

D OAP THEMATIQUE : insertion dans la pente

1. Localisation

Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn sont concernées par la thématique « insertion des constructions dans la pente », au niveau des zones UB et 1AU.

2. Orientations d'aménagement

2.1. OBJECTIF

Il s'agit d'intégrer les constructions dans la pente et de respecter l'harmonie paysagère du territoire.

Une construction s'adapte aux caractéristiques du terrain, et non l'inverse. Elle respecte le relief naturel du terrain et évite les transformations irréversibles comme les remblais, les effets de butte, ou encore les terrassements importants.

2.2. AMENAGEMENT

Une bonne adaptation au site tient compte de 3 règles essentielles :

- L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant au maximum les modifications du terrain naturel,
- La position de l'accès des véhicules par rapport à la voie pour éviter un cheminement carrossable qui occupe trop de terrain et défigure le paysage,
- Le sens du faitage par rapport à la pente, excepté en cas de toiture terrasse.

2.2.1. Intégration dans la pente

La construction accompagne la pente. Différentes solutions d'implantation sont possibles lorsque la parcelle est accidentée et en pente : construction avec sous-sol enterré (encastrement), ou niveaux décalés (à paliers), qui permettent d'intégrer la construction dans l'environnement immédiat.

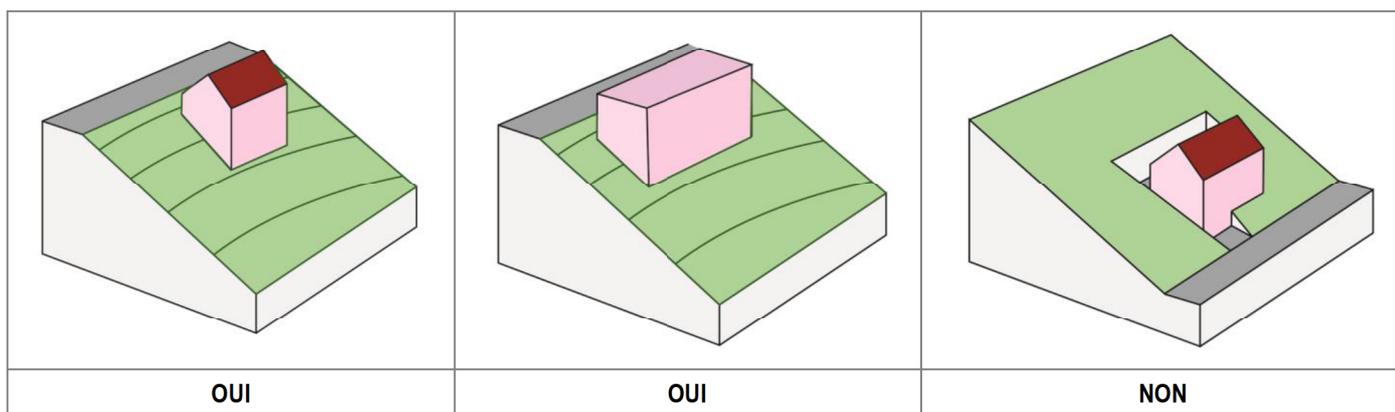
Une implantation en encastrement conjugue plusieurs avantages : respect de la typologie du terrain, faible impact visuel de la construction et optimisation thermique. En revanche, cette solution limite le choix des vues disponibles et l'orientation de la construction.

Une implantation à niveaux décalés, encore appelée à paliers, permet d'accompagner la pente du terrain en installant la construction grâce à une succession de niveaux ou de demi-niveaux. Cette solution génère un volume faible de déblais. La construction est moins encastrée ce qui permet de dégager les vues.

Quel que soit l'emplacement (limite de propriété, accès sous-sol) d'un mur de soutènement, sa hauteur est limitée à 1,50 mètre. Il est réalisé avec des matériaux locaux.

a) CONSTRUCTION PRINCIPALE

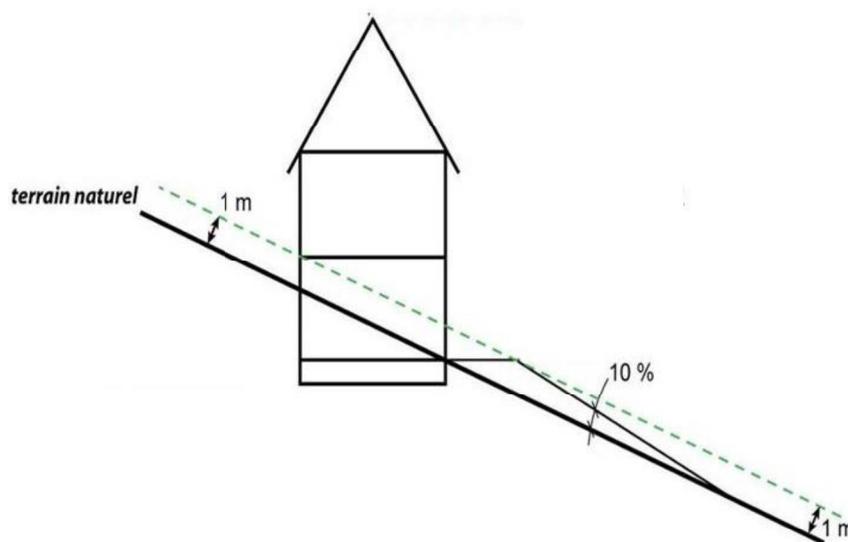
La construction intègre la pente naturelle du terrain en exprimant un socle, une avancée ou un retrait. Ce socle est de taille proportionnelle à la pente. L'implantation de la construction évitera ainsi les modifications fortes de type affouillement ou exhaussement du niveau du terrain naturel.



Implantation de la construction

Un déblai est autorisé à condition qu'il corresponde aux besoins engendrés par la construction.

Le remblai est admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.



b) ANNEXE A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes contiguës à la construction principale sont édifiées dans le prolongement de la construction principale : parallèlement ou perpendiculairement à la pente, par niveau ou demi-niveau.

Les annexes non contiguës sont édifiées selon les mêmes principes que la construction principale.

Piscines

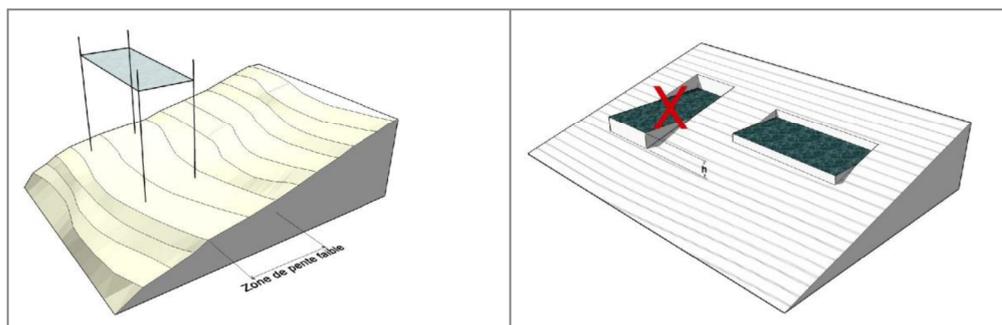
La piscine est implantée sur la zone où les courbes de niveau sont les plus espacées révélant la pente la plus faible.

La piscine est orientée de telle façon que la plus grande longueur soit parallèle aux courbes de niveau.

La piscine est autorisée à générer un affouillement du sol correspondant à son emprise au sol hors margelle.

Afin de limiter les terrassements, il est réalisé un mur de soutènement en amont et en aval de la piscine, plutôt qu'un seul mur de grande hauteur.

L'emprise au sol de la piscine y compris la margelle est positionnée au niveau du terrain naturel

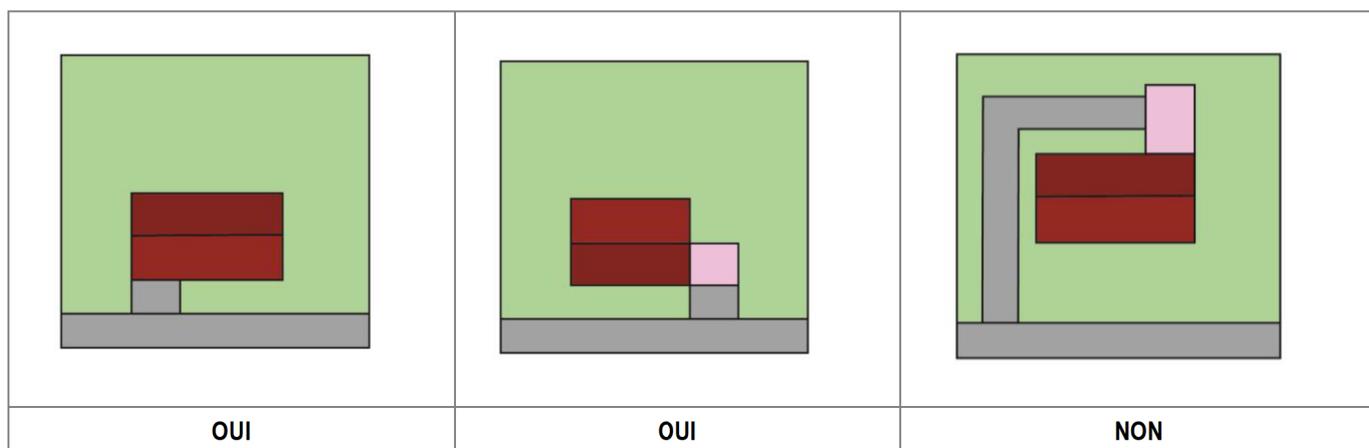


Implantation de la piscine

2.2.2. Accès

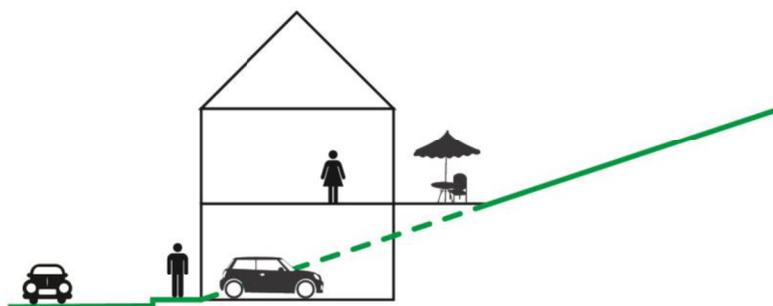
L'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement y compris le garage se trouve au plus près de la voie desservant l'unité foncière.

L'espace de stationnement non clos est au plus proche de la voie ; il permet la descente et la montée sans pente.



Accès aux constructions

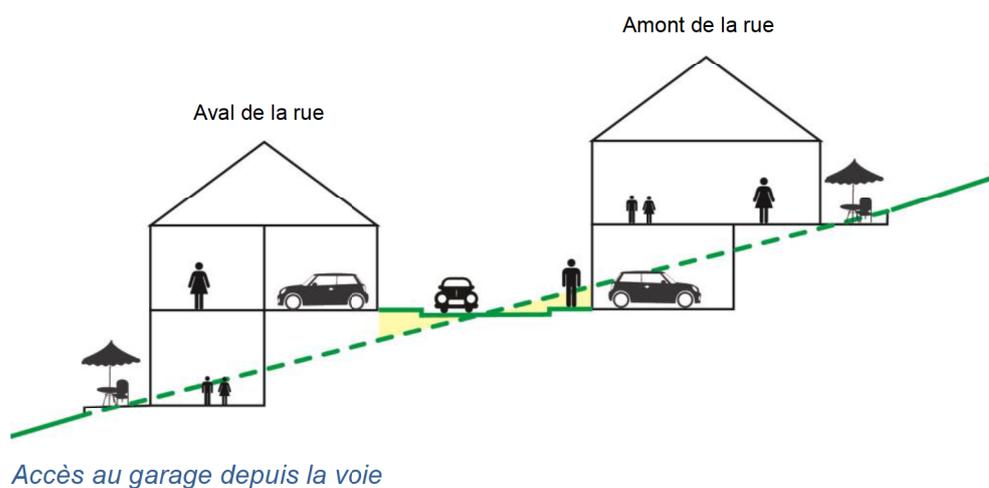
Chaque niveau de la construction bénéficie d'un accès plain-pied au terrain naturel.



Accès de plain-pied pour chaque niveau de la construction

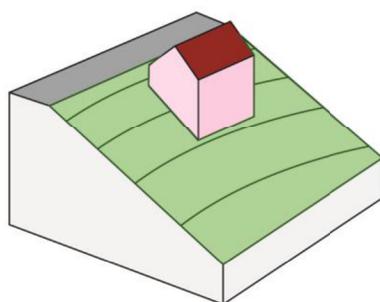
Si la voie se situe en dessous (aval) du terrain naturel de l'unité foncière, le garage est en sous-sol pour être au même niveau que la rue, ou tout du moins s'en approcher au plus près.

Si la voie se situe au-dessus (amont) du terrain naturel de l'unité foncière, le garage est implanté à l'étage de la construction. Ces deux possibilités sont envisageables lorsque le projet de construction se trouve à proximité immédiate de la rue.



2.2.3. Sens du faîtage

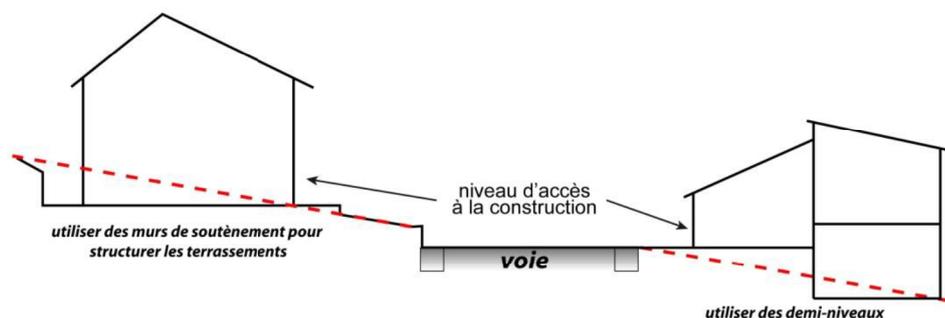
La construction a le faîtage principal perpendiculaire à la pente.



3. Schéma de principe

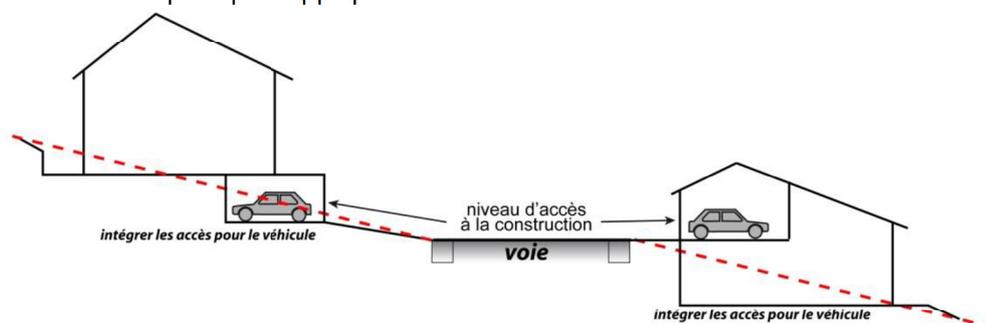
3.1. PENTE FAIBLE

Le principe est le suivant :



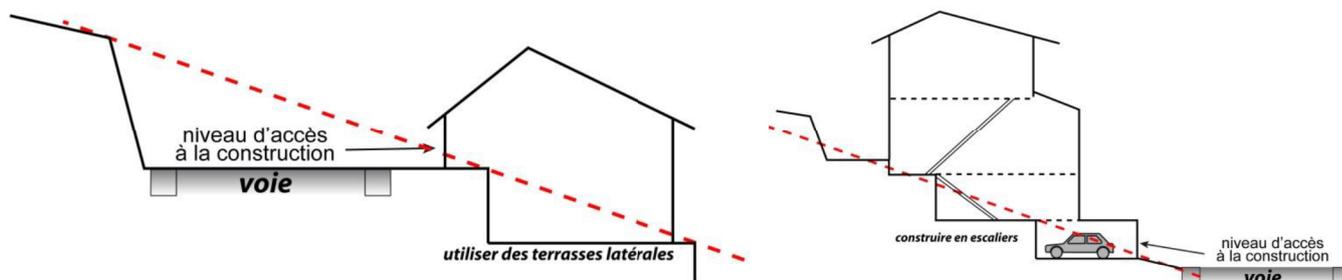
3.2. PENTE MOYENNE

Le deuxième principe s'applique



3.3. PENTE FORTE

Seul le troisième principe s'applique



Implantation des constructions dans la pente en respectant le terrain naturel

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN
Orientations d'Aménagement et de Programmation

SCHEMA DE PRINCIPE
