

Cahier de préconisations architecturales, urbaines et paysagères

Eco-hameau communal



Maîtrise d'ouvrage :
Commune de Lacapelle Cabanac

Maîtrise d'œuvre :
Atelier Palimpseste _ Guillaume Laizé_Paysagiste dplg
Atelier Christophe Broichot _ Architecte dplg Urbaniste opqu

PARCELLES
ACCES SUD

PARCELLES ACCES
EST-OUEST



PARCELLES ACCES NORD

CAHIER DE PRECONISATIONS: Mode d'emploi / Sommaire

INTRODUCTION	5
LE CONTEXTE	6
LES OBJECTIFS DU QUARTIER	7
1. PRECONISATIONS PRELIMINAIRES	9
ORIENTER L'HABITATION EN FONCTION DU SOLEIL	10
S'IMPLANTER PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES	12
2. PRECONISATION PAR ILOTS	14
PRECONISATIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES PARCELLES ACCES NORD	15
PRECONISATIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES PARCELLES ACCES SUD	19
PRECONISATIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES PARCELLES ACCES EST-OUEST	23
3. PRECONISATIONS POUR UNE BONNE INTEGRATION DANS LE PAYSAGE DU QUARTIER	27
S'INSPIRER DE L'ARCHITECTURE LOCALE	32
DEFINIR DES VOLUMETRIES SIMPLES & CHOISIR DES MATERIAUX	34
FAVORISER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS	38
AMENAGER LES LIMITES SEPARATIVES	40
AMENAGER L'ESPACE DU JARDIN EN CONTINUITE DU PAYSAGE	42
DECOUVRIR DE NOUVELLES FACONS DE CONSTRUIRE ET D'HABITER	44



Ce cahier constitue un document pédagogique, il ne se substitue en aucun cas au règlement du lotissement, ni au projet individuel de construction de chaque habitation. Les exemples d'implantation de maison à l'intérieur de chaque parcelle sont donnés à titre d'information afin de soulever les questions les plus importantes afin que vous puissiez développer un projet de qualité et adapter à vos désirs de construire à Lacapelle Cabanac.

INTRODUCTION

Ce cahier de préconisations architecturales, urbaines et paysagères est issu de la volonté communale de développer un projet global de qualité tant du point de vue des espaces publics que des espaces privés, tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour cela, sont rappelés en préalable, le contexte et les grandes lignes du projet de l'écoquartier du champs du bourg, et au fil du cahier, sont déclinés : les principes, les recommandations et les préconisations permettant de vous aider dans le projet de construction de votre habitation.

Cet ensemble de préconisations et prescriptions vous aiderons à réfléchir :

- à l'orientation la plus favorable des pièces de vie de la maison pour maîtriser le confort lumineux intérieur en fonction de sa configuration et de sa situation dans la parcelle,
- à l'orientation la plus adaptée de l'habitation, pour maîtriser la consommation d'énergie (chauffage passif), et éviter des surchauffes l'été,
- à l'implantation la plus pertinente de la construction, pour s'adapter à la contrainte de la topographie du site
- à la situation la plus favorable des volumes construits pour optimiser la surface du jardin sur chaque parcelle, favoriser les espaces d'intimité d'une parcelle à l'autre et enfin penser l'emplacement des espaces de stationnements véhicules et/ou garages.

La première partie permettra de rappeler les principes essentiels du choix de l'implantation d'une maison, en fonction de la course du soleil et des limites séparatives.

Ensuite seront développés l'implantation sur 3 îlots types en fonction de l'orientation de la parcelle et de la situation de l'accès principal :

- les parcelles dont l'accès est situé au nord
- les parcelles dont l'accès est situé au sud
- les parcelles dont l'accès est situé à l'est ou à l'ouest

Ces exemples vous aideront dans le choix de votre parcelle ainsi que dans l'implantation de votre habitation.

Enfin la dernière partie vous donnera quelques références illustrées et grands principes pour intégrer l'habitation dans le paysage du quartier : définir une volumétrie et des matériaux choisir un traitement des limites et une palette végétale en continuité des espaces jardinés déjà en place.

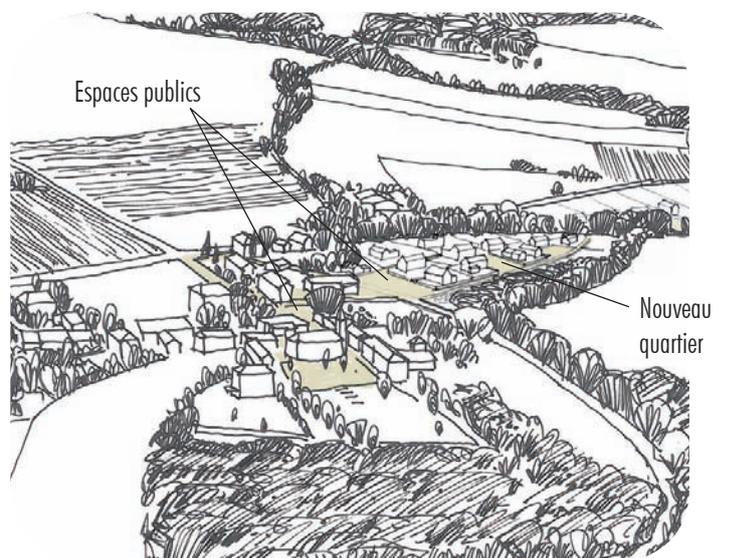
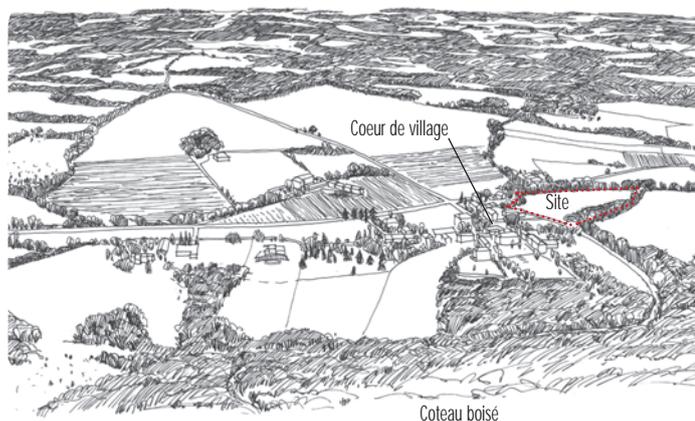


Le village de Lacapelle Cabanac s'est implanté au sommet d'un coteau boisé, sur un plateau vallonné dominant la plaine du Lot.

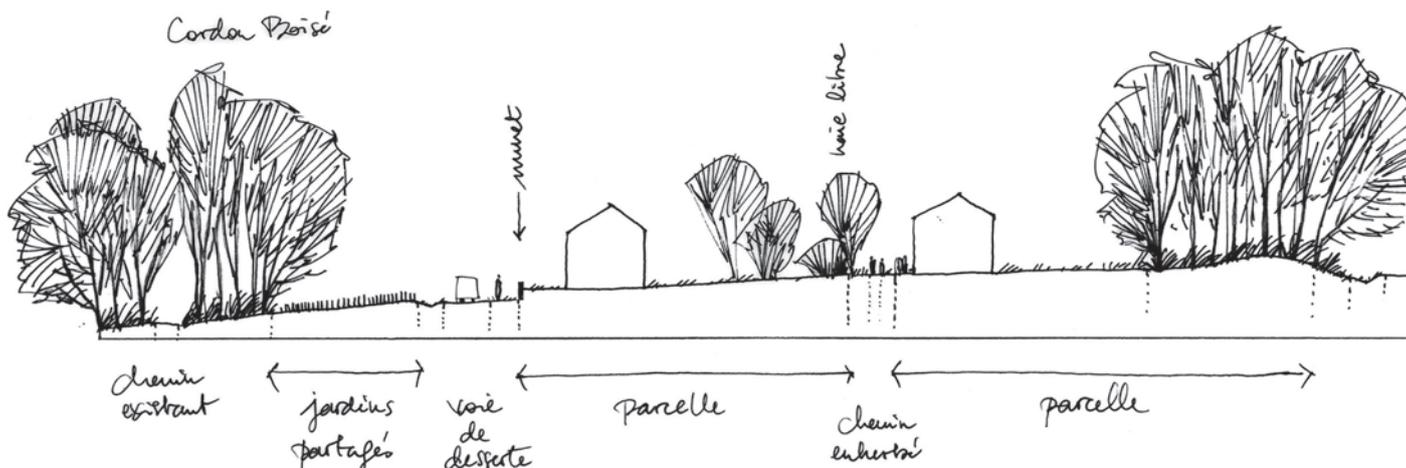
L'ambiance paysagère du plateau est caractérisée par des parcelles de vignes et de bois résiduels et de haies bocagères entourant les parcelles agricoles.

Le village compte aujourd'hui 163 habitants.

Le village présente un espace construit imbriqué au paysage : articulation entre les constructions et l'écrin des jardins qui les bordent, les entourent, les prolongent, les jardins souvent clos de murets de pierre constituent le socle des espaces habités composant le paysage du village. Ils s'agencent, s'emboîtent les uns les autres et constituent avec les fronts bâtis des limites claires entre espaces publics et espaces privés.



L'ORGANISATION DU QUARTIER



Extension du village

Le site du nouveau quartier se situe sur une ancienne prairie en continuité du cœur de village. Afin de relier et d'articuler de façon cohérente le bourg et l'éco-hameau, une place sera aménagée à l'interface des 2 espaces habités.

Le nouveau quartier reprend dans son aménagement les principes paysagers du centre ancien, à savoir l'imbrication entre les jardins et les espaces construits. C'est l'image d'une rue tenue par une relative densité de bâti.

Un chemin piéton relié au sentier existant en limite du site jouera un rôle d'interface entre les jardins et les espaces habités.

- la rue principale est bordée d'un côté d'une noue plantée permettant d'infiltrer les eaux de ruissellement et de l'autre d'une bande enherbée plantée d'arbres.

Ces espaces paysagers seront garants du cadre de vie du quartier et permettront aux habitations de s'implanter et de s'ouvrir en limite d'espace public.

Les jardins et boisements : écrin du nouveau quartier

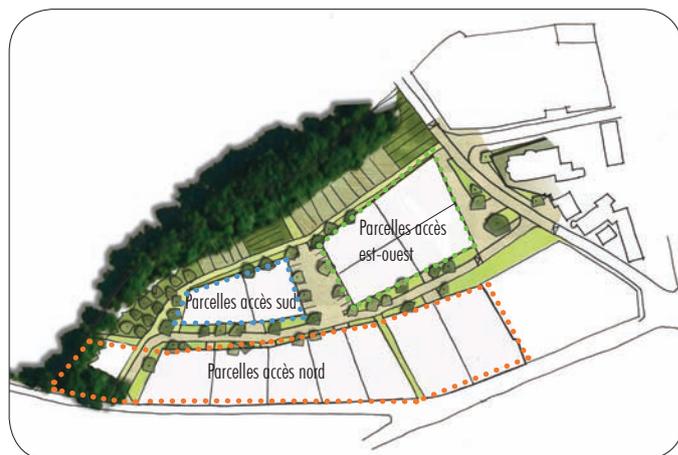
Les spécificités du site originel (cordons boisés, topographie, sentiers, etc) sont préservés et constituent la base de l'ossature du nouveau quartier.

Les îlots habités s'intègrent donc dans cet espace cerné de boisements et sont desservis par une rue plantée traversant le site, parallèlement au cordon boisé.

Les parcelles sont accompagnées de différents espaces paysagés:
- au nord, la partie la plus basse des jardins partagés (potagers, vergers...) s'adosse au cordon boisé et est associée à des espaces d'infiltration et de récupération des eaux de pluie.

Typologies de parcelles en fonction des accès

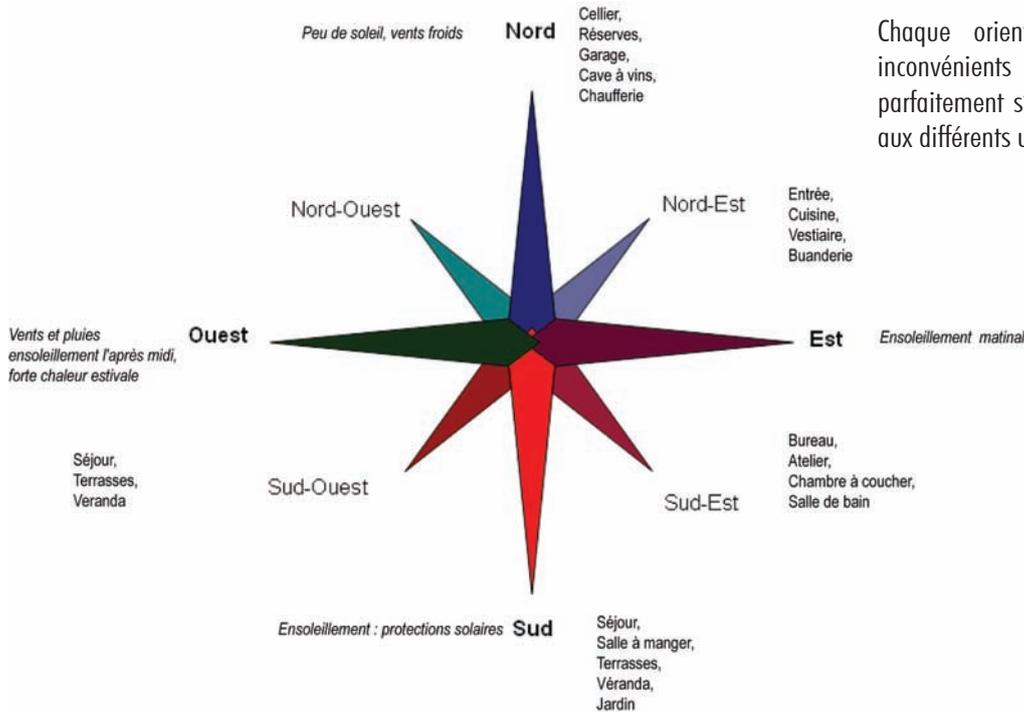
Ce qui déterminera les préconisations d'implantation des habitations pour chaque parcelle, en dehors de la topographie et de la localisation des boisements, sera la situation de l'accès combinée à l'orientation de la parcelle.



PRECONISATIONS ET PRESCRIPTIONS GENERALES

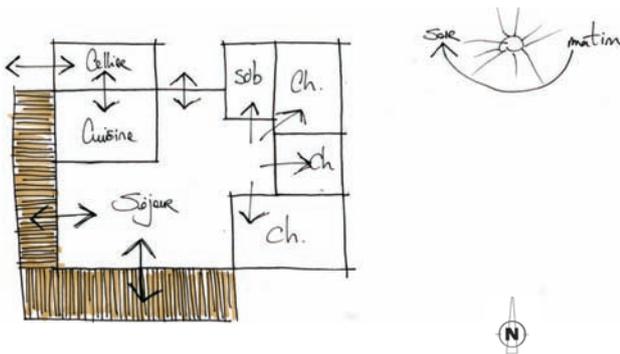


Répartition des pièces et orientation



Chaque orientation possède des intérêts et des inconvénients mais correctement choisie, elle pourra parfaitement s'adapter à un type de pièce et répondre aux différents usages de l'habitation.

Exemple d'organisation

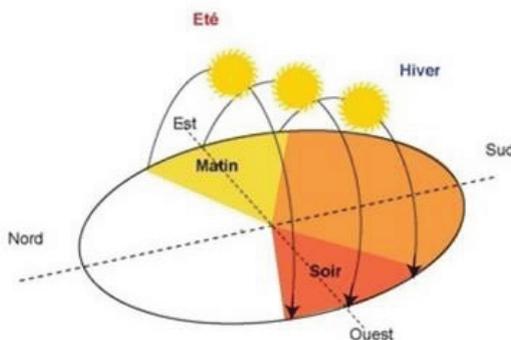


Cette organisation théorique, dissociée de toute indication sur la forme et les caractéristiques de la parcelle permet de mettre en application le choix de répartition des types de pièce en fonction de l'orientation.

Il est important d'étudier les interactions de la maison avec les espaces extérieurs (jardin, cour, passage...) car ils constituent, par le biais des ouvertures, le cadre de vie de l'habitation.

On pourra également remarquer que la forme simple de la maison et l'absence de couloirs de desserte permet d'optimiser l'espace intérieur de la maison et de disposer de grandes pièces de vie (séjour).

La course du soleil : été/hiver



Ce schéma permet d'illustrer les différents paramètres de la course du soleil :

- les flèches indiquent la course du soleil de l'est à l'ouest, plus ou moins proche de la terre en fonction des saisons

- les différentes couleurs horizontales permettent de définir l'intensité lumineuse du soleil en fonction des 4 points cardinaux : ainsi les parties orientées au nord de la maison n'auront quasiment aucun apport solaire, les façades est profiteront d'une intensité lumineuse modérée (soleil du matin) tandis que les façades exposées à l'ouest seront les plus chauffées (soleil du soir proche de l'horizon, rayons pénétrant profondément dans la maison).

Ainsi les expositions sud et ouest devront se doter de protections solaires différentes car les rayons solaires ne sont pas inclinés de la même façon au sud et à l'ouest : coté sud un large débord de toiture ou un arbre assez proche de la façade protégeront efficacement les rayons relativement verticaux tandis que coté ouest il sera nécessaire de disposer des protections verticales de type volets, claustras, ou de planter des arbres à moyenne distance de la maison (arbre possédant un feuillage démarrant assez bas pour contrer les rayons horizontaux).

Qu'est-ce qu'une habitation bien orientée ?

- > Il s'agit d'une maison qui permet à ses occupants de profiter du soleil et de la lumière tout au long de la journée. Ces apports solaires seront régulés de façon à obtenir :
- un confort thermique optimal en été et en hiver
 - des ambiances lumineuses en adéquation avec chaque pièce de l'habitation

Quelles orientations privilégier ?

- > Bien que le sud soit l'orientation la plus recherchée, chaque orientation possède un intérêt en fonction du type de pièce. Classiquement on distingue dans une maison les pièces de vie/de jour (salon, salle à manger, cuisine) des pièces de nuit (chambres, sanitaires). Ainsi, les pièces dites de jour devront recevoir un ensoleillement maximal. Seront privilégiées les orientations sud, est, et ouest tandis que les pièces de nuit, ne nécessitant pas d'apports thermiques et solaires continus, seront de préférence exposées au nord ou à l'est. Ces principes sont évidemment théoriques et seront adaptés en fonction du terrain, de la topographie, de l'environnement et des nuisances du site et selon le programme de composition de chaque habitation. Nous verrons dans le chapitre suivant comment adapter l'orientation de la maison selon certaines de ces contraintes.

Certaines expositions peuvent-elles être défavorables à la vie de l'habitation ?

- > Si le choix de l'orientation n'a pas été pensé ou est subit (dans le cas d'une maison à plan type), l'exposition peut devenir une nuisance :
- les pièces au nord n'ont pas d'apport solaire direct ce qui pourra s'avérer peu confortable pour les pièces de vies. Mais cette exposition aura un intérêt pour les pièces de nuit, les ateliers, garages, cellier, garde-manger, etc.
 - les pièces ouvertes au sud et à l'ouest doivent posséder des protections solaires spécifiques (plantations d'arbres, volets, stores, claustras...) afin de contrôler l'apport solaire l'été
 - les pièces coté ouest sont plus exposées aux intempéries (variable en fonction des régions) et devront posséder en complément des protections solaires et des protections physiques contre la pluie et le vent. Les menuiseries des ouvertures devront particulièrement être ajustées et fiables afin d'éviter tout risque de fuite.



Rappel des prescriptions générales :

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(Compléments de l'article 6 du PLU)

Les constructions pourront s'implanter indifféremment en limite d'espace public ou à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement de cette dernière.

Les terrasses non couvertes, les pare-vues et les clôtures sont admises en dehors des zones d'implantation.

Le faitage des volumes principaux sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la limite des parcelles situées en bordure de voie ou des espaces publics. Le volume principal pourra être complété par des volumes secondaires adossés (parallèles ou perpendiculaires à ce dernier).

Les dépendances :

Les bâtiments annexes indépendants de l'habitation tels que abris de jardin, serres, abris à bois, ou toute autre annexe, devront être implantés plutôt en fond de parcelle.

Elles seront :

- soit accolées à une construction existante ou au volume d'habitation ou d'activité, et dans ce cas, elles respecteront les alignements bâtis préexistants, et devront « s'accrocher » de manière à ne pas détériorer la cohérence architecturale ou être dans une continuité volumétrique.
- soit implantées en limite de parcelle ou en mitoyen et participer à la clôture.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre, ou sur une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifient, des retraits par rapport à une des limites susvisées peuvent être admis. Ces retraits seront compris entre H/2 et 5 mètres, sans minimum (H = hauteur de la construction la plus haute).

Cas particuliers :

Les dépendances :

Elles seront :

- soit accolées à une construction existante ou au volume d'habitation ou d'activité, et dans ce cas, elles respecteront les alignements bâtis préexistants,
- soit implantées en limite de parcelle ou en mitoyen et participer à la clôture.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.



Quartier Courtil brecard - Boixel-Garo Architectes



Le règlement, même s'il peut être perçu comme une contrainte, est initialement conçu pour favoriser les meilleures implantations sur la parcelle, c'est-à-dire pour guider les futurs acquéreurs sur les choix à réaliser pour disposer d'un grand jardin, de pièces de vies intimes et se préservant des nuisances extérieures.

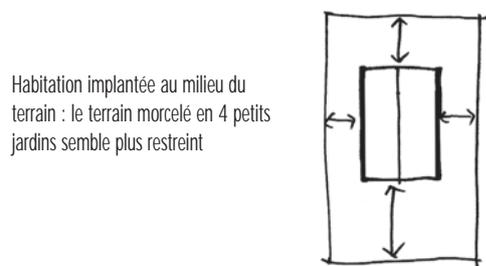
Pourquoi construire en limite d'espace public ou sur une limite séparative ?

Contrairement aux idées reçues, ce n'est pas en s'éloignant le plus possible de ses voisins que l'on réussit à bénéficier d'une grande intimité.

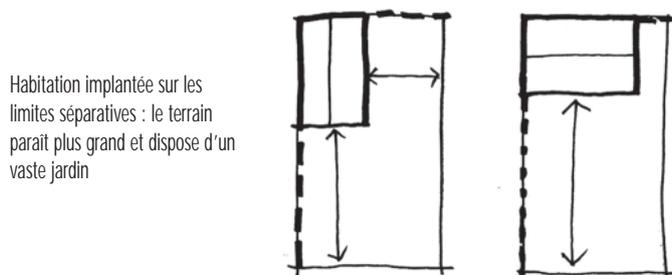
Il est souvent plus efficace de se positionner sur les limites séparatives de façon à « tourner le dos » au terrain adjacent et d'ouvrir la façade opposée sur le large jardin restant.

Ainsi, construire dans un angle de la parcelle permet de bénéficier de l'ensemble du terrain restant, organisé d'un seul tenant. Les façades dont l'exposition ont judicieusement été choisies pourront s'ouvrir largement, séparées au maximum des limites séparatives.

A l'opposé, s'implanter en plein centre du terrain n'abouti qu'à un morcellement de la parcelle : au lieu de profiter d'un seul grand jardin, celui-ci sera découpé en 4 petits morceaux difficilement exploitables, pris en étau entre les limites parcellaires et les façades de la maison. De même les ouvertures des façades ne disposeront que de très peu de recul par rapport aux limites voisines et les vis-à-vis risquent d'être dérangeants, en particulier en début de construction de la maison, les haies et structures végétales n'ayant pas encore suffisamment poussées.



Habitation implantée au milieu du terrain : le terrain morcelé en 4 petits jardins semble plus restreint



Habitation implantée sur les limites séparatives : le terrain paraît plus grand et dispose d'un vaste jardin

Pourquoi imposer un recul minimum de 5 mètres si on ne souhaite pas s'implanter en limite d'espace public ?

Cette distance permet le stationnement d'un véhicule devant la maison. D'autre part elle permet de créer un décalage visible et franc dans le cas où la maison adjacente est implantée en limite d'espace public.

Pourquoi le faîtage de l'habitation doit-il être perpendiculaire ou parallèle aux limites parcellaires ?

- La première raison est de permettre une bonne adéquation entre le terrain et la maison. Ainsi il sera plus facile d'optimiser et d'aménager l'espace extérieur si l'implantation de la maison suit les grandes lignes de la parcelle. Ceci est particulièrement vrai en cas de parcelles de petites tailles ou de parcelles en « lanières » c'est-à-dire plus longues que larges.

- La seconde raison est que l'élaboration du quartier et donc les choix de disposition des parcelles ont été réalisés de façon à privilégier les meilleures orientations pour la maison. Suivre ces lignes est un bon facteur pour trouver l'implantation et l'orientation adéquate.

- Enfin le dernier argument concerne « l'harmonie globale du quartier ». Ainsi les récurrences dans les sens d'implantation conduisent à former un ensemble cohérent, permettant de renforcer l'image d'un véritable quartier.

Pourquoi la construction des annexes doit être réalisée en limite de l'espace public ou de la limite latérale ou en continuité du volume principal ?

Ces constructions légères peuvent au-delà de leur rôle initial (garage, atelier, espace de rangement, cabane de jardin...) contribuer à formaliser les limites du terrain : elles remplaceront une partie de la clôture ou de la haie et pourront créer de l'intimité sur la parcelle en générant un écran entre l'espace public ou l'espace privé voisin et l'habitation.

D'autre part, disposées sur les limites de la parcelle, elles évitent de morceler le terrain et leur impact sur la parcelle est minimisé.

Mais les annexes peuvent être également construites en continuité de l'habitation et se fondre de ce fait dans le volume principal.

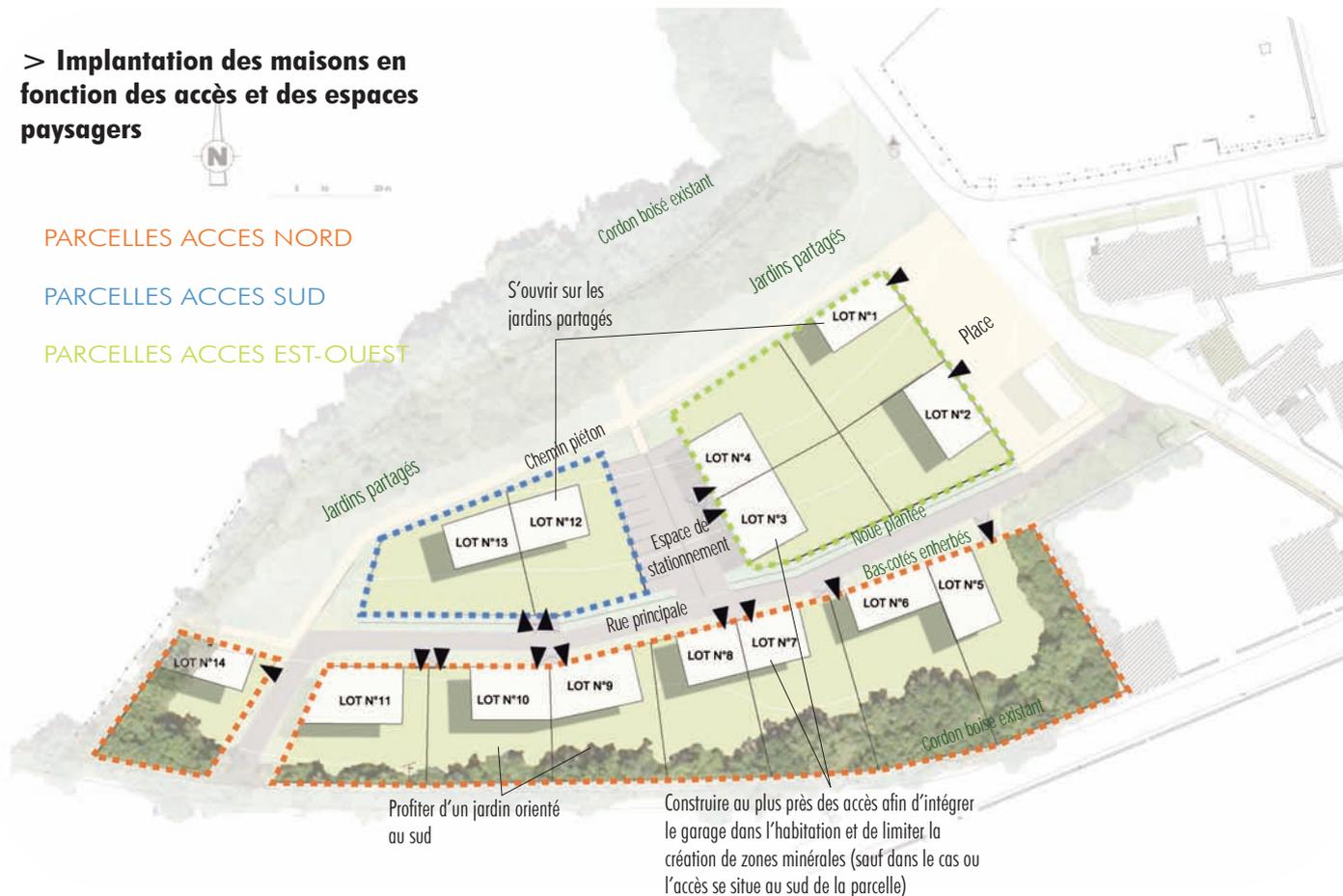
> Implantation des maisons en fonction des accès et des espaces paysagers



PARCELLES ACCES NORD

PARCELLES ACCES SUD

PARCELLES ACCES EST-OUEST



> Implantation des maisons en fonction des constructions adjacentes

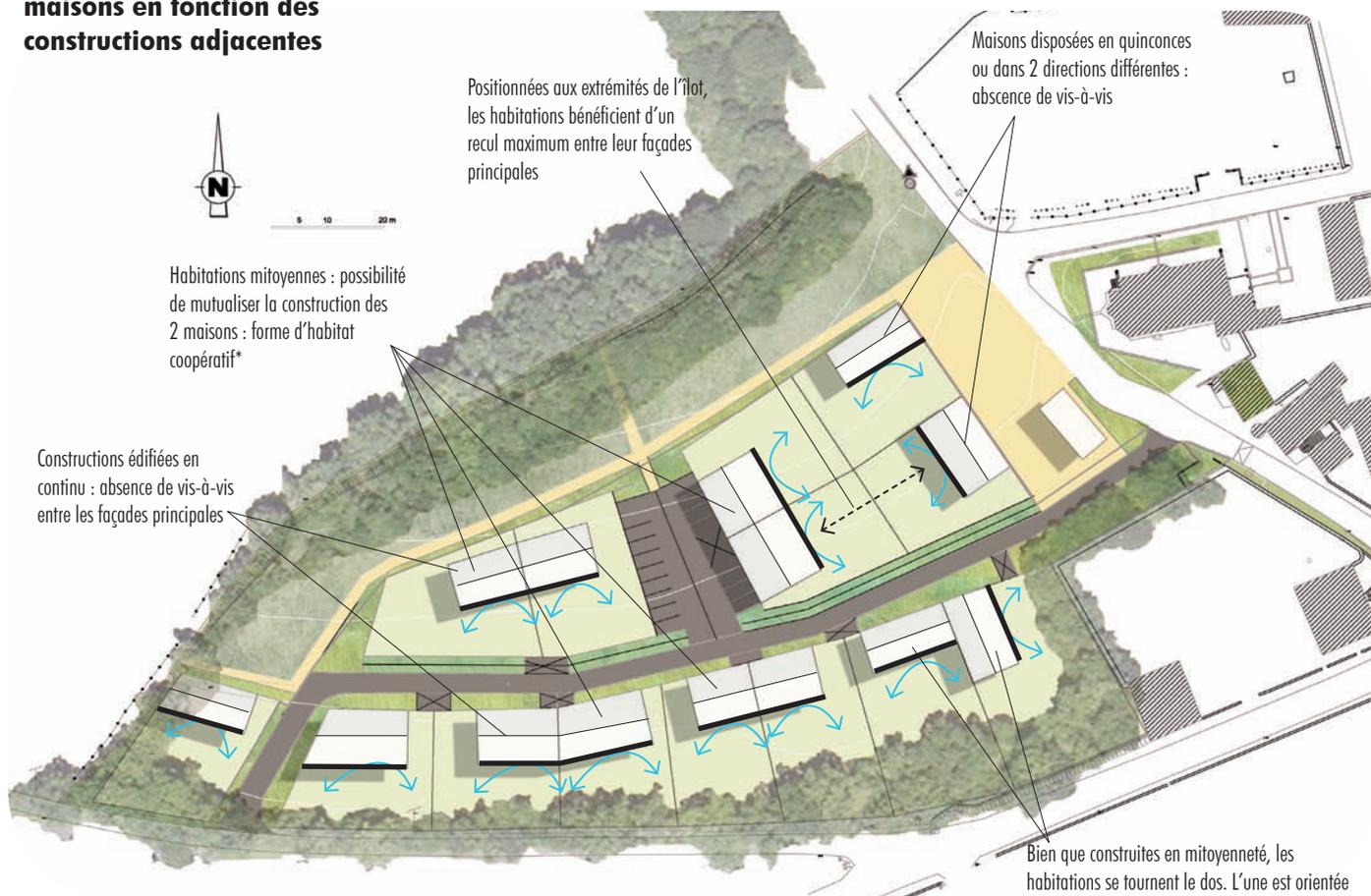


Positionnées aux extrémités de l'îlot, les habitations bénéficient d'un recul maximum entre leur façades principales

Maisons disposées en quinconces ou dans 2 directions différentes : absence de vis-à-vis

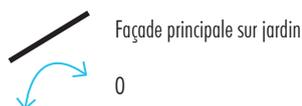
Habitations mitoyennes : possibilité de mutualiser la construction des 2 maisons : forme d'habitat coopératif*

Constructions édifiées en continu : absence de vis-à-vis entre les façades principales



Bien que construites en mitoyenneté, les habitations se tournent le dos. L'une est orientée à l'est tandis que l'autre est orientée au sud. Ce positionnement génère beaucoup d'intimité puisqu'il n'y a pas de vis-à-vis

*: habitat coopératif, voir définition et intérêt dans le chapitre 3 du document



Comment définir la zone constructible ?

> Il s'agit dans un premier temps de se référer au règlement de lotissement / à la zone correspondante du Plan Local d'Urbanisme ou tout autre document réglementaire en vigueur dans la commune.

[Reportez vous aux règlements du PLU et du lotissement]

Comment choisir la position de la maison dans la zone constructible ?

> Différents paramètres sont à prendre en compte et à combiner :

- Comment est orientée la parcelle ? Nord/sud/est/ouest...
- De quel côté se situe l'accès à la parcelle ? Car c'est à partir de lui que s'établiront l'entrée principale, le garage, etc
- De quelle nature sont les terrains adjacents ? Terrains à bâtir, jardins, rues, etc
- Des constructions sont-elles déjà implantées sur les terrains voisins ? Sur les mitoyens ?
- Quelle est la meilleure partie du terrain pour développer le jardin et orienter les pièces de vies ?

Une fois toutes ces questions posées, il faudra choisir pour définir la zone d'implantation de sa maison, la partie qui permet de garder le plus d'intimité et qui tournera le dos aux nuisances potentielles tout en respectant l'exposition solaire nécessaire des différentes pièces.

Comment implanter sa maison pour optimiser l'ensemble de la surface du terrain ?

> Les prix du marché, la rareté des terrains constructibles et la nécessité d'une économie d'espace imposent des terrains de taille de plus en plus réduite. L'implantation de l'habitation est d'autant plus importante que la parcelle est petite et la qualité de vie découlera autant de son choix que de celui de l'architecture du bâti.

Pour optimiser l'espace du terrain il est donc recommandé de :

- Construire sur les limites séparatives quand cela est possible, permettant de dégager tout le reste du terrain
- S'implanter dans la partie nord de la parcelle pour développer un jardin de taille maximale au sud mais aussi à l'ouest et à l'est
- Implanter la maison de façon à « tourner le dos » aux constructions mitoyennes et à obtenir un maximum d'intimité dans la maison
- S'ouvrir sur les espaces paysagers adjacents (jardin, parc, chemin piéton)

En fonction de l'orientation de la parcelle, de la forme et de la situation de l'accès du terrain, certaines implantations seront privilégiées

> voir chapitres suivants

Le cas des annexes, constructions légères

> Elles sont soumises à des règles particulières, différentes de la construction principale. Dans le cas présent elles devront s'implanter sur les limites séparatives en s'intégrant à la clôture, soit en bordure de l'espace public soit sur les mitoyens.

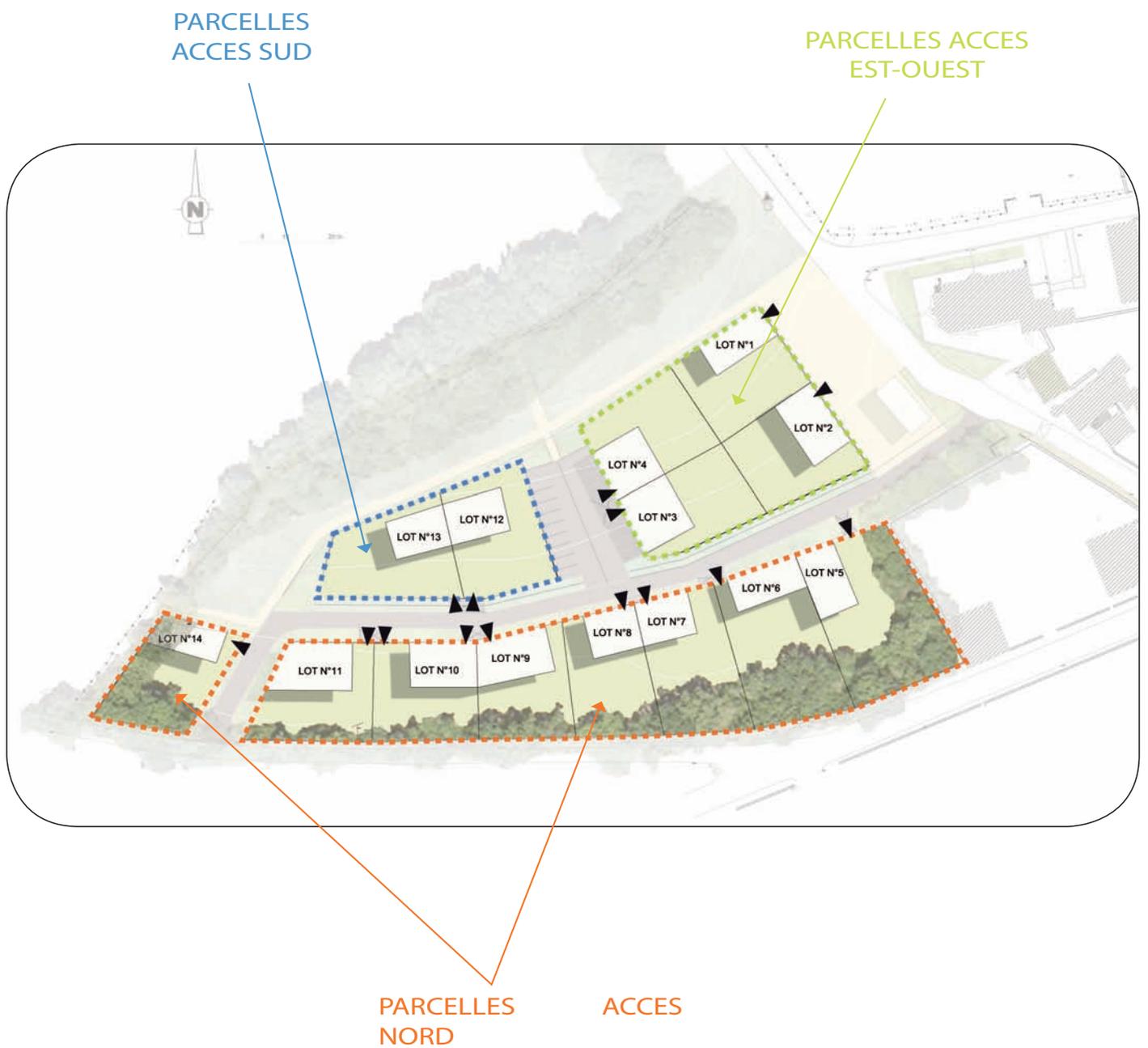
Cette mesure permet de limiter l'impact de ces constructions sur le terrain et d'éviter son morcellement.



Quartier Courtil brecard - Boixel-Garo Architectes



PRECONISATIONS PAR ILOTS



PRECONISATIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES PARCELLES ACCES NORD



Rappel des prescriptions générales :

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(Compléments de l'article 6 du PLU)

Les constructions pourront s'implanter indifféremment en limite d'espace public ou à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement de cette dernière. Les terrasses non couvertes, les pare-vues et les clôtures sont admises en dehors des zones d'implantation.

Le faitage des volumes principaux sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la limite des parcelles situées en bordure de voie ou espaces publics. Le volume principal pourra être complété par des volumes secondaires adossés (parallèles ou perpendiculaires à ce dernier).

Les dépendances :

Les bâtiments annexes indépendants de l'habitation tels que abri de jardin, serre, abri à bois, ou toute autre annexe, devront être implantés plutôt en fond de parcelle.

Elles seront :

- soit accolées à une construction existante ou au volume d'habitation ou d'activité, et dans ce cas, elles respecteront les alignements bâtis préexistants, et devront « s'accrocher » de manière à ne pas détériorer la cohérence architecturale ou être dans une continuité volumétrique
- soit implantées en limite de parcelle, ou en mitoyen et participer à la clôture.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre, ou sur une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à une des limites susvisées peuvent être admis. Ces retraits seront compris entre H/2 et 5 mètres, sans minimum (H = hauteur de la construction la plus haute).

Cas particuliers :

Piscines :

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées soit en limite de parcelle, soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

Les dépendances :

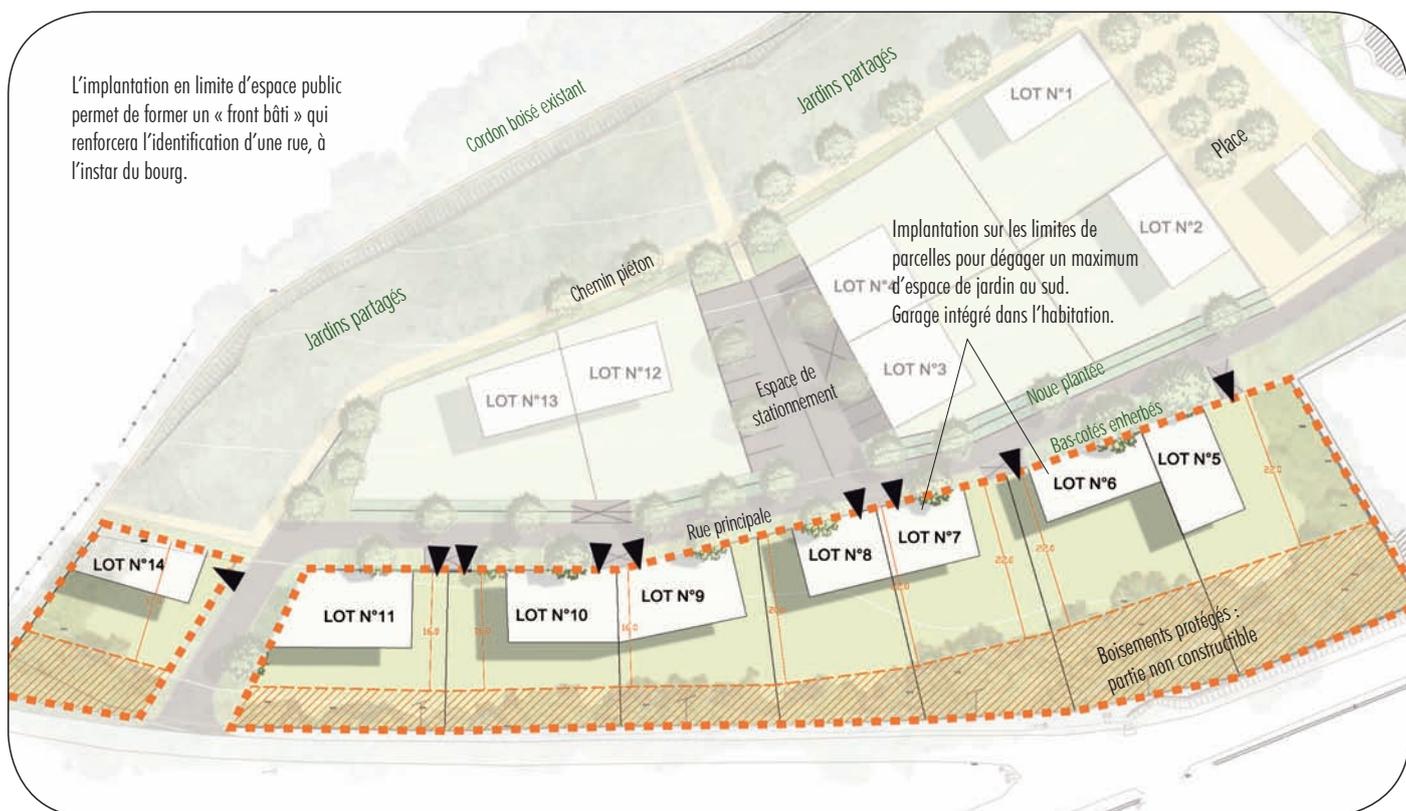
- elles seront soit accolées à une construction existante ou au volume d'habitation ou d'activité, et dans ce cas, elles respecteront les alignements bâtis préexistants,
- soit implantées en limite de parcelle ou en mitoyen et participer à la clôture.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction

Cas particulier : les parcelles en limite des boisements existants

Les parcelles de 5 à 14 possèdent une quantité importante d'arbres existants en limite Sud de propriété, formant le cordon boisé autour du quartier. Afin de préserver cette frange arborée, élément essentiel du paysage, les constructions devront être implantées en recul des boisements : l'implantation préconisée est celle qui se développe en limite d'espace public afin de dégager un maximum d'espace libre au sud de la parcelle. Seules sur les parcelles suffisamment longues (lot 5 à 8) un recul de 5m maximum est toléré.



2-Planter sa maison sur sa parcelle

Quelles sont les principales caractéristiques d'une parcelle dont l'accès est au nord ?

> Le choix de l'implantation de la maison sur ce type de parcelle est très facile et l'organisation de la maison sur le terrain est quasi optimale : l'accès nord permet de profiter d'un grand jardin au sud vers lequel s'ouvrira la maison, protégé de la rue par la façade nord de la maison. Coté nord pourront être disposés l'entrée, le garage, le cellier, etc, ainsi que les pièces de nuits. Néanmoins en fonction de l'organisation de la maison et des ambiances souhaitées, les orientations est et ouest pourront également être exploitées.

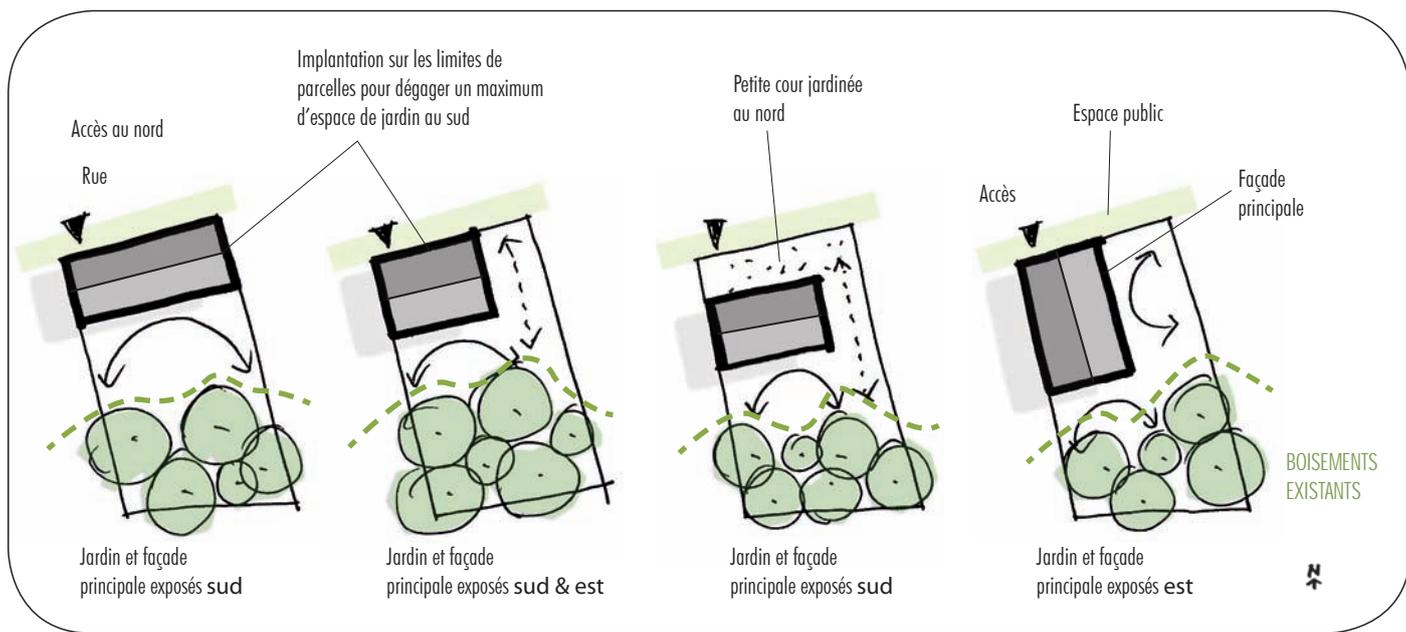
Quelles sont les zones d'implantation privilégiées sur la parcelle ?

> La partie nord du terrain, coté accès permettra une implantation « idéale » : plus la construction est implantée proche de la rue, plus le jardin au sud sera grand. Un jardin au nord est envisageable, il sera utilisé en saison estivale ou aura une autre fonction dans la vie de la maison (cour minérale pour garer une voiture, etc.). D'autre part, à l'échelle du quartier, cette densité de maisons construites autour d'une cour de desserte publique permet d'obtenir un effet de façade et de formaliser les limites de l'espace public. Ce type d'organisation est également un facteur de lien social par le rapprochement des habitations d'un coté et la relative séparation des jardins et des pièces de vie de l'autre.

Quelles sont les variables possibles ?

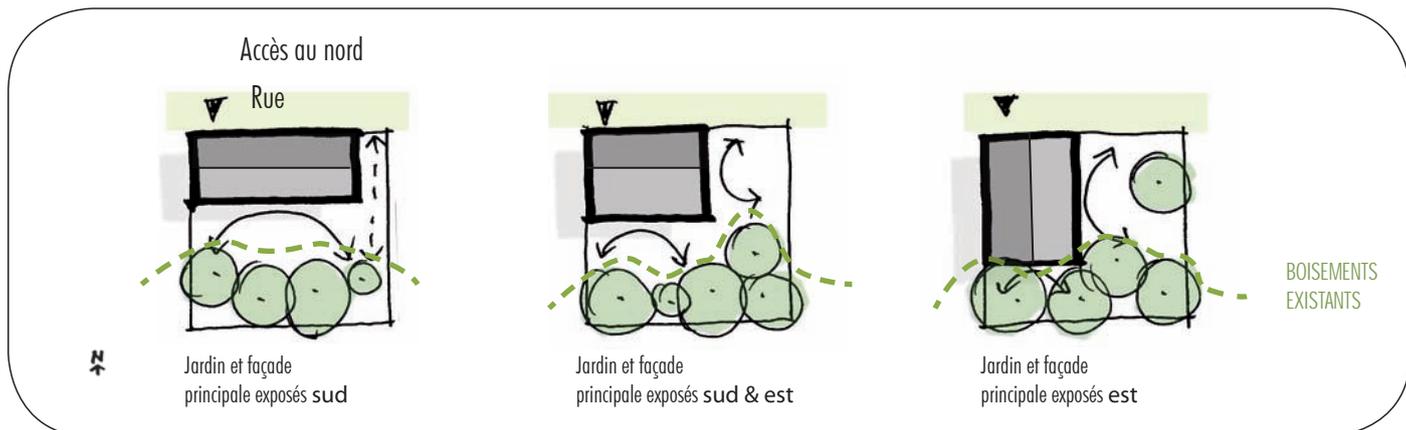
> En fonction des caractéristiques des terrains adjacents et du choix de partitionnement de la maison, l'implantation pourra se faire soit parallèle soit perpendiculaire à la rue (cf règlement du lotissement). Ceci induira des expositions différentes pour la maison et des variables dans l'organisation du jardin et des espaces de vie

Exemples d'implantations : > Parcelles de 5 à 8



Les implantations proposées favorisent les ouvertures sur le coté est de l'habitation mais pour chaque principe d'implantation, la position symétrique est possible en ouvrant sur le coté ouest.

> Parcelles de 9 à 14



PRECONISATIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES PARCELLES ACCES SUD



Rappel des prescriptions générales :

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(Compléments de l'article 6 du PLU)

Les constructions pourront s'implanter indifféremment en limite d'espace public ou à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement de cette dernière. Les terrasses non couvertes, les pare-vues et les clôtures sont admises en dehors des zones d'implantation.

Le faitage des volumes principaux sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la limite des parcelles situées en bordure de voie ou espaces publics. Le volume principal pourra être complété par des volumes secondaires adossés (parallèles ou perpendiculaires à ce dernier).

Les dépendances :

Les bâtiments annexes indépendants de l'habitation tels que abri de jardin, serre, abri à bois, ou toute autre annexe, devront être implantés plutôt en fond de parcelle.

Elles seront :

- soit accolées à une construction existante ou au volume d'habitation ou d'activité, et dans ce cas, elles respecteront les alignements bâtis préexistants, et devront « s'accrocher » de manière à ne pas détériorer la cohérence architecturale ou être dans une continuité volumétrique
- soit implantées en limite de parcelle, ou en mitoyen et participer à la clôture.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre, ou sur une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à une des limites susvisées peuvent être admis. Ces retraits seront compris entre H/2 et 5 mètres, sans minimum (H = hauteur de la construction la plus haute).

Cas particuliers :

Piscines :

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées soit en limite de parcelle, soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

Les dépendances :

- elles seront soit accolées à une construction existante ou au volume d'habitation ou d'activité, et dans ce cas, elles respecteront les alignements bâtis préexistants, soit implantées en limite de parcelle ou en mitoyen et participer à la clôture.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction



Quelles sont les principales caractéristiques d'une parcelle dont l'accès est au sud ?

> L'accès majeur à la parcelle impliquant le garage, le stationnement, l'entrée principale se fait sur la façade la mieux exposée, au sud et du côté du jardin (et donc les pièces de vie). L'enjeu de ce type de parcelle sera de développer un espace intime ouvert sur le jardin tout en combinant les éléments obligatoires de desserte.

Quelles sont les zones d'implantation privilégiées sur la parcelle ?

> Afin de profiter de l'exposition sud, l'habitation s'implantera en recul de l'espace public.

2 types d'implantations permettent alors d'optimiser la surface de la parcelle, conditionnées par le choix d'orientation et d'organisation de la maison :

- Pour une habitation orienté nord/sud, parallèle à la limite avec l'espace public, le nord de la parcelle sera privilégié afin de dégager un large jardin au sud. Le garage et les annexes seront implantés en front d'espace public afin de limiter la minéralisation du jardin au sud par la construction d'une voie de desserte jusqu'à la maison et de minimiser les nuisances d'un véhicule en confrontation avec le jardin. D'autre part la construction d'éléments (annexe, garage...) en interface entre l'espace public et le jardin permettra de renforcer l'intimité des pièces de vies ouvertes sur le jardin.

- Pour une habitation orientée vers l'est ou l'ouest, perpendiculaire à la limite avec l'espace public, la zone d'implantation propice se situera le long des limites séparatives. La maison sera donc construite en mitoyenneté et pourra être disposée à une distance plus ou moins importante de l'entrée sud. Elle disposera ainsi d'une entrée largement ouverte côté sud et d'un jardin latéral exposé est ou ouest : l'un agréable pour le soleil matinal et l'autre pour les soirées ensoleillées printanières. Le jardin au nord donnera un joli cadre aux pièces de nuit et de travail.

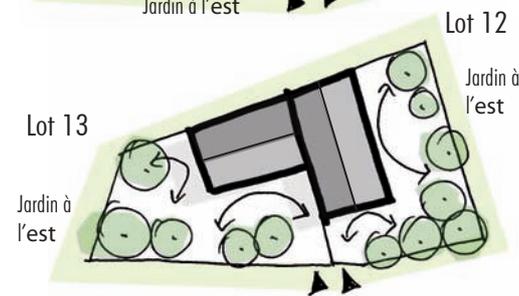
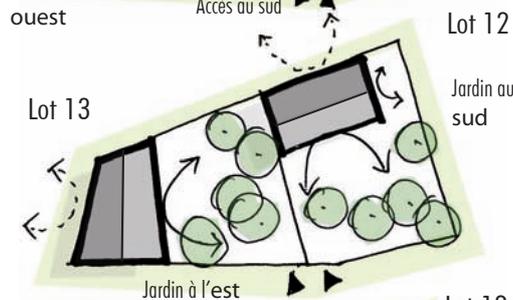
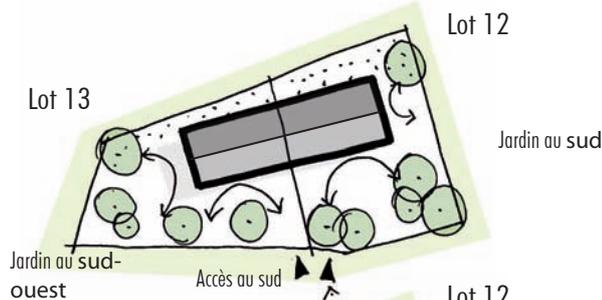
Exemples d'implantation :

> Parcelles 12 & 13

> Les 2 habitations sont implantées dans la partie nord de la parcelle afin de laisser une grande part au jardin dans la partie sud/sud-est, sur lequel s'ouvre la façade principale. Une bande de 5 m est conservée au nord afin d'y développer un petit jardin d'ombre en recul de l'espace public.

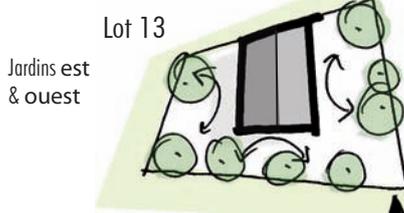
> L'habitation du lot 13 est disposée sur l'extrémité ouest de la parcelle afin que la façade principale et le jardin puissent profiter d'un espace le plus large possible orienté à l'est. Cette implantation permet néanmoins des ouvertures sur les autres façades, s'ouvrant sur les jardins partagés à l'arrière et sur la noue paysagère le long de la rue au sud.

> L'habitation du lot 13 est disposée sur l'extrémité nord-est de la parcelle afin que la façade principale et le jardin puissent profiter d'un espace le plus large possible et orienté au sud-ouest. Cette implantation permet néanmoins des ouvertures sur la façade nord, s'ouvrant sur les jardins partagés à l'arrière. L'implantation de la construction adjacente en limite de propriété ouest donnera de l'intimité au jardin puisque les façades principales de la maison voisine seront dirigées vers l'autre côté du jardin, à l'est.



> L'habitation du lot 12 est disposée sur l'extrémité nord-ouest de la parcelle afin que la façade principale et le jardin puissent profiter d'un espace le plus large possible et orienté au sud. Cette implantation permet également des ouvertures sur la façade est et sur la façade nord, s'ouvrant sur les jardins partagés à l'arrière.

> L'habitation du lot 12 est disposée sur l'extrémité nord-est de la parcelle en limite séparative afin que la façade principale et le jardin puissent profiter d'un espace le plus large possible et orienté à l'est. Cette implantation permet également des ouvertures sur les extrémités de la maison, s'ouvrant sur les jardins partagés à l'arrière et sur la noue paysagère au sud.



> Autre variante lot 13 : La maison peut être implantée au centre de la parcelle, en limite nord d'espace public afin de profiter d'une exposition majeure est-ouest. Dans ce cas, les jardins seront néanmoins plus petits que dans les propositions précédentes. Des ouvertures pourront également être créées sur les extrémités nord de la maison, donnant sur les jardins partagés.

PRECONISATIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES PARCELLES ACCES EST-OUEST



Rappel des prescriptions générales :

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(Compléments de l'article 6 du PLU)

Les constructions pourront s'implanter indifféremment en limite d'espace public ou à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement de cette dernière. Les terrasses non couvertes, les pare-vues et les clôtures sont admises en dehors des zones d'implantation.

Le faitage des volumes principaux sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la limite des parcelles situées en bordure de voie ou espaces publics. Le volume principal pourra être complété par des volumes secondaires adossés (parallèles ou perpendiculaires à ce dernier).

Les dépendances :

Les bâtiments annexes indépendants de l'habitation tels que abri de jardin, serre, abri à bois, ou toute autre annexe, devront être implantés plutôt en fond de parcelle.

Elles seront :

- soit accolées à une construction existante ou au volume d'habitation ou d'activité, et dans ce cas, elles respecteront les alignements bâtis préexistants, et devront « s'accrocher » de manière à ne pas détériorer la cohérence architecturale ou être dans une continuité volumétrique
- soit implantées en limite de parcelle, ou en mitoyen et participer à la clôture.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre, ou sur une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Néanmoins, lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale les justifie, des retraits par rapport à une des limites susvisées peuvent être admis. Ces retraits seront compris entre H/2 et 5 mètres, sans minimum (H = hauteur de la construction la plus haute).

Cas particuliers :

Piscines :

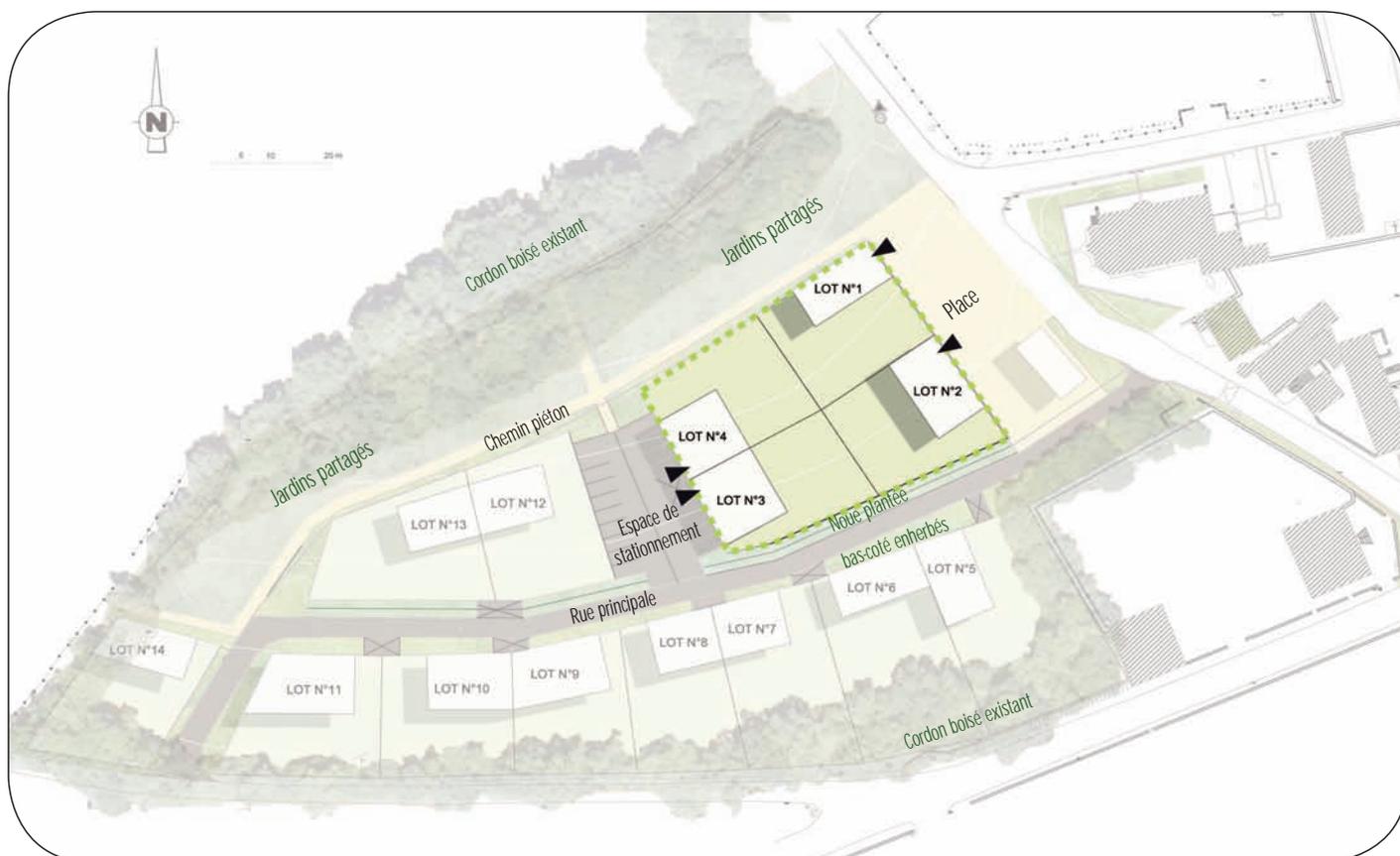
Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées soit en limite de parcelle, soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

Les dépendances :

- elles seront soit accolées à une construction existante ou au volume d'habitation ou d'activité, et dans ce cas, elles respecteront les alignements bâtis préexistants, soit implantées en limite de parcelle ou en mitoyen et participer à la clôture.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction



Quelles sont les principales caractéristiques d'une parcelle dont l'accès est est/ouest ?

> L'accès à l'est ou à l'ouest de la parcelle laisse de nombreuses possibilités d'implantation et d'organisation de l'habitation. L'habitation pourra disposer de 2 jardins exposés différemment.

Quelles sont les zones d'implantation privilégiées sur la parcelle ?

> Elles dépendront principalement du choix de l'organisation de l'espace à vivre, mais quelques principes permettent d'optimiser la surface de la parcelle :

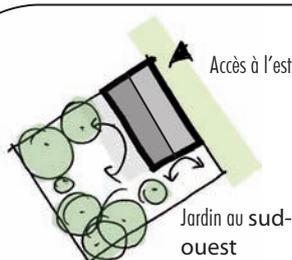
- une implantation parallèle à la voie d'accès (orientation est/ouest de la maison), sur la limite séparative nord afin de bénéficier de suffisamment de recul pour disposer d'ouvertures et d'un petit jardin/passage sur la façade sud en complément des façades est et ouest
- une implantation parallèle à la voie d'accès (orientation est/ouest de la maison) en limite de la cour d'accès afin de disposer d'un grand jardin sur la façade opposée
- une implantation parallèle à la voie d'accès (orientation est/ouest de la maison) au milieu de la parcelle mais avec toujours une façade accrochée sur la limite nord (ou sud si jamais l'environnement ne le permet pas) afin de profiter de 2 jardins : l'un exposé à l'est, l'autre à l'ouest.
- une implantation perpendiculaire à la voie d'accès (orientation sud de la maison) sur la limite séparative nord afin d'orienter la façade principale au sud.

Quelles sont les variables possibles ?

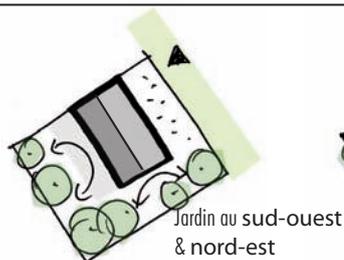
> En fonction des caractéristiques des terrains adjacents et du choix de partitionnement de la maison, l'implantation pourra se décaler. Ceci induira des cadrages différents pour la maison et des variables dans l'organisation du jardin et des espaces de vie.

Exemples d'implantation :

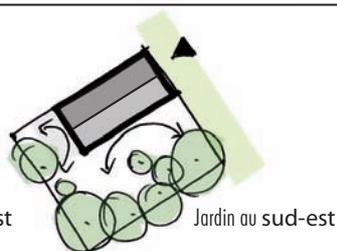
> Parcelles 1 & 2



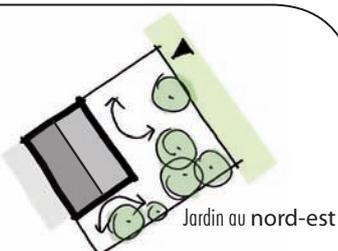
> La maison est implantée en limite de propriété afin de bénéficier d'un jardin de taille maximale coté sud-ouest et d'un recul important de la façade principale par rapport aux limites séparatives



> La maison est implantée en limite nord de propriété avec un recul de 5m coté est afin de profiter d'un grand jardin au sud-ouest et d'un petit jardin au nord-est, qui peut éventuellement se doter d'une place de stationnement supplémentaire

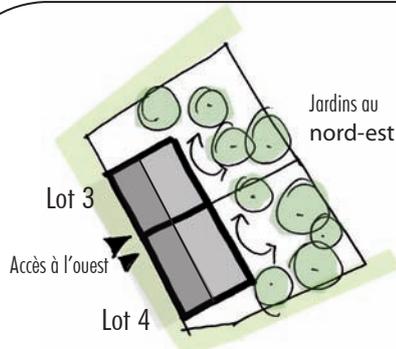


> La maison est implantée en limite de propriété au nord et à l'est et la façade principale est orientée au sud-est sur le jardin

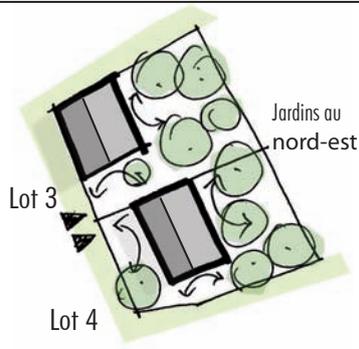


> La maison est implantée en limites nord-ouest afin de bénéficier d'un jardin de taille maximale coté nord-est. Dans cette solution le garage peut être détaché de la maison afin que l'espace circulé se limite à l'entrée de la parcelle

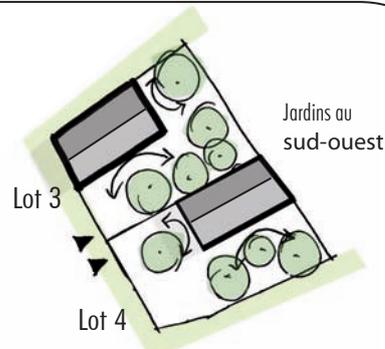
> Parcelles 3 & 4



> Les deux maisons mitoyennes sont implantées en limite de propriété coté accès afin de bénéficier d'un jardin de taille maximale sans vis-à-vis coté nord-est et d'un recul important de leurs façades principales par rapport aux limites séparatives



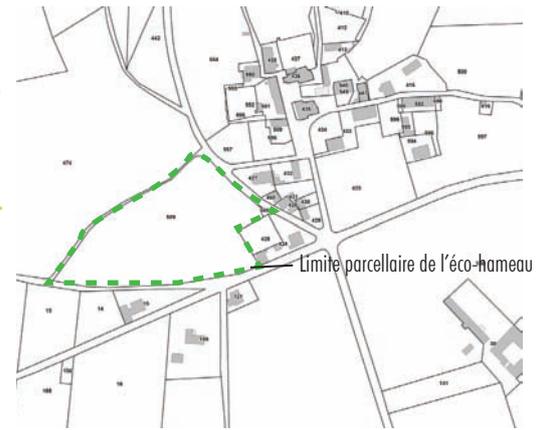
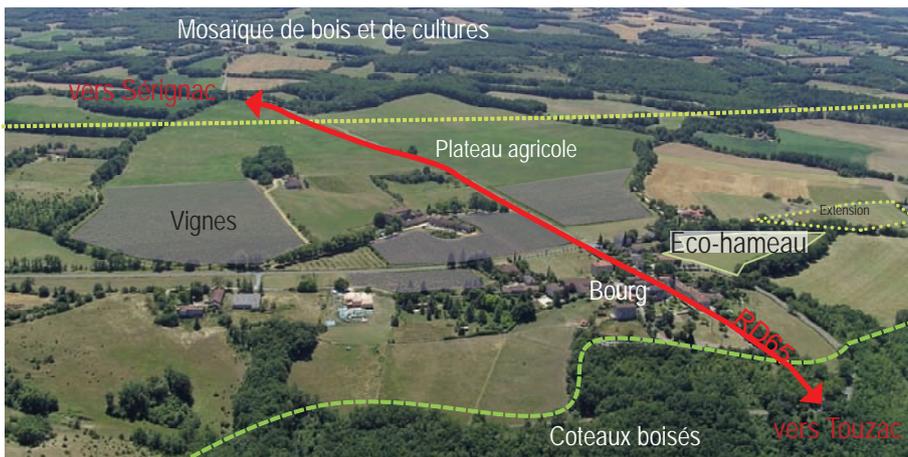
> La maison du lot 3 est implantée à l'extrémité nord-ouest de la parcelle afin de libérer un maximum d'espace pour le jardin au nord-est
 > La maison du lot 4 est implantée en limite nord de propriété avec un recul de 5m coté ouest afin de profiter d'un grand jardin au nord-est et d'un petit jardin au nord-est, qui peut éventuellement se doter d'une place de stationnement supplémentaire



> Les maisons implantées en limite séparative nord sont disposées en quinconces pour limiter les vis-à-vis. Les façades principales sur jardin sont orientées au sud-est. Les garages peuvent être mitoyens, construits en limites sud-ouest d'espace public

PRECONISATIONS POUR UNE BONNE INTEGRATION DANS LE PAYSAGE DU QUARTIER

- **S'inspirer de l'architecture locale**
- **Définir des volumes simples, choisir des matériaux**
- **Favoriser la qualité environnementale des constructions**
- **Aménager les limites séparatives**
- **Aménager l'espace du jardin en continuité du paysage**



> Habitats individuels et jardins



> La route principale du village et la place de l'église



> Murets de pierre sèche bordant les parcelles agricoles



S'inspirer de l'architecture locale ne veut pas dire copier ou recopier ce qui existe, mais observer ces constructions pour nourrir le projet à mettre en oeuvre ; comprendre les proportions, les volumes, les détails architecturaux, etc., pour nourrir la réflexion sur une création contemporaine.



Hauteurs maximales des constructions

Rappel des prescriptions générales :

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compléments de l'article 10 du PLU

Les hauteurs des volumes principaux :

Pour assurer une cohérence de volumétrie et avoir des volumétries intéressantes inspirées de l'architecture locale ancienne, les volumétries devront répondre aux règles suivantes :

- La volumétrie du corps principal des bâtiments devra obligatoirement respecter un rapport de proportion.
- Le rapport entre hauteur de façade et largeur du bâtiment, mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut, devra être égal ou supérieur à 0,5, avec une hauteur minimale de façade de 3,5 mètres mesurée à l'égout.
- La hauteur de façade des volumes principaux, mesurée à l'égout, doit s'élever sur une hauteur comprise entre 3,5 mètres, et un étage + combles (rez-de-chaussée, 1 étage carré et combles aménagés).

Ces hauteurs seront mesurées à partir du sol naturel avant construction et au point le plus défavorable, c'est-à-dire le plus haut dans la pente.

- Pour les bâtiments comprenant une toiture terrasse, même partielle, le sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie) sera compris entre 4 mètres et ne pourra pas dépasser 7,5 mètres.

Les règles générales du présent article pourront être modifiées pour des raisons justifiées notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Aspect des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Compléments de l'article 11 du PLU

GÉNÉRALITÉS

Les constructions nouvelles devront s'appuyer :

- soit sur le caractère architectural des constructions locales traditionnelles, et dans ce cas, en respecter les volumétries, les proportions et l'équilibre en façade ;
- soit sur ceux d'une architecture contemporaine et innovante intégrant les exigences environnementales.

Les pastiches ou copies d'architectures traditionnelles étrangères à la région sont interdits.

- Les dépendances doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emprise au sol du corps principal du projet devra être rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci devront être organisés de façon orthogonale c'est-à-dire de façon à former des angles droits.
- Toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités à plus ou moins 60 cm par rapport au niveau initial du sol naturel.
- les enrochements sont interdits.

TOITURES

- Les toitures à versant auront des pentes comprises supérieure à 45%
- Les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 80cm (sur le domaine privé).
- Les matériaux de couvertures seront la tuile terre cuite, couleur rouge vieillie (canal, canal grand moule, plate, tuile mécanique dite de « Marseille »), le zinc ou le bac acier façon zinc (à joint debout).
- Les tuiles noires sont interdites et les couleurs s'éloignant de celle de la terre cuite et les tuiles vernissées ne sont pas autorisées.
- Le sens du faîtage devra être parallèle à la plus longue façade (façade principale, généralement).

Pour les parties principales des constructions, les toits terrasses sont autorisés à conditions, soit :

- d'être accessibles aux habitants, ou
- d'être végétalisés, ou
- d'intégrer des panneaux solaires, ou
- de servir de stockage des eaux de pluie.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes, dépendances ou volumes de liaisons, mais devront être justifiées et faire l'objet d'une mise en œuvre soignée et d'une excellente insertion dans le site.

L'installation de panneaux solaires devra être « intégrée », c'est-à-dire en alignement ou dans le rythme de la façade et sans être un élément rajouté en surépaisseur et posé sur une partie de toiture.

Les souches de cheminée ne peuvent excéder 1,20 mètres de hauteur en saillie de toiture.

- Les paraboles devront être implantées le plus discrètement possible.

FAÇADES

Les façades peuvent être traitées :

- Soit en pierre naturelle apparente de provenance locale,
- Soit recouvertes d'un crépi rustique de chaux grasse, la teinte naturelle étant obtenue par la coloration des sables employés.

La finition préconisée pour le traitement général des façades sera l'enduit de coloris conforme aux teintes des façades locales anciennes (plus de 50 ans).

- Les teintes vives et toutes les tonalités d'enduit proches du jaune, de l'orange ou du rose sont prosrites.
- Les enduits seront de finition lissée, taloché ou gratté fin.
- D'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de s'harmoniser avec les coloris et la mise en œuvre des maçonneries locales. Par exemple, le bardage bois soit peint ou soit vieilli naturellement (grisé foncé), le béton banché, etc.
- L'imitation de matériaux tels que fausse brique, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, sont interdits.
- Le PVC est interdit pour les portes d'entrée, les sous-faces d'avant toit, les chéneaux et gouttières, les bandes de rives, les portes de garages, les portails et clôtures.
- Pour les maisons d'inspiration traditionnelle, les fenêtres auront une dominante verticale avec rapport largeur sur hauteur inférieure à 2/3.
- Les menuiseries présenteront des teintes traditionnelles autres que beige (le gris est autorisé). La couleur des menuiseries devra être en harmonie avec la couleur des enduits.

Les clôtures se feront dans la continuité des maçonneries des propriétés voisines, si elles sont implantées en limite de parcelle.

Sauf indications spécifiques, elles auront une hauteur comprises entre 1m et 1,6 mètres en limite avec les espaces publics et entre 1 et 2 mètres en limite latérale privée.

Les clôtures et portails en PVC et aluminium sont prosrits.

EN BREF...

- > **S'inspirer des volumétries et des formes du bâti historique existant**
- > **Privilégier un seul grand volume simple**
- > **Privilégier des matériaux locaux qui évoquent l'histoire du lieu**
- > **Profiter des bonnes orientations pour développer de grandes ouvertures**

Quelques références architecturales

Ces références sont données pour donner des idées et ne constituent en aucun cas des modèles



Baynes & CO _ Angleterre



Hermann Kaufmann _ Reinhof (Allemagne)



Julien Dumolard _ Meyrals (24)



Atelier provisoire + Pascale De Tourdonnet _ Castelner (64)



Stéphanie Neau _ St Julien de Concelles (44)



Philippe Bergès _ Thégra (46)



Pierre Audenat architecte, Espenel (26)



Pierre Enjalbal Architecte St Just sur Viaur (12)



Philippe Dubu Architecte - Tourcoing - maisons de ville



Jacques Boucheton, Treillières (44)

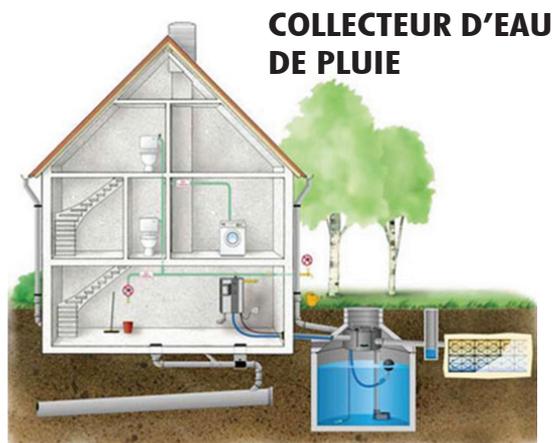


Atelier Correia et Associés, Architectes -Marigny l'église



Performance énergétique

Chaque logement devra remplir les critères de la RT2012 à savoir une consommation inférieure à 45 kWh/m²/an.



Gestion de l'eau

L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments régit l'usage des eaux de pluie.

Les eaux de pluies collectées peuvent être utilisées pour un usage intérieur à savoir évacuation des excréments et à titre expérimental et sous condition le lavage du sol.

Les réseaux alimentés par de l'eau pluviale doivent être entièrement indépendants du réseau d'eau potable de façon non équivoque.



COMPOSTEUR INDIVIDUEL

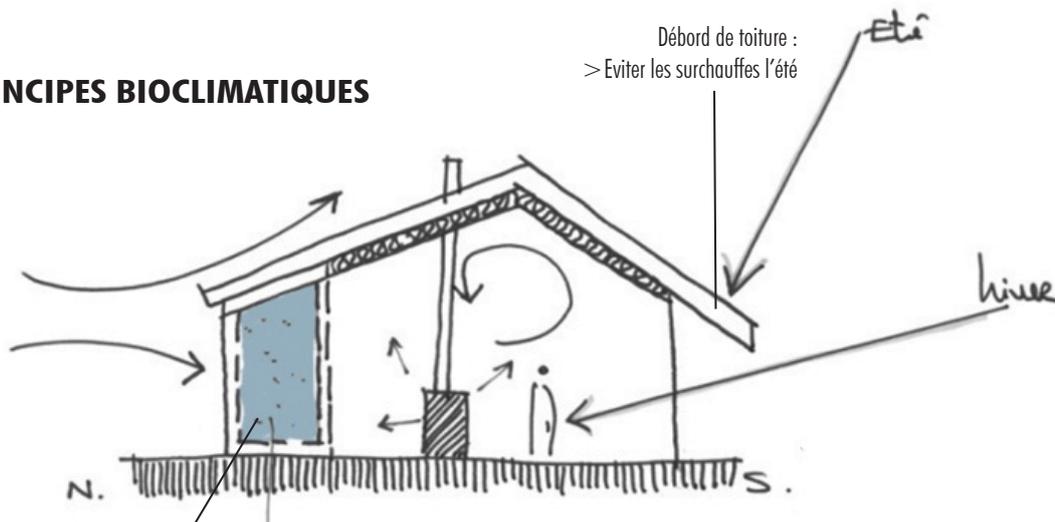
Gestion des déchets

La question d'un compostage individuel ou collectif se pose. Il peut se faire à l'échelle de la parcelle avec la distribution de composteur ou sur l'espace public à proximité des jardins partagés.

Principes bioclimatiques

Orienter sa maison en fonction de la course du soleil permet d'optimiser l'usage de l'énergie solaire et donc de réduire le recours à des systèmes énergivores. Les pièces de vie seront donc exposées au sud afin de bénéficier de la lumière naturelle et de la chaleur solaire, les pièces techniques seront de préférence au nord afin d'exercer une zone tampon.

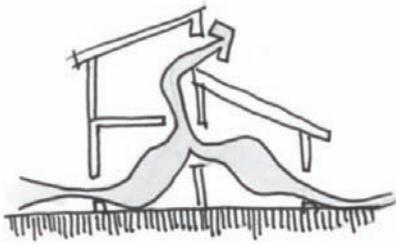
PRINCIPES BIOCLIMATIQUES



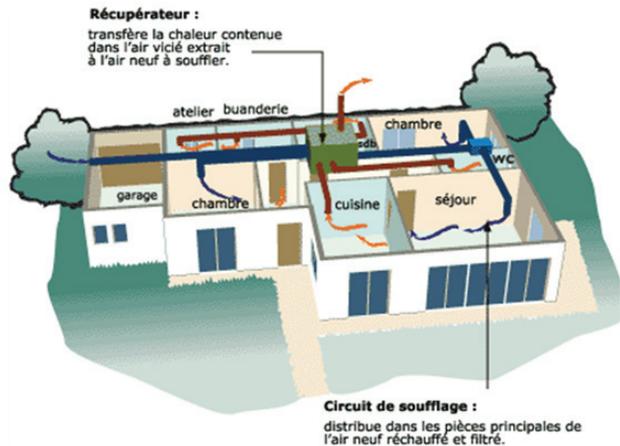
Espace tampon :
> Réduire les déperditions thermiques
> Se protéger des intempéries

Principe de VENTILATION NATURELLE :

l'air chauffé monte et est évacué par des ouvertures dans la toiture ou les pièces à l'étage



Des systèmes de protections sont à mettre en œuvre pour éviter les surchauffes estivales (auvent, brise soleil, volets, stores...). La ventilation naturelle est le moyen de ventiler le plus élémentaire. Celle-ci est basée sur le simple fait que l'air chaud monte et peut ainsi être évacué automatiquement par des ouvertures disposées à des endroits stratégiques. Elle ne nécessite donc aucun système mécanique et nous semble être à privilégier.

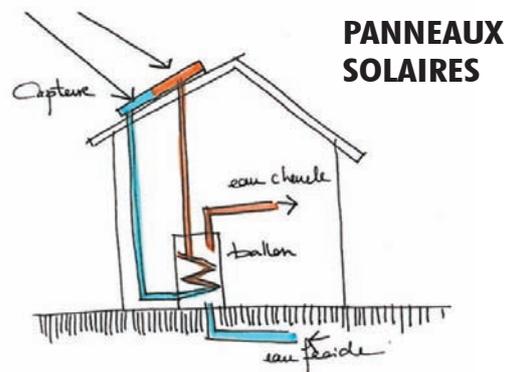
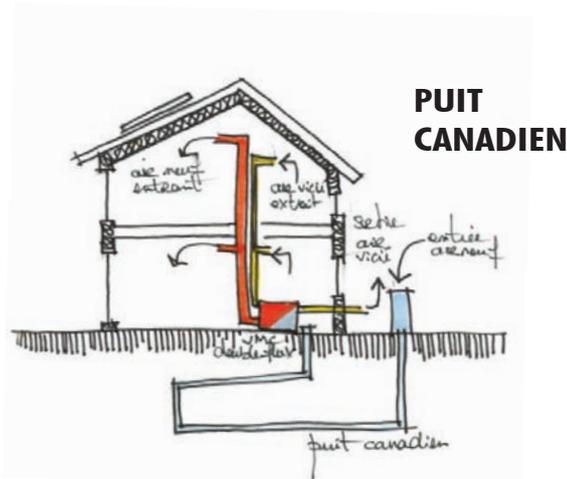


Les installations de ventilation mécanique contrôlée assurent une circulation permanente de l'air des logements. Le système double-flux permet de limiter les pertes de chaleur induites par la ventilation : il récupère la chaleur de l'air vicié extrait de la maison et l'utilise pour réchauffer l'air neuf filtré venant de l'extérieur. Une VMC double-flux est une ventilation permettant d'insuffler de l'air frais dans les pièces sèches (séjour et chambres, principalement) et de l'extraire dans les pièces humides de la maison (cuisine, salle de bain et WC, principalement), formant ainsi un circuit.

VENTILATION DOUBLE-FLUX

Energies renouvelables

L'énergie solaire thermique transforme le rayonnement solaire en énergie thermique ; cette énergie peut être utilisée directement pour chauffer la maison et produire de l'eau chaude sanitaire.



Référence d'un habitation intégrant des panneaux solaires sur le toit Karawitz architectes, Bessancourt



Dans le cas des panneaux solaires et/ou photovoltaïques, il est important de les inscrire dans le dessin de l'architecture de la maison



Clôtures : rappel du règlement de lotissement

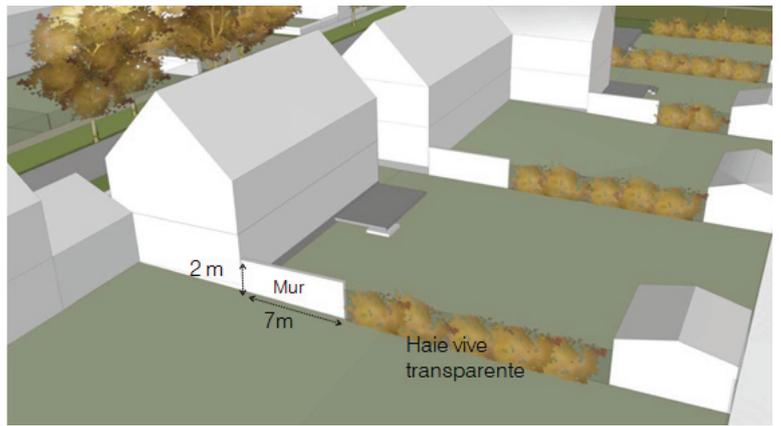
Les clôtures en limite d'espaces publics :

- elles ne sont pas obligatoires
 - elles seront soit en pierre (muret de pierre sèche, à l'image de ceux existants dans le village) ou en bois et correspondront aux modèles ci-dessous :
 - Les portails seront en bois (dessins identiques ou approchant) avec piliers de 30cm maximum de côté. Des clôtures type « ganivelle » pourront aussi être mises en place.
- Des portails en métal fin (profilés équerres, tubes ou Té) pourront être autorisés.

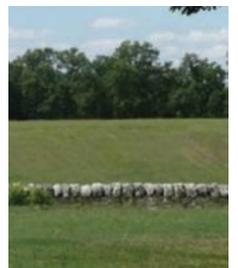
Bois : Finition brute (vieillessement naturel et non traité) ou lazuré à la chaux - finition d'aspect gris argenté. Les peintures de clôtures et portails de couleurs sont interdites.

Les clôtures en limite séparatives :

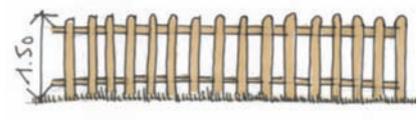
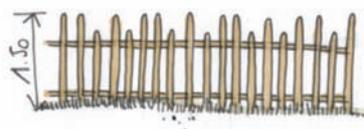
- elles ne sont pas obligatoires
- dans le cadre d'une implantation du bâti en limite séparative, il sera possible de construire un mur dans l'alignement du mur mitoyen de 1,80m max de hauteur sur 5m max de longueur qui pourra être complété d'une haie vive (doublée d'un grillage si besoin) > voir schéma. Le mur sera de même facture que celui de la maison. Les clôtures se feront dans la continuité des clôtures ou maçonneries des propriétés voisines.
- les clôtures seront traitées de haies libres et variées (de préférence d'1/3 d'essences persistantes et de 2/3 d'essences caduques), présentant un développement limité à 3 m. Elles pourront être doublées d'un grillage type grillage acier galvanisé maille carré, dit « grillage à moutons » ou de grillage noué ou à « poules » maintenu sur poteaux en bois ou acier, d'une hauteur maximum de 1,5 mètre.



Murets pierre : des lignes dans le paysage



Clôtures bois : références



Ganivelles bois



Ganivelles bois + charmes



Haie d'osier vivant tressé



Clôture transparente contreplantée d'une haie



Liste non exhaustive d'arbustes de haies champêtres, en continuité des haies réalisées dans le quartier

Dans le cas des plantations de haies nous proposons une liste non exhaustive d'arbustes. Celle-ci s'inspire à la fois des végétaux présents dans le paysage alentour et des végétaux échappés des jardins. Cette palette végétale d'arbustes est déjà présente dans le village.

LORSQUE L'ON PLANTE UNE HAIE

Ce qu'il faut retenir :

- favoriser la diversité des essences végétales (biodiversité)
- planter des végétaux pour leur fleur, leur fruit (comestible ou pour les oiseaux), leur feuillage (caduc, marcescent, persistant)...
- choisir des végétaux en fonction des périodes de floraison, des couleurs automnales afin d'avoir une haie qui change d'aspect, d'ambiances en fonction des saisons...
- lors de la plantation, faire une fosse de plantation en rigole, apporter des amendement naturel (fumier, compost...), décompacter le fond de fouille et une fois planté, protéger le pied par un paillage de copeaux de bois pour limiter l'arrosage. Eviter le désherbage.

EXEMPLES DE HAIES CHAMPÊTRE EN PORT LIBRE



Corylus avellana _
Noisetier



Phillyrea angustifolia _
Filaire à feuille étroite



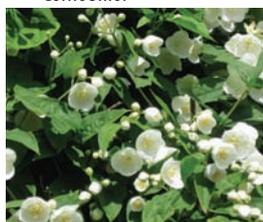
Rosa canina _
Eglantier



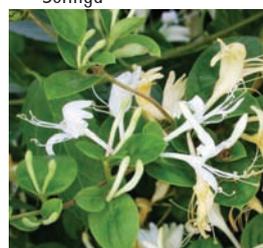
Crataegus monogyna _
Aubépine



Buxus sempervirens _
Cornouiller



Philadelphus coronarius _
Seringa



Lonicera caprifolium _
Chèvrefeuille (grimpante)



Ligustrum vulgare _
Troène



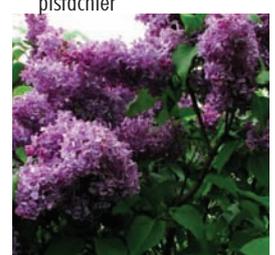
Cornus sanguinea _
Cornouiller sanguin



Rhamnus alaternus _
Nerprun alaterne



Pistachia terebinthus _
pistachier



Syringa vulgaris _
Lilas



Viburnum lantana _
Viorne



Sambucus nigra _
Sureau noir

L'importance de la haie diversifiée

HAIE CADUQUE CONTINUE :

arbres et arbustes de différentes essences



Attraction des insectes pollinisateurs qui permettent de générer la floraison des arbres, arbustes, massifs, plantes du potager....

Donne de l'intimité au jardin et à l'habitation

Effet de «microclimat» par la diminution des vents et l'apport d'ombre et de fraîcheur en été

Permet de diminuer l'arrosage des plantes adjacentes (massifs, pelouse)

> Choix d'une haie champêtre pour son aspect moins monotone que la monospécifique (couleurs, tailles, floraison et feuillages différents), sa plus grande résistance aux maladies, et pour son port libre qui limite l'entretien en comparaison des « haie-murs ».

Palette végétale d'arbres non exhaustive (sujets d'âge moyen) en continuité de ceux plantés dans les espaces paysagers du quartier



Acer campestre



Tilia platyphyllos

Le choix d'un arbre n'est pas uniquement lié à son aspect esthétique. Pour un développement optimal il est nécessaire de choisir une essence adaptée au milieu (terrain sec et calcaire). Le plus simple est d'observer la flore locale et de choisir des essences déjà présentes dans les espaces naturels environnants. La palette d'arbres présenté ici constituera la trame boisée du quartier : vous les retrouverez le long des chemins, des fossés... Vous pouvez donc vous en inspirer pour vos propres plantations.



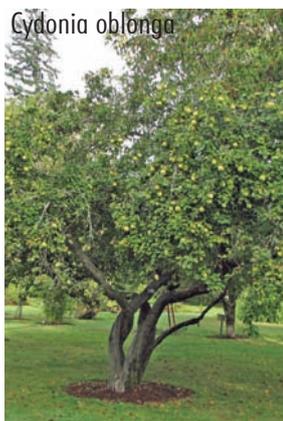
Fraxinus excelsior



Quercus ilex



Quercus pubescens



Cydonia oblonga



Prunus avium



Sorbus aria



Sorbus aucuparia

Habitat coopératif, habitat partagé, habitat groupé, co-habitat, autopromotion, habitat collectif... autant de dénominations pour apporter une réponse à la fois globale et individuelle au besoin d'habitat.

Il s'agit dans la majorité des cas d'un groupe de constructions (traduction littérale de l'allemand baugruppen d'où ils tiennent en partie leur origine) porté par un collectif de futurs propriétaires qui s'unissent pour faire appel à un architecte/maître d'œuvre afin de concevoir ensemble un lotissement d'habitation collectif.

A l'inverse on pourra également trouver les éco-lotissements d'architecte & paysagistes qui cherchent à rassembler en « groupe de construction » plusieurs futurs propriétaires autour d'un projet déjà conçu, comme c'est le cas à Lacapelle Cabanac.

% SUR LE MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION

	Promotion Conventiennelle	Auto-promotion (sans AMO)	Autopromotion accompagnée (présence d'une AMO)	Habitat participatif avec promotion déléguée
Ecologie	Achat classique à un promoteur en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (aujourd'hui certains projets de promotion incluent des ateliers participatifs).	Le groupe a les compétences en interne pour porter intégralement la maîtrise d'ouvrage.	Le groupe s'appuie sur un ou plusieurs assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour coordonner le projet et/ou intervenir sur des sujets techniques.	Le groupe signe un Contrat de Promotion Immobilière et confie la maîtrise d'ouvrage à un tiers dans la phase de construction sur la base d'un programme et d'un permis de construire.
Charges foncières	15,38	14,38	14,38	14,38
Coût de construction	58,35	64,4	61,9	58,35
dont Travaux	51,2	53,7	52,2	51,2
dont Provisions pour imprévus	2,6	4	3	2,6
dont Frais de Maîtrise d'Œuvre	5	6	6	5
Frais de gestion du projet	2,27	1	1	1
Assurances	2,5	3	2,8	2,5
Maîtrise d'ouvrage / CPI / AMO	6	0	5	5
Frais financiers et Garanties	2,5	2	1,5	2
Commercialisation	3	0	0	0
Ateliers de maîtrise d'usage	0	0	3	0
Marge bénéficiaire	10	0	0	8
Economie TTC (19,6%) par rapport à un montage classique (%)		17,6	11,86	9,89

Références

Références d'éco-hameau dans le sud ouest

- Eco-Hameau de Verfeil sur Seye (82)
- Habitat Groupé du Canal, Ramonville (31)
- Alter-habitat Lislois, l'Isle Jourdain (32)

Auto-constructeurs, formations habitat alternatif

- <http://lamaisondeluceetdavid.over-blog.fr/>
- <http://paillesifou.over-blog.com>
- <http://papaye16.canalblog.com/>
- <http://www.habitatvegetal.com>

Les réseaux habitats participatifs, constructions éco

- Eco habitat groupé <http://www.ecohabitatgroupe.fr/>
- Association HABICOOP <http://www.habicoop.fr/>
- Réseau d'autoconstructeur d'habitat et de maison en bois et autre matériaux naturels <http://rahmabaman.free.fr>
- Réseau interrégional de l'Habitat Groupé <http://www.habitatgroupe.org>

Réunions, médiation, rencontre sur le site



Création des potagers/vergés partagés, construction des murets



Mise en place d'un système de phytoépuration



	Niveau d'ambition 1	Niveau d'ambition 2	Niveau d'ambition 3
Ecologie	Bâtiment basse consommation	Bâtiment passif	Bâtiment à énergie positive
Participation	Vente en l'état future d'achèvement Peu de participation	Participation à la définition du programme architectural Finitions	Définition complète du programme architectural Auto-construction éventuelle
Gestion	Copropriété classique Association de locataires	Aménagements des statuts juridiques existants en statuts «coopératifs»	Coopérative d'habitants : propriété collective, gestion selon le principe «une personne = une voix»
Mutualisation	Espaces communs inférieurs à 5% de l'ensemble du programme	Espaces communs compris entre 5 et 10%	Plus de 10% d'espaces communs
Mixité sociale	Même statut d'occupation Locataire ou accédant	Locataire et accédant	Tout type de statuts d'occupation et de financements

Adapté de Camille Devaux, Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif, FNSCHLM, 2011

Sources tableaux schémas : Le livre blanc de l'habitat participatif 2011, coordination et rédaction : Anne-Laure Euvrard, Eco-Quartier Strasbourg

Construction des maisons : collaboration entre habitants, formation avec des intervenants extérieurs pour la mise en oeuvre d'éco-matériaux, de pratiques alternatives, ...



Mise en commun/partage des compétences



OBJECTIFS & AVANTAGES DE LA DÉMARCHE :

- bénéficier d'un logement abordable (réduction des intermédiaires, la suppression des frais de commercialisation, mise en commun des dépenses du chantier, etc.),
- compter sur ses futurs voisins pour élaborer un projet commun
- programmer et concevoir ensemble un lieu où l'on va habiter tout en étant adapté à ses besoins
- mutualiser et partager des espaces de vie
- privilégier une construction écologique et durable.

Dans le cas présent, le groupement de propriétaires peut se limiter à la construction mutualisée de 2 maisons mitoyennes afin de réaliser des économies autant au niveau de la conception que du chantier et pour l'intérêt thermique par la réduction des surfaces bâties en contact avec l'extérieur, ou se grouper en plus importantes entités afin d'acquérir 4,5,6...voire 14 parcelles et développer un projet d'ensemble suivant les grandes lignes définies dans le permis d'aménager. Dans ce dernier cas la commune de Lacapelle Cabanac pourra aider les futurs

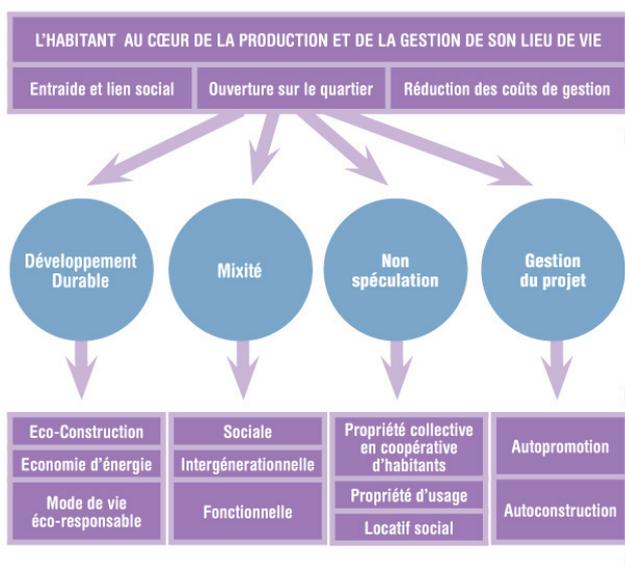
habitants dans la mise en place du projet.

Longtemps difficilement accepté et juridiquement compliqué, l'habitat participatif est au programme du prochain projet de loi Urbanisme et Logement (communiqué de presse du 28 mars 2013, Ministère de l'égalité des territoires et du logement), présenté en juin 2013 au Conseil des ministres :

«[...] inscription dans le projet de loi urbanisme et logement, de deux types de sociétés d'habitat participatif : les sociétés d'autopromotion et les coopératives d'habitants. Cette reconnaissance institutionnelle et législative de l'habitat participatif est essentielle : elle va permettre de confirmer la légitimité et de développer ce secteur innovant et porteur de valeurs essentielles comme la non spéculation, la solidarité, la mixité sociale, l'habitat sain et écologique, la mutualisation d'espaces et de ressources.»

Extrait du site internet de l'Agence régionale de l'environnement de Haute-Normandie
<http://arehndoc.blogspot.fr/2013/04/habitat-groupe-et-participatif.html>

LES DIFFÉRENTS ENJEUX ET VALEURS PORTÉS PAR LE MOUVEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF



VALEURS SOCLES DU MOUVEMENT

VALEURS ET CHOIX PROPRES À CERTAINS GROUPES OU ASSOCIATIONS

SELON UN SONDAGE DE MAI 2011, 01 LES FRANÇAIS SONT MAJORITAIREMENT PRÊTS À PARTAGER AVEC LEURS VOISINS :

- un espace vert (58%) ;
- une salle de jeu pour les enfants (55%) ;
- un garage (53%) ou un espace communautaire (52%).

Un tiers des Français se déclare potentiellement intéressé par le principe de l'habitat groupé coopératif (32%).

Ils sont 44% parmi les jeunes et les cadres.

Changer les habitudes, adapter les modes de consommation et les modèles économiques demandera toutefois un fort investissement des citoyens, des professionnels et des institutions.

01
 SONDAGE HARRIS INTERACTIVE
 pour la société de promotion
 immobilière Géoma, mai 2011

Exemple : Le Hameau des Buis (07)

« Le Hameau des Buis est un lieu de vie et d'accueil autour d'une école, sur une base vivrière agricole dans le sud de l'Ardèche. Il comprend une vingtaine de logements, du studio au T4, entièrement conçus de manière bioclimatique à base de matériaux écologiques. Chaque bâtiment, très soigneusement isolé, bénéficie du chauffage solaire direct, de double vitrage, de l'eau chaude sanitaire solaire, de la récupération des eaux pluviales, de toilettes sèches... Le Hameau des Buis est lauréat de la subvention régionale Prébat pour les bâtiments à très hautes performances énergétiques. Certains espaces et matériels domestiques sont

mutualisés (laverie, auto-partage...). L'école accueille une cinquantaine d'élèves et prend sa place dans un mas traditionnel ardéchois entièrement rénové de manière bioclimatique. D'autres espaces sont réservés à l'accueil des volontaires et aux nécessités du lieu (ateliers, menuiserie...). La ferme comprend de petits élevages (chèvres, poules, cochons, poneys...), un verger et quelques petits jardins potagers cultivés en agroécologie. »

Extrait du site internet : www.la-ferme-des-enfants.com/



Élévation d'Aurora, dernier bâtiment du Hameau des Buis en construction, un des premiers bâtiments français à étage en isolation ballots de paille

Sources photos & plan : <http://www.la-ferme-des-enfants.com/>



Vue sur le poste de sciage à l'entrée du Hameau. Le bois est une ressource locale qui vient du département



Vue du Hameau en avril 2011



Exemple : Eco-hameau d'Andral (46)

«L'éco-hameau d'Andral était en gestation depuis plusieurs années déjà ... Sa conception était en germe dans les cervelles de chacun de ses membres bien avant qu'ils se rencontrent ... Mais alors, nos rêves de solidarité, de préservation de l'environnement, de résistance à un modèle politico-économique générateur de destruction des ressources, d'individualisme et de frustration n'avaient aucun lieu pour éclore. Grâce à Sylvain et Michelle, qui ont parcouru la région Midi-Pyrénées de long en large, nous avons maintenant un espace magnifique où peuvent prendre racine et croître toutes nos aspirations à un autre mode d'habitat et de vie.

25 maisons bio-climatiques individuelles, une maison commune et des équipements collectifs vont ainsi voir le jour sur un terrain constructible de 1,5 ha. Des potagers, des vergers et d'autres cultures vivrières valoriseront les 7 ha de terres agricoles qui entourent la zone constructible. L'habitat groupé est pensé de manière à réduire son impact environnemental et favoriser le lien social. D'où la réflexion du groupe à des projets professionnels pouvant s'implanter sur le territoire.

Aujourd'hui, se sont trente et un adultes et onze enfants qui construisent ce lieu de vie. Ils en fondent les bases sur la mixité sociale et intergénérationnelle, la solidarité et l'entraide, la

mutualisation des moyens, le respect. Par leur fonctionnement démocratique et une démarche citoyenne active, laïque et non-violente, les futurs habitants de l'éco-hameau d'Andral veulent forger une alternative à la mondialisation libérale.»

Extrait du site internet : ecohameaudandral.over-blog.org

Sources photos & plan : <http://ecohameaudandral.over-blog.org/>

Construction de l'éco-hameau



Plan de principe de l'aménagement



Exemple : Les Amanins, centre agroécologique (26)

« Le projet des Amanins est né en 2003 de la rencontre de 2 hommes : Michel Valentin et Pierre Rabhi.

Michel Valentin, chef d'entreprise performant, amorce dans un moment sensible de sa vie une réflexion quant à la pertinence d'un fonctionnement où le travail et la production sont les seules valeurs importantes et l'argent, l'unique monnaie d'échange. Cette vie, tournée vers le tout économique lui apparaît soudainement vide de sens. Issu d'une famille d'agriculteurs, Michel entretient un lien fort avec la terre qu'il continue de cultiver pendant son temps libre. Les deux composantes de son héritage familial, d'un côté la terre de l'autre le commerce ne s'harmonisent plus. Le

désir de redonner du sens à son action se fait ressentir.

Pierre Rabhi, agronome et philosophe depuis de nombreuses années alerte l'opinion publique, par des conférences et de nombreux livres, sur un contexte écologique et humain très alarmant. Riche de ses pratiques agricoles et de sa vision philosophique, il propose à travers l'agro-écologie une éthique de vie et une pratique agricole accessible à tous, respectueuse de la terre et de l'homme.

Les échanges entre ces deux hommes, sont à l'origine du projet des Amanins. Rapidement Isabelle Peloux, compagne de Michel Valentin, s'associe au projet avec son expérience de l'écologie relationnelle. Tous les trois se

sont centrés autour d'une association et d'un pari : celui de réconcilier écologie et économie. Ils ont abouti à la double question fondamentale :

« Quelle planète laisserons-nous à nos enfants et quels enfants laisserons-nous à la planète ? »

Jusqu'à son décès en mai 2012, Michel Valentin a oeuvré au quotidien pour que naisse et se développe le projet des Amanins. Depuis son départ, l'équipe continue d'honorer son action en portant avec énergie et volonté la structure qu'est devenue les Amanins.»

Extrait du site internet : <http://www.lesamanins.com/presentation>

Sources photos & schéma : <http://www.lesamanins.com/presentation>



La ferme



Le dîner à la ferme



Accueil d'animations telles que des conférences



Organisation du centre