

commune de SAINT RÉMY-SUR-ORNE
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **07 novembre 2007**

LE MAIRE

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Orientations générales

**AGENCE
SCHNEIDER**

architectes
urbanistes

42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F: 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

« Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres,
Nous l'empruntons à nos enfants ».

Saint-Exupéry.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Carte n°1 : Un développement résidentiel à encadrer

Carte n°2 : Un réseau viaire à structurer

Favoriser le développement résidentiel nécessaire à l'animation locale et au maintien du niveau d'équipement communal

Poursuivre le développement à l'Est et au Sud-Est du bourg en favorisant l'urbanisation des terrains déjà enserrés dans la zone urbanisée ou au voisinage de celle-ci.

Pour permettre une évolution harmonieuse du tissu bâti, le maillage des rues et chemins est prescrit ; ils devront être réalisés en même temps que les constructions.

Afin de permettre une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés et l'espace rural environnant, le règlement encadrera strictement, l'implantation des constructions dans la pente, les clôtures et les plantations.

Conforter les hameaux existants lorsque le site et l'environnement le permettent.

L'urbanisation en extension ou densification de quelques hameaux existants est permise sous réserve de la qualité de l'insertion dans le cadre paysager de la Suisse Normande et de la préservation de l'environnement. Ainsi, les couleurs et matériaux des constructions, leur cadre végétal et leur mode d'implantation dans les terrains sont prescrits en référence au paysage traditionnel,

Fiche n°1 : « Construire ou restaurer en Suisse Normande » - C.A.U.E. 14 .

Fiche n°2 : « La maison et son terrain » - C.A.U.E. 14.

Fiche n°3 : Exemples d'aménagement de voies.

Améliorer la desserte du bourg

Afin de sécuriser la circulation dans le bourg de Saint Rémy sur Orne (en attendant la mise en 2X2 de la RD562) en limitant la confrontation entre les flux de transit et les échanges locaux, le projet prévoit l'aménagement de la Rue de l'Orne. Cette voie communale qui dessert la zone d'activité devra être ponctuellement élargie, ses carrefours avec la RD562 devront être aménagés.

Poursuivre le développement touristique

Conforter le pôle touristique d'entrée de ville

Ainsi, en continuité du musée « Les Fosses d'Enfer » et de la future base V.T.T., en bordure de l'ancienne voie ferrée, un secteur est réservé au développement d'activités de loisirs (base nautique, ...). Les aménagements servant à l'accueil du public, parkings, sanitaires, aires de pique-nique..., pourront être partagés entre les différents équipements.

Le projet de voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée est intégré au projet, l'emprise de la voie maintenue.

Conserver et poursuivre le maillage des chemins

Encadrer l'hébergement de loisirs

Le développement de l'hébergement léger de loisirs est strictement encadré sur le territoire communal afin d'éviter un développement anarchique dangereux dans les zones à risques (secteurs inondables de la vallée de l'Orne par exemple) ou dommageable à la protection de l'environnement et des paysages.

Aménager les hauts :

Le principe de l'aménagement du site l'ancienne décharge de la Suisse Normande en espace de détente et de promenade est retenu ; le secteur est préservé de toute urbanisation.

Conforter le pôle d'équipements publics présent au cœur de bourg

En réservant dès à présent les terrains judicieusement situés par rapport aux équipements existants et aux secteurs résidentiels pour l'implantation de nouveaux équipements : Salle polyvalente, terrains de sport, équipements scolaires...

Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal

Les sites d'intérêt écologique ou paysager, les coteaux aux pentes marquées, les hauts sont protégés du développement de l'urbanisation

La végétation hydrophile à proximité des cours d'eau est préservée ; il est tenu compte des sites classés ou inscrits sur le territoire communal (Les Rochers de la Houle, les Rochers du Parc et la Vallée de la l'Orne).

Les haies les plus structurantes et les boisements seront maintenus.

Préserver les exploitations agricoles de la pression résidentielle et éviter tout voisinage qui pourrait entraver leur développement.




Elles sont nécessaires au bon entretien du territoire.

Aussi, on veillera au maintien de bonnes conditions d'exploitation en organisant le voisinage avec les implantations résidentielles, et en limitant l'atteinte aux espaces agricoles non bâtis.



Interdire tout développement résidentiel à proximité des sites à risques liés à d'anciennes activités humaines

Ainsi le développement résidentiel à proximité des anciennes carrières est interdit. Les secteurs d'exploitations de l'ancienne mine sont pris en compte, l'urbanisation sur ces secteurs est strictement encadrée.



DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

-  A court et moyen terme
-  A long terme
-  Conforter les hameaux par quelques constructions supplémentaires


DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

-  Site urbanisé
-  Site urbanisable

DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

-  Musée
-  Futur pôle pour les sports et les loisirs de rivière





ÉQUIPEMENTS PUBLICS

-  Pôle à conforter



EXPLOITATIONS AGRICOLES

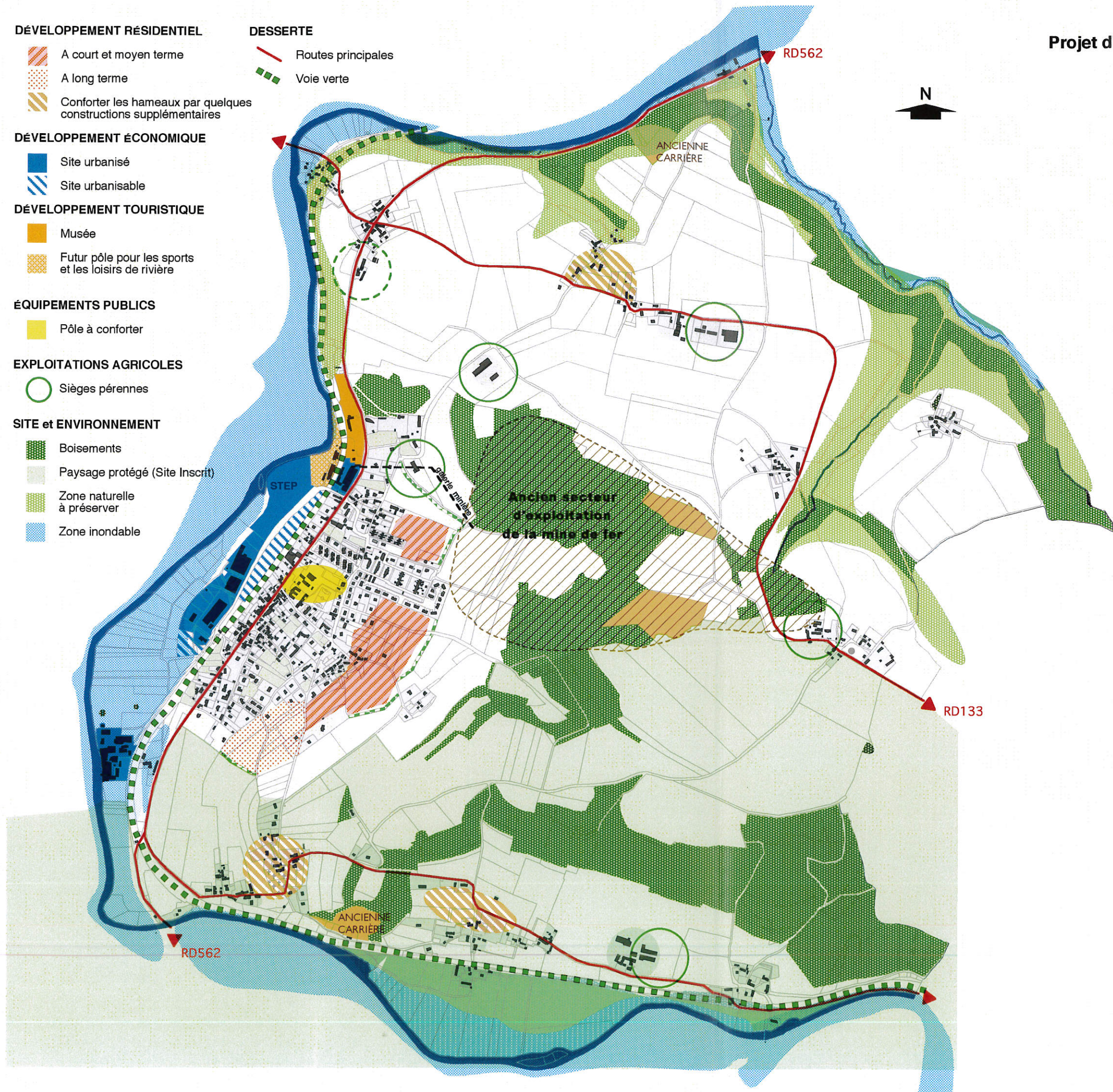
-  Sièges pérennes

SITE et ENVIRONNEMENT

-  Boisements
-  Paysage protégé (Site Inscrit)
-  Zone naturelle à préserver
-  Zone inondable

DESSERTE

-  Routes principales
-  Voie verte

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable****ORIENTATIONS GÉNÉRALES****Un développement résidentiel à encadrer**

Conforter le bourg de Saint Rémy en améliorant la qualité du cadre de vie

Aménager la voie qui double la RD562 à l'Ouest pour sortir le trafic de transit (et en particulier de poids lourds) du bourg :

- Aménager ses entrées et sorties
- L'élargir ponctuellement

Développer l'urbanisation en continuité du bourg :

- Poursuivre l'extension du bourg sur le coteau à l'Est et au Sud-Est;
- Développer le maillage de rues et chemins pour faciliter les liaisons entre quartiers et vers les équipements.

Renforcer les équipements publics au coeur du bourg

Développer un pôle d'équipements pour les sports et les loisirs sur les berges de l'Orne, à côté du musée de la Mine

Poursuivre l'accueil d'artisans et d'entreprises dans la zone artisanale

Favoriser la mutation des sites vétustes ou en friche

Conforter les hameaux lorsque le site, le paysage et l'environnement le permettent

> Le Nid de Chien, La Vallée, L'Église

Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et naturel de la commune

Prendre en compte les risques naturels connus

SAINT-RÉMY-SUR-ORNE

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme- PADD

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable
ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

Un réseau viaire à structurer

SORTIR LE TRAFIC DE TRANSIT DU CENTRE DU BOURG
Aménager la rue de l'Orne et interdire le passage des poids lourds dans le centre du bourg




STRUCTURER LE RÉSEAU VIAIRE PARALLÈLEMENT AU DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Aménager les liaisons entre les nouveaux quartiers et l'existant
Structurer la voirie à l'arrière du bourg



DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE CHEMINS

Dans le bourg : pour faciliter les échanges sans voiture
Dans la campagne : à partir des pôles d'équipements de loisirs et favorisant les circuits.




RÉSEAU PRIMAIRE

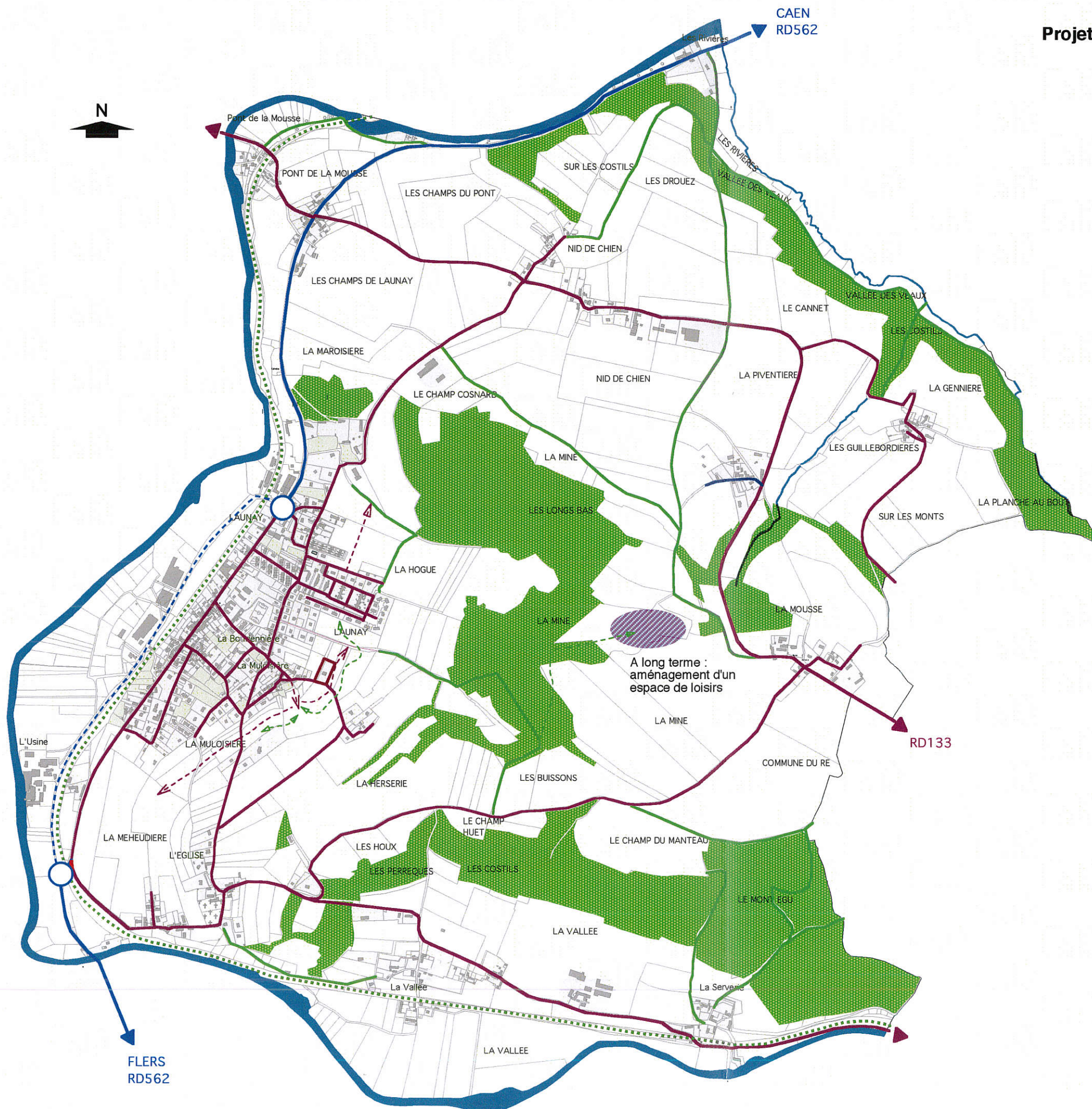
-  EXISTANT
-  SECTION À AMÉNAGER
-  CARREFOURS À AMÉNAGER

RÉSEAU SECONDAIRE

-  ROUTES ET RUES EXISTANTES
-  RUES À CRÉER

RÉSEAU SANS VOITURE

-  VOIE VERTE (dans l'emprise de l'ancien chemin de fer minier)
-  CHEMINS EXISTANTS
-  LIAISONS À CRÉER

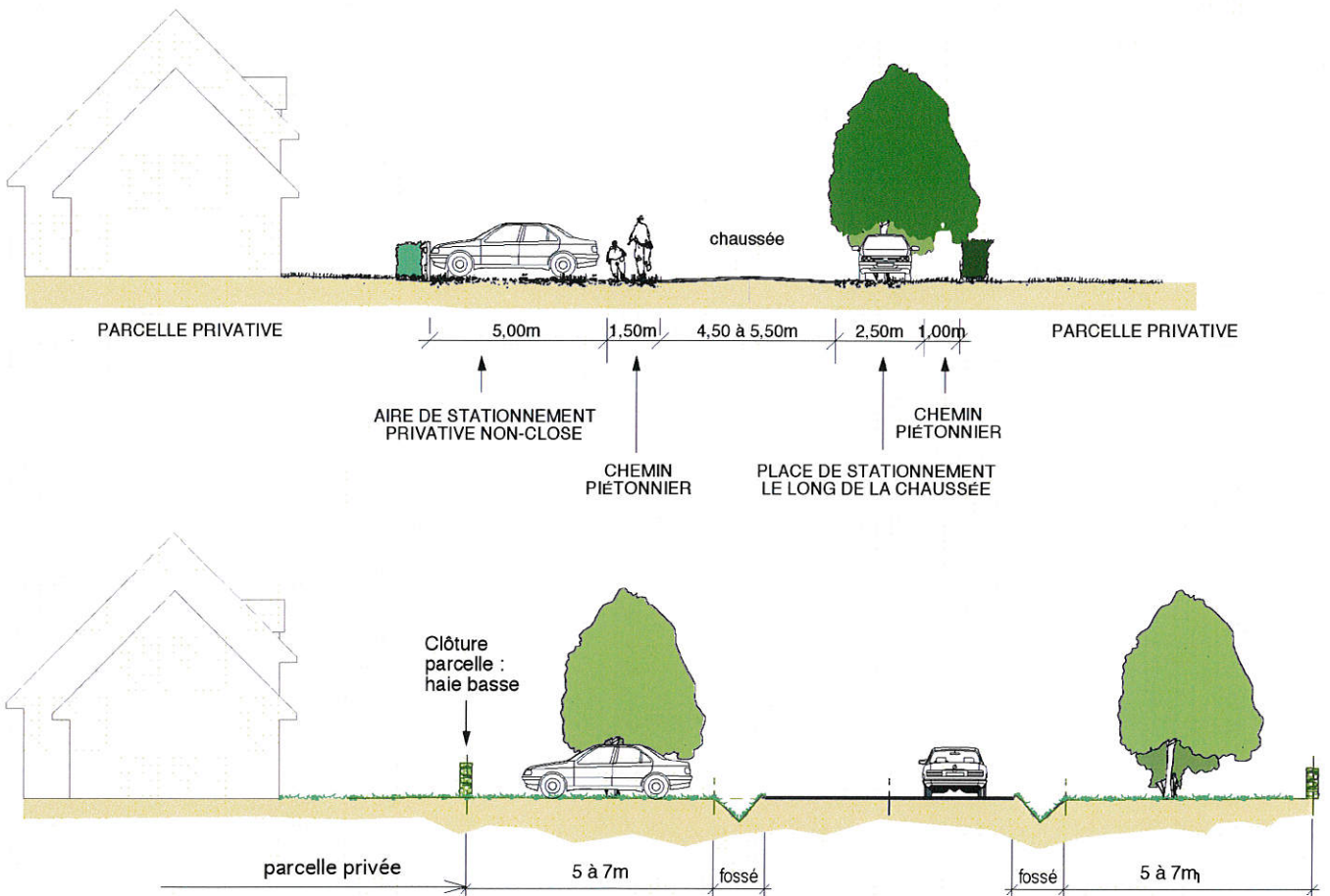


Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Exemples de profils de voies

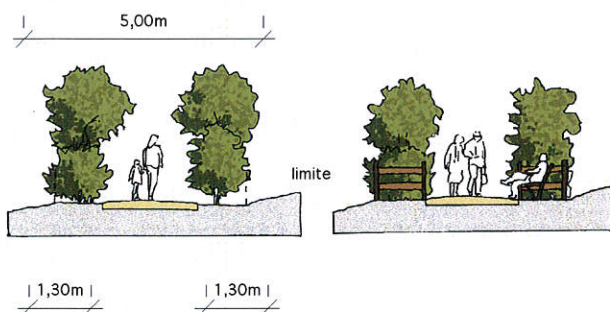
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DES VOIES PRINCIPALES DES NOUVEAUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS



AMÉNAGEMENT DES VOIES VERTES QUI TRAVERSENT LES NOUVEAUX QUARTIERS

COUPE DE PRINCIPE

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



SAINT-RÉMY-SUR-ORNE
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme- PADD

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

CA
UE

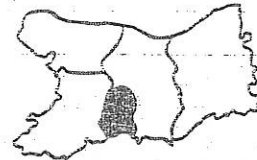
Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

paysage et architecture

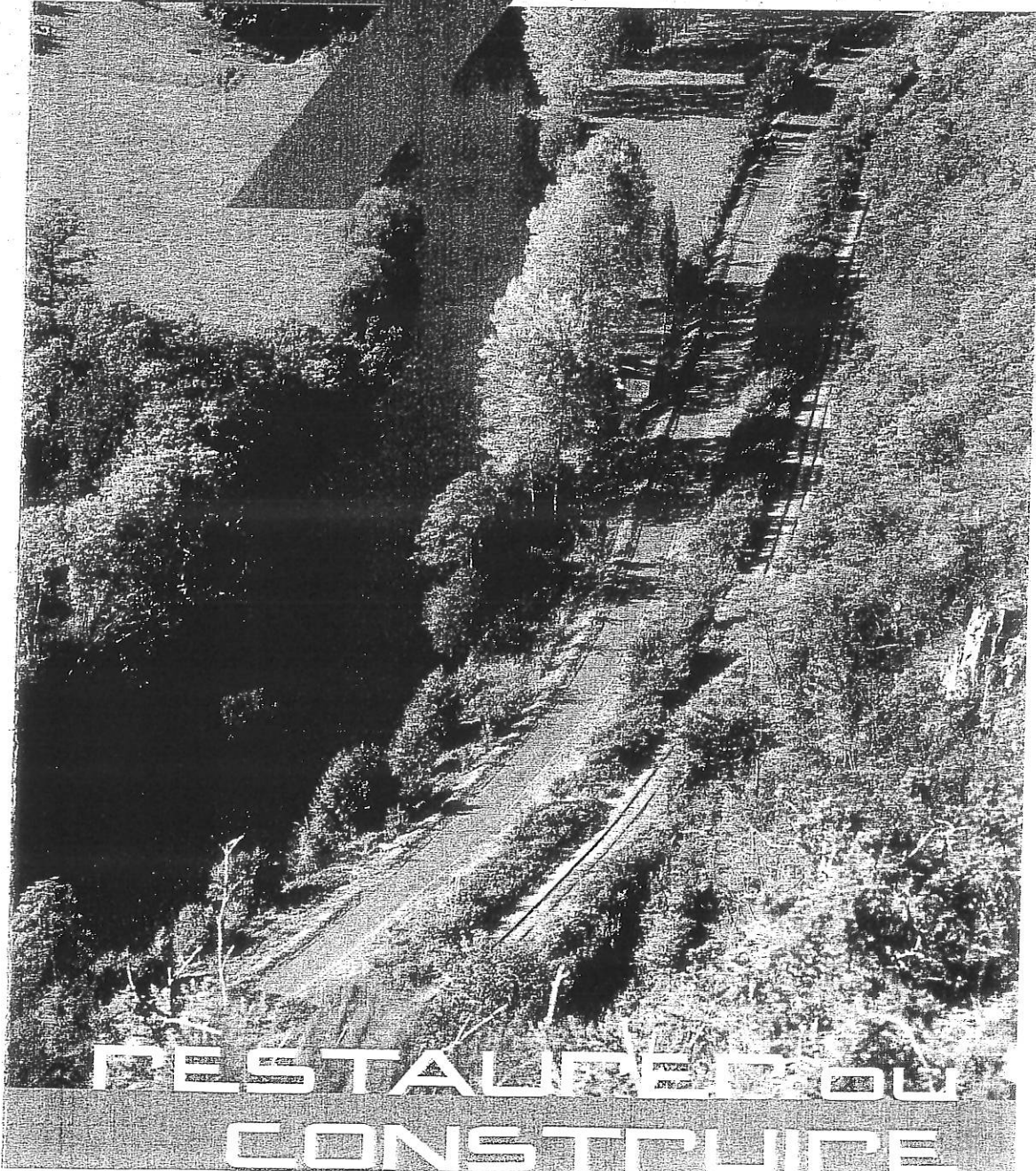
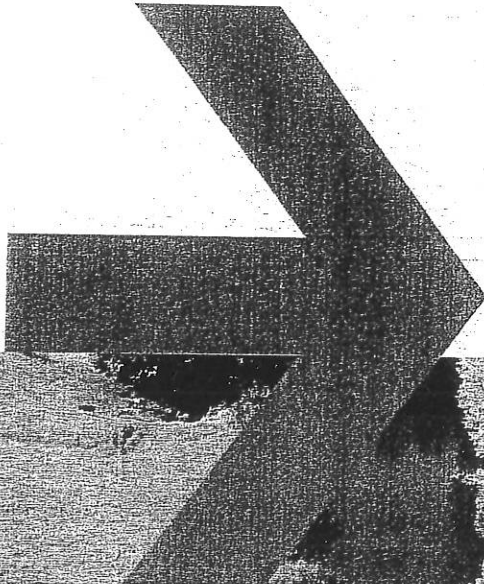
restaurer une maison ancienne

construire du neuf inspiré de l'ancien

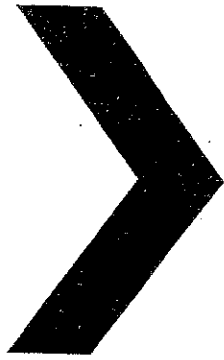
intérêt et diversité des idées neuves



Suisse
normande

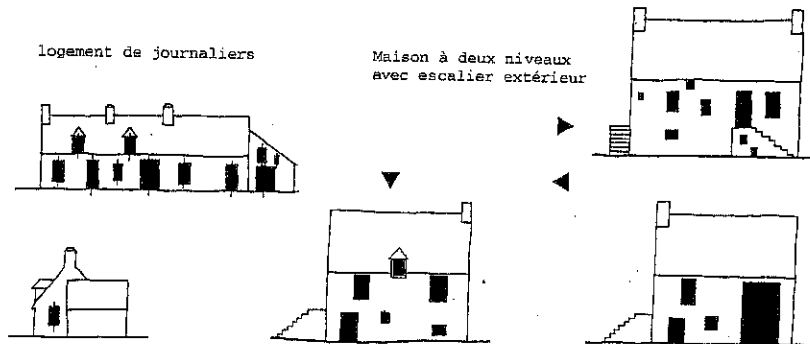


RESTAURÉE OU
CONSTRUITE



Située entre le Bocage normand à l'ouest, la plaine de Caen au nord et à l'est, et le département de l'Orne au sud, cette petite région s'apparente au Bocage. Elle suit la vallée accidentée de l'Orne dont les méandres ont créé un relief varié souvent escarpé. Elle présente un grand intérêt pittoresque et touristique. Le sous-sol est constitué de grès et de schiste.

Paysage et architecture de La Suisse normande



» Volumétrie et composition des façades
 Lorsque la maison traditionnelle a deux niveaux, le rez-de-chaussée sert d'entrepôt.
 L'accès à la partie habitable se fait par plusieurs escaliers perpendiculaires ou parallèles et terminés par un palier.

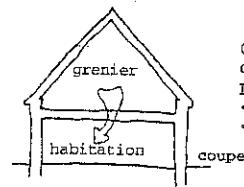
Une architecture qui tient compte du milieu

L'habitat, comme dans le Bocage, est en général dispersé. Cependant, dans le fond des vallées (vallée de l'Orne en particulier) se sont formés de gros villages où les maisons sont alignées de part et d'autre de la route.

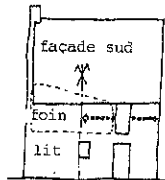
Les maisons elles-mêmes sont assez semblables à celles du Bocage. Ce sont des variantes de la maison en pierre que l'on peut voir dans le massif armoricain. L'organisation intérieure et extérieure est entièrement déterminée par le souci de se protéger des intempéries : peu ou pas d'ouvertures au nord, ouvertures plus nombreuses au sud, organisation

des pièces à vivre autour de la cheminée qui apporte le chaleur, foin dans les combles donnant aussi une bonne isolation. Ces maisons sont de type différent selon les usages (voir croquis). Elles peuvent avoir un ou deux étages avec en plus les combles.

Il est intéressant d'observer sur les croquis ci-dessus la diversité et la variété de composition des façades. Les croquis ci-dessous permettent de comprendre à quel point le dessin de ces façades n'était pas l'effet du hasard, mais au contraire le résultat de la réflexion et du bon sens.

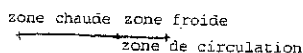


Construction type R + combles reconnaissable dans tout le massif armoricain
 Le grenier a 2 fonctions :
 • serrer les grains
 • isoler thermiquement l'habitation

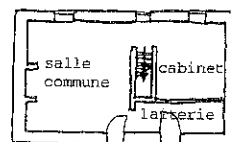
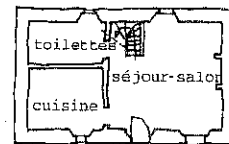


L'ouverture pour l'accès au grenier peut être déplacée mais jamais au-delà de l'axe indiqué sur la façade

façade type module de base



» Volumétrie et composition des façades



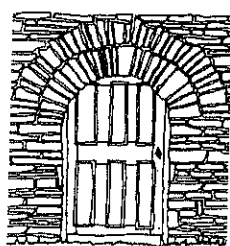
Murs et ouvertures

Le pignon le plus exposé aux pluies peut être entièrement essenté d'ardoise. Les murs des maisons sont en schiste. La Suisse normande se caractérise par l'emploi d'un schiste d'une variété particulière dite "ardoise du Pont de la Mousse", extraite dans la région de Thury-Harcourt.

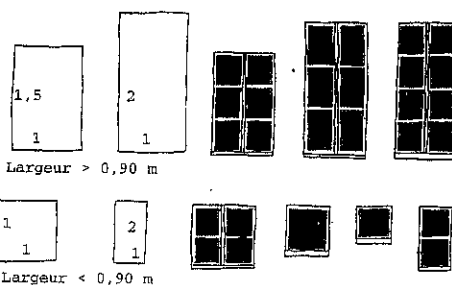
On y trouve des bancs de schiste bleu gris veiné de rose, plus dur que le schiste ordinaire. Dans les maisons construites avec ce matériau, on n'observe pas, en général, de chaînage en pierre de taille. Dans le sud de cette zone, on retrouve les moellons de couleur foncée

utilisés dans le Bocage.

Les façades sud comportent de nombreuses ouvertures, alors que les façades nord sont percées de petites ouvertures, ou parfois même aveugles, pour éviter toute déperdition de chaleur. Les fenêtres sont toujours plus hautes que larges, leur appui est en saillie par rapport au mur extérieur. Les linteaux des portes et des fenêtres peuvent être en schiste, en grès ou en bois (voir ci-dessous les proportions des baies et des vitrages dans les menuiseries anciennes).



Linteau cintré en schiste

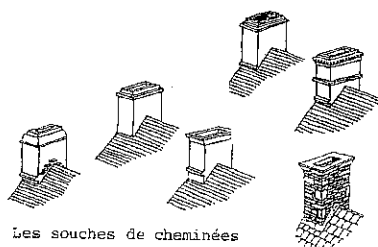


» Les proportions des ouvertures et des vitrages

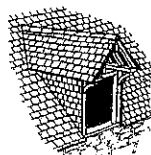
Lucarnes, cheminées et couvertures

Les lucarnes sont moins nombreuses que dans le Bocage. Les lucarnes à deux versants, (en bâtière) sont très nombreuses. L'appui des lucarnes est dans ce cas en saillie par rapport au mur de façade. Il existe de nombreuses lucarnes engagées dans le mur de façade. Elles sont assez étroites. Les cheminées prolongent les murs de pignon, leur souches sont dans l'axe du faitage.

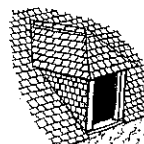
On trouve un peu de tuile écaïlle dans l'architecture de la Suisse normande, mais le matériau dominant est l'ardoise locale en provenance de Condé-sur-Noireau. Les toits sont à deux versants de forte pente (45° à 60°). Les appentis peuvent avoir des pentes de 30°.



Les souches de cheminées



Lucarne en bâtière

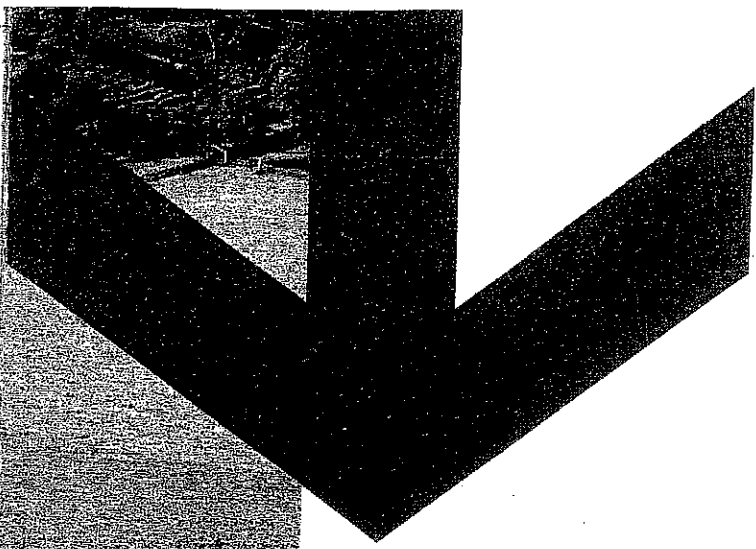
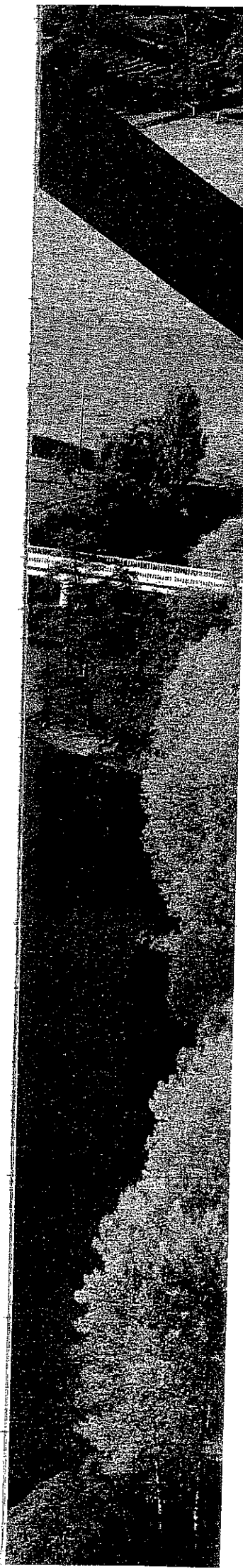


Lucarne à la capucine



Lucarne engagée dans le mur de façade

» Lucarnes et cheminées



restaurer une maison ancienne

→ agrandir votre maison

Beaucoup de maisons de journaliers étaient très petites. Pour les aménager et les rendre confortables, il est souvent nécessaire de les agrandir.

Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison et offrent des possibilités d'usage très étendues pour un coût réduit (voir exemples d'agrandissement). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf si la toiture de l'extension est en verre.

→ créer des ouvertures

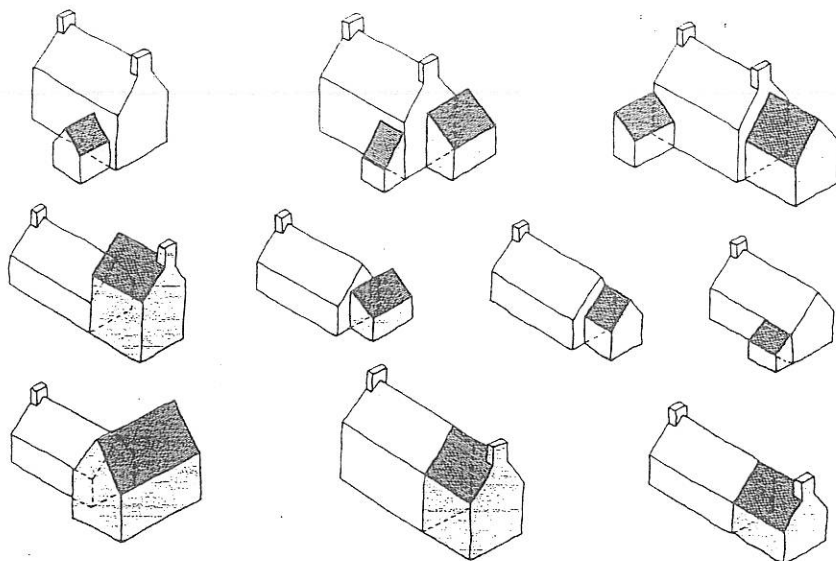
En cas de changements de menuiseries ou de percements nouveaux, conservez les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer un bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes-fenêtres de un mètre de large maximum plutôt qu'une seule de deux mètres.

Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de faire réaliser des travaux de maçonnerie importants pour tenter ensuite d'insérer des menuiseries standard.

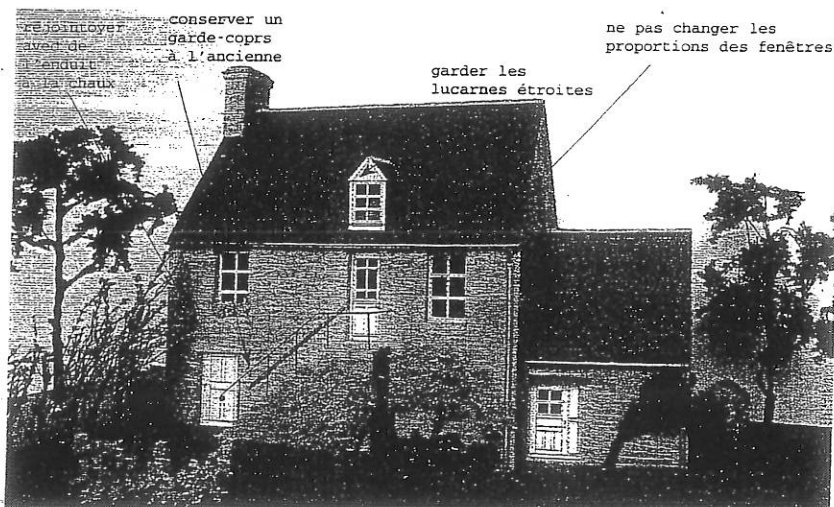
Pour la création d'ouvertures ou de lucarnes, suivez nos recommandations et regardez attentivement la photo.

→ ajouter des lucarnes

Il faut s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat. Éviter les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes, ou des "velux", que des lucarnes modifiant le volume de la toiture.



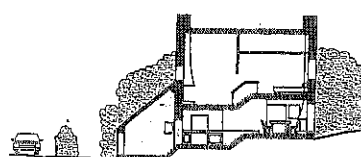
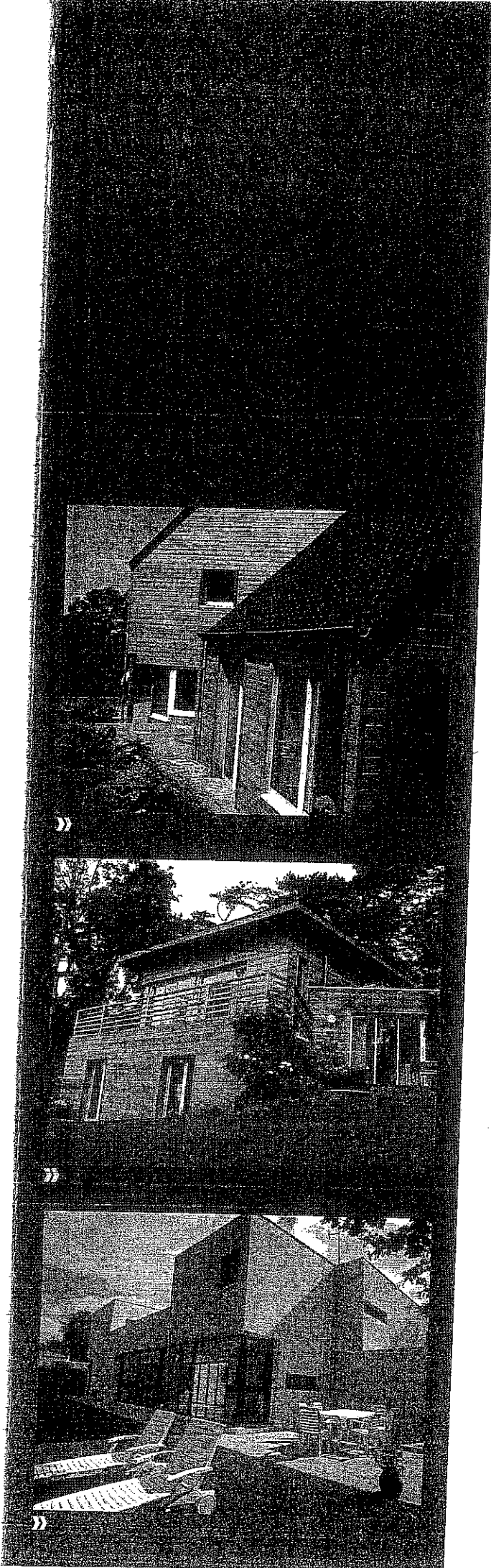
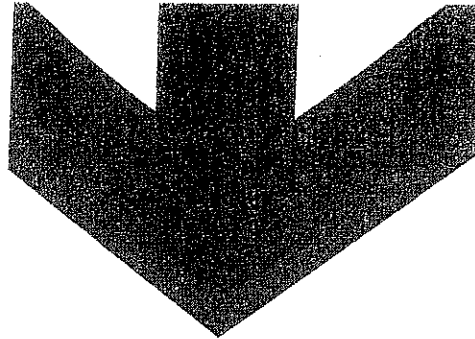
» Exemples d'agrandissement



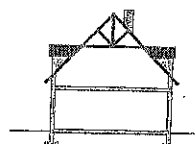
conseils

Les appareillages de pierres (schistes ou granit) étaient destinés à rester apparents. L'imperméabilité de ces matériaux rend inutile l'emploi de crépi extérieur.

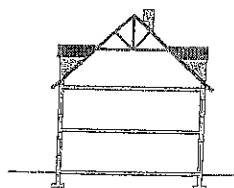
Les joints réalisés au mortier de chaux doivent être le plus discrets possible (éviter le mortier de ciment qui enferme l'humidité dans le mur, l'empêche de respirer et détériore la pierre et les murs).



» Savoir bien utiliser un terrain pentu
 Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue



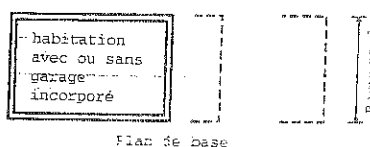
» Dans la maison basse, le relèvement des murs goutteraux (dérapement) permet une meilleure utilisation du volume des combles



» Exemple de la maison R + 1 + combles

Rapport 2 à 3 souhaitable

Rapport 1,5 minimum



» Proportions des maisons

Construire du neuf inspiré de l'ancien

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements, de plans locaux d'urbanisme ou de lotissements, ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France, s'en inspirent.



Implantations

Localisez votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.

L'utilisation du terrain en sera meilleure.

Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.

Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus importants.

Ainsi les constructions devraient être conçues de manière à ce que le niveau du rez-de-chaussée ne soit pas à plus de 0,60 m du sol naturel (cf croquis).

Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de construire fasse apparaître clairement les points de niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements de terre, murs de soutènement, terrasses, descentes de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous saurez mieux par le même occasion les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.



Caractéristiques

- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées.
 - Souvenez-vous que le relèvement des murs goutteraux (ce sont les murs du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.
 - Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire. Concevez ces extensions comme dans l'habitat traditionnel.
 - Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique ou pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des pierres locales.
- L'emploi du bois, de l'ardoise (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés habituellement pour les constructions neuves.



Détails

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

- Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.
- Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.
- Les couleurs de fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas du même ton.
- Attention, l'aile de geai est une croupe normande typique du pays d'Auge, donc étrangère et mal venue en Suisse normande.

CA
UE

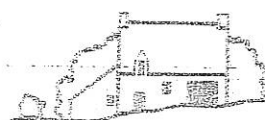
Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

connaître son terrain

implanter votre maison sur son terrain

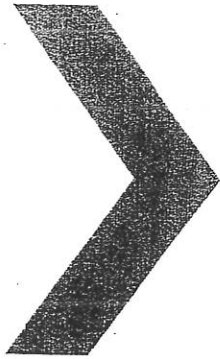
adapter votre maison au relief du terrain

orienter votre maison



La maison et son terrain

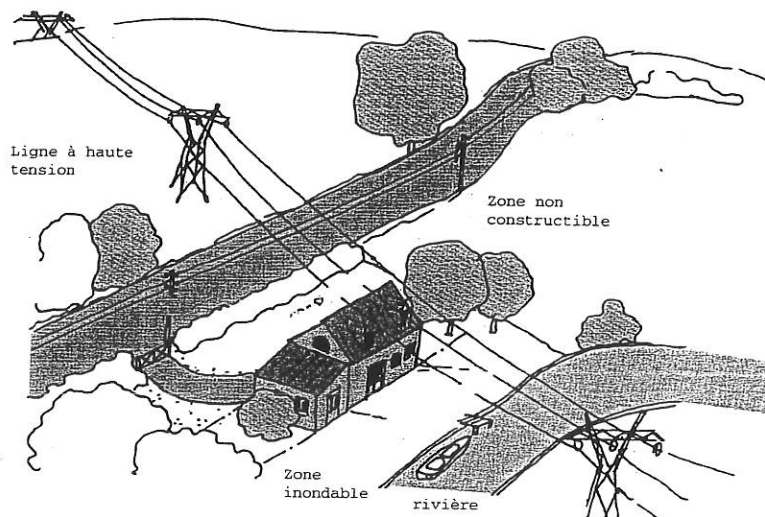




Il Faut connaître son terrain pour bien y adapter sa maison

Avant d'acheter renseignez-vous

Vous éviterez ainsi des désagréments et vous pourrez mieux adapter le style de votre maison, ses couleurs, ses matériaux, au paysage environnant.



» Avant de rêver... renseignez-vous !

Maison et terrain : un élément du paysage

Regardez les constructions qui existent à proximité de votre terrain.

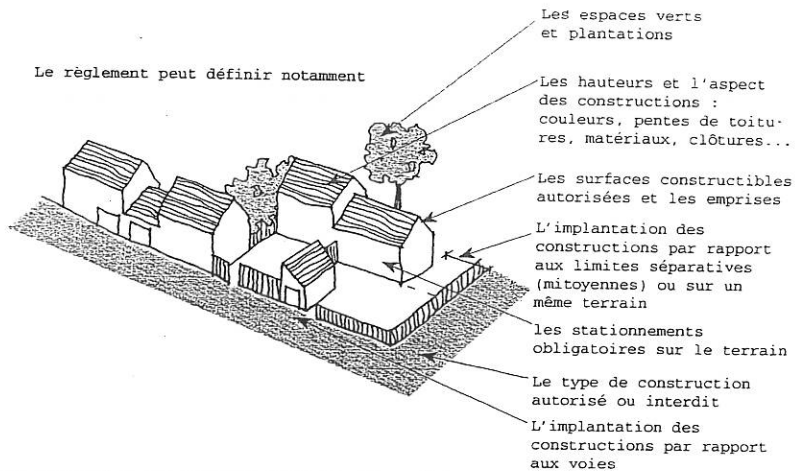
- Quel est leur matériau de couverture ?
- Quelle est la couleur du revêtement de façade ?
- Y-a-t-il des maisons alignées en bordure de voie, des murs plantés de clôture ?
- Comment sont les végétaux et les haies ?
- Peut-on éviter des terrassements trop importants ?

Le terrain, un endroit régé par des règles

Quelle que soit sa situation, votre terrain est soumis à des règles. Cela peut être :

- le règlement national d'urbanisme et/ou un plan local d'urbanisme,
- un règlement de lotissement,
- la protection relative aux sites ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques.

Renseignez-vous avant d'acheter pour connaître les règles qui vous seront imposées. Elles peuvent concerner notamment : l'aspect des constructions, leur implantation, leur surface.

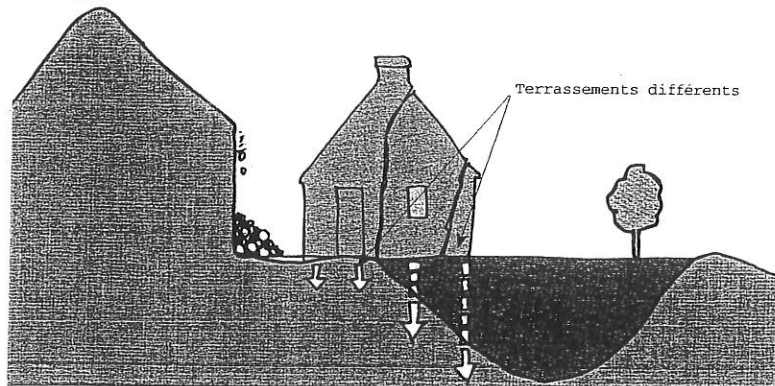


» Le terrain : un endroit régi par des règles

Un terrain, c'est aussi son sous-sol

Sachez qu'un terrain humide peut entraîner un cuvelage ou vous empêcher de faire un sous-sol, et qu'un terrain glissant ou instable nécessite des fondations spéciales onéreuses.

Demandez à ce que votre plan de financement et votre contrat mentionnent ces travaux particuliers ou prévoient des réserves suspensives en cas de coûts trop élevés.



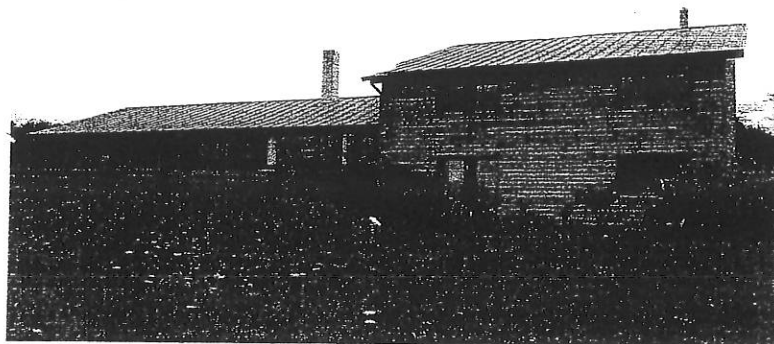
Déblai + Remblai = fondations spéciales ou fissures.

» Un terrain, c'est aussi son sous-sol

Pensez aux trajets

Plus votre terrain sera éloigné du travail, de l'école, des services et des commerces, plus vos trajets seront longs et nécessiteront plusieurs voitures.

Pensez que vous aurez à garer une, deux ou trois voitures sur votre parcelle, soit dans le garage, soit à l'extérieur.



» Architecte : Hubert Rio
Photo : CAUE 50

Comment implanter votre maison sur son terrain

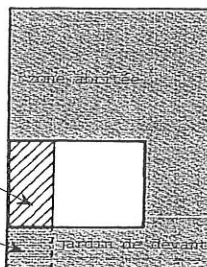
Sachez que si vous construisez au milieu de la parcelle, vous morcellerez votre jardin et chaque partie en sera réduite. Par contre, si vous avez la possibilité de vous implanter autrement, vous pourrez créer un vrai jardin d'agrément et bénéficier d'un usage intéressant.

Les exemples ci-après et leurs commentaires vous indiquent les avantages et les inconvénients des différentes solutions.

→ Exemples d'implantations possibles

Utilisation pour le garage ou les zones ne nécessitant pas de calme.

Zone de stationnement



» Solution A

Avantages :

1. Lorsque la construction possède un pignon en mitoyenneté, elle bénéficie du côté de l'autre pignon d'un espace de terrain suffisamment important pour relier agréablement le jardin de devant au jardin de derrière.
2. Lorsque le sud est à l'arrière de la parcelle, il est préférable de placer la construction près de la rue. Le jardin de derrière est alors abrité des regards et plus attrayant même quand le terrain est très petit. Pensez à vous laisser un jardin de devant suffisant pour dégager entre la façade et la rue une zone de stationnement (5 mètres) face au garage.
3. Lorsque le sud est du côté de la rue, on peut se reculer davantage pour mieux profiter de la façade sud. Ce recul supplémentaire donne de meilleures possibilités d'intimité vis-à-vis de la rue pour cette façade nécessairement très ouverte.

Inconvénients

Aucun. L'isolation par rapport aux bruits provoqués par les voisins peut-être maîtrisée facilement par des matériaux adéquats et par la localisation en mitoyenneté des locaux de service (garage, cuisine, salle de bain, rangements) qui ne nécessitent pas d'isolation forte.

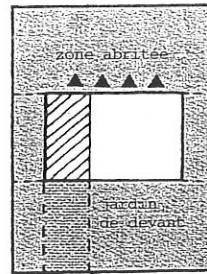
Quelle que soit l'orientation de la parcelle

Avantages :

L'impression que l'on ne sera gêné par personne.

Inconvénients

1. Le jardin de devant et le jardin de derrière sont de taille identique mais aucun des deux n'est d'une grande dimension.
2. Les parties de jardin entre la construction et les limites séparatives sont peu utilisables et trop résiduelles. Elles n'assurent pas vraiment une transition avec le voisinage, surtout si les pignons ont des ouvertures.
3. La piste carrossable d'accès au garage est plus longue et diminue d'autant le jardin de devant.



» Solution B

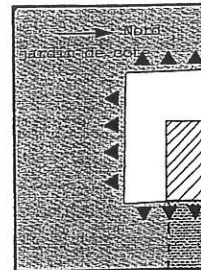
En limite séparative

Avantages :

1. L'accolement de la construction en limite séparative permet d'avoir un espace jardin sur le pignon. Même en cas de construction voisine qui serait adossée à ce jardin, le recul important par rapport au mitoyen assurerait des possibilités d'ensoleillement suffisantes.
2. On peut s'éloigner de la rue si nécessaire.
3. Tous les côtés de la construction sont ensoleillés.

Inconvénients

L'isolation phonique imposée par la localisation en limite mitoyenne peut être aussi bien résolue que dans la solution A.



» Solution C

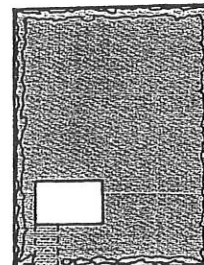
Grand terrain bordé de haies

Avantages :

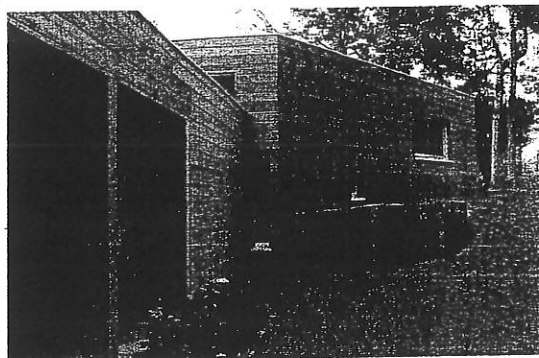
1. Rester à proximité de la limite séparative permet de s'abriter des vents tout en préservant des haies.
2. Rester à proximité de la voie limite la longueur de la piste carrossable et laisse un grand jardin en partie arrière

Inconvénients

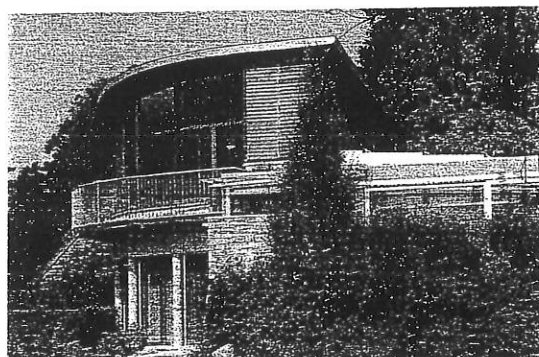
Aucun



» Solution D



» Architecte :
François Lerault
Photo : CAUE 14



» Architecte :
Margerie et Pasquet
Photo : CAUE 61

Comment adapter votre maison au relief du terrain

Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu, c'est la maison qui doit d'adapter au terrain.

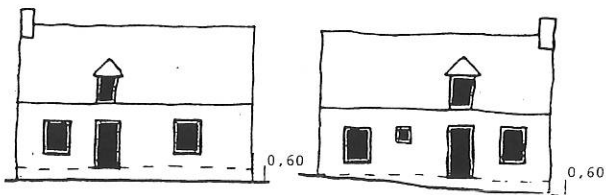
Si votre terrain est plat

Pourquoi bouleverser un terrain plat pour y créer un relief artificiel?

Choisissez une maison de plain-pied, ainsi le séjour pourra être prolongé par une terrasse extérieure au plus près du niveau du sol naturel. Evitez les plates-formes, les «taupinières» et les murs de soutènement disproportionnés. Choisissez, de préférence, d'abriter la voiture dans une annexe distincte ou accolée à l'habitation.

Si vous préférez la solution du garage en sous-sol, alors traitez avec soin la rampe d'accès :

- les murets seront enduits de la même teinte que la maison,
- un accompagnement végétal sera créé le long de la rampe (plantes grimpantes, arbustes),
- l'emprise de la piste sera limitée au minimum.



Un rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,60 m du sol naturel.

» Une règle de base

Si votre terrain est en pente

Pourquoi niveler ?

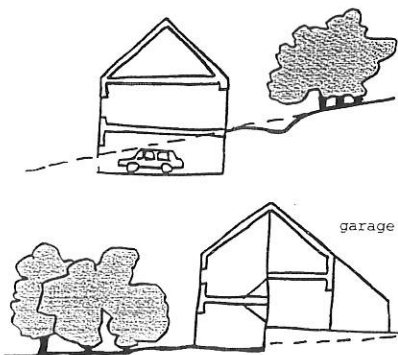
Les terrassements sont onéreux et entraînent des problèmes d'évacuation des terres et de remise en état du terrain.

Vous risquez des tassements différents ; choisissez alors une construction qui suit la pente naturelle du terrain par demi-niveaux.

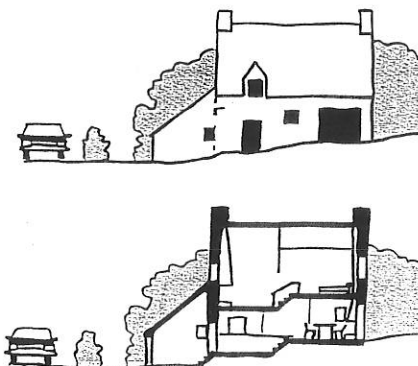
Si la pente est forte, il peut y avoir un niveau de décalage entre l'avant et l'arrière. Prévoyez alors les pièces habitables en relation directe avec le jardin, et les caves et annexes enterrées.

Important :

Votre permis de construire doit faire apparaître clairement les cotes des niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (murs, terrasses...), permettant d'apprécier la bonne adaptation de la construction sur le terrain (en particulier dans le cas de rampe d'accès en sous-sol).

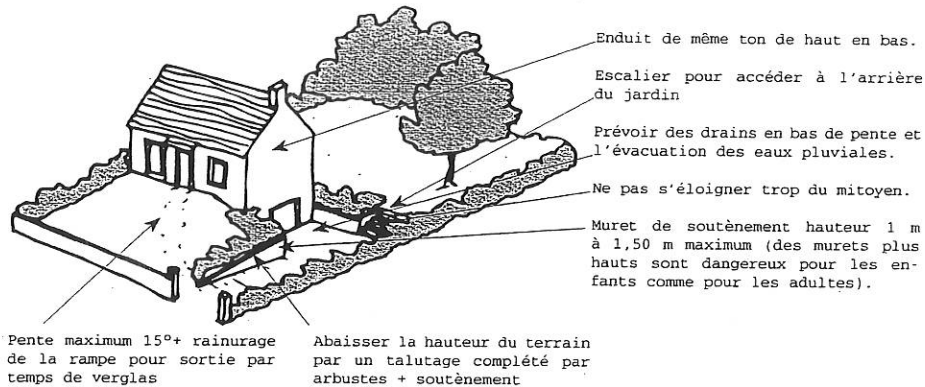
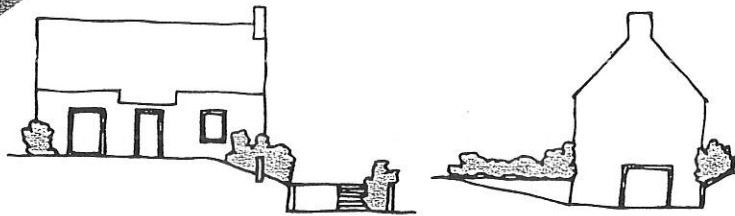


Maison parallèle aux courbes de niveaux



Maison perpendiculaire aux courbes de niveaux.

» Adapter la maison au terrain



» Des exemples de rampes de garage

Comment orienter votre maison

L'orientation du terrain conditionne l'orientation de la construction et la répartition des pièces d'habitation.

Au sud, la façade largement ouverte vers l'extérieur et les pièces où l'on séjourne, le maximum de chaleur y pénètre, c'est l'endroit privilégié où l'on vit. Si on souhaite une terrasse, si on veut en profiter, elle sera au sud.

Côté nord par contre, on se caleutre, peu d'ouvertures pour éviter que le froid n'y pénètre.

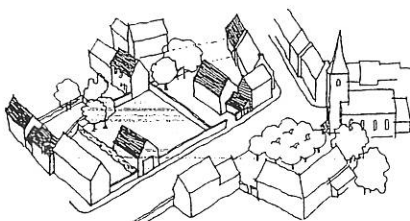
Il ne faut pas non plus oublier le volume de la maison. Ce volume doit offrir le moins de prise possible aux vents, à la pluie. S'il est simple et bien conçu, avec une toiture bien adaptée, il jouera son rôle protecteur ; s'il est compliqué, il rend la protection de la maison plus difficile et aussi plus onéreuse.

Il existe d'autres moyens de protection : le garage ou l'atelier par exemple. Placés judicieusement, entre les vents et la maison, ils joueront leur rôle d'écran protecteur.

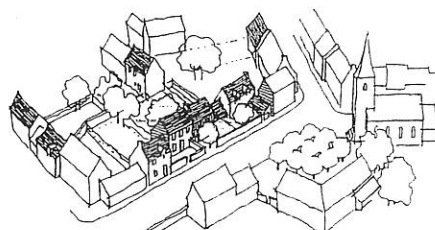
L'orientation de votre maison par rapport aux constructions voisines

Si les constructions voisines sont perpendiculaires à la voie, pour profiter au maximum de l'ensoleillement, faites comme elles quand les réglementations le permettent.

Si les constructions voisines forment un bâti continu parallèle à la voie, faites en sorte que la vôtre soit dans cet alignement et que votre clôture participe à cette continuité.



» Implantation perpendiculaire à la voie



» Implantation parallèle à la voie.