haies mixtes. A la plantation il s'agit d'alterner les plants de différentes essences, en fonction de leur feuillage, de leurs couleurs, de leur floraison, ... Ce type de haie a beaucoup d'avantages, en particulier celui de favoriser une biodiversité.

3.2.4.2.2 Les arbres

Les essences à planter doivent être sélectionnés parmi les essences locales suivantes :

- | | |
|-----------------------|--|
| - Aulne glutineux | - Cerisier |
| - Bouleau verruqueux | - Bigarreau Napoléon |
| - Cormier | - Cerisier - Bigarreau hâtif de Burlat |
| - Érable champêtre | - Abricotier |
| - If | - Précoce de Saumur |
| - Néflier | - Pêcher - Grosse Mignonne |
| - Saule blanc | - Pommier - Drap d'or |
| - Sorbier des oiseaux | - Pommier |
| | - Reine des Reinettes |
| | - Pommier |
| | - Reinette Dubuisson |
| | - Prunellier |

3.2.4.2.3 Les arbustes pour composer votre haie

Les arbustes vont composer vos haies et aménager vos jardins. Les essences à planter doivent être sélectionnées parmi les essences locales suivantes :

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| - Charme commun | - Spiraea x arguta |
| - Noisetier | - Chèvrefeuille des bois |
| - Hêtre commun | - Spiraea thunbergii |
| - Sureau commun | - Viorne obier |
| - Sureau noir | - Seringuat des jardins |
| - Troène commun | - Spiraea nipponica |
| - Lilas commun | - Viburnum x burkwoodii |
| - Symphorine | - Viburnum carlesii |
| - Potentille | - Rosier Fusain du Japon |
| - Groseiller | - Cognassier du Japon |
| - Ajonc commun | - Arbousier, arbres aux fraises |
| - Cornouiller commun | - Genet à balai |
| - Eleagnus | - Houx commun |

3.2.4.2.4 Vivaces et couvre sol

Les vivaces et couvre-sols vont permettre de composer l'aménagement de votre jardin. Les essences doivent être principalement des essences locales. Cependant, il est aussi conseillé de choisir des plantes qui n'ont pas besoin d'apports en eau trop importants pour se développer. Ce souci d'économie de l'eau est une donnée importante de la conception de votre jardin qui peut être au moins en partie un jardin "sec". Une bonne connaissance des végétaux est donc importante.

Les essences à planter doivent être sélectionnés parmi les essences locales suivantes :

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| - Lavande | - Verveine |
| - Thym | - Herve à chat |
| - Origan | - Geranium vivace |
| - Sauge | - Gaura de Lindheimer |
| - Sarriette | - Heuchère - Heuchera« Paris |
| - Romarin | - Penstemon « Gloire des 4 |
| - Petite pervenche | rues » |
| | - Erigeron karvinskianus |

3.2.4.3 La préservation des arbres existants

L'ensemble des arbres existants conservés apparaitront sur les différents plans de l'opération ainsi que sur les plans individuels de lots.

Les arbres existants conservés devront être clairement protégés. A ce titre aucun abatage ne sera autorisé sans autorisation déposée en mairie sous peine de sanction.

Un élagage pourra être autorisé mais uniquement pour éviter les chutes de bois morts et il devra se limiter à des sections de bois petits ou moyens. Cet élagage ne devra pas porter atteinte ni à l'écorce ni à des zones de bois verts. Le bourrelet cicatriciel sera obligatoirement préservé. Il sera fortement conseillé de faire appel à un professionnel pour les gros travaux d'élagage. En aucun cas, un acquéreur ne pourra intervenir sur un arbre ne lui appartenant pas sous peine de sanction.

En phase chantier, une barrière fixe sera installée autour de l'arbre ou du groupe d'arbres. Elle ne devra pas être déplacée en cours du chantier. Elle sera clairement repérable par toutes les entreprises. L'acquéreur, en direct ou par le biais de son maître d'œuvre indiquera aux entreprises cette exigence.

Conformément au PLUi, les constructions envisagées à proximité doivent observer un recul minimal à partir du tronc égale à la largeur du houppier sans pouvoir être inférieure à 5m.

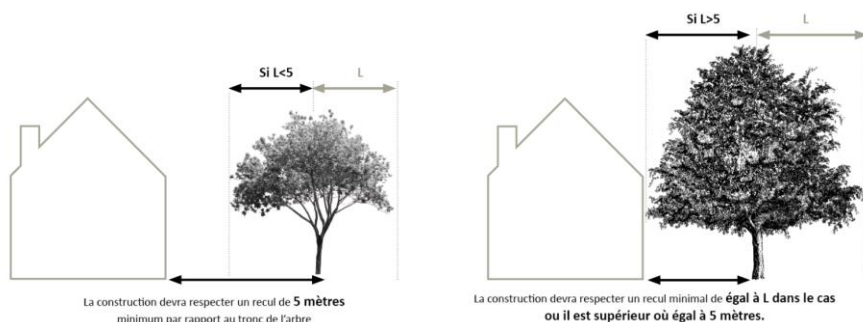


Figure 20 : Schéma extrait du règlement littéral du PLUi (article 1AUz 2.3)

3.2.4.4 Portillon

Un portillon pourra être installé par l'acquéreur pour lui donner un accès supplémentaire à l'espace public autour de chez lui.

Le portillon devra être dans le même matériau que la clôture et ne devra pas dépasser une largeur de 0m90 et une hauteur de 1m20.

Les portillons seront uniquement autorisés en retour de l'enclave privative ou lorsque la parcelle jouxte un cheminement piéton ou un espace vert.

3.2.5 Accès et stationnements privés

Sur chaque lot, deux places non closes et ouvertes sur le domaine public seront imposées. Une troisième place non obligatoire pourra être couverte (garage ou carport). Dans le cas d'un carport en limite de propriété, celui-ci devra obligatoirement être accompagné d'un mur maçonné implanté en limite séparative et il devra être adossé de l'autre côté sur la construction principale (*cf. Implantation et emprise de la construction principale - 3.2.1.2 - p12*).

4. Ce qui vous est conseillé

4.1 Aspect des constructions

4.1.1 Généralités

Une habitation de belle qualité architecturale est une construction élaborée à partir des usages domestiques. C'est-à-dire qu'elle doit permettre de pratiquer les activités quotidiennes dans des lieux agréables et fonctionnels.

Le confort du logement dépend de plusieurs facteurs qui sont complémentaires :

- Les pièces de vie seront optimisées dans leurs surfaces
- Les liens entre ces pièces devront être simples, fonctionnels et adaptés aux besoins.
- Des espaces de rangement devront être prévus en fonction des besoins et de manière à laisser le garage libre et dédié à sa fonction de stationnement.
- Le positionnement des fenêtres dans chaque pièce doit être pensé en fonction de la lumière souhaitée dans ces pièces.
- La volumétrie doit être simple et déterminée par l'organisation interne des pièces.
- Le choix des matériaux doit être effectué en fonction des souhaits et de l'ambiance recherchée.
- Les murs de construction qui donnent sur la ou les rues doivent être traités en façade avec des ouvertures.

Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement et les espaces extérieurs. En effet, il est intéressant de réfléchir aux intimités dans le logement ainsi qu'aux espaces ouverts sur l'extérieur en fonction des habitudes de vie.

La volumétrie générale de la construction sera justifiée par les fonctions et usages du logement.

D'une manière générale, les volumes simples seront favorisés de manière à éviter les ponts thermiques et à répondre aux exigences thermiques.

Ces volumes devront justifier leur intégration dans l'environnement urbain et paysager de la parcelle concernée.

Ils prendront notamment en compte la végétation existante ou plantée par la commune aux abords de la construction.

Sont interdits tous rajouts, décors, ou modénatures non justifiées.

L'architecture recherchée sera de volumétrie simple, dessinée, organisée (alignements retrouvés par la nature des matériaux, l'articulation et la superposition des volumes).

4.1.2 Lumières et ouvertures

La lumière du soleil pénètre de manière différente le matin, le midi ou le soir dans les pièces de vie, les chambres ou les pièces les plus fonctionnelles.

L'emplacement et la taille des fenêtres (menuiseries) doivent être judicieusement choisies en fonction des envies. Il convient d'analyser, de réfléchir à l'évolution de la lumière dans le logement en fonction des heures de la journée.

De grandes ouvertures au sud favorisent les économies d'énergie puisque la chaleur pénètre dans le logement en hiver (rayons bas à 23° à midi en plein hiver).

De grandes ouvertures à l'ouest sont en revanche déconseillées puisqu'elles risquent de surchauffer le logement en été (rayons chauds et rasants du soir), votre logement ne doit pas non plus être surchauffé. C'est pourquoi des protections solaires devront être prévues sur les ouvertures fortement exposées au soleil (volets, brise soleil, etc....).

4.1.3 Matériaux de façades et menuiseries

Un changement de matériaux ou de couleurs met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les attiques en retrait peuvent s'exprimer avec des matériaux différents du reste du bâtiment.

La sous face de balcon ou les décrochés peuvent être habilement mis en valeur par un changement de couleur, rythmant les façades.

4.1.4 Accès et stationnements

Il est souhaitable de végétaliser cette enclave afin d'en limiter l'impact.

L'imperméabilisation totale de cet espace est à éviter. Elle peut être limitée aux bandes de roulement. Les joints des pavés ou dalles peuvent être engazonnés.

Dans une perspective d'actions environnementales des prescriptions de choix de matériaux de sol assurent la cohérence entre aménagements publics et aménagements privés.

C'est pourquoi les matériaux de sols des places de stationnement réalisées sur l'espace privé seront choisis dans la liste suivante :

- Dalle béton : propre et efficace, elle présente le désavantage d'étanchéifier totalement le sol lorsqu'elles sont utilisées sur l'ensemble de la surface. En revanche, les utiliser juste au niveau des bandes roulantes ou laisser des joints larges enherbés ou gravillonnés entre les dalles peut s'avérer être un bon compromis pour éviter l'imperméabilisation des sols.
- Pavés engazonnés : Sol stable et continuité possible entre place de stationnement et jardin.
- Green block béton : Sol stable qui permet le développement d'une végétation de mousses et de graminées.
- Dalle alvéolaire remplie à l'aide de gravillons : Sol stable et perméable, plus durable que les dalles engazonnées.



Figure 21 : Revêtement de sol en dalle béton



Figure 22 : Revêtement de sol en pavés engazonnés



Figure 23 : Revêtement en "Greenblock végétal"



Figure 24 : Revêtement de sol en dalle alvéolaire avec gravillons

4.2 Aménager son jardin

Le jardin apporte une réelle qualité à votre maison. Lieu domestique à part entière, il offre des vues et permet des pratiques saisonnières. Au même titre que l'intérieur de votre logement, son aménagement fera l'objet de toute votre attention.

4.2.1 Habiter le jardin

Le jardin est un prolongement extérieur au logement.

Première étape pour l'aménager : définir ses besoins et dessiner un plan de jardin.

- Le jardin domestique, où l'on peut déjeuner, se détendre et profiter pleinement du soleil, tout en conservant un degré d'intimité grâce à des procédés filtrant les vues (aménagement, végétation, ...)

- Le jardin de jeux, pour courir, sauter, observer, jouer, qui nécessite une grande pelouse, ou au contraire des espaces ludiques en creux, en bosses, en recoins où se cacher.

Le jardin potager, pour ses odeurs, ses couleurs, pour ramasser, cueillir, manger, et qui peut être davantage en contact avec le voisinage (dans son implantation et son aménagement).

4.2.2 Organiser le jardin

Organiser son jardin, c'est tenir compte de l'ensoleillement, des vents dominants, des ombrages, des vues portées, etc. Un jardin sud sera toujours plus agréable, car mieux exposé. Il peut également se doubler d'un espace terrasse au nord, pour profiter de la fraîcheur d'été.

Organiser son jardin, c'est aussi composer des lieux variés et singuliers : des cheminements, des espaces plantés, fleuris, colorés, dégagés ou envahis par une végétation sauvage. C'est enfin se poser la question de l'entretien, du temps et de l'énergie que vous êtes prêts à y consacrer.

Sachez qu'il existe des méthodes d'entretien naturel : association de végétaux, espèces végétales privilégiées pour leur caractère solide ou demandant peu d'eau, peu d'entretien, foisonnement de vivaces couvre-sol pour éviter le désherbage, etc.



Figure 25 : Exemple de plantations qui animent une façade

4.2.3 Préserver les intimités du jardin

Pour préserver son intimité au jardin, il existe différents procédés de filtration. Pour conserver toutefois un jardin qui respire, pensez à jouer sur la variation des hauteurs, de densité, de saisonnalité...

4.2.4 Planter un arbre dans son jardin

Le choix d'un arbre se fait selon plusieurs critères :

- L'exposition : On retiendra en premier qu'un arbre peut jouer un rôle important dans la gestion de l'énergie d'une maison. Le feuillage doit donc être choisi caduc ou persistant, en fonction de l'orientation. On choisira un arbre persistant au Nord pour isoler des vents dominants. Mais on choisira plutôt un arbre caduc au Sud qui protégera la maison des rayons trop fort du soleil l'été et apportera de la lumière l'hiver lorsque ses feuilles seront tombées. L'implantation de votre arbre est importante aussi pour l'usage de votre jardin : terrasses, espaces de jeux, autres plantations. Il faut anticiper sur l'ombre portée future de l'arbre.
- Le sol : Plus la structure et la qualité du sol seront adaptées à l'essence choisie, plus l'arbre se plaira dans votre jardin.
- L'effet désiré : Plusieurs critères participeront à l'effet désiré. Il faut se demander quelles sont les caractéristiques :
 - o Feuillage,
 - o Silhouette,
 - o Hauteur,
 - o Type de tronc,
 - o Écorce,
 - o Fruits,
 - o Fleurs,
 - o Couleurs, ...

4.2.5 Les haies mixtes

Les haies mixtes offrent les avantages de plusieurs variétés de plantes assemblées. A la plantation il s'agit d'alterner les plants de différentes essences, en fonction de leur feuillage, de leurs couleurs, de leur floraison... ce type de haie a beaucoup d'avantages, en particulier celui de favoriser une biodiversité.

4.2.6 Bon à savoir : arrosage, désherbage et paillage

L'utilisation de produits phytosanitaires est à proscrire pour l'entretien des espaces extérieurs.

De plus, un jardin ne doit pas être un consommateur excessif d'eau. Le paillage est une solution pour remplacer le désherbage chimique et limiter la consommation d'eau.

Une bonne préparation des sols avant la plantation, ainsi que le choix de végétaux adaptés est la première étape. Demandez à votre pépiniériste si les plants que vous achetez étaient arrosés en pépinière. Moins ils étaient arrosés, plus ils reprendront facilement.

Au moment de la plantation, la plante a toujours besoin d'eau, mais une fois la reprise faite, vos plantations doivent s'adapter au milieu dans lequel vous les installez. Le but étant de ne pas arroser les végétaux en pleine terre, sauf besoin exceptionnel.

Un bon paillage va permettre d'éviter les tassements dûs aux premiers arrosages ou éventuellement aux piétinements. À terme, quand vous n'aurez plus besoin d'arroser, le paillage permettra de maintenir la fraîcheur du sol. Le rôle du paillage est bien sûr aussi d'empêcher la pousse d'adventices (plantes non désirées) et donc de ne pas traiter.

Les paillages de toutes les plantations devront être en matériaux naturels et si possible biodégradables : par exemple, feutre, écorces de pin, paille hachée, copeaux de bois, paillette de chanvre, broyat de végétaux. Les films ou bâches plastiques qui accompagnent les plantations sont à proscrire. Ces matériaux empêchent le sol de développer une vie organique intéressante pour vos plantations. En échange, il est préconisé cependant d'utiliser des nattes biodégradables.

4.2.7 Récupérateur d'eau de pluie

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par soucis d'intégration, il est préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

4.3 Performances énergétiques

L'actualité contemporaine des économies d'énergies impose la maîtrise des consommations dans l'habitat, de sa conception à ses usages quotidiens. C'est pourquoi tous les projets de constructions devront répondre à la réglementation thermique RT 2012.

4.3.1 Construire durable

Fonder votre projet de maison sur un engagement écoresponsable, c'est garantir sa durabilité et son confort.

L'habitat lui-même et les procédés de construction doivent donc être performants, mais aussi garantir un faible impact environnemental.

Les façades Sud de votre logement devront tirer parti de l'apport solaire (chaleur et lumière) au maximum, par de grandes ouvertures.

4.3.2 Adopter l'architecture bioclimatique et réduire votre facture énergétique

Il est possible de réduire votre facture énergétique en faisant appel aux énergies renouvelables. Celles-ci présentent l'avantage d'être disponibles en quantité illimitée ; elles permettent donc de répondre aux besoins, tout en préservant l'environnement.

Il en existe plusieurs types. À vous de choisir la vôtre, ou les vôtres, en fonction de votre terrain et de vos besoins en chauffage (volumes de l'habitat et température

de confort) : panneaux solaires ou photovoltaïques sur le toit, géothermie, pompe à chaleur, poêle à bois, petite éolienne dans le jardin...

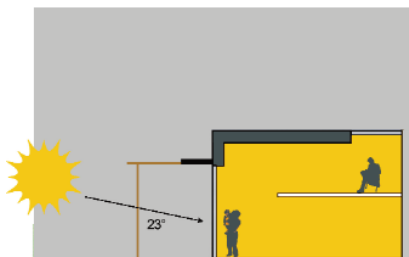


Figure 26 : Les rayons solaires d'hiver pénètrent dans l'habitation et apportent la chaleur solaire gratuite

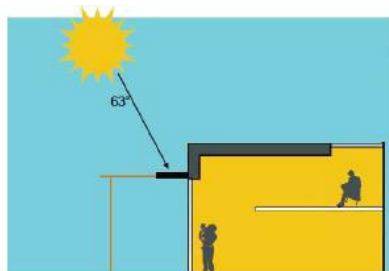


Figure 27 : Les rayons solaires d'été sont filtrés par un brise-soleil ou une pergola

4.4 Les assemblages des volumes

4.4.1 L'enveloppe extérieure

L'enveloppe extérieure de votre maison tient compte à la fois des usages du logement et du projet urbain, de l'environnement dans lequel elle s'inscrit. L'enveloppe extérieure de votre maison a deux fonctions : abriter (au sens propre) les usages du logement et s'inscrire dans un environnement, formant un ensemble avec les autres constructions.

4.4.2 Profiter des vues multiples

Pour dessiner l'enveloppe extérieure de votre maison, vous pouvez vous appuyer d'une part sur la façon dont vous allez y vivre, mais aussi sur la définition de certains éléments du bâti : juxtaposition et superposition des volumes, toiture terrasse, toiture à pente, etc. Des éléments qui offriront des vues particulières sur votre environnement.

4.4.3 Donner de la dynamique à votre façade

L'animation des façades s'inscrit dans le contexte bâti, urbain et paysager environnant. Elle peut s'en inspirer par l'utilisation de couleur (cf. *Couleur d'enduit* -

3.2.1.5.2 - p14) et de matériaux, par l'intégration d'éléments de menuiseries ou de toiture, par les mouvements du paysage et du quartier.

Composer une façade, c'est créer des ouvertures au profit de l'intérieur en pensant simultanément à ce qui sera perçu de l'extérieur.

Il est important de donner un rythme et une harmonie aux façades, car elles fabriquent le paysage.

La nature, le dessin des volets peuvent animer les façades (en bois, en panneaux colorés, coulissants, ouvrants, intérieurs, roulants...).

Il s'agit d'éviter toute symétrie ou alignement rendant les façades strictes et figées. Des options claires doivent être prises permettant de caractériser les intentions (volumes pleins, volumes percés, en creux, en saillie, ouvertures verticales). Ce travail permet d'éviter tout recours aux bandeaux d'enduit coloré entre menuiseries et autres éléments purement décoratifs.

Cette approche architecturale doit permettre également de proposer quatre vraies façades de maison afin d'éviter les effets de « pignons » souvent peu qualitatifs.



Figure 28 Jeu d'imbriication de volumes, soulignés par l'emploi de couleurs ou toitures différents

4.4.4 Être vigilant sur l'impact de votre construction

Quel impact votre construction aura-t-elle sur son environnement ?

Les hauteurs de votre maison et sa toiture doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ne pas créer d'ombres portées trop importantes, pour éviter les effets de masque, etc.

4.4.5 La gestion des intimités

La gestion des intimités amène à s'interroger sur ce qu'implique pour vous la notion de voisinage. Votre maison doit vous offrir des espaces ouverts sur l'extérieur, votre jardin, votre quartier, mais aussi des espaces plus intimes.

4.4.5.1 Cadrer les vues

Le cadrage des vues doit se penser depuis l'extérieur et l'intérieur du logement. L'implantation des ouvertures et l'anticipation des vis-à-vis constituent donc une étape essentielle pour déterminer les relations que vous souhaitez avec le voisinage, entre le dedans et le dehors, entre votre logement et votre jardin : vues traversantes, pièces bénéficiant d'ouvertures différemment orientées, fenêtres bandeaux, taille des fenêtres adaptées, etc.

Pour profiter de perceptions variées, vous pouvez choisir un rapprochement du logement avec la nature ou d'une continuité entre l'intérieur et l'extérieur : baie vitrée, terrasse, prolongement d'un matériau au sol ou d'un mur, etc.

- Une réflexion sur la hauteur des ouvertures est encouragée : fenêtres verticales pour des vues prolongées, notamment pour les enfants.
- Certaines menuiseries pourront être traitées par des fixes, de manière à éviter une trop grande diffusion des circulations et faciliter l'aménagement intérieur, tout en profitant des vues et de la lumière.

4.4.5.2 Filtrer les regards

Se créer un espace personnel est possible grâce au jeu de filtration ou d'occultation des regards : filtres ou écrans végétaux, rideaux, cloisons ajourées, volets, claustras, claire-voie, etc.



Figure 29 : Des claustras fixés sur un panneau coulissant permettent d'ouvrir complètement la façade ou de la fermer en maintenant un passage d'air et une vue partielle

4.4.5.3 Renforcer l'intimité au sein du logement



Figure 30 : Le patio, espace ouvert au cœur de la maison aide à s'isoler

La question de l'intimité se retrouve également à l'intérieur du logement. À partir de votre mode de vie, vous imaginerez des espaces plus resserrés, séparés, ou au contraire largement ouverts. Là encore, l'intimité doit être synonyme de confort et non d'isolement.