Stoa/Artelia
Février 2019

Règlement de l'Eco-Hameau d'Ussol – PA10

Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères & Environnementales

Saint-Rémy-de-Provence

Sommaire

PRÉAMBULE 2
1) Le PLU : le site Ussol en zone 1AUhc 3
2) Accès, voirie, et stationnement 3
3) Les réseaux 4
4) Clôtures 6
5) Les plantations et espaces verts 7
6) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 10
7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 10
8) Emprise au sol 10
9) Hauteur maximale, volumétrie des habitations, aspect extérieur 10

PRÉAMBULE

Ce Règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le projet de l'eco-hameau d'Ussol, ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie du projet. Les promoteurs et futurs acquéreurs des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminés au PLU et dans le règlement de l'Eco-hameau.
Le règlement est indissociable du Plan de composition (PA4) joint au permis d'aménager.

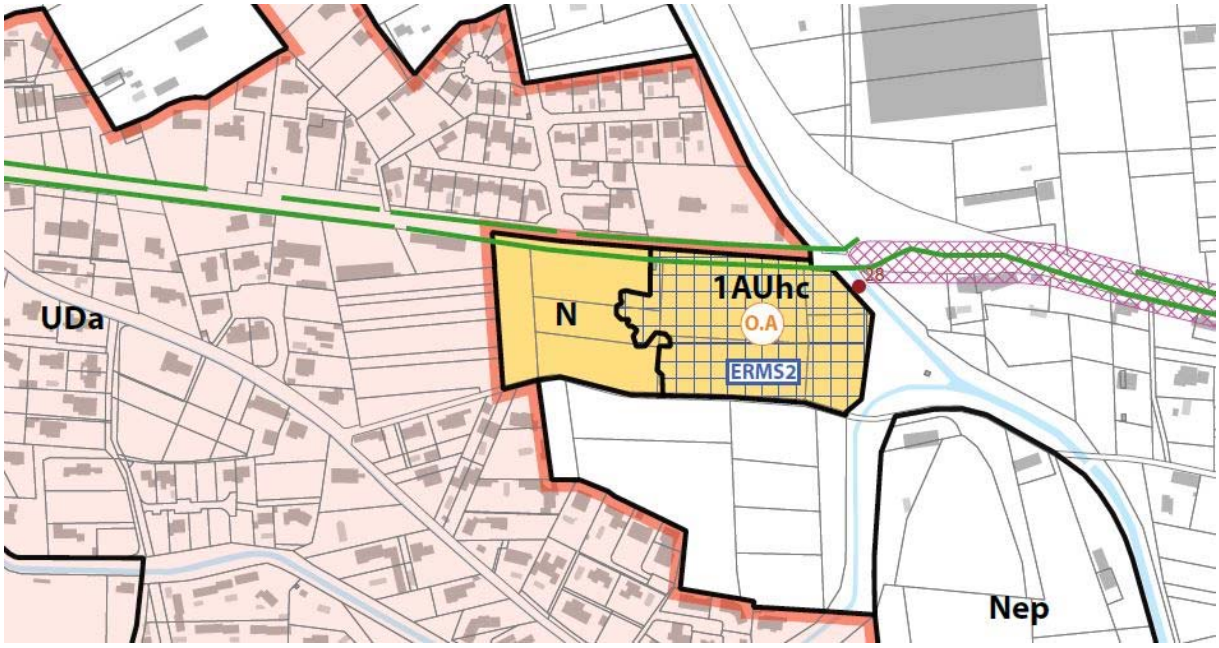
Le « vivre ensemble » est une des règles fondamentales de de l'Eco-Hameau. Les futurs acquéreurs devront porter cette belle ambition de cohabitation, de partage, de rencontre et de respect de l'environnement. Une attention particulière sur les espaces publics de l'éco-hameau est attendue de la part des futurs habitants : respect du stationnement automobile dédié, circulation piétonne exclusive dans la zone d'habitations, entretient des espaces verts, mise en culture des jardins partagés dédiés, tris sélectif, et des règles de constructions…seront les garants d'un cadre de vie de qualité où il est fait « bon vivre »

Rôle de l'architecte-coordinateur :
Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses, il a été désigné un architecte Coordinateur chargé des missions suivantes :
- Conseiller les futurs acquéreurs et les constructeurs sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de leur projet ;
- Coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres conformément au parti d'aménagement de l'Eco-Hameau retenu pour l'opération, notamment les volumétries, altimétries, choix des matériaux, teintes d'enduits, menuiseries, etc.
- Formuler, le cas échéant, des observations ponctuelles et non nécessairement exhaustives, relatives au respect de la réglementation d'urbanisme (règlement de l'Eco-Hameau et du PLU). Ces observations ne constituent en aucun cas une consultation juridique et ne sauraient engager la responsabilité de l'architecte Coordinateur.
- Autoriser des dérogations au règlement et au plan de composition sous réserve que ces dérogations soient motivées par des considérations architecturales, environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du PLU.

1) Le PLU : le site Ussol en zone 1AUhc

Le PLU prévoit sur ce secteur une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle (1AUhc). La zone 1AUhc a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel mitoyen et de créer un espace vert.
L'ensemble de la zone (1AUhc et N) fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'aménagement de l'Eco-hameau et la construction des habitations doivent se conformer aux prescriptions du PLU.



Le règlement de l'éco-hameau précise certains points architecturaux, urbains et paysagers.

2) Accès, voirie, et stationnement

L'éco-hameau est desservi par une voie principale Nord/Sud depuis l'Avenue Pélissier, large de 4,50m. Cette voie est directement connectée à un parking paysager à l'Ouest permettant de libérer les autres voies de desserte des habitations de la présence de la voiture, et ainsi de réduire les nuisances dues à la voiture, favoriser le lien social, la rencontre entre habitants.
Le stationnement de 52 places (dont 2 PMR et 4 avec bornes de recharge électrique), s'organise en bataille le long de la voie Nord/Sud de part et d'autre de l'aire de jeux, et marque la limite entre les jardins partagés et habitations. Le revêtement des places en pavés à joints enherbés est drainant.

Deux axes secondaires piétons structurent et traversent d'Ouest en Est le hameau. Ils relient les jardins partagés aux habitations et se connectent aux sentiers des environs (Chemin menant aux Chutes et chemin rural d'Ussol).

NB : La circulation et stationnement des voitures dans ces voies secondaires sont proscrits. Seule une circulation ponctuelle pour des déménagements, livraisons et des interventions pompier pour la défense incendie est autorisée.

3) Les réseaux

Alimentation en eau potable : Les constructions devront être raccordées au branchement individuel AEP mis en place par le lotisseur sur chaque lot.

Assainissement : L'assainissement est de type séparatif. Tous les lots seront raccordés au réseau public de collecte.

Eaux usées (EU) : Chaque lot sera muni d'un branchement EU.
Les eaux usées seront évacuées des lots par des canalisations souterraines de diamètre Ø160 suffisant pour s'écouler ensuite dans les collecteurs prévus à cet effet.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales de voirie (accès et rampes de stationnement…) seront réinjectées dans la voirie à structure réservoir et dans les noues. Les eaux pluviales de toitures seront rejetées dans les noues situées au droit des clôtures de chaque lot. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Nota. Les raccordements gravitaires aux réseaux publics devront obligatoirement être réalisés sur les boîtes de branchement mises en place par la commune qui se réserve le droit de vérifier la nature et la qualité des branchements. Les regards et siphons en sortie de construction devront par conséquent être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Eaux d'arrosage : Adhésion annuelle à l'association

Dispositions particulières du lotissement :

- Pour chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainage, etc.) et les eaux usées.
- Les eaux de toitures ne devront pas être renvoyées dans le réseau mais devront s'infiltrer sur la parcelle.

Téléphone : Les constructions seront raccordées au branchement téléphonique souterrain.

Antenne télé : Les antennes individuelles sont interdites. 1 pour le lotissement.

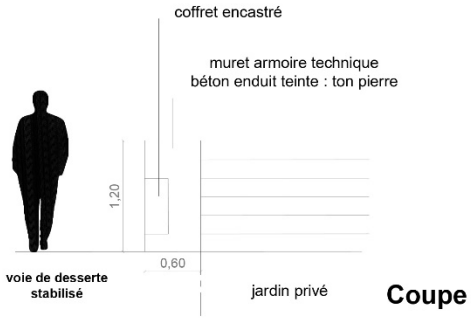
Electricité et gaz : Les constructions seront raccordées en souterrain au branchement basse tension. Les branchements sont amenés à chaque parcelle avec coffrets en limite de propriété, intégré dans le muret d'entrée de chaque lot. Ces réseaux seront enterrés. Chaque logement bénéficiera d'un coffret GAZ à l'intérieur de la parcelle. Les piliers techniques pour les parcelles individuelles seront préfabriqués.

Energie : Climatisation interdite

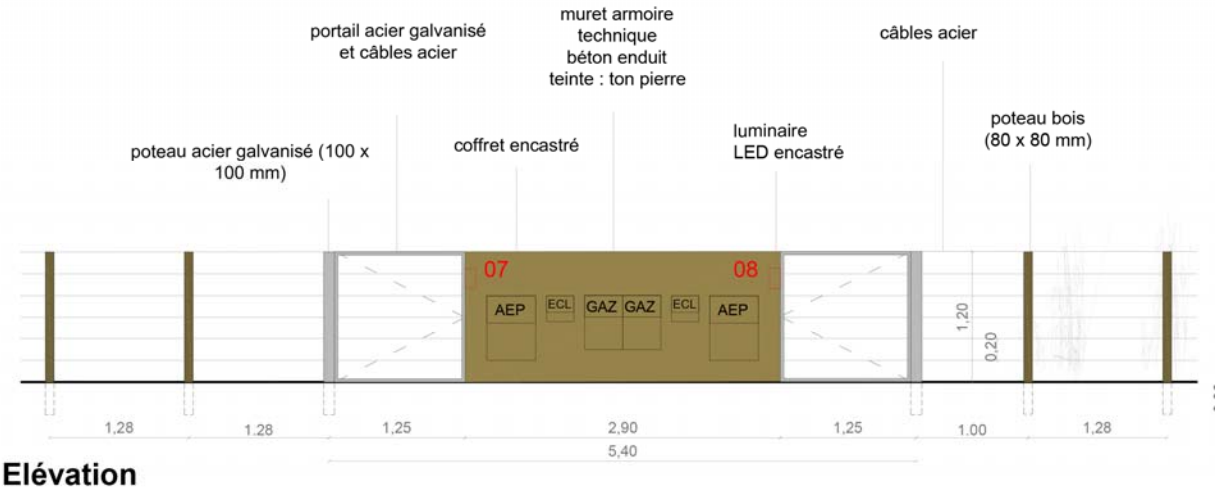
Déchets ménagers : Des conteneurs roulants à ordures ménagères et des conteneurs de tri sélectif (plastique/verre) seront mis à disposition des habitants dans le local situé à l'entrée de l'éco-hameau. Aucune poubelle ne pourra être déposée devant les entrées privées. Aucun dépôt d'ordures ne sera toléré ailleurs que dans cet abri dédié.

4) Clôtures

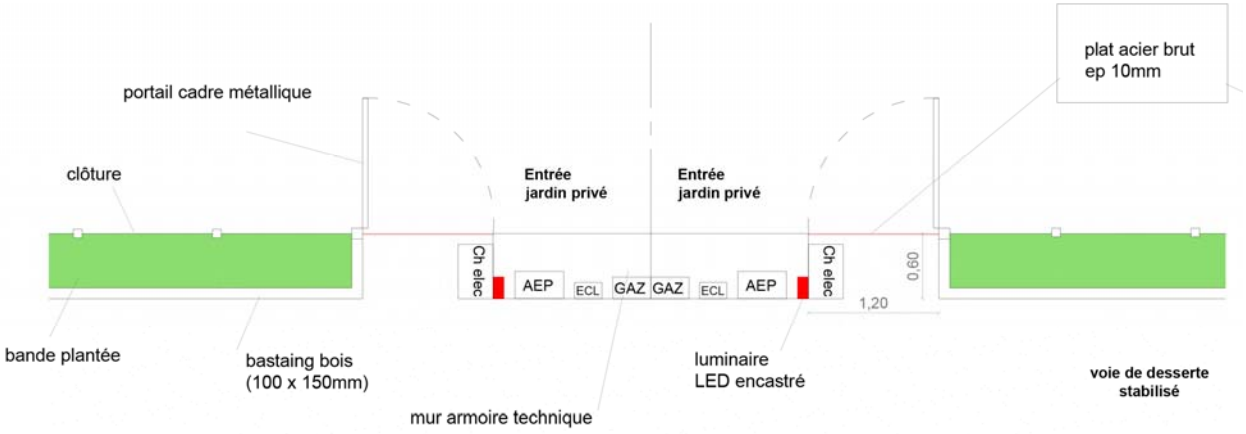
Les parcelles des habitations seront délimitées par une clôture de **hauteur 1,20m**, formée de poteaux bois et de câbles en acier. Elle sera doublée d'une haie végétale composée d'essences recommandées par le Parc Nationales des Alpilles. La construction de murs est interdite. Aucun doublage en bois, canisse ou rideau plastifié… ne seront mis en œuvre sur les clôtures bordant l'espace public. Les entrées des habitations seront traitées par un dispositif portillon/muret. Le muret d'1.20m de haut sera en béton et intègrera l'éclairage des entrées, les coffrets électriques, gaz…conformément au plan d'ensembles du lotissement et détail architectural ci-après.



Coupe



Elévation



Plan

5) Les plantations et espaces verts

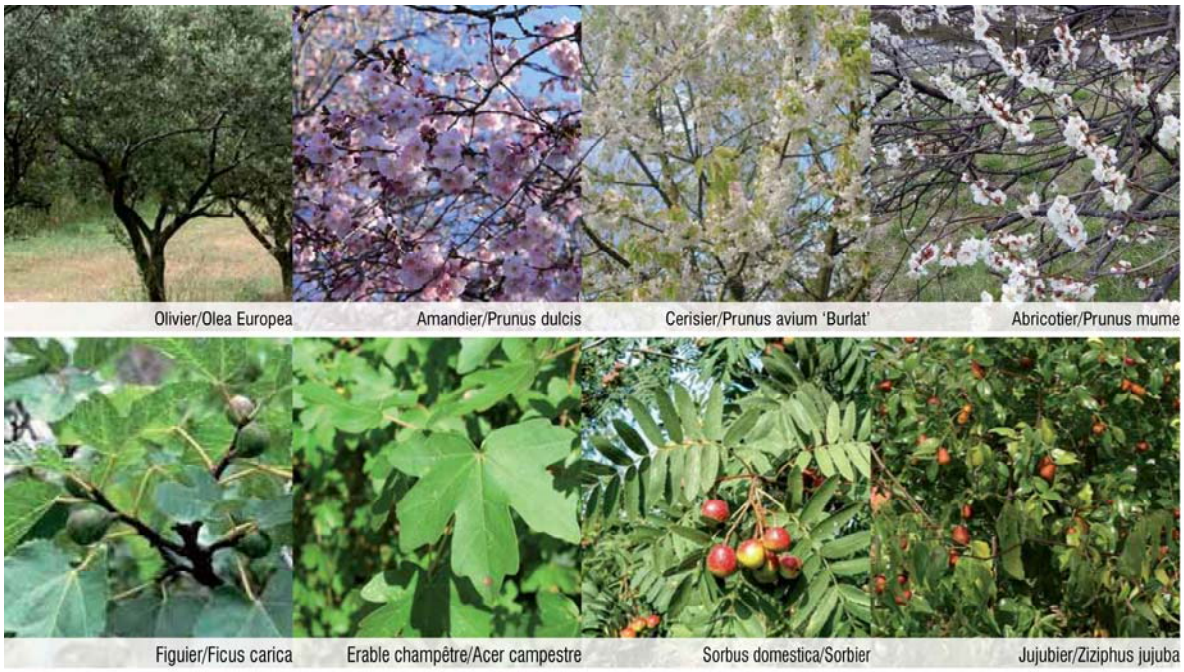
Les arbres et haies plantés à l'intérieur des parcelles privées s'inséreront dans le plan d'ensemble des plantations de l'éco-hameau, et **participeront à la composition des frontages** des rues et venelles. Ainsi l'arbre fruitier offert à chaque acquéreur par la Ville de Saint-Rémy, pourra être planté à proximité des clôtures bordant les espaces publics et participer à la végétalisation et embellissement de l'éco-hameau.

Les arbres:

Les plantations nouvelles d'arbres devront être disposées de manière à ne porter aucun préjudice à l'ensoleillement des façades. Si l'espace devant les maisons le permet, des arbres fruitiers à petit développement pourront être plantés. Les conifères sont formellement proscrits.

Le choix des essences se fera à partir de liste d'essences locales suivante, recommandées par le parc des Alpilles :

Olea Europea (olivier)
Prunus dulcis (amandier)
Prunus avium 'Burlat' (cerisier)
Prunus mume (abricotier)
Ficus carica (figuier)
Acer campestre (érable champêtre)
Sorbus domestica (sorbier)
Ziziphus jujuba (jujubier)



Proposition de palette végétale pour les haies de clôtures et plantations dans l'ensemble de l'éco-hameau:

Arbustes de haies :

Viburnum tinus (viorne tin)
Caryopteris clandonensis (caryopteris)
Laurus nobils (laurier sauce)
Pistacia lentiscus (pistachier)
Bupleurum fruticosum (buplèvre)
Coronilla juncea (coronille)
Rosa canina (eglantier)
Cornus sanguinea (cornouiller)

Les plantes grimpantes

Arbustes pouvant bordés les jardins familiaux :

Cistus albidus (ciste)
Rosmarinus officinalis (romarin)
Salvia officinale (sauge officinale)
Achillea crithnifolia (achillée)
Geranium sanguineum (géranium vivace)
Alcea rosea (rose trémière)
Lavendula dentata (lavande)
Euphorbia characias (euphorbe)
Santolina chamaecyparissus (santoline)
Ballota pseudodictamnus (ballote)

Phyla nodiflora (verveine nodiflore)
Iris ungucularis (Iris)
Centranthus ruber (valériane)
Stipa tenuifolia (stipa)
Helichrysum italicum (helichryse)
Asphodelus albus (asphodèle)
Thymus serpyllum (thym)
Salvia sylvestris (sauge)
Phlomis fructicosa (phlomis)
Tanacetum denseum (tanaisie)

La prairie fleurie :

Elle constitue une parfaite alternative à la pelouse pour l'entretien des grands espaces verts.

6) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La superficie et limites des terrains sont renseignées sur le plan d'aménagement de l'éco-hameau (PA4).
Le recul maximum à observer et alignements des façades par rapport aux voies de circulation et limites séparatives, sont celles indiquées sur le plan d'aménagement PA4 de l'éco-hameau.

7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales d'habitation doivent être implantées selon les emprises définies au plan d'aménagement réglementaire de l'éco-hameau et respecter le cas échéant la mitoyenneté demandée.
Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

8) Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la parcelle afin de permettre une densification en harmonie avec le territoire des Alpilles, tout en permettant de limiter l'imperméabilisation des sols dans l'objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

L'emprise au sol respectera également les alignements de façades obligatoires renseignés sur le plan du règlement du lotissement, et les prescriptions du PLU du secteur 1AUhc, qui impose une implantation soit en limite, soit en retrait de minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le niveau du rez-de-chaussée des habitations sera à +20 cm par rapport au niveau du terrain.

9) Hauteur maximale, volumétrie des habitations, aspect extérieur

S'agissant de la hauteur des bâtiments, celle-ci est définie en cohérence avec l'environnement urbain.

La hauteur des logements respecteront les prescriptions du PLU. La hauteur du logement sera de 7,5 mètres maximum à l'égout du toit et de 9 mètres maximum au faîtage.

Les façades seront aveugles dès lors qu'elles sont à moins de 3m des limites séparatives.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Pour cela, la construction des logements pourra se référer au Guide du CAUE, *Habiter les Alpilles*, dans lequel est décrit :

- Les constructions adaptées au climat méditerranéen
- L'implantation inscrit dans les grandes lignes du paysage

- La volumétrie des corps de bâti en fonction des besoins
- Des pleins alternant avec les vides, et une végétation qui remplit l'espace
- Des espaces communs partagés entre la rue et la maison, où il fait « bon de vivre ensemble »
- Des matériaux issus du terroir

« Les cultures, les époques, les manières de vivre et de travailler guident la façon qu'ont les hommes de concevoir et construire leur lieu d'habitation…Jusqu'au 20e siècle, la plupart des maisons étaient construites avec des matériaux de proximité. A ces matériaux correspondaient des savoirs faire de constructeurs transmis de père en fils, et des modèles locaux, reproduits au fil des générations. Face aux contraintes climatiques ou topographiques, les bâtisseurs mettaient ainsi en œuvre des réponses techniques en nombre restreint. La qualité des constructions et l'harmonie constatée aujourd'hui dans le patrimoine bâti des Alpilles est le fruit de ces savoirs faire dans la façon de s'installer dans le territoire, de répondre à des besoins, de jouer avec le climat, la topographie et le paysage, ainsi que dans le choix des modes constructifs.»

Typologies et volumétrie des habitations :

Extrait de Guide du CAUE, *Habiter les Alpilles*

Dans les villes « nouvelles » ou dans les faubourgs de l'époque moderne, les quartiers ont été pensés et planifiés. D'où leurs trames qui laissent clairement apparaître des parcelles géométriques. Une logique est à l'oeuvre : les bâtiments sont implantés de façon régulière et les volumes des maisons sont homogènes. Elles ne comportent la plupart du temps qu'un étage. Elles ont des façades qui se ressemblent. Pourtant, ni la simplicité de ces volumes, ni le rythme régulier de leurs implantations ne procurent la sensation d'un paysage monotone. Là encore, l'orientation au sud est privilégiée. Les terrains sont la plupart du temps des rectangles nord-sud. Les bâtiments sont alors calés sur la lisière au nord, sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser les parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur. Sans vis-à-vis, la vie de famille est préservée par de hauts murs de pierre séparant les jardins. Lorsque les rues sont orientées nord-sud, les murs de côté, ouest ou est des bâtiments sont alignés sur la voie. Cette succession rythmée de murs-pignons aveugles est très typique des villages des Alpilles.	

Toitures

Les toitures seront identiques aux toitures traditionnelles locales en tuiles de terre cuite.
Le toit à deux pentes est obligatoire.
La fermeture d'avant-toit sera en génoise, formée de 2 rangs de tuiles-canal en encorbellement sur le mur afin d'éloigner les eaux de ruissellement en façade et de prolonger le pan versant du toit.
Toutes autres couvertures et notamment les couvertures en tôle ondulée sont interdites.

Façades extérieurs – matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Les façades comporteront obligatoirement des modénatures (soubassements, encadrements de baies, chaînages d'angles, etc.) sur les grandes ouvertures. Les enduits de façade seront de finition grattée, talochée ou lissée. L'enduit à la chaux est à privilégier.

Les volets seront de types « provençaux » en bois à 2 battants. Les menuiseries en PVC sont interdites.

Les différents murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. D'autres traitements soignés et de qualité pourront s'y substituer (pignons en pierre, etc.). La façade des murs pignons mitoyens donnant sur les parcelles voisines devront être obligatoirement traités.
Est interdit, en parement extérieur, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit. Egalement les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Les couleurs des façades enduites et des volets respecteront la palette de couleurs des tons pastels traditionnels des Alpilles. Les couleurs de matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Annexe 1 : Exemple de constructions

Lotissement à Maussane