Construire à Rosay

Quelques principes importants à respecter

- Prendre en compte l'environnement proche et lointain, le bâti s'inscrit dans plusieurs échelles de paysages.
- Respecter les règles communes précisées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Bien implanter la nouvelle construction

• Les règles à suivre

La condition élémentaire d'une bonne intégration consiste à adapter le bâtiment au terrain et à son environnement et pas l'inverse.

Le choix de l'implantation doit être le résultat d'un travail préliminaire qui sera générateur d'économies, de qualité de vie et d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, paysager, naturel.

• Prendre en compte le cadre bâti environnant

- Il est préférable que l'orientation du bâtiment principal reprenne l'orientation de la majorité des constructions anciennes.
- L'implantation par rapport à l'espace public doit elle aussi être respectée pour préserver la cohérence du bâti et l'ambiance des espaces collectifs. L'implantation principale à proximité de la rue préserve de vastes espaces tranquilles de jardins .

Tirer parti du climat local

Ensoleillement, vent d'ouest dominant du plateau, donnent des indications pour situer le bâti de façon à se préserver des désagréments et profiter de la chaleur et de la lumière naturelles. Le sud est l'orientation la plus agréable pour les pièces principales. La couverture peut accueillir des panneaux solaires.

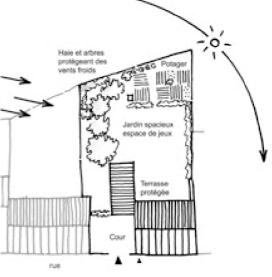
Au nord les ouvertures doivent être moins nombreuses et plus petites pour éviter que le froid pénètre.

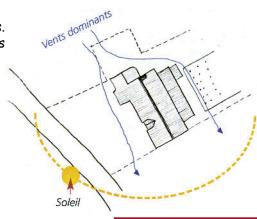
La volumétrie rentre aussi en compte dans les déperditions thermiques. Les volumes les plus ramassés et simples, limitent les surfaces de contact avec l'extérieur (sol, murs, toitures), ce qui permet de diminuer les pertes. Une maison compacte consomme moins d'énergie qu'une maison présentant des volumes fragmentés.

Pour en savoir plu

Consulter le P.L.U.

- la présentation détaillée du village et de ses paysages,
- toutes les règles qui s'appliquent sur la commune.







Les volumes

Ce sont la forme d'un bâtiment et son positionnement, que l'on perçoit en premier lieu, et qui donnent au bâtiment sa personnalité et sa faculté d'insertion. Il faut s'inspirer des volumétries traditionnelles:

• Le volume de base

- Volume à base rectangulaire ou composé de plusieurs éléments à base rectangulaire accolés. Le volume peut s'inscrire sur 1 à deux niveaux avec un surcroît pour les combles. La présence de ce surcroît est importante pour le respect des proportions.
- Couverture à 2 versants symétriques. Le faîtage est obligatoirement axé dans le sens de la plus grande longueur. Pente des toitures: environ 40 à 45° .

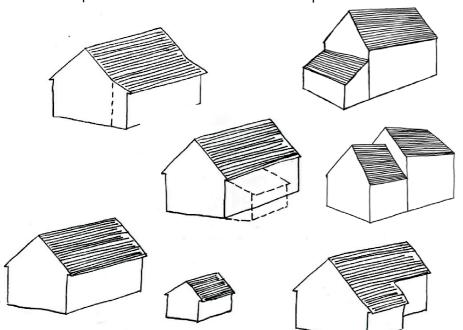
Les toitures monopentes sont à réserver à des locaux de proportions modestes (au-delà de 4 m de largeur: le mur de soutien présente une pente trop importante) ou à des volumes accolés en appentis.

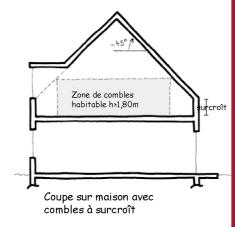
• Les extensions possibles

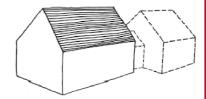
le volume doit être de moindre importance que celui de la maison.

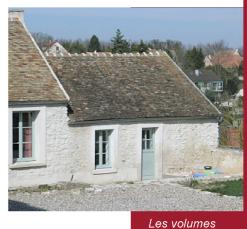
le mode constructif, les matériaux, le décor seront soit exactement identiques (continuité), soit résolument contemporains (rupture).

Les baies et leur organisation suivront la logique de la construction initiale lorsque l'extension est en continuité d'expression.









Implanter une annexe

Lorsque la propriété est ceint d'un haut mur, les annexes devront s'intégrer autant que possible à la composition de la clôture et sur l'une ou l'autre des limites séparatives de propriété.

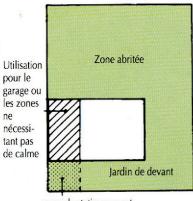
Leur volume sera un simple rez-de-chaussée. il devra être de moindre importance que celui de la maison.

N.B : Penser à positionner les panneaux solaires sur les auvents...



juxtaposés ne se déforment jamais de la même façon (dilatation des matériaux, gonflement du terrain). Il est préférable pour cette raison que les volumes ne soient pas dans le même plan.

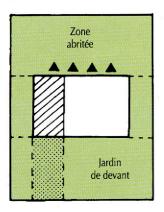
SOLUTION A



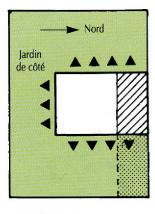
zone de stationnement

SOLUTION B

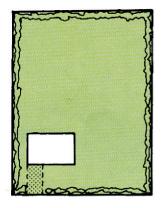
quelle que soit l'orientation de la parcelle



SOLUTION C



SOLUTION D grand terrain bordé de haies



Avantages

- 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 plus grand, 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 bains, rangements) qui ne nécessitent pas d'isolation forte.

Avantages

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

Inconvénients

- Le jardin de devant et le jardin de derrière sont de taille identique mais aucun des deux n'est d'une grande dimension.
- 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.
- 4. les extension sont limitées

Avantage

 L'accolement de la construction en limite séparative permet d'avoir un espace jardin sur le pignon de la construction.

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.

Avantage

- 1. Rester à proximité de la limite séparative permet de s'abriter des vents tout en préservant les 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

Les vérandas

Une véranda peut s'inscrire parmi les ouvertures de la façade. Elle peut aussi servir d'espace intermédiaire pour articuler des volumes, d'espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur.

Même si elle n'est pas construite d'emblée, il faut essayer de la prévoir pour assurer une bonne intégration à l'ensemble du bâtiment et éviter d'avoir une verrue rapportée par la suite.

• Les **matériaux** préférables sont le bois et le métal. Le bois est plus chaleureux et isolant. Le métal permet des montants d'une plus grande finesse.

La couleur des huisseries doit être foncée pour mieux s'intégrer.

- Sa **volumétrie** doit s'insérer en harmonie avec l'ensemble bâti, respecter pentes et proportions.
- Il ne faut pas perdre de vue que la véranda fonctionne comme une serre, il faut lui prévoir une couverture ou un système de **protection** extérieure pour l'été et des ouvertures de ventilation.
- Quelle orientation privilégier selon l'usage envisagé?

- Sud/sud-ouest:

Les apports énergétiques sont excellents en demi-saison mais le lieu devient invivable en été si son volume n'est pas protégé. Une surface importante offrira un bon rendement énergétique en hiver, lorsque le soleil est bas sur l'horizon. En été, les vitrages de couverture risquent de créer d'importantes surchauffes: il faut protéger par un store extérieur et des arbres à feuilles caduques en écran.

- Sud-est/est:

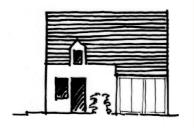
Le sud-est est une orientation privilégiée pour les vérandas. Les vitrages captent les premiers rayons du soleil, les grosses chaleurs de soir d'été sont plus supportables. Par contre, les vents d'est et de nordest souvent peuvent refroidir les parois vitrées: prévoir des haies pour se protéger du vent.

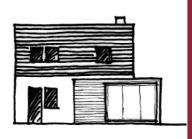
- Ouest:

Cette orientation constitue une bonne protection des pluies et des vents. Elle permet de profiter pleinement des fins de journée et des couchers de soleil au printemps et à l'automne.

- Nord:

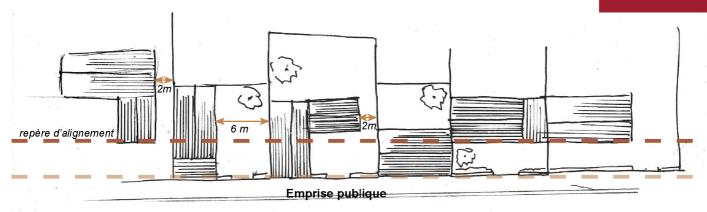
Il s'agit de l'orientation traditionnelle des verrières des ateliers d'artistes, en raison de la régularité de la lumière, de la suppression des effets d'ombre. Utile en matière de protection climatique, elle est toutefois peu recommandée pour un séjour qui restera froid et difficile à chauffer.







l'implantation sur la parcelle



Quelques exemples d'implantations en zone UA

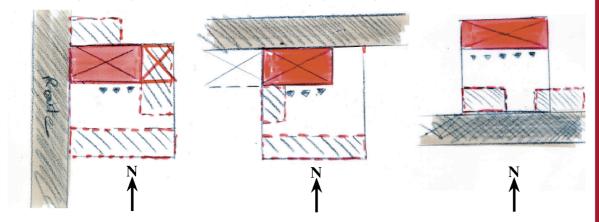
Implanter une maison dans la zone UA

Afin de garder les qualités urbaines des anciens quartiers, le principe du règlement c'est que les constructions nouvelles doivent être :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 5m. Dans ce cas, un mur devra être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec retrait au moins égal à :

- 5 mètres pour les parties de construction comportant des baies
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baies (art. UA7)



Quelques exemples d'implantations et d'extensions par rapport à la rue et au sud, qui permettent de mieux profiter de son terrain.

• Implanter une maison dans la zone UB

Sans prescription d'orientations d'aménagement particulières, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit avec un recul de 5 mètres minimum (art. UB6)

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal :

- 5 mètres pour les parties de construction comportant des baies
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baies (art. UB7)

Petit rappel avant d'agi

Toute modification de l'aspect extérieur, l'extension, le changement de destination, la création d'un bâtiment ainsi que la création de surface habitable dans une construction, nécessite une déclaration de travaux ou une demande de permis de construire à déposer à la mairie.

L'autorisation doit être acquise avant de passer définitivement commande à l'entreprise.



Extension : nouvelle construction collée au bâtiment à agrandir

Annexe : bâtiment indépendant de l'habitation