

ZAC DE LAPUYADE À BISCARROSSE

LIVRET D'ACCUEIL DES ACQUÉREURS SECTEUR D

AMÉNAGEUR

Satel

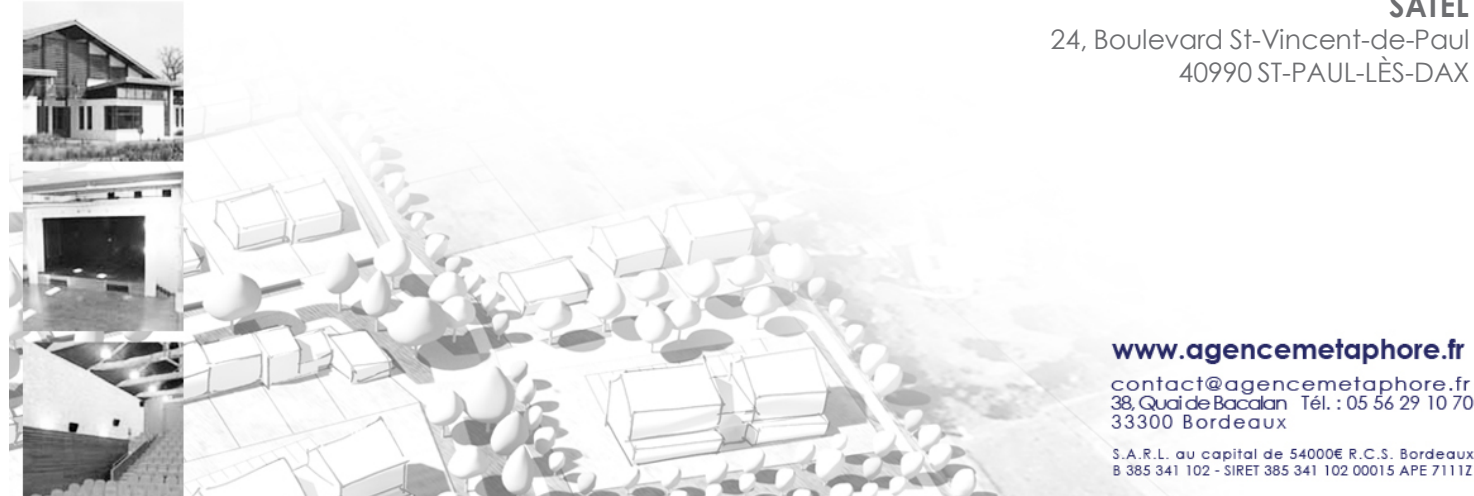
SATEL

24, Boulevard St-Vincent-de-Paul
40990 ST-PAUL-LÈS-DAX

www.agencemetaphore.fr

contact@agencemetaphore.fr
38, Quai de Bacalan Tél. : 05 56 29 10 70
33300 Bordeaux

S.A.R.L. au capital de 54000€ R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102 - SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z



—	LE MOT DE L'AMÉNAGEUR	1
—	LES PRINCIPES FONDATEURS DE L'OPÉRATION : UN "QUARTIER JARDIN"	3
—	PLAN D'ILLUSTRATION DU SECTEUR E	4
1—	CONCEVOIR SA MAISON SELON LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES PASSIFS	5
	A/ ORIENTER LA MAISON EN FONCTION DU SOLEIL ET DES VENTS DOMINANTS	
	B/ DISTRIBUER LES PIÈCES EN FONCTION DE L'ORIENTATION	
	C/ PRIVILÉGIER LA COMPACTITÉ DU VOLUME DE LA MAISON	
	D/ PROFITER DES APPORTS SOLAIRES L'HIVER, ET S'EN PROTÉGER L'ÉTÉ	
2—	CONSTRUIRE SA MAISON EN ÉCO-CONSTRUCTION	7
3—	PRIVILÉGIER UNE GESTION DOUCE DES EAUX PLUVIALES	8
	A/ UN ASSAINISSEMENT PLUVIAL À CIEL OUVERT	
	B/ GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LA PARCELLE	
4—	IMPLANTER SA MAISON SELON L'ORIENTATION DE PARCELLES	9
	A/ CAS GÉNÉRAL DES PARCELLES	
	B/ CAS DES PARCELLES D'EXTRÉMITÉ SUD D'ILOTS	
5—	L'ASPECT EXTÉRIEUR DE MA MAISON	11
	A/ DES VOLUMES SIMPLES ET COMPACTS	
	B/ DES FAÇADES « DESSINÉES »	
	C/ ÉPIDERMES	
	D/ MENUISERIES ET FERMETURES EXTÉRIEURES	
	E/ COUVERTURES	
6—	QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE	17
7—	CONSTRUCTIONS ANNEXES À L'HABITATION	18
8—	L'AMÉNAGEMENT DE MA PARCELLE DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ "FORESTIÈRE"	19
	A/ "FAIRE" AVEC LE LIEU	
	B/ PRENDRE EN COMPTE LE « VOISINAGE »	
	C/ CLÔTURES	
	D/ ORGANISATION ET TRAITEMENT DU STATIONNEMENT	
	E/ PALETTE VÉGÉTALE	

— LE MOT DE L'AMÉNAGEUR

« Bienvenue au cœur du quartier Lapuyade, un nouveau quartier de Biscarrosse, structuré dans un environnement de qualité, verdoyant et paysager, convivial, avec des espaces publics généreux, maillé par des liaisons douces et cheminements avec le centre-ville, et les pôles d'activités et de services de la Commune. L'objectif est d'y accueillir une grande diversité de produits immobiliers, de manière d'habiter, et de favoriser la meilleure implantation de nouveaux Biscarrossais et Biscarrossaises.

Tout a été pensé afin que vous vous y sentiez bien, et à notre tour, nous vous demandons d'être un « éco-citoyen ». En effet, le rôle des habitants est essentiel pour maintenir la qualité de vie d'un quartier. Votre responsabilité est individuelle mais également collective : elle concerne la mise en valeur de votre logement, mais aussi de votre cadre de vie.

Ce livret d'accueil présente les caractéristiques et objectifs qui permettront à votre habitation de s'insérer harmonieusement dans un projet d'ensemble, tout en préservant votre intimité. Ce document, à vocation prescriptive, expose les précautions que nous vous suggérons de prendre en considération pour assurer votre confort de vie, mais également celui de votre voisinage.

En espérant que les principes édictés dans ce livret vous aideront à construire et à vivre en éco-citoyen au cœur de ce nouveau quartier.

La SATEL a été désignée aménageur de ce quartier par la Ville de Biscarrosse, et en ce sens, travaille sur ce projet en partenariat étroit et quotidien avec votre collectivité. »

SATEL

— LES PRINCIPES FONDATEURS DE L'OPÉRATION : UN "QUARTIER JARDIN"

Le parti d'aménagement de la ZAC de Lauyade vise à constituer un parc forestier « habité » en référence au thème de la cité jardin, modèle d'urbanisme de la fin du XIX^{ème} siècle dont on peut aujourd'hui opérer une relecture.

On peut rappeler les deux grands principes de composition d'une cité jardin :

UNE COMPOSITION URBAINE VISANT À CRÉER DES PERSPECTIVES VISUELLES ET UNE MISE EN SCÈNE DU PAYSAGE PAR LE VÉGÉTAL ET PAR L'ARCHITECTURE

Cette notion de mise en scène se décline selon deux niveaux : au niveau de la composition urbaine par le travail sur les modes d'implantation des constructions (alignement, retrait, symétrie, ...) et sur la composition des masses végétales (effet d'écran, masque, cadre, ...) mais aussi au niveau des différentes composantes par un souci du détail (traitement des entrées, des accès, des angles de bâtiment, ...).

UNE RECHERCHE DE LISIBILITÉ DU STATUT DES ESPACES (PUBLIC, COLLECTIF, PRIVÉ, ...)

par un soin dans le traitement des limites entre espace public et espace privé (jardin «arrière», cours-jardins privatifs,...) et l'aménagement d'espaces de transition entre le logement et l'espace public (cœurs d'îlot, seuils plantés d'arbustes, ...).

Le parti d'aménagement repose sur les trois éléments suivants :

UN RÉSEAU DE VOIES HIÉRARCHISÉ COMPOSÉ DE :

- **voies primaires qui assurent la liaison avec le centre-ville et avec la** future voie de contournement Est,
- **voies secondaires assurent le bouclage des voies primaires en prolongeant** les rues existantes côté Nord-Ouest, les rues Salvador Dali et Vincent Van Gogh.
- **voies tertiaires assurent la desserte des îlots généralement à partir des** voies primaires et secondaires et se raccordent avec des voies ou impasses existantes de même nature.

Afin de limiter les conflits d'usage (raccourcis et itinéraires «malins»), certaines rues de desserte ont été mises en sens unique.

UN RÉSEAU DE LIAISONS DOUCES

Les différents secteurs du quartier sont desservis par des liaisons douces cyclables et sont également raccordés au centre-ville et aux équipements existants (école du petit prince, île aux pitchouns, ...) ou à venir. Ces liaisons douces sont traitées en site propre dans une vaste emprise paysagère bordant les voies principales soit intégrées aux espaces forestiers collectifs bordant les îlots constructibles ou le réseau hydrographique.

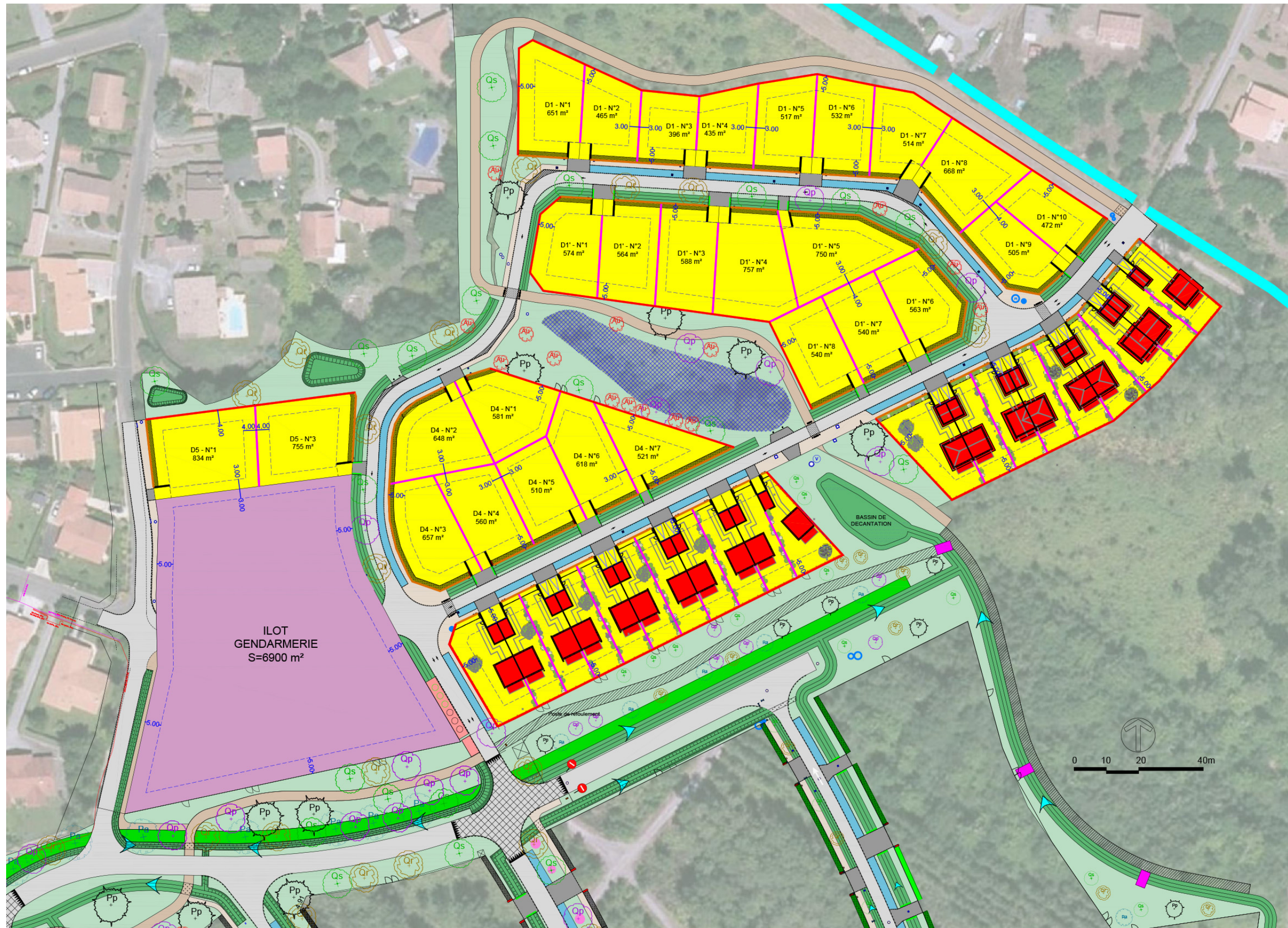
DES STRUCTURES PAYSAGÈRES PRÉSERVANT L'IDENTITÉ FORESTIÈRE DU LIEU

Le quartier se structure à partir de deux principales composantes paysagères du site : la pinède et les ripisylves bordant les ruisseaux et crastes qui drainent les eaux du site. Ces grandes structures paysagères sont complétées par des espaces plantés bordant les voies et les liaisons douces et par la végétation d'accompagnement du réseau hydrographique et le réseau complémentaire d'assainissement pluvial à ciel ouvert (crastes, noues le long des voies), au-delà de leur intérêt écologique ou fonctionnel, participent à la préservation de l'identité paysagère du lieu.

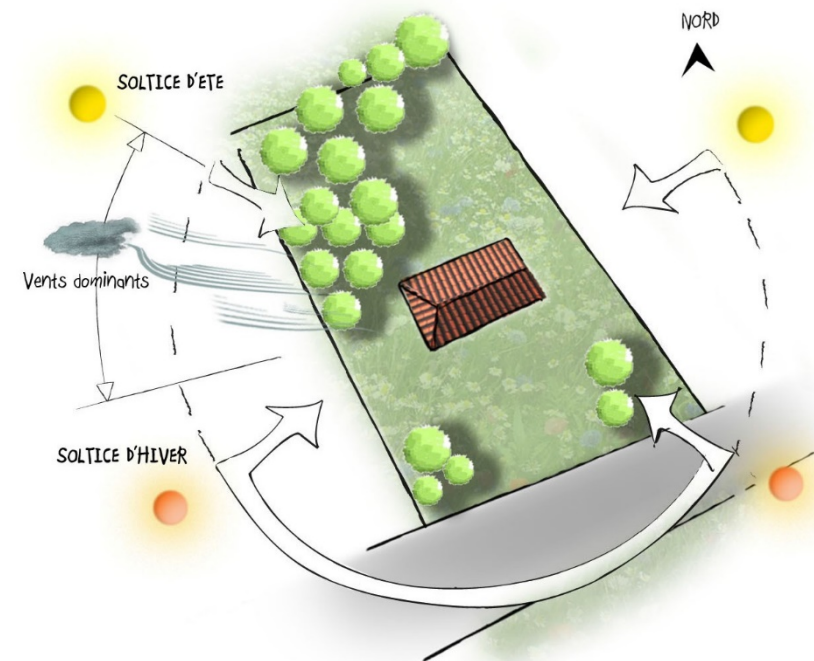
L'ensemble de cette végétation à dominante de feuillus (chênes, ...) possède, outre sa vocation écologique, un caractère paysager particulier qui vient rompre la monotonie de la pinède de production.

Enfin, la préservation des boisements résiduels de la pinède de production possède l'avantage de maintenir dans les espaces urbanisés une relation au territoire qui disparaît généralement quand une coupe rase précède le développement urbain.

PLAN D'ILLUSTRATION DU SECTEUR « D »



1— CONCEVOIR SA MAISON SELON LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES PASSIFS



Prendre en compte la course du soleil et les vents dominants

A/ ORIENTER LA MAISON EN FONCTION DU SOLEIL ET DES VENTS DOMINANTS

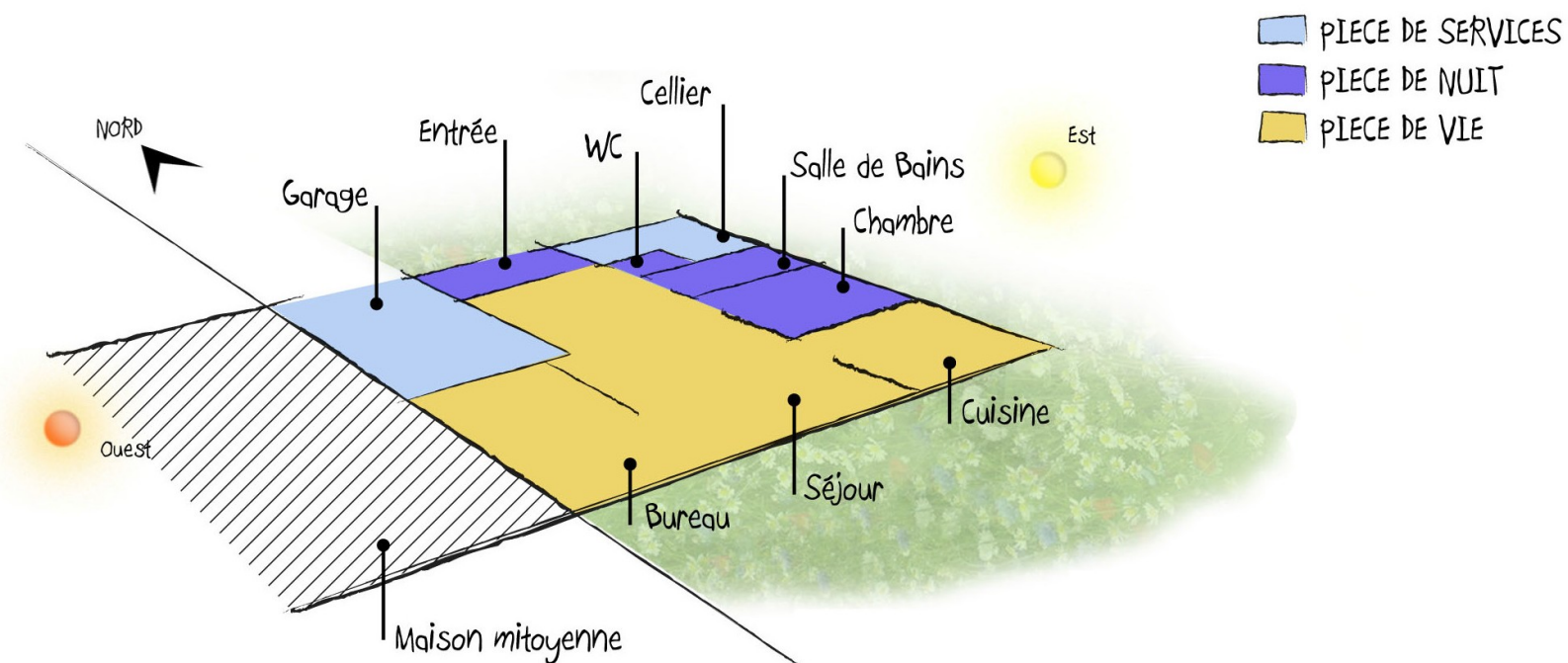
Il est nécessaire d'orienter sa maison sur la parcelle en fonction de la course du soleil, de la direction des vents dominants, et de la position des arbres existants qui peuvent apporter de l'ombre sur la maison, car cela permet d'optimiser l'efficacité énergétique de la construction sans faire appel des dispositifs ou équipements techniques compensateurs, (climatiseurs pour compenser les surchauffes d'été par exemple).

Ces principes bioclimatiques passifs permettent d'envisager des baisses importantes des consommations d'énergie limitant la production de Gaz à Effet de Serre, et par voie de conséquence sur les factures énergétiques.

B/ DISTRIBUER LES PIÈCES EN FONCTION DE L'ORIENTATION

Dans la conception de l'organisation de la maison, il s'agit de :

- **privilégier l'implantation de volumes non chauffés, (le garage par exemple)** du côté Ouest ou Nord et des volumes tampons (hall d'entrée avec sas, buanderie, annexe) du côté Nord car cela limite les déperditions et permet de se protéger des vents dominants et du froid l'hiver.
- **privilégier l'implantation des pièces de vie du côté Sud** car c'est la seule qui permet de maîtriser les apports solaires à chaque saison :
 - l'hiver le soleil étant bas, les pièces du logement bénéficient d'un maximum d'apports solaires qui limitent les besoins en chauffage,
 - l'été grâce à des protections de type débord de toit, auvent, casquette, brise-soleil, ... les pièces ne subissent pas les surchauffes induites par les apports solaires car le soleil est plus haut que l'hiver.
- **des arbres à feuillage caduc implantés devant les pièces de vie au Sud**, contribuent à la protection des façades grâce à l'ombre du feuillage, sans porter atteinte aux apports solaires l'hiver car les arbres ont perdu leurs feuilles.
- **positionner les chambres en fonction de leur utilisation et du mode de vie** des occupants, elles pourront être implantées du côté Est pour bénéficier du soleil du matin, à l'Ouest c'est aussi possible mais il y aura lieu de prévoir des dispositifs de protection solaire verticaux pour éviter les surchauffes d'été de fin d'après-midi.



Distribuer les pièces en fonction de l'orientation Source : ADEME

C/ PRIVILÉGIER LA COMPACTÉ DU VOLUME DE LA MAISON

Il est important de privilégier un volume de maison simple et compact car à surface habitable égale, la surface des parois extérieures (murs, toitures) peut varier de façon significative selon la complexité des volumes du bâtiment.

Un bâtiment compact sera moins cher à construire et permettra de limiter les déperditions sur le plan thermique et ainsi de réduire les besoins en chauffage.

D/ PROFITER DES APPORTS SOLAIRES L'HIVER, ET S'EN PROTÉGER L'ÉTÉ

- **L'hiver, il s'agit de profiter des apports solaires « gratuits »**, avec des ouvertures à dimensionner selon l'exposition de la façade, des grandes baies au Sud, des fenêtres plus petites au Nord pour se protéger du froid et à l'Ouest pour se protéger de la pluie et du vent par exemple.

On peut aller plus loin pour capter l'énergie solaire, avec par exemple :

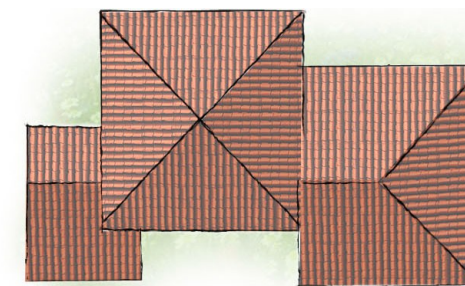
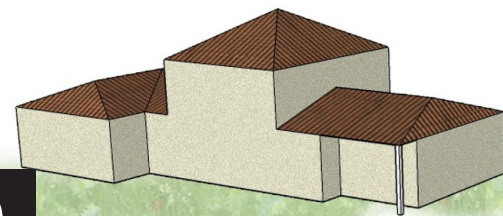
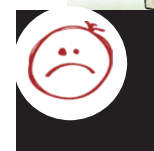
- la création d'un jardin d'hiver côté Sud de la maison qui pendant les journées d'hiver permet de stocker la chaleur et de la restituer les nuits qui sont plus froides,
- la mise en place sur la façade Sud de murs capteurs dits "murs Trombe", qui sont des murs épais en matériaux à forte inertie (pierre, béton)

implantés derrière un vitrage captant la chaleur le jour et la restituant la nuit.

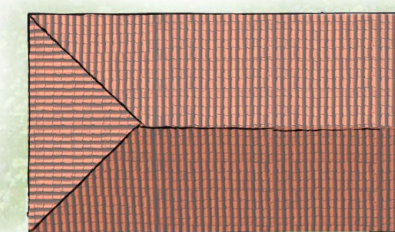
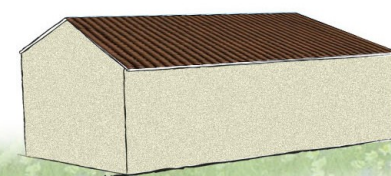
Le confort d'hiver repose également sur un renforcement de l'isolation thermique intérieure (murs, sol, plafonds), mais on peut aussi envisager une isolation par l'extérieur qui permet de bénéficier de l'inertie des murs maçonnés à l'intérieur de la maison et de limiter les déperditions liées aux ponts thermiques (angles, jonction des murs de refends, liaisons murs-planchers).

- **L'été, le soleil étant plus haut dans le ciel, on peut limiter l'action** des rayons solaires sur les surfaces vitrées de la maison grâce à la mise en place sur la façade Sud de protections de type débord de toit, auvent, casquette, brise soleil, ...

Le confort d'été, repose aussi sur des systèmes de fermetures protégeant les baies, (volets) bien adaptés à l'exposition de la façade, sur une sur-ventilation nocturne pour évacuer la chaleur et sur une bonne inertie de la construction. Pour les maisons à ossature bois, on peut aussi jouer sur l'inertie d'un mur de refends ou sur le déphasage d'un isolant thermique à base de laine et de fibre de bois.



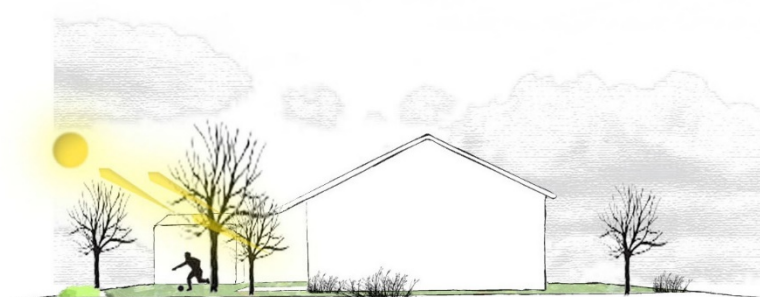
Surface 120 m² Périmètre extérieur : 65 m



Surface 120 m² Périmètre extérieur : 45 m

Privilégier la compacité du volume de la maison

PROFITER DES APPORTS SOLAIRES L'HIVER,ET S'EN PROTÉGER L'ÉTÉ



Sud

Nord

hiver : je profite des apports solaires « gratuits »

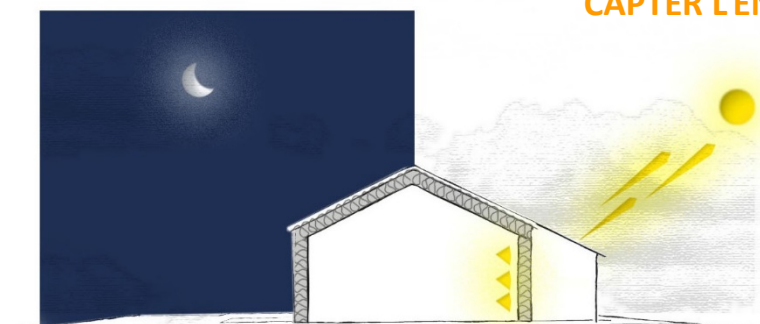


Sud

Nord

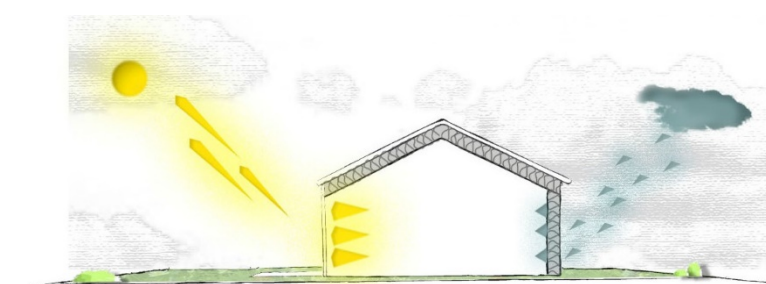
été : je me protège

CAPTER L'ÉNERGIE SOLAIRE



Sud

Créer un espace tampon (jardin d'hiver) qui capte le soleil le jour et restitue la chaleur la nuit



Sud

Nord

Dimensionner les ouvertures selon les orientations

2— CONSTRUIRE SA MAISON EN ÉCO-CONSTRUCTION

PRIVILÉGIER LES SYSTÈMES CONSTRUCTIFS À ISOLATION RÉPARTIE

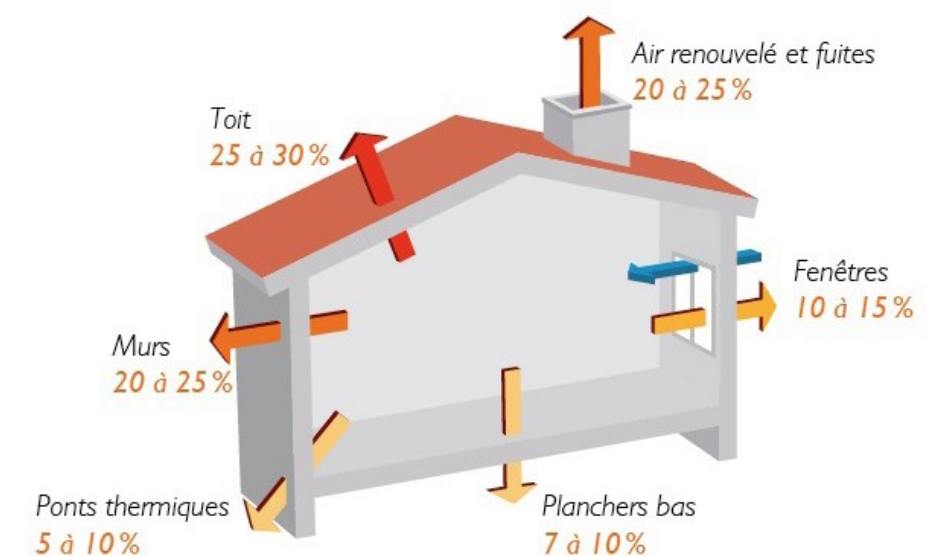
Dans les systèmes constructifs, on privilégiera les techniques à isolation répartie (Monomur en terre cuite, béton cellulaire, ossature bois, ...) ; l'isolation par l'extérieur est également une solution.

PRIVILÉGIER UNE ISOLATION PERFORMANTE

	Maison "économique"		Maison "très économique"	
	Épaisseur en cm	R	Épaisseur en cm	R
Toiture*	>30	>7,5	>40	>10
Mur*	>15	>3,75	>20	>5
Sol**	>10	>2,8	>15	>4,3

* résistance thermique en $m^2 \cdot C/w$ calculée avec un isolant de $\lambda 0,040 W/m \cdot C$
** résistance thermique en $m^2 \cdot C/w$ calculée avec un isolant de $\lambda 0,035 W/m \cdot C$

Pertes de chaleur d'une maison d'avant 1974 non isolée



Source : ADEME

3— PRIVILÉGIER UNE GESTION DOUCE DES EAUX PLUVIALES

A/ UN ASSAINISSEMENT PLUVIAL À CIEL OUVERT

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait que la gestion des eaux pluviales de l'opération est assurée par un réseau à ciel ouvert composé de noues paysagères et d'espaces verts inondables à faible profondeur.

A l'occasion des épisodes pluvieux ces ouvrages à ciel ouvert assureront la rétention de l'eau avant qu'elle ne s'évacue progressivement dans les fossés exutoires de la ZAC.

B/ GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LA PARCELLE

Les **eaux pluviales privées** issues des toitures, voie d'accès, et aires de stationnement seront **obligatoirement infiltrées à la parcelle** au moyen de puisards ou de tranchées d'infiltration de faible profondeur selon la nature du terrain, dont la réalisation et l'entretien sont à la charge de l'acquéreur ; **aucun rejet n'est admis vers le domaine public** si ce n'est une surverse d'un diamètre maximum de 160 mm.

L'attention des acquéreurs est attirée sur la prise en compte de l'aléas remontée de nappe lors de la conception du projet et son implantation altimétrique sur le terrain, en fonction de l'étude géotechnique qui sera réalisée à la parcelle.

Ainsi, le niveau du plancher du rez de chaussée des bâtiments devra être implanté au minimum 10 cm au-dessus du niveau du domaine public mesuré à l'axe de la chaussée au droit de l'accès à la parcelle.

RÉCOLTER, STOCKER ET RÉUTILISER LES EAUX DE PLUIE

Il est dommage d'utiliser l'eau du réseau d'adduction pour des usages domestiques ne nécessitant pas qu'elle soit potable alors que l'on peut utiliser l'eau de pluie pour des usages extérieurs (lavage de terrasses, ...) ou à l'intérieur pour l'alimentation des wc et le lavage des sols conformément à la réglementation en vigueur.

Ainsi, on peut prévoir des cuves de récupération des eaux pluviales qui devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DE LA PARCELLE

Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, on limitera les surfaces imperméabilisées au strict nécessaire (allée d'accès à la maison, aire de stationnement des véhicules, terrasse, ...) et on privilégiera les solutions favorisant l'infiltration des eaux :

- **Deux bandes de roulement pour l'accès des voitures**
- **Des aires de stationnement en dalles alvéolaires engazonnées ou en mélange « pierre-terre »**
- **Des terrasses en lames ou caillebotis en bois**



deux bandes de roulement dans l'herbe



des dalles alvéolaires engazonnées

4— IMPLANTER SA MAISON SELON L'ORIENTATION DE PARCELLES

On pourra privilégier l'implantation des constructions en ordre semi-continu, implantation sur l'une des limites séparatives latérales et en retrait de l'autre en respectant les aires d'implantation des constructions figurées sur les plans.

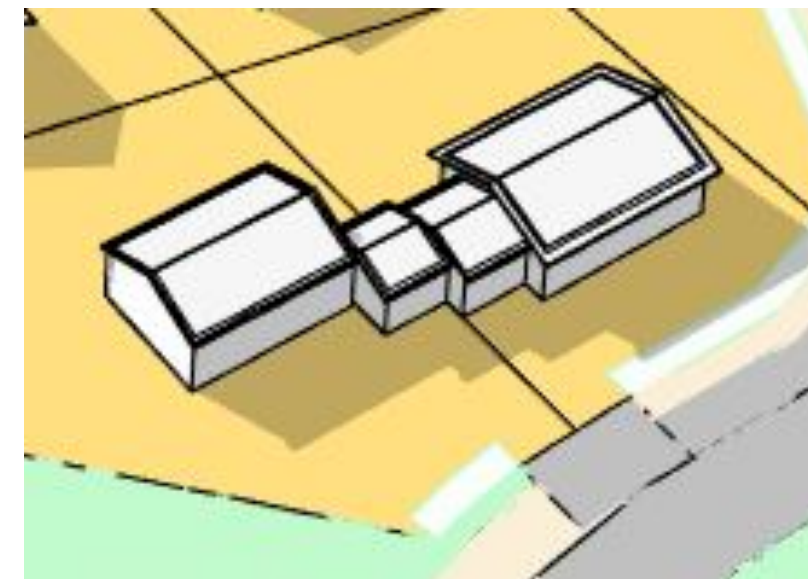
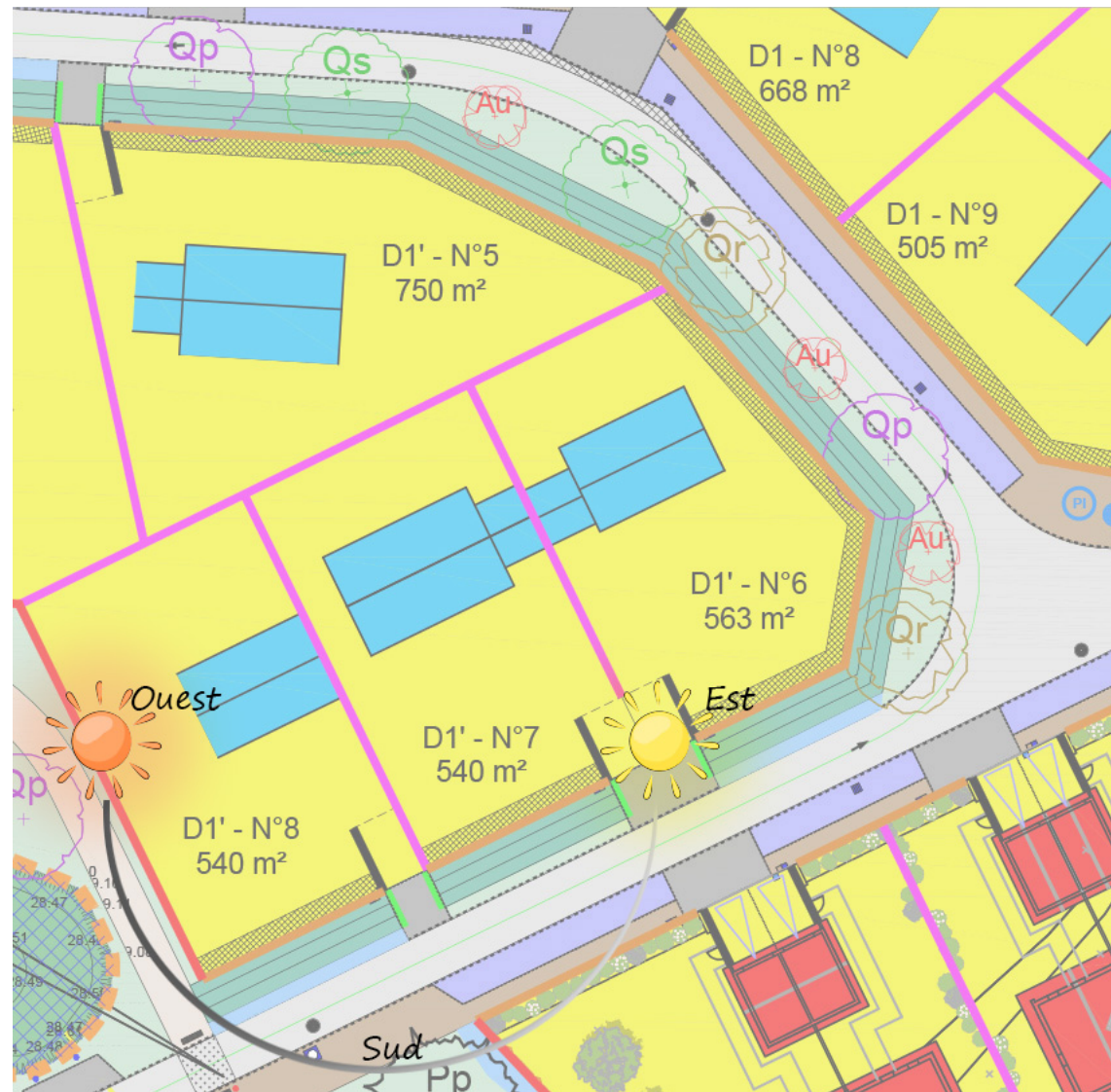
Compte tenu que les accès aux parcelles sont généralement regroupés par deux pour ne pas trop fragmenter l'espace public, une parcelle sur deux pourra adopter une implantation sur limite séparative.

On peut moduler les implantations bâties selon les parcelles, en respectant les aires d'implantation figurant sur le plan de composition :

A/ CAS DES PARCELLES AVEC LA VOIE AU SUD

- Implantation de la construction principale avec un retrait important par rapport à la limite d'emprise de voie, pour privilégier un jardin bénéficiant de l'exposition sud
- Implantation en limite séparative selon les aires d'implantation figurant au plan de composition afin d'optimiser l'occupation des parcelles et contribuer à l'intimité des jardins

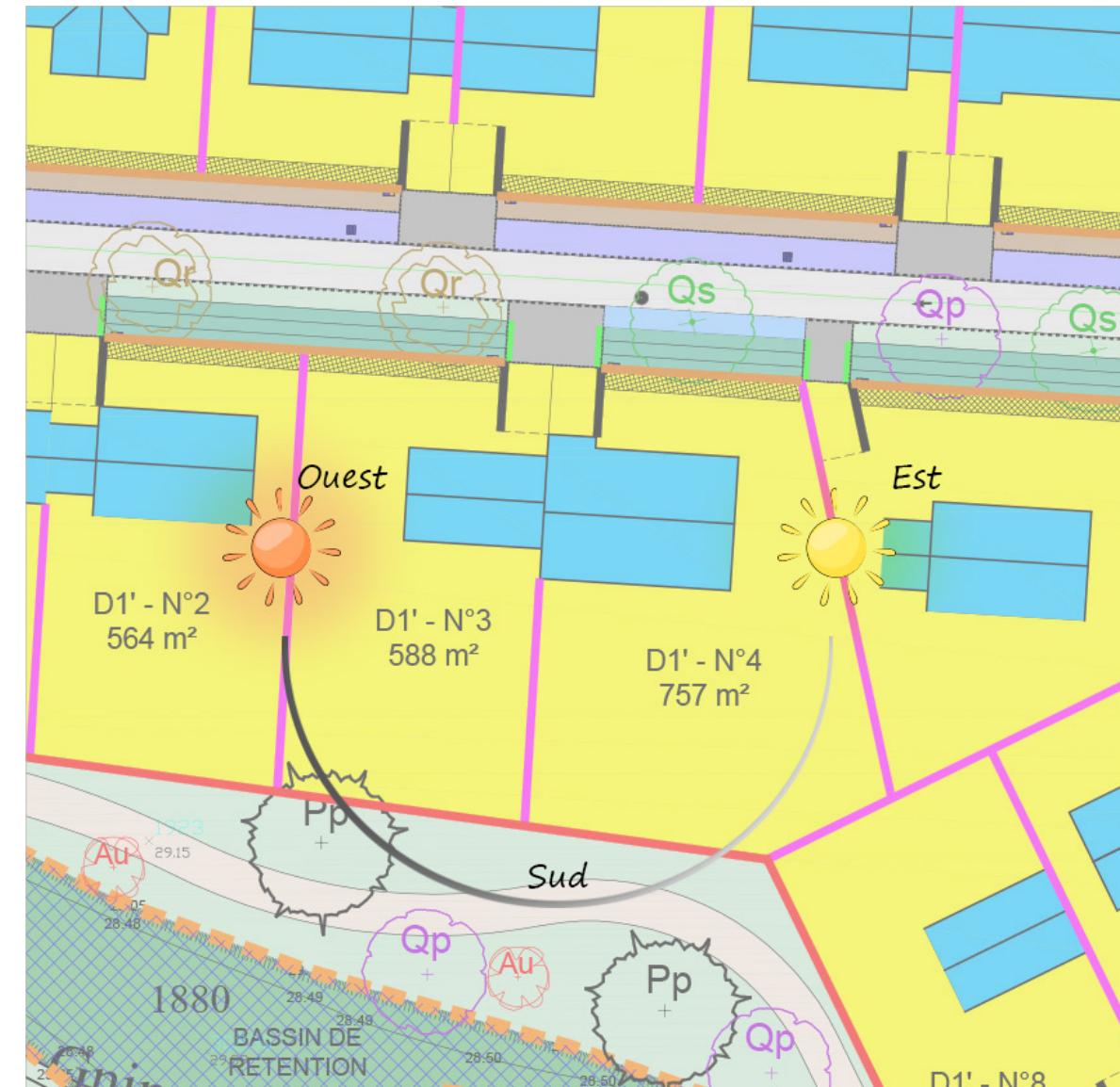
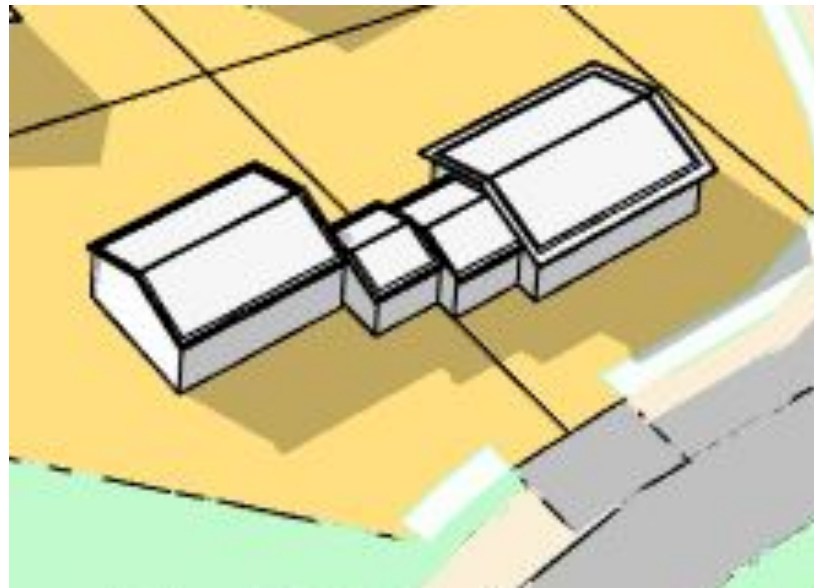
D'autre part, afin de gérer de manière harmonieuse les implantations mitoyennes entre deux lots, il est souhaitable de concevoir des volumes de garage plus bas que la construction principale, et/ou de s'adapter au volume de la parcelle mitoyenne



B/ CAS DES PARCELLES AVEC LA VOIE AU NORD

- **Implantation de la construction principale en retrait minimal de la limite d'emprise de voie**, (5 m minimum) pour privilégier un jardin sur la partie arrière de la maison bénéficiant de l'exposition sud et constituer un cœur d'îlot « vert ».
- **Implantation du garage avec un retrait par rapport à l'emprise publique suffisant pour permettre l'ouverture de la porte basculante du garage avec un véhicule stationné devant le garage**

D'autre part, afin de gérer de manière harmonieuse les implantations mitoyennes entre deux lots, il est souhaitable de concevoir des volumes de garage plus bas que la construction principale, et/ou de s'adapter au volume de la parcelle mitoyenne



5— L'ASPECT EXTÉRIEUR DE MA MAISON

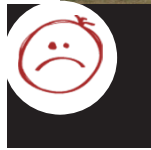
A/ DES VOLUMES SIMPLES ET COMPACTS

Il s'agit prioritairement de privilégier une relecture des volumes de l'architecture traditionnelle landaise qui se caractérise par des volumes parallélépipédiques de proportion carrée ou rectangulaire, avec des toits à deux, voire trois pentes.

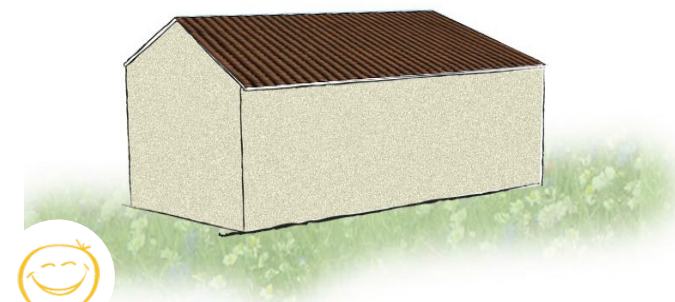
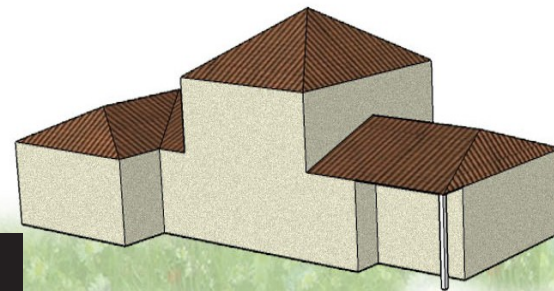
On ne multipliera pas les croupes sur les façades latérales en créant des façades « pignon » permettant de créer un auvent et facilitant une extension ultérieure de la maison.

Les "petits plus" :

- J'économise sur l'investissement
- Je limite mes dépenses de consommation d'énergie
- Je peux mettre l'argent économisé dans du confort véritable



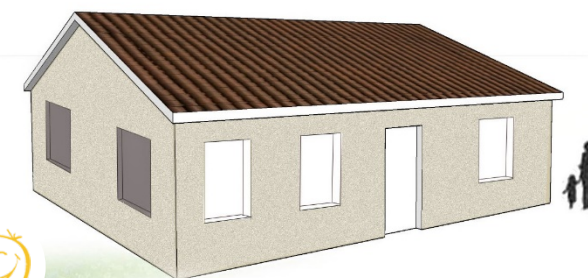
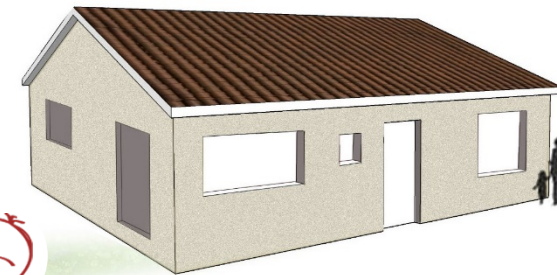
Une décomposition en volume ne valorisant pas la compacité



Volume compliqué versus volume simple



Une façade complexe un peu « tape » à l'œil »



Façade avec multiple taille de baies versus façade rythmée régulièrement de percements identiques

B/ DES FAÇADES « DESSINÉES »

Il s'agit de composer les façades avec percements (fenêtres, portes, ...) sur la base de rythmes, de proportions, d'alignements dans un souci de cohérence et de simplicité.

Une façade n'est pas qu'une succession de percements « fonctionnels » reflétant l'usage de la pièce correspondante, elle doit être rythmée de percements selon un tracé régulateur constitué d'alignements et d'aplombs.

Il faut aussi penser à l'intégration des émergences techniques tels que coffrets de compteur, boîte aux lettres, les antennes et paraboles, mais aussi les unités extérieures de chauffage ou de climatisation en pensant aux nuisances sonores vis-à-vis du voisinage.

C/ÉPIDERMES

Pour les revêtements de façade, il s'agit de choisir des matériaux « vrais » en évitant les fausses pierres ou briques, les imitations bois, ... et de privilégier l'emploi de matériaux de qualité en prenant en compte lors de l'investissement les coûts d'exploitation (durée de vie, entretien, ...).

Les enduits seront teintés dans la masse et traités avec des finitions taloché, brossé ou gratté fin, on évitera les enduits bruts peints qui nécessitent un entretien régulier ; les alternances de bandes d'enduits colorés horizontales ou verticales sont déconseillées.

On choisira la teinte des enduits dans la palette suivante (Nuancier Weber) ou équivalent chez un autre fabricant :

- **000 Blanc**
- **001 Blanc cassé**

Quel que soit le système constructif choisi (maçonnerie traditionnelle, construction bois, ...), les revêtements de façades en bois massif de type voliges avec couvre-joint, bardages préférentiellement verticaux, clins, ... sont autorisés ; les panneaux en bois manufacturés pouvant être admis également.

Dans la composition des façades, on pourra également associer des murs traités en enduit, à des parties traitées en bois, (bardages, lames ajourées, panneaux manufacturés, ...).

Ces revêtements en bois massif seront choisis dans des essences comme le pin maritime recevant un traitement (autoclave, pré-imprégnation, réticulation, ...) ou dans des essences ne nécessitant pas de traitement (épicéa, mélèze, Douglas) ; dans ce cas il y aura lieu de veiller à leurs conditions d'exposition aux intempéries qui peuvent induire de fortes différences de teinte.

Les bardages composites en fibres ciment imitation bois sont déconseillés, ceux en PVC sont interdits.



Façade enduit bois :
une combinaison maçonnerie
enduite et parement bois



Détail de parement bois :
Une mise en œuvre soignée d'un parement bois massif



Fenêtre avec cintres et encadrements : des effets de style surchargés et inutiles



Fenêtres de proportion verticale : une fenêtre de proportion verticale qui fait entrer la lumière en profondeur



Lecture des tableaux : une position des menuiseries permettant la lecture des tableaux

AGENCE METAPHOREARCHITECTURE+URBANISME+PAYSAGE

D/ MENUISERIES ET FERMETURES EXTÉRIEURES

LES FENÊTRES ont pour fonction de transmettre la lumière dans les pièces de la maison et de permettre aussi leur ventilation de manière naturelle, mais lors de la conception il faut aussi se poser des questions :

Comment positionner les percements pour profiter des vues intéressantes, ou bien se protéger des vis à vis avec les voisins ?

Comment maîtriser les apports thermiques du soleil en fonction de l'orientation de la façade et de la saison, (hiver, été) ?

Comment les fenêtres participent-elles à la composition de mes façades ?

Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur) car elles possèdent l'avantage de faire entrer la lumière naturelle en profondeur dans les pièces, une allège basse permet aussi de bénéficier d'une vue sur le jardin.

Les percements d'une façade ne sont pas de simples trous éparpillés dans un mur, ils doivent participer à la composition de la façade ; par souci de simplicité et de cohérence il faut éviter de choisir plus de deux modèles de fenêtres.

Il vaut mieux choisir des fenêtres plus grandes ou de meilleure qualité que de les surcharger d'ornements coûteux et inutiles (linteaux cintrés, encadrements, formes complexes ...).

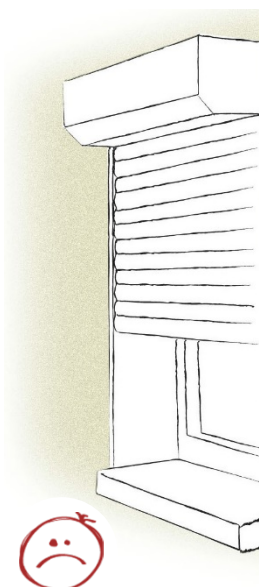
Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures afin de préserver la lecture des percements sur la façade. Dans le cas d'emploi de menuiseries en PVC ou aluminium on veillera au respect des proportions de cadre dormant, de montant et traverses d'ouvrant des menuiseries traditionnelles en bois ; la mise en place de « petits-bois » à l'intérieur des doubles vitrages est déconseillée.

DANS LE CHOIX DES FERMETURES (VOLETS), il faut penser que ce sont des dispositifs qui servent à faire varier les apports de lumière dans les pièces en fonction de la saison ou du moment de la journée.

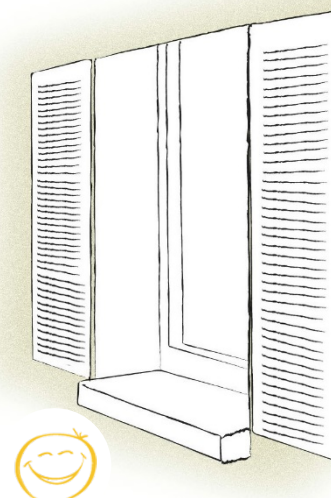
Le volet roulant n'est pas la seule solution (il n'est pas très flexible) ; on peut aussi envisager d'autres dispositifs (volets battants à persiennes, persiennes repliables dans les tableaux, panneaux coulissants à persiennes ou claire-voie).

Les dispositifs à persiennes sont particulièrement intéressants pour les baies exposées à l'Ouest (protection solaire d'été lorsque le soleil est bas et ardent en fin d'après-midi, tout en conservant un apport de lumière naturelle).

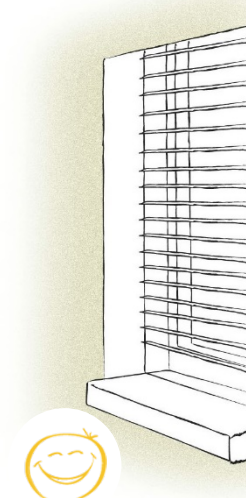
Si on choisit des volets à deux battants, ils seront composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres et sans écharpe.



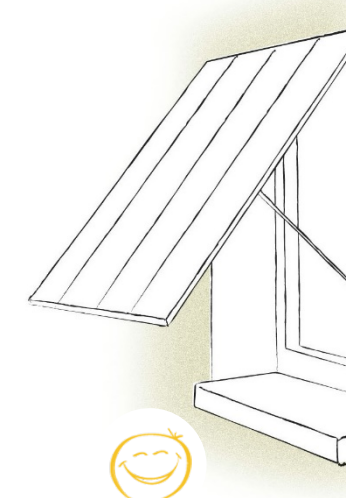
éviter de systématiser le volet roulant



envisager les volets battants « persiennés »



penser au store à lames horizontales (bois ou métal)



imaginer d'autres dispositifs : persiennes en projection, ou à l'italienne

DANS LE CHOIX DES PORTES D'ENTRÉES, on choisira des portes pleines de formes simples sans demi-lunes ou autres ouvertures qui se démoderont très vite ; si l'on souhaite un apport de lumière naturelle prévoir une imposte au-dessus de la porte ou un panneau vertical fixe à côté de la porte.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, porte-fenêtres, volets, ...) seront prioritairement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Afin de préserver une harmonie, le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les volets et portes d'entrées.



Éviter des effets de style inutiles et banalisants et qui seront vite démodés, ...



Eviter l'absence d'avant-toit sur façade pignon et la tuile à rabat en rive



Proscrire les tuiles à rabat sur les rives



Privilégier la planche de rive avec 1 rang de tuile en recouvrement

E/ COUVERTURES

Les toitures seront réalisées :

- **soit en tuiles dites "canal" ou d'aspect similaire :**

Dans ce cas, par souci de simplicité les volumes des couvertures seront composés de toitures à deux pentes (ceci n'excluant pas pour autant les plans en L composés de deux fois deux pentes, soit deux pentes par volume à ne pas assimiler à des toits à quatre pentes).

Des couvertures à trois pentes pourront être admises dans le cas de parcelles d'angles ou pour s'adapter à la configuration des lieux.

Les tuiles seront de type double canal à fort galbe, de teinte naturelle à dominante rouge (à l'exclusion des tuiles de ton vieilli ou panachées et des tuiles vernissées).

On choisira des pentes des toits de 35 %, les avant-toits généreux (d'environ 50 cm) viendront protéger les façades des intempéries y compris sur les façades pignons. Les avant-toits réalisés en lambris en bois ou PVC sont déconseillés, on privilégiera l'emploi de voliges non jointives.

Les planches de rive seront de couleur claire, (le gris anthracite sera proscrit) ; les planches de rive suivant le rampant sera protégée par une rangée de tuiles canal bâties en recouvrement avec ou sans bardelis ou à base de bandes de rive en zinc munies d'un ourlet.

On proscriera les tuiles à rabat en L recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales devront être de couleur blanche assortie aux teintes des planches de rive et à l'enduit de façade ; cette couleur claire doit se fondre dans la couleur des enduits car ce sont des éléments « techniques » qui ne méritent pas d'être mis en évidence avec un contraste de couleur.

Pour les souches de cheminée, on évitera l'emploi de sorties de toit préfabriquées dites « régionales » ; on pourra les réaliser en brique enduite afin de constituer une souche de bonnes proportions et les couvrir de quelques tuiles canal ou d'un chapeau en métal ; les conduits en tube circulaire en acier inoxydable sont également préconisés.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires devront s'inscrire dans la pente du versant de toiture concerné, leur implantation doit s'appuyer sur le rythme des percements de la façade.

- **Soit en toitures terrasses, qu'elles soient végétalisées ou non :**

(apport d'un confort supplémentaires en été, limitation du ruissellement des eaux pluviales) ou accessibles (terrasses) et dans tous les cas à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage de l'opération.



Toitures végétalisées en toit terrasse ou sur couverture en pente

- **Soit en couverture à joint debout, en zinc ou en acier de teinte "zinc" :**

(à l'exclusion de toute autre couleur) avec des pentes comprises entre 15 % et 35 %.



Couverture à joint debout

- **Autres cas :**

Pour les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, d'autres types de matériaux de couvertures pourront être admis à condition que leur traitement, leur aspect et leur couleur participent à leur intégration dans le paysage de l'opération.



Maison "Girolle" - P. LAJUS architecte



Maison bois à étage dans les pins - E. LANUSSE architecte

6— QUELQUES IMAGES DE RÉFÉRENCE

On peut également envisager des constructions « d'inspiration contemporaine », relevant d'une démarche de création architecturale qui s'appuie sur une conception originale (volumétrie, percements, matériaux, ...) et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

La conception de ces constructions d'inspiration contemporaine peut s'appuyer notamment sur une réinterprétation des composantes de l'architecture traditionnelle en abordant par exemple :

- **Simplicité de la volumétrie**
- **Pentes de toitures**
- **Proportion entre hauteur de la façade et celle du toit**
- **Rythme et proportions des ouvertures**

Enfin, la démarche de qualité environnementale et l'intégration des énergies renouvelables peuvent amener l'introduction de nouvelles formes et à exprimer une architecture contemporaine en relation avec son territoire.



maison à auvent - J. LAMAISON architecte



maison type "longère" - J. LAMAISON architecte



maison type longère - R. LAMANIVE & V. POEYMIROO architectes Source : CAUE 40 et agence METAPHORE

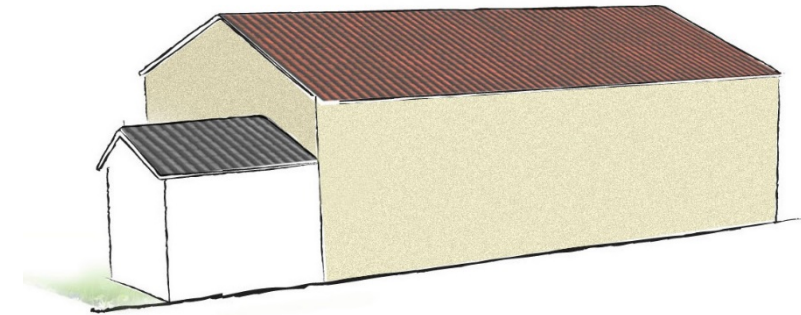


7— CONSTRUCTIONS ANNEXES À L'HABITATION

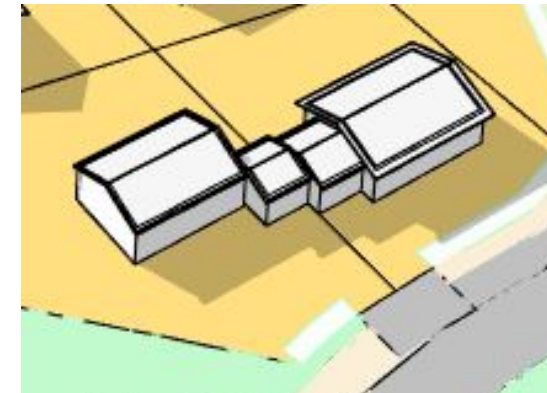
On pourra traiter ces annexes soit de manière accolée à la construction principale soit de manière isolée.

- **Dans le premier cas, elles peuvent être soit incluses à la construction principale, soit adossées au volume principal sous la forme d'un volume à deux pentes.**

Cette solution pourra être aussi adoptée pour gérer de manière harmonieuse les implantations mitoyennes entre deux lots avec des volumes de garage plus bas que la construction principale.



Annexe accolée sous la forme de volume à deux pentes



Deux garages accolés pour gérer les mitoyennetés entre parcelles

- **Dans le deuxième cas, si elles sont isolées de la construction principale, on privilégiera une différenciation (en références aux anciennes granges que l'on trouve sur la commune) avec des façades à bardage bois vertical, (voliges avec couvre-joint, bardages, clins) et couvertes en tuile, en général elles seront implantées sur la partie arrière de la parcelle.**



Annexe isolée en bois



Annexe isolée en bois

8— L'AMÉNAGEMENT DE MA PARCELLE DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ "FORESTIÈRE"

A/ "FAIRE" AVEC LE LIEU

La composition générale de l'opération de Lapuyade basée sur de vastes espaces publics paysagers et leur traitement « naturel » visent à affirmer une identité paysagère en référence à la forêt landaise dont l'image est essentiellement associée au pin maritime.

Chaque demande de permis de construire devra comporter un plan de l'état des lieux au minimum à l'échelle du 1/200 par un géomètre (fourni par l'aménageur LA SATEL) indiquant la position des arbres ainsi que le diamètre des troncs et l'emprise des couronnes.

Il sera joint également un plan de masse faisant figurer les arbres conservés, les arbres à abattre ainsi que les plantations réalisées, avec indication des essences et des forces des sujets.

En cohérence avec le mode de gestion des boisements situés dans les emprises publiques, il y aura lieu d'anticiper le renouvellement des arbres existants avec un objectif de diversification des essences en faisant appel à des essences forestières locales, avec 70 % de feuillus et 30 % de résineux.

Ces plantations seront également implantées vis-à-vis des principes de constructions bioclimatiques, de façon à optimiser le confort thermique et visuel des occupants. Elles devront respecter la palette végétale jointe ci-après.

Pour chaque logement individuel, les occupants sont invités à mettre en place un composteur individuel à défaut de mutualiser cet équipement dans les parties communes de l'îlot.

Ce composteur devra être suffisamment dimensionné pour recevoir les produits de tonte, de taille des végétaux et des déchets ménagers compostables. Au bout de quelques mois, le compost ainsi produit pourra servir à amender les terres des jardins.

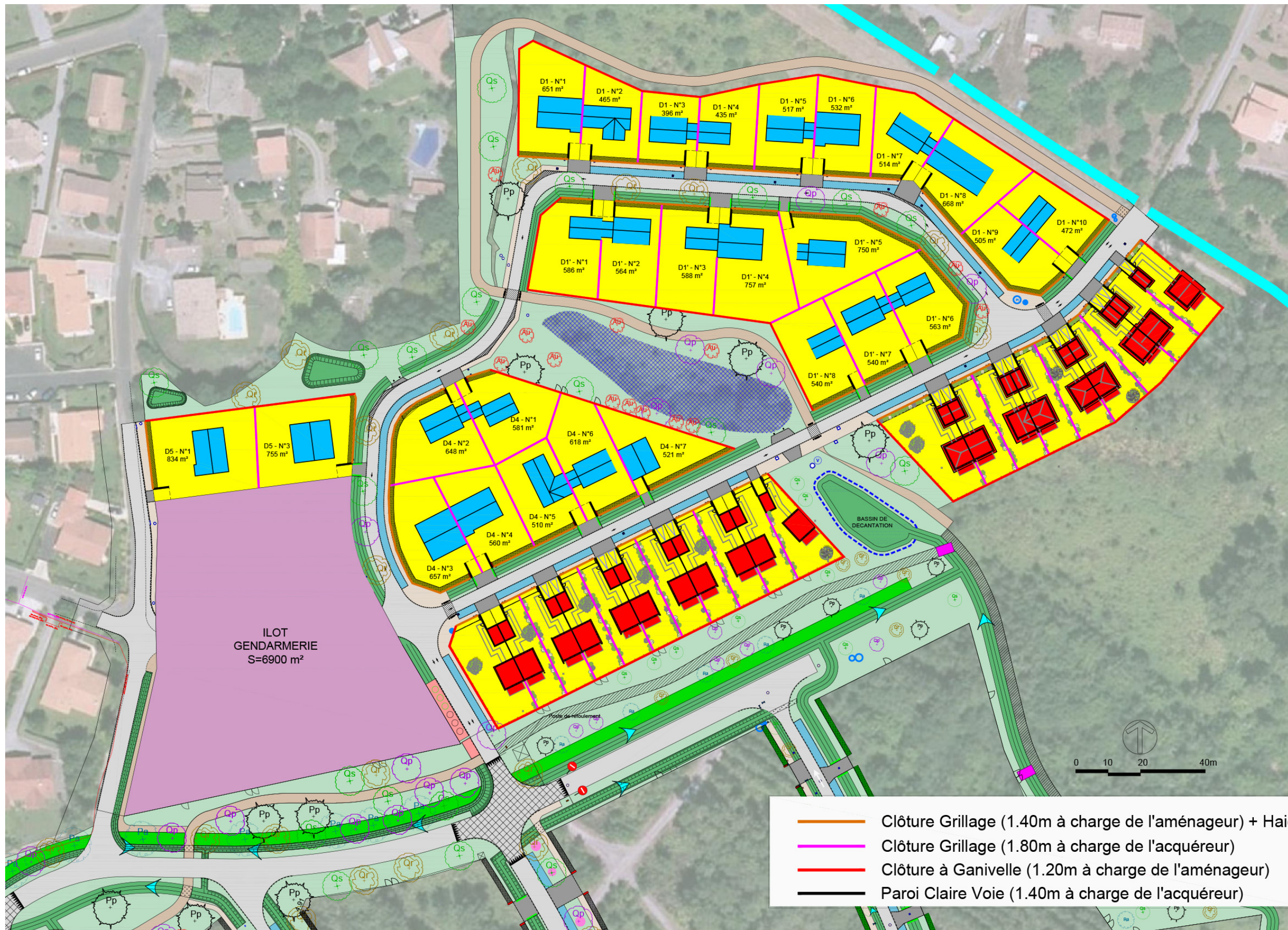
B/ PRENDRE EN COMPTE LE « VOISINAGE »

Le projet de construction que j'entreprends va offrir une « image » à l'espace public, au quartier et à la ville qui n'est pas neutre, aussi je dois porter un soin particulier à l'espace situé devant la maison, au traitement de mon accès et de mes clôtures.

Ce projet doit aussi tenir compte des parcelles voisines et au-delà du respect des règles d'urbanisme je dois veiller à ne pas provoquer, avec ma construction, d'impact trop important sur le respect de l'intimité, sur la tranquillité, ... de mes voisins.

Je veille également à ménager au maximum les végétaux de ma parcelle et ceux de mes voisins qui ensemble participent au paysage commun.

PLAN DE LOCALISATION DES CLÔTURES



C/CLÔTURES

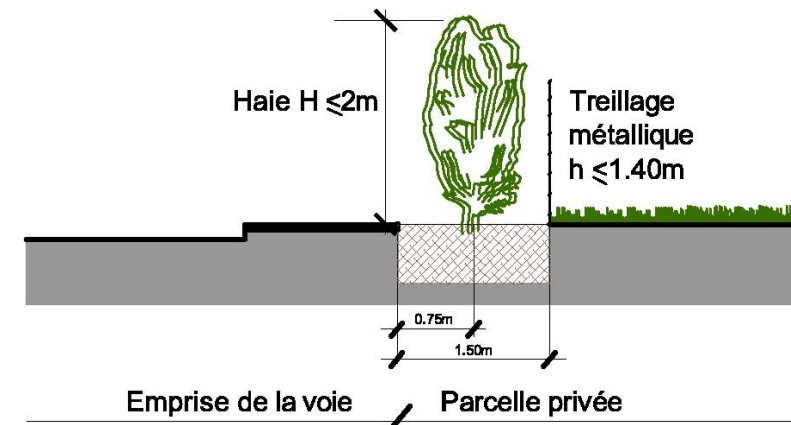
Afin de préserver l'ouverture visuelle faisant référence au paysage forestier landais, les haies taillées et mono-spécifiques (thuya, laurier, ...) sont interdites.

CAS DES LIMITES SUR VOIES DE DESSERTE DES LOTS

Dans un souci de qualité paysagère l'aménageur livre les lots à bâtir avec les clôtures en façade des voies de desserte, elles sont composées de haies vives d'essences locales variées doublées d'un treillage métallique plastifié de teinte gris anthracite RAL 7016 sur poteaux et profils en fer assortis et respectant les dispositions du schéma ci-contre :

Il est précisé que dès la fin de la période de garantie des travaux de plantations réalisés par l'aménageur, l'acquéreur doit assurer l'arrosage et l'entretien de la haie, (taille, désherbage, ...).

Les clôtures et les accès à la voie publique seront implantés selon le plan de composition et devront respecter les dispositions suivantes :



Détail clôture végétale sur voie, (à charge de l'aménageur)

CAS DES LIMITES SUR ESPACES COLLECTIFS PAYSAGERS

Dans un souci de qualité paysagère les clôtures situées en limite d'espaces collectifs paysagers et des voies primaires ne possédant pas d'accès aux lots seront traitées avec des clôtures dites « clôtures girondines » composées d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, et espacés de 4 cm maximum, d'une hauteur de 1,20 m.



Clôture à échalas en châtaignier dite « clôture girondine » ou ganivelle (à charge de l'aménageur)

CAS DES LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative latérale, la clôture sera traitée soit par une haie vive d'essences variées locales (non taillées, à port libre) soit par un treillage métallique de teinte de teinte gris anthracite RAL 7016, éventuellement doublé ultérieurement par une haie d'essences variées locales (non taillées, à port libre) ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur.

En limite séparative arrière, seules sont autorisées les haies vives d'essences variées locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées d'un treillage ou grillage métallique plastifié de teinte gris anthracite RAL 7016 sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdite.

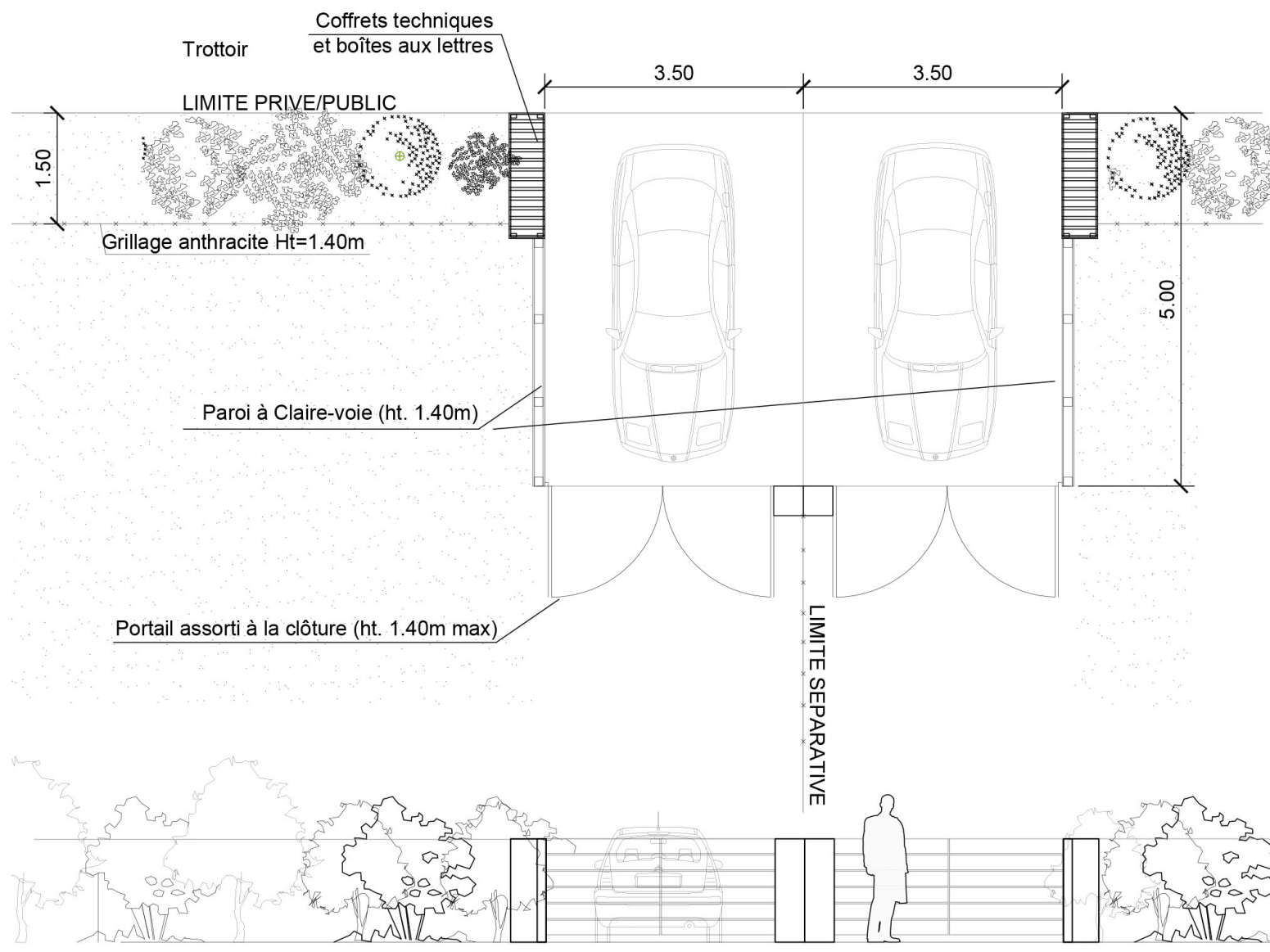


Clôture à claire-voie des sas (à charge des acquéreurs)

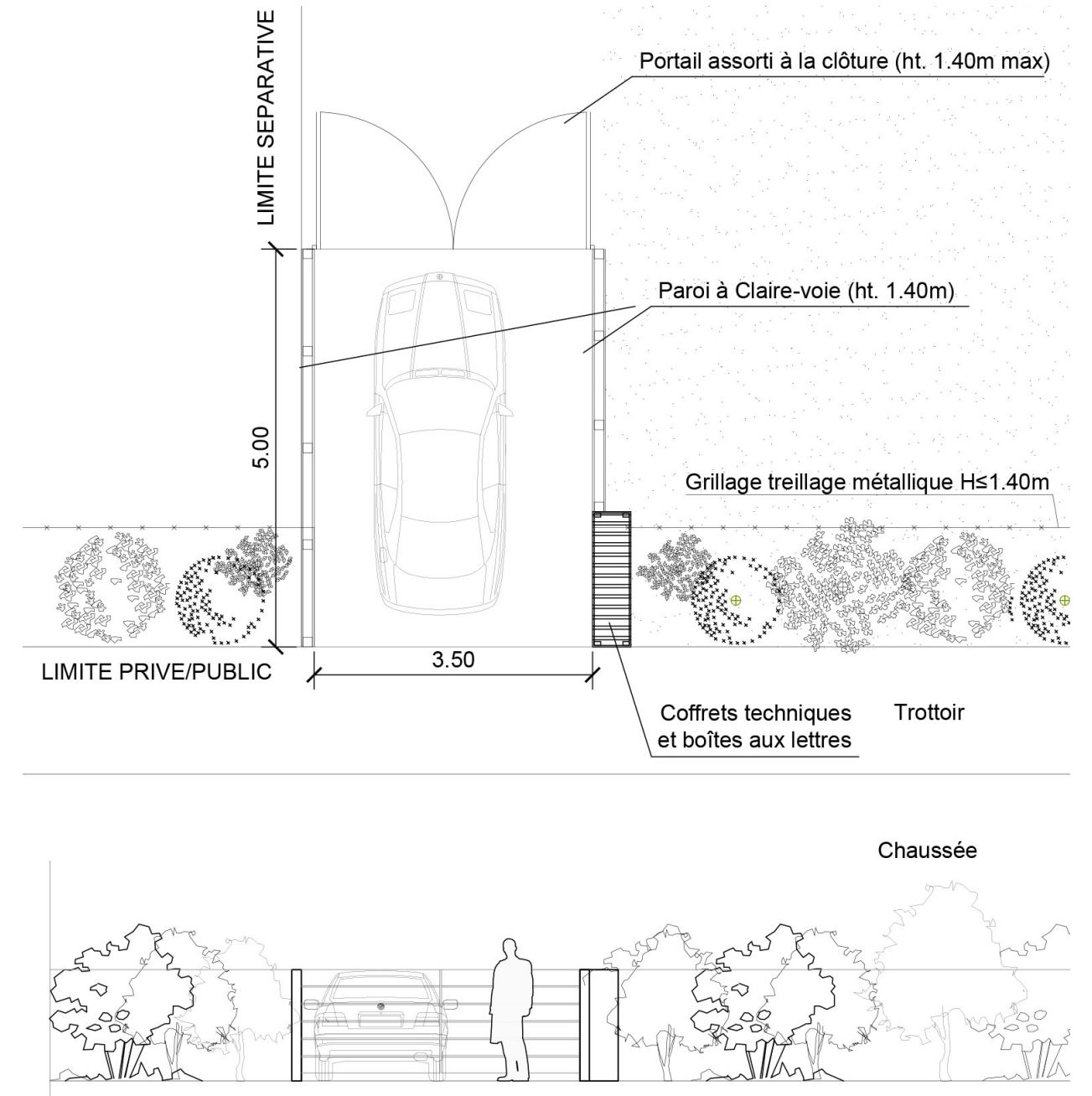


Haie vive et grillage

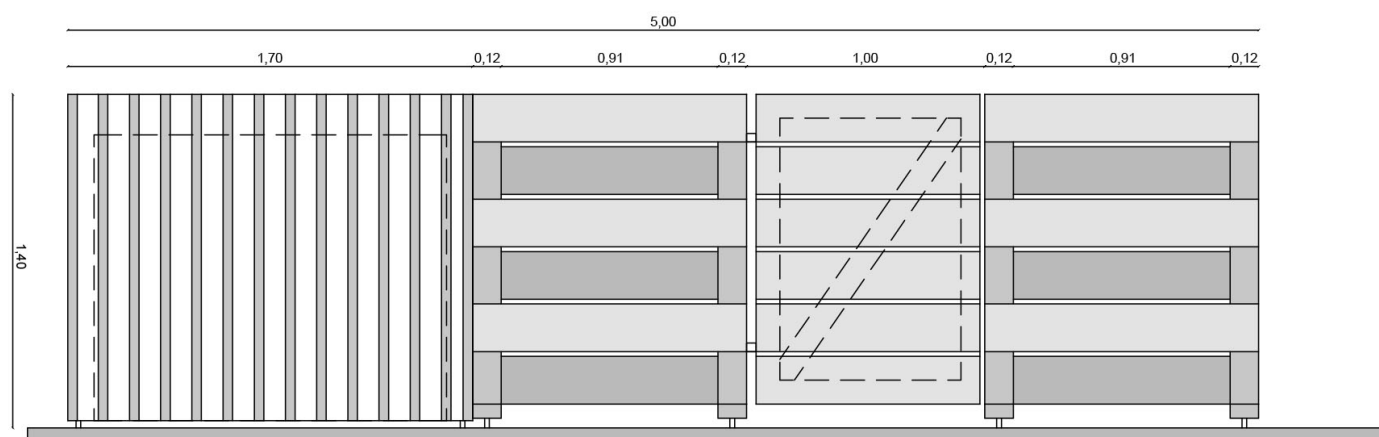
Traitement des sas d'entrée : cas de deux sas mitoyens



Traitement des sas d'entrée : cas d'un sas isolé



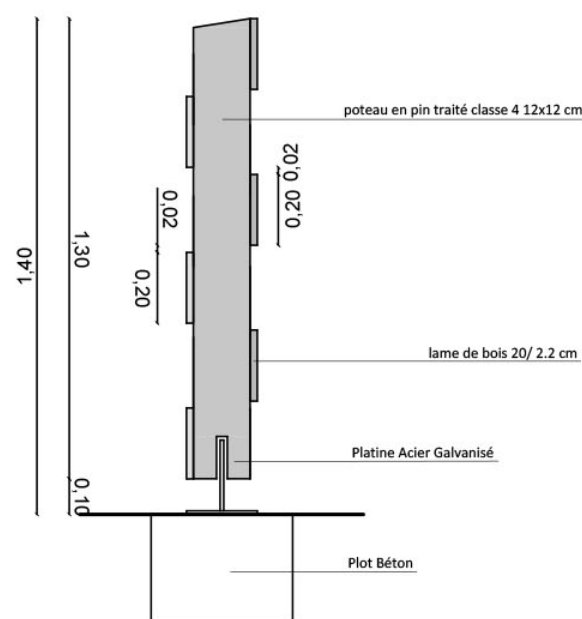
Vue de Face 20°



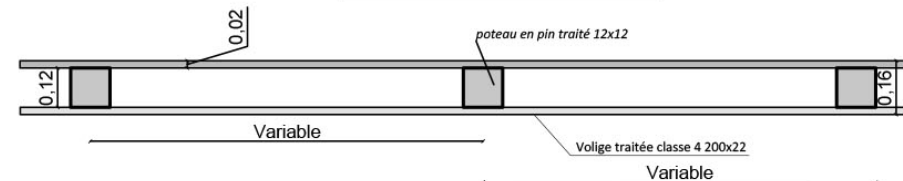
Vue de Face 20°



Détail de la paroi à claire voie du sas



Vue de Dessus 20°



Vue Latérale 20°

D/ ORGANISATION ET TRAITEMENT DU STATIONNEMENT

Le plan de composition comprend des accès aux parcelles généralement regroupés par deux dont la longueur permet le stationnement d'un véhicule et de créer ainsi une place de stationnement « de midi » directement accessible sans avoir à ouvrir son portail.

Chaque parcelle devra disposer d'un sas d'entrée avec le portail implanté en retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement tels que figurés sur le plan de composition ; ce sas laissera libre l'accès aux coffrets techniques intégrés à un mobilier en bois livré par l'aménageur avec les clôtures en façade des lots.

Le sas sera réalisé en parois à claire-voie en bois massif, (pin maritime traité classe 3 par exemple, n'excédant pas 1,40 mètres de hauteur, (composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux en bois massif d'environ 10 x 10 cm en alternance coté intérieur et coté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige).

Une paroi de ce sas pourra comporter un portillon d'accès au jardin assorti composé de lames horizontales assorties à la paroi à claire-voie.

E/ PALETTE VÉGÉTALE

- **RENOUVELLEMENT DES ARBRES EXISTANTS AVEC UN MÉLANGE D'ESSENCES :**

chêne pédonculé, Quercus robur *chêne tauzin, Quercus pyrenaica* *chêne liège, Quercus suber* *chêne vert, Quercus ilex* *acacias, Robinia pseudo acacia* *Châtaigner, Castanea sativa* *pin maritime, Pinus pinaster* *pin parasol, Pinus pinea*

- **DES ARBUSTES ISOLES OU EN HAIES LIBRES**

Essences de feuillus et persistants, adaptés au climat océanique et au sol acide et sableux,

MÉLANGE 1 : HAIES SUR ESPACE PUBLIC

genet à balais, Cytisus scoparius *arbousier, Arbustus unedo* *bruyère, Erica scoparia* *laurier tin, Viburnum tinus* *aronie à feuille d'arbousier, Aronia arbutifolia* *pittospore, Pittosporum tobira* *oranger du Mexique, Choisia ternata* *filaire, Phillyrea angustifolia* *charme, Carpinus betulus* *cornouiller, Cornus sanguinea* *houx, Ilex aquifolium* *noisetier, Corylus avellana* *aubépine, Crataegus monogyna* *prunellier, Prunus spinosa* *églantier, Rosa canina* *fragon, Ruscus aculeatus*

- **VIVACES ET GRAMINEES**

fougères, graminées de type *Penisetum alopecuroides, Spartina pectinata, Stipa tenuifolia, Hordeum jubatum, Leymus arenarius*

- **PLANTES GRIMPANTES**

glycine, rose, jasmin, houblon, vigne, ... sur treille ou en façade des bâtiments

MÉLANGE 2 : PERSISTANTS HAIES LIMITES PRIVATIVES

genet à balais, Cytisus scoparius *arbousier, Arbustus unedo* *bruyère, Erica scoparia* *laurier tin, Viburnum tinus* *aronie à feuille d'arbousier, Aronia arbutifolia* *pittospore, Pittosporum tobira* *oranger du Mexique, Choisia ternata* *troène commun, Ligustrum vulgare* *houx crenelé, Ilex cr*

