

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ELABORATION

Arrêté le:

18 OCTOBRE 2016

Approuvé le:

Exécutoire le:

### VISA

Date:

23/12/2016



Le Maire,  
Maurice COMBETTES

Modifications - Révisions simplifiées - Mises à jour

**ANNEXE 2 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION :  
PRINCIPES D'IMPLANTATION DES  
CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE**

**2.2**



# Principes d'implantation des constructions dans la pente

En cohérence avec les objectifs du PADD et notamment l'objectif visant à la «**PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, DE L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE**», la commune a souhaité établir une fiche synthétisant quelques principes de «bon sens» visant à une implantation qualitative des constructions dans la pente.

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

**Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels:**

**1- l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les mouvements de terrain (décaissements, murs de soutènement, etc.)**

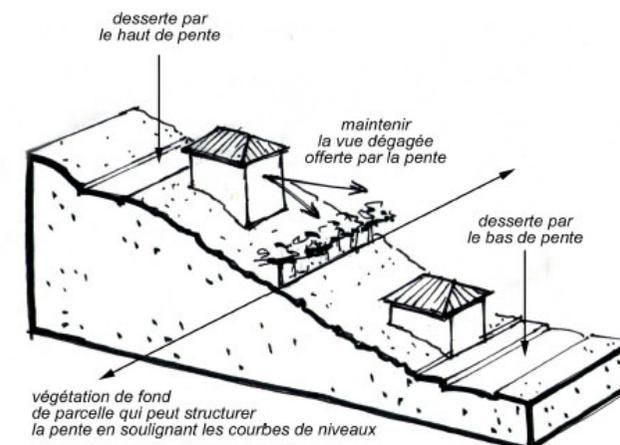
La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant l'attitude choisie. De plus, **la conception de la maison peut transformer la contrainte de la pente en atout** : dégagement des vues, accès de plain-pied à tous les niveaux de l'habitation, moins de vis-à-vis... Dans certains cas, il est intéressant de sortir du schéma classique d'organisation de la maison de plain-pied ou celui de la maison avec le garage en sous-sol et l'habitation au dessus.

*En effet, dans le premier cas exposé ci-contre, un accès par le haut du terrain oblige une grande boucle de chemin d'accès au garage, au détriment du jardin d'agrément.*

*L'implantation du garage au plus près de l'accès et de la route libère plus d'espace pour le jardin et permet une meilleure organisation de l'habitat sur la parcelle. Dans certains cas, il est même préférable d'envisager une dissociation de la construction d'habitation et du garage.*

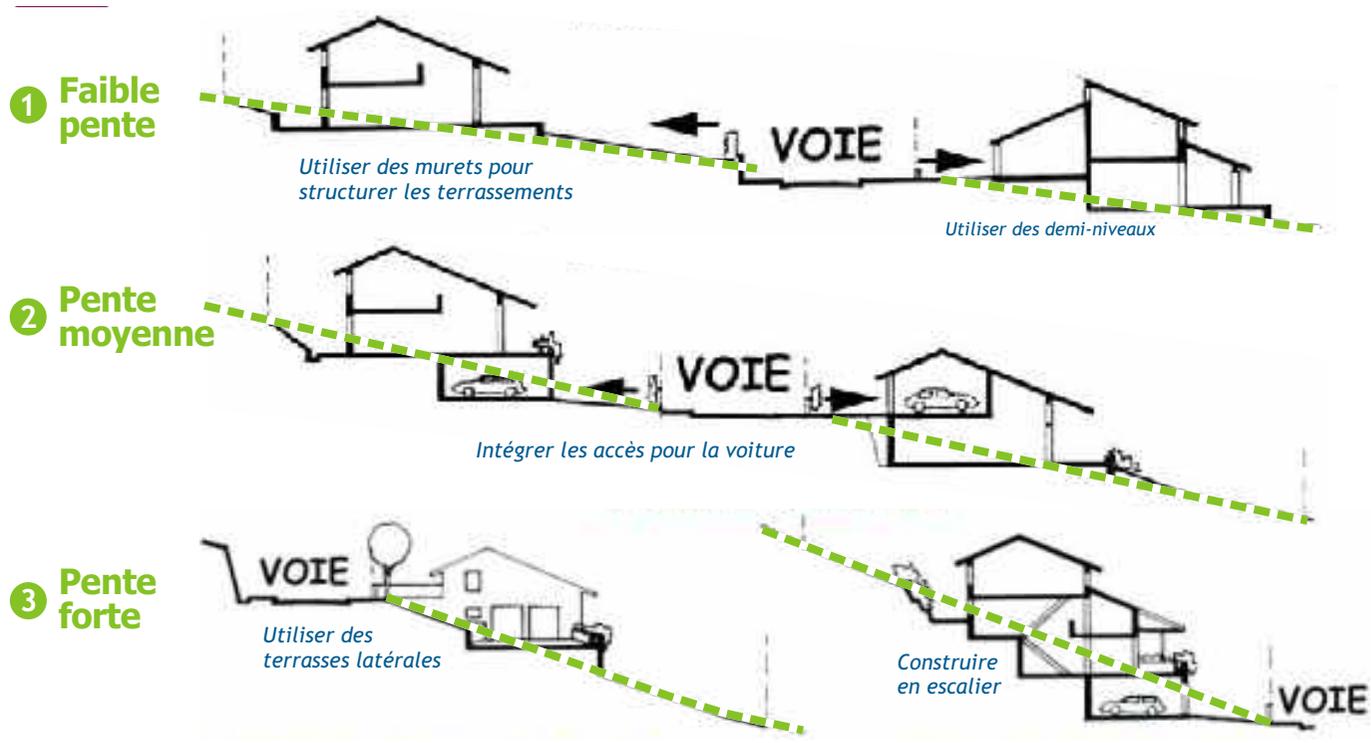
**2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.**

**3- le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.**



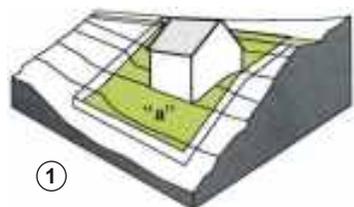
# Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

Extraits de publication du CAUE du Tarn et de la DDT Tarn



## Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

Extraits de publication du CAUE du Tarn et de la DDT Tarn



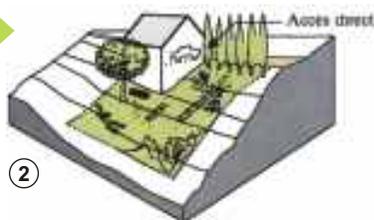
①

Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

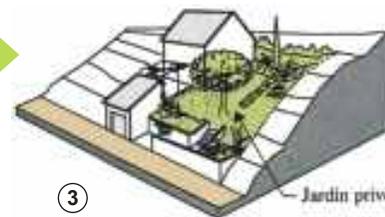
**OUI** Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



②

Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

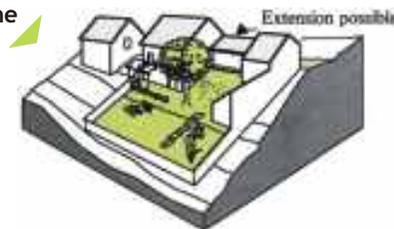


③

...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine

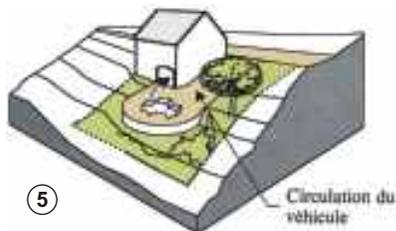


④



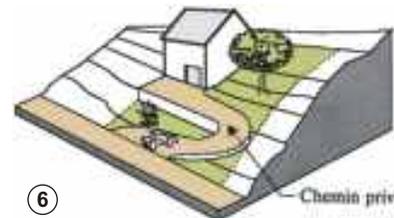
Extension possible

**NON** Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



⑤

La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



⑥

## REFERENCES ARCHITECTURALES

Extraits de publication du CAUE et du PNR des Monts d'Ardèche

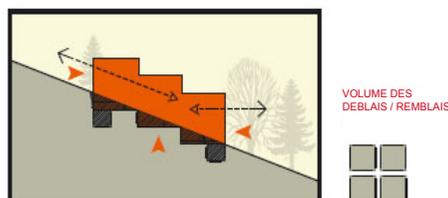
Dans le cas des secteurs à forte pente, les deux systèmes constructifs à envisager pour insérer le plus «légèrement» possible les constructions dans le site sont:

- en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison
- encastré, voire semi-enterré

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison*

respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

**CONTRAINTES**  
circulation intérieur

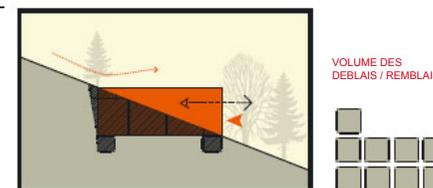


*s'enterrer, remblai et déblai*

respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité / accessibilité)

**CONTRAINTES**

volume des déblais/remblai  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage multiples des vues / orientations



**Dans le cas des terrains à forte pente, la méthode constructive présentée ci-dessous est à proscrire**

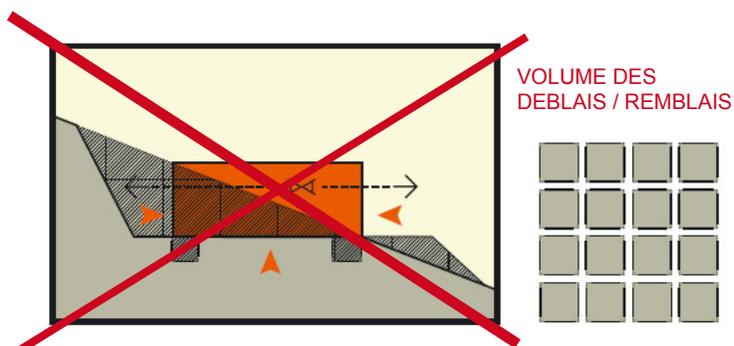
**DEPLACER LE TERRAIN**  
*poser à plat sur un terrassement*

**AVANTAGES**

accès direct et accessibilité au terrain  
ouverture et cadrage multiples de vues / vues traversantes

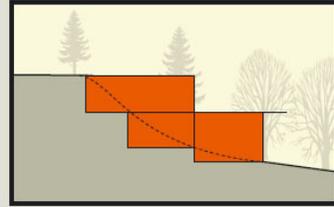
**CONTRAINTES**

non respect du terrain naturel  
impact visuel / volumétrie du terrain remanié  
volume des déblais / remblais  
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais



*Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage.*

REFERENCES ARCHITECTURALES  
 Extraits de publication du CAUE et du PNR des Monts d'Ardèche



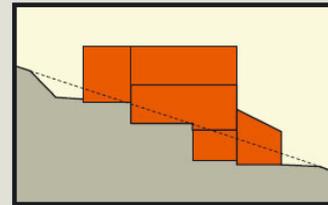
Dans ce cas, la construction se développe perpendiculairement à la pente, et s'ouvre latéralement sur des espaces traversants. L'espace du toit est utilisé pour le stationnement automobile, l'accès est sécurisé pour éviter les chutes, la construction est peu visible dans le paysage.



Pierre, bois et métal



Cet exemple illustre bien la construction en cascade qui suit le profil du terrain naturel à forte pente. L'accès principal se fait en partie basse, mais tous les niveaux de la construction sont également accessibles de plain-pied.



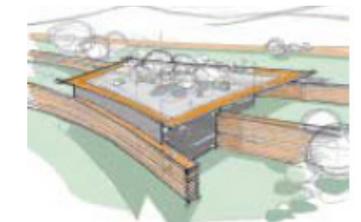
Maison et béton brut



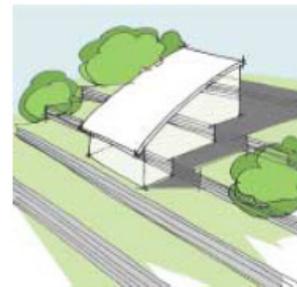
Extension d'un bâti ancien



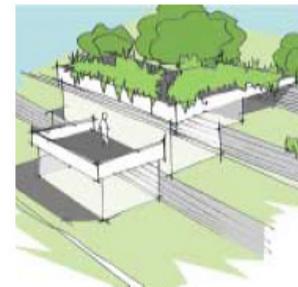
Maison en bois



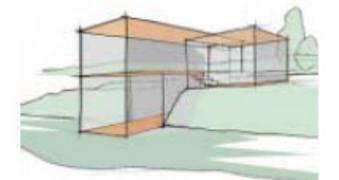
Toiture végétale



Toiture cintrée



Toiture végétale



Souci de transparence