

CAHIER DES RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET D'INTEGRATION

Introduction	2
Fiche 1 : Implantation et typologie du bâti	3
1. OBJECTIFS.....	3
2. PRECONISATIONS.....	3
2. 1. Insertion du bâti dans la pente	3
2. 2. Implantation du bâti au sein de la parcelle	4
2. 3. Conception bioclimatique	5
3. ELEMENTS REGLEMENTES	7
Fiche 2 : Accès et stationnement	8
1. OBJECTIFS.....	8
2. PRECONISATIONS.....	8
3. ELEMENTS REGLEMENTES	9
FICHE 3 : Aspect architectural	10
1. OBJECTIFS.....	10
2. PRECONISATIONS.....	10
2. 4. Volume	10
2. 5. Toiture et couverture	10
2. 6. Façades.....	11
3. ELEMENTS REGLEMENTES	12
Fiche 4 : Terrassement et traitement des talus	13
1. OBJECTIFS.....	13
2. PRECONISATIONS.....	13
2. 1. Dans tous les cas :	13
2. 2. Pour les talus de moins de 1.50 m de hauteur.....	13
2. 3. Pour les talus de plus de 1.50 m de hauteur (et inférieurs à 3 m)	13
3. ELEMENTS REGLEMENTES	15
Fiche 5 : Traitement des limites de propriété	16
1. OBJECTIFS.....	16
2. PRECONISATIONS.....	16
2. 1. Le long des voies	16
2. 2. Concernant les limites de propriété en général	16
3. ELEMENTS REGLEMENTES	17
Fiche 6 : L'eau.....	18
1. Comment traiter les eaux pluviales à la parcelle ?	18
Fiche 7 : Les déchets	19
1. Comment gérer les déchets de manière durable ?	19

INTRODUCTION

Ce cahier architectural reprend les prescriptions du PLU de La Gieltaz et les complète. Il permet de garantir la cohérence architecturale de l'ensemble du lotissement.

Les recommandations sont indicatives et incitatives, elles énoncent les grands principes de la qualité architecturale et paysagère recherchée pour cet aménagement.

Les points à réglementer de manière plus stricte sont précisés afin d'être intégrés au sein du règlement lui-même.

FICHE 1 : IMPLANTATION ET TYPOLOGIE DU BATI

1. OBJECTIFS

Les terrains étant libres de tout constructeur, chaque acquéreur reste libre de son projet de construction dans la mesure où ce dernier respecte les règles du Plan local d'Urbanisme, du règlement propre au lotissement et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il devra également respecter la RT2012 en matière de performance énergétique.

L'enjeu est de concevoir un projet de construction adapté aux besoins des futurs occupants tout en respectant une cohérence avec son contexte architectural, urbain, paysager et climatique.

Dans le cas du projet de lotissement envisagé, il s'agit de rechercher :

- la meilleure insertion du bâti dans la pente,
- une implantation favorisant les effets de regroupement des constructions et qui permette du même coup d'optimiser la parcelle,
- une forme architecturale qui s'inspire des formes du bâti traditionnel,
- une conception qui s'appuie sur les principes de l'architecture bioclimatique.

2. PRECONISATIONS

2. 1. Insertion du bâti dans la pente

Privilégier l'étagement des volumes bâtis dans la pente afin de limiter et d'équilibrer les volumes de déblais et de remblais.

La construction doit s'adapter à la pente du terrain et non l'inverse. Un équilibre déblais-remblais convenable doit être recherché ainsi que la minimisation des travaux de terrassement. Le soubassement maçonné de la construction permet d'assurer le soutènement du terrain.



Figure 6 : Insertion du bâti dans la pente : en remblai (A EVITER), Equilibre des déblais et des remblais, adaptation de la forme architecturale à la pente Source : extrait document du CAUE73

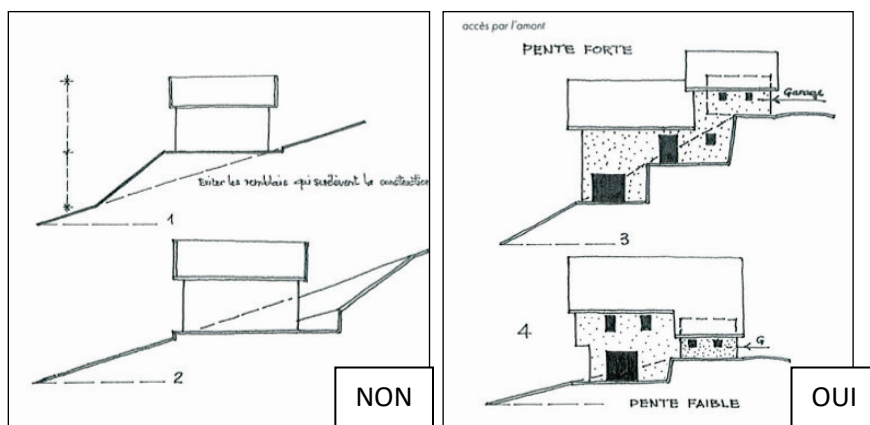
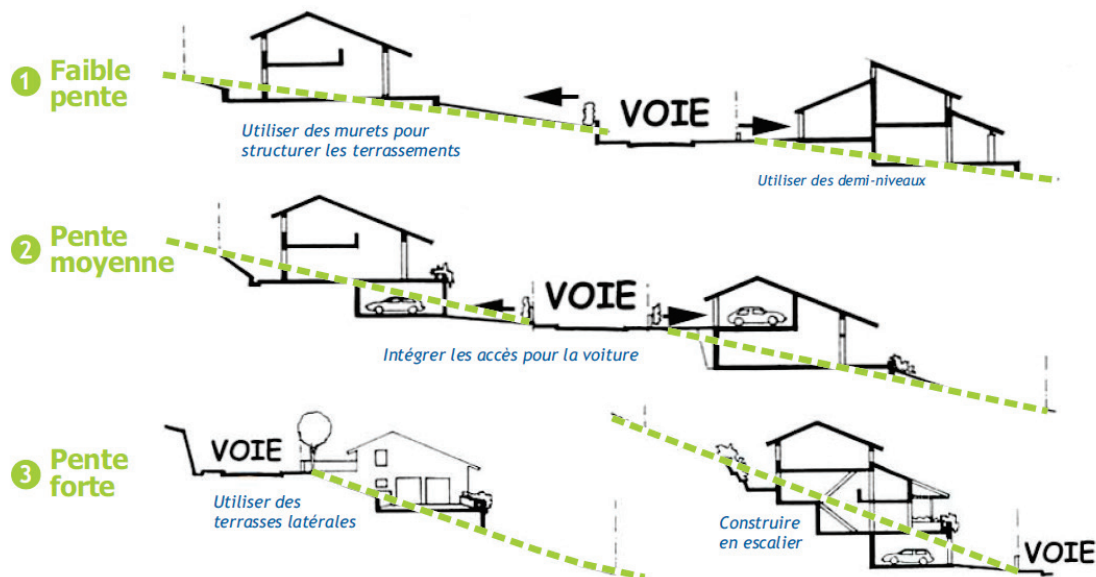


Figure 7 : Solutions adaptées aux différents types de pente (source : CAUE du Tarn)

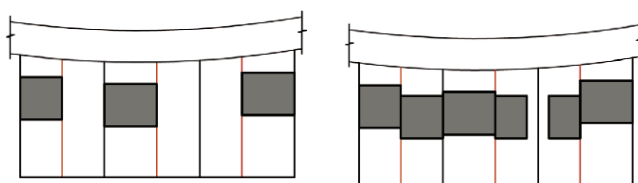


2. 2. Implantation du bâti au sein de la parcelle

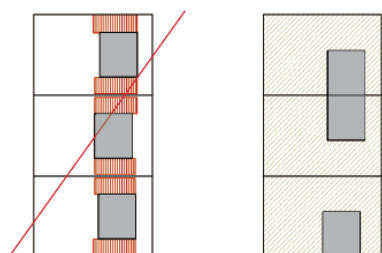
Privilégier une implantation « décentrée » du bâti au sein de la parcelle afin d'optimiser la surface de jardin côté Sud, Est ou Ouest de la parcelle.

Favoriser la mitoyenneté des projets, en particulier dans le cas où des voisins s'entendent pour réaliser simultanément une construction en limite séparative à conditions que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect. Ceci peut s'appliquer notamment aux garages ou abris attenants à la construction principale.

Il est intéressant de prendre en compte l'évolutivité du parcellaire avec un découpage susceptible de muter et d'évoluer en termes de densification. Cela laisse la possibilité de réaliser de nouvelles constructions sur des emprises réservées au moment des premières phases de l'opération.

Figure 8 : évolutivité du parcellaire

*1^{ère} phase de construction avec façades aveugles sur limites de propriété.
Passage progressif d'un habitat individuel à un habitat intermédiaire,
maîtrisable par un cadre réglementaire.*

Figure 91 : Optimisation de l'espace entre constructions

La disposition du bâti sur la parcelle permet d'une part de contribuer à la densification de l'opération et d'autre part d'optimiser l'utilisation des espaces non construits. L'implantation du bâtiment sur sa parcelle, judicieusement étudiée, permet de dégager les jardins souhaités par les habitants tout en préservant des vis-à-vis et en favorisant l'ensoleillement et l'intimité.

2. 3. Conception bioclimatique

Sans rentrer dans le détail, un des principes fondamentaux de la conception bioclimatique est de savoir optimiser l'apport solaire hivernal en se protégeant au mieux des surchauffes du même soleil en été.

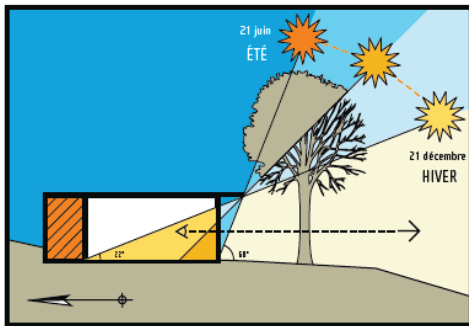
Sur le site du lotissement, on peut retenir les pistes suivantes :

L'orientation de la façade principale au Sud-Est est favorable. Il s'agit d'optimiser les surfaces vitrées en travaillant correctement l'isolation et l'étanchéité des menuiseries. Les ouvertures à l'ouest sont, par contre, à limiter pour éviter les surchauffes.

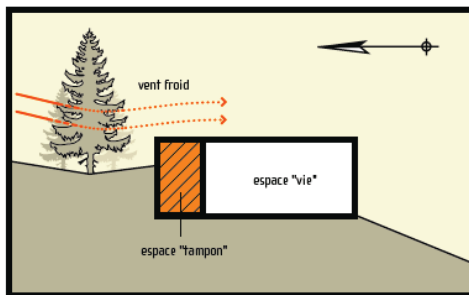
Des débords de toit ou balcons bien dimensionnés permettront de ne pas masquer le soleil en hiver tout en créant de l'ombre aux heures les plus chaudes de l'été.

L'orientation Sud Sud-ouest d'un des pans de toiture couplé à une pente de toit importante est favorable à l'optimisation de la production d'énergie par des panneaux solaires, sous réserve que ces derniers soient correctement intégrés aux matériaux de couverture.

NB : Des permanences avec les architectes-conseil du CAUE sont régulièrement proposée sur le secteur d'Albertville. De même, l'ASDER propose un service pour aider les porteurs de projet à optimiser la performance énergétique de leur construction.

Figure 10 : Profiter du soleil (source : CAUE 73)**Se protéger des vents**

- Utiliser les reliefs en protection, encastrer les constructions dans la pente,
- Prévoir des zones tampons (buanderie, cellier, chaufferie),
- Planter des arbres à feuillage persistant à distance de la maison.

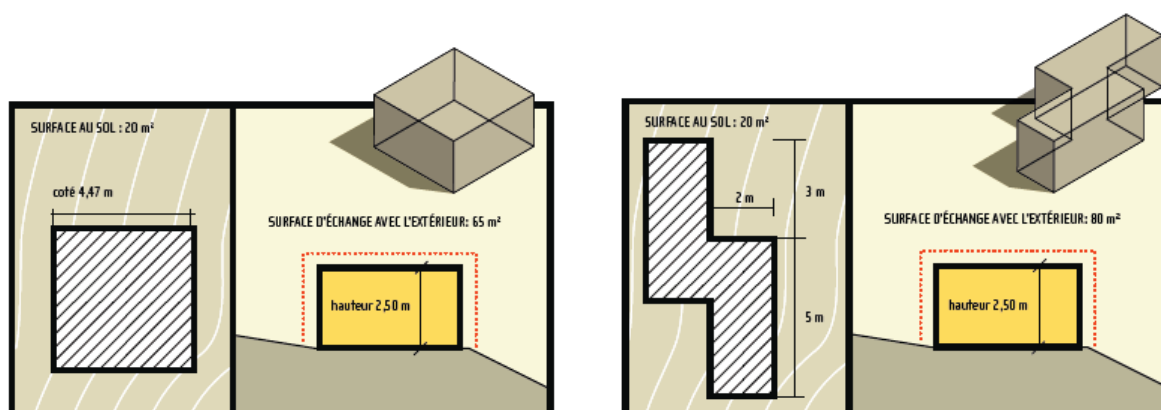
Figure 11 : Se protéger des vents (source : CAUE 73)**Prévoir la neige**

- Eviter les pentes raides pour l'accès,
- Entrée exposée au soleil,
- Favoriser toiture porte neige (isolant thermique) avec des arrêts de neige,
- Privilégier les accès hors rives d'égouts.

Se protéger du froid

- Limiter la surface d'échange de la construction,
- Eviter les ouvertures importantes au Nord et au Nord-Est,
- Prévoir des vitrages isolants performants,
- Prévoir des dispositifs occultants (volets).

Figure 12 : Se protéger du froid (source : CAUE 73)



3. ELEMENTS REGLEMENTES

Permettre la mitoyenneté des projets, en particulier dans le cas où des voisins s'entendent pour réaliser simultanément une construction en limite séparative à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les terrassements doivent se limiter à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ou rechercher un accompagnement de la pente par exemple en créant des terrasses naturelles successives qui peuvent être bordées de murettes en pierre ou de petits talus végétalisés.

FICHE 2 : ACCES ET STATIONNEMENT

1. OBJECTIFS

Dans ce secteur en pente, des aménagements lourds et complexes au sein de chaque lot risquent d'engendrer la multiplication des talus perceptibles très impactant d'un point de vue paysager. Il s'agit donc d'éviter la création de voies d'accès dans la pente, en privilégiant une implantation des constructions au plus près de la voie du lotissement.

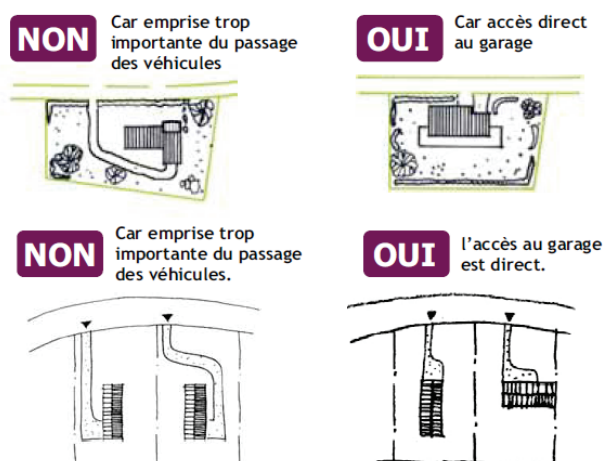
Ceci permet également :

- de limiter les volumes de terrassement et le coût de ce poste souvent onéreux,
- d'optimiser la surface de terrain « utile » pour la maison ou le jardin d'agrément,
- de faciliter l'accès au quotidien : sécurisation des entrées/sorties, manœuvre optimisée, déneigement limité...

2. PRECONISATIONS

L'implantation de la construction sur le terrain fera l'objet d'une réflexion visant d'une part à limiter les mouvements de terre et d'autre part de limiter les longueurs d'accès qui se révèlent être des postes onéreux et consommateurs de foncier.

Figure 2 : Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti (source : CAUE Tarn)



Deux principes d'accès aux parcelles sont proposés :

Figure 3 : Coupe de principe pour un accès par le haut

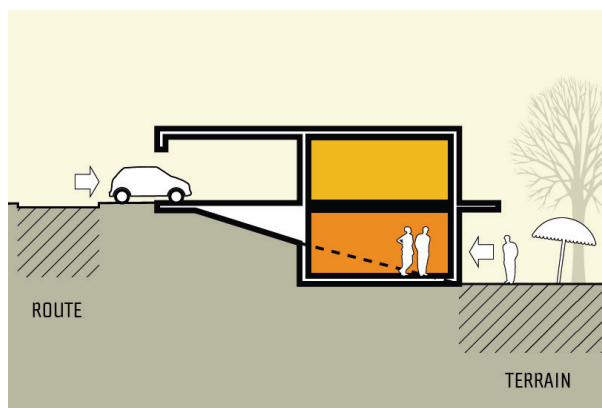
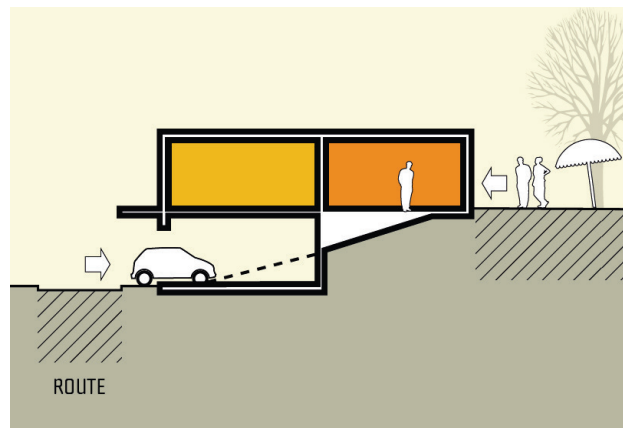


Figure 4 : Coupe de principe pour un accès par le bas**Dans les deux cas :**

La plateforme d'accès sera de préférence au même niveau que la voie interne du lotissement ou présentera une pente modérée.

Il est conseillé de privilégier une pente faible (5 %) sur une profondeur de 5 m afin de pouvoir stationner une voiture et également palier aux difficultés d'entrée ou de sortie en présence de neige.

Accès par le haut :

Les garages ou abris-voitures seront de préférence intégrés ou attenants au volume de la construction principale et positionnés, selon la pente du terrain, en demi-niveau entre le rez-de-chaussée et l'étage ou au même niveau que l'étage. Les garages ou abris pourront être implantés sur la limite séparative des lots afin de favoriser la mitoyenneté des constructions.

Le rez-de-chaussée de la construction principale pourra être en partie enterré à l'amont du terrain, le sous-sol n'est pas nécessaire (une simple dalle ou un vide-sanitaire peuvent suffire).

Accès par le bas :

Les garages ou abris-voitures seront en sous-sol enterré de préférence intégrés ou attenants au volume de la construction principale dans le prolongement direct de la plateforme. Les raccords entre le sous-sol et les talus latéraux devront être réalisés avec soin.

Le rez-de-chaussée sera au niveau du terrain naturel à l'amont. Des éléments comme des escaliers ou des terrasses en bois pourront permettre de faciliter les circulations autour de la maison.

3. ELEMENTS REGLEMENTES

Les espaces de stationnement couverts ou non seront au plus près de la voie de desserte.

FICHE 3 : ASPECT ARCHITECTURAL

1. OBJECTIFS

Les propositions qui suivent ont pour objectif de promouvoir une architecture nouvelle de qualité en accord avec l'architecture traditionnelle présente sur la commune et à permettre une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage.

2. PRECONISATIONS

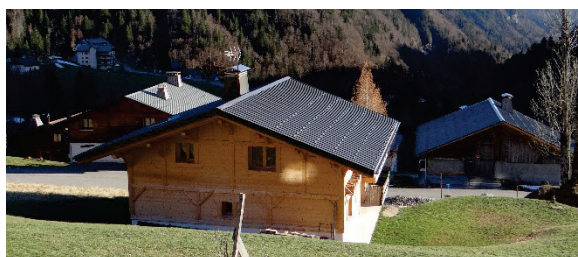
2. 4. Volume

Les constructions correspondront principalement à des maisons isolées avec un volume simple, assez important. Elles seront plus larges que hautes avec un plan généralement carré mais aussi parfois rectangulaire avec le plus grand côté perpendiculaire au sens de la pente.



2. 5. Toiture et couverture

Les toitures seront à 2 pans symétriques, sans croupes et avec un faîtage perpendiculaire aux courbes de niveau. La pente sera comprise entre 35 à 45 %. Les débords de toiture seront larges et systématiques.



La bande de rive sera matérialisée par des planches de bois simples superposées ou en métal.

Les panneaux solaires seront encastrés dans la toiture, regroupés, de couleur sombre et non réfléchissants.

La souche de la cheminée sera de forme pyramidale tronquée. Elle sera en bois et rappellera la forme des anciennes cheminées : « les bournes » se prolongeant, autrefois, dans la pièce de vie et servant, entre autre, à fumer les viandes. Elle sera située dans le tiers supérieur de la toiture, proche du faîtage ou sur celui-ci.



Les toitures seront de préférence en ancelles ou tavaillons.

2. 6. Façades

La composition des façades

Les façades seront composées d'un premier niveau maçonné, voire parfois d'un second. Ces niveaux maçonnés seront composés d'un matériau unique : soit de pierres apparentes, soit d'un enduit. Les étages supérieurs pourront être en bois. Les deux principales techniques de construction de la partie en bois seront l'empilement de madriers équarris ou l'encastrement de pans de bois dans des poteaux (le poteau-poutre). Il est également possible de réaliser un bardage bois qui sera alors constitué de planches larges verticales et/ou horizontales.

La façade pignon présentera un plan principal revêtu en bois pour moitié minimum, des balcons pourront agrémenter cette façade. Une galerie peut également être présente avec un bardage bois vertical mis en place aux extrémités du balcon avec un retour plus ou moins important sur la face avant.



Les couleurs et matériaux

MAÇONNERIE :

Une unité de teinte des pierres de constructions ou des enduits, sur une même construction, doit être appliquée. Les pierres devront être agencées avec des joints peu apparents. Les fausses pierres ou placages sont à proscrire.

Les enduits seront rustiques, jetés à la truelle maçonnés et de teinte proche du blanc.



CHARPENTE ET BARDAGE BOIS :

Deux types de teinte du bois sont présents sur le site : la teinte bois naturel et le marron foncé.



Les ouvertures, volets et fermetures

Les linteaux et châssis de fenêtre devront être droits et en bois. Les portes devront être à panneaux bois pleins ou partiellement vitrées en partie haute.

Les volets devront être pleins et en bois. Les volets en « Z » sont déconseillés. S'il s'agit de volets roulants, ils devront être intégrés discrètement à la façade.



Les gardes corps

Les garde-corps des balcons doivent être sobres, discrets et constitués de bois. Ils devront être composés de barreaux de remplissage verticaux de section carrée et de lisses horizontales de section rectangulaire. Les barreaux carrés sont tournés de 45° par rapport au bord du balcon. Le remplissage peut également être réalisé par des planches verticales, espacées, présentant de faibles découpes sur les bords ou par d'autres motifs locaux plus élaborés.



3. ELEMENTS REGLEMENTES

- Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture
- La souche de la cheminée sera de forme pyramidale tronquée
- Pour les toits : les ancelles ou tavaillons, la tôle prélaquée, en teinte gris sombre ou noire. Les arrêts neiges sont obligatoires, si le matériau l'exige.
- Une unité de teinte des pierres de constructions ou des enduits, sur une même construction, doit être appliquée
- Les fausses pierres ou placages sont interdits
- Les enduits seront rustiques et de teinte proche du blanc
- Les teintes du bois seront naturelles

FICHE 4 : TERRASSEMENT ET TRAITEMENT DES TALUS

1. OBJECTIFS

L'aménagement d'un secteur en pente ne peut malheureusement se faire en évitant complètement tout terrassement ou création de talus. Il s'agit donc d'intégrer au mieux ces derniers par des préconisations concernant à la fois leur modelé topographique (hauteur, pente...) que leurs modes de finitions (soutènement, couverture végétale...).

Ces préconisations permettent également :

- d'optimiser les volumes de terrassement et la gestion des déblais et des remblais (et donc le coût d'aménagement),
- de limiter l'érosion des talus par le ruissellement et donc de garantir leur tenue à long terme,
- de faciliter leur végétalisation et leur entretien de manière durable.

2. PRECONISATIONS

2. 1. Dans tous les cas :

- Equilibrer, dans la mesure du possible, les volumes de déblai et de remblai à l'échelle de la parcelle. Dans le cas d'un volume de déblai supérieur au volume de remblai, l'excédent de terre pourra être régalé sur l'ensemble de la parcelle afin d'éviter la création de reliefs artificiels ou l'évacuation coûteuse des matériaux.
- Limiter la hauteur des talus à 3 mètres maximum (dénivelé total entre le bas et le haut du talus).
- Proscrire les enrochements souvent composés de blocs trop imposants (dits cyclopéens) et de colorimétrie trop claire. Ces derniers ne favorisent pas l'installation d'une végétation (même de type rocaille) à long terme en raison de problèmes d'absence de sol et de surchauffes.
- Proscrire également les bâches plastifiées.

2. 2. Pour les talus de moins de 1.50 m de hauteur

- Adoucir les angles saillants en tête de talus,
- Respecter une pente maximale de 66 % afin de faciliter la végétalisation,
- Engazonner comme le reste de la parcelle ou ensemercer par un mélange de prairies fleuries spécifiquement adapté aux talus et sols asséchants. L'entretien du talus pourra être dans ce cas limité à une fauche par an. Des fruitiers de haute-tige ou des arbustes en bosquets correspondent à des plantations arborées complémentaires intéressantes pour la stabilisation des sols.

2. 3. Pour les talus de plus de 1.50 m de hauteur (et inférieurs à 3 m)

- Stabiliser le bas du talus par un soutènement de type « mur bois » ou gabions (cf. images ci-contre) en limitant la hauteur de ce dernier à 60 % de la hauteur totale du talus,
- Traiter la partie supérieure selon les préconisations concernant les talus de moins de 1.50 m.

TALUS DE PLUS DE 1,50 m. de haut

La partie supérieure correspond au traitement d'un talus de moins de 1,50 m.

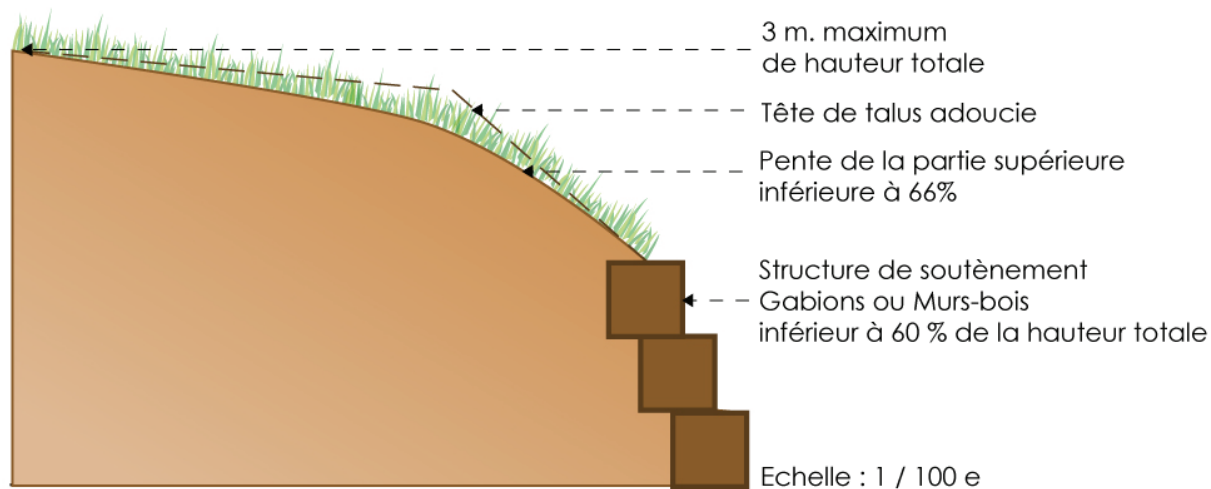


Photo 1 : Exemples de soutènement en Murs-bois (Source : Dynamique-environnement.com) et en gabions

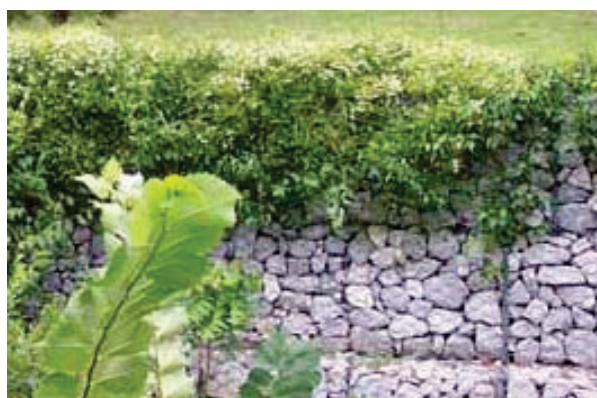


Photo 2 : Exemples d'un talus planté de fruitiers (Marthod) ou de prairies fleuries (Source : Nova'Talus)



3. ELEMENTS REGLEMENTES

- Tout volume de remblai SUPERIEUR au volume de déblai à l'échelle de la parcelle est interdit afin d'éviter les maisons « sur butte ».
- Limiter la hauteur des talus à 3 mètres maximum (dénivelé total entre le bas et le haut du talus)
- Limiter la pente à 66 % maximum pour tout point du talus hors ouvrages de soutènement
- Limiter le soutènement à 60 % de la hauteur du talus
- Interdire les enrochements, les pneus et les éléments de talus décors et les bâches plastifiées

FICHE 5 : TRAITEMENT DES LIMITES DE PROPRIETE**1. OBJECTIFS**

La qualité paysagère actuelle du site choisi pour la création du lotissement repose sur son ambiance de coteau ouvert sur la vallée. Cette qualité tient pour l'essentiel à l'ouverture visuelle : la vue sur la vallée depuis le site mais aussi depuis les voies qui le bordent (la RD909). L'ambiance champêtre tient aussi à la sensation de « respiration » : l'espace n'est pas cloisonné par des murs, des haies ou un bâti dense.

L'objectif est de valoriser ces atouts dans le cadre de l'aménagement du lotissement, en valorisant les vues sur la vallée : il s'agit de concilier le maintien d'une certaine aération du paysage et la préservation de l'intimité des futurs habitants

2. PRECONISATIONS**2. 1. Le long des voies**

Interdire toute implantation de construction à moins de 14 m par rapport à l'axe de la voie départementale.

Interdire toute clôture, toute plantation ou ouvrage (à l'exception des ouvrages souterrains) sur l'accotement de 50 cm situé de part et d'autre de la voie interne au lotissement.

2. 2. Concernant les limites de propriété en général

Interdire les clôtures opaques, claustras, brises-vues en limite de propriété. Si l'implantation d'une clôture est nécessitée pour des raisons de sécurité, privilégier les clôtures à claire-voie : barrière en bois ou simple clôture de type pastoral composée de piquets bois et d'un grillage à mouton.

Interdire les haies homogènes composées d'essences persistantes (de type thuyas ou laurier). Ces haies poussent rapidement, ce qui est intéressant à court terme, mais nécessite un entretien lourd à long terme et tend vers la création de « murailles vertes » incompatibles avec la valorisation des vues. Privilégier plutôt les plantations composées d'essences locales éventuellement en mélange avec quelques essences persistantes (cf. liste proposée ci-après). Une haie discontinue composée de petits bosquets arbustifs en port libre présente l'avantage de maintenir des percées visuelles sur le paysage.

Photo 3 : Exemples de clôtures : type pastoral (Schéma) ou barrière bois (pouvant être doublée d'un grillage si besoin)

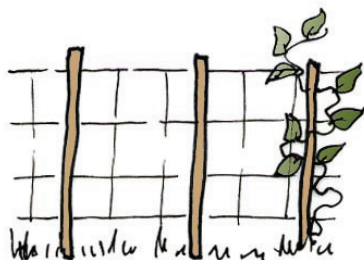


Figure 5 : Exemples de bosquets de port libre et d'essences diversifiées



Essences à feuillage caduc	Essences à feuillage persistant, semi-persistant ou marcescent
Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>) Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) Epine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>) Framboisier (<i>Rubus idaeus</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Groseillier des alpes (<i>Ribes alpinum</i>) Groseillier noir (<i>Ribes nigrum</i>) Groseillier rouge (<i>Ribes rubrum</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Sureau rouge (<i>Sambucus racemosa</i>) Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) Variétés locales de fruitiers ...	Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) Fragon petit houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>) Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>) Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)

3. ELEMENTS REGLEMENTES

- Dans le périmètre du lotissement, les constructions de tous les lots devront être implantées à 2 m au minimum du bord enrobé, à l'exception de celles du lot n° 4 qui devront être implantées à 3,50 m minimum du bord enrobé.
- Limiter le soutènement à 60 % de la hauteur du talus,
- Interdire les clôtures opaques, claustras, brises-vues en limite de propriété,
- Interdire les haies homogènes composées d'essences persistantes (de type thuyas ou laurier),
- Interdire toute clôture, toute plantation ou ouvrage (à l'exception des ouvrages souterrains) sur l'accotement de 50 cm situé de part et d'autre de la voie interne au lotissement.

FICHE 6 : L'EAU**1. COMMENT TRAITER LES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE ?**

Le projet d'aménagement incitera les habitants à récupérer leurs eaux pluviales, permettant ainsi l'arrosage des jardins, le nettoyage des voitures, ou l'utilisation pour les eaux sanitaires. Des cuves de stockage peuvent ainsi être mises à disposition de tout acquéreur de terrain. La réalisation de toitures végétalisées représente une alternative pour la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation.

Photo 4 : Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée permet de retenir 50 à 100% des précipitations (source : association HQE)

Figure 2 : Cuve de stockage

En réservant l'eau potable à l'alimentation et à l'hygiène et en couvrant les autres besoins avec les eaux pluviales, on peut réaliser une économie d'environ 30%

FICHE 7 : LES DECHETS

1. COMMENT GERER LES DECHETS DE MANIERE DURABLE ?

La collecte des ordures ménagères se fait sur des points d'apport volontaire. Cette démarche est totalement intégrée par les habitants, sensibilisés ainsi à la nécessité du tri de leurs déchets.

Des composteurs pourront être installés afin de limiter les apports de déchets verts, solution qui présente de plus l'avantage de générer du compost pour la préparation des jardins potagers.

Il est également encouragé d'accueillir, au sein des jardins, de petits poulaillers avec 2 ou 3 sujets, qui, outre la satisfaction de consommer les œufs, permet d'absorber les déchets de table.

Photo 5 : Poulailler et composteur

