

NOTRE DAME DE L'OSIER (38) ***lotissement de Bon Rencontre***



CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

26.07.2010

AUM Architecture, architectes-urbanistes



68, rue Sommeiller - 73000 CHAMBERY Tél : 04.79.33.75.10
Télécopie : 04.79.33.71.79 - E-mail : aum.architecture@wanadoo.fr

OBJECTIFS

Notre-Dame-de-l'Osier est une commune de 500 habitants environ. Elle s'inscrit au nord de la commune de Vinay, chef-lieu de canton. Elle se situe au nord-ouest de Grenoble, à moins de 50 km. Cette situation et la quiétude qui s'en dégage la rendent particulièrement attractive au regard notamment de son cadre de vie.

La commune a mené récemment une réflexion sur le développement du village et de son chef-lieu. Elle a fait le choix d'aménager un lotissement pilote d'une dizaine de lots, représentatif d'une démarche de qualité environnementale.

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le terrain se situe à proximité du cœur du chef-lieu, en bordure d'un axe religieux structurant matérialisé par :

- au nord-est : une basilique,
- au sud-ouest : une chapelle et un square en belvédère,
- au nord-ouest : une ancienne maison de retraite et son jardin d'agrément, bordés d'un mur d'enceinte très prégnant et structurant.

Il dispose de plusieurs caractéristiques qui le rendent très attractif :

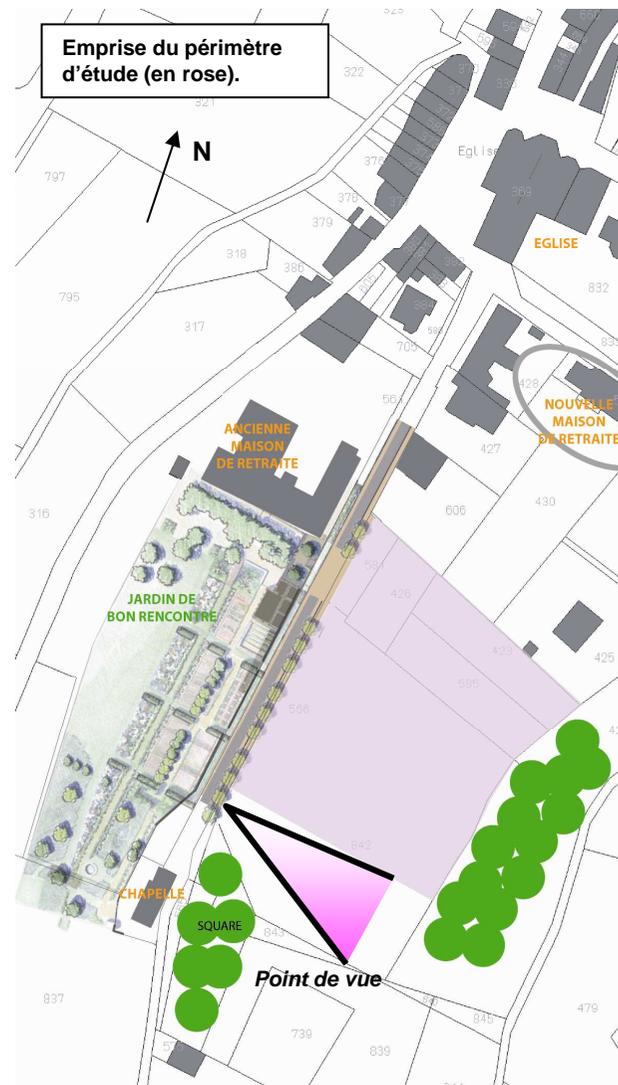
- orienté sud-est,
- en légère pente descendante du nord-ouest au sud-est : en belvédère sur la vallée avec vue lointaine sur le Vercors,
- bordé en aval d'un écran végétal dense. Celui-ci, en contrebas, gêne peu les vues.

APPROCHE PAYSAGERE

"Bon rencontre" est un lieu calme où dominent les bâtiment imposants, les vues vers le Vercors et la vallée.

Il correspond à une extrémité d'urbanisation du chef-lieu. Le long de l'axe, coté village se trouvent quelques constructions traditionnelles, des constructions anciennes restructurées et la maison de retraite.

L'ensemble, avec un alignement strict et structurant sur la rue et des volumes de hauteurs similaires est très homogène.



Le terrain



ORIENTATIONS DE CONCEPTION

1. Adaptation au lieu :

1.1 Les déplacements :

Le lotissement de Bon Rencontre a été conçu de manière à limiter l'usage de la voiture. Une desserte est aménagée au nord. Elle permet d'accéder à un espace de stationnement unique.

Les objectifs se traduisent par :

- aucun stationnement le long de la rue de la chapelle et aucun garage en rez-de-chaussée des constructions accessibles depuis cette voie. Une place banalisée pour les personnes à mobilité réduite sera implantée dans la partie nord du terrain d'assiette,
- rassembler le stationnement dans un seul espace réservé et localisé au schéma (le long de la voie de desserte interne et abri ouvert),
- limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées et favoriser le piéton dans le fonctionnement du futur ensemble d'habitation,
- favoriser des constructions accessibles à pied.

Nota : la cour centrale est accessible occasionnellement pour les déménagements

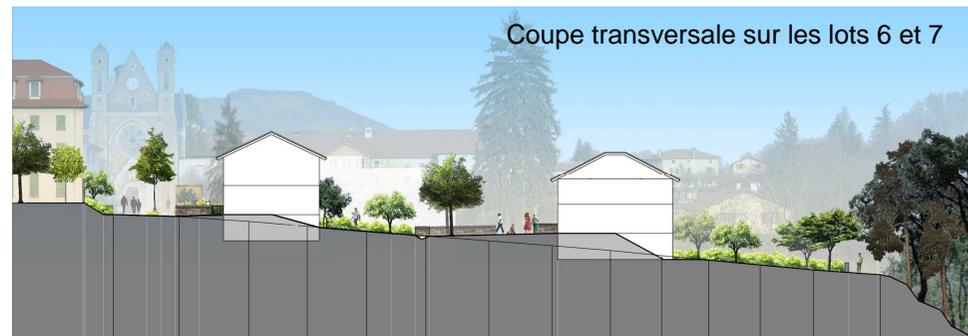
1.2 Structure urbaine :

Le respect des caractéristiques du lieu conduit à :

- poursuivre la structure du village en recréant un alignement bâti sur rue (promenade de la chapelle) d'une hauteur de constructions de R+1+combles. Ceci concerne les lots 1 à 6.
- imposer une même pente de toit aux constructions accolées
- créer à l'intérieur du lotissement des alignements et des implantations prédéterminés.



Illustrations : R. Allimant, C; Bonneton



2. Conception

2.1 Le plan et le volume :

Il doivent être simples pour obtenir un bâtiment compact et massif, peu sujet aux déperditions de chaleur (dans les trois directions). L'organisation des différentes pièces doit résulter des orientations disponibles.

Pour un meilleur confort d'hiver et d'été, ne pas hésiter à travailler des «espaces tampons» (locaux non chauffés : caves, buanderies, garages...) en façade nord.

2.2 Chauffage, énergie et ventilation :

a) La qualité d'une bonne enveloppe :

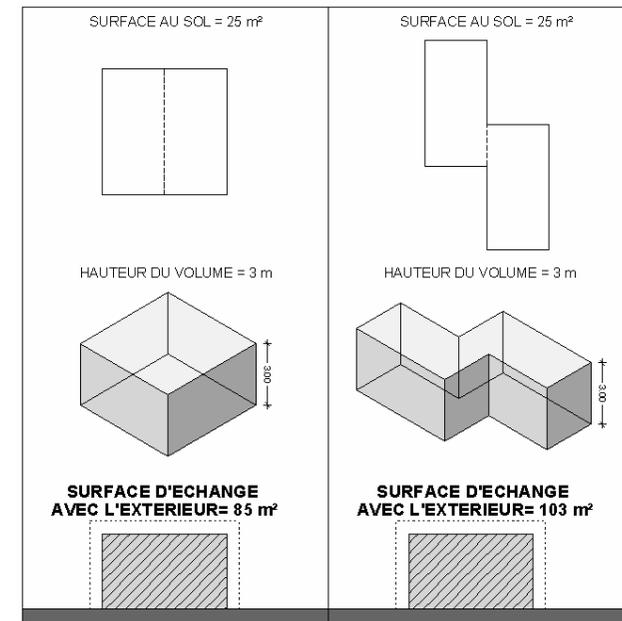
La meilleure énergie est celle qui n'est pas consommée. En conséquence, la qualité de l'enveloppe bâtie, la conception intérieure, les hypothèses énergétiques doivent être très élaborées :

- la construction doit être très bien isolée pour limiter les déperditions de chaleur :

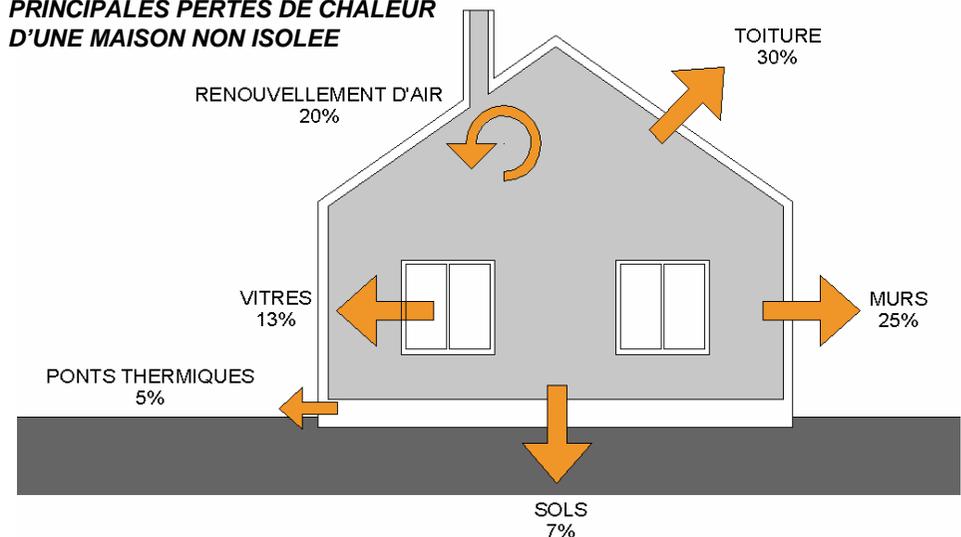
- . épaisseur et qualité d'isolation répondant au minimum aux règles en vigueur. Une surépaisseur peut s'avérer intéressante car peu coûteuse et plus performante (meilleur retour sur investissement),
- . isolation extérieure ou répartie (isolation intégrée au complexe de parois) limitant les ponts thermiques,
- . inertie suffisante pour éviter les écarts de température,
- . menuiseries et vitrages adaptés,
- . soin particulier apporté à l'étanchéité à l'air (jonction menuiseries / structures, jonctions de structures).

- les ouvertures doivent être disposées de manière à favoriser les apports de chaleur en hiver. Le sud est à privilégier car il est plus facile de se prémunir des phénomènes de surchauffe par des brises soleil statiques,

- les vitrages et les menuiseries doivent être performants (vitrages à isolation renforcée).



PRINCIPALES PERTES DE CHALEUR D'UNE MAISON NON ISOLEE



b) Le système de chauffage doit être choisi de manière à limiter le recours aux énergies fossiles et en favorisant les énergies renouvelables. Une étude au cas par cas est nécessaire.

Le pilotage du chauffage doit être performant et la bonne température doit être délivrée dans chaque pièce pour ne pas gaspiller l'énergie (21°C dans les salles de bains, 19°C dans les pièces de vie, 17°C dans les chambres...).

c) La ventilation doit assurer la santé des occupants et du bâtiment. Pour participer aux économies d'énergie, elle doit aussi tenir compte des systèmes de chauffage pour une optimisation fonctionnelle. On favorisera :

- la ventilation naturelle avec des logements traversants, des ouvrants dans toutes les pièces, y compris dans les pièces humides,
- une ventilation mécanique contrôlée performantes et notamment une ventilation simple flux hygro-réglable de type B ou une ventilation double flux avec récupération d'énergie.

d) L'énergie électrique : le recours à l'énergie électrique doit être limité en :

- favorisant l'éclairage naturel par la mise en place de baies vitrées bien dimensionnées dans toutes les pièces,
- choisissant des appareils électroménager de type A,
- mettant en œuvre des prises commandées pour éviter les veilles des appareils électriques (TV...).

e) L'eau : deux préoccupations :

- l'eau potable : veiller à limiter les consommations d'eau en favorisant les douches, en généralisant les mousseurs et les WC à double chasse, etc...
- l'eau de pluie :
 - . il sera intéressant de la récupérer pour l'arrosage des jardins et des plantations,
 - . le surplus sera rejeté dans des noues drainantes communes.

PRESCRIPTIONS concernant la gestion des eaux pluviales :

Les constructions devront se raccorder au réseau de noues indiqué dans le programme et les plans des travaux d'équipement insérés dans le dossier de permis d'aménager.

Les surfaces imperméabilisées devront être limitées : elles représenteront un maximum de 10% du lot, en dehors de l'emprise au sol de la maison et de ses annexes.

L'utilisation de matériaux poreux sera favorisée des pour les aménagements dans la parcelle.



DETAILS ARCHITECTURAUX : rappel des prescriptions du règlement du lotissement et compléments

Conception des volumes et adaptation au terrain.

Les volumes seront simples, rectangulaires, s'adaptant à la pente, et optimisant les caractéristiques bioclimatiques du terrain.
Le garage ou abri voitures sera intégré au volume principal pour les lots où ils sont admis.
Les enrochements sont prohibés.

Les façades.

Elles seront traitées en enduit ou en bois naturel sans lasure ni vernis. Pour chaque construction, le panachage décoratif des deux est interdit.
Concernant les enduits, les teintes seront choisies dans un nuancier consultable en mairie.

Les occultations : sont seuls autorisés :

- . les volets battant ou (à panneaux) coulissants (persiennés ou pleins – type dauphinois),
- . les brise-soleils,
- . les volets roulants à condition que les caissons ne soient pas visibles en façades.

Le blanc est interdit pour les menuiseries, portes de garages, volets, éléments de charpente et sous-toiture.

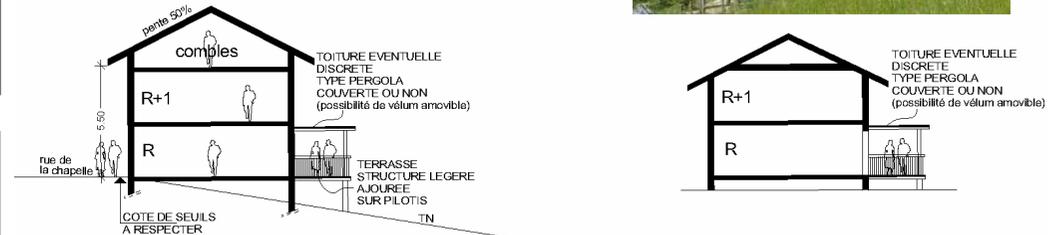
Les ouvertures, pour les façades donnant sur la rue de la chapelle : elles mesureront au minimum 80x95 cm de hauteur.

Les serrureries seront fines et sobres, à barraudages verticaux.

Les toitures

Les lucarnes sont interdites (chiens assis, jacobines...). Les fenêtres de toit et les capteurs solaires sont autorisés.
Les sens des faitages des volumes principaux indiqués sur le plan de composition sont imposés.
Pour les constructions accolées, les pentes de toits seront identiques.
Les toitures terrasse sont interdites pour les lots 1 à 6.
Pour le lot 2, la place de stationnement couverte pourra être aménagée sous une terrasse accessible.

Exemple de traitement de la terrasse.



Les terrasses prendront la forme d'une structure légère, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation du terrain. (cf croquis illustratifs ci-dessus).

Les terrasses pourront être couvertes, sauf pour les lots 3 à 6 pour les façades nord-est et sud-ouest pour la partie quadrillée mentionnée au plan de composition.

Les couvertures seront :

- soit intégrées au volume global,
- soit en excroissance. Dans ce cas, la couverture sera légère, de type pergola avec ossature sommitale horizontale.

Les clôtures entre lots :

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion galvanisé posé sur câble en acier galvanisé, tendu sur poteau métallique galvanisé par le biais de tendeur, sur 1 m de haut. Pour une plus grande pérennité des ouvrages, les angles seront assurés soit par les murets en pierre, soit par des poteaux en châtaignier mis en place par taraudage de 1m de profondeur.

Portillons, portails : ils devront reprendre le style de l'existant.

TRADUCTION CONTEMPORAINE DES PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX :

Dans l'objectif de favoriser l'application d'une démarche écologique, des évolutions dans l'aspect extérieur des façades et dans le style des toitures seront admises si elles sont justifiées par une démarche environnementale (architecture bioclimatique, constructions avec objectif de performance énergétique...) En particulier les toitures terrasses seront admises.

LES POSSIBILITES D'IMPLANTATION : construction principale, terrasse, annexes, garages

Les moyens pour maîtriser la qualité architecturale et paysagère :

Les principes imposés dans le plan de composition et le règlement du lotissement répondent à cet objectif :

Poursuivre la structure du village :

- des alignements sont imposés (sur les lots 1 à 6)
- des angles d'implantation sont imposés (lots 7 à 9)
- des constructions accolées sont imposées sur l'allée de la chapelle (lots 3 à 6) ou possible (lots 1, 2, 7 et 8)
- les sens des faîtages sont imposés.

A noter que les angles d'implantation favorisent une implantation au nord-ouest de la parcelle valorisant l'apport solaire naturel et permettant de profiter du sud.

(cf hypothèses d'implantation ci-contre)

Adaptation au terrain :

- l'altitude des seuils est imposée (cotés) à partir du niveau des espaces publics. C'est à partir de cette cote que les hauteurs sont calculées.

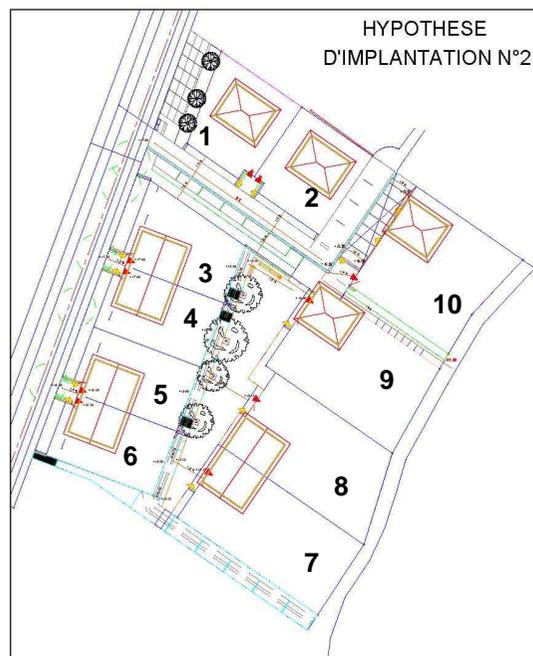
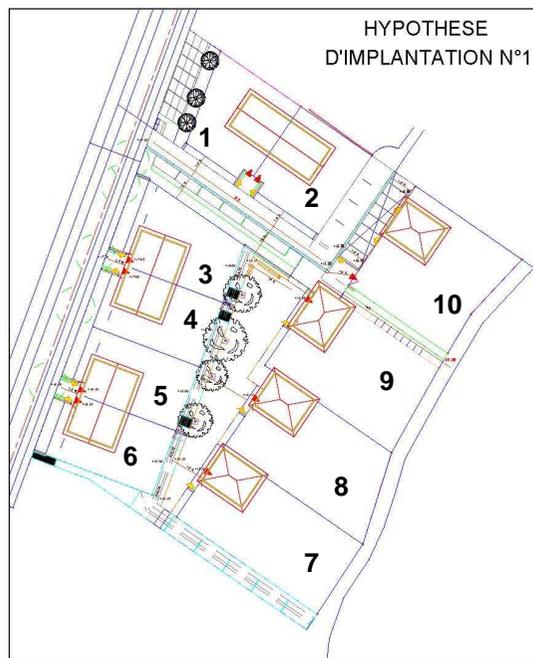
- Les hauteurs seront limitées en nombre de niveaux à R+1+comble mesurées à l'amont, et 5.50m à l'égout maximum mesurés depuis les cotes de seuils indiquées sur le plan de composition (et depuis le terrain naturel pour le lot 10).

Une hauteur minimum est imposée (hauteur calculée suivant le principe ci-dessus) :

- entre 5m et 6.00m sur les lots 1 et 3 à 6 (soit R+1+C).
- 4.50m pour le lot 2.
- 4m minimum sur les lots 7 à 10 (soit R+C)

Limiter l'imperméabilisation des terrains :

- le plan de composition définit des périmètres d'implantation des constructions et des terrasses
- la limitation des surfaces imperméabilisées est chiffrée dans le règlement.



RAPPEL : Articles 6 et 7 du règlement du lotissement

Les constructions devront s'implanter suivant les principes indiqués dans le plan de composition :

- alignements de façades,
- angles d'implantation,
- emprises constructibles (sous réserve des dispositions de l'article 2),
- périmètres d'implantation des terrasses.

Les angles d'implantation (correspondant à la façade) sont de deux types :

- angles « 1 » : angles imposés,
- angles « 2 » admis dans le cas de constructions accolées construites simultanément. (pour le lot 8).

Alignements : l'alignement concerne la façade, sachant que des redents pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la longueur de la façade.

Les dépassées de toitures peuvent outrepasser de 1 mètre maximum les périmètres constructibles (y compris pour les lots 7 et 8 vis-à-vis du lot voisin).

Les balcons peuvent outrepasser de 1 mètre maximum les périmètres constructibles sauf pour les façades des constructions donnant sur l'allée de la chapelle (lots 3 à 6) et sur l'espace commun central (lots 7 à 9).

Les terrasses pourront être implantées dans les périmètres indiqués sur le plan de composition et également dans le périmètre constructible.

Dans les lots 7 à 10, il sera admis des terrasses qui dépasseront de 2m maximum l'emprise constructible dessinée au plan de composition.

ANNEXES, GARAGES

Les annexes non accolées sont interdites dans les lots 1 à 6 (sauf les piscines).

Pour les lots 7 à 10, sont autorisées : une annexe non accolée (implantée dans la partie aval du terrain) et une piscine. Elles peuvent donc être implantés en dehors du périmètre constructible, et sur limites séparatives.

Les garages ou abris automobiles sont interdits dans les lots 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Dans les lots où ils sont autorisés (2, 9 et 10), ils doivent être intégrés dans le volume principal.

INFOS PRATIQUES

Un architecte-urbaniste conseiller à votre disposition :

Les objectifs : vous assister dans l'élaboration de votre projet, du permis de construire, et assister la commune ensuite en phase de réalisation afin de s'assurer de sa bonne insertion paysagère et environnementale.

La consultance est obligatoire et gratuite.

La page qui suit vous précise les étapes importantes. La mairie reste votre contact pour cette démarche.

AUM Architecture - 68 rue Sommeiller – 73 000 CHAMBERY
Laurence JANET, Michel TASSAN CASER
Tél : 04 79 33 75 10 - Fax : 04 79 33 71 79

Les aides pour l'éco-construction :

Une démarche environnementale d'éco-construction est aujourd'hui un enjeu de société. Les constructions à basse consommation énergétique nécessitent un investissement supplémentaire mais signifient aussi des économies au quotidien et une valeur ajoutée à la construction.

Un ensemble d'aides existent et se développent, tant au niveau national que départemental ou régional : crédit d'impôt, TVA à taux réduit, prêts bonifiés...

Contactez l'AGEDEN pour connaître l'ensemble de ces avantages.

Contacts et adresses utiles :

CAUE de l'Isère

Conseil d'Architecture d'urbanisme et de l'environnement de l'isère

22, rue Hébert, 38000 Grenoble

Tél. : 04 76 00 02 21 / www.caue-isere.org

AGEDEN - Energies Renouvelables en Isère

Imm. le Trident - Bât. A

34, Avenue de l'Europe, 38100 Grenoble

Tél. : 04 76 23 53 57 / www.ageden.org

Créaboïs Isère

Inter-professions forêt-bois

13, rue Billerey, 38000 Grenoble

Tél.: 04 76 46 51 44

Mél : creabois@wanadoo.fr

Mairie de Notre-Dame de l'Osier

Alex BRICHET-BILLET, maire

Mairie - 38470 Notre Dame de l'Osier

tél : 04.76.36.61.77

Mail : ndomairie@wanadoo.fr

Site internet : Notre Dame de l'Osier sur le portail : www.sud-gresivaudan.org

LES VEGETAUX :

Distances à respecter par rapport aux limites parcellaires :

Les arbres, arbustes et arbrisseaux doivent être plantés à au moins :

- 2 m de la limite séparative pour les haies dont la hauteur à terme sera supérieure à 2 m
- 0,50 m de la limite séparative pour les haies dont la hauteur sera inférieure à 2 m. Cependant prévoyez de la marge pour l'entretien et afin d'éviter les problèmes de voisinages.

Liste des végétaux interdits

Tous les persistants sauf ceux mentionnés ci-dessous. Les résineux (ou conifères) sont également interdits. Les Thuyas, lauriers, cyprès, sapins sont notamment interdits.

Liste des végétaux recommandés pour les haies notamment :

Les haies ne devront pas dépasser 2 mètres de haut, elles devront être taillées régulièrement si nécessaire.

> Pour une haie taillée.

Planter les plants à 1 m ou 1,5 m les uns des autres. Vous pouvez aussi les planter en quinconce (prévoir 50cm de distance entre les deux rangs). Mélanger les espèces.

Aubépine blanche, 2-3 m caduc
Bourdaie, 1-5 m caduc
Cornouiller sanguin, 2-5m caduc
Erable champêtre, jusque 10 m, à tailler, caduc
Nerprun purgatif, 2,5 m caduc
Noisetier, 2-4 m caduc
Prunellier, 1-4 m caduc
Buis, persistant
Charme commun, jusqu'à 10 m, se taille facilement, marcescent
Chèvrefeuille des bois, 3-4 m persistant
Fragon petit houx, 1 m persistant
Genêt à balais, persistant
Houx vert, 2-5m persistant
Nerprun alaterne, 2-3 m persistant
Troène champêtre, 3m persistant

> Pour une haie libre

Planter les plants à 1,5 m minimum les uns des autres. Vous pouvez aussi les planter en quinconce (prévoir 1 m de distance entre les deux rangs). Mélanger les espèces.

Amélanchier, 2-5 m caduc
Argousier, 2-4 m caduc
Camérisier à balais, 2m caduc
Cerisier de Sainte-Lucie, jusque 6 m caduc
Cornouiller mâle, 2-5 m caduc
Fusain d'Europe, 2-3 m caduc
Groseillier des Alpes, 1,5 m caduc
Lilas, 4-6 m caduc
Néflier, 3-5 m caduc
Poirier sauvage, 6 m caduc
Pommier commun, 6 m caduc
Sureau noir, 2-10 m caduc
Sureau rouge, 2-10m caduc
Viorne lantane, 1-3m caduc
Viorne obier, 2-3m caduc

Buis, persistant
Charme commun, jusqu'à 10 m, se taille facilement, marcescent
Chèvrefeuille des bois, 3-4 m persistant
Fragon petit houx, 1 m persistant
Genêt à balais, persistant
Houx vert, 2-5m persistant
Nerprun alaterne, 2-3 m persistant
Troène champêtre, 3m persistant

Glossaire

Caduc : perdent leurs feuilles en hiver

Persistant : ne perdent pas leurs feuilles

Marcescent : leurs feuilles flétrissent en hiver mais ne tombent pas (semi-opaque)

La plantation

De novembre à mars. Pailler (paille, tontes de gazon, feuilles) les pieds pour les protéger du froid en hiver et garder de l'humidité en été.

Guides

- Planter des haies champêtres en Isère : auprès du Conseil Général ou de votre mairie
- Planter des haies, de Dominique Soltner, collection sciences et techniques agricoles, 1999, 112 pages
- Petit guide des arbres et haies champêtres, de Dominique Soltner, collection sciences et techniques agricoles, 2004, 20 pages
- Planter les haies du Voironnais, communauté d'agglomération du pays Voironnais, 2003, 24 pages

NOTRE DAME DE L'OSIER - Lotissement de Bon Rencontre

Consultance architecturale spécifique, démarche

La consultance architecturale et paysagère pour le lotissement de Bon Rencontre est une démarche concertée entre les demandeurs et la commune. L'architecte consultant joue un rôle de médiateur. Il a en charge le maintien de la cohérence du lotissement.

DEMARCHE ET OBJECTIFS

TACHES

PHASE ETUDE PREALABLE :

1. Rencontre n°1 avec les demandeurs sur site pour :
 - analyser les règles d'urbanisme,
 - préciser les objectifs environnementaux,
 - prendre connaissance du programme du projet,
 - définir des orientations de conception.--> rédaction d'un avis n°1.
2. Rencontre n°2 avec les demandeurs sur site, puis en mairie, pour présentation d'un avant-projet :
 - analyse du projet et de son insertion au site (respect du règlement, prise en compte du voisinage, etc...).
 - propositions d'évolution du projet le cas échéant pour une meilleure intégration.--> rédaction d'un avis n°2.

PHASE PERMIS DE CONSTRUIRE :

1. Avis n°3 sur dossier avant dépôt du permis de construire :
 - > rédaction d'un avis n°3.En cas de désaccord, une rencontre sur site pourra être organisée.
2. Avis n°4 sur dossier de permis de construire définitif déposé.
 - > validation du permis de construire ou rédaction d'un avis n°4 si compléments.

PHASE REALISATION :

Pour mémoire, une vérification de l'implantation de la construction sera effectuée au début des travaux (dans les trois dimensions).

1. Intervention à programmer sur site au cours du chantier pour validation définitive des teintes, de certains aspects architecturaux et des abords.
2. Intervention à programmer sur site en fin de chantier pour valider la conformité du projet au regard du permis de construire accepté.

PHASE ETUDE PREALABLE :

1. Les demandeurs se muniront :
 - des documents relatifs au lotissement et à leur terrain (plan de composition, règlement, cahier des charges de cession de terrain, plan topographique, cahier de recommandations architecturales, photos...).
2. Les demandeurs se muniront :
 - des documents relatifs au lotissement (ci-dessus),
 - d'un avant-projet en plans, coupes et façades (au moins deux) au 1/200 minimum. Une perspective pourra permettre une meilleure compréhension du projet. Des orientations de couleur (à partir de la palette déposée en mairie), de matériaux et de traitement des abords seront proposées.

PHASE PERMIS DE CONSTRUIRE :

1. Les demandeurs produiront un dossier de l'ensemble des pièces graphiques en vue du dépôt du permis de construire, proposeront des teintes et des matériaux sous forme d'échantillons et préciseront sur le plan de masse l'aménagement des abords (minéral et végétal). L'avis sera donné sur dossier.
2. Un avis sera donné sur le dossier de demande de permis de construire définitif (un exemplaire supplémentaire sera transmis en commune).

PHASE REALISATION :

1. Cette rencontre se fera à l'initiative des demandeurs après réalisation du clos et du couvert.
2. Une visite sur place sera programmée à l'initiative de la commune après production, par les demandeurs, d'une attestation d'achèvement de travaux.