

# CAHIER DE CONCEPTION

ACCOMPAGNEMENT DE  
VOTRE PROJET DE CONSTRUCTION

**LE DOMAINE DE LA SOIVRE**  
LA ROCHE-SUR-YON



APPROCHE ARCHITECTURALE, URBAINE,  
PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

**SIPO**  
*Philarm*  
AMÉNAGEMENT IMMOBILIER



## PRÉAMBULE

Le Cahier de conception est un outil pratique et pédagogique. Il a été élaboré par l'urbaniste du lotissement du *Domaine de la Soivre* où vous désirez construire votre maison.

Aussi personnel soit-il, votre projet de construction fait partie d'un ensemble. Il contribue à rendre cohérent et harmonieux l'environnement dans lequel il s'insère. En effet, **notre cadre de vie est affaire de tous et sa qualité passe par l'assemblage de chaque projet individuel.**

Ce Cahier a été pensé pour vous aider à mieux comprendre les mécanismes parfois complexes de la construction d'une maison individuelle, qui plus est dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Prenez-le comme un guide qui vous accompagnera pas à pas au fil des étapes. Il vous aidera à poser les bonnes questions et à comprendre l'intérêt du VISA architectural et paysager comme élément indispensable de l'obtention du Permis de Construire.



# SOMMAIRE

<b>01/ LE SUIVI DU PROJET</b>	<b>p.7</b>
LA DÉMARCHE	
1-1 / Les différents acteurs : qui fait quoi ?	p.7
1-2 / Bien choisir le concepteur de votre projet	p.8
1-3 / Les outils du Cahier de Conception	p.9
1-4 / <b>Le processus de VISA : les 4 étapes à suivre</b>	<b>p.10</b>
<b>02/ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>p.11</b>
LE DOMAINE DE LA SOIVRE	
2-1 / Un lotissement à l'interface entre ville et campagne	p.11
2-2 / Un équilibre entre constructions et présences végétales	p.12
2-3 / Le développement d'un habitat diversifié	p.13
<b>03/ CONCEPTION DE VOTRE PROJET</b>	<b>p.14</b>
LES OUTILS DU CAHIER DE CONCEPTION	
3-0 / Avant de commencer	p.14
3-1 / <b>Les fiches thématiques</b>	<b>p.15</b>
3-2 / <b>Les plans de lot</b>	<b>p.37</b>
3-3 / Le plan général de prescriptions urbaines et paysagères	p.38
3-4 / Le plan général d'hypothèses	p.39
3-5 / La grille de conception et de validation : le suivi de votre projet	p.40
<b>ANNEXES</b>	
Le Plan de prescriptions du lot	
Le Pan d'hypothèse du lot	



# 01 / LE SUIVI DU PROJET

## LA DÉMARCHE

### 1-1 / LES DIFFÉRENTS ACTEURS : QUI FAIT QUOI?

#### VOUS, L'ACQUÉREUR

Principal acteur du projet, **vous choisissez votre terrain selon différents critères qui répondent à vos attentes.** Votre projet de maison s'organise selon vos besoins et dans le respect des documents réglementaires, notamment le PLU de la commune et le plan de prescriptions du lot.

*• Vous devez vous assurer de vous être procuré l'ensemble de ces documents et prendre en compte les contraintes qu'ils fixent.*

#### LA VILLE, LA ROCHE-SUR-YON

La ville ambitionne de fabriquer pour vous un **cadre de vie confortable.** A ce titre, elle porte une vision globale de l'opération et veillera à l'obtention du VISA avant l'instruction des Permis de Construire.

#### L'AMÉNAGEUR, SIPO PHILAM

L'aménageur est à l'initiative du projet d'aménagement global. Il est le vendeur du terrain que vous projetez d'acheter et votre **interlocuteur privilégié.** Il vous fournit un certain nombre de documents qui viennent en complément des documents d'urbanisme réglementaire de la commune.

*• Dans le but de vous garantir un environnement de qualité, il vous invitera, dès le début de vos démarches, à prendre contact avec l'urbaniste du lotissement.*

#### L'URBANISTE, MILLE ARCHITECTES

Missionné par l'aménageur, l'urbaniste fait partie de l'équipe de concepteurs qui a élaboré le projet d'aménagement du *Domaine de la Soivre.* **Le rôle de l'urbaniste est de vous présenter votre futur cadre de vie, la façon dont il a été conçu et de préciser les qualités générales et particulières attendues sur le quartier.** C'est l'un des objectifs de ce présent Cahier.

L'urbaniste vous accompagne dans votre processus de conception et vous aide à prendre conscience que **votre projet fait partie d'un ensemble.**

Il a une **mission de suivi et de conseil et de VISA des projets des constructions individuelles et collectives.** Il s'assure ainsi que chaque projet respecte les différents documents qui composent le Cahier de Conception.

#### VOTRE CONCEPTEUR

Il est un professionnel de la conception et de la construction que vous choisissez et qui vous accompagnera tout au long de votre projet.

Il analyse les différents éléments du Cahier de Conception, les documents d'urbanisme réglementaire et **vous aide à définir un programme adapté au regard de vos besoins, du terrain, des règles et de votre budget.**

## 1-2 / BIEN CHOISIR **LE CONCEPTEUR** DE VOTRE PROJET

### VOUS

Vous devez vous entourer de professionnels pour la réalisation de votre maison. Vous avez le choix entre un architecte, un maître d'œuvre et un constructeur. Il doit vous aider à **définir votre programme et ses limites en prenant la mesure de toutes les données et de toutes les contraintes existantes**, qu'elles soient contextuelles (site, paysage, étude de sol, topographie, orientation...), réglementaires ou financières. Il vous assiste au cours des échanges avec l'urbaniste, MILLE Architectes, et fournit les éléments attendus jusqu'à l'obtention du **VISA architectural et paysager**.

### LE CONCEPTEUR

**Un projet de maison individuelle est important dans ce qu'il engage sur le plan affectif et financier. Il est indispensable de bien s'entourer pour la conception et la réalisation de votre projet.**

#### • L'ARCHITECTE

L'architecte est un professionnel de la maîtrise d'œuvre qui est également formé sur les questions de qualité architecturale et environnementale du bâti. Son **recours est obligatoire pour les projets dont la surface est supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>**. Il sera apte à vous proposer un projet personnalisé en fonction de vos contraintes et de vos envies dans une démarche respectueuse de l'environnement. Sur le chantier, l'architecte pourra également coordonner le travail des entreprises. Sa mission peut être totale ou partielle, de l'étude de faisabilité jusqu'à la réception des travaux. **Pour des solutions innovantes, les petits budgets peuvent aussi faire appel à un architecte.**

#### • LE CONSTRUCTEUR

Le constructeur est une entreprise qui réalise des projets à partir de modes constructifs et de matériaux spécifiques parfois déterminés par un catalogue. Le constructeur de maison individuelle construit, **sur cette base, des maisons en fonction des souhaits de ses clients et de leur budget**. Sa mission couvre l'ensemble du projet (fonction juridique, technique et commerciale de l'opération).

#### • LE MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre est un technicien du bâtiment qui réalise des **projets simples de construction**. Il est désigné par son client pour assurer le bon déroulement du projet de maison individuelle conformément au contrat qui les lie. Le maître d'œuvre est responsable des choix techniques inhérents à la réalisation de l'ouvrage.

## 1-3 / LES OUTILS DU CAHIER DE CONCEPTION

Le Cahier de Conception est un outil d'accompagnement du projet dans la durée. Il se compose de plusieurs documents.

### LES FICHES THÉMATIQUES

**Elles déclinent les conseils et prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales que l'acquéreur doit suivre sur sa parcelle.** Les fiches sont organisées suivant trois thématiques :

*A/ Implantation et occupation de la parcelle*

*B/ Conception et architecture*

*C/ Fonctions et usages des lieux.*

#### • LES CONSEILS

Ils sont un guide pour vous aider à concevoir votre projet de maison. Vous devez vous en inspirer et les envisager comme une base pour faire des choix adaptés à vos besoins et argumenter votre projet.

#### • LES PRESCRIPTIONS

Elles précisent les règles et attendus à prendre en compte pour chaque projet individuel privé. Les prescriptions sont opposables à tout projet de construction compris dans le périmètre du lotissement. **Les prescriptions sont obligatoires et s'imposent à l'acquéreur et son concepteur.**

### LES PLANS

#### • LE PLAN DE PRESCRIPTIONS DU LOT (joint à ce Cahier)

Il définit des principes d'accroche, d'alignement, de traitement des limites, d'accès et de seuil d'implantation de la maison qui, associés au PLU, **guident l'implantation et le gabarit de votre maison individuelle.**

#### • LE PLAN D'HYPOTHÈSE (joint à ce Cahier)

Il suggère une implantation recommandée pour la maison (intimité, ensoleillement, espace de jardin, vues). Il est accompagné de coupes de principes pour les terrains particulièrement pentus.

### LA GRILLE DE CONCEPTION

C'est un outil de communication entre vous et l'urbaniste : ce tableau synthétise les différents critères à prendre en compte dans l'élaboration du projet. Associée au plan de prescriptions, **la Grille pose les conditions de validation de votre projet de maison individuelle et d'obtention du VISA architectural et paysager.**

## 1-4 / LE PROCESSUS DE VISA LES 4 ÉTAPES À SUIVRE

Le suivi de chaque projet s'organise autour de plusieurs séances de travail détaillées ci-après.

### ÉTAPE 1 - RDV AU STADE ESQUISSE

Au stade de l'esquisse, un RDV de travail est programmé entre vous et MILLE Architectes, urbaniste du lotissement. L'objet de ce RDV est de **valider les principes d'implantation et de volumétries de votre projet**. Pour cela, vous devez **prendre contact avec l'urbaniste par mail**, en lui transmettant le projet esquisse et une demande de RDV.

A la suite de la rencontre, l'urbaniste rédige un **avis architectural et paysager, sur la base de la grille de Conception** (en fin de ce Cahier) qu'il vous transmet par mail.

• *Documents attendus : le principe d'implantation de la construction sur la base du plan de prescriptions, schémas ou plans d'aménagement du logement, croquis ou façades des intentions architecturales, coupes de principe pour les terrains en pente.*

### ÉTAPE 2 - AJUSTEMENT DU PROJET

Une fois l'implantation et la volumétrie validées, **plusieurs échanges (par mail) pourront avoir lieu avec l'urbaniste pour affiner les autres aspects du projet**. Au terme de ces échanges, le PC final est transmis à l'urbaniste pour VISA.

### ÉTAPE 3 - DÉLIVRANCE DU VISA NÉCESSAIRE AU DÉPÔT DE PC

Le VISA architectural et paysager atteste de la **conformité de votre projet** aux attendus pour les nouvelles constructions du lotissement du Domaine de la Soivre. L'urbaniste délivre le VISA après s'être assuré que le projet est conforme aux prescriptions définies par **les différents documents** du Cahier de Conception.

**ATTENTION !** Le Cahier de Conception vient en complément des documents d'urbanisme réglementaire de la commune (PLU). Il peut être plus restrictif. L'urbaniste ne vérifie pas la conformité du projet avec le PLU qui reste à la charge du concepteur.

### ÉTAPE 4 - DÉPÔT DE LA DEMANDE DE PC

Suite à la réception du VISA de l'urbaniste, vous pouvez déposer la demande de Permis de Construire en mairie. **Le VISA est à joindre à votre demande**, il est l'une des conditions d'obtention de votre PC.

## 02/ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

### LE DOMAINE DE LA SOIVRE

Le Domaine de la Soivre s'implante sur un site anciennement occupé par l'Association Ressources pour l'Accompagnement Médicosocial et Social. Menée en partenariat avec la Ville de La Roche-sur-Yon sa reconversion a été pensée dans l'optique de le faire évoluer vers de l'habitat.



> Situation du lotissement

### 2-1 / UN LOTISSEMENT À L'INTERFACE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

#### UN SITE RICHE EN ATOUTS

Le Domaine de la Soivre s'inscrit en limite sud de l'agglomération. Bien que **proche du centre-ville** (10 minutes en voiture), le secteur prend place entre des parcelles urbanisées, agricoles et la zone naturelle de la vallée de l'Yon.

Il se caractérise ainsi par la présence de haies bocagères denses et offre un paysage de vallons humides avec des **vues sur la campagne**. Connecté à un large **réseau de chemins piétons** et à la promenade de l'Yon le lotissement bénéficie ainsi de promenades privilégiées vers l'espace agricole ou vers au centre-ville (45 minutes à pieds et 15 minutes en vélos) en «modes doux».

Le lotissement est accessible depuis la rue Georges Mazurelle, le quartier est également connecté au centre de La Roche-sur-Yon par le réseau de transport en commun avec un arrêt de bus sur le site.

## 2-2 / UN ÉQUILIBRE ENTRE CONSTRUCTIONS ET PRÉSENCE VÉGÉTALE

### PRÉSERVER L'IDENTITÉ DU SITE

Un diagnostic a permis d'identifier la présence d'un **patrimoine paysager d'intérêt** (séquoias, tilleuls et chênes) sur le site. Le projet prévoit ainsi sa mise en valeur et la préservation des arbres existants. Il façonne un espace public central autour d'un îlot arboré de belle ampleur, irrigué de cheminements piétons.

Des **haies bocagères qualitatives** encadrent la partie sud du site ; elles favorisent l'insertion du futur quartier dans son environnement. Pour assurer une bonne cohérence d'ensemble, **le parti pris de conservation des arbres existants**

**s'applique tant sur les espaces publics que privés** ; l'idée étant de donner l'image d'un parc habité.

### RESPECTER LA TOPOGRAPHIE

L'aménagement s'axe sur la **préservation de l'identité du site** et l'inscription fine dans sa topographie. En effet, le site de l'AREAMS était composé de **plateaux successifs** qui ont été repris dans le plan du lotissement.

Ce principe de plateaux topographique explique un dénivelé important entre certaines parcelles.



> Plan d'aménagement du Domaine de la Soivre (constructions hypothétiques)

## 2-3 / LE DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT DIVERSIFIÉ

### UNE PROGRAMMATION MIXTE

Le site du Domaine de la Soivre constitue un potentiel de développement résidentiel dans la continuité du lotissement des Buissonnets et engage progressivement une **diversification des formes urbaines et de l'offre de logements**.

Le nouveau quartier distingue ainsi deux secteurs d'habitat :

- La **partie nord** accueillera différents bâtiments de logements collectifs et un bâtiment d'activités tertiaires.
- La **partie sud** accueillera 35 logements sous forme de lots libres et un îlot de 6 logements fera l'objet d'un projet groupé.

La composition du plan d'aménagement et la démarche d'accompagnement urbain, architectural et paysager des lots libres et îlots collectifs visent à assurer la **mise en cohérence de formes habitées variées** et structurées autour d'espaces publics de proximité.

Une grande attention est portée au plan de composition des lots, afin de garantir des **porosités visuelles depuis les cheminements et les placettes** et vers les

espaces paysagers.

De par la **pente favorable** vers le sud/sud-est, le projet décline des parcelles individuelles adaptées au site et bien exposées, permettant à tous les logements de bénéficier d'une **façade solaire** et de lieux extérieurs intimes exposés au sud.

### DES HAMEAUX HABITÉS

La présence de plateaux topographiques devient support à la constitution hameaux habités. Ces regroupements de quelques maisons induisent des **échelles de voisinage réduites et de nouvelles sociabilités**.

L'organisation se veut propice aux bons voisinages : par une voie d'accès, les véhicules pénètrent dans une **placette où s'organisent accès et adressage**. Ces placettes intègrent des stationnements visiteurs et peuvent être plantées. Leur large dimensionnement permet une **appropriation par les habitants** et une occupation récréative par les enfants, favorisées par des matériaux de qualité.

> Exemples de hameaux habités



## **03/ CONCEPTION DE VOTRE PROJET**

### LES OUTILS DU CAHIER DE CONCEPTION

#### 3-0 / AVANT DE COMMENCER...

##### **LE CHOIX DU TERRAIN**

Le site du domaine de la Soivre présente une pente générale vers le sud / sud-est et s'organise en différents plateaux topographiques. **Certains lots présentent donc une pente importante ou une forte différence de niveau avec les parcelles riveraines.**

Cette spécificité doit faire l'objet d'une **réflexion anticipée** et devra être pleinement intégrée au processus de conception.

##### **LES DOCUMENTS QUE VOUS DEVEZ VOUS PROCURER**

###### **Transmis par la Ville**

- Le PLU - Plan local d'urbanisme de la Roche-sur-Yon

###### **Transmis par l'aménageur.**

- Le plan de vente du terrain
- Le règlement de lotissement
- Le Cahier de Conception et ses annexes : Plan de prescriptions + Plan d'hypothèses + Coupes de principes pour certains terrains

## 3-1 / LES FICHES THÉMATIQUES

Les fiches suivantes vous accompagnent dans la conception de votre projet personnel, en déclinant par lieux et thèmes les possibilités d'aménagement, d'organisation et de construction.

Elles se composent dans un premier temps de **conseils** puis précisent les **prescriptions** attendues.

A / IMPLANTATION ET OCCUPATION DE LA PARCELLE - p.16

B/ CONCEPTION ET ARCHITECTURE - p.26

C / FONCTIONS ET USAGES DES LIEUX - p.32

## A.1

# IMPLANTATION ET OCCUPATION DE LA PARCELLE

## LES CONSEILS

### LES LIEUX HABITÉS, LES LIEUX JARDINÉS

#### SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- *Quelle vue souhaitez-vous avoir depuis l'intérieur de la maison ?*

- *Quels usages et activités pratiquerez-vous dans votre jardin (repas, sieste, jeux, jardinage, ...) ?*

- *Quel lieu sera le plus agréable pour une terrasse ?*

- *Souhaitez-vous créer un potager, un jardin d'agrément ? Comment comptez-vous l'organiser (cheminement, zones de plantations, ...) ?*

- *Comptez-vous passer du temps à entretenir votre jardin ?*

Le jardin apporte une réelle qualité au chez-soi : il offre des vues et permet des pratiques saisonnières. Au même titre que l'intérieur de votre logement, son aménagement fera l'objet de toute votre attention.

#### PROFITER DE SON JARDIN

Pour dégager un vrai espace de jardin, **intime et confortable**, le choix de l'implantation de la maison est important. Une implantation **adossée à une limite** permet d'offrir des espaces de jardins plus généreux, et ainsi d'éviter les espaces résiduels non utilisables (bande de 3 mètres).

L'implantation de la construction devra également être vigilante à réserver un **espace de jardin exposé sud** : confort de mi-saison, ensoleillement, potager, etc.

#### HABITER LE JARDIN

Le jardin est un prolongement extérieur du logement. La première étape pour l'aménager est de définir ses besoins :

- **Le jardin domestique**, où l'on peut déjeuner, se détendre et profiter pleinement du soleil en toute intimité.



> Vues du jardin offertes depuis l'intérieur du logement



> Jouer sur la pente du terrain : un jardin en terrasses pour séparer l'espace de jeux de la terrasse

- Le jardin de jeux, pour courir, observer, jouer, qui nécessite une grande pelouse, ou des recoins où se cacher.

- Le jardin potager, nécessite une **bonne exposition**. Il peut être divisé en plusieurs espaces.

## ORGANISER LE JARDIN

**Commencez par analyser votre terrain : l'ensoleillement, les vents dominants, les ombrages, les vues, la pente et la nature du sol seront à prendre en compte dans votre projet.** A partir de ces éléments, vous pouvez composer des lieux variés et singuliers

**Pour la terrasse, préférez une exposition sud.** Pour en profiter pleinement, évitez de lui accoler des éléments techniques ou de peu esthétique tels le composteur ou la cuve de récupération des eaux pluviales.

Penser son jardin, c'est enfin **se poser la question de l'entretien, du temps que vous êtes prêts à y consacrer.** Sachez qu'il existe des méthodes naturelles pour limiter le temps d'entretien (association de végétaux, espèces rustiques ou à croissance lente, couvre-sol pour éviter le désherbage, etc.).

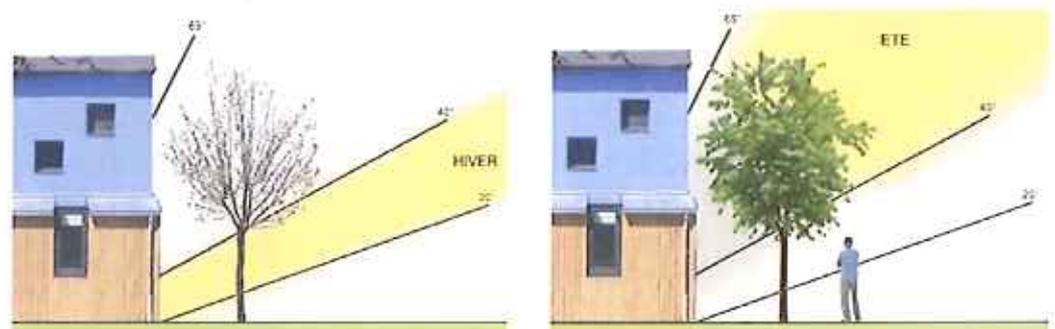
## BÉNÉFICIER D'UN JARDIN INTIME

Le jardin et la terrasse particulièrement doivent être pensés pour limiter la promiscuité au quotidien entre voisins. Pour cela, travaillez d'abord sur l'implantation et la forme de la maison. **Contrairement à une pensée commune, une implantation en mitoyenneté garantie la meilleure intimité.**

Cette implantation, doublée de décrochés de volumes en « L » créent naturellement des mises à distances construites et des terrasses intimes en creux. Le plan d'hypothèse de votre parcelle en fait démonstration.

Vous pouvez ensuite jouer sur différents **procédés de filtration.** Une filtration végétale est plus intéressante car elle participe à la qualité des espaces collectifs et privés. Jouez sur les variations de hauteurs, de densité, de saisonnalité : les haies épaisses prennent beaucoup de place, pensez à utiliser des grimpantes. Là où les co-visibilités sont moindres, optez pour une haie moins dense, moins haute.

> Planter un arbre à proximité de la façade pour créer une ombre naturelle en été



## LES LIEUX DE STATIONNEMENT ET LES ANNEXES

### SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- Voulez-vous un garage ? Si oui, l'envisagez-vous fermé, couvert (pergola) ?

- Le garage sera-t-il attenant à votre maison ou dissocié ? En lien direct avec d'autres espaces (cuisine, arrière-cuisine, jardin) ?

- Où allez-vous ranger votre matériel de jardinage et bricolage, votre mobilier de jardin, vos vélos ?

Les lieux de stationnement et les différentes annexes au logement participent à la qualité urbaine et paysagère du quartier. **Regroupés sur une emprise dédiée**, les espaces de stationnement (aérien, carport, pergola, garage) et les volumes de rangements (cellier, box...) marquent l'entrée de la parcelle, et dessinent l'accès à votre maison.

Un **espace de rangement** ou un atelier peuvent être intégrés au projet. Ceux-ci pourront s'adosser ou prolonger le garage, ou constituer un volume extérieur, en accroche à la construction.

**Une grande vigilance sera attendue sur le traitement de ces espaces** et la fabrication des volumes annexes pour garantir leur bonne intégration (implantation, matériaux et ou couleurs).

Le Plan de prescriptions précise certaines obligations, prenez-en connaissance.

> La porte du garage est de même nature que le reste du volume bois



> Intégration de la porte du garage par un jeu de couleur



## LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

L'actualité contemporaine des économies d'énergies impose la maîtrise des consommations dans l'habitat. C'est pourquoi tous les projets de constructions doivent répondre à la **réglementation thermique RT 2012 et s'orienter vers la RT 2020** (entrée en vigueur en 2021).

### CONSTRUIRE DURABLE

**Fonder votre projet de maison sur un engagement écoresponsable, c'est garantir sa durabilité et son confort.** L'habitat lui-même et les procédés de construction doivent être performants, mais aussi garantir un faible impact environnemental. **L'utilisation de matériaux durables et sains doit être privilégiée.** Il est aussi important de prendre en compte leur niveau de nocivité et leur impact carbone. Des **labels écocertifiés** permettent de justifier le choix des matériaux utilisés : label NF environnement ou ecolabel européen, Ange Bleu (allemand), Milieukeur (hollandais)...

### ADOPTER UNE ARCHITECTURE BIO-CLIMATIQUE

La conception bioclimatique consiste à concevoir sa maison en fonction de son environnement. **Il s'agit de prendre en compte les conditions climatiques (orientations solaires, prise en compte des vents, de la pente...) pour les mettre à profit si favorable ou s'en protéger si défavorable.** Ceci afin d'obtenir un meilleur confort dans le projet et de **réaliser des économies.**

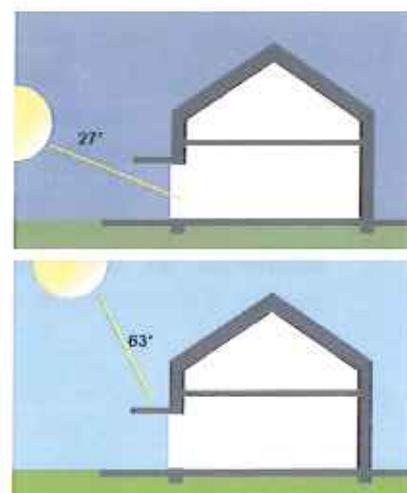
Des protection solaire débords de toit ou pare-soleil, peuvent s'avérer intéressants en cas de grandes ouvertures au sud. Ils permettent de limiter la surchauffe du logement en été.

### UTILISER DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Il est possible de réduire votre facture énergétique en faisant appel aux énergies renouvelables. Celles-ci présentent l'avantage d'être disponibles en quantité illimitée et de répondre à nos besoins tout en préservant l'environnement. Il en existe plusieurs types. **A vous de choisir la vôtre, ou les vôtres, en fonction de votre terrain et de vos besoins en chauffage :** panneaux solaires ou photovoltaïques sur le toit, géothermie, pompe à chaleur, poêle à bois, petite éolienne dans le jardin...

#### LES BASES POUR CONSTRUIRE DURABLE

- *L'organisation du projet tire parti au maximum de l'ensoleillement*
- *La taille et le positionnement des ouvertures offrent un bon apport solaire*
- *Bien réfléchir aux modes constructifs de votre maison (matériaux sains et durables) ainsi qu'au mode de chauffage choisi*
- *L'inertie thermique des matériaux permet d'atténuer les pics de chaleur l'été et de stocker la chaleur l'hiver*
- *Privilégiez une ventilation naturelle du logement*
- *Pensez à installer un brise soleil au sud pour éviter la surchauffe d'été*



> *Les rayons solaires filtrés par un brise soleil ou pergola l'été peuvent pénétrer l'hiver, comme apport de lumière et de chauffage.*

## A.2

# IMPLANTATION ET OCCUPATION DE LA PARCELLE

## LES PRESCRIPTIONS

### IMPLANTATION ET ORIENTATIONS

#### TIRER PROFIT AU MIEUX DE LA PARCELLE

L'implantation de la construction devra :

- Respecter le Plan de prescriptions.
- **Optimiser** au maximum la parcelle en terme d'occupation (espaces résiduels) et adopter une **approche bio-climatique**.
- Permettre de dégager un **espace de jardin confortable exposé sud ou ouest**.
- Ménager des espaces intimes en **gérant les co-visibilités** (voisins, espace commun) par un travail d'implantation et d'assemblage de volumes.
- Viser la **compacité**. Compte-tenu de la pente générale du site, **les constructions à étage sont recommandées**.
- Les **espaces perméables** (espaces de pleine terre, aire de stationnement en revêtement perméable...) doivent représenter **au minimum 45% de la superficie du terrain**.
- La construction sera **en recul de 1m minimum au droit des coffrets**. Ils ne pourront être intégrés dans la construction.

> *Travail en demi-niveaux et terrasses pour s'implanter au plus proche de la pente du terrain*

#### PRENDRE EN COMPTE LA TOPOGRAPHIE

- Le nivellement du terrain devra se raccorder au **terrain existant** et aux **côtes d'accès** à la parcelle, en respectant un raccordement gravitaire de EP.
- L'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie du terrain et s'implanter de manière à **limiter au maximum les mouvements de terrain** (déblais/remblais). Des adaptations mineures pourront être réalisées pour l'implantation de la construction ; le reste de la parcelle **rejoint la pente naturelle** du terrain de manière continue ou étagée.
- Éviter les **sous-sols**, sauf en cas de terrain particulier très pentu.
- *Un travail d'adaptation à la pente est attendu pour l'ensemble du projet (aire de stationnement, construction, terrasse, jardin). Des coupes projet seront demandées dès la phase Esquisse, aidez-vous des coupes de principe proposées pour ces lots.*



## LES LIEUX DE STATIONNEMENT ET DE RANGEMENT

### LE STATIONNEMENT INTÉGRÉ

- Une emprise maximale sur chaque lot est dédiée au stationnement voitures. Reportez-vous au Plan de prescriptions.

- 2 places de stationnement voiture (dont 1 aérienne à minima) sont attendues sur la parcelle. Une 3<sup>ème</sup> place est autorisée si elle est intégrée discrètement à la construction.

- Sur l'emprise dédiée aux stationnements le traitement de sol s'ajustera dans ses dimensions à la configuration choisie. Le revêtement sera soit en matériaux perméables, soit en béton. L'enrobé est interdit.

- L'emprise dédiée aux stationnement est non close sur la rue afin de conserver un accès facile aux places. Un portail ou une clôture peuvent-être implantés au delà de cette emprise. Reportez-vous au Plan de prescriptions.

- Les portails et portillons en PVC sont interdits.

### LE GARAGE

- Dans certains cas le garage est demandé à l'alignement afin de composer des adossements sur l'espace commun. Reportez-vous au Plan de prescriptions.

- Les dimensions intérieures du garage respecteront à minima, 3,30m X 5,50m.

- Si le garage est détaché de la construction principale tout le volume est traité avec le même matériau, y compris le portail et les portes. Le garage sera soit peint ou enduit, soit recouverte d'un bardage (bois, zinc...).

- Si le garage est intégré à la maison, il devra être traité de façon à s'intégrer le plus possible dans le volume principal. La porte de garage est de même nature et de même couleur que la façade.

### ANNEXES

- Les celliers, les abris de jardins, et les équipements techniques divers (PAC, composteur, cuve de récupération des eaux de pluie...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils ne doivent pas être vus depuis l'espace commun, ni accolés à votre terrasse ou à celle de vos voisins.

- Un espace de rangement fermé est attendu dans chaque projet. Un espace de rangement des vélos facilement accessible est aussi à prévoir. Ils peuvent être cumulés.

- Les annexes de jardin d'une surface de moins de 20 m<sup>2</sup> pourront présenter un aspect différent de la construction principale, sous réserve qu'elles soient réalisées en bois dans des volumétries simples et placées en fond de parcelle (voir règlement du lotissement).



Exemples de revêtements perméables :

1. Gravier avec structure alvéolaire / 2. Pavés perméables / 3. Bandes de roulement / 4. Pavés enherbés

## CLÔTURES ET LISIÈRES

• L'aménageur prend en charge la réalisation de certaines clôtures avec l'espace public (lots 30 et 31), ces linéaires sont identifiés au Plan de prescriptions. Elles sont composées d'une clôture en ganivelle posée en retrait de 30cm sur la parcelle, et d'une haie bocagère plantée côté privée.

Au moment de la signature de l'acte de vente, elles deviennent propriété de l'acquéreur qui s'engage à les entretenir et à les maintenir en parfait état de conservation.

• Le traitement des autres limites de lot est à la charge de l'acquéreur, elles respecteront les prescriptions ci-après.

• Les talus et soutènements existants sur le lot ou en limite de lot (talus) sont à conserver impérativement et à entretenir régulièrement.

### NATURE DES CLÔTURES

• Selon leur emplacement, elles sont constituées au choix de :

- grillage à maille en acier galvanisé fixé sur poteaux en bois naturellement imputrescible (chêne, robinier, châtaignier)
- ganivelles de châtaignier fixées sur poteaux en bois naturellement imputrescible
- pour les clôtures entre deux lots les assemblages de lames de bois naturellement imputrescible sont autorisés

• Les clôtures ont une hauteur de :

- 1,20 m maximum à l'alignement des voies ouvertes à la circulation
- 1,80 m maximum en limites séparatives entre 2 lots libres, en limites avec un espace vert commun et en fond de parcelle

• Les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie ou de grimpances. Les haies sont composées de plantes bocagères (4 essences arbustives minimum), à raison de 50% de caduques et 50% de persistantes. Reportez-vous à la Palette végétale détaillée p.25.

• Les haies d'une seule essence sont interdites. Les essences de la famille des Cupressacées, les lauriers palmes et les Pyracanthas sont interdits.

• Tout autre type de clôtures et tout élément de doublage de la clôture (brande, treillage de lattes de bois, en filets opaques, clôtures PVC ...) sont Interdit.



> Clôtures autorisées



> Exemple de haie champêtre

## IMPLANTATION DES CLÔTURES

### • TYPE 1 : Clôtures en limite des voies et des placettes

La clôture **grillagée** est installée en **recul de 30 cm** par rapport à la limite de propriété pour se fondre dans la végétation. La haie est implantée côté espace privé.

> La clôture sur rue n'est pas obligatoire.

### • TYPE 2 : Clôtures en limite d'espaces communs plantés ou engazonnés

La clôture obligatoirement en **ganivelles de châtaignier** est installée en limite de propriété. La haie est implantée côté espace privé.

### • TYPE 3 : Clôtures en limite d'opération

La clôture **grillagée** ou en **ganivelles** de châtaignier est installée en limite de propriété. La haie est implantée côté espace privé.

### • TYPE 4 : Clôtures entre 2 lots libres

La clôture **grillagée**, en **ganivelles de châtaignier** ou en **lames bois**, est installée sur la limite de propriété entre les lots. Elle est doublée d'une haie constituée de 2 rangées d'arbustes plantés en quinconce de part et d'autre de la clôture.

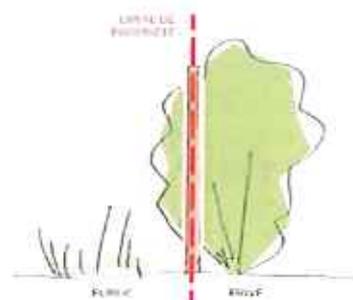
### • Clôtures au droit des stationnements ouverts

Le traitement de la limite séparative au droit des stationnements et d'un espace public ou d'une autre aire de stationnements, fera l'objet d'un traitement particulier. Elle sera composée de poteaux bois carrés, espacés de 10 à 20cm, et de 1m20 de hauteur maximum.

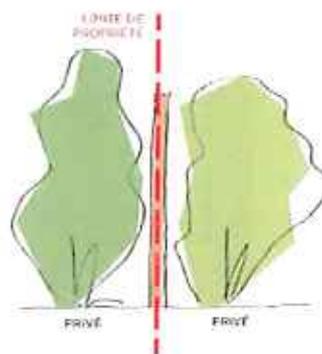
> Voir cas concernés sur le plan d'hypothèses.



> Clôture Type 1 : recul de 30 cm



> Clôture de Type 2 et 3



> Clôture de Type 4

## PARE-VUE

Pour les clôtures **grillagée** entre 2 lots libres, les pare-vues sont autorisés dans les conditions suivantes :

• La hauteur maximale fixée à **1,80 m** et sur **4 m** linéaire maximum.

• Il est implanté **au droit des terrasses**, dans le prolongement de la façade ou le long de la clôture.

• Il est réalisé **en bois** ou dans le même matériau que la construction lorsqu'il est implanté dans le prolongement de la façade. Il est complété par des plantes grimpantes s'il n'est pas accompagné d'une haie.

> Exemples de pare-vue autorisés



## GESTION DES SOUTÈNEMENTS

- Référez-vous au Plan d'hypothèse de votre terrain. Pour certains lots très pentus, ces plans sont accompagnés de coupes projet à prendre en compte.

- Les différences de niveaux seront traitées soit :
  - par des **talus plantés paysagés** (non bâchés)
  - par des **murets en dur** (pierre sèche, enduit ou peint, acier, bois).

- Dans le cas de réalisation de murets de soutènement, ceux-ci devront être implantés en **retrait d'1m50 minimum des limites de propriété** afin de permettre l'installation d'une clôture et la plantation d'une haie, ainsi que leur accès pour entretien.

- *Le plan projet du RDC devra faire apparaître les soutènements projetés et les modes de gestion des différences de niveaux.*



> Exemples de soutènements en bois, en pierre et en acier



> Réalisée dans le prolongement de la maison, la terrasse sera surélevée ou encaissée par rapport au reste du jardin. La gestion des différents niveaux peut donner lieu à de nombreuses plantations

## PLANTER ET AMÉNAGER SON JARDIN

### PATRIMOINE ARBORÉ CONSERVÉ

• *Le parti d'aménagement du quartier vise à préserver l'ambiance boisée existante comme support de cadre de vie pour les habitants et de biodiversité. Dans cette optique :*

• Le **patrimoine végétal** présent sur votre parcelle et repéré au Plan de prescriptions devra impérativement être **conservé** et entretenu. Si des arbres sont implantés en

limite de lot ils doivent être intégrés au traitement de la clôture.

• L'ensemble des constructions (terrasses et piscines comprises) devra s'implanter avec un **recul minimum d'environ 3 m au-delà du houppier** des arbres existants conservés afin d'assurer leur pérennité dans les nouvelles conditions.

> Un tracé représentatif est dessiné au plan de prescriptions.

### PALETTE VÉGÉTALE POUR VOTRE JARDIN

• Les **bâches plastiques sur les talus sont interdites**, seuls les paillages 100% biodégradables ou minéraux sont autorisés (jute, coco, chanvre, écorce de bois... ).

• Pour aménager votre jardin, privilégiez des essences régionales, adaptées au sol et au climat. Pensez aussi à **mélanger essences caduques et persistantes**.

• **Palette végétale exhaustive** pour planter les haies en limite de votre terrain :

Arbustes persistants (garde ses feuilles en hiver) :

Troène commun, Troène du Japon, Laurier tin, Osmanthe, Laurier du Portugal

Arbustes caducs (perd ses feuilles en hiver) :

Amélanchier, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Sureau noir, Charme commun, Viorne obier, Viorne variées (*Viburnum odoratissimum, plicatum, X bodnatense, carlesii*), Seringat.

### INTÉGRATION DES PISCINES

Les piscines sont autorisées dans le lotissement, sous réserve d'une bonne intégration. Elles devront respecter les conditions suivantes (sous réserve de compatibilité avec le PLU en cours) :

• Recul depuis les bords extérieurs du bassin, afin de permettre la plantation d'une haie et son entretien

> **2m par rapport aux limites séparatives**

> **3m par rapport aux espaces publics**

• **Vigilance** à la position des piscines, en terme **d'intimité et d'ensoleillement** (vis à vis de votre construction et celle des voisins), mais aussi en tenant compte de la pente du terrain.

• **Vigilance au lieu de stockage** du matériel d'entretien / pompe. Cet espace complémentaire devra être intégré dans son implantation comme son écriture architecturale. Il devra faire l'objet d'un VISA.

> Une implantation possible est dessinée au plan d'hypothèse, lorsque cela est permis.

## CONCEPTION ET ARCHITECTURE

### LES CONSEILS

#### L'ENVELOPPE EXTÉRIÈRE DE LA MAISON

##### SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- Quelles énergies comptez-vous utiliser ? Cela peut avoir une incidence sur la forme de votre maison (mur à inertie, panneaux solaires, jardin d'hiver).

- Quel impact votre construction aura-t-elle sur la rue ? Si elle est au contact d'un chemin, que verra-t-on depuis celui-ci ?

- Quelles vues souhaitez-vous avoir depuis votre logement ?

Votre maison doit tenir compte à la fois des usages du logement, du projet urbain et de l'environnement dans lequel elle s'inscrit. **Elle sert à abriter les usages du logement tout en formant un ensemble avec les autres constructions du quartier.**

##### RAPPORT ENTRE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR

Pour dessiner l'enveloppe extérieure de votre maison, vous pouvez vous appuyer d'une part sur la façon dont vous souhaitez y vivre, mais aussi sur **le rapport que vous souhaitez entretenir avec votre environnement proche** (terrasse en RDC ou à l'étage, véranda, balcons...). Ces éléments et le choix de vues particulières sur votre jardin ou sur le paysage influenceront la forme de votre maison : jeu des volumes, forme de toiture etc.

##### ASSEMBLAGES DE VOLUMES ET COMPACITÉ

Les différents volumes qui composent une maison participent à son identité. Pour autant, **une maison compacte est une maison économe en énergie**. Une sobriété dans les assemblages est à rechercher, c'est aussi moins onéreux.

**Des options claires doivent être prises permettant de caractériser les intentions** (volumes pleins, volumes percés, en creux, en saillie...). Ce travail permet d'éviter le recours aux bandeaux d'enduit coloré entre menuiseries et autres éléments purement décoratifs.



> Volumétrie traditionnelle et écriture épurée confère un caractère contemporain à cette maison



> Des volumes simples pour une architecture contemporaine et des usages en lien avec l'extérieur

## DONNER DE LA DYNAMIQUE À VOTRE FAÇADE

L'animation des façades s'inscrit dans le contexte bâti, urbain et paysager environnant. Elle peut **s'en inspirer** par l'utilisation de couleurs et de matériaux, par l'intégration d'éléments de menuiseries ou de toiture.

**Composer une façade, c'est créer des ouvertures au profit de l'intérieur en pensant à ce qui sera perçu de l'extérieur.** Des percements horizontaux, des fenêtres verticales, des jeux de hauteurs, etc., pourront être travaillés pour donner un rythme et une harmonie aux façades. **La nature des volets** peut aussi participer à animer les façades (en bois, en panneaux colorés, coulissants, ouvrants, intérieurs, roulants...).

Il s'agit d'éviter toute symétrie ou alignement rendant les façades strictes et figées. **Une réflexion sur la hauteur et le positionnement des ouvertures est attendue.**

## TOITURES

La toiture fait partie intégrante de la silhouette de votre maison, **privilégiez les volumes simples** en évitant les lucarnes, chiens assis ou autres ouvrages en saillie de la toiture qui complexifient inutilement les volumes.

Pour les maisons mitoyennes, le **raccordement avec le volume de toiture du projet mitoyen** doit être anticipé. Un mauvais raccordement peut entraîner de graves problèmes d'étanchéité en plus du côté inesthétique.

Si vous souhaitez une toiture à pente, pensez à vous laisser la **possibilité de rendre les volumes sous combles habitables** lors de la conception de la charpente.

> *La dynamique de la façade est organisée autour d'un jeu de percements.*



> *Une ouverture pour cadrer une vue. Travaillée dans l'épaisseur elle permet aussi de s'asseoir au plus près du dehors*

## LA GESTION DES INTIMITÉS

### SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- Quelles relations désirez-vous établir avec l'extérieur, le reste du quartier (un contact direct depuis l'entrée du logement, une vue depuis la cuisine, des liens depuis le jardin...)?

- Selon-vous, quelles pièces du logement doivent jouir d'une plus grande intimité ?

> Le patio, espace ouvert au cœur de la maison, aide à s'isoler



On l'a vu, l'implantation et la forme de votre maison favorise la création de lieux intimes ou au contraire vous offre des espaces ouverts sur l'extérieur ; mais d'autres paramètres sont aussi à prendre en compte.

### CADRER LES VUES, ANTICIPER LES VIS-À-VIS

Le cadrage des vues doit se penser depuis l'extérieur et l'intérieur du logement. **L'implantation des ouvertures et l'anticipation des vis-à-vis sont essentiels** pour déterminer les relations avec votre jardin mais aussi avec le voisinage.

Chaque ouverture fera l'objet d'une réflexion minutieuse : **ne positionnez pas de grandes ouvertures sur un pignon aveugle ou un espace commun sans intérêt** (stationnement), observez des reculs suffisants avec vos voisins et préférez les vues dégagées, sur le jardin par exemple.

### RENFORCER L'INTIMITÉ AU SEIN DU LOGEMENT

Une bonne conception du logement répond aux besoins d'intimité, dans un soucis de confort au quotidien et non d'isolement. **À partir de votre mode de vie, imaginez des espaces plus resserrés, séparés, ou au contraire largement ouverts.**

Pour assurer leur intimité, les espaces extérieurs doivent être pensés dans leur implantation pour ne pas créer de promiscuité directe entre voisins. Dans l'idéal ils sont réalisés **en creux d'un volume construit** (isolation physique et phonique). Le Plan d'hypothèse de votre parcelle en fait la démonstration.



> Intimité de la terrasse «en creux» du volume construit

## B.2

## CONCEPTION ET ARCHITECTURE

### LES PRESCRIPTIONS

#### VOLUMES ET ASSEMBLAGES

##### LIMITER L'IMPACT DE SA CONSTRUCTION

- La construction en mitoyenneté ne doit pas porter atteinte à **l'intimité** des logements voisins, ni entraver **l'apport solaire** attendu pour les constructions bioclimatiques.
- Des **limites d'étages** sont parfois imposés pour éviter les effets de masque, reportez-vous au Plan de prescriptions.

##### FAIRE PARTICIPER SA CONSTRUCTION AU PAYSAGE DU QUARTIER

*Votre projet de construction, aussi personnel soit-il, s'inscrit dans un contexte habité resserré. C'est pourquoi il s'agit de **ne pas le penser comme un projet isolé**.*

*L'urbaniste pourra exiger des adaptations de projet dans cet objectif de cohérence.*

- **Les volumes seront simples et pourront proposer des assemblages variés.** Optez pour une construction compacte afin de limiter les ponts thermiques et les déperditions de chaleur.

- L'implantation des volumes habités cherchera à établir un **rapport à l'espace commun de la rue** (adossements, reculs...), **de manière à créer un rythme discontinu.**

- Compte-tenu de la topographie, **les constructions à étage sont recommandées et pourront, selon les cas, être exigées.**

##### COMPOSITION DES TOITURES

- Pour les constructions avec toitures à pentes, le **nombre de pentes est limité à 2** pour un même volume.
- Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront **Intégrés de façon soignée** au projet architectural. Les antennes paraboliques sont intégrées au volume bâti.



> Composition depuis les chemins



> Jeu d'imbrication de volumes, soulignés par les ouvertures

## FAÇADES ET OUVERTURES

### DONNER DE LA DYNAMIQUE AUX FAÇADES

- L'approche architecturale doit permettre de proposer **quatre vraies façades** de maison et d'éviter les pignons aveugles souvent peu qualitatifs.
- Le travail sur les percements permettra de **trouver un équilibre et une dynamique**, et d'éviter toute symétrie ou alignement rendant les façades strictes et figées.
- Le projet compose les ouvertures **en fonction des vues** en évitant les rapports frontaux sur les murs mitoyens, les haies, les stationnements.
- Chaque volume en limite d'espace commun devra offrir **au moins une ouverture** afin de ne pas constituer de pignon aveugle.
- Les **coffres de volets roulants** sont intégrés dans l'épaisseur de la façade.
- Des **protections contre les salissures** liées au ruissellement d'eau de pluie sur les façades sont à prévoir.

### GARANTIR LES APPORTS SOLAIRES

- Les façades Sud de votre logement devront **tirer parti de l'apport solaire** (chaleur et lumière) par de grandes ouvertures. **Les ouvertures au nord seront limitées (nombre et dimensions).**
- Le **confort d'été est à prendre en compte** avec une réflexion sur les épaisseurs de menuiseries, des brises-soleil, des plantations...

*> De larges ouvertures plein sud permettent à la pièce de vie d'entretenir un rapport privilégié au jardin et à l'ensoleillement*



## MATÉRIAUX ET COULEURS

### UTILISATION DE LA COULEUR

• L'utilisation de la couleur en façade doit être justifiée par le projet global. Elle permet de **mettre en avant des volumes en creux ou en débords, des lignes continues, etc.**

• **Les descentes d'eaux pluviales seront de la même couleur que la façade** ou en zinc ou alu naturel. La mise en œuvre conforme aux PC sera vérifiée sur site par l'urbaniste.

• Les **bandeaux entre deux menuiseries** en couleur sont interdits, tout comme le recours à tout élément de modénature. Ils seront laissés à l'appréciation de l'urbaniste.

### MATÉRIAUX

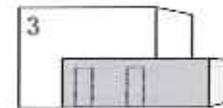
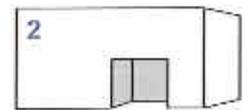
• **Le projet doit privilégier des matériaux sains.** Ils assurent des conditions optimales de confort, de santé et de longévité pour la construction.

• Ces raisons conduisent à **encourager l'utilisation des matériaux suivants :**

- Enduit lissé, peint ou hydrofugé
- Pierre de taille ou pierre agrafée (aucune partie de faible épaisseur ne doit être visible)
- Terre cuite ou crue
- Béton lissé teint dans la masse
- Bardages en bois peint ou naturel, en acier, en toile, ou en treillis
- Isolants à base végétale, mortier traditionnel, et autres matériaux finis...

• **L'utilisation des matériaux suivants est interdite :**

- Bardage pastiches ou artificiels ou utilisant des polychlorures de vinyle (PVC) et imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc.)
- Baguettes d'angle apparentes
- Utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.).



*Utilisation de la couleur au profit du projet :*

- 1- Marquer un volume en saillie
- 2- Marquer un volume en creux
- 3- Souligner un volume de pied



*> Utilisation de la couleur et des matériaux pour marquer les volumes*

## C.1

## FONCTIONS ET USAGES DES LIEUX

### LES CONSEILS

#### S'APPROPRIER L'ESPACE

##### SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- A combien vivez-vous la majorité du temps ?
- Vous projetez-vous à long terme dans ce logement ? Devra-t-il s'adapter aux évolutions possibles de votre famille ?

Dans un premier temps, il s'agit de **définir le plus précisément possible vos besoins** par rapport aux usages souhaités, à votre mode de vie, à votre situation familiale...

##### MODULER DES ESPACES

Au quotidien ou à plus long terme, un logement confortable est **un logement capable de s'adapter à l'évolution de votre famille** et de ses besoins : présence des enfants le mercredi après-midi, en garde alternée, mais aussi agrandissement de la famille, départ des enfants, évolution des modes de vie, des besoins...

Créer des **espaces polyvalents** que l'on peut au besoin agrandir pour accueillir ou cloisonner pour plus d'intimité.

Pour varier les types d'espaces, vous pouvez également **assembler des volumes** : des demi-niveaux ou au contraire une mezzanine en double hauteur ouverte pour inviter au rapprochement.



< Les espaces communiquent mais les usages y sont dissociés



## LES LIEUX DOMESTIQUES

L'ambiance, la lumière, les vues, l'organisation des pièces, le rapport à l'extérieur, l'intimité, etc., sont autant de paramètres à prendre en compte pour optimiser le confort de vos espaces.

### ORGANISER L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

**Imaginez la distribution et l'organisation des pièces, plus ou moins ouvertes suivant leur usage** (espaces jour/espaces nuit...).

Anticipez les **parcours intérieurs** et les circulations en vous interrogeant sur les pièces passantes ou plus retirées. Préférez-vous une cuisine dans une pièce à part ou ouverte ? Un bureau ouvert sur le séjour ou pas ?...

### DÉTERMINER LES AMBIANCES

Déterminer les ambiances de votre logement doit d'abord prendre en compte le facteur naturel de **l'ensoleillement** guidant le choix des ouvertures. Les vues participent aussi à créer les ambiances : un salon avec vue sur le jardin, une cuisine avec vue sur le mouvement de la rue, etc.

**Les pièces de vie seront majoritairement orientées au sud-est ou sud-ouest, avec de larges ouvertures. Les pièces de nuit ou secondaires seront placées plutôt au nord.**

### SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- *Dans quelle pièce aimez-vous passer du temps ?*

- *Quelles atmosphères recherchez-vous (intime et chaleureuse, aérée, ouverte, ...)?*

- *Comment comptez-vous organiser vos pièces ?*

*Lesquelles doivent communiquer (du cellier à la cuisine, de la cuisine au salon), lesquelles doivent être séparées, avec un accès indépendant ?*

- *Quelle orientation est la plus appropriée pour chaque pièces ? (lumière du matin dans la cuisine...)*



> Choisissez les vues que vous souhaitez pouvoir contempler régulièrement



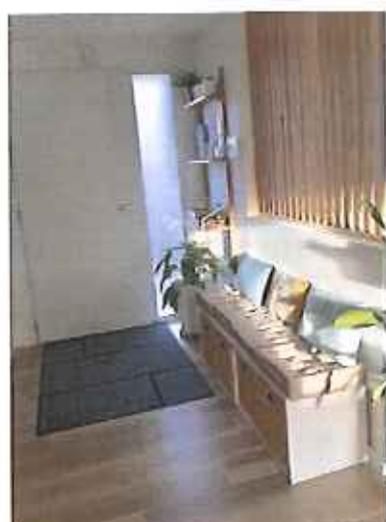
> L'espace de vie communique avec les circulations d'étage

## SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- Quel parcours pour accéder chez-moi ?

- Quels usages souhaitez-vous avoir dans l'entrée ?

- Quels types de rangements souhaitez-vous ? Pour répondre à quelles fonctions : bricolage, jardinage, cellier...?



> Lumière, assise et rangement comme confort dès l'entrée



> Occuper le dessous de l'escalier : rangements, bureaux

## LES LIEUX D'ENTRÉE

### ENTRER PROGRESSIVEMENT DANS LE LOGEMENT

Passer du dehors au-dedans implique la mise en place de seuils, de transition jusqu'au « chez-soi ». Le parcours extérieur doit être invitant, évitez le recours systématique à la haie opaque. Ce passage peut serpenter, donner naissance à des massifs ou bénéficier d'éléments en bois ajourés filtrant ainsi les vues. **À vous de décider où se situe le seuil de franchissement de votre intimité et de le matérialiser** : porte d'entrée, patio, préau ou treille végétale...

### PENSER UNE ENTRÉE CONFORTABLE

Vous pouvez, suivant votre désir, choisir une entrée ouverte sur la pièce de vie ou au contraire ne donnant rien à voir du reste de la maison. L'entrée est un **espace d'accueil qui doit être confortable et lumineux**. Pensez à apporter de la lumière naturelle. L'entrée peut être également le lieu où l'on se déchausse, pose ses clés,... **des rangements et des colns d'assise sont peut-être nécessaires**.

## LES LIEUX DE RANGEMENT

Bénéficier de lieux de rangement contribue au confort de vie et d'usage de votre maison.

### DÉDIER DES ESPACES AU RANGEMENT

Au regard de votre mode de vie, vous allez attribuer des lieux spécifiques au rangement. Ces lieux peuvent être répartis et intégrés dans les différentes pièces de la maison (murs épicerie, murs bibliothèque, placards intégrés,...) ou constituer une pièce à part entière (dressing, cellier, ...). **Prévoir des espaces de rangement permet d'anticiper et d'éviter l'encombrement des pièces**.

Une idée : rentabiliser l'espace en exploitant les creux, les niches, les vides (sous les escaliers, entre deux pièces, sur le palier, ...).

## LES « AUTRES » LIEUX

### LES LIEUX DE TRANSITIONS

Palier, couloir, escalier... Les lieux de transition d'une pièce à l'autre peuvent être plus ou moins nombreux, grands, et qualifiés. Mais ils n'ont pas vocation à être des « espaces morts ».

Pensez qu'ils peuvent accueillir des rencontres ponctuelles, être des lieux de transitions qui permettent au logement de respirer. **Ils peuvent aussi devenir des espaces de rangement, une bibliothèque ou un ordinateur...**

### LES LIEUX COMPLÉMENTAIRES

Les lieux complémentaires sont des espaces dédiés à des **pratiques ponctuelles**, saisonnières ou de loisirs. Ils permettent de prolonger les pièces de la maison par des **espaces de décompression ou de détente, en relation avec l'intérieur ou en ouverture sur l'extérieur** : patio, jardin d'hiver, loggia, véranda, serre, buanderie, atelier de bricolage, atelier d'artiste, etc.

Il vous faut envisager leur assemblage avec la maison : vue depuis le logement, orientation et rationalité thermique.

Les lieux complémentaires ne doivent pas faire répétition avec d'autres pièces du logement. En revanche, ils peuvent proposer une alternative : par exemple, déplacer aux beaux jours le lieu de déjeuner du salon à la véranda.

### SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- Y-a-t-il des espaces « perdus » qui peuvent être utilisés ?

- Est-ce important pour vous de bénéficier d'un lieu ouvert et ensoleillé en hivers, un atelier pour bricoler ?

- Avez-vous besoin d'espaces ouverts accessibles depuis certaines parties du logement (terrasse d'étage, balcon, patio...)?



> Un palier élargi peut devenir un espace de rangement, de jeu ou un bureau



> L'utilisation du lieu complémentaire varie en fonction des saisons : simple abri fermé l'hiver, il sert de coins repas l'été. Les espaces complémentaires ont aussi un intérêt thermique.

## FONCTIONS ET USAGES DES LIEUX

### LES PRESCRIPTIONS

#### ORGANISATION INTÉRIEURE

• Dans leurs tailles, dans leurs formes mais aussi dans leurs articulations, les lieux domestiques doivent être **adaptés à vos usages et besoins**.

• **Le salon et les pièces de vie seront principalement orientés au sud sur le jardin.** Les celliers et cuisine ne devront pas s'ouvrir au Sud au détriment de la pièce de vie.

• Il est recommandé de ne pas placer le salon dans un lieu de circulation.

• Les **chambres d'étages sous combles** devront être pensées avec des dimensions et hauteurs confortables.

• La **porte des WC** ne doit pas s'ouvrir directement sur la pièce de vie.

• Les lieux d'entrée doivent offrir un **placard** à proximité ou la possibilité d'aménager un espace de rangement à terme.

#### PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE

*Le plan projet Esquisse du RDC devra nécessairement être implanté sur la parcelle et faire apparaître son environnement (base Plan de prescription) afin d'appréhender le rapport et les vues entre le dedans et le dehors.*

En effet, le projet d'aménagement extérieur est tout aussi important que l'organisation intérieure et la volumétrie. Un travail fin sur les questions d'intimité, de vues, d'usages et de confort de vie est attendu.



> Un demi-niveau accueille la cuisine dont le plan de travail se retrouve au niveau du sol de la salle à manger. Des rangements sont aménagés dans l'épaisseur des marches.



> L'espace de vie communique avec les circulations d'étage.

## 3-2 / LES PLANS DE LOT

Les plans suivant, se référant à votre terrain, sont joints en annexe à la fin de ce Cahier :

### LE PLAN DE PRESCRIPTIONS

Il définit des principes d'accroche, d'alignement, de traitement des limites, d'accès et de seuil d'implantation de la maison qui, associés au PLU, guident l'implantation et le gabarit de votre maison individuelle.

### LE PLAN D'HYPOTHÈSE

Une hypothèse d'implantation est suggérée.

Elle reprend les attendus et prescriptions du projet et de la parcelle et propose une possibilité d'implantation intéressante.

Cette hypothèse n'est pas obligatoire, vous devez vous en inspirer, et bien intégrer les notions et sujets propres à chaque parcelle, dans l'encart dédié.

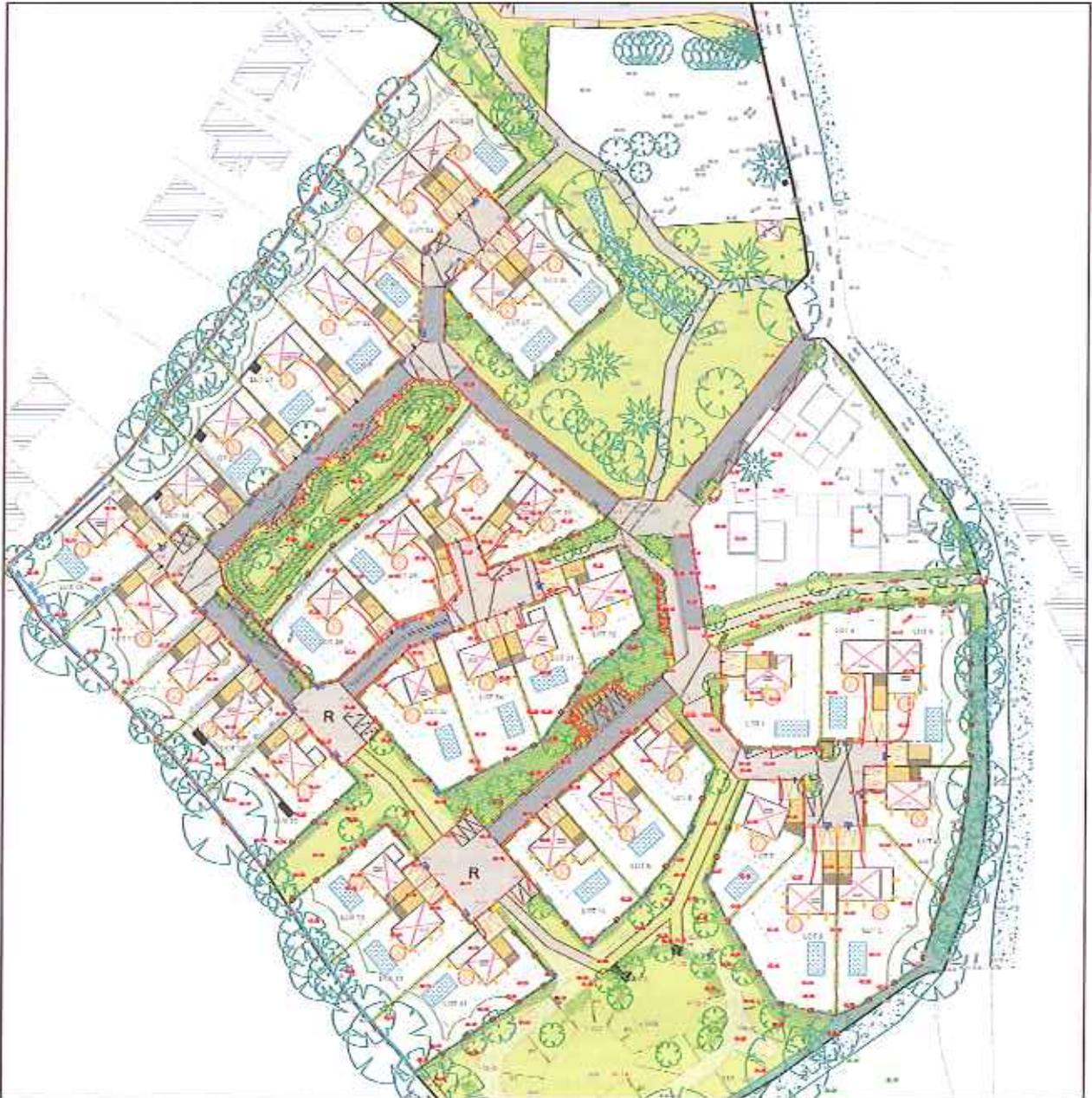
### LES COUPES DE PRINCIPE

Les coupes de principe accompagnent le plan d'hypothèse sur les terrains particulièrement pentus. Les coupes vous permettent de visualiser la pente du terrain et esquissent des solutions de gestion de la topographie.

### 3-3 / LE PLAN GÉNÉRAL DE PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES



### 3-4/ LE PLAN GÉNÉRAL D'HYPOTHÈSES



## 3-5/ LA GRILLE DE CONCEPTION ET DE VALIDATION LE SUIVI DE VOTRE PROJET

Il s'agit d'un outil de communication et de validation entre vous et l'urbaniste : c'est une **synthèse** qui reprend les principaux thèmes comme autant de critères à prendre en compte. Associée aux Fiches thématiques et au Plan de prescriptions, elle pose les **conditions de validation de votre projet** de maison individuelle et d'obtention du VISA architectural et paysager.

THEMES	DOCS REFERENTS	ATTENDUS
<b>IMPLANTATION ET ORIENTATION</b>		
<b>Tirer profit au mieux de la parcelle</b>	PLU de la commune Cahier de conception p.20 Plan de prescriptions Plan d'hypothèse et coupes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation de la construction est optimisée et propose une approche bio-climatique</li> <li>- L'implantation permet de dégager un espace de jardin au Sud ou Ouest</li> <li>- Le travail d'implantation et d'assemblage offre des espaces intimes et limite les co-visibilités</li> <li>- La construction est compacte, les constructions à étages sont recommandées</li> <li>- Les espaces perméables représentent au minimum 45% de la superficie de la parcelle. Ce calcul devra apparaître au PC.</li> <li>- La construction sera en retrait de 1m au droit des coffrets.</li> </ul>
<b>Prendre en compte la topographie</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet propose un travail fin d'intégration à la topographie et limite les déblais/remblais</li> <li>- Des coupes projet sont attendues</li> </ul>
<b>STATIONNEMENTS ET RANGEMENT</b>		
<b>Stationnement</b>	PLU de la commune Cahier de conception p.21 Plan de prescriptions Plan d'hypothèse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet prévoit 2 places de stationnement dont 1 aérienne à minima</li> <li>- Les stationnements se situent sur l'emprise maximale prévue au Plan de prescriptions</li> <li>- L'aire de stationnement est réalisé dans un revêtement perméable ou en béton, L'enrobé est interdit</li> <li>- L'aire de stationnement est non close sur la rue</li> <li>- Les portails et portillons en PVC sont interdits</li> </ul>
<b>Garage</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emplacement du garage respecte le Plan de prescriptions (lorsqu'il est défini)</li> <li>- Les dimensions du garage sont suffisantes (3,3 x 5,5m minimum)</li> <li>- Le garage est traité dans un même matériaux (yc les portes) et s'intègre au projet architectural d'ensemble</li> <li>- La porte de garage est de même couleur que la façade</li> </ul>
<b>Annexes</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet propose un espace de rangement fermé</li> <li>- Les volumes annexes sont intégrés au projet architectural d'ensemble</li> <li>- Les annexes et équipements techniques ne sont pas visibles depuis l'espace public</li> </ul>
<b>CLOTURES ET LISIERES</b>		
<b>Clôtures</b>	PLU de la commune Guide de conception p.22 à 24 Plan de prescriptions Plan d'hypothèse et coupes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sont conformes au descriptif de ce guide, telles que localisées au plan de prescriptions.</li> <li>- Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,20m en limite de voie ouverte à la circulation, et de 1,80m dans les autres cas.</li> </ul>
<b>Pare vues</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un pare-vue peut être installé, en limite séparative uniquement</li> <li>- Le pare-vue respecte les dimensions autorisées (longueur 4m / hauteur 1,80m)</li> <li>- Le pare-vue est réalisé en bois ou dans le même matériau que la construction</li> </ul>
<b>Gestion des soutènements</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan projet du RDC fait apparaître les soutènements projetés et les modes de gestion des différences de niveau</li> <li>- Les soutènements en dur sont implantés en retrait à minimum 1m50 des limites de propriété</li> <li>- Les bâches sur talus sont interdites</li> <li>- Les murets parpaing non enduits ou peints sont interdits.</li> </ul>

OBSERVATIONS / AVIS ARCHITECTURAL	MODIFICATIONS APPORTEES / DESCRIPTIONS
ETAPE 2 - RDV AU STADE ESQUISSE	ETAPE 3 - AJUSTEMENTS
ETAPE 2 - RDV AU STADE ESQUISSE	ETAPE 3 - AJUSTEMENTS
ETAPE 2 - RDV AU STADE ESQUISSE	ETAPE 3 - AJUSTEMENTS

PLANTER SON JARDIN		
<b>Patrimoine arboré</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le patrimoine végétal présent sur la parcelle est conservé (vigilance chantier)</li> <li>- Les reculs de toute construction sont respectés au droit des arbres préservés (cf. tracé représentatif au plan de prescriptions)</li> </ul>
<b>Projet de plantations</b>	PLU de la commune Guide de conception p.25 Plan de prescriptions Plan d'hypothèse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La projet définit le choix des plantations et préciser leurs positions</li> <li>- Le projet prévoit l'utilisation d'espèces régionale</li> </ul>
<b>Piscine</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation des éventuelles piscines respecte un retrait de 2m au droit des limites séparatives, et de 3m au droit des limites sur espace public</li> <li>- L'implantation sera vigilante à l'ensoleillement, à l'intimité et à l'intégration dans la topographie</li> <li>- Le volume de rangement associé à leur entretien sera décrit et intégré au projet d'architecture global. Il fera également l'objet d'un VISA.</li> </ul>
VOLUMES ET ASSEMBLAGES		
<b>Limiter l'impact de sa construction</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les hauteurs et l'implantation de la construction limitent les ombres portées sur les parcelles voisines</li> <li>- Le projet respecte les reculs d'étages</li> </ul>
<b>Faire participer sa construction au paysage du quartier</b>	PLU de la commune Cahier de conception p.29 Plan de prescriptions Plan d'hypothèse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les volumes sont simples, il proposent éventuellement des assemblages variés</li> <li>- La construction offre une qualité et une présence dans son rapport à l'espace public</li> </ul>
<b>Composition des toitures</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les toitures à pentes le nombre de pentes est limité à deux</li> <li>- Les éléments techniques sont intégrés de façon soignés</li> </ul>
FACADES ET OUVERTURES		
<b>Dynamique des façades</b>	PLU de la commune Cahier de conception p.30	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet propose 4 vraies façades et évite les pignons aveugles</li> <li>- Un travail sur le rythme et l'harmonie des percements est proposé</li> <li>- La composition des ouvertures est réalisée en fonction des vues et évite les rapports frontaux avec les murs mitoyens, les haies ou les stationnements</li> <li>- Les volumes en limite d'espace public proposent au moins 1 ouverture</li> <li>- Les coffres de volets roulants sont intégrés dans l'épaisseur des façades</li> </ul>
<b>Apports solaires</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction tire parti des apports solaires par de grandes ouvertures sud.</li> <li>- Les ouvertures nord sont limitées.</li> <li>- Une réflexion sur le confort d'été est à mener</li> </ul>
MATÉRIAUX ET COULEURS		
<b>Utilisation de la couleur</b>	PLU de la commune Cahier de conception p.31	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'utilisation de la couleur se fait au profit du projet (mise en avant de volumes, de creux..)</li> <li>- Les bandeaux entre menuiseries et les encadrements de fenêtres en couleur sont interdits</li> <li>- Les descentes EP sont de même couleur que la façade ou en zinc ou alu naturel</li> </ul>
<b>Matériaux</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet précise la nature des matériaux utilisés et privilégie des matériaux sains</li> <li>- Le projet n'utilise pas : de bardages artificiels ou utilisant du PVC, de baguettes d'angle PVC apparentes, de matériaux utilisés à nu et prévus pour être recouverts</li> </ul>
FONCTIONS ET USAGES DES LIEUX		
<b>Organisation intérieure</b>	Cahier de conception p.36 Plan d'hypothèse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'organisation intérieure est cohérente avec les espaces extérieurs (vues, orientation, intimités...)</li> <li>- Le salon et les pièces de vie sont orientés autant que possible vers le sud et le jardin</li> <li>- Le positionnement du salon fait l'objet d'une réflexion argumentée dans le plan général des circulations</li> <li>- Les hauteurs sous combles sont suffisantes pour l'intégration des chambres</li> <li>- Un placard est prévu dans l'entrée du logement ou la possibilité d'en réaliser un à terme</li> <li>- Les WC ne s'ouvrent pas directement sur la pièce de vie ou sur la cuisine</li> </ul>
<b>Plan projet du RDC</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan projet du RDC est implanté sur la parcelle et fait apparaître son environnement (sur la base du Plan de prescriptions)</li> </ul>

ETAPE 2 - RDV AU STADE ESQUISSE	ETAPE 3 - AJUSTEMENTS
ETAPE 2 - RDV AU STADE ESQUISSE	ETAPE 3 - AJUSTEMENTS
ETAPE 2 - RDV AU STADE ESQUISSE	ETAPE 3 - AJUSTEMENTS
ETAPE 2 - RDV AU STADE ESQUISSE	ETAPE 3 - AJUSTEMENTS
ETAPE 2 - RDV AU STADE ESQUISSE	ETAPE 3 - AJUSTEMENTS

---

## CAHIER DE CONCEPTION

Approche architecturale, urbaine, paysagère et  
environnementale

---

### LA ROCHE-SUR-YON DOMAINE DE LA SOIVRE

**Aménageur :**

**SIPO PHILAM**

1, avenue du Commandant Belmont  
85 180 Château d'Olonne  
Tél : 02 51 21 09 83

**Urbaniste :**

**MILLE Architectes**

7, quai de versailles  
44 000 Nantes  
Tél : 02 85 29 09 24